

YILDIZ TEKNİK UNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

İSTANBUL GENELİNDE YENİ GELİŞEN KAPALI
SİTELERİN YERLEŞİM VERİLERİ VE ÖZELLİKLERİNİN
İNCELENMESİ

Mimar İlke AYTAR

FBE Mimarlık Anabilim Dalı Mimari Tasarım Programında

Hazırlanan

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Muzaffer Tolga AKBULUT

İSTANBUL,2010

İÇİNDEKİLER

Sayfa

KISALTMA LİSTESİ.....	iii
ŞEKİL LİSTESİ.....	iv
ÇİZELGE LİSTESİ.....	vi
ÖNSÖZ.....	viii
ÖZET.....	ix
ABSTRACT.....	x
1 GİRİŞ.....	1
2 KAPALI SİTE OLGUSU.....	3
2.1 Kapalı Site, mahalle ve kapalılık kavramlarının irdelenmesi.....	3
2.2 Dünya genelinde kapalı sitelerin farklılıklarının ve benzerliklerinin incelenmesi	8
2.3 Kapalı Site üzerine yapılan araştırmalar ve tipolojiler.....	11
2.3.1 Kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı siteler.....	19
2.3.2 Kent merkezinde konumlanan kapalı siteler.....	20
2.4 Kapalı Sitelerin ortaya çıkış nedenleri ve gelişim süreci.....	23
2.4.1 Konutlaşma süreci.....	23
2.4.2 Kentsel faktörler.....	35
2.4.3 Sosyolojik faktörler.....	43
2.4.4 Ekonomik faktörler.....	48
2.4.5 Teknoloji ve konfor faktörleri.....	51
2.4.6 Güvenlik faktörleri.....	54
3 KAPALI SİTELERİN İSTANBUL GENELİNDE YERLEŞİM VERİLERİ VE ÖZELLİKLERİNİN İNCELENMESİ.....	56
3.1 İstanbul'un kent merkezinde yer alan kapalı siteler ve örnekleri.....	59
3.2 İstanbul'un yeni gelişen semtlerinde yer alan kapalı siteler ve örnekleri.....	92
3.3 İstanbul genelinde kapalı sitelerin yerleşim verileri ve özellikleri.....	130
3.3.1 Yoğunluk / Ölçek.....	133
3.3.2 Planlama / Tasarım.....	149
3.3.2 Çevre / Yaşam.....	170
4 SONUÇLAR.....	178
KAYNAKLAR.....	182
ÖZGEÇMİŞ.....	191

KISALTMA LİSTESİ

DİE Devlet İstatistik Enstitüsü

TOBB Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği

TMMOB Türkiye Mimar ve Mühendisler Odalar Birliği

TOKİ Toplu Konut İdaresi

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1 Alkent 2000

Şekil 2.2 Kemer Country

Şekil 2.3 Platin Konutları Sitesi

Şekil 2.4 My City Bahçelievler

Şekil 2.5 Polat Residans

Şekil 2.6 Akmerkez

Şekil 2.7 Saraçoğlu Evleri

Şekil 2.8 Saraçoğlu Evleri

Şekil 2.9 4.Levent

Şekil 2.10 4.Levent

Şekil 2.11 Ataköy 2. Kısım

Şekil 2.12 Ataköy 2. Kısım

Şekil 2.13 Binevler

Şekil 2.14 Binevler

Şekil 2.15 Binevler

Şekil 2.16 Binevler

Şekil 2.17 Ataköy 7-8. Kısım

Şekil 2.18 Ataköy 7-8. Kısım

Şekil 2.19 Bahçeşehir

Şekil 2.20 Kemer Country

Şekil 2.21 Alkent

Şekil 2.22 İtalya – Palmanova

Şekil 2.23 Japonya – Goryokaku

Şekil 2.24 Portekiz – Almeida

Şekil 2.25 Fransa – Saint Martin de Re

Şekil 2.26 Hollanda – Naarden

Şekil 2.27 İsrail – Nahalel Jezreel

Şekil 3.1 İstanbul Haritası

Şekil 3.2 Kent Merkezi ve Kentin Yeni Gelişen Semtleri

Şekil 3.3 Yıllara ve semtlere göre yoğunluk karşılaştırılması

Şekil 3.4 2000 öncesi kapalı site semt tercihleri

Şekil 3.5 2001-2005 yılları arası kapalı site semt tercihleri

Şekil 3.6 2006-2010 arası kapalı site semt tercihleri

Şekil 3.7 2010 sonrası kapalı site semt tercihleri

ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge 2.1 Ülkelere göre Kapalı Site yerleşmelerinin öncelikli tercih nedenleri (Gülümser, 2005)

Çizelge 2.2 Blakely ve Synder'in tipoloji özeti (Gülümser, 2005)

Çizelge 2.3 Burke'ün tipoloji özeti (Gülümser, 2005)

Çizelge 2.4 Luymes'un tipoloji özeti (Gülümser, 2005)

Çizelge 2.5 Sosyolojik sınıflar (Güvenç, 1996)

Çizelge 2.6 DİE %20'lik Gelir Grubuna Göre Gelir Dağılımı (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001)

Çizelge 3.1 Kent merkezinde konumlanan Kapalı Siteler

Çizelge 3.2 Kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan Kapalı Siteler

Çizelge 3.3 Yıllara göre kapalı site sayısı

Çizelge 3.4 Kent merkezindeki kapalı sitelerin yıllara göre dağılım grafiği

Çizelge 3.5 Kentin yeni gelişen semtlerindeki kapalı sitelerin yıllara göre dağılım grafiği

Çizelge 3.6 Arazi büyüklükleri

Çizelge 3.7 Kent merkezindeki kapalı sitelerin arazi büyüklükleri grafiği

Çizelge 3.8 Kentin yeni gelişen semtlerindeki kapalı sitelerin arazi büyüklükleri grafiği

Çizelge 3.9 Daire büyüklükleri

Çizelge 3.10 Oda sayıları

Çizelge 3.11 Konut sayıları

Çizelge 3.12 Kent merkezindeki kapalı sitelerin konut sayıları grafiği

Çizelge 3.13 Kentin yeni gelişen semtlerindeki kapalı sitelerin konut sayıları grafiği

Çizelge 3.14 Konut tipi

Çizelge 3.15 Kent merkezindeki kapalı sitelerde konut tipleri grafiği

Çizelge 3.16 Kentin yeni gelişen semtlerindeki kapalı sitelerde konut tipleri grafiği

Çizelge 3.17 Otopark sayıları

Çizelge 3.18 Peyzaj, çevre düzenleme

Çizelge 3.19 Mimari cephe/Malzeme/Kalite

Çizelge 3.20 Sosyal donatılar/hizmetler

Çizelge 3.21 Teknolojik farklılıklar

Çizelge 3.22 Satış-söylem / Dil

Çizelge 3.23 Daire m² fiyatları

Çizelge 3.24 Kent merkezindeki kapalı sitelerin daire m² fiyatları grafiği

Çizelge 3.25 Kentin yeni gelişen semtlerindeki kapalı sitelerin daire m² fiyatları grafiği

ÖNSÖZ

Kent içi ve kent çeperinde konumlanan kapalı sitelerin incelenmesi ve tasarım farklılıklarının İstanbul ölçeğinde araştırılmasını incelemeye yönelik hazırlanan tez çalışmasının yürütülmesinde, değerli katkıları bulunan tez danışmanım Yrd. Doç. Dr. M. Tolga Akbulut'a teşekkürü borç bilirim.

Tez çalışmasında bana destek olan eşim İbrahim Aytar'a, aileme ve bana şans getiren Ateş'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

ÖZET

Kapalı konut alanları, 1980'lerin sonlarında; kent merkezinde yaşayan üst gelir grubunun taleplerinin karşılanamaması sebebiyle, kent eteğinde, geniş arazilerin ve mevcut doğal güzelliklerin sunduğu avantajlarla, ayrıcalıklı gruba yönelik prestijli konut alanları olarak ortaya çıkmışlardır. Sonraki yıllarda, 'yeni orta sınıf' ya da 'genç profesyoneller' olarak tanımlanan yüksek gelirli kesim, yaşam alanlarını çalışma mekânlarına yakın olacak şekilde kent içinde tercih etmeleri sebebiyle, kent merkezinde boş kalmış arazi parçaları geliştirilerek ya da imar değişiklikleri ile kent merkezinde kapalı konut alanları inşa edilmeye başlanmıştır.

Kapalı siteler üzerine tüm dünyada yaygın olarak mimarlar, şehir plancıları ve sosyologlar tarafından yapılmakta olan çok sayıda çalışmada özellikle bu tip yapılaşmanın kente getirdiği fiziksel ve sosyal değişimler tartışılmaktadır. Tez kapsamında İstanbul genelinde kent merkezinde ve kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı sitelerin yerleşim verileri ve özelliklerinin tartışılması amaçlanmaktadır.

Araştırma kapsamında öncelikle kapalı sitelerin konumlandığı yer bağlamında kent merkezi ve kentin yeni gelişen semtleri tanımları yapılmıştır. Kent merkezinde ve kentin yeni gelişen semtlerinde kapalı sitelerin yerleşim verileri ve özelliklerine bağlı olarak elde edilen sonuçlar yoğunluk/ölçek, planlama/tasarım ve çevre/yaşam başlıkları altında tartışılmaya çalışılmıştır.

Anahtar kelimeler: İstanbul, kapalı site, kapalı konut alanları, kent merkezi ve kentin yeni gelişen semtleri, yoğunluk/ölçek, planlama/tasarım, çevre/yaşam.

ABSTRACT

Late 1980's; enclosed residential areas are appeared at the edges of the cities, where there are large fields, suitable for construction, beside existing natural forests and small lakes for the upper income class who lives in downtown. Following years, the upper income class, defined as 'new middle class' or 'yuppies, young professionals', preferred their residents in downtown, to be closer to their working locations. In downtown, the gated communities are appeared as enhanced empty areas or changes at development and construction of public facilities.

The physical and social changes are especially argued at prepared numerous studies of architects, urban planners and sociologists. Content of this thesis, the properties and the settlement datums of the gated communities, situated in downtown and districts that lately developed, is aimed.

Content of the research, first downtown and lately developed districts positions are defined, edge is determined. The results of the properties and the settlement datums of the gated communities situated in downtown and districts that lately developed, are studied to argue within the titles of density/scale, planning/design and environment/life style.

Key words: İstanbul, gated communities, enclosed residential areas, downtown and lately developed districts, density/scale, planning/design, environment/life style.

1. GİRİŞ

Konut; insanın barınma, güvenlik, konfor, sosyalleşme, kendini ifade etme ve estetik gereksinimlerinin karşılandığı yerdir. Konuta dair yapılan çeşitli tanımlamaların ortak keşiştiği payda; konutun bulunduğu yerden izole edilmiş, ayrı olarak düşünölemeyeceği, aksine bireyler, komşular ve konut alanındaki imkânların konut yerleşim sistemini oluşturduğudur. Konut aynı zamanda, kişilerin bağılı oldukları, hayatlarının en önemli olaylarına tanıklık eden, vakitlerinin büyük bir kısmını geçirdikleri ve dolayısıyla da geçmişle ilgili bağlarının tutunduğu bir yerdir. Fiziksel, psikolojik, ve sosyo-kültürel çevre içinde tanımlanan konut, günümüzde kişilerin sosyo-ekonomik yapıdaki statülerinin ve hatta siyasal görüş ve inançlarının da üzerinden tanımlanabildiği bir olgu durumuna gelmiştir.

Kapalı konut alanları, 1980'lerin sonlarında; kent merkezinde yaşayan üst gelir grubunun taleplerinin karşılanamaması sebebiyle, kent eteğinde, geniş arazilerin ve mevcut doğal güzelliklerin sunduğu avantajlarla, bu ayrıcalıklı gruba yönelik prestijli konut alanları olarak ortaya çıkmışlardır. Şehrin heterojenliği karşısında, kendi içinde homojen olmakla doğmuş bir tepki olarak da bakmak mümkündür. Sonraki yıllarda, 'yeni orta sınıf' ya da 'genç profesyoneller' olarak tanımlanan (yuppies) yüksek gelirli kesim, yaşam alanlarını çalışma mekânlarına yakın olacak şekilde kent içinde tercih etmeleri sebebiyle, kent merkezinde boş kalmış arazi parçaları geliştirilerek ya da imar değişiklikleri ile kent merkezinde kapalı konut alanları inşa edilmeye başlanmıştır.

Dünya metropollerinde, küreselleşme ile birlikte ortaya çıkan yeni zengin gruplar farklı konut tüketimi eğilimleri göstermişlerdir. Güvenlik ve yaşam tarzı kavramları ile pazarlanan kapalı sitelerin; artan taleple birlikte, kent merkezinde ve kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanmalarında yerleşim verilerine ve özelliklerine göre bir takım farklılıklar gözlemlenmiştir.

Bu tezin amacı, 1980 sonrasında gelişen ve lüks konutların oluşturduğu kapalı sitelerin, oluşum - gelişim sürecini incelemek, dünyanın çeşitli metropollerindeki örnekler üzerinden tercih nedenlerini ortaya koymak ve İstanbul'daki kapalı sitelerin oluşum ve gelişim sürecini etkileyen faktörleri irdelleyerek, seçilen örnekler üzerinden karşılaştırmalı olarak sosyal - fiziksel analizlerini yapmaktır.

I. Bölümde, tezin amacı, kapsamı ve yöntemi anlatılmıştır.

II. Bölümde, kapalı sitelerin kavramsal ve fiziksel gelişimi incelenmiştir. Dünya'daki ve Türkiye'deki kapalı sitelerin, farklılıkları ve benzerlikleri örneklerle ortaya konulmuştur. 1980

sonrası ilk örneklerinin Amerika’da görüldüğü üst gelir gurubuna yönelik kapalı sitelerin tipolojilerinin araştırıldığı bu bölümde dört isim ön plana çıkmıştır. Blakely ve Synder, kapalı siteleri yaşam tarzı toplulukları, elit gruplar ve güvenli bölge toplulukları adı altında üç gruba ayırıp incelemişlerdir. Burke; kentin güvenli alanları, güvenli konut kompleksleri, güvenli banliyö arazileri, güvenli dinlenme yeri toplulukları ve güvenli kırsal konut arazileri olmak üzere beş başlık altında toplayıp incelemiştir. Luymes’a göre ise kapalı siteler bir matrikse göre şekillenmektedir ve konutları, erişimin kontrol edilebilirliği ve çevrelerinin yapaylaştırılması çerçevesinde sınıflandırılmıştır. Türkiye’de görülen kapalı siteleri ise Hatice Kurtuluş kendi içinde üç gruba ayırmıştır. İlki kentin çeperlerine doğru oldukça geniş bir alanda kurulan alt kent niteliği taşıyan sitelerdir. İkincisi alt kent özelliği taşımayan, giriş çıkışların kontrol edildiği fakat çok sıkı bir şekilde engellenmediği sitelerdir. Üçüncü tip ise radikal olarak kapalı, girişlerin kontrol altında tutulduğu ve oturanlarının iznini almadan kimsenin içeri alınmadığı sitelerdir. Bu bölümde son olarak çeşitli faktörler çerçevesinde kapalı sitelerin ortaya çıkış nedenleri ve gelişim süreçleri incelenmiştir.

III. Bölümde araştırma konusu incelenmektedir. İstanbul, batıya dönük yaşam tarzıyla, Dünyadaki diğer metropollerle aynı anda, çeşitli faktörlerden benzer şekilde etkilenmektedir. 1980 sonrası gelişen ve çevresi sınırlandırılmış ve girişlerin kontrol altında tutulduğu lüks konutlardan oluşan kapalı sitelerin, Türkiye’deki ilk örnekleri de İstanbul’da görülmektedir. Bu nedenle araştırma yeri olarak İstanbul tercih edilmiştir. İstanbul, Türkiye’nin en kalabalık şehri olmasının yanı sıra, her inanca, kültüre ve yaşam tarzına bağlı geniş bir mozaigine sahip olması ve ekonominin merkezi olması ile her konuda Türkiye’nin yansıması olmaktadır. İstanbul’da kapalı site gelişimi incelendiğinde, kent merkezinde ve kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan site örneklerinde farklılıklar görülmektedir. Bu tezin kapsamında kapalı siteleri; 15’i kent merkezi ve 15’i ise yeni gelişen semtlerde olmak üzere 30 tane örnek seçilmiştir. Yoğunluk/ölçek, planlama/tasarım ve çevre/yaşam başlıkları altında, oluşturulan tablolar ile yerleşim verileri ve özellikleri ortaya konmuştur.

IV. Bölümde ise elde edilen verilerden yola çıkılarak yeni gelişen kapalı sitelerin İstanbul genelinde konumlanmalarına göre tespit edilen yerleşim verileri ve özelliklerden çıkarılan sonuçlar tartışılmaktadır.

2. KAPALI SİTE OLGUSU

2.1 Kapalı Site, mahalle ve kapalılık kavramlarının irdelenmesi

20.yüzyılda tüm dünyada kapitalizmin etkisiyle politik, ekonomik ve bunun neticesi olarak da tüketim kültüründe bir değişim süreci yaşanmıştır. Bu değişim modadan aksesuara, dekorasyondan yaşam tarzına, çok çeşitli alanlarda kendisini göstermiştir. Mal tüketiminden hizmet tüketimine geçiş, küresel düzeyde finans holdingleri ve borsa şirketleri gibi yeni hizmet sektörleri doğmasına sebep olmuştur. Bu hizmet sektöründe çalışan yüksek ölçekli profesyonellerin oluşturduğu grup, üst orta sınıf olarak adlandırılan yeni bir sınıf oluşturmuştur. Bu grup diğer gruplardan farkını yaşam tarzında ve oturduğu mekânlarda kendini göstermiştir.

1980'lerin ikinci yarısından başlayarak üst ve üst orta sınıflar kent merkezindeki konutlarını terk etmeye başlamıştır. Bu terk etme İstanbul'da iki biçimde gerçekleşmiştir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001). Bunlardan ilki kent içinde kalmış değerli, boş arazileri parçalarını geliştirmekte ve eski kullanımlarını tavsiye ederek konut kullanımına açmaktır. Bunu tercih eden kesim, daha çok kent merkezine yakın olmayı isteyen ve daha hareketli durumda bulunan genç profesyonellerdir. İkincisi ise kentin prestijli alanlarında uygun arazi bulmak zor olduğu için kent çeperlerine yapılan, çevresi duvarlarla sınırlandırılmış, giriş çıkışların kontrol altında olduğu, 24 saat kameralarla güvenlik önlemlerinin alındığı ve sakinlerine sosyal aktivite imkânları sunabilen yerleşimlerdir. Bu siteler genellikle orman, deniz ya da göl benzeri doğal güzelliklerin yakınlarında konumlanırlar. Bu siteler, fiziksel olarak o çevrede yaşayan toplumsal gruplardan kendilerini kesin çizgilerle ayırmış, içlerinde apayrı bir yaşam tarzı kurmuştur. Bu sitelere ancak bazı ayrıcalıklara sahip kişiler girebilir ve hatta bazılarında konut almak için parası olmasının yanı sıra site sakinlerinden en az iki tanesinin referansını da almış olması koşulu aranmaktadır (Kurtuluş, 2005). İçeri girişlerin kesin bir şekilde kısıtlanması nedeniyle gettolara benzetilebilmektedirler. Ancak gettolarda toplumun yoksul kesimi, ekonomik, sosyal, politik veya kültürel koşulların dayatması gibi nedenlerle bir araya gelmektedirler. Marcuse (1997), gettolarda gönülsüz, kapalı adacıklarda ise gönüllü bir birlikteliğin olduğunu belirterek bu ayrımı vurgulamıştır. Bu kapalı yerleşimleri gettolardan ayırmak için son yıllarda yazınlarda 'enclave' terimi kullanılmaktadır. Bu terim Türkçede 'adacık' olarak karşılık bulmaktadır ve kendi aralarında homojen özelliklere sahip grubun, ekonomik, toplumsal, politik ve/veya kültürel koşullarını iyileştirmek üzere, belirli bir mekânda bir araya geldiği durumlar için kullanılır. Dolayısıyla gettolar ile zengin kesim

adacıkları arasındaki temel ayrım, gettoların koşulların getirdiği bir birliktelik; adacıkların ise bilinçli bir biçimde varoluş koşullarını iyileştirebilmek için bir araya gelmiş olmasıdır. (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001; Özgür, 2006).

Kapalı siteler; kurtarılmış adacıklar, aktiviteli siteler, refah adacıkları, kapalı banliyöler veya korunaklı yerleşmeler gibi isimlerle de anılmakta ve ulusal ekonomik gelişme farklılıklarına rağmen, dünyanın pek çok metropolünde, 1980’li yıllardan itibaren yeni bir yerleşim olgusu olarak gözlemlenmektedir. Üst sınıflara yönelik olarak ortaya çıkan bu kapalı yerleşmeler ‘fortified enclaves’(Calderia, 1996; Marcuse, 1997), ‘gated communities’ (Marcuse ve Landman, 2000), ‘kaçış adaları’(Şenyapılı, 2003), ‘kentsel vahalar’ (Kazmaoğlu, 1998), ‘kapalı adacıklar’ (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001) gibi terimlerle de ifade edilmektedir (İşlek, 2007).

Aldo Rossi ‘Şehrin Mimarisi’ kitabında, bir şehrin her elli yılda bir tümüyle değiştiğini söylemiştir (Rossi, 2006). 1990’lı yılların üst orta sınıfının konut alanlarını önceki dönemlerden ayıran ve bu anlamda benzersiz kılan birçok öge bulunmaktadır. Bu projelerin hemen hemen hepsinde kentteki mevcut yaşamdan farklı bir yaşam tarzı oluşturma, kentin olumsuzluklarından arınmış, korunaklı mekânlar yaratma çabası ön plandadır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001).

Konut ve çevresi yeni seçkin sınıflar olarak kendini gösteren yeni orta sınıfların, tüketim kültürünün bir parçasını oluşturmaktadır. Yeni orta sınıfa tüketim eğilimleri şeklinde pazarlanan bu kapalı siteler, bir anlamda da giderek dışlayıcı ve ayırıcı yerler haline gelmektedir. Pazarlama kriterleri içerisinde lüks tüketim alanları, farklı aktiviteler sunmalarına ek olarak ‘mahalle kimliğinin’ oluşturulması da önemli bir yer tutmaktadır.

Konut alanlarının pazarlanmasında bir mahalle ve topluluk amacının belirgin hale geldiği, mahalle kavramının yeniden anlamlandırıldığı ve pazarlandığı ileri sürülmektedir (John, 2004; Bali, 2002; Keyder, 2000; Özgür, 2006). Bu çerçeveden bakıldığında sosyal ortam olarak mahallenin geleneksel anlamları değişmektedir. Mahalleler, sonradan isimlendirilen, dışarıya kapatılan, kentin bütünü içinde yer almak yerine kentten ayrı (çoğunlukla nostaljik), bir kimlik dahilinde kurgulanan yerler, kent içinde kentçikler olarak üretilmeye çalışılmaktadır (Özgür, 2006). Ebru Firidin Özgür, kapalı siteler üzerine yaptığı doktora tezinde (2006), kapalı sitelerde kullanılan mahalle kimliğinin dışlayıcı bir kavram olarak işlendiğini savunmuştur. Geleneksel mahalleler bünyesinde, çeşitlilik ve farklılık barındıran örgütlenmelerdir. Sokaklarında farklı diller konuşulabilir, farklı dinlere mensup kişiler bir

arada yaşayabilir ve hatta çoğu kez farklı gelir gruplarına sahip insanlar, aynı mahallede iletişim içinde olabilir. Fakat kapalı sitelerde pazarlanmaya çalışılan ‘mahalle’ kavramı, Ebru Firidin Özgür’ün de değindiği gibi, dışa kapatılmış, seçilmiş ailelerden oluşan, çeşitliliğin olmadığı topluluklardan oluşmaktadır.

Blakely ve Synder (1999), kapalı siteleri inceledikleri çalışmalarında, kapalı siteleri mahalle kavramı çerçevesinde değerlendirmişlerdir. Kapalı sitelerin, belirgin sınırlara sahip olmaları ve ev sahipleri birliği, kulüpler ve üyeleri içine alacak şekilde oluşturulmuş diğer araçların sağladığı avantajlar dolayısıyla, daha yüksek düzeyde topluluk ruhu ya da yakınlık olması beklenir. Ancak böyle olmadığı görülmektedir. Kapalı sitelerin sahip oldukları yapı güçlü topluluk duygusunu destekleyebilecek nitelikte olsa da bunu yaratmaz (Blakely ve Synder, 1999).

Kapalı sitelerin; mahalle kavramının güvenlik kavramı ile birlikte ön plana çıkarıp pazarlanmasında, kentin olumsuzluklarından kaçma, güvenlik probleminin önüne geçme ve en önemlisi yeni oluşturulan mahallelerdeki mülk değerinin korunması hedeflenmiştir. Setha Low, Amerika’da yaptığı araştırmada bu durumu şu şekilde anlatır; ‘Kapalı siteler, arttırılmış güvenlik önlemleri, kural ve yönetmeliklerin yaptırımının arttırılması ile sakinlerin orta sınıf statülerini destekleme çabasıdır. Çevrenin kural altına alınması, ‘güzel’ tutulması, ‘güzel’ insanlarla doldurulması, konutların el değiştirme değerinin kaybettirmemesi, yüksek mahremiyet sağlamak ve kurallar koymak yoluyla sakinler, ekonomik çöküş ve sınıf konumunun kaybıyla savaşmayı ummaktadırlar. Toplumsal ve ekonomik kaygı, orta sınıf sakinlerinin ‘güvenlik’ arayışındaki temel etkenlerdendir’ (Low, 2004).

Mahalle; sonradan seçilmiş, homojen komşularla oluşturulmuş bir yer değil, aksine nesiller boyu yaşanmışlıklarla, çeşitlilikleri bünyesinde barındırmakla ve sakinlerinin sokaklarında vakit geçirdiği, arkadaş, oyun, eğitim çevrelerini bu mahallede karşıladıkları bir oluşumdur. Fakat kapalı sitelerde yaşayan ailelerin boş vakitlerini, arkadaş çevrelerini bu siteler içinde karşılamadıkları görülmüştür. Dolayısıyla bu alanlarda, mahallelerde yer alan yüz yüze ilişki biçiminin gelişmediği belirtilmektedir. Ebru Firidin Özgür’ün de belirttiği gibi ‘mahalle’, içi doldurulamadığı için kapalı sitelerde, sahte bir vurgu olarak kalmaktadır. Mahalleler öncelikle toplumsal bağlar ve ilişkiler içinde tanımlanmaktadır.

Yeni şehircilik (New urbanism) akımının teorisyenleri Duany ve Plater Zyberk (2003) ortaya attıkları mekânsal ve toplumsal örgütlenmenin temeli olarak üç fiziksel öge tanımlamışlardır; mahalle, bölge ve koridor. Buna göre mahallenin mekânsal örgütlenmesindeki prensipler şu

şekilde tanımlanmıştır.

- mahallenin bir merkezi ve bir sınırı vardır.
- mahallenin optimum büyüklüğü, merkezden çevreye çeyrek mildir.
- mahalle aktivitelerin dengeli bir karışımına sahiptir; konut, alışveriş, çalışma, öğretim, ibadet, rekreasyon.
- mahalle yapı alanlarıyla trafiği, sokakları birbirine bağlayan ağ içinde yapılandırır.
- mahalle, kamu alanlarına öncelik ve kamu binalarına uygun konumlar sağlar (Duany ve Plater Zyberk, 2003; Özgür, 2006).

Burada değinilen prensiplere göre mahalle, kendine yeten, sosyal ve mekânsal bir organizasyondur. Mahallenin, kapalı sitelerde uyarlanamayan bir özelliği de yukarıda belirtilen ulaşım akslarına olan kolay erişimidir. Bu şekilde mahalle, kendini kapatmamış olur ve çeşitliliği de engellememiş olur. Ayrıca mahallenin bünyesinde olması gereken konut, alışveriş, çalışma, öğretim, ibadet, rekreasyon alanlarının hepsinin bir arada olduğu kapalı siteler çok azdır. Çoğunlukla gittikleri okullar, çalışma ve ev arasındaki ulaşım ağı yeni şehircilikteki mahalle prensipleri ile örtüşmemektedir. Görüldüğü gibi mahalle birleştirici bir toplumsal birim olarak idealize edilmiştir. İdeal biçimi ile mahalle, seçilmiş belirli özelliklere ve belirli üst-orta gelir grubuna ait kişilerin girebilecekleri bir yaşama alanı değil, herkesin girebileceği bir alan olmalıdır.

Ayfer Bartu Candan (2003), bir yazısında bu duruma, kapalı sitelerin Türkiye'deki ilk örneklerinden Kemer Country'nin tanıtım broşüründen bir alıntı ile eleştirisini belirtmektedir. 'Kemer Country için seçilen mekân ve bu mekânın girişimciler açısından önemine değinmek istiyorum. Böylesi bir 'kasaba' için önerilen (ki burada yine referans noktası yeni-gelenekçi şehircilerdir) ideal konum şöyle tanımlanıyor: 'Böylesi bir yerleşim, nüfusu 500–7000 arasında olmalı ve de korunaklı bir park ya da orman içinde konumlandırılmalıdır.' Girişimciler hedeflenen nüfusun 5000 dolayında olan ve ormanın içinde konumlandırılan Kemer Country'nin bu ideal kriterlere uyduğunu önermektedir. Ancak girişimcilerin ortaya attığı diğer bir nokta şudur; her ne kadar bu konum ideal gibi görünse de bu aynı zamanda Kemer Country için bir sorun da olabilir. Bu tanıtım broşürlerinden birinde şöyle açıklanıyor; 'İstanbul'a çok yakın olması Kemer Country için önemli bir sorundur. Bu bir taraftan bir avantaj olabilecekken diğer taraftan da bu tehlikeli bir konum halini alabilir. Kemer Country'i

şehirden gelebilecek herhangi bir istila olasılığına karşı korumak için elimizden geleni yapmalıyız. Sadece medeni bir mahalle yaratmak yeterli değildir. Asıl maharet onu koruyabilmektir.’ Bütün anlatı ve tanımlamalarda şehirle olan ilişkiler ‘dışarıdakilerle’ olabilecek herhangi bir karşılaşma, irtibat – ki bu çoğunlukla ‘istila’ olarak tanımlanmaktadır - kaygı ve endişe verici olarak görülmekte ve Kemer Country’nin karşısındaki en büyük tehlike ve sorun olarak algılanmaktadır’ (Candan, 2003).

Kapalı sitelerin kavramsal gelişiminde mahalle ve kapalılık kavramlarından başka, birkaç farklı kavramdan da bahsedilebilir; suç ve güvenlik, prestij, homojen bir topluluk oluşturma ve mülk değerini koruma. Bu kavramlar, kapalı sitelerin ortaya çıkış nedenleri ve gelişim sürecinin incelendiği bölümde ayrıntılı olarak incelenecektir.

2.2 Dünya genelinde kapalı sitelerin farklılıklarının ve benzerliklerinin incelenmesi

21. yüzyılın en hızlı gelişen konut tipi Kapalı Siteler, yaşam standartlarının ve çevresel koşulların değişiminin bir sonucu olarak gelişmiştir. Kapalı Siteler dünyanın birçok ülkesinde görülmektedir fakat tercih sebepleri ve tasarımıındaki farklılıklar, ülkeden ülkeye değişmektedir (Çizelge 2.1).

Kapalı Sitelerin ilk örnekleri Amerika'nın California ve Florida gibi eyaletlerinde, güvenlik ve etnisite olguları nedeni ile görülmektedir. Kültürel ayrışım kentlerde, çevrenin yapılaşmasındaki farklılıkların en büyük etkeni olmuştur, bu nedenle Amerika'da sınıf ayrımı, konutların kapatılmasının öncelikli nedeni kabul edilir (Gülümser, 2005). Amy Joyner'a göre bir kısım insan kapalı sitelerin eski zenginle, yeni dar gelirlinin genel ve ekonomik kutuplaşmasının bir nedeni olarak görmektedir, diğer bir kısım insansa kapalı siteleri birer mahalle inşa etme eğilimi olarak yorumlamaktadır (Joyner, 2007). Amerika'da son 50 yılda, kendi kendini yöneten mahallelerde (kapatılması şart değil) çok hızlı bir artış vardır. 6 konuttan 1'i, 50 milyonun üzerinde insan bu tip, ev sahiplerinin yönetiminde olan mahallelerde yaşamaktadır (Blandy and Lister, 2004). Bir anlamda ev sahipleri belediyelerin görevini üstlenmişlerdir, bu da yerel yönetimlerle kopukluğun yaşanmasına sebep olmaktadır. Amerika'da sonradan kapatılmayı seçen ve kendini yöneten mahallelere sıkça rastlanmaktadır.

Avrupa'da ise durum Amerika'dakinden farklıdır, konutlar daha az mahremdir. Batı Avrupa'nın Fransa, İspanya gibi kıyı ülkelerinde ve Kuzey Avrupa'nın İngiltere ve Hollanda gibi ülkelerinde kapalı siteler görülmektedir. Avrupa'da kapalı sitelerin tercih nedenlerinin başında prestij ve yazlık kullanım gelmektedir. Avrupa'da emeklilerin emekliliklerini daha iyi şartlarda, bir takım aktivite olanakları olan ve daha homojen bir konut yerleşiminde geçirmek istemeleri, kapalı site tercih nedenlerinden sayılabilir.

Asya'da ise durum daha farklıdır. Öncelikle prestij ve modern yaşam tarzı hayal eden kişiler kapalı siteleri tercih etmektedir. Daha sonra ise etnik farklılıklar ve göç, sosyal ve mekânsal ayrımın bir nedeni olarak sayılabilir.

Afrika'da yaşayan insanları kapalı sitelere yönelten sebeplerin başında güvenlik gelmektedir. Suç olgusunun yüksek derecede bir problem olduğu Afrika'daki kapalı site tipolojileri,

Afrika'nın genel örüntüsü ile belirgin farklılıklar içermektedir. Kamuya meydan okuyan kapalı sitelerin, kamuya katılımının düşük olması, o bölgelerde sorunların çoğalmasına ve sosyal ayrımın yaratılmasına neden olmaktadır (Gülümser, 2005).

Çizelge 2.1 Ükelere göre Kapalı Site yerleşimlerinin öncelikli tercih nedenleri
(Gülümser,2005)

KITA	ÜLKE	YERLEŞİMİN ÖNCELİKLİ TERCİH NEDEN(LER)İ
Afrika	Güney Afrika	Güvenlik
Asya	Hindistan	Etnisite
Asya	Suudi Arabistan	Etnisite
Asya	Endonezya	Güvenlik, Prestij, Etnisite
Avrupa	Avusturya	Prestij
Avrupa	İngiltere	Prestij
Avrupa	İspanya	Sezonluk Kullanım
Avrupa	Fransa	Sezonluk Kullanım
Avrupa	Hollanda	Güvenlik, Prestij
Kuzey Amerika	Kanada	Yüksek Yaşam Standartları
Kuzey Amerika	Amerika	Prestij, Güvenlik, Mahremiyet, Etnisite
Okyanus	Avustralya	Yüksek Yaşam Standartları
Okyanus	Yeni Zelanda	Yüksek Yaşam Standartları
Güney Amerika	Brezilya	Güvenlik, Prestij
Güney Amerika	Arjentina	Güvenlik, Prestij
Güney Amerika	Meksika	Güvenlik, Prestij

Türkiye, Kapalı sitelerle 1980'lerde politik ve ekonomik değişimler sonrasında tanışmıştır. Yeni oluşan üst gelir grubu, kentin olumsuz koşullarından kaçıp daha iyi şartlarda, havası temiz, yeşil alanı olan, daha geniş alana konumlandırılmış bu kapalı sitelere yönelmişlerdir. Bu eğilimi gören yatırımcı ise hızla, arsa değerlerinin kent içine göre daha ucuz olduğu kent çeperinde, bu ihtiyaca yanıt verecek siteler üretmeye başlamıştır. Kentin dinamiğinden kopmak istemeyen fakat kapalı sitelerin olanaklarını kendi konutunda da yaşamak isteyen genç profesyonellere yönelik konutlar da kent içindeki boş arazilere ya da belediyelerin imar değişiklikleriyle yarattıkları yeni alanlara inşa edilmeye başlanmıştır. Böylece üst gelir grubuna ek olarak orta ve orta-üst gelir grubu da eklenmiş olur.

Türkiye'de yazlık ev adıyla sezonluk kullanılan ikinci evler, kapalı sitelerin ilk örneklerinden sayılmaktadır. Kent çeperinde konumlanan, yeşil alan veya göl etrafında büyük araziler üzerine kurulmuş olan ve bahçeli evlerden oluşan kapalı siteler, Amerika'daki yaşam tarzı toplulukları adıyla sınıflandırılmış örneklerine benzemektedir. Fakat suçun kendi mahallerine girmesini önlemek amacıyla barikatlarla kapatılan kapalı konut alanlarına Türkiye'de

rastlanmaz. Aynı zamanda Avrupa'daki yazlık evlerin bulunduğu kıyı kapalı sitelerine de Türkiye'de pek çok kıyı kentinde rastlamak mümkündür.

Amerika, Asya ve Afrika'da kapatma nedeni olarak sık rastlanan etnik, ırksal ve sınıfsal şiddet ve gerilimin Türkiye'de düşük olduğu görülmektedir. Bu nedenle Türkiye örneğinde daha belirgin olan küresel tüketim kültürü ile bütünleşme isteğindeki yeni kentsel seçkinlerin, yeni konut ve konut çevresi (çoğu kez satın alınan yaşam tarzı) talebi, doğrudan prestij kaynaklıdır. Birlikte yaşayacakları kişiler ile ortak noktaları mensup oldukları sınıf; kültürel sınıf değil tamamen ortak tüketim alışkanlıklarının bir araya getirdiği sınıftır. Kurtuluş araştırmasına göre (2005), tahminler aksi yönde olsa da güvenlik faktörünün prestijden daha sonra geldiği görülmüştür.

Türkiye'de Kapalı Siteleri; Osmanlılar'ın Türk, Ermeni ve Yahudi mahalleleriyle ilişkilendirmek mümkündür. Aliye Ahu Gülümser'in araştırmasına göre (2005), Osmanlılar'da Türk, Ermeni ve Yahudi mahalleleri birbirinden farklıdır ve kapatılmamış olmalarına rağmen, saygı duyulur dışarıdan kimse bu mahallelere girmez. Günümüzde farklı dinlere mensup kesimler bir arada yaşıyor olsa da, benzer durum Ankara ve İstanbul gibi büyük şehirlere göç ile gelen düşük gelirli kişilerin, kendi kökenlerinden, ailesinden veya bağlı olduğu etnik gruptan kişilerin yanına taşınması şeklinde görülür. Kapalı sitelere bir başka örnek de askeri lojmanlardır. Bu kapalı konut alanlarına askeriyeden olmayan veya oturanların izinleri alınmadan dışarıdan giriş yapılamaz. Bu lojmanlar günümüzde kapalı sitelerin bir çeşidi olarak Türkiye'nin her yerinde görülmektedir. Burada amaç, homojen bir topluluk yaratmak ve konutlar askerlerin görev yerlerine yakın inşa edildiğinden, yolda zaman kaybetmeyi önlemektir. Bir başka lojman tipi de işçi lojmanlarıdır. Anadolu'dan gelen işçilerin büyük şehirlerde fazlaca kira ödememeleri için yapılan bu sitelerde genelde müdür, mühendis konumundaki çalışanlar kalmaz. Bir diğer kapalı site tipi de kooperatiflerdir. Kooperatif bloklarının çoğu kapalı değildir ve kamunun alanını işgal etmezler (Gülümser, 2005). 1980 sonrası yapılan kapalı siteler ise içinde yaşayanları, prestij, yaşam tarzı ve yüksek yaşam standartları ortak noktalarında birleştirmişlerdir. Bu siteler örnekleriyle 3. Bölümde incelenecektir

2.3 Kapalı Site üzerine yapılan araştırmalar ve tipolojiler

1980 sonrası gelişen kapalı siteleri anlamak üzere dünyanın çeşitli ülkelerinde pek çok araştırma yapılmıştır. Bu araştırmalar neticesinde bir takım kabullerle tipoloji çalışmaları yapılmıştır. Tez kapsamında kapalı sitelerin tipolojileri Blakely ve Synder, Burke, Luymes ve Hatice Kurtuluş'un çalışmaları üzerinden incelenmektedir.

A. Blakely ve Synder

Blakely ve Synder genel olarak kuzey Amerika'da, kapalı siteler üzerine kapsamlı araştırmalar yapmışlardır. Bu araştırmalarda siteleri, topluluk oluşturma, komşuluk birimi ve yer ile ilişki çerçevesinde ele almışlardır. Bunun sonucu olarak, kapalı siteleri üç ana grupta tanımlamışlardır. Bunlardan ilki yaşam tarzı toplulukları, ikincisi elit gruplar ve üçüncüsü kurtarılmış bölge topluluklarıdır (Çizelge 2.2).

Yaşam tarzı toplulukları (Lifestyle communities);

Bu gruptaki kapalı siteler, güvenliğin yanı sıra, boş vakitlerin geçirilebileceği bir takım aktiviteler sunarlar. Bu grubun en eski örnekleri yazları geçirmek için kullanılan yazlık sitelerdir. Bu tür kapalı sitelerde yaşayanlar, birincil motivasyonlarının sağlanan olanaklar olduğunu söylemektedirler. Kaygısız yaşamak, aktif bir yaşam tarzı veya yalnızca üyelere açık olan aktivite kulüpleri özellikleri ile diğer tür sitelerden ayrışır. Bu siteler incelendiğinde, genelde mahalle kimliğinin ön plana çıkarılıp pazarlandığı görülmektedir. Bu tür siteler ortak alanlar etrafında kurgulanmalarına rağmen kişisel alanın topluluk yaşamının önüne geçmesinden ötürü topluluk ruhu tam olarak gelişmemiştir (Blakely ve Synder, 1999).

Yaşam tarzı topluluklarını Blakely ve Synder üç alt bölüme ayırmışlardır; emekli toplulukları (retirement community), golf ve boş zaman aktiviteleri sunan topluluklar (golf and leisure community) ve banliyö yeni kenti (suburban new town) (Blakely ve Synder, 1999).

Emekli toplulukları, orta ve üst orta sınıf emeklilerine hitap eden, emekliliklerinin ilk dönemlerinde yaşam tarzlarını sosyal ve aktiviteli bir yaşam olarak belirleyenlerin tercih ettikleri topluluklardır. Kapalı site tercih nedenleri genelde ikinci ev olarak kullanım içindir. Bu tür kapalı siteler genelde yeşil alanların bulunduğu kent çeperlerinde konumlanmaktadır.

Golf ve boş zaman aktiviteleri sunan topluluklar; öncelikli olarak golf veya tenis aktivitelerini

öne çıkarırlar. Bu grupta hedeflenen kitle, genelde üst ve orta – üst gelir grubuna mensup, daha genç profesyonellere yöneliktir. Kapalı site tercih nedenleri sunulan sosyal spor aktiviteleridir. Bu gruptaki kapalı siteler, yeşil alanların bulunduğu kent çeperlerinde konumlanmaktadır.

Banliyö yeni kenti ise ismi gibi yeni banliyö yaşam tarzı topluluklarıdır. Bu gruptaki kapalı siteler çok daha geniş alanlara kurulmuş, binlerce evin ve iş merkezlerinin bulunduğu, bünyesinde veya hemen yakınlarında aktivite olanakları sunabilen topluluklardır. Bu yeni yerleşmeler bazen eskinin sonradan korunaklı hale getirilmiş, sonradan kapatılmış durumu da olabilmektedir. Bu grupta hedeflenen kitle karışık gruptur ve yaşam tarzı nedeni ile tercih etmektedirler.

Elit gruplar (Prestige communities);

Kapalı sitelerin ikinci türüdür. Bu grupta kapalılık, prestiji ve ayrımı sembolize eder. Bu tür sitelerde amaç, homojen bir topluluk oluşturmaktadır ve üst gelir grubunun tüm ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik tasarlanmıştır. Burada yaşayanlar kendilerini toplumun geri kalanından korunması gereken farklı kişiler olarak gördükleri için bu alanlara yerleşmektedirler. Elit grupların, yaşam tarzı topluluklarından farkı; bu grubun boş zaman aktiviteleri ile değil, sağladıkları mahremiyet ve özel kişisel alanlara sahip olmaları ile ayrışmalarıdır.

Elit gruplar Amerika’da en çok görülen kapalı site tipidir. Bazı eski örnekleri dışında, bu gruptaki siteler dikkat çekici girişlere ve gösterişli cephelere eğilim gösterirler. Blakely ve Synder elit grupları da üç alt gruba ayırmışlardır. Birincisi zengin ve ünlülerin oluşturduğu topluluklar (rich and famous community), ikincisi yüzde beşlik gruba giren zenginlerin oluşturdukları topluluklar (top – fifth communities) ve üçüncüsü ise orta gelir grubuna ait, yüzde beşlik gruba kuzen olan, gayrimenkul danışmanları tarafından ‘ayrıcalıklı’ adıyla pazarlanan grup (executive communities) (Blakely ve Synder, 1999).

Zengin ve ünlülerin oluşturduğu topluluklar, gelir sıralamasında en üst grupta bulunanların tercih ettikleri gruptur. Yüksek derecede korunaklı ve saklıdırlar. Kapalı siteleri tercih nedenleri medya fanatiklerinden korunmaktır.

Yüzde beşlik gelir grubuna ait topluluğun oluşturduğu kapalı siteler ise, homojen bir topluluğun içinde olmaya önem veren, daha az gelirli olandan farklı olduğunu göstermeyi seven, fiziksel ve sosyal güvenliklerinin, homojen olduğunu bildiği bir topluluğun içerisinde arttığını düşünen başarılı işadamlarının, genel müdürlerin oluşturduğu bir gruptur. Tasarımlarında gösterişli giriş kapıları, insan eliyle oluşturulmuş göletleri vardır ve etrafında

bulunan göl veya orman gibi doğa güzelliklerini başarılı bir şekilde sunarlar. Kapalı site tercih nedenleri sadece prestijdir.

Üçünü grup ise, ikinci gruba yakın olmayı seven, daha orta gelirli kişilere hitap eden ve ayrıcalıklı siteler şeklinde sunulan sitelerdir. Yüzde beşlik gelir grubuna girenlerin oluşturdukları ikinci tip kapalı sitelere benzer fakat ölçeği ikinciye göre küçültülmüştür.

Güvenli bölge toplulukları veya kurtarılmış bölge toplulukları (Security zone communities);

Tamamen güvenliğe dayalıdır. Genellikle şehrin içinde, güvenlik gerekçesiyle belirli sokakların girişlerinin bariyerlerle kapatılması ile sonradan kapatılan konut bloklarıdır. Bu türe Türkiye’de rastlanmaz fakat Amerika’da ve Çin’de yerel yönetimlerin izinleri ile görülmektedir. Yoksul kent içi semtlerde ve toplu konut projelerinde, uyuşturucu ya da arabalardan ateş açma şeklindeki suçlarla sık karşılaşıldığından bunlardan korkan semtler, caddelerini genel kullanıma kapatarak yalnızca kendi sakinlerinin geçişine izin verecek izinleri de yerel yönetimlerden alarak, sokaklarını kapatmaktadırlar. Blakely ve Synder bu üçüncü tip kapatmaya ‘korku adacıkları’ da demektirler. Bu şekilde kapatılmış siteleri alt ve orta sınıfa mensup topluluklar oluşturmaktadırlar (Blakely ve Synder, 1999).

Üç grupta da incelendiğinde; yaşam tarzı toplulukları, elit gruplar ve güvenli bölge topluluklarında kapatmanın ardındaki nedenler benzerdir; denetim, mahremiyet, güvenlik ve korku. Yalnız güvenli bölge topluluklarında kapatma, orada yaşayan sakinler inisiyatifiyle gerçekleşmiştir. Güvenli bölge topluluklarını Blakely ve Synder kendi içinde üç alt gruba ayırmıştır. Birincisi kentteki erişimi kısıtlı alanlar (city perch), ikincisi banliyödeki erişimi kısıtlı alanlar (suburban perch), üçüncüsü ise barikatlı erişimi kısıtlı alanlardır (barricade perch).

Kentteki erişimi kısıtlı alanlarda hane halkı kendilerini suçtan ve trafikten korumak, evlerinin güvende olmasını sağlamak, sokaklarında güvende yürüyebilmek, çocuklarını yarışan arabalardan korumak amacıyla kapatmak istemektedir. Kapılar dekoratif olmaktan çok zorunlulukla, hane halkı tarafından yapılmaktadır.

Banliyödeki erişimi kısıtlı alanlar, yakın mahallelerdeki artan suç oranının kendi mahallelerine de erişebileceği korkusuyla hane halkı tarafından kapatılan alanlardır. Eskiden huzurlu olan mahallelerini terk etmek istemeyen sakinler yeni yeni değişmekte olan mahallelerini korumak adına kapatmışlardır. Suç korkusu kapatmanın temel nedenidir.

Barikatlı erişimi kısıtlı alanlar, kent içinde görülmektedir. Büyük mahalleleri kapatmaya orada yaşayanların bütçesinin yetemeyeceği kadar geniş mahallelerde, tümüyle kapatılamayacağı için sokak girişlerine konulan barikatlarla kapatmanın sağlandığı alanlardır. Kapatma, güvenlik nedeniyle sokakların özelleşmesi şeklinde gerçekleşmektedir.

Çizelge 2.2 Blakely ve Synder'in tipoloji özeti (Gülümser, 2005).

	KAPALI SİTE TERCİH NEDENLERİ	LOKASYON	HEDEFLLENEN KİTLE
YAŞAM TARZI TOPLULUKLARI			
EMEKLİ TOPLULUKLARI	İKİNCİ EV	KENTİN ÇEPERİ YEŞİL ALANLAR	EMEKLİLER
GOLF VE BOŞ ZAMAN AKTİVİTELİ TOPLULUKLAR	SOSYAL SPOR AKTİVİTELERİ	KENTİN ÇEPERİ YEŞİL ALANLAR	ÜST GELİR GRUBU ORTA-ÜST GELİR GRUBU
BANLİYÖ YENİ KENTİ	YAŞAM TARZI	KENTİN ÇEPERİ YEŞİL ALANLAR	KARIŞIK GRUP
ELİT GRUPLAR			
ZENGİN ve ÜNLÜLERİN OLUŞTURDUKLARI TOPLULUKLAR	MEDYA FANATİKLERİNDEN KORUNMA	ÖZEL MÜLK SAHİPLİĞİ PANORAMA	ÜST GELİR GRUBU
%5'LİK GRUBA GİREN ZENGİNLERİN OLUŞTURDUKLARI TOPLULUKLAR	PRESTİJ	PANORAMA	ÜST GELİR GRUBU
AYRICALIKLI GRUP	PAZARLAMA STRATEJİSİ	YEŞİL ALANLAR	ORTA-ÜST GELİR GRUBU
GÜVENLİ BÖLGE TOPLULUKLARI			
ERİŞİMİ KISITLI ALANLAR KENT	TRAFİĞİ AZALTMAK	ŞEHİR MERKEZİ	KARIŞIK GRUP
ERİŞİMİ KISITLI ALANLAR BANLİYÖ	TRAFİĞİ AZALTMAK ve SUÇ KORKUSU	BANLİYÖ	KARIŞIK GRUP
ERİŞİMİ KISITLI ALANLAR BARİKAT	SOKAKLARIN ÖZELLEŞTİRİLMESİ GÜVENLİK	ŞEHİR	KARIŞIK GRUP

B. Burke

Burke (2001) Amerika, İngiltere ve Avusturalya'daki kapalı siteleri beş tipe ayırarak incelemiştir (Çizelge 2.2).

Kentin güvenli alanları (Urban security zones);

Bu gruptaki kapalı siteler Burke'e göre, eskiden beri var olan küçük mahallelerin, sosyal problemlerden oluşan suçlara karşı kendilerini kapatmış olmaları şekliyle oluşan kapalı sitelerdir. Kapatma nedeni sosyal problemleri dışarıda bırakmak ve istenmeyen yaya ve araç trafiğini kaldırmaktır. Bu tür kapatma şehir içerisinde, kentin var olan konut alanlarını kapsamaktadır.

Güvenli konut kompleksleri (Secure apartment complexes);

İki, üç yüksek bloktan oluşan, dışında kapalı duvarları olmayan fakat yüksek güvenlik sayesinde içeri erişimin kısıtlı olduğu konut kompleksleridir. Genelde bu tür yüksek konut binalarının, kentin herhangi bir ulaşım ağına (metro gibi) direk bağlantısı mevcuttur. Konutlara araç kullanma gereksinimi duyulmadan varılabilmesi ve yaya girişi sınırı bu tür kapalı sitelerin tercih nedenleridir. Bu tipe örnek olarak İstanbul'da Akmerkez ve Sapphire gibi bir çok rezidans verilebilir.

Güvenli banliyö arazileri (Secure suburban estates);

Kapalı site denince akla ilk gelen tipteki sitelerdir. Bu siteler şehrin dışında olduğu gibi, içinde de konumlanabilir. Özelliği yeşil alan içinde, az katlı villalardan oluşan, benzer yapı malzemeleri ve yapı üslubu ile tasarlanmış, çevresi duvarla çevrili, güvenli konut alanlarıdır. Site içinde genelde havuzu ve spor salonu bulunur. İstanbul'daki güvenli kapalı siteler genelde bu tiptedir.

Güvenli dinlenme yeri toplulukları (Secure resort complexes);

İçinde birden çok yaşam tarzı çeşitlilikleri bulunan kapalı sitelerdir. Golf, göl, tenis, havuz gibi aktiviteleri bir arada sunabilirler. Ölçek olarak güvenli banliyö arazilerinden daha geniş yer kaplarlar ve dinlenme yeri tarzı yaşam olarak sunulurlar.

Güvenli kırsal konut arazileri (Secure rural – residential estates); genelde merkezde konumlanan eski kent arazileridir ve kapalı girişleri ve diğer güvenlik önlemleri kırsal konut alt bölünmelerinde vardır. Konutlar küçüktür ve arazinin büyük bölümü peyzaja ayrılmıştır (Gülümser, 2005).

Çizelge 2.3 Burke'ün tipoloji özeti (Gülümser, 2005)

	KAPATMA NEDENLERİ	LOKASYON	KOLAYLIKLAR	KONUT TİPİ
KENTİN GÜVENLİ ALANLARI	SOSYAL PROBLEMLERİ DIŞARDA BIRAKMAK İSTENMEYEN YAYA ve ARAÇ TRAFİĞİNİ KALDIRMAK	ŞEHİR İÇİNDE KENTSEL ALANLAR		KENTİN VAROLAN ALANLARI TOPLULUKLAR
GÜVENLİ KONUT KOMPLEKSLERİ	EVI OLMAYANLARA TRAFİK ERİŞİMİ KISITLAMASI YAYA GİRİŞİ SINIRI	KENTİN İÇİ - DIŞI	HER DAİRE İÇİN ÖZEL AÇIK ALANLAR YOKTUR HER TÜRLÜ OLANAKLAR TÜM KONUTLAR İÇİNDİR	YÜKSEK KONUT KOMPLEKSLERİNDE ÜÇ yada DAHA FAZLA KAT BULUNUR
GÜVENLİ BANLİYÖ ARAZİLERİ	DUVARLA ÇEVİRİLİ	BANLİYÖ ORTASI yada DIŞI yada BÜYÜK KENTLER	YAŞAM TARZI ÖZELLİKLERİ YOKTUR SADECE KÜÇÜK BİR HAVUZ yada SPOR SALONU VARDIR	VİLLALAR KENT EVLERİ
GÜVENLİ DİNLENME YERİ TOPLULUKLARI	DUVARLA ÇEVİRİLİ	KENTİN İÇİ - DIŞI	GÖL, GOLF KURSLARI GİBİ YAŞAM TARZI ÖZELLİKLERİ BULUNUR	BÜYÜK ÖLÇEKLİ KULLANILAN DONATILAR DEĞERLİDİR
GÜVENLİ KIRSALKONUT ARAZİLERİ	BÜYÜK KAPALI GİRİŞİ ve DİĞER GÜVENLİK ÖZELLİKLERİ VARDIR	ESKİ KENTSEL ALANLAR KIRSAL - KENT SINIRI	KIRSAL BİR PEYZAJ VARDIR DİNLENME YERİ TARZINDA YAŞAM ÖZELLİKLERİ YOKTUR	KONUTLAR MİNİMUM ÖLÇÜLERDEDİR BASİT KONUT TİPLERİDİR

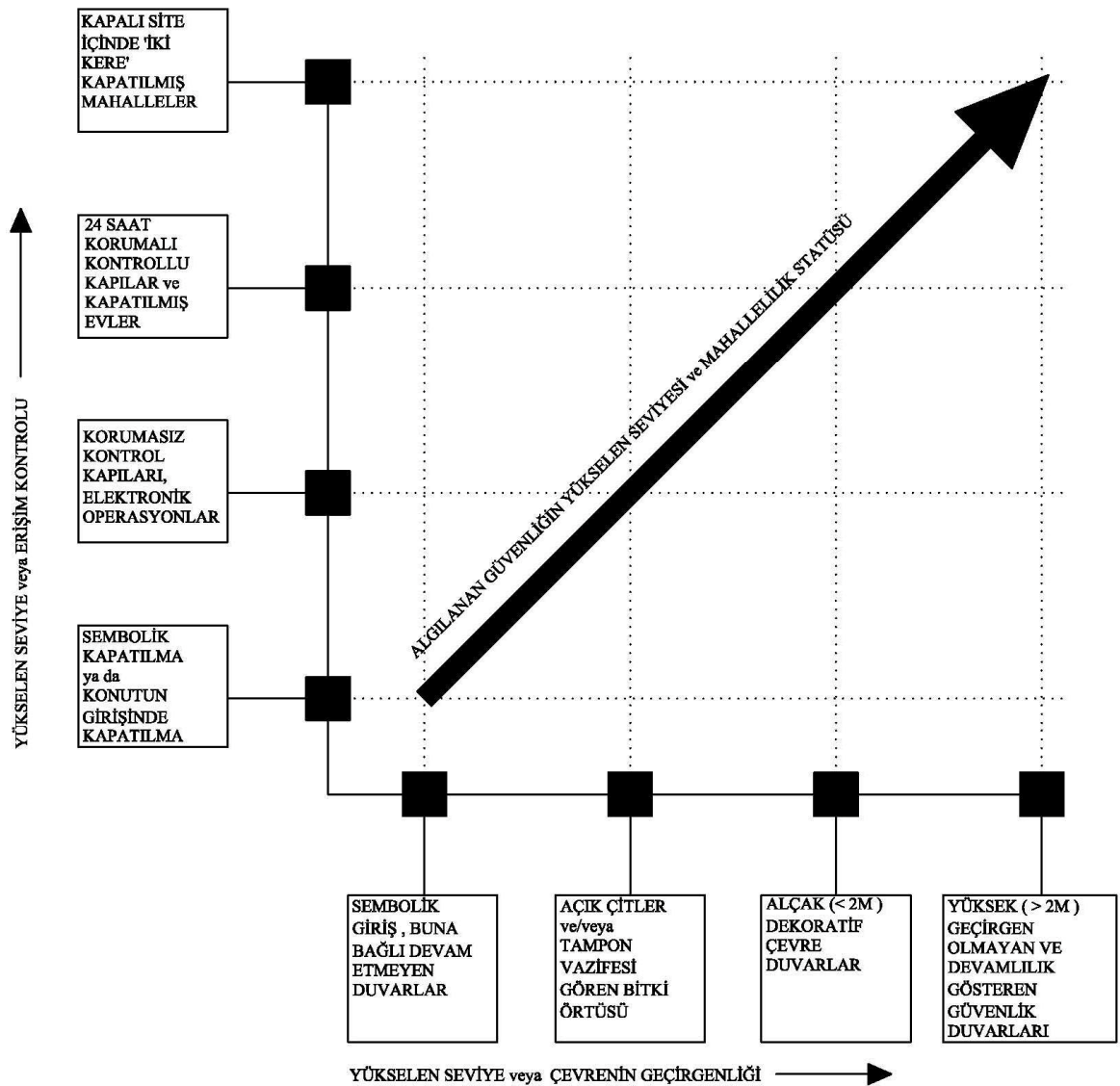
C. Luymes

Kapalı Siteleri araştıran diğer bir kişi de Luymes'dır. Luymes'a göre de kapalı siteler, bir kentsel matrikse göre şekillenmektedir ve konutları, erişimin kontrol edilebilirliği ve çevrelerinin yapaylaştırılması çerçevesinde sınıflandırılmıştır. Luymes alan incelemesi ve pazarlama bilgisi üzerine hazırlanmış, temel bir erişim ve çevre kontrol tipolojisini özetini tablo şeklinde sunmaktadır (Çizelge 2.3).

Luymes'a göre modern yerleşim bölgesi topluluklarındaki kentsel tipoloji fizyolojisi sosyo-ekonomik verilere göre oluşmaktadır. En çok görülen yerleşimler yirmi dört saat korunan veya ikinci ev olarak kullanılan kapalı sitelerdir. Diğer bir grup da emeklilerin tercih ettikleri ve dinlenme yeri olarak tercih edilenleridir. (Gülümser, 2005).

Tabloda da anlatıldığı gibi erişim kontrolü, sembolik kapatılma ya da konutun girişinde kapatılma, korumasız kontrol kapıları, elektronik operasyonlar, 24 saat korumalı kontrollü kapılar, kapatılmış evler ve son olarak kapalı site içinde ikinci kere kapatılmış mahalleler isimleriyle etap etap artmaktadır. Çevrenin geçirgenliği ise sembolik giriş, buna bağlı devam etmeyen – kesik duvarlar, açık çitler veya tampon vazifesi gören bitki örtüsü, alçak, dekoratif çevre duvarlar ve yüksek geçirgen olmayan ve devamlılık gösteren güvenlik duvarları isimleri ile artmaktadır. Erişim kontrolü ve çevrenin geçirgenliği arttıkça, algılanan güvenliğin yükselen seviyesi ve mahallelilik statüsü de artmaktadır.

Çizelge 2.4 Luymes'un tipoloji özeti (Gülümser, 2005)



D. Hatice Kurtuluş

Türkiye’de Kapalı Siteleri kentsel ayrışma çerçevesinde inceleyen Kurtuluş (2005),

İstanbul'daki kapalı site tipolojilerinin, diğer dünya metropollerindeki örnekleriyle birebir örtüşmediğini, farklılıklar içerdiğini belirtmiş ve üç gruba ayırmıştır. Bunlardan ilki, alt kent özelliği taşıyan, çeperlerde konumlanan, giriş çıkışların kontrol edildiği fakat kısıtlanmadığı kapalı sitelerdir. İkinci ise lüks konut siteleri olarak adlandırılan, çeperde olduğu kadar kentin prestijli alanlarında da rastlanan, giriş çıkışların kontrol edildiği fakat yine katı güvenlik kurallarının uygulanmadığı sitelerdir. Üçüncüsü ise giriş çıkışlarda yüksek güvenlik uygulamasının olduğu ve en pahalı konutların bulunduğu kapalı sitelerdir.

Birinci tip kapalı siteler oldukça geniş bir alanda yeni orta sınıfın, modern alt kent çeperinde alt kentlerdir. Giriş ve çıkışların kontrol edildiği 2-4 kapı ve özel güvenlik elemanlarıyla sağlanan iç güvenlikle dışarı kapalıdır. Ancak alanın genişliği ve barındırdığı nüfusun on bini aştığı bu tür alt kentlerde 'dışarı kapalılık' çok sert olmadığı gibi, içeride okul, hastane, eczane gibi kamusal hizmetler ve büyük marketler, eğlence gibi sosyal işlevlerden dolayı da çevresindeki diğer yerleşmelerden gelenlerin girişinde esneklikler taşımaktadır. Farklı tiplerde ve büyüklüklerde dairelerden oluşan modern apartman blokları ve villa-evlerden oluşan konut dokusu, düşük ve yüksek yoğunluklu adalar oluşturacak şekilde çevre düzeniyle birlikte tasarlanmıştır. İçinde yaşayanların ortak bir aidiyet geliştirdikleri ve kapalı bir cemaat oluşturdukları yapılan ampirik çalışmalarda ortaya çıkmaktadır. Buna en güzel örnek Bahçeşehir'dir (Kurtuluş, 2005).

İkinci tip kapalı yerleşim İstanbul'un maddi sermayelerini hızla arttıran yeni zenginlerinin, güvenli yatırım, ihtiyaç ve gösterişçi tüketim yoluyla dönüştürmeye çalıştıkları kültürel sermayelerinden kaynaklı bir talebe cevap veren kapalı yerleşmelerdir. Lüks konut siteleri diye adlandırılan ve kentin yeni çeperinde olduğu kadar coğrafi prestij alanlarında da ortaya çıkan bu yerleşmeler lüks ve gösterişli apartman bloklarından ve villalardan oluşmaktadır. Birinci örneğe göre daha küçüktürler ve alt kent özelliği taşımazlar. Okul, hastane ve kamusal hizmetleri dışarıdan almakla, temizlik, çevre düzeni ve güvenlik hizmetleri için gerekli iş gücünü ise çevredeki yoksul yerleşim bölgelerinden sağlamaktadırlar. Çoğu zaman siteye girişte katı bir güvenlik uygulaması yapılmamaktadır. Burada yaşayanların mekânsal aidiyet geliştirdikleri ve kapalı cemaat oluşturdukları söylenemez (Kurtuluş, 2005).

İstanbul'da görülen üçüncü tip kapalı yerleşimler ise, dışarıya radikal olarak kapalı, mülk sahiplerine güçlü bir mekânsal aidiyet kazandıran yerleşimlerdir. Sayıları diğerlerinden azdır ve gayrimenkul piyasasının en pahalı konutlarını barındırır. Az daireli apartman, villa, köşk ve konak olarak adlandırılan geniş kullanım alanlı, bahçeli evlerden oluşurlar. Girişlerde çok sıkı güvenlik uygulanır. Okul, hastane gibi hizmetler için prestijli kurumlar site içerisinde

mevcuttur. Temizlik, güvenlik ve çevre düzeni için profesyonel firmalar kullanılır (Kurtuluş, 2005). Bu tür sitelere Kemer Country ve Alkent 2000 iyi birer örnektir.

Tez kapsamında kapalı siteler, kent merkezinde konumlanmalarına ve kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanmaları farkıyla iki bölümde incelenmektedir. İstanbul'da kent merkezinde ve kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı sitelerin yerleşim verileri ve özellikleri sonraki bölümlerde incelenmektedir.

2.3.1 Kent'in yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı siteler

Kent içinde yaşayan orta ve üst-orta gelir grubundaki kişiler; gerek evlerinin yaşlanmasından ötürü, gerekse kentin aldığı göçlerden sonra kalabalıklaşması nedeniyle yaşadıkları kent içi konutlarını terk etme eğiliminde bulunmaktadırlar. Bunlara ek olarak güvenliğin sağlanamaması, artan gürültü, trafik, otopark sorunu, yeşil alan yetersizliği ve değişen politikalarla konut alacak paraya daha kolay erişilebilmesini de saymak mümkündür. Ayrıca gelir düzeyleri kısa sürede artan ve prestijli bir sitede oturup prestij sahibi olunacağını düşünüp taşınanların sayısı da oldukça fazladır (Kuşhan, 2001). Kentin yeni gelişen semtlerinde yapılan kapalı konut alanlarını genelde çocuklu aileler tercih etmektedir. Buna sebep olarak evlerin genelde bahçeli ve güvenliğin oldukça sıkı olması ve ayrıca çocukları için kreş hatta ilköğretim okulu ve de geniş çeşitliliğe sahip spor aktivite olanakları bulunması gösterilebilir. Kentin merkez semtlerinin dışında konumlanan bu kapalı sitelerde oturan ve her gün merkezdeki işine gitmek için trafik problemi yaşayanlar arasında buna çözüm olarak, merkezde bir rezidans kiralamak uygun görülmüştür. Bu şekilde hafta içleri rezidanslarda yaşayıp, hafta sonu merkez dışındaki sitelerine gidenlerin sayısı da oldukça fazladır.

Konut seçme şansına sahip sınıfın, kent içi alanlardan uzaklaşma eğilimleri, 1970'lerin sonlarından itibaren dile getirilmeye başlanmıştır. Bu eğilimlerin gerekçesi olarak, o tarihlerde kent içi arsa fiyatlarının ve konut maliyetinin yüksekliği, mevcut altyapının yetersizliği, fiziksel çevrenin yozlaşması ve ortak yaşamın getirdiği çeşitli sorunlar gösterilmektedir. Ayrıca artan araç sahipliğinin ve yapılan yeni yolların konutun yer seçiminde kısıtlayıcı niteliği olan ulaşım sorununu azaltması, insanların bahçeli ev özlemi ve kentin merkezi dışında kalan arazilerin ucuzluğu, orta ve üst-orta gelir gruplarını kentin yeni gelişen çeper semtlerinde geniş ölçekli arazi kullanımına yöneltmektedir (Tankut, Balamir ve Gök, 1976; İşlek, 2007).

Kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı sitelerin, kent merkezinde yapılan örneklerinden en önemli ve çarpıcı farkı; genelde kentin merkezi dışında kalmış olan yeşil

alanın ve varsa göl gibi diğer doğa öğelerinin, özellikle tasarımı etkilediği, bu özellikler odak noktası olacak tasarımların yapılması ve pazarlanırken de ön plana çıkarılmasıdır. Buna ek olarak diğer bir büyük fark da, konumlandıkları arazilerin büyüklükleri, kent merkezindeki örneklerine oranla çok daha fazla olduğundan, site içinde her türlü sporlarını yapabilecekleri alanlar, sinema, alışveriş merkezleri, okullar, lokanta ve hatta barların da bulunmasıyla adeta mini bir kent olmalarıdır. İstanbul'da Kemberburgaz kapalı sitelerin ilk örneklerinin görüldüğü yerdir. Kemberburgaz gibi, Çekmeköy, Bahçeşehir, Ümraniye, Sarıyer, Silivri, Şile kapalı sitelerin sıkça görüldüğü semtlerdir. Bu sitelerin ilk örnekleri Alkent 2000 (Şekil 2.1) ve Kemer Country'dir (Şekil 2.2).



Şekil 2.1 Alkent 2000 [1]



Şekil 2.2 Kemer Country [54]

2.3.2 Kent merkezinde konumlanan kapalı siteler

Kent merkezinde konumlanan kapalı siteleri genellikle, çalışan, kentin dinamiğinden kopmak istemeyen, genç, çocuksuz, yüksek gelirli ve hareketli kesim tercih etmektedir. Kent içinde yeni yapılan kapalı siteler; devletin aldığı bir takım yeni kararlarla arazinin özelleşmesi yoluyla veya eski kullanımlarının tasfiye edilerek kullanıma açılmasıyla oluşmaktadır (İşlek, 2007). Yüksek katlı iş merkezlerinin yakın çevresindeki arazilerde yapılan siteler, merkeze ve iş çevresine yakınlığı dolayısıyla, büyük bir ranta sahiptirler ve yüksek gelirli ailelerin tercih sebebidirler. Örnek olarak İstanbul'da Platin Konakları Sitesi (Şekil 2.3), Bahçelievler'de yeni bir proje olan My City Bahçelievler (Şekil 2.4) verilebilir. Bu tür kent içi kapalı sitelerde bir evin fiyatı, konumlarının yanı sıra deniz manzarası görmelerine ve içlerindeki donatılara bağlı

olarak değişebilmektedir. Site içinde genellikle havuz bulunmaktadır. Havuza ilave olarak sosyal donatılar siteden siteye çeşitlilik ve farklılık göstermektedir.



Şekil 2.3 Ulus Platin Konakları [4]



Şekil 2.4 My City Bahçelievler [6]

Kent merkezinde konumlanan, geniş sosyal donatılar ve aktiviteler sunabilen kapalı sitelerde, yüksek gelirli, genç ve çalışan nüfus iş çıkışlarında iş stresini SPA merkezlerinde atabilir veya spor yaparak formunu ve sağlığını koruyabilir; aynı zamanda da çamaşır, bulaşık ve temizlik işlerini sitenin resepsiyon hizmetlerini kullanarak karşılayabilir. Tüm bunları siteden dışarı çıkmadan yapabilmesi kent merkezinde site tercih edilmesinin nedenleri arasında gelmektedir. Her şeylerinin karşılanabildiği bu kapalı sitelerde aynı zamanda otopark sorunu da yaşamazlar. Kent merkezinde inşa edilen kapalı sitelerin bir kısmında otoparka park edilecek araç sayısı, sitenin konumlandığı arazinin büyüklüğüne de bağlı olarak, her dairenin metrekaresine göre değişkenlik gösterebilmektedir. Fakat bu soruna kentin yeni gelişen

semtlerinde konumlanan ve büyük araziler üzerine inşa edilen kapalı sitelerde rastlanmaz. Kent merkezindeki kapalı sitelerin, kent merkezi dışında konumlanan örneklerine oranla, yeşil alanı ve buna bağlı olarak aktivite çeşitlilikleri daha kısıtlıdır. Kentin merkezi dışında yeni gelişen semtlerde inşa edilen kapalı sitelerin sunduğu sosyal aktivite çeşitliliğine, kent merkezindeki kısıtlı alanda konumlanan sitelerde kolaylıkla rastlanamadığı bilinmektedir.

Kent merkezindeki kapalı sitelere, kendilerini çevreleyen ve suçtan koruyan yüksek ve korunaklı duvarları olmasa da, sundukları hizmet ve erişim kısıtlılığı sebepleriyle rezidansları da eklemek mümkündür. İlk başlarda merkezde de kapalı site olarak yapılan konut yapma eğilimi, günümüzde yüksek katlı, bünyesinde birçok fonksiyon barındırabilen, korunaklı ve güvenli konut bloklarına dönüşmüştür. Merkezi bölgelerde arazilerin kısıtlı olması ve rant bölgeleri olmaları sebebiyle, belediyelerin izin verdiği kadar yükselen rezidanslar yapmak, inşaat sahipleri tarafından en sık yapılan konut tipidir.

Örnek olarak İstanbul'da Polat Rezidans (Şekil 2.9), Akmerkez Rezidans (Şekil 2.10), Kanyon ve yapımı henüz devam eden ve bittiğinde İstanbul'daki en yüksek katlı konut bloğu özelliğine sahip olacak olan Sapphire'i sayabiliriz.



Şekil 2.5 Polat Tower



Şekil 2.6 Akmerkez Rezidans

2.4 Kapalı Sitelerin Ortaya Çıkış Nedenleri ve Gelişim Süreci

Kapalı sitelerin ortaya çıkış nedenleri ve gelişim süreci 6 faktör üzerinden incelenecektir. Bunlar; konutlaşma süreci, kentsel faktörler, sosyolojik faktörler, ekonomik faktörler, teknoloji ve konfor faktörleri, güvenlik faktörleridir.

2.4.1 Konutlaşma süreci

1930'ların başında İş Bankası kötü koşullardaki işçilerin yaşam seviyesini yükseltmek işini, programının ilk sırasına almıştır. Mimar S. Arkan planladığı konutlarla ilgili olarak 'Halk evinden başlayan ilk Türk Mimarlık hareketi, şehir içinde ve civarında yeni ve modern Türk mahalleleri ortaya çıkarmıştır' demektedir (Arkan, 1935; Alkışer ve Yürekli, 2004).

1930 – 1940 yılları arasında sanayi planlı olarak ele alınmış, ilk kalkınma planı hazırlanmış, fakat 1929 Dünya ekonomik krizi ve 2.Dünya Savaşı nedeniyle yeterli finansman sağlanamadığından planlar başarıya ulaşamamıştır.

1933 yılında ilk kez 'izinsiz barakalar' sorunu gündeme gelmiş ve haklarında yıkılma kararı alınmıştır.

1944 yılında çıkarılan 4626 sayılı Memur konutları yasası ile memur konutları yapmak devletin görevleri arasına alınmış, Bayındırlık Bakanlığı bu görevi üstlenmiştir. Bu yasayla 1944 -1946 arasında 400 konutluk önemli bir toplu konut uygulaması olan Namık Kemal Mahallesi (Saraçoğlu Memur Evleri) kurulmuştur. Geleneksel Türk Evi'nden etkiler taşıyan ve P. Bonatz'ın tasarladığı bu konutlar, yaklaşım biçiminin yüzeysel kaldığı gerekçesiyle eleştirilmiştir (Alsaç,1993; Alkışer, ve Yürekli, 2004).

Cumhuriyetin ilk yıllarında memur sınıfının toplumun üst sınıfı oluşturduğu düşünülürse, bu dönemin konutlarının üst sınıfa hitap etmesi normaldir. Fakat imar planında yer alan dar gelirli kesime yönelik mahallelerin kurulamaması ve konut sorununa ait başka çözümlerin geliştirilememesi sonucu dar gelirli kesim kendi çözümünü kendi üretmiştir ve böylece büyük kentlerde gecekondu bölgeleri oluşmuştur. Aslında gecekondu 1930'lu yıllarda önce Ankara çevresinde, savaştan sonra ise büyük kentlerin çevresinde hızla artmıştır.

1945 Türkiye açısından önemlidir. Savaş yıllarında özel sektörün önemli ölçüde sermaye birikimi yaratması, işçi sınıfını arttırmıştır. Yeni sosyal projeler üretilmiş, konut alanında da

çeşitli değişiklikler getirilmiştir. Sendikalar, Sosyal Sigortalar Kurumu, İmar ve İskan Bakanlığı, Türkiye Emlak Kredi Bankası konut kooperatiflerini desteklemeye başlamıştır. Milli Mimarinin ilk denemesi kabul edilen Saraçoğlu evlerinde ve çok sayıdaki kooperatif girişimlerinde yapılaşmalar genelde iki kat yüksekliğindedir (Şekil 2.7, Şekil 2.8).



Şekil 2.7 Saraçoğlu Evleri [14]



Şekil 2.8 Saraçoğlu Evleri (Cengizkan,2004)

1947 yılında Türkiye Emlak Kredi Bankası, Belediye ile ortak bir şirket kurmuştur. Bu kuruluş Mecidiyeköy’de 28, Haseki’de 26, Koşuyolu’nda 417 konut inşa etmiştir.

1948’de 5228 sayılı yasa ile sağlanan elverişli kredi koşulları Ankara’da Yeni Mahalle’nin gerçekleşmesinde önemli rol oynamıştır. Bu yasa ile Yenimahalle’de konut işleminde bulunanlara, konut maliyetinin %75’ine kadar varan miktarlarda ve %5 gibi çok düşük bir geri ödeme faizi ile, 10 yılda geri ödeme ve 2 yıl içinde belediye tarafından sağlanan tip planlara uygun konutu yaşama geçirme koşulu ile kredi verilmiştir. Fakat bu dönemde gecekonduların artmasıyla devlet ilgisini işçilere kaydırmış ve 1948’de mevcut gecekonduların şartlarının iyileştirilmesi ve yeni yapılacak olanlara belediyenin arsa göstermesi şeklinde özetlenebilen 5218 sayılı gecekondular önleme yasasını çıkarmıştır (Gür,

2000). 1948 yılında 16. I.Saka hükümeti Zeytinburnu ve Mecidiyeköy'deki kamu arazilerinde Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın konutlar yapacağını ve gecekondu sakinlerine dağıtılacağını bildirmiştir (Pulat, 1992; Alkışer, ve Yürekli, 2004).

1950'lerin getirdiği kırsal göç ile türedi zengin gruplarının istilasını neticesinde değişikliğe uğrayan kentsel yaşam bu kez kendine has yeni dinamikler edinmiştir. Kırdan göç eden kesimlerin kent yaşamı içerisinde kendilerine yeni uyum mekanizmaları yaratmaları, öte yandan kent ortamında zenginleşen grupların ticari ilişkileri sonucunda dünya pazarı ile entegre olmaları nedeniyle ortaya çıkan yeni dinamikler, kentin üst yapısında değişmelere yol açmıştır (Kıray, 2007).

1950'li yıllarda hızlı kentleşmenin getirdiği konut sorununun bir bölümü gecekondulaşma ile, orta sınıfın konut sorunu ise çok katlı yapılara izin veren yasal düzenlemeler sonucu apartmanlaşma ve yeni planlı kentsel alanların yaratılması ile önlenmeye çalışılmıştır.

Kentsel ölçekteki çok katlı konutları da içeren K. A. Aru'nun tasarladığı 1954'teki Dördüncü Levent Yerleşmesi ilk uydu şehirdir (Şekil 2.9, Şekil 2.10).

1958 yılında E. Menteşe Grubunun tasarladığı Ataköy ise apartmanlardan oluşan en önemli girişimdir (Şekil 2.11, Şekil 2.12).



Şekil 2.9 4.Levent Yerleşmesi [15]



Şekil 2.10 4.Levent Yerleşmesi



Şekil 2.11 Ataköy 2.Kısım



Şekil 2.12 Ataköy 2.Kısım

Doç Dr. Ali Cengizkan Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın, konut alanında bireyleri ve kooperatif kuruluşlarını konut üretimi konusunda desteklediği gibi, İstanbul'da 'Timlo', Ankara'da da 'Ankara İmar Limited Şirketi' yoluyla, doğrudan toplu konut bölgelerinin tasarımı ve üretimini üstlenen bir kuruluşa dönüştüğünü belirtmiştir.. Kuruluşun, İstanbul 1. Levent, 4. Levent ve Baruthane Ataköy toplu konutları, Ankara Kurtuluş ve Yenimahalle Apartman Blokları gibi ürünlerine bakarak, 1962- 1963'e kadar sermaye birikimi yoluyla, arsa üzerinde rant yaratmayı öğrendiği görülmektedir (Cengizkan, 2004).

1960 Anayasasının 20 yıl boyunca yürürlükte kaldığı dönem, Türkiye ekonomisinde planlı dönem başlamıştır. 1963–1968 arasındaki Birinci Beş Yıllık Kalkınma Döneminde toplumsal konut standartları zorunlu tutulmuş, bununla birlikte küçük ve ucuz konut yapımı

gerçekleşmiştir. 1968–1973 arasındaki İkinci Beş Yıllık Kalkınma Döneminde devlet, kendi evini yapana yardımcı olmak amacıyla konut kredilerine finansman sağlamayı kendine görev edinmiştir. 1973–1978 arası Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Döneminde konut fonları Emlak Kredi Bankasında toplanması, kredi politikasına ilişkin tek somut örnek olmuştur. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Dönemi ise ilk üç dönemi yinelemiştir (Kuşhan, 2001).

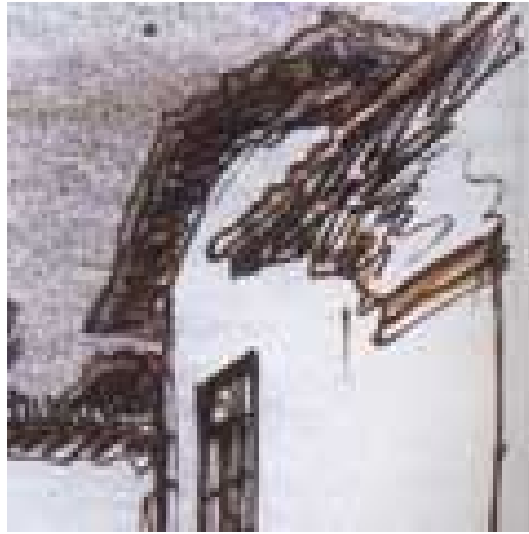
1960’lar ve 1970’lerin başları, kentsel iyileştirme ve kentsel yenileme projelerine öncelik verilen yıllardır. Bu dönemde fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasındaki doğrudan bağlantı kabul edilmiş, daha çok toplumsal sorunlara duyarlı ve alan odaklı projeler geliştirilmiştir. 1970’lerin ilk yarısına kadar kentsel bozulma toplumsal bir hastalık olarak görülürken, 1970’lerin sonlarına doğru yapısal ve ekonomik nedenlere bağlı olarak açıklanmaya başlanmıştır (Akar, 2006).

Türkiye’ye özgü bir yapı yapma tekniği olan ‘yapsatçılık’, 1960 ve 1970’li yıllarda adeta altın dönemini yaşamıştır. Konut üretimini örgütleyen yapsatçı, arsa sahibi ile üretim öncesinde anlaşmakta ve arsanın bedelini nakit değil ama henüz üretilmemiş konuttan pay olarak ödemektedir. Kat karşılığı yapım olarak da bilinen bu basit takas sistemi sayesinde yapsatçı hiçbir nakit ödmeden konut yapımına uygun arsa elde etmiş olmaktadır. İmar hakları önceden belirlenmiş tek tek parseller üzerinde konut yapımına dayanan ve bu sayede arsa sahiplerinin tekeli konuma gelebilmelerine olanak sağlayan bu sistem içinde arsa rantlarının çoğuna arsa sahiplerinin el koyması, giderek de tüm dengelerin arsa sahiplerinin lehine değişmesi şeklinde gelişmiştir. Işık ve Pınarcıoğlu (2001), yapsatçılığı hızlı kentsel gelişme koşulları altında farklı çıkarları olan toplumsal grupların, bu hızlı gelişmenin yararlarını aralarında paylaşmak üzere kurdukları bir ittifak olarak tanımlarlar. Bu ittifak ilk olarak 1950’li yıllarda ortaya çıkmıştır ancak 1960’lı yılların ikinci yarısı ile 1970’lerde olgunluk dönemine ulaşmıştır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001).

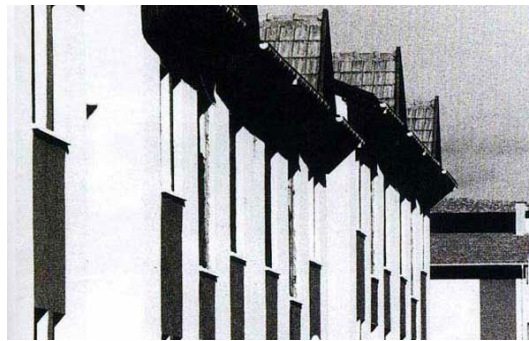
1970’li yıllarda mimarlar arasında sosyal konulara olan ilgi artmış ve uluslararası üslubun dışında yeni bir mimarlık dili arama çabaları yoğunlaşmıştır. Tarımsal yapısını koruyan Çorum’da Altuğ ve Behruz Çiniciler’in yaptığı Binevler Sitesi belirgin post-modernist eğilimler gösteren özgün bir yerleşmedir (Şekil 2.13, Şekil 2.14, Şekil 2.15, Şekil 2.16). Fakat bu dönemdeki katılımcı konut projeleri, Avrupa ülkelerindeki yaygın başarıya karşın, Türkiye’de daha sessiz ve etkisiz kalmıştır.



Şekil 2.13 Binevler Sitesi [15]



Şekil 2.14 Binevler Sitesi [15]



Şekil 2.15 Binevler Sitesi [15]



Şekil 2.16 Binevler Sitesi [15]

1980 öncesi dönemde Türkiye’de orta sınıfların kentle Türkiye’ye özgü bir ilişki tarzı kurdukları (yapsatçılık) ve bu ilişki vasıtasıyla hem kentin biçimlenişi hem de kentsel süreçler üzerinde önemli ölçüde etkili oldukları söylenebilir. Sonuçta ortaya çıkan çevrenin fiziksel özelliklerine referansla kısaca ‘apartmanlaşma’ olarak tanımlanan bu ilişki tarzının nerdeyse tümüyle Türk icadı olduğu ve Türkiye’deki apartmanlaşma kadar yaygın olmasa da benzer özellikler içeren tarzların sadece İspanya ve Yunanistan’da ortaya çıktığı görülmektedir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001). Apartmanlaşma olgusu orta sınıfın refah düzeyini artırma çabasında temel bir rol oynamıştır.

1980’lere gelindiğinde konut sektöründe devlet müdahaleleri görülmektedir. 1981’deki askeri yönetim ilk iş olarak toplu konut projelerini ulusal bütçeden finanse etmek istemiştir. 12 Eylül 1980’de iş başına geçen Askeri Hükümet tarafından 2487 sayılı Toplu Konut yasası çıkartılmış, tek bir konut yapılmadan 1984 yılında yürürlükten kaldırılmıştır. 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut yasası sadece Toplu Konut fonuna ilişkin on maddelik bir çerçeveden oluşmaktadır (Gür, 2000).

Üretilen konut sayısında kooperatiflerin payı büyüktür. 1975–1980 döneminde %10.9 olan payı, 1980–1985 döneminde %21.1 ve 1985–1990 döneminde de %31.2’ye yükselmiştir. Bunda temel rolü oynayan 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi’nin büyük çoğunluğu kooperatifler olmak üzere 1milyona yakın konuta finansman sağlamasıdır. Bu açıdan 1980’li yılların özellikle 2.yarısı bir toplu konut ve kooperatifler furyası olarak adlandırılabilir (Işık

ve Pınarcıoğlu, 2001). Berkman ve Osmay'ın 1996'daki çalışmalarına göre, 1984 öncesinde yılda ortalama 140 konut kooperatifi kurulurken, bu sayı 1984–1991 döneminde 2.800'ü bulmuştur.

1956–1985 yıllarında Türkiye'de kiracı ve düşük gelirli ailelerin oranı %60'dan %81'e ortalama %38.17 artmıştır. Bir başka veriye göre 1965–1985 yılları arasında kiracılar %147.4, kendi konutunda ortanlar ise %60 artmıştır (Alkışer ve Yürekli, 2004). Toplu konut fonu alıcılarına, kendi konutunu yapanlara ve yapı kooperatifleri üyelerine kredi sağlayan tek kuruluştur. Beşinci Beş Yıllık Plan döneminde (1985–1989) çeşitli konut fonlarının konut üretimine katılması, kamu arsalarının toplumsal konut üretmek için yerel yönetimlere verilmesi amaçlanmıştır.

Türkiye Emlak Bankası 1926 yılında, konut sorununun çözümüne yardımcı olmak, Türkiye imarına hizmet etmek amacıyla kurulmuş ve çağdaş şehircilik anlayışında toplu konut ve uydu kentler üretmiştir. 1946'da konut sektörünü kredilendirmek amacıyla yeniden yapılandırılan Türkiye Emlak Kredi Bankası 1988'de Anadolu Bankası ile birleştirilerek Türkiye Emlak Bankası adını almıştır. Bu dönemde kamu eliyle yapılan toplu konut projeleri TOKİ'nin kurulmasıyla hızlanmıştır. Bu kurumun ilk konut örnekleri 1989 yılında tamamlanan Ankara Eryaman ve 180 bin kişilik Halkalı Toplu Konutları olmuştur. 1980'lerin ilk yıllarında yapımına başlanan Ataköy 7-8 etaplarında, konut yakın açık alanlarının çevre niteliklerinin yükseltilmesi ve Türk konut üretiminde az katlı yerleşim dokusunun anımsanması, yer altı bölge garajları, çeper bloklar, çatı katları gibi yeni kullanımlar açısından diğer bölgelerdeki uygulamalardan ayrılır (Şekil 2.17, Şekil 2.18).

1980 ve sonrası döneminde gecekondü önleme bölgelerinde kamu konutları yaygınlaşamamış tam tersine kiralık kamu konutları, yeni yatırımlara gelir sağlamak için kiracılara satılmıştır. Bu dönemin konut açığı da yasadışı konutlarla kapanmaktadır. 1955'te konut stokunun %4,8'ini oluşturan elli bin gecekondü 1980'lerde %21.1 oranıyla bir milyon olmuştur (Alkışer ve Yürekli, 2004).

1980'lerde aileler ihtiyaçlarında ya da geleceklerini garanti altına almak için daha fazla konut satın almaya başlamışlardır. 1990'larda beş milyona yakın ailenin %56,5'i kendi konutunda oturmaktadır (Alkışer ve Yürekli, 2004). Bu da konut sahipliğinin özellikle 1980'lerden sonra önemli bir gelir aracı olduğunu göstermektedir.

1980 sonrasının bir diğer özelliği de, kooperatiflere benzer şekilde büyük şirketler eliyle kent dışındaki arazilerin topluca imara açılmasıdır. Bu yolla kentlerin çepere doğru yayılması

hızlanmıştır. Bu dönemde kıyı alanları da hızla gelişmektedir. Kıyı alanlarındaki ikinci konut olarak anılan yazlık siteler yapılmaya başlanmış ve devlet tarafından yoğun bir şekilde desteklenmiştir. 1984- 1989 döneminde toplu konut fonu kaynaklarının yaklaşık üçte biri kıyı bölgelerindeki ikinci konutların finansmanına ayrılmıştır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001).

1980'lerden sonra devlet konut üretiminde doğrudan rol almamakta, güçlü serbest piyasa ekonomisi ve politikaları sonucu devletin kaynak sağlayıcı görevi ön plana çıkmaktadır. Bu kaynak yatırımcıya ve konut alıcısına aynı şekilde sağlandığı için, sosyal konutun devlet himayesi zayıflamaktadır. TOKİ'nin bu dönemde oldukça etkili olduğu görülmektedir.



Şekil 2.17 Ataköy 7-8. Mahalle



Şekil 2.18 Ataköy 7-8. Mahalle

Metropollerde bu dönemlerde artan hava kirliliği, trafik, gürültü ve görüntü kirliliği gibi sorunlar, karayolunun da altyapı olarak iyileşmesi, 'yazlıkçılık' kavramının gelişmesini hızlandırmıştır. Doç. Dr. Ali Cengizkan'a (2004) göre; eskinin 'banliyö' gibi tren ulaşımı olan, yenin 'suburb' yerleşimlerinde kooperatifçilik eliyle tekrarlanan 'ikinci ev siteleri' ile çoğaltmanın, gerçekten de her 'yer'i 'tektip' yapıp 'türdeş' kılarak 'gidilecek' yer bırakmaması yine bu dönemin önemli olgusudur.

Kent içi yerleşik alanlarının son derece pahalı bir düzeye erişmesi ve artan nüfus kentlerde gelişme alanlarının da konuta açılmasını sonucunu doğurmuştur. Bu alanların bir kısmı yerel yönetimlerin kararları doğrultusunda yasal tabana oturmakta, bir kısmı da göç eden nüfusun gecekondulu mahalleleri oluşturması ile yasadışı bir biçimde kendini göstermektedir. Gelişme alanlarındaki yerleşmeler de gelir düzeyine göre farklı eğilimler gözlenmektedir. Yerel yönetimlerin belirlediği toplu konut alanlarında ya kooperatif kurma ile, ya da özellikle konut üretmeye yönelik olarak çalışan bankaların finansmanı ile büyük çapta yerleşimler oluşturulmaktadır (Görgülü, T., Görgülü, Z., Ramazanoğulları, S.).

Kentin kalabalık merkezinden uzaklaşmak için üst-orta tabaka denetlenmiş bir doğal atmosfer içinde, ‘kontrollü’ ‘dışa kapalı siteleri’, ‘yeni banliyöleri’, ‘kapalı adacıkları’, ‘kentsel vahaları’ ya da başka bir deyişle de ‘kaçış adalarını’ kurmuşlardır. Bu projeler, başta orta gelir grubunu hedeflerken, giderek üst ve üst-orta gelir gruplarına yönelmeye başlamıştır. Bunların arasında ‘rezidans’ ya da ‘plaza’ diye adlandırılan, şehrin değerli arazileri üzerine konumlandırılmış yüksek bloklardan ya da villalardan oluşan yine dışa kapalı ve kontrollü siteler göze çarpılmaktadır. Şehrin yeni gelişen semtlerinde ise büyük araziler üzerine daha büyük ölçeklerde villa, tek ev ya da apartman blokları gibi birçok konut formunu içeren mahalle ölçeğinde konut projeleri inşa edilmektedir. Bu kapalı sitelerin içerisinde aynı zamanda rekreasyon alanları ve çeşitli sosyal aktivite imkanları sunabilen tesisler de bulunabilmektedir.

Yabancı sermayenin İstanbul’da yatırım yapmaya başlaması ile yüksek gelirli üst düzey yönetici kadrolarından oluşan lüks konut tüketicisi bir grubun da üst gelir gruplarına eklenmesi anlamına gelmektedir. Bu kullanıcı kitlesi için dışa kapalı ve kontrollü konut yerleşimleri güvenli oluşları nedeniyle, alıştıkları ortama uygun olması bakımından tercih ettikleri konut tipolojisi olmuştur (Berköz, 2008). İstanbul’da Bahçeşehir (Şekil 2.19), Zekeriyaköy, Kemerburgaz semtleri ve Kemer Country (Şekil 2.20) ve Alkent 2000 (Şekil 2.21) sitesi bu yerleşimlerin ilk örnekleridir.



Şekil 2.19 Bahçeşehir [19]



Şekil 2.20 Kemer Country [64]



Şekil 2.21 Alkent [1]

2.4.2 Kentsel Faktörler

16. yüzyıldan beri Avrupa ve Asya kıtalarında, şehirlerin güvenliğini sağlamak, savunmalarını güçlendirmek, güç birliği oluşturabilmek amacı ile din, sosyo-ekonomik statü, politik ilişkiler, çeşitli sosyal bağlantılar ve benzeri temellere göre oluşmuş duvarlarla, kapılarla tanımlanmış, yıldız veya daire şeklinde ayrılmış iç bölünmeler olduğu bilinmektedir. İtalya –Palmanova (Şekil 2.22), Japonya-Goryokaku (Şekil 2.23), Portekiz-Almeida (Şekil 2.24), Fransa-Saint Martin de Re (Şekil 2.25), Hollanda-Naarden (Şekil 2.26), İsrail-Nahalel Jezreel (Şekil 2.27) örneklerinde de görüldüğü gibi kentlerin çevresi yabancı işgalcilerden korunmak amacıyla yüksek duvarlarla çevrilidir. Yeni bir ‘güvenlik ihtiyacı’ sorunsalına dayanan yaklaşımlar, kapalı siteleri bu yüksek duvarlarla çevrili antik şehirlere ya da ortaçağın şehirlerine benzetmektedir (Blakely ve Synder, 1997). Oysa antik ya da ortaçağ kentinin duvarlarla çevrili olması yabancı işgalcilerden korunması ile ilgilidir. Modern ulus devletinin kentli vatandaşlarının, aynı kentin vatandaşlarından gelecek olası saldırılardan korunmak amacıyla yüksek duvarların arkasında kapalı cemaatler yaratması oldukça farklı bir içerik taşımaktadır (Kurtuluş, 2005).

Kentlerin çok yayılmamış olması, kent içindeki homojen ve işlevsel zonları yan yana getirebilmektedir. Daha sonraları savaşlarda yıkılan, zarar gören Avrupa kentleri modernist anlayış bağlamında yeniden yapılırken, tek egemen merkezli, üst gelir gruplarının merkez dolaylarında, alt gelir gruplarının ise daha çevre kesimlerde yer aldığı, arazi değerlerinin merkezden uzaklaştıkça azaldığı kent modelleri oluşturmuşlardır.

Rönesans kentlerinde, kentler bütün parçaların bir arada düşünüldüğü, koordine edilerek tasarladığı bir sanat eseri olarak düşünülmektedir. İdeal kent, ideal toplum ve ideal insanı oluşturmaktadır. İdeal kent çalışmalarında Leon Batista Alberti’nin çalışmaları temel oluşturmuştur. Alberti’ye göre;

- Kentler muazzam rasyonel bir plana ve mimariye sahip olmalı
- Kent çevresi dairesel (radyal) formda olmalı
- Meydanlardan ışınal yollar çıkmalı
- Bina yüksekliklerinde eşitlik gözetilmeli
- Yollar düz bir aks halinde uzanmalı ve önemli bir yapı ile sonlanmalı (vista)
- Kent içinde açık alanlar, bünyesinde kamu binaların bulunduğu meydanlar yer almalı

Bu ilkeler Rönesans'ın daha ileri evrelerinde değişmez kurallar olarak ele alınmış ve bu ilkeler doğrultusunda ideal kent şemaları oluşturulmuştur.



Şekil 2.22 İtalya – Palmanova [10]



Şekil 2.23 Japonya – Goryokaku [10]



Şekil 2.24 Portekiz – Almeida [10]



Şekil 2.25 Fransa – Saint Martin de Re [10]



Şekil 2.26 Hollanda – Naarden [10]



Şekil 2.27 İsrail – Nahalel Jezreel [10]

Kapalı Sitelerin ortaya çıkışındaki kentsel faktörlerin içinde, 1970-1975 yılları arasında İstanbul'daki özel araç sayısındaki artışın %150 oranına erişmesi ile Batı ülkelerinde yüzyılın başlarında görülen otomobilin neden olduğu mekansal yayılmanın İstanbul'da da başladığını söylemek gerekir. İstanbul metropoliten alanında mekânsal yapıyı etkileyen ikinci etmen 1973 yılına kadar denizyolu ile bağlanan iki yakının köprü yapımı ile erişilebilirliğini arttırmış ve bu yakınlaşma Kadıköy - Kartal arasındaki Marmara Bölgesine paralel olarak bu bölgenin aşırı yoğunlaşmasına neden olmuştur. Boğaz Köprüsü ve çevre yolların bir diğer büyük etkisi de kentin yoğunluğunun kuzeye doğru kaymasıdır (Berköz, 2008). 2. Boğaz Köprüsünün 1988 yılında hizmete girmesiyle iki yakadaki ulaşım bağlantılarının giderek artışı, özel araç sahipliğinin üst düzeyde olduğu yüksek gelir gruplarının metropoliten alan içindeki hareketliliklerini arttırmıştır. 1980'lerin başından itibaren üst-orta tabaka hareket kolaylığı avantajıyla, dışa kapalı konut alanlarında yaşama eğilimi göstermeye başlamışlardır.

Bir başka kentsel faktör ise mevcut yapı stokunun kalitesizliğidir. Kent merkezindeki çoğu yap-satçılık sistemiyle yapılmış kalitesiz apartmanlar günümüzde çağdaş yaşamın gereksinimlerine cevap verememektedir. Bu apartmanlar yeşil alanlardan yoksun, güneş ışığının dairelere yeteri kadar giremediği sağlıksız konut alanları olarak kentte varlıklarını devam ettirmeye çalışmaktadırlar. Bayındırlık ve İmar Bakanlığı'nın kişi başına düşen yeşil alan miktarı 7 m²/kişi'dir (Gedikli, 2002). Şehir Plancıları Odası İstanbul Şube Başkanı Erhan Demirdizen'e göre, İstanbul'da kişi başına düşen aktif yeşil alan miktarı 1 metrekarenin altındadır ve sağlıklı bir yaşam için bu oran 10 metrekare olmalıdır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne göre ise, İstanbul'da kişi başına düşen yeşil alan 6.4 metrekaredir. Bu rakam Avrupa ülkelerinde 45 metrekareye ulaşmaktadır. Bahçeşehir Üniversitesi Mimarlık Fakültesi öğretim üyesi Yrd. Doç. Dr. Yıldız Aksoy'un dünya genelindeki kişi başına düşen yeşil alan araştırmasına göre, İstanbul birçok şehrin gerisinde kalmaktadır. Amsterdam 45.5 metrekare, Roma 45.3 metrekare, Stockholm 87.5 metrekare, New York 29.1 metrekare, Londra 26.9 metrekare ve İstanbul 1 metrekarenin altındadır.

Buna ek olarak 1999 depremi sonrası binaların sağlamlığı sorunu gündeme gelmiştir. Deprem Marmara Bölgesi'nin yüzyıllardır karşı karşıya olduğu bir gerçektir. Ambraseys ve Jackson'ın araştırmalarına göre, son 500 yılda Marmara Bölgesinde magnitüdü 7'nin üzerinde 13 adet deprem olmuştur. Dünya standartlarına göre 7 şiddeti yıkıcı kabul edilmektedir fakat bunun altında gerçekleşen depremlerin de binalarda hasara yol açtığı bilinmektedir. 1999 depremi Adapazarı'nda olmasına rağmen İstanbul'da da pek çok bina hasar görmüş, hatta bazıları yıkılmıştır. Bu tarihten sonra yapılan konutlar, değişen yapı yönetmeliğine uyumlu ve

depreme daha hazırlıklı, dayanıklı yapılar şeklinde inşa edilmişlerdir. İstanbul'da 1999 sonrası yapılan konutlarda depreme dayanıklılık konut satışlarında raporlarla daire alacaklara sunulmaktadır. İstanbul'da yaklaşık 1 milyon kadar yapı olduğu söylenmektedir. Bunların birçoğu mühendislik hizmeti görmemiş, deprem etkileri göz önünde bulundurulmadan tasarlanmış ve inşa edilmiş yapılardır. Büyük kentlerde bulunan kaçak, ruhsatsız yapılar da bu anlamda insanları tedirgin etmektedir. 1975 öncesinde kapsamlı ve etkili bir deprem yönetmeliği bulunmadığı için ve bundan sonraki dönemde de var olan deprem yönetmeliği gerektiği gibi uygulanmadığı için mevcut yapıların büyük çoğunluğu depreme karşı güvenli değildir. Oturdukları konutlarına güvenemeyen ve bu konuda tedirginlik yaşayanlar, yeni sitelere deprem korkusu yüzünden taşınabilmektedirler. Yeni yapılan kapalı sitelerin satış stratejilerinden biri olan depreme dayanıklılık olgusuna göre, satış ofislerince, deprem yönetmeliğinin gerektirdiği şartlarla yapıldığını ve üniversitelerden onay alındığını içeren dosyaları inceleyip bu sitelerden ev alan kişi sayısı oldukça fazladır.

Kent merkezindeki apartmanlardan, kentin merkezinde veya yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı sitelere geçişin temelinde yatan bir başka neden de kentin içindeki olumsuz koşullardır. Gürültü, ulaşım, otopark sorunu, yeşil alan eksikliği, sosyal çevrenin bozulması, çocuklar için sağlıklı ve denetimli kent içi oyun alanlarının bulunmaması, suç olgusu, alt yapı yetersizliği gibi nedenler kentteki olumsuz çevre koşullarını oluşturmaktadırlar. Dünyada kentleşme ve buna bağlı olarak kent nüfusu hızla artmaktadır. 1995 yılında dünya nüfusunun % 45' i yaklaşık 2,6 milyar kişi kentlerde yaşamaktaydı. Bu oran 2025 yılında % 60' a ulaşacağı tahmin edilmektedir. Kentlerde ki bu yoğun nüfus, kent sorunlarının temelini oluşturmaktadır. Kentlerin tüm sorunlarına rağmen yaşanabilir olması için bazı kriterler geliştirilmiştir. Nüfus Kriz Komitesinin geliştirdiği bu kriterler arasında temiz hava, sakinlik ve sessizlik, trafik akışı yer almaktadır (Mandıracıoğlu, A., Gövsa, F., Hancı, H., 1997). Kentlerde yaşanan trafik karmaşası bu üç kriteri olumsuz yönde etkilemektedir. Trafiğin kentlerde ekonomik, çevresel ve sağlık üzerinde etkileri de önemli boyutlardadır. Trafiğin kentlerde başlıca hava kirliliği açısından sağlığa zararlı etkileri vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verileri, otomobil varlığı 7 milyona yaklaşan Türkiye'de hala otomobil hayali kuranların sayısının oldukça fazla olduğunu ortaya koymaktadır. TÜİK'in en son yayımladığı nüfus ve motorlu kara taşıtları istatistiklerine göre Türkiye'de, Mart 2009 itibarıyla trafiğe kayıtlı 6 milyon 872 bin 598 adet otomobil bulunmaktadır. Bir başka ifadeyle ülkemizde yaklaşık 11 kişiye bir otomobil düşmektedir. Türkiye'nin idari merkezi olması dolayısıyla resmi araç varlığı fazla olan Ankara için 5,27 olan otomobil başına

düşen nüfus, ekonomik bakımdan geri kalmış iller arasında bulunan Şırnak'ta 133,56'ya kadar yükselmektedir. AB istatistik kurumu Eurostat'a göre 2000 yılının son verileri, Türkiye'de 1000 kişiye 67 araba düştüğünü göstermektedir. Bu rakam, 1996'da 53 olarak belirlenmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Koordinasyon Dairesi'nin Eylül 2002 verilerine göre; nüfusunun 15.000.000 olduğu ve bu nüfusuyla dünyada 101 ülkeyi geride bırakan İstanbul'da, günde ortalama 12.000.000 kişi kent içinde hareket halindedir. Türkiye'de trafiğe kayıtlı yaklaşık 10.000.000 aracın beşte birinden fazlası, yani 2.500.000 trafik aracı İstanbul'da bulunmaktadır. Ayrıca her gün 400 ilâ 600 civarında araç trafiğe katılmaktadır. İstanbul'da bulunan trafik araçlarının %78'i otomobil, %22'si ise toplu taşıma aracıdır.

İstanbul'da görev yapan trafik zabıtasının sayısı 2.783'tür. Yani 1.000.000 kişiye 278 polis, 825 araca 1 trafik zabıtası düşmektedir.

Bu kadar yoğun bir araç trafiğine sahip bu kentte, zorunlu olarak araçların park sorunu ortaya çıkmaktadır. İstanbul Defterdarlığı'na göre, kentte 567 otopark bulunmakta olup bu otoparklar 62.000 araçlık kapasiteye sahiptir. Otopark olarak işletilen kaldırımları da dikkate alarak değerlendirme yapan İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne göre ise, kentte 1631 otopark bulunmaktadır. Oysaki İstanbul'un kent içi trafik akışı 400.000 araçlık park yerini zorunlu kılmaktadır [13]. Bu durum araçların yollara, kaldırımlara ve cadde kenarlarına park edilmesine, kaldırımların ve cadde ve sokak kenarlarının park yeri olarak kullanılması da İstanbul trafiğinin olumsuz yönde etkilenmesine neden olmaktadır. Yani İstanbul'da yaşayan herkesin trafik sorunu, araç sahiplerinin de ayrıca park yeri sorunu bulunmaktadır.

Türkiye'de suç oranı da oldukça fazladır. Avrupa İstatistik Dairesi Eurostat'ın, Avrupa ülkelerinde tutuklu ve hükümlü sayısı hakkındaki verileri; Avrupa'da sayıca en fazla tutuklu ve hükümlünün bulunduğu ülkenin Türkiye olduğunu göstermektedir. Eurostat 2007 yılında Türkiye'de 90 bin 730 tutuklu ve hükümlünün olduğunu belirtmektedir. Bu sıralamada Türkiye'yi Polonya (90 bin 200), İngiltere (79 bin 730) ve Almanya (73 bin 320) izlemektedirler [29].

Bunlara ek olarak kent dışındaki kapalı sitelerin tercih edilmesindeki önemli bir diğer neden ise kent merkezinin gayrimenkul değerinin yüksekliğidir. Ranta dayalı olan emlak piyasasının yarattığı değer artışının yanında, toplu ulaşım sisteminin kolaylıklarının artması, kent merkezinde yeni iş merkezlerinin açılması mevcut arazi değerini arttırmaktadır (İşlek, 2007). Ayrıca aynı paraya kentin yeni gelişen semtlerinden birinde büyük ve aktiviteli sitede

oturmaktansa, kent merkezinde daha küçük, sosyal olanaklardan kısıtlı ev almak yatırımcının olduğu kadar oturacak ailelerinde tercih sırasında geri planda kalmaktadır.

Kentsel faktörlerden bir diğeri ise yerel yönetimlerin hizmet yetersizliğidir. Kapalı konut alanlarında çöplerin toplanması, genel olarak peyzajın korunması, yeşil alanların bakımı, parkların temizliği, bakım ve onarımları sürekli yapıldığından, belediyelerin bu takım hizmetleri gerçekleştirmesi ile süre olarak kıyaslanamayacak kadar ileridedir.

Kentin konutlara olduğu kadar, konutların da kente olumsuz katkıları vardır. Yeni yerleşim alanlarının oluşum sürecinin kontrolsüz gerçekleşmesi, kentin bütünlüğünün bozulmasına ve doğal alanların tehlike altında kalmasına neden olmaktadır.

Kentlerin çoğunda görülen bu kapalı konut alanlarındaki benzer yapılaşma eğilimleri, giderek kentlerin birbirine benzemesi sonucunu da beraberinde getirmektedir. Konutlarda görülen mimari özellikler ve yapımındaki teknoloji kullanımı ve malzeme seçimi benzerliği ile kentler gitgide birbirine benzemektedir. Perihan Kiper bu duruma ‘Birörnekleşen kentler’ demektedir (Kiper, 2004).

Günümüzde birçok kapalı site alt kent özelliği göstermektedir. Suburbia ya da suburb terimleriyle bilinen alt kentleşme, kentin merkezi alanlarının dışında, orta sınıflar için planlı olarak kurulmuş yerleşmelerdir. Alt kentleşme olgusu, çeşitli ülkelerde farklı gelişimler gösterse de hepsinde; belirli ekonomi politikaları, sermaye birikim biçimi, toplumsal iş bölümü, sınıfların konumu gibi bağlamlara bağımlı mekânsal farklılaşma yaratmaktadır. 1980’lerden itibaren ileri sanayi toplumlarında alt kentleşme yeni boyutlar kazanmaktadır. Bunlardan biri; yeni ekonomi politikalarına uyum yapabilen orta sınıfların, klasik alt kentlerini terk edip kentin merkezi alanlarına geri dönme eğilimi şeklinde görülür. Bu terk ediş; alt kentlerin, sosyal toplum politikalarının sona ermesiyle giderek kuruluş niteliklerini kaybetmesi ve sınıfsal, ırksal ve etnik farklılıkları barındırır hale gelmesidir. Diğer bir boyut ise, üst orta ve üst sınıflara yönelik üretilen, toplumun alt sınıflarını dışlayıcı, kapalı inşa edilen alt kentlerdir (Kurtuluş, 2005). Türkiye’de 1980 sonrası ortaya çıkan alt kentleşme ise batıda yaşanan bu iki alt kentleşmenin bir birleşimidir. Bir yandan geleneksel orta sınıfların konut talebine uygun, kamu kaynaklarıyla desteklenen toplu konut projeleri, diğer bir yandan ise kentten yalıtılmış, yükselen sınıflara seçkinlik kazandıran kapalı sitelerdir.

Bu yeni sitelere 1980 sonrası esnekleşen, üretim süreçlerine bağlı olarak yaratılmaya çalışılmış, farklı maliyet, kalite ve estetikte çeşitlenmiş yeni alt kentler demek mümkündür. İstanbul’da yeni alt kente bir örnek olarak Bahçeşehir verilebilir. Bir devlet ilköğretim okulu,

bir devlet lisesi, iki özel ilköğretim okulu ve lisesi, yaklaşık on adet kreş ve bir özel üniversite bulunmaktadır. Çok sayıda dükkan ve ofis barındıran iki ticaret merkezi, süper market halkaları, restoran ve barlar, banka şubeleri, sinema ve oyun salonlarının olduğu eğlence ve alışveriş merkezleri, bir özel hastane, sağlık ocağı, bir çok eczane, doktor ve diş muayenahaneleri, suni gölet etrafında oluşturulmuş rekreasyon alanları ve spor tesisleri ile Bahçeşehir kentsel işlevlerin büyük bir kısmına sahiptir (Kurtuluş,2005).

Alt kentleşmeyi yaratan, orta sınıfların tercihlerini yönlendiren daha kapsamlı ve karmaşık bir arka planı bulunmaktadır. 19.yy' dan itibaren alt kentler orta ve üst orta sınıflara yeni, konforlu, mutlu ve seçkin bir yaşam tarzı vadeden reklam kampanyalarıyla satışa sunulmaktadır. Kent merkezinin 'ne kadar kötü' olduğu akıllara yerleştirilmektedir. Ancak Amerika örneğinde 1970'lere gelindiğinde alt kentler, Amerika'nın beyaz orta sınıflarının mutlu, konforlu ve sosyal bir yaşam sürdükleri canlı yerleşmelerden çok, ailenin tüm bireylerinin çalıştığı yatakhane kentlere dönüşmüştür (Kurtuluş, 2005). İmkânı olabilen orta ve üst orta sınıflar bu eski alt kentleri terk edip, kent merkezindeki soylulaştırılmış eski mahallelere ya da dışarıya kapalı, lüks konut sitelerine yerleşmişlerdir.

Türkiye'de ise durum paralellik gösterse de farklılıklar içermektedir. Kentin yeni gelişen semtleri olan Kemerburgaz ve Büyükçekmece'de 1980 sonrasında kapalı siteler yalnızca üst sınıfa mensup bir kesim için yapılmıştır. Bu siteler Amerika'daki yaşam tarzının bir taklidi olarak üst sınıftan rağbet görmüştür. Daha sonraları bu sitelere ilk taşınanlar, çocuklarının büyümesiyle kente katılma istekleri doğrultusunda kentin merkezine uzak olan sitelerinden merkezlere doğru taşınma eğilimleri göstermişlerdir. Bu eğilimde kapalı sitelerde yaşamının kendilerinde doygunluk oluşturması da etkili olmuştur. 2000 yılında yaşanan krizden sonra değişen devlet politikaları ile bu çok zenginler için tasarlanan kapalı sitelerin üst sınıf tarafından boşalması, müşteri potansiyelini orta ve üst-orta sınıfa yönelmiştir. Devlet kent merkezinde gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm projeleriyle üst sınıfı merkeze çekme eğilimindedir. Türkiye'de son dönemde "kentsel dönüşüm" başlığı ile belediyeler tarafından uygulanan projelerde, başlangıçta ana hedeflerde "sürdürülebilirliğin" ön planda olduğu, ancak belirlenen stratejiler ve politikalarla sonuçların baştaki sözleri hiçbir biçimde doğrulamadığı görülmektedir. Uygulama bakışlarının mutlak olarak artı değer yaratmak olduğu politikalarda, sonucun sürdürülebilirliğinden söz etmek olası değildir (Görgülü, T., 2009).

Bu bağlamda gerçek kentsel yenileştirmenin (dönüşümün) tanımına bakarsak;

Kentsel yenileştirme; toplum-tabanlı yenileştirme aracılığı ile en yoksul mahallelerde yaşayan vatandaşların koşullarının iyileştirilmesi, aynı zamanda doğal ve yapılaştırılmış tarihi çevrenin korunması, kentsel alanların çevresel performanslarının iyileştirilmesine ilişkin ölçüler aracılığı ile kentsel yapılaşmanın/gelişmenin olumsuz çevresel etkisini azaltan, kent ve kasabaların ekonomik yarışabilirliğini destekleyen ortaklık-tabanlı eylem programlarını uygulamayı hedefleyen, bütünleştirilmiş (integrated) kamu sektörü öncülüğünde yürütülen bir süreçtir. (Görgülü, T., 2009).

Üst sınıfı merkeze çekme politikalarını, orta ve üst-orta sınıfın paraya daha kolay ulaşabilir olması ile de desteklemektedir. Bankalar artık daha kolay ev ve araba kredileri vermekte ve çalışan kesimin büyük kısmı bankalara borçlandırılmaktadır. Krizden sonra finans sektörünün artık gayrimenkul üzerinden yatırım yapmasıyla orta ve üst orta sınıfın özlemini çektiği kentin yeni gelişen semtlerinde inşa edilen kapalı sitelerde oturabilme imkânı yaratılmaktadır.

2.4.3 Sosyolojik Faktörler

Sanayileşme sonrası toplumlarda teknoloji ve kitle iletişim araçlarında meydana gelen gelişmelere paralel olarak, kitlelere belirli amaç ve düşünceler doğrultusunda yön ve biçim vermek daha kolay bir hal kazanmıştır. Kapitalist sistem gereği, hayatın her alanında, kâr maksimizasyonunu elde etme ve kitleleri belirli düşünce ve davranış biçimi içerisine sokma hedefi; bu yapıyı elinde bulunduranları yeni, farklı arayışlar ve yöntemler üretme çabası içerisine sokmuştur. Her hangi bir ürün, ne kadar çok tüketiciye ulaşırsa, kültür fabrikası içerisinde süreçler tarafından her hangi bir ürün ne kadar çok yeniden üretilebilirse, bu ürünün ekonomik geri dönüşü de o kadar büyük olur. O yüzden ürün toplumsal farklılıkları reddedip, insanların ortak paydalarına hitap etmek zorundadır. Kültür endüstrilerinin ekonomik ihtiyaçları, var olan toplumsal düzenin disipline sokucu ve ideolojik ihtiyaçları ile eşit düzeydedir, dolayısıyla da bütün kültürel metalar merkezleştirici, disipline edici, hegemonyacı, kitleleştirici, metalaştırıcı özelliklere sahiptirler (Ersoy, 2008).

Günümüz tüketim toplumunda, bireylerin ve toplumun, kendilerine ait olan değerlerden ziyade, kendilerine sunulan değerler ve hedefler çerçevesinde tüketimi gerçekleştirmeleri söz konusudur. Burada modern toplumun ihtiyaçlar için kitle halinde tüketim anlayışı yerine, ‘yaratılan’ ihtiyaçlar için kitle halinde tüketim anlayışının olduğu görülmektedir. Tüketim anlayışında meydana gelen aşırı tüketim meyli, Toffler ifadesiyle “kullan at kültürü”, (Ersoy,2008) imajların tüketimi gibi hususların, değerler dünyasına etkisiyle birlikte bu dünyada yeni farklılaşmalar ve değişimleri ortaya çıkarmaktadır. Bu dönemde değer

değişmelerinin yanında daha çok değer kaymaları, kurumaları meydana gelmekte ve tüketim, değeri tüketmektedir. Baudrillard ise, Tüketim Toplumu adıyla Türkçeleştirilen çalışmasında, kültürün bir bileşen haline gelmesiyle, kültürün tüketilmediğini, ancak kültürelleştiğini vurgulamaktadır (Özaydın ve Özgür, 2008).

Ersan Ersoy'a (2008) göre; bugün geçmişte yaşanan kapitalizmin doğurduğu köleliğe karşın, günümüzde; kişiliğini ve kimliğini ürünlerin imajı altında bırakarak yaşayan, bir üründen diğerine koşuşturan stratejileriyle popüler kültürün ve tüketim toplumu unsurlarına bağımlı olarak yaşayan insanların bir köleliği söz konusudur. İşte bu gün belirttiğimiz şekilde, yine efendilik ve kölelik olgusu sürmekte, sadece kavramların mahiyeti değişmektedir.

Dünya geneline yayılan küresel ticari düzenin kendini koruyabilmesi, denetim ve bu denetim mekanizmasının türetilmesi ile mümkündür. Modern insanı tüketimle denetleme durumu, en güzel teknolojiyi kullanımla kendini göstermektedir. Teknolojik gelişme, günümüz dünyasında toplumsal örgütlenmeler, kültürel etkinlikler ve bireysel pratikleri büyük bir hızla dönüştürme potansiyeline sahiptir. Bu nedenledir ki, konumuz olan kapalı siteler yeni birer tüketim metası olarak, eskinin yerine daha teknolojik, 'akıllı' yenilerle değiştirilmek üzere pazarlanılmaktadırlar. Yeni yaşam tarzı da, değişen tüketim anlayışımız gibi değişen yaşam standardımızın bir gereği olarak bu akıllı evlerin olmazsa olmazı olarak beraberinde sunulmaktadır. Ünal Şentürk'e göre; teknolojik kullanımın sosyolojik çözümlemesi yapıldığında, bu durum sadece teknik olmaktan öte, çok geniş bir toplumsal evreni bütünsel olarak düzenleme ve yeni bir yaşam standardını zorlama hali kendiliğinden ortaya çıkmaktadır (Şentürk, 2008).

Türkiye için tüketim kültürü değişimi; Batı'dan gelen değerler, moda ve tüketim ürünlerinin yeni yaşam biçiminin temel unsurları olarak algılanması şeklinde gelişmektedir. Özellikle 1980'li yıllardan itibaren yaşanmaya başlanan imar hareketleri, yönetsel politika ve uygulamalar kentin makroformuna olduğu kadar sosyo-ekonomik yapısına da yansıyan önemli değişiklikleri motive etmiştir (Görgülü,T., Görgülü, Z., ve Ramazanoğulları, S.). Üst tabakanın davranışları Batı'yı taklit etme ile şekillenir ve toplumun alt katmanları da üst tabakanın değerlerini benimser ve tüketim kültürü alt katmanlara doğru yayılır. Tüketim kültürünün yayılması Simmel'in 'damla teorisi'nde olduğu gibi gelişmektedir (Üstün ve Tural, 2008). Kapalı Sitelerin 1980'lerde ilk örneklerinin üst gelir grubunu hedef alarak uygulanması ve 2009 Türkiye'sinde alt gelir veya üst gelir ayırt edilmeksizin, yapılan konutların çoğunun kapalı site mantığında inşa edilmesi bunun bir göstergesidir. Tüketim kültürünün üst tabakadan alt tabakalara yayılmasında üst tabaka önemli iki işlevi

üstlenmektedir. İlki üst tabakanın Batı’da oluşmuş olan tüketim kültürünü taklit ederek yeni yaşam biçimi oluşturmaktadır. Bu süreçte yenilikten ziyade taklit söz konusudur. İkincisi de üst sınıfların alt sınıflara davranış modeli sunmasıdır. Bu ise taklit içinde taklit durumudur (Üstün ve Tatal, 2008).

ABD’de üniversitelerde çok geniş ölçüde okutulmakta olan bir toplumbilim kitabında (Lundberg, Schrag ve Larsen’in yazdıkları Sosyoloji adlı kitap) toplumsal sınıflar, ‘toplumsal sınıf hem kendisi hem de başkaları tarafından prestij, toplumsal ilişkiler, faaliyetler, mallar ve değer yüklemeleri bakımından nüfusun başka kesimlerinden farklı sayılan bir kesimdir’ şeklinde tanımlanmaktadır (Ozankaya, 1999). Yazarlara, toplumlarda ‘katmanlaşmanın’ doğuşu sorusu sorulduğunda, ‘kültür, gelenek ve alışkanlıklar’ şeklinde yanıt alınmaktadır. Özer Ozankaya’ya göre toplumsal sınıfların ortaya çıkmasının temel etkeni, üretim araçlarının özel mülkiyete konu olmasıdır. Böyle bir mülkiyet düzeninde ortaya çıkan üretim ilişkileri de, her sınıfın toplum içindeki göreceli yerini belirleyici olmaktadır.

Sınıf, çağdaş sosyologların modernleşen ve farklılaşan feodal ve kapitalist toplumlarda gördüğü ekonomik gruplardır. Marksçı sosyolojiye göre, uygarlık ve kültür tarihi sınıf çatışmalarının bir ürünüdür. Bu kurama göre, üretim araçlarına sahip olan kişi, aile ve gruplar ‘güçlü bir sınıf oluştururlar ve üretim araçlarına sahip olanla sahip olmayan arasında sürekli bir çatışma vardır (Güvenç, 1996) (Çizelge 2.5).

Çizelge 2.5 Sosyolojik Sınıflar (Güvenç, 1996)

2’li	3’lü	5’li
Burjuva	Üst Orta	Üst Üst - Orta Orta
Proleterya	Alt	Alt - Orta Alt

David C. Thorns sosyal dışlamayı, belirli bir etniğe ait olma, cinsiyet, cinsel tercih, özürlü olma, yaş, yoksulluk ve gelir farklılıkları nedenleriyle tanımlamaktadır. Castells sosyal dışlamayı, belirli bireylerin ve grupların kurumlar ve belli bir bağlamdaki değerlerle çerçevesi çizilen sosyal standartlarla kendi kendilerine geçinmelerini sağlayacak pozisyonlara erişimden sistematik olarak engellendikleri süreç olarak tanımlamaktadır. David C. Thorns, sosyal dışlanma modellerini beş bölümde incelemektedir; sosyo- mekânsal ayrılma (segregasyon), yoksulluk, evsizlik, suç ve yeniden değer kazandırma (gentrifikasyon) (Thorns, 2004).

Milli gelirin %60'ından fazlasını paylaşan üst orta sınıf grubu ve üst sınıf grubunun genellikle tercih ettikleri kapalı siteler, toplumsal ayrışmanın fiziksel mekana yansımaları olarak büyük sermayeli özel sektör yatırımcıları tarafından oluşturulmuşlardır. Böylece bu farklılaşma ile artık toplumun farklı kesimleri birbirlerine kapalı hale gelmiştir ve yaşam alanları parçalanmıştır. Şehir plancısı Ebru Firidin Özgür'e göre, kentlerin kapalı alanlara bölünmesi, mekânsal ayrışmayı güçlendirirken, kamusal alan kullanımının ve kentselliğin zarar görmesine de neden olmaktadır ve bu durum tüm dünyada bu şekilde yaşanan bir olgudur. Tansı Şenyapılı da kapalı konut alanlarının bir diğer olumsuz sosyolojik etkisi olarak, segregasyon (ayrışma) kavramının, demografik sonuçları ve özellikle de davranışları etkilemesi bağlamında tartışılan çalışmaların olduğundan bahseder (Şenyapılı, 2003). Bu çalışmalar, segregasyonun davranışsal özellikler yaratabileceği, sosyal davranışları değiştirebileceği varsayımından kaynaklanmaktadır. Segregasyon bu bağlamda topluluğun genel yapısına ilişkin baskın bir özellik olarak topluluğun davranışlarını etkilemektedir. Örneğin toplumsal mekanda farklı davranmayı seçen ve bu yüzden kentsel mekanda ayrılmaya giden herhangi bir tarikatın üyeleri, bu ayrışma sonucu dış dünya ile zayıflayan ilişkiler, artan iç birliktelik, topluluk içi kurulan yeni ilişki ağları bağlamında inanç çerçevelerine özgü ek davranış özellikleri geliştirebilirler. Mekanda ayrışma ve kapalı konut adaları olgusu, kentsel sorunlar gündeminde de sürdürülebilirlik kavramı bağlamında da ayrıca tartışılan bir olgudur.

Soyak Holding'in Yönetim Kurulu Üyesi olan Emre Çamlıbel; korunaklı siteleri sosyo – kültürel açıdan değerlendirmeye alındığında, toplumda yer alan kesimlerin birbirine yakınlaşmasını engelleyici fonksiyonu yüzünden doğru bulmadığını belirtmiştir. Ancak kontrolsüz büyüyen şehirlerde suç oranındaki yüksek potansiyelden ötürü gerekli olduğunu da belirtmiş, toplumda sosyo – kültürel farklılıkların azaldıkça bu tür uygulamaların azalacağına inandığını eklemiştir.

Kurtuluş'a göre (2005); Kent politikası popülizmden elitizme kayarken, kentsel rantın ve hizmetlerin paylaşımında eşitsizlik artmakta, sosyal sınıfların kentsel mekanda ayrışmaları derinleşerek yaygınlaşmakta, gönüllü zengin gettoları gönülsüz yoksul gettolarını besleyerek büyütmektedir. İstanbul bu yeni ilişkiler içinde değişip dönüşmektedir ve küresel kent diye anılan gelişmiş ülkelerin kentlerine her geçen gün biraz daha fazla benzemektedir.

Ayrışma sosyal ve mekânsal olarak ikiye ayrılır. Sosyal ve mekânsal ayrışma birbirinden ayrı ele alınamaz çünkü sosyal ayrışma mekânsal ayrışmanın hem nedeni hem de sonucudur. Sosyal ayrışma statü temellerine dayalı olarak ortaya çıkar, mekânsal ayrışma ise sosyal

ayrışmanın somut olarak ifade edilişidir. Ebru Firidin Özgür'e göre, mekânsal olarak sınırlandırılmış, geçirimsiz yerlerde toplumsal açıdan bütünleşmenin yaratılması güçleşmektedir. Her iki ayrışma da farklı kesimler arasındaki ilişkiye zarar vermekte ve bazı toplumsal değerlerin aşınmasına neden olmaktadır. Sosyal ayrışmayı kendi içinde ikiye ayırmak mümkündür; ilki gelir ve statüye göre, ikincisi etnisite ya da dini kimliğe göredir. Etnik grupların kendilerini ayrıştırmalarının dört ana işlevi vardır. Bunlar savunma, destek, kültürün korunması ve direnmedir. Getto kelimesi bu tür yerleşimleri ifade etmektedir (Özgür, 2006).

Sosyo – mekansal ayrışmaya olumlu eleştiriler de vardır; bu toplulukların yüksek düzeyde iç entegrasyon (uyum) sağlayabildiği ve bu bağlantıların sınıf ayrımlarını aşarak kentsel mekanlara, örneğin kentsel ekonomik mekana farklı girişler sağlayabileceğini öne süren yaklaşımlar ki; mekansal ayrışmalar baskı, etki grupları oluşturarak kentsel karar mekanizmalarını olumlu yönde de etkileyebilmektedirler. Bu yargının özellikler toplum içindeki azınlıklar, göçmenler gibi daha güçsüz gruplar için geçerli olduğu bilinmektedir (Şenyapılı, 2003).

Ancak kapalı konut alanlarına karşı olumsuz söylemler çok daha fazladır. Bunlardan biri; kentsel yüzeylerle 'parçalanma', 'pay'laşmadır ve bunun sonucu olarak sosyal mesafelerin artışı, sosyal ilişkilerin zayıflamasına yol açmaktadır. Buna kamusal alan aşınması da denir. Değişen nüfus yapısı, etnisite, istihdam biçimi, üretim ve tüketim biçimlerinin farklılaşması, mekânda da farklılıkların oluşmasına yol açmaktadır ve mekânın kullanıcılarının sınıfsal ya da kültürel kimliğine göre ayrımlaşmasını ortaya çıkarmaktadır (Özgür, 2006). Bu durum kamusal alanın kent yaşamındaki yerinin boşalmasını beraberinde getirmiştir, yani diğer bir deyişle, topluma toplum özelliği veren ortak mekân paylaşma özelliği yok olmaktadır. Başka bir eleştiri ise eğitilmiş, yüksek gelirli işgücü tarafından terk edilen kent mekânının bu özelliklere sahip olmayan düşük gelirli gruplara ve küçük üretime kalmasıyla çöküntüye yönelmesidir. Kamu alanlarının özellikleri, kalitesi, etkisi ve işlevi azalmaktadır. Arazi fiyatlarını yükseltmesi ile spekülâtör ve müteahhitler büyük karlar elde edebilmektedirler. Mekânın kapatılması yolu ile kamu mekânları özelleşmektedir. Başka bir eleştiri ise otomobil odaklı bir yaşamın kurulmakta olmasıdır ve sosyal olarak izole yaşam biçimlerini destekliyor olmasıdır. Kamu servisleri yerine özel servislerden yararlanılması ile yerel yönetime katılım giderek gereksiz görülmektedir. Eleştirilere son olarak; kamu olanakları kullanılırken, kamunun uzun vadeli çıkarlarına aykırı davranılması, kentsel yayılma, su havzaları ve orman alanlarının kullanılması planlama sürecine özel çıkarlara yönelik müdahale edilmesi

eklenebilir. Toplum olma bağlamında Edward J. Blakely ve Mary Gail Synder'in sorduğu eleştirel soru hayli düşündürücüdür; ‘Semtler arasındaki bölüntüler, öteki yurttaşları uzak tutabilmek için silahlı devriyeler ve elektrikli teller gerektirdiğinde ulus olmanın ölçüsü nedir? Toplumsal temas olmadan toplumsal sözleşmenin var olup olmayacağı üzerine ve bu bağlamda yaratılmaya çalışılan yurttaşlık kavramı üzerine ciddi şekilde düşünmek gerekir’ (Blakely, 1999; Blakely ve Synder, 2003).

2.4.4 Ekonomik Faktörler

Eski kapitalist girişimciler küçük ölçeklidir ve genelde aile şirketleridir. 20. yüzyıl ilerledikçe, başlangıçta ulusal ölçekte olup daha sonra çok uluslu ve milenyumun sonuna doğru küresel olan yeni şirketler egemen olmuştur. Ford Motor Şirketi, otomobil endüstrisinde kurulan bu tip şirket organizasyonlarından biridir. Henry Ford çıkarttığı iki önemli değişiklikle kabul görmektedir. Fikirlerinin kaynağı sadece otomobil üretiminin yeterli olmayıp onların satılması gerekliliğinin farkına varmasıdır. Bu nedenle işçiler bir Ford’a sahip olabilmek için yeterli para kazanmalıdır ve tadını çıkarmak için de zamana ihtiyaçları olmalıdır. Bu iki ‘tüketim sorunu’ çözmek için Ford, ücretleri arttırıp iş saatini azaltmıştır. Bu strateji talebi teşvik etmiştir ve böylece üretim, satış ve karı arttırmıştır. Bu sistem, seri mal üretiminin habercisi olmuştur. Dolayısıyla bu dönem ‘Fordizm’ olarak adlandırılmaktadır (Thorns, 2004). Fordizm sonrası gündemde olan esnek üretim ile birikim biçimi; bireysel tüketimi, farklılığı, gösterişi ve seçkin olmayı, tüketimin yeni normları, kültürü ya da statüsü olarak belirlemektedir (Görgülü,Z., 2003).

20. yüzyılda tüm dünyada kapitalizmin etkisiyle politik ve ekonomik dönüşüm; bunu bir neticesi olarak da tüketim örüntülerinde bir değişim süreci yaşanmıştır. Bu değişim moda ile birlikte yalnızca giyimde, aksesuar ve dekorasyonda değil, aynı zamanda yaşam tarzlarında ve dinlenme faaliyetlerinde de görülmüştür. Bu dönemde mal tüketiminden hizmet tüketimine de geçiş olmuştur. Küresel düzeyde güce sahip finans holdingleri ve borsa şirketleri gibi yeni açılan hizmet sektörlerinde çalışan grup, yeni bir sınıf oluşturmuşlardır. Üst orta sınıf olarak adlandırılan bu yüksek ölçekli profesyonellerin oluşturduğu grup; esnek tüketim modeli içerisinde toplumun diğer gelir gruplarına mensup kişilerden kendilerini farklı hissetmeye yönelmişlerdir. Bu farklılık ilk başta yaşam tarzında ve mekânlarında kendini göstermiştir.

Küreselleşmenin en önemli sonuçlarından biri insanları hem fiziksel yaşam kalitesi anlamında, hem de psikolojik anlamda etkileyen mekânsal değişimlerdir. Mekânsal değişimler bir yandan kentlerin üstlendiği yeni işlevler ve misyonlar bağlamında olmakta, öte

yandan da tasarlanan yeni yapıların kentin fiziksel çevresini etkilemeleri ile belirginleşmektedir (Görgülü, 2007).

Devlet İstatistik Enstitüsünün 1994 Hane halkı gelir tablosuna göre (Çizelge 2.6) 1987’den sonra gelir dağılımı önemli ölçüde bozulmuştur. Özellikle İstanbul’da ortaya çıkan bu tablo, 1980’li yıllarda yerleşen yeni ilişkilerin ne büyük bir eşitsizlik yarattığını net bir şekilde ortaya koymaktadır. 1994 verilerine göre İstanbul’da toplam hane sayısının %1’ini oluşturan en zengin 17.800 hane, toplam gelirin %29’unu almaktadır ve bu kesimin ortalama kazancı, en yoksul hanenin ortalama gelirinin tam 327 katıdır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001).

Çizelge 2.6 DİE %20’lik Gelir grubuna göre gelir dağılımı (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001)

	Gelir Yüzdeleri				
Hane halkı Yüzdeleri	Türkiye 1987	Türkiye 1994	Türkiye 1987	Türkiye 1994	Türkiye 1994
1. %20	5,24	4,86	5,43	4,83	4,16
2. %20	9,61	8,63	9,33	8,19	6,73
3. %20	14,06	12,61	13,6	11,87	9,89
4. %20	21,15	19,03	20,71	17,9	15,09
5. %20	49,94	54,88	50,93	57,22	64,13
Gini* katsayısı	0,437	0,492	0,444	0,515	0,594

*Gini: Gelir dağılımındaki eşitsizliği ölçmeye yarayan katsayı

1980’li yıllardan başlayarak Türkiye gelirin nispeten eşit dağıldığı bir toplum olmaktan çıkmış, zengin ile yoksul kesimin arasındaki gelir dağılımı uçurum boyutlara ulaşmıştır. Bu farkın açılması ile toplumsal kesimler birbirinden kopmuş, bu gruplar birbirini görmeden ve değmeden yaşamaya başlamışlardır.

Yeni modern dünyanın, devingen ve karmaşık karakterlerini besleyen tüm süreçleri, küresel ve kapitalist dünya pazarında kendilerine yer bulmuşlardır. Kapitalist ekonomi niceleşerek soyutlaşan mekânları tarihte eşi görülmemiş biçimde değiştirebilmiştir; çünkü kapitalist dünyada her şey eskimek üzere üretilir. Bu sonsuza kadar daha karlı biçimlerde tekrar tekrar devam etmek üzere kurulmuş bir sistemdir. Modernleşme de aynı şekilde kurma ve yıkma ilişkisi üzerine kuruludur. Yeni o an yenidir ve yaşam sürekli altüst olmaktır (İşlek, 2007)

Berman bu değişimi şu şekilde ifade etmektedir; ‘‘Katı olan her şey’’ sırtımızdaki giysilerden onları dokuyan tezgah ve makinelere, makinelerin başındaki çalışan insanlara, işçilerin

yaşadığı ev ve mahallelere, işçileri sömüren şirketlere, kasabalara, koca koca bölgelere ve onları içine alan uluslara kadar bütün bunlar ertesi gün yıkılmak ve dağılmak, parçalanmak ve yok edilmek üzere yapılmaktadır' (Berman, 2004).

Ekonomik değerlerin paylaşımının küreselleşme süreci ile yeniden yapılanması, sosyal sınıfların yeniden yapılanmasını da beraberinde getirmiştir. Piyasanın yatırım, üretim, tüketim, paylaşım ve yeniden süreçlerine hâkim olmasıyla birlikte, devletin rolünün, müdahale alanlarının ve müdahale biçimlerinin yeniden tanımlanması ve sonuçta kamu alanının kısıtlı hale gelmesi ikinci adım olarak kaşımıza çıkmaktadır. Şehir Plancısı Ebru Firidin Özgür'e göre ekonomik değerlerin paylaşımının küreselleşme süreci ile yeniden yapılanması, sosyal sınıfların yeniden yapılanmasını da beraberinde getirmiştir. Daha önceleri kamu tarafından sağlanan sağlık, ulaşım, işsizlik güvencesi, eğitim desteği gibi yeniden dağıtımı düzenleyen yardımların azalması, gelir dağılımında eşitsizliğin artmasının yanı sıra toplumsal refahın paylaşımını güçsüzlerin aleyhine etkilemiştir (Özgür, 2006).

Daha önce de değinildiği gibi, sanayi sonrası kentte, küçük ve orta ölçekli imalat merkezlerinin kent dışına taşınmasıyla ve küreselleşme ile birlikte sermayenin kentsel mekâna gözle görülür bir şekilde yerleşmesiyle, yeni kentsel dönüşümlere ve yeni bir orta sınıfın oluşumuna yol açmıştır. 1980'lerden sonra bu üst sınıf kent merkezinden, kent çeperlerine kurulan, güvenlik ve kentsel donatılar açısından zengin kapalı sitelere kaçmaya devam etmiştir.

Kapitalizmin yeniden yapılanması, elit gruplar tarafından oluşturulan belli bir politik proje çerçevesinde ve belli söylemlerle yönlendirilerek ve meşrulaştırılarak gerçekleşmiştir. Bu proje 1980'lerde neoliberalizm, 1990'larda ise küreselleşme olarak adlandırılmıştır (Kurtuluş, 2005). Son 20 yıldır İstanbul'un mekânsal yapısında gözlemlenen dönüşümler güç ilişkilerinden bağımsız, bu politik projenin çerçevesinde gerçekleştirilen ekonomik ve mekânsal politikaların uygulamalarıyla gerçekleşmiştir. İstanbul'un mekânsal dönüşümü; büyük kentlerdeki dönüşümlerin kapitalizmin yeniden yapılanması sürecinde, politika, ekonomi ve kültür arasındaki karşılıklı etkileşimler çerçevesinde incelenmesi gerektiğini göstermektedir (Kurtuluş, 2005).

Bununla birlikte yeni kapitalist üretim ilişkilerinin yarattığı, farklı tüketim alışkanlıklarına sahip sınıfsal kökenleri aynı olsa da, klasik burjuvaziden birçok bakımdan farklılık gösteren yeni bir sosyal sınıf da doğmuştur (Uysal, 2006). Kentli genç profesyoneller olarak adlandırılan bu kuşak, kendi yaşam biçimlerini geliştirmişlerdir. Bu grup da genellikle şehir

içinde, iş merkezlerine ve alışveriş merkezlerine yakın, güvenli ve her türlü temizlik, çamaşır, yemek, spor gibi ihtiyaçlarını da içerisinde gerçekleştirebilecekleri kapalı siteleri tercih etmektedirler. Bu kapalı siteler kent merkezinde arazilerin kısıtlı oluşundan ötürü ‘rezidans’ diye adlandırılan planda farklılaşmış ama aynı mantıkla üretilmiş yapılar olarak da görülmektedir.

Küresel kentlerde karşılaşılan en önemli özelliklerden biri de mekânsızlaşma eğilimleridir. Küreselleşmenin üretimi, tüketimi, toplulukları, politikaları ve kimlikleri yerel mekanlarından kopardığı bu işlemin, kapitalist sistemin zamanı ve mekanı kontrol etme eyleminden başka bir şey olmadığı açıktır (Dinçer, Y. ve Dinçer, İ. , 2003).

2.4.5 Teknoloji ve Konfor Faktörleri

Konutlarda teknolojik konfor; 1980 öncesinde duymaya alışık olmadığımız bir terimdir. Toplumun tüketim kültürü değiştikçe, her alanda olduğu gibi, konutlarda da beklentiler hayaller çerçevesinde artmıştır. Eskilerde ancak hayal edilebilecek teknolojik yenilikler, günümüzde sıradan haline gelmiş ve kendi kendini yönetebilen binalar, yalnız konutlarda değil hastane okul gibi yapılarda da bulunabilen bir özellik halini almıştır. Günümüzde, binaların otomasyon sistemleri (ısı-iletişim ve güvenlik), binalarda kullanılan malzemelerin mühendislik özellikleri (smart materials) ve binanın statik ve dinamik yapısına göre bazı binalara akıllı binalar (smart buildings, intelligent buildings) denmektedir.

Akıllı bina sistemleri kendi içinde 4’e ayrılmaktadır. Bunlar, enerji verimliliği sistemleri, güvenlik sistemleri, iletişim – haberleşme sistemleri, işyeri otomasyonudur.

Konut, barınak olmanın yanı sıra, kullanıcısının toplumdaki yerini, statüsünü yansıtmaktadır. Kişinin evi, yaşadığı yer, gündelik hayatındaki sığınağı, sosyo-ekonomik yapıdaki statüsü, kendisinin simgesi ve birçok psikolojik ve sosyal özellikleri olan insanların yaşadıkları çevreye olan duygusal ilişkilerinin olduğu yerdir (Kelekçi ve Berköz, 2006).

Komşuluk genel olarak iki şekilde tanımlanmaktadır; 1) Fiziksel durum, çevreleyen alan ve imkanlar (tesisler, olanaklar), 2) Psiko-sosyal durum. Fiziksel durumda komşuluk, konut yakınındaki değişik hizmet kategorilerini (sınıflarını) ve tesisleri içermektedir ki, bunlar çoğunluğunun yaya olarak ulaşabilecek bir mesafede olan sağlık (hastane, klinik, eczane), rekreasyon (spor, yeşil alanlar), kulüpler, ticari, kültürel ve dini tesisleri içermektedir. Psiko-sosyal anlamda ise komşuluk, kullanıcıların oluşturduğu sosyal ilişkilerin bağlantısına izin veren zondur (Kelekçi ve Berköz, 2006).

Mekânsal kalite, ‘gereksinim için yeterli olma yeteneği veya kullanıma uygunluk’ şeklinde tanımlanabilir. Mekânsal kaliteyi tanımlayan parametreler; tasarım, yapım, bakım-tutum ve kullanım başlıkları altında toplanmaktadır. Mekanın kalitesi, kullanıcının hem fizyolojik gereksinimleri, hem de güvenlik, rahatlık, prestij, sosyal ilişkiler, etkinlik, huzur ve güzellik gibi psikolojik gereksinimlerini karşılayabilmektedir. Kişiler mekânsal tatmin derecesine göre, mekana uyum sağlama, mekanı değiştirme veya mekanı terk etme şeklinde değişik davranış biçimleri gösterirler (Günel ve Esin, 2007).

Kelekçi ve Berköz’ün (2006) yaptığı araştırmanın bulgularına göre; kullanıcıların konut ve çevresel kalite memnuniyet düzeyinde etkili olan kolay erişilebilirlik konusunda faktör grupları önem derecelerine göre sırasıyla merkezîyet, eğitim kurumlarına erişilebilirlik, açık alanlara erişilebilirlik, sağlık kurumlarına erişilebilirlik ve toplu taşımaya erişilebilirliktir.

Diğer bir bulgu, çevre özellikleri konusunda çevrenin bakımı ile bina ve trafik yoğunluğudur. Bakımlı bir konut çevresi pozitif bir imaj yaratmakta, şikâyetleri azaltmakta ve çevre kalitesini arttırmaktadır.

Çevresel kalite değişkenlerini gösteren beş bulgu, rekreasyon alanlarından memnuniyet, merkezi konumda bulunmaktan memnuniyet, yerleşmenin sosyal yapısından – fiziki özelliklerinden memnuniyet, ulaşım ve erişilebilirlikten memnuniyet, sosyal donatılardan memnuniyet olarak belirlenmiştir.

Konut alanı kullanıcılarının yaşadıkları çevrenin güvenliği konusundaki kriterlere ilişkin düşüncelerini gösteren iki bulgu, konutun yapısal – çevresel güvenliği ile can ve mal güvenliği olarak belirlenmiştir (Kelekçi ve Berköz, 2006).

Türkoğlu, Bölen, Baran ve Marans’ın (2008) yaptıkları araştırmaya göre konuttan memnuniyet İstanbul için 7 üzerinden 5.2’dir. Bakırköy, Ataköy, Yeşilköy, Ataşehir, Bağdat Caddesi, Etiler bölgelerinde yaşayan yüksek gelir gruplarının konuttan memnuniyet düzeyinin de yüksek olduğu görülmektedir.

Topçu ve Dökmeci’nin (2005) araştırmasına göre, Anadoluhisarı’nda mahalleliyi en çok kendisini oralı hissetmesinin hoşnut ettiği anlaşılmaktadır. En büyük hoşnutsuzluk sebebi olarak da belediye hizmetlerinin azlığı görülmektedir. Ataşehir’de ise mahalleli en çok kendini o mahalleye ait hissetmekten hoşnut olmaktadır. Hoşnutsuzluğa yol açan değişken ise orada hayatın sıkıcı olması şeklinde ifade edilmiştir.

Yani sonuç olarak şu çıkarılabilir; geleneksel mahallenin kullanıcılarının kendilerini daha

fazla oraya ait hissetmelerine karşın, modern mahallenin kullanıcıları henüz oraya aidiyetlerinden emin gözükmemektedirler.

Bütün yukarıda konu edilen çalışmaların bulguları değerlendirildiğinde, konutlarını çevreleyen tesisler ve olanaklar gibi alan ve imkânlar, konutlarının klinik, eczane, spor alanı, yeşil alan, kulüpler, ticari, kültürel ve dini tesisler gibi hizmet kategorilerine olan mesafenin yakınlığı, konutlarının bakımının düzenli aralıklarla birliktirlerce yapılması, güvenlik anlamında son teknolojik donanımlarla hem yapısal çevrenin hem de kendi can ve mal güvenliklerinin sağlanması, eğitim kurumlarına olan erişilebilirlik ve tatmin edici sosyal donatılar gibi teknoloji ve konfor faktörleri kapalı siteleri tercih edilir kılmaktadır.

2.4.6 Güvenlik Faktörleri

Kapalı Siteleri'nin tercih nedenleri arasındaki güvenlik faktörleri arasında, suç ve suç korkusu önde gelmektedir. Suç olgusu önemli bir toplumsal problemdir. Güvenlik duygusunun sonucu olan suç korkusu kentsel alanlarda sıklıkla görülen bir konudur. Suç korkusu ile daha fazla suçtan etkilenebilir topluluklar olduğu gibi, geceleri dışarı çıkma, güvenli yerleri tercih etme, potansiyel suç alanlarından uzak durma gibi toplumsal iletişimi azaltan davranışların ortaya çıkmasına neden olabilmektedir. Suç korkusu, 1970'lerin başlarında ayrı bir konu olarak incelenmiştir. İngiliz suç araştırması anketi (British Crime Survey) 1996'da kişilerin suç korkusunun ölçülmesinde, halkın suç konusundaki kaygısının önemli bir gösterge olduğunu ortaya koymaktadır (Apak, Ülken ve Ünlü, 2002). Bu araştırma bulgusuna göre, halkın suç ile ilgili kaygıları ve neticesinde farkındalıkları arttıkça, kişiler üzerindeki suç korkusu da otomatik olarak artacaktır. Bu kişiler kapalı sitelerde sürdürdükleri yaşamlarında kendilerini suçtan koruma anlamında güvende hissedeceklerdir.

Güvenlik sorunu, kapalı sitelerin tercih edilmesindeki nedenlerin arasında en büyük paya sahip olanıdır. Blakely ve Synder'a (1997) göre, kapalı konut alanlarının geleneksel orta sınıf alt kentlerinden farkı olan kapalı olma halinin nedeni 'derinleşen güvenlik ihtiyacı'dır. Gelir dağılımında gittikçe artan eşitsizlik ve buna bağlı olarak kent içinde artan şiddet, hırsızlık, kapkaç gibi suçlar; üst gelir grubunun can ve mal güvenliğinin yeteri kadar güvenli olmaması kaygısıyla kent içini terk etmeye yöneltmiştir. Kendilerini duvarlar arkasına kapamalarına ve güvenli siteleri tercih etmelerinde, devletin kent içindeki artan suçun önüne geçememesi de vardır.

Arda İbikoğlu (2003) devletin, sokaklardaki polis sayısını arttırmak, cezaevlerindeki rehabilitasyon çabalarını daha etkili hale getirmek ve daha adil bir gelir dağılımı için çaba

göstermek gibi bir takım önlemler alıp, insanların kendilerini yüksek duvarların arkasına hapsedip özel güvenlik birimlerinin kontrolünde yaşamalarının önüne geçebileceğini belirtmiştir. Devletin bu rolünden uzaklaşması ile güvenlik artık piyasalarda pazarlanabilir bir ürün haline gelmiştir ve son yıllarda sayısız güvenlik şirketi, sayısız güvenlik elemanı yetiştirmeye başlamıştır. İbikoğlu'na (2003) göre, suç henüz işlenmeden, işleme olasılığı yüksek yerlere kameralar yerleştirmekle ve devamlı uyanık bir gözün bakışlarının caydırıcı olacağı düşünülmekle, toplum bireyleri arasında yapay olarak bir güvensizlik duygusu oluşturmak istenmektedir. Kameraların ısrarlı bakışlarına maruz kalmak, özel hayatın üzerindeki hâkimiyetin kaybedilmesi ve tek tipleşme anlamına da gelmektedir.

Ebru Firidin Özgür'e (2006) göre ise; her ne kadar Türkiye'de suç oranları yüksek olsa da, adı suçlar açısından bir çok ülkeden güvenli sayılabilecek bir ülkedir ve güvenlik mazeretiyle sunulan bu kaçışın altında yatan neden daha çok sosyal farklılığını mekânsal olarak belirtme isteğinden kaynaklanmaktadır.

Low'a (2003) göre; kapalı site sakinleri çocukluklarındaki peyzajın fiziksel öğelerini yeniden yakalamayı isterler, diğer insanlar gibi; ancak bu istek kapılar ve duvarlar arkasındaki yaşamla tanımladıkları güvenliğe duydukları bilinçsizce istekle karışmıştır. Çocukluktaki evi arayış, diğerlerinin yanı sıra bu bilinçsiz çocukluktaki güvenliği arayış haline gelmektedir.

Low da Blakely ve Synder gibi, kapalı sitelerin suç oranlarını düşürmediği ancak kişilerin kendilerini güvende hissetme gereksinimleri ile bağlantılı olduğunu belirtmiştir.

Kurtuluş (2005) ise Bahçeşehir'de yaptığı araştırmalar neticesinde kapalı yerleşim tercih nedenleri arasında güvenliğin 3. sırada geldiği sonucuna ulaşmıştır.

Blakely ve Synder'a (2003) göre; ilk olarak insanları birbirinden ayıran duvar, cadde örüntüleri ve barikatlar, insanların birbirlerini anlama ve kendilerini herhangi bir ortak veya kolektif amaca adanma potansiyellerini azaltmaktadır. İkincisi yurttaşlığın temelleri tam da paylaşımda yatmaktadır. Son olarak şiddet ve suç etkinliğinden korunma, büyük oranda yurttaşların aktif uyanıklığına dayanmaktadır. Peter Marcuse'un dediği gibi, karşılıklı olarak birbirimize bağlıyız ve duvar, kapı ve bariyerler ikinci en iyi çözümlerdir.

3. KAPALI SİTELERİN İSTANBUL GENELİNDE YERLEŞİM VERİLERİ VE ÖZELLİKLERİNİN İNCELENMESİ

Üç imparatorluğa başkentlik yapmış olan İstanbul, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra başkenti olmasa da, ekonomik merkezi olma özelliğini ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu hiç kaybetmemiştir. Bu özelliği nedeniyle de Türkiye'nin en çok göç alan ve en kalabalık şehridir. 1945'te 1.078.000 olan nüfus, 1955'te 1.533.000, sonraki yıllarda binde 40–50 arasında artışla 1990'da 7.309.000, 1997'de 9.199.000 olmuştur. Günümüzde ise İstanbul'un son sayıma göre nüfus sayısı 12.573.836'dır. İstanbul'un Türkiye'nin bütçesine katkısı 6.454.947 milyar TL ile her yıl %40, İstanbul'un Türkiye'nin Gayri Safi Milli Hâsıladaki payı %23'tür. Buna rağmen İstanbul'un devlet harcamalarından aldığı pay %7–8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin %21'i İstanbul'da bulunmaktadır [26].

İstanbul hem iç, hem dış ticarete merkezi bir öneme sahiptir. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin %26,5'ine ulaşmaktadır. Ticaret, sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumundadır. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değer %27'si İstanbul'a aittir. İstanbul aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısıdır. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının %46'sını, ithalatı ise %40'ını oluşturmaktadır [29].

İstanbul ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Yeşilköy'de Atatürk Havalimanı, Pendik'te ise Sabiha Gökçen Havaalanı bulunmaktadır.

Bütün bu nedenlerden ötürü İstanbul, dünya metropollerinde büyük bir öneme sahiptir ve birçok konuda olduğu gibi diğer metropollerde görülen toplumsal olayların İstanbul'a yansımalarını da kısa sürede görmek mümkündür. Kapalı siteler olgusu günümüzde, mimarların, şehir plancıların ve sosyologların tartıştığı ve araştırdığı bir konudur ve pek çok metropolün de ortak sorunudur. Kapalı siteleri araştırmak için İstanbul çeşitli örneklerin görülüp karşılaştırılabileceği bir kent olması nedeniyle, araştırma yeri olarak belirlenmiştir.

1997 yılında İstanbul'daki lüks villa ve konutların bulunduğu sitelerdeki konut sayısı 15.000 civarındadır. Ortalama nüfus ise 60.000'i ancak bulmaktadır. Ancak 2009 itibari ile bu rakamın 100.000 hane ve 400.000 kişiyi bulduğu tahmin edilmektedir. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Genel Müdürü Hakan Kodal, Villa kent ya da Rezidanslarda yaşayanların çoğunlukla A ve B sosyo-ekonomik grubuna dâhil (üst sosyo-ekonomik statü,

alım gücü ve eğitim seviyesi yüksek kişiler), eğitimli, uzmanlık gerektiren bir meslek sahibi, çocuk sahibi, 30 yaş ve üstünde olduklarını söylemektedir. Fadime Bazzal'ın araştırmasına göre, Kodal, yaptırdıkları bir pazar araştırmasına dikkat çekmektedir. Bu çalışmaya göre, İstanbul'da bulunan 2.550.607 hane halkının 567.000'i B ve üstü gelir seviyesine sahiptir. Bu da İstanbul nüfusunun yüzde 22,2'sine tekabül etmektedir. Bunların önemli bir bölümü halen villa kentlerde yaşamasa da bunun özlemini çekmektedir [30].

Kapalı Siteler, tez kapsamında İstanbul merkezinde ve İstanbul'un sonradan gelişen semtlerinde olmak üzere iki ayrı grupta incelenmektedir. Şekil 3.1 deki İstanbul haritasında görüldüğü üzere, İstanbul da 39 ilçe mevcuttur. Bunlar; Çatalca, Silivri, Büyük Çekmece, Arnavutköy, Başakşehir, Esenyurt, Beylikdüzü, Avcılar, Küçük Çekmece, Esenler, Eyüp, Sultangazi, Gaziosmanpaşa, Bayrampaşa, Güngören, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Şişli, Kağıthane, Beşiktaş, Sarıyer, Beykoz, Üsküdar, Kadıköy, Ümraniye, Ataşehir, Maltepe, Kartal, Pendik, Sultanbeyli, Sancaktepe, Çekmeköy, Şile, Tuzla, ve Adalar'dır.



Şekil 3.1 İstanbul Haritası [29]

Kuleci'nin (1995) tanımına göre merkez; en yüksek erişilebilirlik noktasının (yaya ve taşıt ulaşımında odak noktasına ulaşılan) etrafında meydana gelen ve hemen yanında erişilebilirliğin avantajlarından yararlanma derecesi en yüksek olan üst düzeydeki

kullanımın yer aldığı, arazi değerleri ile gündüz nüfusun gece nüfusuna oranla fazla olduğu, kentin ve alt bölgelerinin odak noktasını oluşturduğu, kentin dinamik alanlarıdır.

Tez kapsamında kentin merkezi; 1980'lerden önce belirgin oranda yerleşimin olduğu, erişilebilirliğin avantajlarından yararlanma derecesi en yüksek olan, gündüz nüfusunun gece nüfusuna oranla daha fazla olduğu semtler olarak tanımlanmıştır. Bu kabule göre; kent merkezindeki semtler; Sarıyer (sahil tarafı), Beykoz (Üsküdar'a komşu sahil tarafı), Şişli, Kağıthane, Beşiktaş, Beyoğlu, Fatih, Gaziosmanpaşa, Zeytinburnu, Güngören, Bahçelievler, Bakırköy, Üsküdar, Kadıköy olarak belirlenmiştir. Kentin yeni gelişen semtleri ise, merkez semtlere oranla yerleşimin 1980 öncesi dönemde daha az olduğu, 1980 sonrası değişen politikalarla inşaat sektörünün yeni yatırımları sonrasında gelişen semtlerdir. Bu kabule göre kentin yeni gelişen semtleri; Sarıyer (yukarı tarafı), Beykoz (yukarı tarafı), Eyüp, Sultangazi, Bayrampaşa, Bağcılar, Esenler, Küçükçekmece, Başakşehir, Arnavutköy, Esenyurt, Avcılar, Baylıkdüzü, Büyükçekmece, Çatalca, Silivri, Beykoz, Ümraniye, Ataşehir, Maltepe, Çekmeköy, Şile, Sancaktepe, Sultanbeyli, Kartal, Pendik, Tuzla, Adalar olarak belirlenmiştir (Şekil 3.2).



Şekil 3.2 Kent Merkezi ve Kentin Yeni Gelişen Semtleri

3.1 Kent merkezinde yer alan Kapalı Siteler ve örnekleri

Kent merkezinde konumlanan kapalı siteleri genellikle çalışan, kentin dinamiğinden kopmak istemeyen, genç, çocuksuz yüksek gelirli kesim tercih etmektedir. Kent merkezinde yeni yapılan kapalı siteler; devletin aldığı bir takım yeni kararlarla arazinin özelleşmesi yoluyla veya eski kullanımlarının tasfiye edilerek kullanıma açılmasıyla oluşmaktadır (İşlek, 2007). Kapalı sitelerin araştırıldığı bu tezde, mümkün olduğunca fazla siteye ulaşmak hedeflenmiştir. Ulaşılan kapalı sitelerin adı, konut tipi, yapılış yılı ve bulunduğu semti gösteren tablo hazırlanmıştır (Çizelge 3.1). Araştırılan kapalı sitelerin bir kısmının bilgileri tanıtım broşürlerinden, telefon yoluyla satış ofislerinden ve internet kaynaklı emlak sitelerinden alınmıştır. Son yapılan konut yerleşimlerinin çok büyük bir kısmı çevresi sınırlandırılmış, kapalı konut yerleşimleri olarak inşa edilmiştir.

Çizelge 3.1 Kent merkezinde konumlanan Kapalı Siteler

İSTANBUL'DA KAPALI YERLEŞMELER - KENT İÇİ						
YERLEŞME ADI		YERLEŞME TİPİ			YAPILIŞ YILI	BULUNDUĞU SEMT
		RES.	APT.	VİLLA		
1	AKASYA SİTESİ	+	+		2012	ACIBADEM
2	ALKENT		+		1991	ETİLER
3	ALMOND HİLL		+		2008	ACIBADEM
4	ANTHİLL RESİDENCE	+			2010	BOMONTİ
5	ATAKÖY KONAKLARI		+		2007	ATAKÖY
6	AVRUPA KONAKLARI		+		1995	ALTINUZADE
7	AVRUPA KONUTLARI TEM		+		2009	GAZİOSMANPAŞA
8	AYIŞIĞI VADİ EVLERİ			+	1999	KANDİLLİ
9	BELLEVUE RESİDENCE	+			2008	ZİNCİRLİKUYU
10	BEYAZ VADİ KONAKLARI		+		2006	ETİLER
11	BEYLERBEYİ KONAKLARI		+		2007	BEYLERBEYİ
12	BİLGİN KONUTLARI		+		2007	ALTINUZADE
13	BJK PLAZA	+			1995	BEŞİKTAŞ
14	BLOX HALIÇ		+		2009	KAĞITHANE
15	BOĞAZİÇİ TARABYA EVLERİ		+		1996	TARABYA
16	BOSTANCI CITY		+		2009	BOSTANCI
17	CENTRAL LİFE		+		2005	ÇAMLICA
18	ÇAMLICA EVLERİ		+		2007	KADIKÖY
19	ÇAMLICA EVLERİ			+	1996	ÇAMLICA

20	ÇAMLICA KONAKLARI			+	2004	ÇAMLICA
21	ÇENGELKÖY EVLERİ			+	2011	ÇENGELKÖY
22	ÇENGELKÖY VİLLALARI			+	2000	ÇENGELKÖY
23	ÇINAR SADABAD KONAKLARI		+		2007	KAĞITHANE
24	DİLMAN RESİDENCE	+			2008	ERENKÖY
25	EKŞİLER SİTESİ		+		1996	ACIBADEM
26	ELYSİUM RESİDENCE	+			2010	TAKSİM
27	EMİRGAN EVLERİ		+	+	2008	EMİRGAN
28	ERENKÖY KONUTLARI	+			2007	ERENKÖY
29	ERZURUM SİTESİ		+		1993	ALTINUZADE
30	FERİKÖY RESİDENCE	+			2009	ŞİŞLİ
31	FLORA RESİDENCE	+			2008	KOZYATAĞI
32	FLORYA EVLERİ		+		1998	FLORYA
33	FLORYA PARK EVLERİ		+		2009	FLORYA
34	HİLAL KONAKLARI		+		2000	ALTUNİZADE
35	HİLL PARK		+		2007	İSTİNYE
36	HİSAR KONAKLARI			+	2001	ANADOLUHİSARI
37	İKON RESİDENCE	+			2012	GÖZTEPE
38	İNCİTY		+		2009	KOZYATAĞI
39	İNTES PARK EVLERİ			+	1999	TARABYA
40	KEMPİNSKİ ASTORIA	+			2008	MECİDİYEKÖY
41	KORU EVLERİ	+			2002	KANDİLLİ
42	LEVENT LOFT		+		2007	LEVENT
43	LEVENT LOFT BAHÇE	+			2009	LEVENT
44	L'İST İSTİNYE SUİTES		+		2010	İSTİNYE
45	METROPORT	+			2008	BAHÇELİEVLER
46	MY CİTY		+		2009	BAHÇELİEVLER
47	MY DREAM			+	2003	ALTINUZADE
48	MY HOME		+		2004	ÇENGELKÖY
49	NOVUS	+	+		2008	ATAKÖY
50	ONE ORTAKÖY	+			2009	ORTAKÖY
51	PALLADIUM	+			2009	KOZYATAĞI
52	PARK RESİDENCE	+			2002	GÖZTEPE
53	PARK SOLAİRE		+		2009	BAKIRKÖY
54	PLATİN KONUTLARI		+		2000	ULUS
55	POLAT MAÇKA	+			2009	MAÇKA
56	SABAN ÇENGELKÖY EVLERİ			+	2007	ÇENGELKÖY
57	SAKLI VADI KONUTLARI		+		2008	BAHÇELİEVLER
58	SAKLİBAHÇE KONAKLARI			+	2003	ALTUNİZADE
59	SAPPHİRE	+			2009	LEVENT
60	SARIKONAKLAR		+		1996	ETİLER
61	SEBA AKDAĞ DREAM		+		2010	İSTİNYE
62	SEBA KORU EVLERİ		+		2000	TARABYA

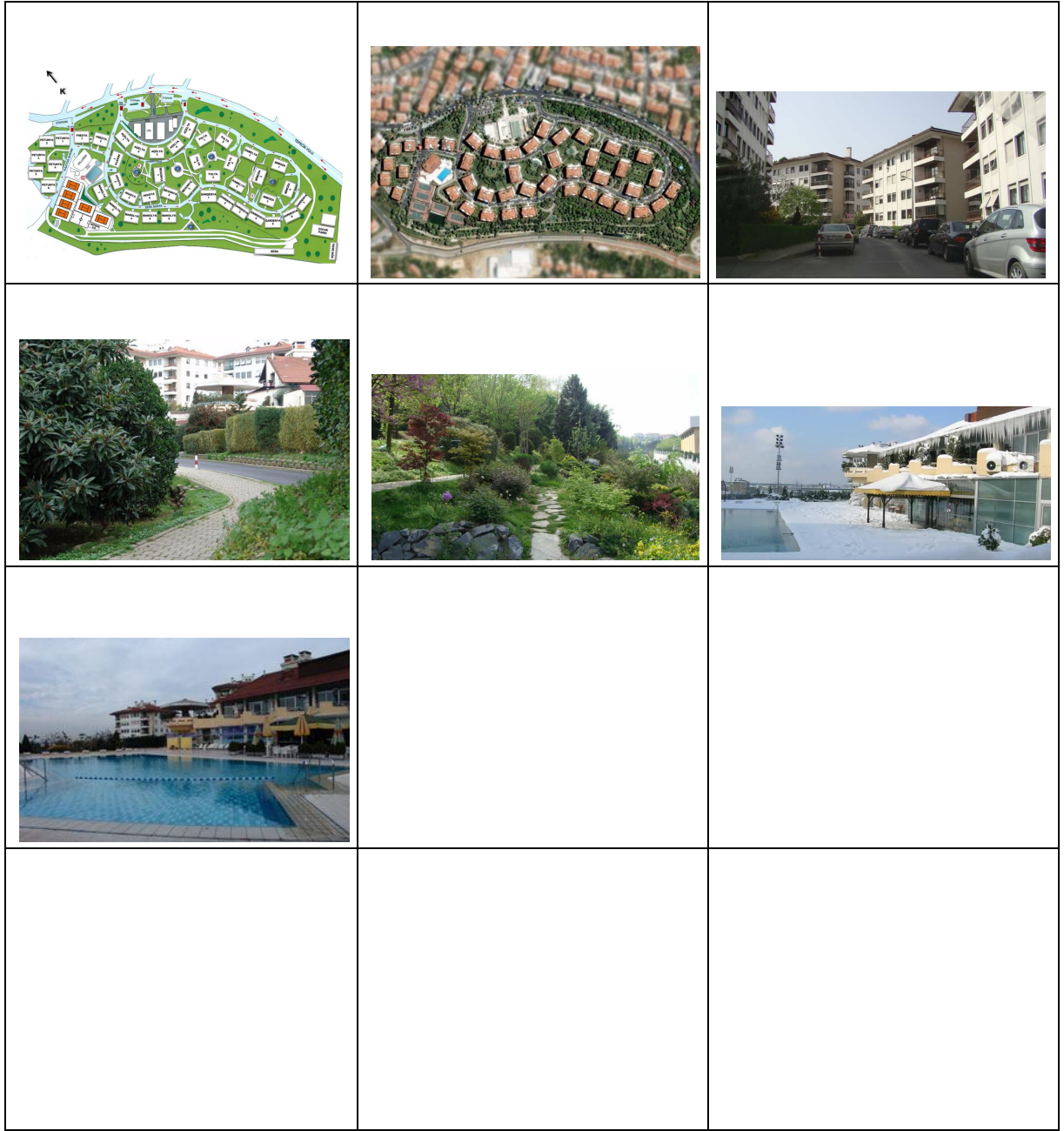
63	SELÇUKLU KONAKLARI		+		2000	ALTUNİZEDE
64	SELENIUM CITY		+		2008	ETİLER
65	SELENIUM PANORAMA	+			2009	GAYRETTEPE
66	SELENIUM TWİNS	+			2009	FULYA
67	SELİMOĞLU RESİDENCE	+			2005	KOZYATAĞI
68	SERAKENT		+		1994	MECİDİYEKÖY
69	ŞEKER VADİ KONAKLARI		+		2009	ETİLER
70	TARABYA EVLERİ		+		2007	TARABYA
71	TAŞOLUK BAĞÇELİ KONAKLAR			+	2008	GAZİOSMANPAŞA
72	TERRACE FULYA	+	+		2008	FULYA
73	TRİO KONUTLARI		+		2001	KOZYATAĞI
74	TRUMP TOWER	+			2010	ŞİŞLİ
75	ULUS KONUTLARI SİTESİ		+		2001	ULUS
76	VALİ KONAĞI RESİDENCE	+			2008	NİŞANTAŞI
77	YONCA EVLERİ		+		2000	RUMELİ FENERİ

Tabloda yer alan 77 kapalı sitenin 15 tanesi daha derin araştırılmak üzere seçilmiştir. Bu siteler; Alkent Etiler, Ataköy Konakları, Avrupa Konutları TEM, Emirgan Evleri, Hill Park, Hisar Konakları, L'ist İstinye Suites, My City, My Dream, Novus, Platin Konutları, Saban Çengelköy Evleri, Sarıkonaklar, Şeker Vadi Konakları, Tarabya Evleri'dir. Metrekare birim fiyatları her birinde değişik para birimleri olarak satışa sunulduğu için, tabloda TL olarak sabitlenmiştir. Araştırmanın yapıldığı günün değerlerine göre, Euro 2.250 TL'den, Dolar ise 1.500 TL'den hesaplanmıştır.

1. KAPALI SİTE ADI	:ALKENT ETİLER
BULUNDUĞU SEMT	:Etiler
YAPIM YILI	:1991
TOPLAM ARAZİ M ² Sİ	: 186.000 m ²
SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM	:Bir adım ötesi yok.
GENEL MİMARİ ÜSLUP	:Modern
M ² SATIŞ FİYATI	:~ 10.000 TL
KONUT TİPİ	:Apartman - 4'er, 5'er, 6'şar katlı bloklar
KONUT SAYISI	: 600 konut
TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER	:24 saat kameralı güvenlik
PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR adet bitki dikili	:Yürüyüş ve park alanı, 157 çeşit, 12.591
SAĞLIK HİZMETLERİ bulunuyor.	:Aile hekimliği, E-Lab, Medical Corner
EĞİTİM OLANAKLARI	: -
RESTAURANT VE KULÜPLER	:Kafe, Restaurant ve Bar mevcut.
KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	:1-2 araç
AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	: -
KONUT M ² LERİ	:80 m ² - 330 m ²
KONUTLARDAKİ ODA SAYISI	: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1
BANYOLU ODA SAYISI	:1,2
SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ	

Fitness Salonu	X	Tenis kortu	X	Atlı spor / manej	
Squash		Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu		Bilardo		Basketbol Sahası	X
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	
Kuaför		Solaryum			
Notlar: çarşı, yürüyüş yolları, deprem evi (depremde site sakinlerinin ilk korunmasını ve kısa süreli ikametgahını karşılayacak), cardio, racquetball, pilates- aerobik salonu, temizlik ve teknik hizmetler, tv-uydu hizmetleri, fotoğrafçılık ve photoshop dersleri, eğitsel oyun ve turnuvalar					

1. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



NOTLAR: Resimlerden [65], araziden maksimum gelir elde edebilmek amacıyla binaların oldukça sıkışık konumlandırıldığı görülmektedir. Yeşil alanların ve yürüyüş yollarının bakımlılığı dikkat çekmektedir.

2. KAPALI SİTE ADI	:ATAKÖY KONAKLARI
BULUNDUĞU SEMT	:Ataköy
YAPIM YILI	:2007
TOPLAM ARAZİ M ² Sİ	:214.000 m ²
SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM	:İstanbul'un merkezinde hayatın içinden. Ataköy Konaklarında deprem, bir korku değil önlemi alınmış bir doğa olayı olacak.
GENEL MİMARİ ÜSLUP	:Modern
M ² SATIŞ FİYATI	:~ 5.000 TL
KONUT TİPİ	:Apartman - 5'er katlı bloklar
KONUT SAYISI	:950 konut
TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER	:24 saat kameralı güvenlik, fotoselli araç geçişi, sesli ve görüntülü interkom, parmak izi şifre sistemiyle girişler
PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR	:Yürüyüş ve park alanı, %70'i yeşil alan
SAĞLIK HİZMETLERİ	: -
EĞİTİM OLANAKLARI	:Kreş
RESTAURANT VE KULÜPLER	:Kafe, Restaurant ve Bar mevcut.
KAPALI OTO PARKTAKİ ARAÇ SAYISI	:1-2 araç
AÇIK OTO PARKTAKİ ARAÇ SAYISI	: -
KONUT M ² LERİ	: 174 m ² - 270 m ²
KONUTLARDAKİ ODA SAYISI	: 3+1, 4+1
BANYOLU ODA SAYISI	:1 (ebeveyn odası)

SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ

Fitness Salonu	X	Tenis kortu	X	Atlı spor / manej	
Squash		Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam	X	Bowling		Futbol Sahası	X
Kapalı yüzme havuzu	X	Bilardo		Basketbol Sahası	X
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	
Kuaför		Solaryum			
Notlar: teknik servis, alışveriş merkezi, buhar odası, masaj odaları					

2. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TIPLERİ

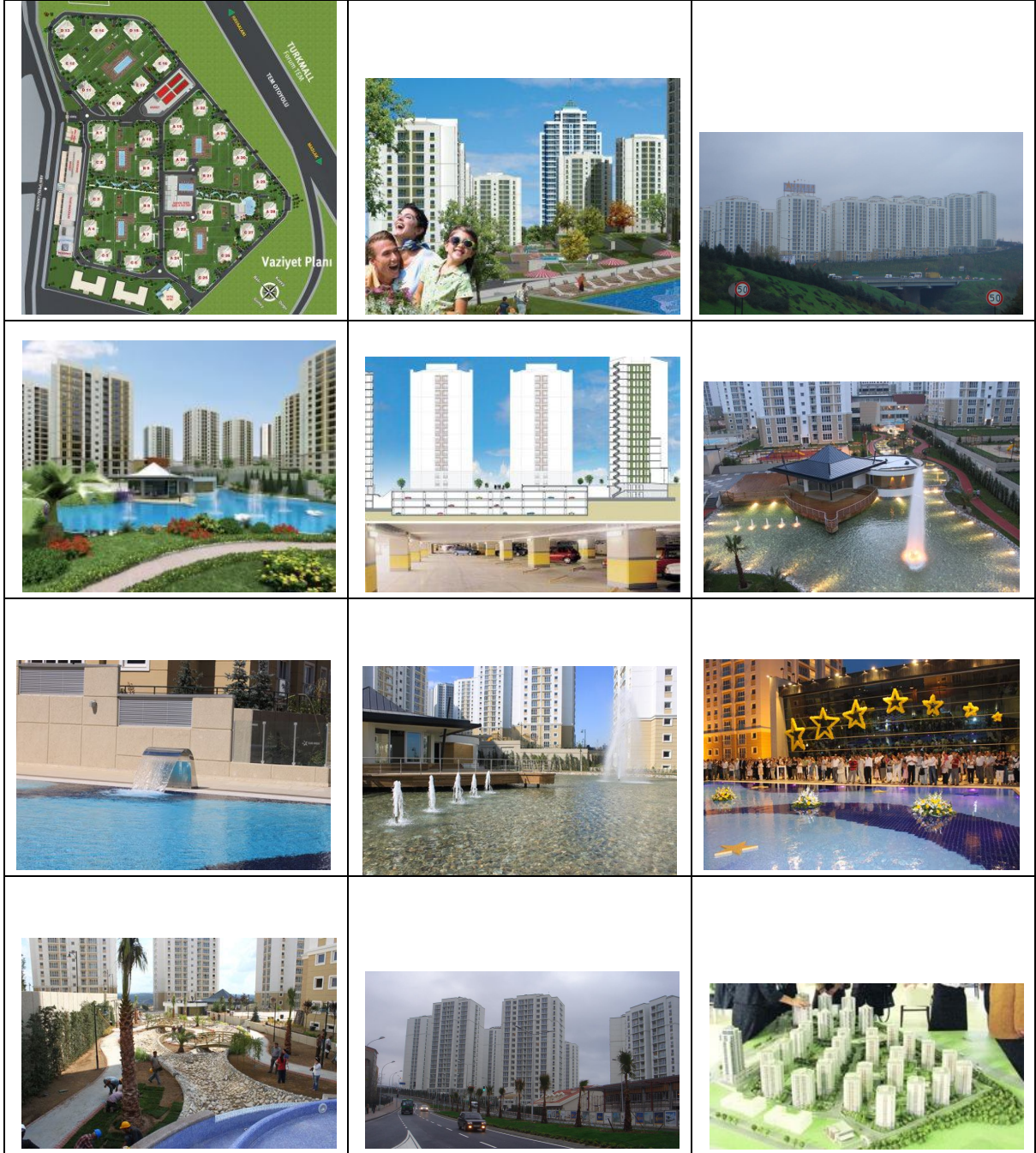


NOTLAR: Resimlerden [66], araziden maksimum gelir elde edebilmek amacıyla binaların oldukça sıkışık konumlandırıldığı görülmektedir. Sahil yoluna ve denize bakan ön sırada konumlanan apartmandaki dairelerin, deniz görmeyenlerine oranla fiyatları fazladır. Mimari üsluba ve vaziyet planına bakıldığında çevresiyle bir uyum görülmemektedir.

3. KAPALI SİTE ADI	:AVRUPA KONUTLARI TEM
BULUNDUĞU SEMT	:Gaziosmanpaşa
YAPIM YILI	:2009
TOPLAM ARAZİ M ² Sİ	:144.133 m ²
SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM	:İstanbul'un orta yeri Avrupa.
GENEL MİMARİ ÜSLUP	:Modern
M ² SATIŞ FİYATI	: ~ 1600 TL
KONUT TİPİ	:Apartman
KONUT SAYISI	:2800 konut
TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER kapılarından dairelere interkom bağlantı.	:24 saat güvenlik, site giriş kapıları ve blok
PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR rekreasyon alanı, şelale, gölet.	:100.000 m ² yeşil alan, %85 oranında
SAĞLIK HİZMETLERİ	: -
EĞİTİM OLANAKLARI	:Kreş
RESTAURANT VE KULÜPLER	:Restaurant ve kafeteryalar
KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	:3500
AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	:1500
KONUT M ² LERİ	:64 m ² - 165 m ²
KONUTLARDAKİ ODA SAYISI	:1+1, 2+1, 3+1, 4+1
BANYOLU ODA SAYISI	:1 (ebeveyn odası)
SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ	

Fitness Salonu	X	Tenis kortu	X	Atlı spor / manej	
Squash	X	Masa tenisi		Voleybol Sahası	X
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu	X	Bilardo		Basketbol Sahası	X
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi	X	Golf sahası	
Kuaför		Solaryum			
Notlar: Sauna, Buhar banyosu, Aerobik salonları, market, plates salonları					

3. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



NOTLAR: Resimlerde [39]; [22] de görüldüğü gibi yüksek katlı apartmanlardan oluşan sitenin tanıtıcı reklamlarında özellikle bahçe düzenlemesinde sık kullanılan havuzlar dikkati çekmektedir. Yer altında otopark olduğunu göstermek için de kesit ve altına da otoparktan uygulama resmi konulmuştur.

4 KAPALI SİTE ADI**:EMİRGAN EVLERİ**

BULUNDUĞU SEMT

:Emirgan

YAPIM YILI

:2008

TOPLAM ARAZİ M² Sİ:6500 m²

SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM

ve yeşilin oluşturduğu bir doğa... Boğazın en özel yerleşimlerinden Emirgan tepelerinde...

:Bir yanda tarihi bir doku, diğer yanda deniz

GENEL MİMARİ ÜSLUP

:Ahşap malzeme kullanılmış,modern.

M² SATIŞ FİYATI

: ~ 9000 TL

KONUT TİPİ

:Apartman, Villa

KONUT SAYISI

:20 daire ve 1 villa, toplam 21 konut

TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER

:24 saat güvenlik

PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR

:Site içinde ortak yeşil alanlar mevcut

SAĞLIK HİZMETLERİ

:-

EĞİTİM OLANAKLARI

:-

RESTAURANT VE KULÜPLER

:Kafe, bar

KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI

:42

AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI

:-

KONUT M² LERİ:100 m² - 400 m²

KONUTLARDAKİ ODA SAYISI

:2+1, 3+1, 4+1

BANYOLU ODA SAYISI

:1 (ebeveyn odası)

SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ

Fitness Salonu	X	Tenis kortu		Atlı spor / manej	
Squash		Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu		Bilardo		Basketbol Sahası	
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	
Kuaför		Solaryum			
Notlar: Aerobik salonu, sauna, oyun odaları, buhar odası, çok amaçlı salon, home theatre sistemli tv odası					

4. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



NOTLAR: Site, yeşil bir doğanın içinde konumlanmıştır. Resimlerin alıntı yapıldığı internet sitesinde yazılan bilgiye göre [22], yerleşim düzeni bloların birbirinin önünü kesmemesi esasına dayanmaktadır, böylece her ev, manzaradan faydalanabilmektedir. Resimlerden [42] görüldüğü üzere arazi bakımından kısıtlı bir site ve tüm konutlar ortak bir iç bahçeye bakmaktadır.

5. KAPALI SİTE ADI	:HİLL PARK
BULUNDUĞU SEMT	:İstinye
YAPIM YILI	:2003
TOPLAM ARAZİ M ² Sİ	: 21.400 m ²
SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM	:Boğazın en gözde semtlerinden İstinye'nin boğaz ile kucak kucağa yalılarında, kuş seslerin eksik olmadığı korularında 17.yy'dan başlayan yaşam günümüzde Hill Park'ta devam ediyor.
GENEL MİMARİ ÜSLUP	:Modern
M ² SATIŞ FİYATI	:~ 6750 TL
KONUT TİPİ	:Apartman, 15 Blok 6'şar daireli
KONUT SAYISI	:90 konut
TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER	:24 saat kameralı güvenlik, site giriş kapılarını gösteren kapalı devre tv ve telefon sistemi
PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR	: 5000 m ² yeşil alan, özel bahçeler, yürüyüş ve koşu parkuru, Japon kirazı, kavak ve selvi ağaçları...
SAĞLIK HİZMETLERİ	: - (ENKA, İTÜ, Darıuşşafaka ve Işık Okullarına çok yakın)
EĞİTİM OLANAKLARI	: -
RESTAURANT VE KULÜPLER	:Açık, kapalı restaurantlar
KAPALI OTOPIKTKAKİ ARAÇ SAYISI	: 210 (m ² 'lere göre değışiklik gösteriyor)
AÇIK OTOPIKTKAKİ ARAÇ SAYISI	: -
KONUT M ² LERİ	:133 m ² - 263 m ²
KONUTLARDAKİ ODA SAYISI	: 3+1, 4+1, 5+1
BANYOLU ODA SAYISI	:1 (ebeveyn odası)

SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ

Fitness Salonu	X	Tenis kortu		Atlı spor / manej	
Squash	X	Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	X
Kapalı yüzme havuzu		Bilardo		Basketbol Sahası	X
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	
Kuaför		Solaryum			
Notlar: Jakuzi, sauna, buhar Odası, masaj odaları, çocuk kulübü, concierge hizmetleri, multimedya room, hobi odaları, cep sineması ve sahne, toplantı ve oyun salonları, çok amaçlı kapalı salon, yürüyüş parkuru.					

5. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



NOTLAR: Resimlerden [15]; [35] sitenin kurulduğu araziden maksimum gelir elde edilebilmesi için binaların yakın konumlandırıldığı görülmektedir.

6. KAPALI SİTE ADI**:HİSAR KONA KLARI**

BULUNDUĞU SEMT

:Anadolu Hisarı

YAPIM YILI

:2001

TOPLAM ARAZİ M² Sİ:7.300 m²

SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM

:Tanıdıklara referans yoluyla satıldığı için belirli bir pazarlama yöntemi ve satış söylemi bulunmamaktadır.

GENEL MİMARİ ÜSLUP

:Modern

M² SATIŞ FİYATI

:~ 3.000 TL

KONUT TİPİ

:Villa

KONUT SAYISI

: 9

TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER

:24 saat kameralı güvenlik, interkom sistemi

PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR

:4.000 m² peyzaj düzenlemesi, toplamda 5525 adet bitki dikilmiştir. Bu özel getirilmiş ve seçilmiş ağaçlar, ardıç yayılcı, pitosyum bodur, kartopu, ıhlamur, taflan, kotoneaster, Akçaağaç çınar yapraklı, zakkum, şimşir, mavi selvi, dırasena, yasemin, dişbudak, kokarağaç, sofora, limon selvi, leylandi, formiyen, hедера, palmiye, manolya ve çimdir.

SAĞLIK HİZMETLERİ

: -

EĞİTİM OLANAKLARI

: -

RESTAURANT VE KULÜPLER

: -

KAPALI OTO PARKTAKİ ARAÇ SAYISI

:4 (villaların özel otoparkları vardır)

AÇIK OTO PARKTAKİ ARAÇ SAYISI

:3 (villaların önlerinde park yerleri vardır)

KONUT M² LERİ:750 m²

KONUTLARDAKİ ODA SAYISI

:6+3

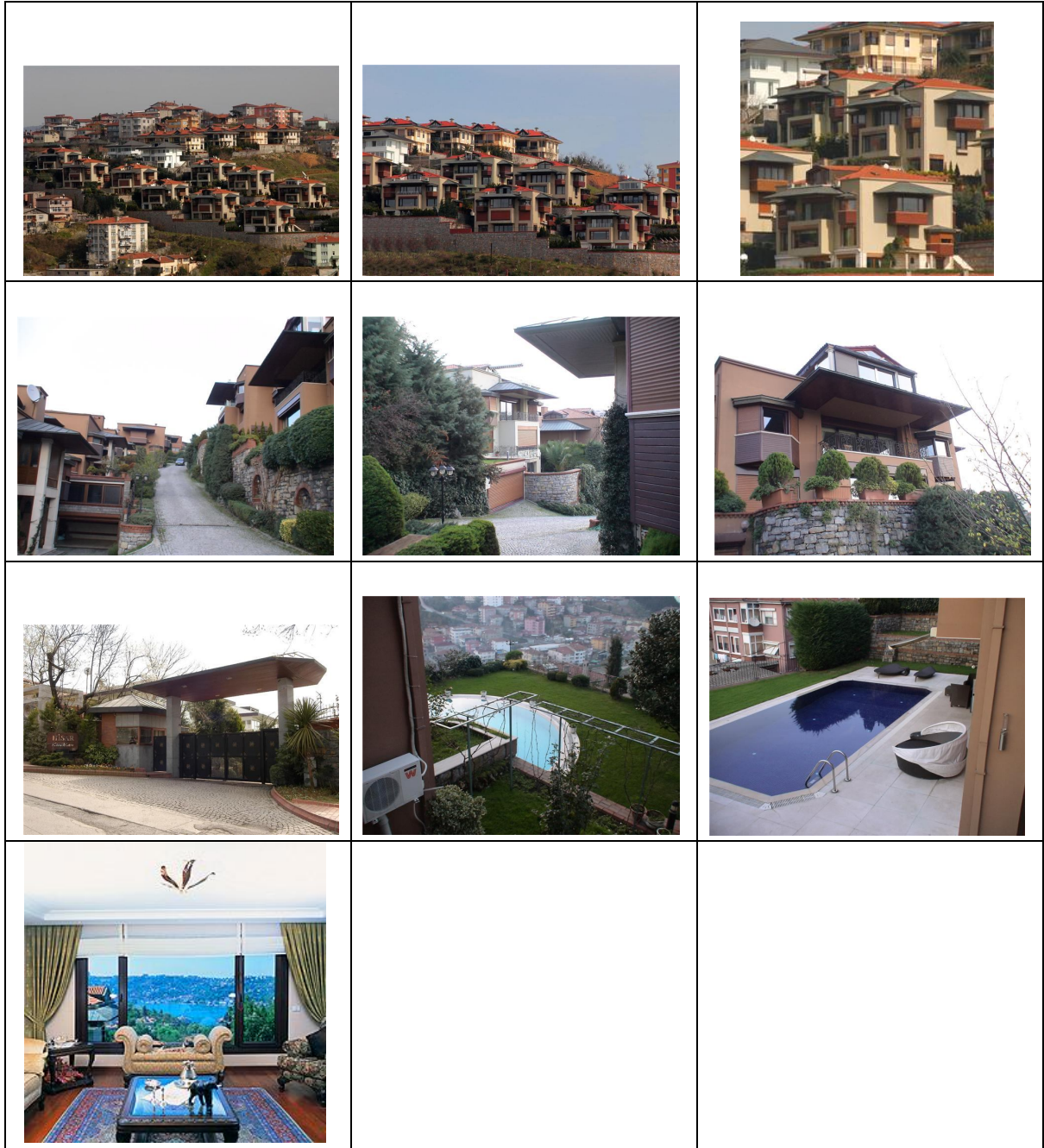
BANYOLU ODA SAYISI

:5

SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ

Fitness Salonu		Tenis kortu		Atlı spor / manej	
Squash		Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu		Bilardo		Basketbol Sahası	
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	
Kuaför		Solaryum			
Notlar:					

6. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



NOTLAR: Resimlerden görüldüğü gibi birbirinin boğaz manzarasını kapatmayacak şekilde konumlandırılmış 9 villadan oluşmaktadır. Sitede peyzaja çok önem verilmiştir. Dikilecek bitkilerin yaşlılığı ve çok dallı olanları özellikle tercih edilmiştir. Arazinin kısıtlı olması sosyal tesis yönünden zayıf kalmasına neden olmuştur, fakat her villanın özel havuzu vardır ve sakinlerin çoğu havuz katında bir odalarını spor odası olarak tasarımıştır.

7. KAPALI SİTE ADI**:L'İST İSTİNYE SUİTE****BULUNDUĞU SEMT****:İstinye****YAPIM YILI****:2010****TOPLAM ARAZİ M² Sİ****:28.000 m²****SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM**

:Butik Otel kalitesinde hizmet. Hayatta ait olduğunuz yeri bulmak için maddiyattan başka şeylere de ihtiyacımız var; aklınız ve zevkleriniz.

GENEL MİMARİ ÜSLUP

:Ahşap, taş, mermer v.b. doğal malzemeler,Modern üslup, penthouse dairelerde tavandan yere kadar cam var.

M² SATIŞ FİYATI**:~ 7875 TL****KONUT TİPİ****:Apartman - 5'er katlı 14 Blok****KONUT SAYISI****:150 konut****TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER****:24 saat kameralı güvenlik****PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR****:Yürüyüş ve park alanı, şelale ve süs havuzu****SAĞLIK HİZMETLERİ****:Sağlık merkezi bulunuyor.****EĞİTİM OLANAKLARI****: -****RESTAURANT VE KULÜPLER**

:Kafe, Restaurant ve Bar mevcut. Site; İstinye Atlı Spor Kulübü ve İstanbul Golf Kulübüne çok yakın konumlanmaktadır.

KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI**:300 araç****AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI****: -****KONUT M² LERİ****:130 m² - 380 m²****KONUTLARDAKİ ODA SAYISI****:2+1, 3+1, 4+1, 5+1****BANYOLU ODA SAYISI****:1 (ebeveyn odası)****SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ**

Fitness Salonu	X	Tenis kortu	X	Atlı spor / manej	
Squash	X	Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam	X	Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu	X	Bilardo		Basketbol Sahası	X
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	
Kuaför		Solaryum			
Notlar : ~1500 m ² sosyal tesis, resepsiyon ve concierge hizmetleri, misafir karşılama, valet parking, SPA, masaj odaları, jakuzi, buhar odası, şok havuzu, parti odası, oyun odası, okuma ve dinlenme odası, DVD room, pilates ve yoga stüdyoları, çocuk oyun alanı, teknik servis hizmeti, kuru temizleme, evcil hayvan bakımı, kurye hizmeti v.b. concierge hizmetleri.					

7. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



NOTLAR: Resimlerden [32], araziden maksimum gelir elde edebilmek amacıyla binaların oldukça sıkışık konumlandırıldığı görülmektedir. Diğer bazı sitelerden farkının boğaz manzarasına hakim olmasıdır, bu nedenle internet sitelerine daire içinden görülen manzara resmini de eklemişlerdir. Manzaradan başka peyzajdaki şelale detayı, yine diğer sitelerden farklı bir çevre düzenleme unsuru olarak kullanılmış ve resmi siteye eklenmiştir. Plan tipleri ile ilgili bilgiye ulaşamamıştır.

8. KAPALI SİTE ADI**:MY CITY****BULUNDUĞU SEMT****:Bahçelievler****YAPIM YILI****:2009****TOPLAM ARAZİ M² Sİ****:80.000 m²****SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM****:Kent yaşamının tam merkezinde trafikte vakit kaybetmek istemeyenler için tüm ihtiyaçlara cevap verebilecek bir yaşam alanı yarattık..****GENEL MİMARİ ÜSLUP****:Modern****M² SATIŞ FİYATI****:~ 2.500 TL****KONUT TİPİ****:Apartman****KONUT SAYISI****:1220 konut****TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER
sistemi****:24 saat kameralı güvenlik, yangın alarm****PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR
havuzlar ve rekreasyon alanları****:Yürüme yolları, ortak kullanıma açık****SAĞLIK HİZMETLERİ****: -****EĞİTİM OLANAKLARI
bulunmaktadır****:Çevrede lise, ilköğretim ve üniversite****RESTAURANT VE KULÜPLER****:Restaurant, kafe, bar****KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI****:1220****AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI****: -****KONUT M² LERİ****:75 m² - 153 m²****KONUTLARDAKİ ODA SAYISI****: 1+1, 2+1, 3+1****BANYOLU ODA SAYISI****:1 (ebeveyn odası)****SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ**

Fitness Salonu	X	Tenis kortu	X	Atlı spor / manej	
Squash	X	Masa tenisi	X	Voleybol Sahası	X
Hamam	X	Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu	X	Bilardo		Basketbol Sahası	X
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi	X	Golf sahası	
Kuaför	X	Solaryum	X		
Notlar: Sauna, buhar banyosu, masaj odaları, buz pisti, dans derslikleri, pilates-yoga derslikleri, çocuk klübü.					

8. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



NOTLAR: Yüksek katlı blokların oluşturduğu sitede [44], satış ofisiyle yapılan telefon görüşmesinde alınan otopark bilgilerine göre kapalı otoparkta her dairenin 1'er araç koyma hakkı bulunmaktadır. Halbuki 2 aracı olan aile sayısı oldukça fazladır, bu aileler site dışına park etmek ve yürüyerek site içine girmek durumunda kalmaktadırlar. Şehir içinde konumlanan bir site için 1'er araçlık otopark kapasitesi yetersiz kalmaktadır.

9. KAPALI SİTE ADI	:MY DREAM
BULUNDUĞU SEMT	:Altunizade
YAPIM YILI	:2003
TOPLAM ARAZİ M ² Sİ	:6.960 m ²
SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM düşler beldesi, hayallerinizden daha fazlası...	:Şehrin tam ortasında yeşillikler içinde bir
GENEL MİMARİ ÜSLUP	:Modern
M ² SATIŞ FİYATI	:~ 4.000 TL
KONUT TİPİ	:Villa
KONUT SAYISI	:24 konut
TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER	:24 saat kameralı güvenlik
PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR	:Yürüme yolları
SAĞLIK HİZMETLERİ	: -
EĞİTİM OLANAKLARI	: -
RESTAURANT VE KULÜPLER	: Kafe
KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	:48
AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	: -
KONUT M ² LERİ	:218 m ² - 498 m ²
KONUTLARDAKİ ODA SAYISI	: 4+1, 5+1, 7+1
BANYOLU ODA SAYISI	:2, 3

SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ

Fitness Salonu	X	Tenis kortu		Atlı spor / manej	
Squash		Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam	X	Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu	X	Bilardo		Basketbol Sahası	
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	
Kuaför		Solaryum			
Notlar: Sauna, bazı villaların kendilerine özel açık – kapalı yüzme havuzları bulunmaktadır.					

9. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ

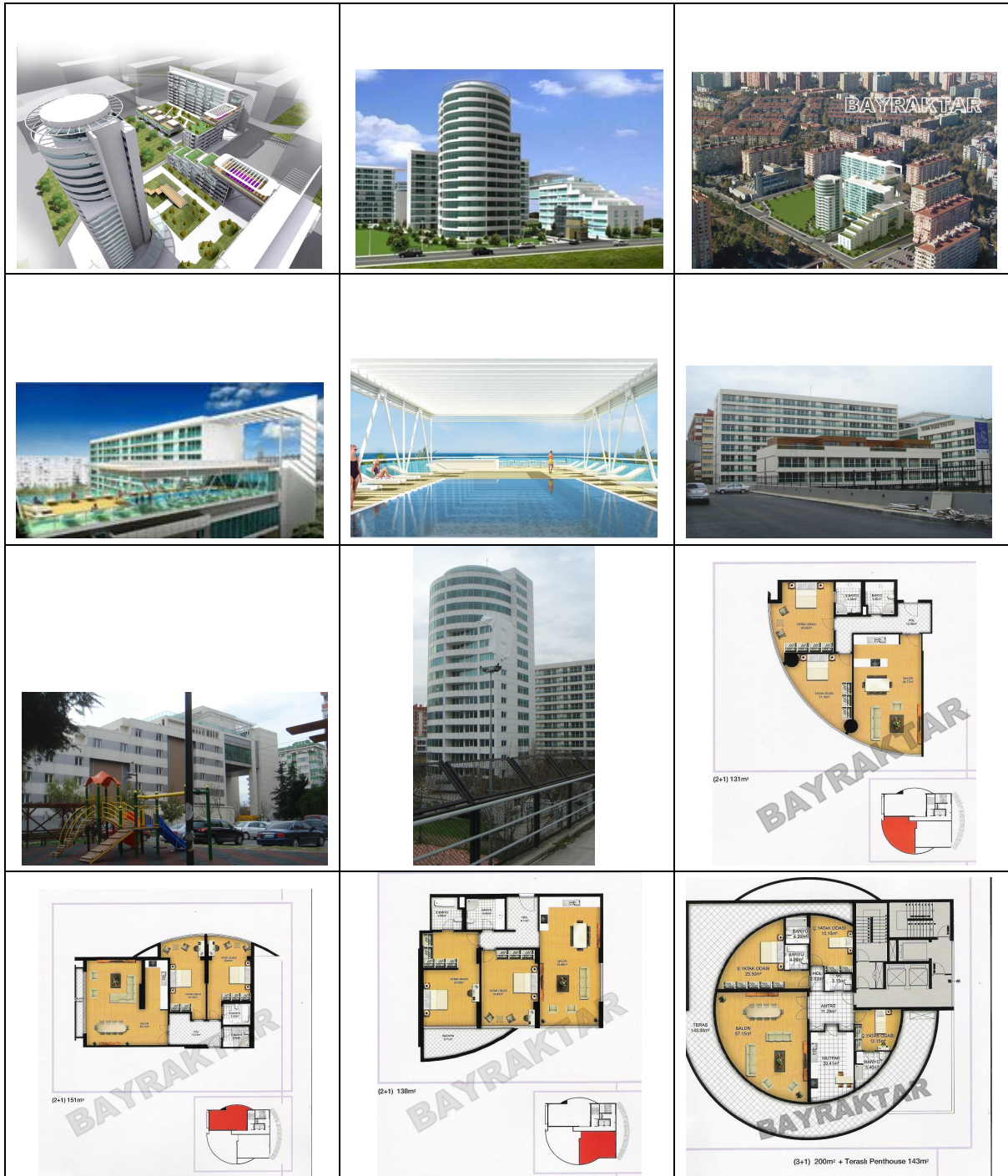
		
		

NOTLAR: Resimler [6]

10. KAPALI SİTE ADI	:NOVUS
BULUNDUĞU SEMT	:Ataköy
YAPIM YILI	:2008
TOPLAM ARAZİ M ² Sİ	:12.500 m ²
SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM hayranlığınızı gizlemeyin...	:Biz mükemmelliğimizi gizlemiyoruz, siz de
GENEL MİMARİ ÜSLUP	:Modern
M ² SATIŞ FİYATI	: ~ 5.000 TL
KONUT TİPİ	:Apartman, Rezidans
KONUT SAYISI	:248 konut
TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER konutlarda akıllı konut sistemi.	:24 saat kameralı güvenlik sistemi,
PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR	:Yürüyüş parkuru
SAĞLIK HİZMETLERİ	: -
EĞİTİM OLANAKLARI	: -
RESTAURANT VE KULÜPLER	:Bar, kafe
KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	:400
AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	: -
KONUT M ² LERİ	:60 m ² - 375 m ²
KONUTLARDAKİ ODA SAYISI	:1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1
BANYOLU ODA SAYISI	:1 (ebeveyn)
SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ	

Fitness Salonu	X	Tenis kortu		Atlı spor / manej	
Squash		Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu	X	Bilardo		Basketbol Sahası	
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi	X	Golf sahası	
Kuaför	X	Solaryum	X		
Notlar: Sauna, mini alışveriş merkezi, temizlik hizmeti, çocuk oyun alanları, diğer rezidans hizmetleri					

10. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



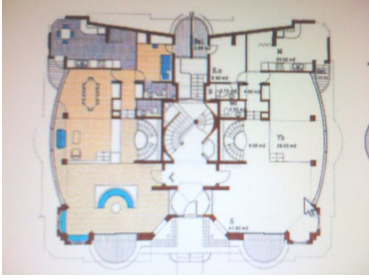
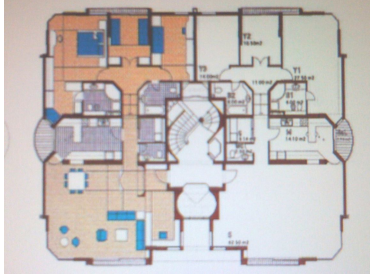
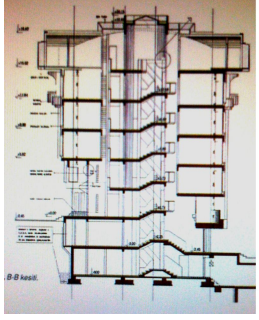
NOTLAR: Sitede 1 yüksek katlı rezidans bulunmaktadır. Diğer 3 apartman bloğu da çevredeki diğer apartmanlarla uyumlu olması açısından dikdörtgen şeklinde tasarlanmıştır [22]; [47].

11. KAPALI SİTE ADI	:PLATİN KONUTLARI
BULUNDUĞU SEMT	:Ulus
YAPIM YILI	:1996
TOPLAM ARAZİ M ² Sİ	:30.000 m ²
SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM	:Ulus'un en lüks ve en gözde sitesi
GENEL MİMARİ ÜSLUP sahip tuğlalarla kaplanmıştır.	:Modern, konutlar özel renk ve dokulara
M ² SATIŞ FİYATI	: ~ 12.000 TL
KONUT TİPİ	:Apartman
KONUT SAYISI	: 120 konut
TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER sistemi	: 24 saat güvenlik, görüntülü interkom
PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR	:Konutların mimarisi seçme ağaçlarla tamamlanmış. Özel olarak getirilen 8-9 metre yükseklikteki manolyalar, 10-12 metre palmyeler ve kestaneden açelyaya, erguvandan iğdeye, Japon kirazından gürgene kadar oldukça çeşit ağaç bulunmaktadır, ayrıca yürüme parkuru da vardır.
SAĞLIK HİZMETLERİ	: -
EĞİTİM OLANAKLARI	: -
RESTAURANT VE KULÜPLER	:Restaurant
KAPALI OTO PARKTAKİ ARAÇ SAYISI	: 240
AÇIK OTO PARKTAKİ ARAÇ SAYISI	: -
KONUT M ² LERİ	:110 m ² - 430 m ²
KONUTLARDAKİ ODA SAYISI	:2+1, 3+1, 4+1
BANYOLU ODA SAYISI	:1 (ebeveyn)

SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ

Fitness Salonu	X	Tenis kortu	X	Atlı spor / manej	
Squash	X	Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	X
Kapalı yüzme havuzu	X	Bilardo		Basketbol Sahası	
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	
Kuaför		Solaryum			
Notlar: Oyun parkı, sinema salonu, araç yıkama hizmeti ve daire temizlik hizmetleri.					

11. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ

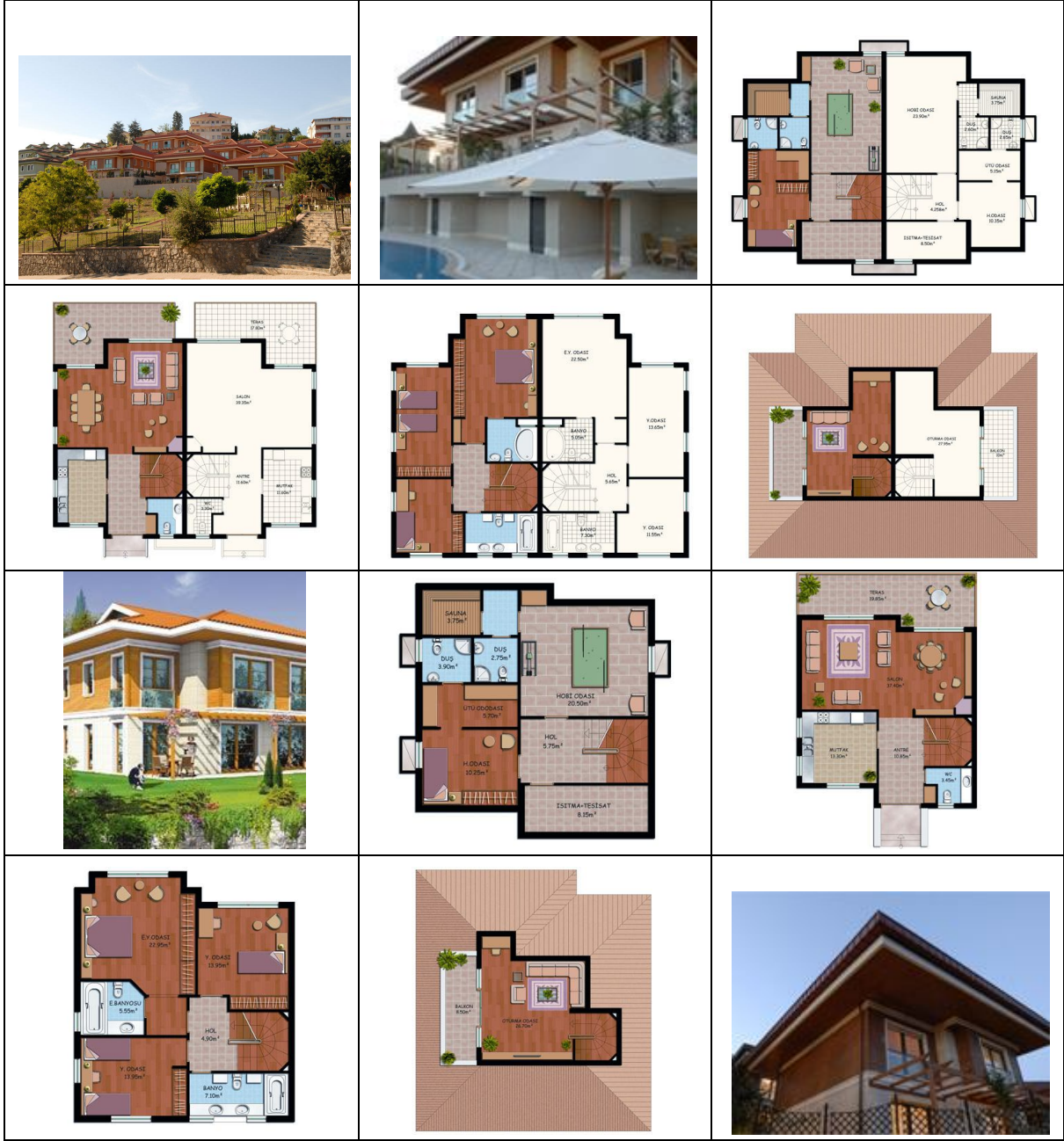
NOTLAR: Resimlerden [14]; [35], Ulus gibi yoğun trafiğin ve kalabalığın olduğu bir yerde, site içe dönük kendi huzurlu ortamını yaratmıştır. He karede yeşilin konutlarla ne kadar iç içe olduğu görülmektedir.

12. KAPALI SİTE ADI	:SABAN ÇENGELKÖY
BULUNDUĞU SEMT	:Çengelköy
YAPIM YILI	:2007
TOPLAM ARAZİ M ² Sİ	:2.000 m ²
SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM	:Çengelköy sahilinden 1500 metre uzaklıkta sizi yepyeni güzellikleri keşfetmeye davet ediyor.
GENEL MİMARİ ÜSLUP	:Modern
M ² SATIŞ FİYATI	: ~ 3.500 TL
KONUT TİPİ	:Villa
KONUT SAYISI	: 10 konut
TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER sistemi, yangın, gaz, hırsız alarmı	: 24 saat güvenlik, görüntülü interkom
PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR	:200 m ² müstakil bahçe, 2000 m ² yeşil alan
SAĞLIK HİZMETLERİ	: -
EĞİTİM OLANAKLARI	: -
RESTAURANT VE KULÜPLER	: -
KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	: her villaya 2 adet
AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	: -
KONUT M ² LERİ	: 316 m ² - 323m ²
KONUTLARDAKİ ODA SAYISI	: 5+2
BANYOLU ODA SAYISI	: 2

SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ

Fitness Salonu		Tenis kortu		Atlı spor / manej	
Squash		Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu		Bilardo		Basketbol Sahası	
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	
Kuaför		Solaryum			
Notlar: Yürüyüş yolu					

12. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TIPLERİ

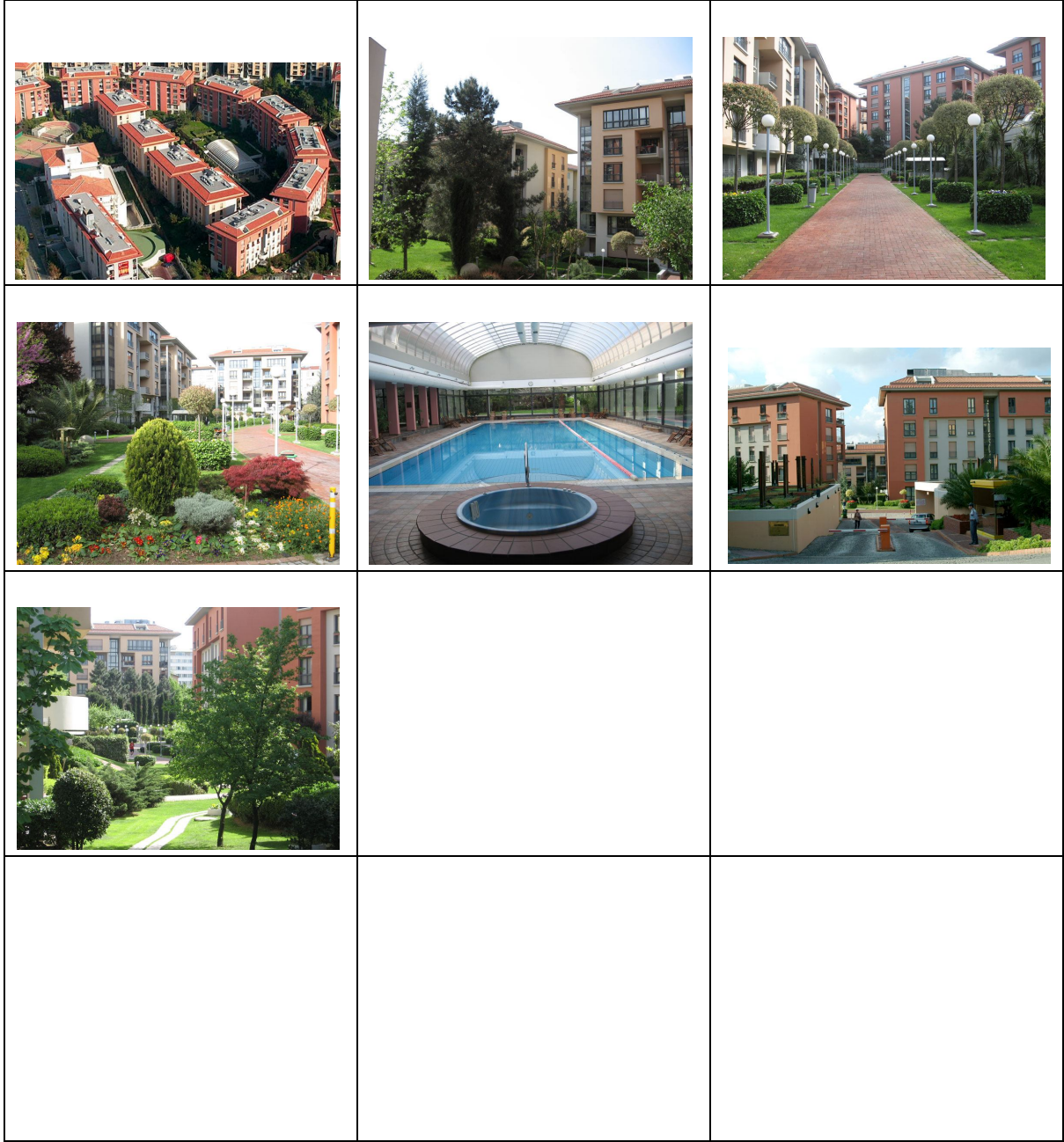


NOTLAR: Resimler [35]

13. KAPALI SİTE ADI	:SARIKONAKLAR
BULUNDUĞU SEMT	:Etiler
YAPIM YILI	:1996
TOPLAM ARAZİ M ² Sİ	:40.000 m ²
SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM	:Yaşamın içinden...
GENEL MİMARİ ÜSLUP	:Modern
M ² SATIŞ FİYATI	: ~ 9000 TL
KONUT TİPİ	:Apartman
KONUT SAYISI	:253 konut (23 blok)
TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER	:Honeywell firmasının kurduğu akıllı konut sistemi, dairelerdeki tv'lerden site giriş kapıları ve çocuk oyun alanlarını görebilme imkanı, 24 saat kameralı güvenlik, dairelerde yangın ve hırsız alarmı
PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR	:Yürüyüş yolları
SAĞLIK HİZMETLERİ	: -
EĞİTİM OLANAKLARI	: -
RESTAURANT VE KULÜPLER	:Kafe, bar
KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	:506
AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	: -
KONUT M ² LERİ	:100 m ² - 300 m ²
KONUTLARDAKİ ODA SAYISI	: 2+1, 3+1, 4+1, 5+1
BANYOLU ODA SAYISI	:1 (ebeveyn odası)
SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ	

Fitness Salonu	X	Tenis kortu	X	Atlı spor / manej	
Squash		Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	X
Kapalı yüzme havuzu	X	Bilardo	X	Basketbol Sahası	X
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	
Kuaför		Solaryum			
Notlar: Çalışma duvarı, çocuk park ve oyun alanları, sauna, buhar odası, masaj odaları, Aerobik, ofis binaları mevcuttur.					

13. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



NOTLAR: Şehrin en kalabalık ve yoğun olduğu bir semtinde konumlanan Sarı Konaklar'da, iç bahçesinde yeşilin yoğun olarak kullanılmaya çalışıldığı dikkat çekmektedir [43].

14. KAPALI SİTE ADI	:ŞEKER VADI KONAKLARI
BULUNDUĞU SEMT	:Etiler
YAPIM YILI	:2009
TOPLAM ARAZİ M ² Sİ	:6.000 m ²
SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM	:İstanbul'un en nezih semtlerinden birinde, prestij dolu konumuyla yaşamınıza fark katmaya hazır.
GENEL MİMARİ ÜSLUP	:Modern
M ² SATIŞ FİYATI	: ~ 10.000 TL
KONUT TİPİ	:Apartman (3'er katlı)
KONUT SAYISI	:49 daire
TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER	: Kapalı devre güvenlik
PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR	:Yürüyüş yolları
SAĞLIK HİZMETLERİ	: -
EĞİTİM OLANAKLARI	: -
RESTAURANT VE KULÜPLER	:Kafe
KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	: 49
AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	: 49
KONUT M ² LERİ	:50 m ² - 290 m ²
KONUTLARDAKİ ODA SAYISI	: 1+1, 4+1, 6+1
BANYOLU ODA SAYISI	:1, 2, 3

SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ

Fitness Salonu	X	Tenis kortu		Atlı spor / manej	
Squash		Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu		Bilardo		Basketbol Sahası	
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	
Kuaför		Solaryum			
Notlar: çocuk park ve oyun alanları, sauna					

14. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ

NOTLAR: Resimler [67].

15. KAPALI SİTE ADI	:TARABYA EVLERİ
BULUNDUĞU SEMT	:Tarabya
YAPIM YILI	:2007
TOPLAM ARAZİ M ² Sİ	:11.500 m ²
SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM	:Boğaz'a sadece 800 m. uzaklıkta
GENEL MİMARİ ÜSLUP	:Modern
M ² SATIŞ FİYATI	: ~ 7.000 TL
KONUT TİPİ	:Apartman (3'er katlı 6 adet)
KONUT SAYISI	:48 konut
TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER	: Elektronik güvenlik sistemleri
PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR	:Yürüyüş yolları
SAĞLIK HİZMETLERİ	: -
EĞİTİM OLANAKLARI	: -
RESTAURANT VE KULÜPLER	: -
KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	: 144
AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	: -
KONUT M ² LERİ	:180 m ² - 340 m ²
KONUTLARDAKİ ODA SAYISI	: 3+1, 4+1, 5+1
BANYOLU ODA SAYISI	:1,2

SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ

Fitness Salonu	X	Tenis kortu		Atlı spor / manej	
Squash	X	Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam	X	Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu	X	Bilardo		Basketbol Sahası	X
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	
Kuaför		Solaryum			
Notlar: çocuk park ve oyun alanları, sauna					

15. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ

NOTLAR: Resimlerden görüldüğü gibi arazinin küçük olması nedeniyle binalar arası mesafeler çok az ve aktivite olanakları kısıtlıdır [42].

3.2 Kentin yeni gelişen semtlerinde yer alan kapalı siteler ve örnekleri

Kent içinde yaşayan orta ve üst-orta gelir grubundaki kişiler; gerek evlerinin yaşlanmasından ötürü, gerekse kentin aldığı göçlerden sonra kalabalıklaşıp, güvenliğinin sağlanamaması, artan gürültü ve trafik, otopark ve yeşil alan gibi eksiklikler nedenleriyle yaşadıkları kent merkezindeki konutlarını terk etme eğiliminde bulunmaktadırlar. Bu sebeplerden ayrılanlara ek olarak, gelir düzeyleri kısa sürede artan ve prestijli bir sitede oturup prestij sahibi olunacağını düşünüp taşınanların sayısı da oldukça fazladır (Kuşhan, 2001). Kent çeperinde konumlanan kapalı siteleri çocuklu aileler daha çok tercih etmektedir. Evler genelde bahçelidir, güvenlik oldukça sıkıdır ve ayrıca çocukları için kreş, hatta ilköğretim okulu bulunmaktadır. Bunlara ek olarak geniş çeşitliliğe sahip spor aktivite olanakları da bulunmaktadır. Kent çeperinde kapalı sitede oturan ve her gün merkezdeki işine gitmek için trafik problemi yaşayanlar arasında buna çözüm olarak, merkezde bir rezidans kiralayıp, hafta içleri burada yaşayıp hafta sonu kent çeperindeki sitesine gidenlerin sayısı da oldukça fazladır.

Kent çeperinde konumlanan kapalı sitelerin, kent içinde yapılan örneklerinden en önemli ve çarpıcı farkı; genelde kent çeperinde kalmış olan yeşil alanın ve varsa göl gibi diğer doğal güzelliklerin, özellikle tasarımı etkilediği, bu özellikler odak noktası olacak tasarımların yapılması ve pazarlanırken de ön plana çıkarılmasıdır. Buna ek olarak diğer bir büyük fark da, konumlandıkları arazilerin büyüklükleri, kent içindeki örneklerine oranla çok daha fazla olduğundan, site içinde her türlü sporlarını yapabilecekleri alanlar, sinema, alışveriş merkezleri, okullar, lokanta ve hatta barların da bulunmasıyla adeta mini bir kent olmalarıdır.

Araştırılan kapalı sitelerin bir kısmının bilgileri tanıtım broşürlerinden, telefon yoluyla satış ofislerinden ve internet kaynaklı emlak sitelerinden alınmıştır. Ulaşılan kapalı sitelerin adı, konut tipi, yapılış yılı ve bulunduğu semti gösteren tablo hazırlanmıştır (Çizelge 3.2).

Çizelge 3.2 Kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan Kapalı siteler

İSTANBUL'DA KAPALI YERLEŞMELER - KENT ÇEPERİ						
YERLEŞME ADI		YERLEŞME TİPİ			YAPILIŞ YILI	BULUNDUĞU SEMT
		RES.	APT.	VİLLA		
1	212 İSTANBUL		+		2008	BAĞCILAR
2	ACARKENT			+	2003	BEYKOZ
3	ADRES 3		+		2008	TUZLA
4	AGENA ESENYURT EVLERİ		+		2009	ESENYURT
5	AKKENT EVLERİ		+		2010	ÇEKMEKÖY
6	AKKOZA SİTESİ		+		2009	ESENYURT
7	AKTEL RESİDENCE	+			2008	BÜYÜKÇEKMECE
8	ALİCE VİLLAGE			+	2008	SAMANDIRA
9	ALİZE PARK KONUTLARI		+		2009	KURTKÖY
10	ALKENT 2000		+	+	2000	BÜYÜKÇEKMECE
11	ANTRİUM RESİDENCE	+			2007	ÜMRANIYE
12	AQUA MANORS	+		+	2003	ÜMRANIYE
13	AQUA CITY		+	+	2010	ÇEKMEKÖY
14	ARDENİA PARK		+	+	2009	ÇEKMEKÖY
15	ARDIÇLI GÖL EVLERİ			+	2006	BAHÇEŞEHİR
16	ARKEON EVLERİ			+	2007	KURTKÖY
17	ARKETİP EVLERİ		+		2009	GÖKTÜRK
18	ARTELL FORUM		+		2007	GÖKTÜRK
19	ASTRUM TOWERS	+			2009	HARAMİDERE
20	ATAPARK RESİDENCE	+			2009	ATAŞEHİR
21	ATLANTİS KONUTLARI		+	+	2003	SARIYER
22	ATLANTİS HOBI EVLERİ		+		2009	KURTKÖY
23	AVANGARDEN	+	+		2008	ÇEKMEKÖY
24	AYAZMA EVLERİ			+	2003	BEYKOZ
25	AYDOS EVLERİ		+	+	2002	PENDİK
26	AY-TEK EVLERİ		+		2004	GÖKTÜRK
27	BABİL KONAKLARI		+		2009	BAĞCILAR
28	BAHAR EVLERİ		+		2003	ÇEKMEKÖY
29	BAHÇEKENT EVLERİ		+		2010	HADIMKÖY
30	BAHÇEŞEHİR UYDUKENT		+	+	1989	BAHÇEŞEHİR
31	BALYANUS EVLERİ			+	2009	BAYRAMOĞLU
32	BANU EVLERİ			+	2007	BAHÇEŞEHİR
33	BAUTEK KUĞU EVLERİ			+	2008	AKFIRAT
34	BELKIS KONAKLARI			+	2009	USKUMRUKÖY
35	BEYAZ EVLER		+		2009	KURTKÖY
36	BEYAZ RESİDENCE		+		2007	BEYLİKDÜZÜ

37	BEYKOZ KONAKLARI			+	2006	PAŞABAHÇE
38	BEYKOZ VADİ KONAKLARI		+		2008	BEYKOZ
39	BİNBİR EVLER		+		2010	PENDİK
40	BİZİM EVLER		+		2009	BAHÇEŞEHİR
41	BOĞAZİÇİ MALİKANELERİ		+		1997	SARIYER
42	BOĞAZİÇİ VİLLALARI			+	2009	ŞİLE
43	BOSPHORUS CITY		+	+	2009	KÜÇÜKÇEKMECE
44	BU YAKA	+			2011	ÜMRANIYE
45	CANAN RESİDENCE	+			2009	ŞERİFALİ
46	CAPİTAL COURTYARD	+			2009	GÖKTÜRK
47	CARPE DİEM KONUTLARI		+		2011	ÇEKMEKÖY
48	CASA BELLA		+		2008	ALEMDAĞ
49	CASA FIORE		+		2008	ALEMDAĞ
50	CASA GRANDE		+		2008	ALEMDAĞ
51	CASA MARE		+		2008	GÜZELCE
52	CEMTAŞ EVLERİ		+		2008	BEYLİKDÜZÜ
53	CİTY COURT		+		2009	BAHÇEŞEHİR
54	COSTA RESİDENCE	+			2007	BÜYÜKÇEKMECE
55	CUMMA HOME CLUB		+		2008	ATAŞEHİR
56	CRYSTAL PARK		+		2007	KURTKÖY
57	ÇAM EVLERİ		+		2007	PENDİK
58	ÇAM KOZA COURT		+		2008	PENDİK
59	DİVAN RESİDENCE	+			2011	KÜÇÜKÇEKMECE
60	DOĞA ATA KONAKLARI			+	2006	KURTKÖY
61	DOĞA ATA RESIDENCE	+			2009	KURTKÖY
62	DOĞA COUNTRY		+		2007	GÖKTÜRK
63	DOĞAL YAŞAM KÖYÜ			+	2010	KUMBURGAZ
64	DOĞA-MEŞE PARK EVLERİ		+		2007	GÖKTÜRK
65	DORA PARK	+	+		2009	ÜMRANIYE
66	DURUSU PARK EVLERİ			+	2000	TERKOS
67	DRAGOS KONAKLARI		+		2009	DRAGOS
68	DRAGOS RESİDENCE	+			2007	DRAGOS
69	DRAGOS ROYAL TOWERS	+			2010	DRAGOS
70	EKİNOKS	+			2008	BEYLİKDÜZÜ
71	ELİT KENT		+		2007	BAHÇEŞEHİR
72	ELİT LİFE		+		2009	ATAŞEHİR
73	ELİT YAŞAM KONUTLARI		+	+	2009	KURTKÖY
74	ELTES GOLD	+			2008	ÜMRANIYE
75	ELTES GÜNEŞİ		+		2009	ÜMRANIYE
76	EMRE MELİH VİLLALARI			+	2004	BAHÇEŞEHİR
77	ENGİN SU VİLLALARI			+	2006	KURTKÖY
78	ERGUVAN PLATİN EVLERİ		+		2009	ATAŞEHİR
79	ESTON DENİZ			+	2007	YAKUPLU

80	ESTTANBUL		+		2009	KURTKÖY
81	EVIDEA		+		2006	ÇEKMEKÖY
82	EVREKA	+			2007	KARTAL
83	F2 EVLERİ		+	+	2007	AKFIRAT
84	FANTASİA ELİTE EVLERİ		+		2009	GÖKTÜRK
85	FİBA LIFE RAHAT YAŞAM EVLERİ		+		2007	ÇEKMEKÖY
86	FİNANSKENT		+		2011	ALİBEYKÖY
87	FLEX EVLERİ		+		2009	KÜÇÜKBAKKALKÖY
88	GALATOWN	+	+		2009	BAYRAMOĞLU
89	GİNZA RESİDENCE	+			2008	BEYLİKDÜZÜ
90	GİZLİ BAHÇE AKDENİZ EVLERİ		+		2008	TUZLA
91	GÖKDENİZ SİTESİ			+	2005	ÇEKMEKÖY
92	GÖKKUŞSAĞI EVLERİ			+	2006	KURTKÖY
93	GÖKMAHAL		+		2008	GÖKTÜRK
94	GÖKYÜZÜ RESİDENCE	+			2008	GÖKTÜRK
95	GREENİUM			+	2007	ÇEKMEKÖY
96	GREEN GARDEN		+		2009	ATAŞEHİR
97	GREENLAND		+	+	2008	ALEMDAĞ
98	GÜN BATIMI KONUTLARI		+		2008	MİMAR SİNAN
99	GÜNEY RESİDENCE		+		2009	ZEKERİYAKÖY
100	GÜNiŞİĞİ SİTESİ		+		2007	BEYLİKDÜZÜ
101	GÜNYÜZÜ KONA KLARI			+	2005	BEYKOZ
102	GÜZELŞEHİR			+	2005	GÜZELCE
103	HELENİUM SUN		+		2008	KARTAL
104	HELENİUM PARK		+		2007	ŞERİFALİ
105	IHLAMUR EVLERİ		+		2006	HALKALI
106	IHLAMUR KONA KLARI		+		2007	YENİBOSNA
107	ISPARTAKULE KONUTLARI		+		2010	BAHÇEŞEHİR
108	IŞIL KONUTLARI		+		2007	KURTKÖY
109	İDEALİST KENT		+		2009	ÇEKMEKÖY
110	İHLAS BİZİM EVLER		+		2011	BAŞAKŞEHİR
111	İKEBANA EVLERİ		+		2008	YENİBOSNA
112	İNNOVİA		+		2009	BEYLİKDÜZÜ
113	İSTANBLUE			+	2008	SARIYER
114	İSTANBUL BİS		+		2008	GÖKTÜRK
115	İSTANBUL İSTANBUL			+	1999	GÖKTÜRK
116	İSTANBUL PALACE			+	2005	ÇEKMEKÖY
117	İSTANBUL ZEN		+		2004	GÖKTÜRK
118	İSTHANBUL EVLERİ		+		2009	BEYLİKDÜZÜ
119	KA GREEN KONUTLARI		+		2009	HALKALI
120	KAFKALE EVLERİ		+		2009	TUZLA
121	KANARYA KONA KLARI			+	2009	AKFIRAT
122	KARYA EVLERİ		+		2007	KURTKÖY

123	KASABA			+	2003	ÖMERLİ
124	KEMER CORNER		+		2007	GÖKTÜRK
125	KEMER COUNTRY			+	1999	GÖKTÜRK
126	KEMER LİFE XXI		+		2004	KEMERBURGAZ
127	KEMER LİFE XXII		+		2006	KEMERBURGAZ
128	KEMER PARK		+		2007	ESENLER
129	KEMER ROSE RESİDENCE			+	2006	KEMERBURGAZ
130	KEMERBURGAZ EVLERİ-MESA		+		2003	KEMERBURGAZ
131	KEMERBURGAZ STUDIO PLAZA		+		2003	KEMERBURGAZ
132	KENT PLUS		+		2006	ATAŞEHİR
133	KENT PLUS		+		2009	KARTAL
134	KENT PLUS		+		2007	MİMAR SİNAN
135	KIRKLAR VADİSİ VİLLALARI			+	2006	TEPEÖREN
136	KİRAZ EVLER		+		2008	YAKUPLU
137	KONSEPT İSTANBUL		+	+	2009	KURTKÖY
138	KORU KONUTLARI		+		1997	ATAŞEHİR
139	KORU SİTESİ			+	2009	USKUMRUKÖY
140	KORUBAHÇE KONUTLARI		+		2009	ESENŞEHİR
141	KORUPARK KONAKLARI			+	2006	ÇEKMEKÖY
142	KOZA		+		2009	BAHÇEŞEHİR
143	LA VİE KONAKLARI			+	2007	ÇEKMEKÖY
144	LAGÜN	+	+	+	2009	SAMANDIRA
145	LALEŞEİR KONUTLARI		+		2009	HALKALI
146	LİDYA FLATS		+		2008	TAŞDELEN
147	LİFE İSTANBUL		+		2010	GÖKTÜRK
148	LİFE TOWERS		+		2009	YENİDOĞAN
149	MAHALLE İSTANBUL		+		2010	ÇEKMEKÖY
150	MAİNTOWERS RESİDENCE	+			2008	MASLAK
151	MANOLYA EVLERİ		+		2005	ÜMRANIYE
152	MARENEGRO			+	2008	KİLYOS
153	MARTAN RESİDENCE		+		2009	PENDİK
154	MASHATTAN	+			2009	MASLAK
155	MASLAK KONUTLARI		+		2002	MASLAK
156	MERİDİAN	+			2011	ATAŞEHİR
157	MERİT LİFE		+		2008	ATAŞEHİR
158	MERİT LİFE BULVARI		+		2008	YUKARI DUDULLU
159	MERİT LİFE GÖL KONAKLARI		+	+	2006	ÜMRANIYE
160	MERİT LİFE KENT		+		2010	SARIGAZİ
161	MERİT LİFE PARK		+		2009	ATAŞEHİR
162	MESA KEMERKÖY		+		2003	KEMERBURGAZ
163	MESA NUROL BAHÇEŞEHİR		+		2008	BAHÇEŞEHİR
164	MEŞELİ PARK APARTMENTS		+		2008	SARIGAZİ
165	MİLLENİUM PARK		+		2010	AKFIRAT

166	MİLPARK		+		2010	BEYLİKDÜZÜ
167	MİNİMAL		+		2010	KURTKÖY
168	MİRAMAR			+	2007	GÜZELCE
169	MİSSTANBUL EVLERİ		+		2008	BAŞAKŞEHİR
170	MİYANSERA EVLERİ		+		2009	BAYRAMPAŞA
171	MUTLU CİTY		+		2008	KURTKÖY
172	MY CİTY		+		2003	ÜMRANIYE
173	MY COUNTRY			+	2005	ÇEKMEKÖY
174	MY TOWERLAND	+			2011	ATAŞEHİR
175	MY TOWN		+		2005	ÜMRANIYE
176	MY VİLLAGE		+	+	2005	SAMANDIRA
177	MY WORLD SUN CİTY		+		2007	ATAŞEHİR
178	NARCİTY		+		2009	MALTEPE
179	NEZİH KONAKLARI		+		2008	ATAŞEHİR
180	NEOVİSTA		+		2004	KEMERBURGAZ
181	NİŞH İSTANBUL	+			2010	YENİBOSNA
182	OKSİZEN		+		2009	SARIYER
183	OLİMPİAKENT		+	+	2005	HALKALI
184	OPTİMUM EVLERİ			+	2005	ÖMERLİ
185	ORİON PARK		+		2010	ESENYURT
186	OSMANLI EVLERİ		+		2009	KURTKÖY
187	OTAĞ EVLER			+	2007	KAVACIK
188	ÖMERLİ PARK VİLLALARI			+	2007	ÖMERLİ
189	PALMA D'ORO	+			2009	TAŞDELEN
190	PANORAMA EVLERİ			+	2005	GÖKTÜRK
191	PARADİSE PARK		+		2009	TUZLA
192	PARK CİTY		+		2010	BAHÇEŞEHİR
193	PARK ORMAN KONUTLARI		+		2009	TAŞDELEN
194	PASHA YALI			+	2009	SİLİVRİ
195	PELİCAN HİLL RESİDENCE		+	+	2009	BÜYÜKÇEKMECE
196	PERA EVLERİ		+		2008	ATAŞEHİR
197	POLARİS RESİDENCE	+			2009	ATAŞEHİR
198	PRUVA KONUTLARI		+		2008	GÖKTÜRK
199	RAPSODİ EVLERİ		+		2009	ÇEKMEKÖY
200	RECEP AĞA KONAKLARI		+		2009	KURTKÖY
201	REŞADİYE VADİ KONAKLARI			+	2009	ÇEKMEKÖY
202	REŞİT PAŞA EVLERİ		+		2007	YAKUPLU
203	ROSE MARİNE		+		2007	SİNANOBA
204	ROYAL PARK RESİDENCE		+	+	2010	ORHANLI
205	SABAN RESİDENCE	+			2009	GÖKTÜRK
206	SAMPLE CİTY		+	+	2007	ÇEKMEKÖY
207	SARAÇOĞLU KONAKLARI		+		2010	SARIGAZİ
208	SARDUNYA KONUTLARI		+		2009	ÇEKMEKÖY

209	SARIEVLER		+		2009	SARIGAZİ
210	SEA LYBRİA			+	2007	SİLİVRİ
211	SELECTIVE		+		2010	KARTAL
212	SELENIUM COUNTRY		+		2003	GÖKTÜRK
213	SEMERKAND RESİDENCE	+			2007	ESENKENT
214	SERENA KONUTLARI		+		2007	ÇEKMEKÖY
215	SIRAEVLER SİTESİ		+		2003	KEMERBURGAZ
216	SİSKA ATILGAN EVLERİ		+		2007	ÜMRANİYE
217	SKYPORT RESİDENCE	+			2009	BEYLİKDÜZÜ
218	SOLARKENT		+		2011	ESENYURT
219	SPRADON EVLERİ	+		+	2009	BAHÇEŞEHİR
220	STUDIO LIFE		+		2009	BEYLİKDÜZÜ
221	SUNFLOWER EVLERİ			+	2009	SİLİVRİ
222	SUNSET PARK VİLLALARI		+		1999	SARIYER
223	SWEET HOME		+		2009	ŞERİFALİ
224	ŞEHR-İ BAHÇE		+	-	2008	BAHÇEŞEHİR
225	ŞELEALE EVLERİ		+		2000	KÜÇÜKBAKKALKÖY
226	ŞELEALE SPACE CENTER	+			2007	ÇEKMEKÖY
227	TAŞDELEN GÜVEN KONUTLARI		+		2008	TAŞDELEN
228	TAŞDELEN KONUTLARI		+		2005	TAŞDELEN
229	TAŞOLUK İNCİ VİLLALARI			+	2008	TAŞOLUK
230	TEDKENT KEMER 50 EVLERİ		+		2007	GÖKTÜRK
231	TEPEÖREN VİLLALARI			+	2007	TEPEÖREN
232	TERRA PORTİA			+	2007	ÇEKMEKÖY
233	TERRACE HİLL			+	2008	BAHÇEŞEHİR
234	TOSKANA VADİSİ			+	2008	BÜYÜKÇEKMECE
235	TREND EXTRA		+		2009	KURTKÖY
236	TREND PLUS		+		2008	KURTKÖY
237	TRIAD PARK		+		2008	SARIGAZİ
238	TULIP TURKUAZ		+		2010	BAHÇEŞEHİR
239	TUZLA ÇINAR EVLERİ		+		2008	TUZLA
240	TUZLA KONUTLARI		+		2009	TUZLA
241	UPCITY		+		2009	KARTAL
242	UPHİLL COURT		+	+	2007	BAHÇEŞEHİR
243	UPHİLL COURT		+		2007	ATAŞEHİR
244	UPRISE ELİTE TERAS EVLER	+	+		2010	KARTAL
245	ÜÇ KONAKLAR		+		2009	TUZLA
246	VARYAP MERİDİAN	+			2011	ATAŞEHİR
247	VİLLA BELDE SİTESİ			+	1995	ÇEKMEKÖY
248	VİLLA RİVA			+	2008	RİVA
249	VİLLA SERA			+	2008	ÇEKMEKÖY
250	VİLLA VİE			+	2008	ÇEKMEKÖY
251	VİLLA VİYA			+	2008	ŞİLE

252	VİSTA RESİDENZE		+		2008	BEYKENT
253	VİZYON	+			2011	KARTAL
254	YAKACIK COUNTRY			+	2007	YAKACIK
255	YAMAÇ EVLER		+		2005	KEMERBURGAZ
256	YANKI EVLER		+		2005	KEMERBURGAZ
257	YASEMİN KONAKLARI		+		2008	YENİBOSNA
258	YAŞAM KENT KONUTLARI		+		2005	MALTEPE
259	YENİŞEHİR SİTESİ		+		2004	ÜMRANIYE
260	YENİŞEHİR PARK EVLERİ		+		2009	KURTKÖY
261	YESHİLL	+			2007	GÖKTÜRK
262	YEŞİL BELGRAD EVLERİ		+		2002	KEMERBURGAZ
263	YEŞİL KORU EVLERİ		+		2008	YENİDOĞAN
264	YEŞİL VADİ KONAKLARI		+		2008	ÜMRANIYE
265	YILDIZ KONAKLARI		+		2008	YENİDOĞAN
266	ZENGİN BAHÇE KONUTLARI			+	2002	GÖKTÜRK
267	ZEYTİN SUYU TEPESİ EVLERİ			+	2005	KUMBURGAZ

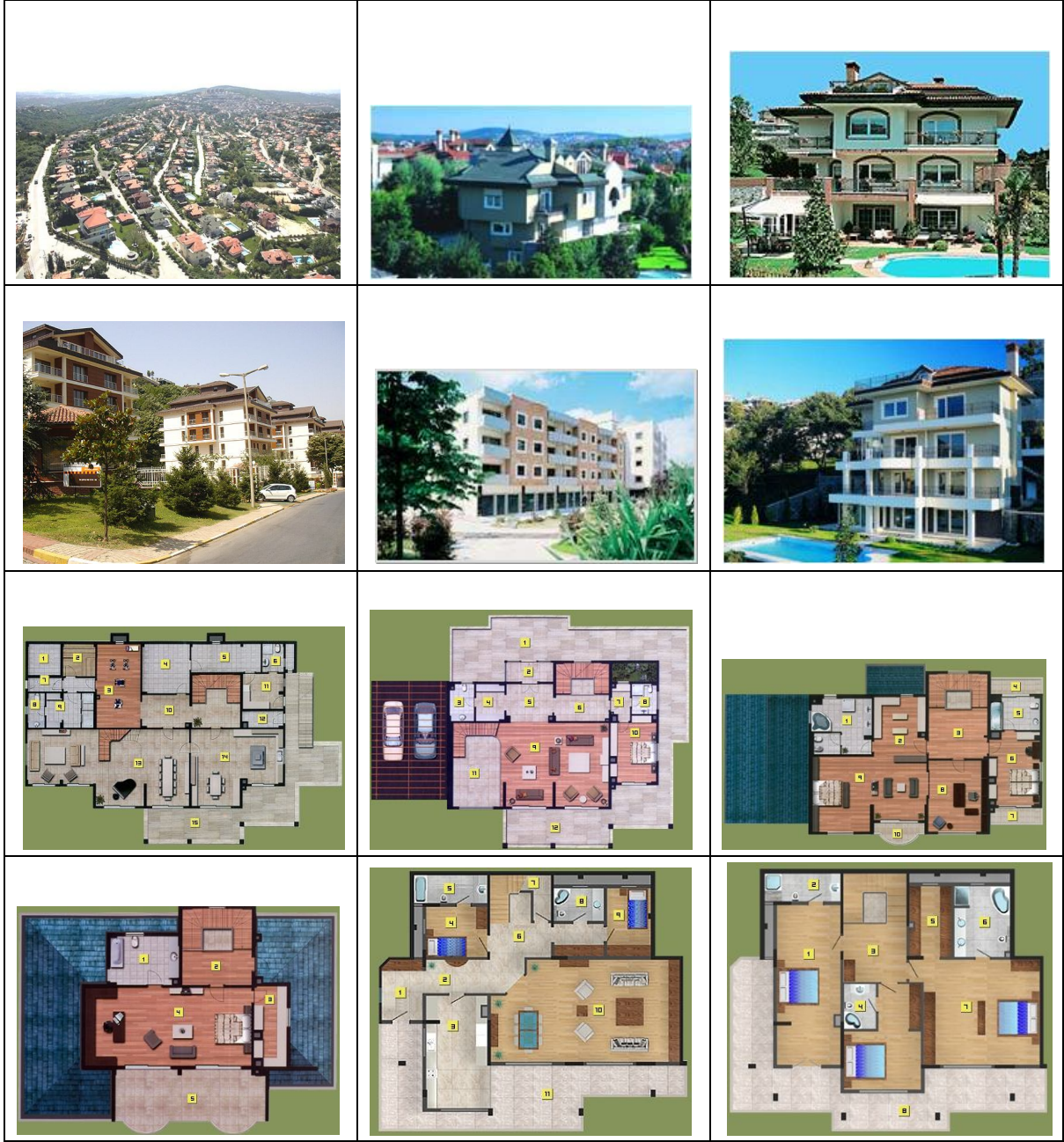
Tabloda yer alan 267 kapalı sitenin 15 tanesi daha derin araştırılmak üzere seçilmiştir. Bu siteler;’dir. Metrekare birim fiyatları her birinde değişik para birimleri olarak satışa sunulduğu için, tabloda TL olarak sabitlenmiştir. Araştırmanın yapıldığı günün değerlerine göre, Euro 2.250 TL’den, Dolar ise 1.500 TL’den hesaplanmıştır.

1. KAPALI SİTE ADI	:ACARKENT
BULUNDUĞU SEMT	:Beykoz
YAPIM YILI	:2003
TOPLAM ARAZİ M² Sİ	:2.291.220 m²
SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM	:Gerek konum ve ulaşım avantajı, gerekse kentsel donatı alanlarının çeşitliliği ve dengeli dağılımı açısından rakip projeler arasından kolayca sıyrılmaktadır.
GENEL MİMARİ ÜSLUP	:Modern
M² SATIŞ FİYATI	:~ 3.750 TL
KONUT TİPİ	:Villa, Apartman
KONUT SAYISI	:1452 villa, 216 daire
TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER	:24 saat kameralı güvenlik, iris tanıma sis.
PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR	:Yürüyüş parkuru var, peyzaj düzenlemeleri bahçelerin yaz-kış yeşil ve birbirini takip eden periyotlar halinde sürekli çiçekli bir görünüm taşımasıdır. Peyzaj projeleri ev sahiplerinin istekleri doğrultusunda hazırlanmaktadır.
SAĞLIK HİZMETLERİ	:Eczane, poliklinik
EĞİTİM OLANAKLARI	:Kreş, Dershane, Kolej
RESTAURANT VE KULÜPLER	:Restarauntlar
KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	:3.000 civarı (net bir cevap alınamadı)
AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	:Serbest, yol kenarlarına park edilebiliyor
KONUT M² LERİ	:69 m² - 1270 m²
KONUTLARDAKİ ODA SAYISI	:1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 6+1, 7+1
BANYOLU ODA SAYISI	:1,2,3,4

SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ

Fitness Salonu	X	Tenis kortu	X	Atlı spor / manej	
Squash	X	Masa tenisi		Voleybol Sahası	X
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu	X	Bilardo		Basketbol Sahası	X
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi	X	Golf sahası	
Kuaför	X	Solaryum	X		
Notlar: 48.000 m ² 'lik açık-kapalıalanlarıyla Avrupa'nın en büyük tesislerinden biri bulunmaktadır. Sosyal tesis dışında, bankalar, mağazalar, kuru temizleme, PTT, veteriner, çocuk oyun alanları, kitap evi, alışveriş merkezi, büyük market, sinema, SPA, aerobik salonları, zen stüdyoları, eğlence kompleksleri vardır.					

1. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



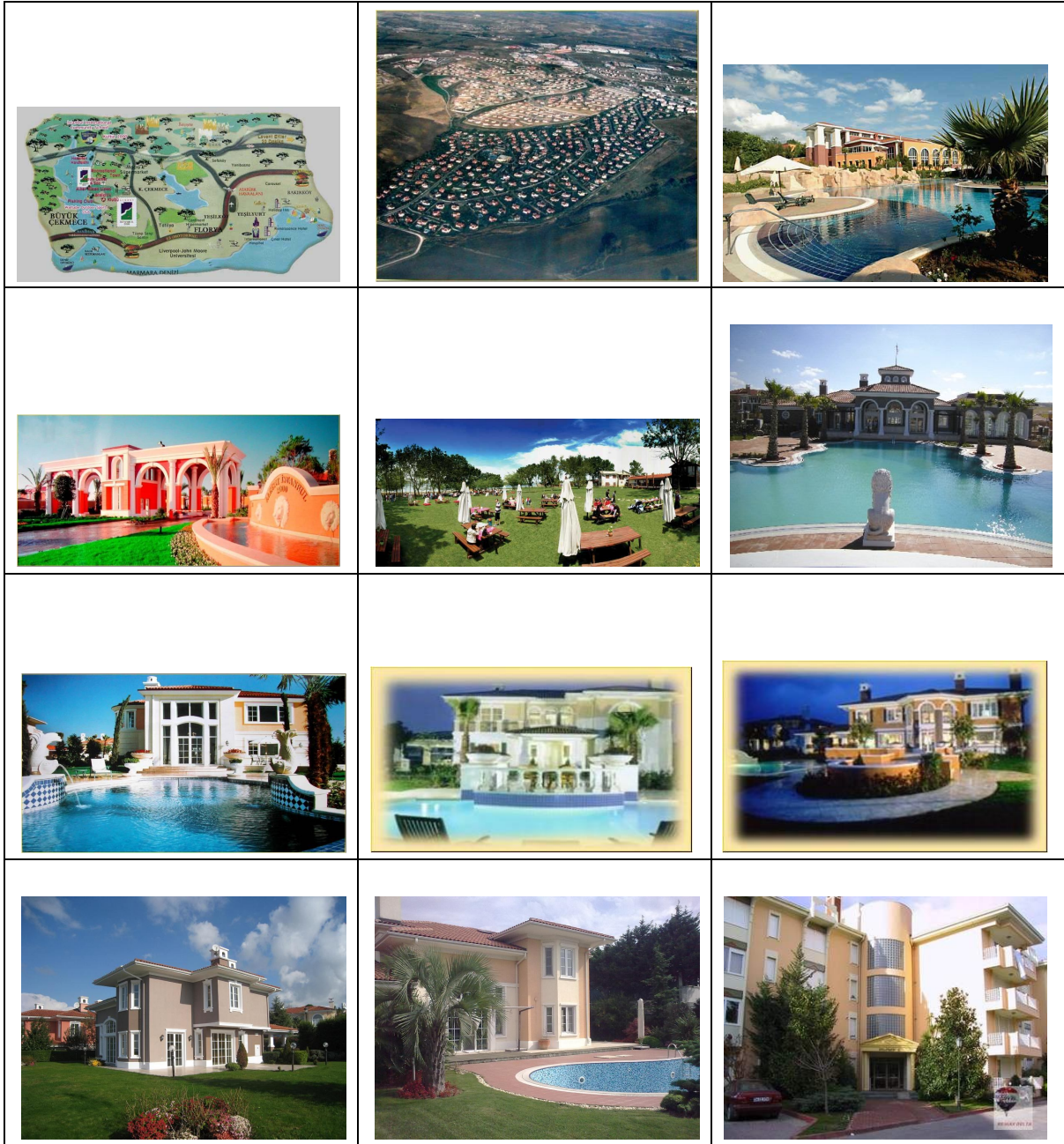
NOTLAR: Villaların her biri farklı tarzlarda olduğu resimlerde dikkati çekmektedir. Sosyal tesis dışında sakinlerin buluşabileceği bir rekreasyon alanı sitenin bütününe kapsayan bir çevre düzeni görülmektedir [22]; [48].

2. KAPALI SİTE ADI	:ALKENT 2000
BULUNDUĞU SEMT	:Büyükcçekmece
YAPIM YILI	:2000
TOPLAM ARAZİ M ² Sİ	: 2.609.272 m ² (819.272 m ² golf parseli, 1. faz 650.000 m ² , 2. faz 900.000 m ² , 3.faz 240.000 m ²)
SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM	:Hayal gücünde bir sınırı vardır derler, inanmayın. Alkent 2000 ayrıcalıklı, huzurlu ve güvenli.
GENEL MİMARİ ÜSLUP	:Amerikan tarzı villalar
M ² SATIŞ FİYATI	:~ 4.125 TL
KONUT TİPİ	:Apartman, villa, göl malikaneleri
KONUT SAYISI	:863 adet. (1.ve 2.fazda 600 villa 200 daire, 3.fazda 63 villa)
TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER	:24 saat kameralı güvenlik
PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR	:Her villanın kendi özel bahçeleri
SAĞLIK HİZMETLERİ	:Sağlık merkezleri, eczane
EĞİTİM OLANAKLARI	:Kültür 2000 Koleji, Alkev Anaokulu ve İlköğretim, IICS, Yıldızlar Koleji, Fatih Üniversitesi
RESTAURANT VE KULÜPLER	:Restaurantlar ve kafeler, Binicilik kulübü
KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	:1126 (villaların özel otoparkları)
AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	:280 (daireler için)
KONUT M ² LERİ	:75m ² - 1200 m ² (Daireler 75m ² -310 m ² , Villalar 600 m ² - 1200 m ²)
KONUTLARDAKİ ODA SAYISI	:1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 6+1, 7+1.....
BANYOLU ODA SAYISI	:1,2,3,4,5... ?

SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ

Fitness Salonu	X	Tenis kortu	X	Atlı spor / manej	X
Squash	X	Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu		Bilardo		Basketbol Sahası	
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi	X	Golf sahası	X
Kuaför	X	Solaryum			
Notlar: Wattabe doğa sporları tesisi, cross country rally, ATV, enduro, mountain bike, orienteering, yelken, kano, kürek, windsurf, sea-kayak, katamaran, offroad pisti, paintball, masaj odaları, sauna, alışveriş merkezi, supermarket, çiçekçi, banka					

2. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



NOTLAR : Villalarda farklı üsluplar görülmektedir. Boyutları birbirinden farklı villaların arasında 2,5 dönüm arazide inşa edilmiş ‘malikaneler’ de bulunmaktadır [22]; [1]. Alkent 2000’de dikkati çeken bir başka özellik de site içinde villaların sınırlarını belli edip, duvar, çit veya bitkilerle birbirinden ayrılmasıdır. Bu kapalılık kimi zaman yüksek kimi zaman ise alçak sınırlayıcılarla sağlanmıştır.

3. KAPALI SİTE ADI	:AQUA CİTY
BULUNDUĞU SEMT	:Çekmeköy
YAPIM YILI	:2010
TOPLAM ARAZİ M² Sİ	:218.000 m²
SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM	:Maviyle yeşilin buluştuğu Aqua City 2010, su medeniyetinin yeni başkenti, İstanbul'un merkezinde göl kenarında ayrıcalıklı bir yaşam
GENEL MİMARİ ÜSLUP	:Modern, yalın
M² SATIŞ FİYATI	:~ 2.500 TL
KONUT TİPİ	:Apartman, Villa
KONUT SAYISI	:1118
TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER	:Kablosuz internet, 24 saat kameralı güvenlik, evlerde hareket dedektörü, acil durumlar için panik butonu
PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR	:Göl, gölet, temalı peyzaj düzenlemesi, macera bahçesi, kumsal park, olimpik park, kültür parkı, yürüyüş parkuru, su meydanları, bitki iskeleleri, yalı bahçeleri, koru bahçeleri, manzara bahçeleri
SAĞLIK HİZMETLERİ	:Sağlık birimi, eczane
EĞİTİM OLANAKLARI	: -
RESTAURANT VE KULÜPLER	:Restaurantler ve kafeler
KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	:1700
AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	: Az sayıda, rakam belli değil
KONUT M² LERİ	:56 m² - 288 m²
KONUTLARDAKİ ODA SAYISI	:1+1, 2+1, 3+1, 4+1
BANYOLU ODA SAYISI	:1 (ebeveyn odası)

SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ

Fitness Salonu	X	Tenis kortu	X	Atlı spor / manej	
Squash		Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam	X	Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu	X	Bilardo		Basketbol Sahası	X
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi	X	Golf sahası	X
Kuaför		Solaryum			
Notlar: Amfi tiyatro, merkeze servis, sauna, çocuk parkı, teknik servis hizmeti, organizasyonlar (teniz turnuvası, yaz partileri, çocuk şenlikleri), kayıkhanesi, macera köprüsü, kapalı spor salonu, yoga ve pilates salonları, SPA, mini konser alanı, şarkuteri, kuru temizleme, lostra, terzi, pastane, dükkanlar, mini çarşı					

3. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



4. KAPALI SİTE ADI**:ARDIÇLI GÖL EVLERİ****BULUNDUĞU SEMT****:Bahçeşehir****YAPIM YILI****:2007****TOPLAM ARAZİ M² Sİ****:156.000 m²****SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM**

:Kent ortamının boğuculuğundan kurtulup günlük yaşamda bile tatil keyfiyle, her yere her şeye yakın ama uzakmış gibi Ardıçlı Göl'ün kıyısında huzur içinde yaşamak isteyenlerin projesi.

GENEL MİMARİ ÜSLUP**:Modern****M² SATIŞ FİYATI****:~ 3.450 TL****KONUT TİPİ****:Villa****KONUT SAYISI****:371****TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER****:24 saat kameralı güvenlik****PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR**
yürüyüş parkurları**:7.500 m² balıklı göl, 45.000 m² koru,****SAĞLIK HİZMETLERİ****: -****EĞİTİM OLANAKLARI****: -****RESTAURANT VE KULÜPLER****: -****KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI**

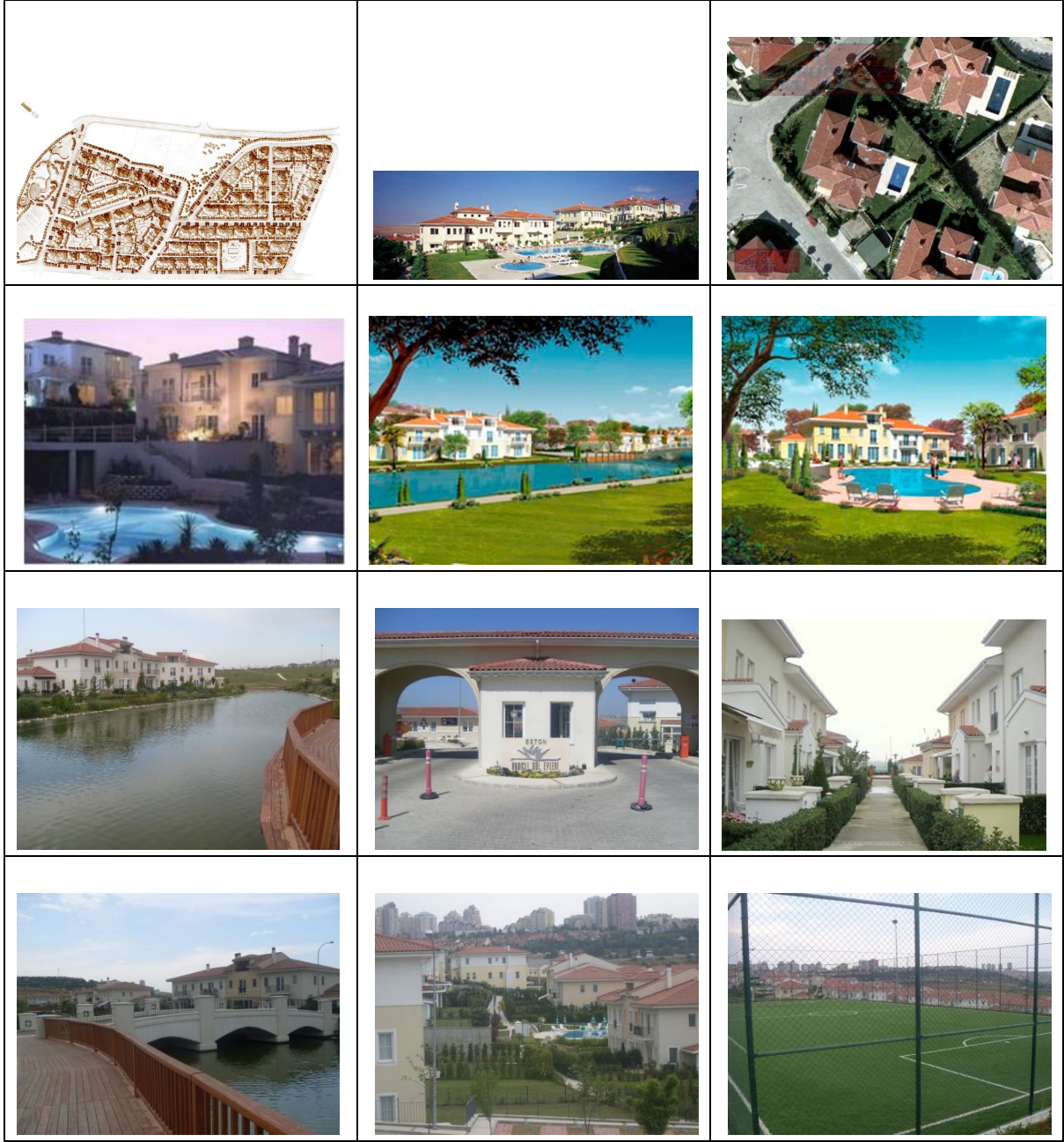
:Bazı tip villalarda 2 araçlık özel kapalı otopark alanı var, fakat sayısı hakkında net bir bilgi verilmedi.

AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI**:750****KONUT M² LERİ****:152 m² - 356 m²****KONUTLARDAKİ ODA SAYISI****:3+1, 4+1****BANYOLU ODA SAYISI****:1 (ebeveyn odası)****SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ**

Fitness Salonu	X	Tenis kortu	X	Atlı spor / manej	
Squash		Masa tenisi		Voleybol Sahası	X
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	X
Kapalı yüzme havuzu		Bilardo		Basketbol Sahası	X
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	
Kuaför		Solaryum			

Notlar: Beach volley alanı, çocuk oyun alanları, çarşı

4. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



NOTLAR : [22]; [61].

5. KAPALI SİTE ADI**:ARKEON EVLERİ****BULUNDUĞU SEMT****:Kurtköy****YAPIM YILI****:2007****TOPLAM ARAZİ M² Sİ****:370.000 m²****SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM**

:Yaşayanlarına, ideallerindeki yaşamı sunabilmek üzere tasarlanmıştır. Şehrin gürültü ve karmaşasından uzakta, doğa içerisinde tertemiz bir havaya sahip, huzurlu ve mutlu bir yaşam hayali kuranlar için gerçekleştirilmiştir.

GENEL MİMARİ ÜSLUP**:Modern****M² SATIŞ FİYATI****:~ 3.150 TL****KONUT TİPİ****:Villa****KONUT SAYISI****:314****TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER**

:Fab-tek inşaat sisteminin getirdiği hız avantajıyla inşa edilmiştir. Özel izolasyon sistemlerine dayalıdır ve enerji tasarrufu sağlar.

PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR**:Gölet, yürüyüş ve bisiklet parkurları****SAĞLIK HİZMETLERİ****: -****EĞİTİM OLANAKLARI**

:Anaokul mevcut. Site aynı zamanda Koç Lisesi'ne ve Sabancı Üniversitesine çok yakın konumlanmaktadır.

RESTAURANT VE KULÜPLER**:Restaurant****KAPALI OTO PARKTAKİ ARAÇ SAYISI****: -****AÇIK OTO PARKTAKİ ARAÇ SAYISI****:630****KONUT M² LERİ****:194 m² - 310 m²****KONUTLARDAKİ ODA SAYISI****:3+1****BANYOLU ODA SAYISI****:1 (ebeveyn odası)****SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ**

Fitness Salonu	X	Tenis kortu		Atlı spor / manej	
Squash		Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu	X	Bilardo		Basketbol Sahası	
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	
Kuaför		Solaryum			
Notlar: Çocuk oyun alanları, market, toplantı salonu, amfi tiyatro, su oyunları					

5. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



NOTLAR : [22]; [60].

6. KAPALI SİTE ADI**:BOSPHORUS CITY**

BULUNDUĞU SEMT

:Küçükçekmece

YAPIM YILI

:2009

TOPLAM ARAZİ M² Sİ:246.000 m²

SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM

:İstanbul'un incisi Boğaz, İstanbul'un 2 Boğazı Bosphorus City. Bu yalılar efendilerini bekliyor.

GENEL MİMARİ ÜSLUP

:Farklı üsluplar, Geleneksel, Modern

M² SATIŞ FİYATI

: ~ 3.000 TL

KONUT TİPİ

:Apartman, Villa

KONUT SAYISI

:2793

TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER

:Kablosuz internet, 24 saat kameralı güvenlik, evlerde hareket dedektörü, acil durumlar için panik butonu

PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR

:Sitenin 1/3ü yeşil alan, semtlere uygun bitkiler ekili, tematik parklar, meyve bahçeleri, bitki labirentleri, su ve bitki duvarları, yürüyüş ve bisiklet parkurları, engelli erişimi mevcut

SAĞLIK HİZMETLERİ

:Eczane, sağlık kulübü

EĞİTİM OLANAKLARI

:Kreş

RESTAURANT VE KULÜPLER

:Restaurant ve kafeler, cam sanat evi

KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI

:4000 civarı

AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI

:Araç sayısı hakkında bilgi verilmemektedir.

KONUT M² LERİ:62 m² - 645 m²

KONUTLARDAKİ ODA SAYISI

:1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 4+2, 5+1

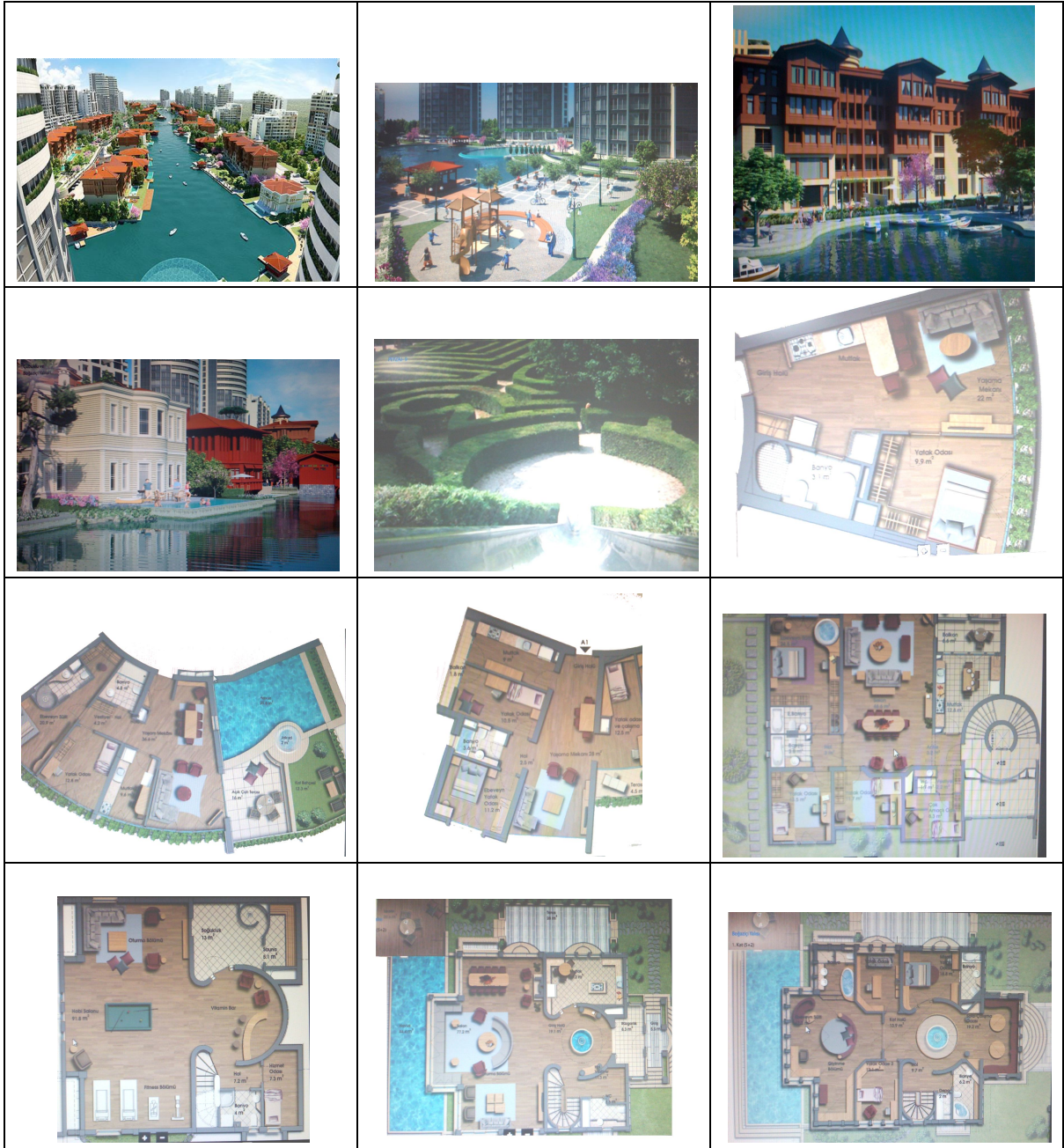
BANYOLU ODA SAYISI

:1, 2

SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ

Fitness Salonu	X	Tenis kortu		Atlı spor / manej	
Squash	X	Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam	X	Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu	X	Bilardo	X	Basketbol Sahası	X
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	X
Kuaför	X	Solaryum			
Notlar: Rezidans hizmetleri, bebek bakıcılığı , posta servisi, teknik servis, streetball, beach volley, pilates-yoga salonları, çay bahçeleri, nargile, kültür fizik alanları, çocuk parkları, tırmanma duvarı, denge duvarı, kuru temizleme, amfi tiyatro, sinema ve konferans salonları, satranç oyun alanı, iskeleler, masaj odaları, dans salonu, sauna, sergi alanı, okuma köşeleri, eğlence merkezi					

6. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



NOTLAR : [58].

7. KAPALI SİTE ADI**:KEMER COUNTRY**

BULUNDUĞU SEMT

:Göktürk

YAPIM YILI

:1999

TOPLAM ARAZİ M² Sİ:1.200.000 m²

SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM

:Kemerli olmak; Kemer Country'liler Kemerliyim diyerek ait olma duygusunu, dünya standartlarında yaşamın ve globelleşen dünyada yerel kalmanın keyfini yaşarlar.

GENEL MİMARİ ÜSLUP

:Modern gereksinimler ile Türk mimarisi birleşmiştir. Yapılar birbirinden çok farklı özellikler taşımaktadır.

M² SATIŞ FİYATI

:~ 3.750 TL

KONUT TİPİ

:Villa, Apartman

KONUT SAYISI

:813 konut (Nüfus 5000)

TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER

:Askeri alana yakın olması güvenli bölge olma durumunu arttırmaktadır. 24 saat kameralı güvenlik vardır.

PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR

:Ortak alanlarda vurgulanmak istenen peyzaj özellikleri, orman dokusunun yerleşimin içine kadar girmesi ve evlerin tamamıyla orman dokusunun içerisinde yer almasıdır. Bu nedenle kullanılan bitki türleri ve sert zemin elemanları doğa ile uyum içerisinde. Sitenin 800.000 m²'si yeşil alandır.

SAĞLIK HİZMETLERİ

:Sağlık birimleri

EĞİTİM OLANAKLARI

:Kemerköy Hisar Eğitim Vakfı Okulları, Zeynep Mutlu Vakfı Kemer Koleji, TEK Okulları

RESTAURANT VE KULÜPLER

:Kemer Golf&Country Club, çeşitli spor kulüpleri, çeşitli restaurantlar, kafeler ve barlar bulunmaktadır.

KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI

:Villaların 2-3 özel kapalı otoparkları vardır.

AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI

:Serbest, yol kenarına parkedilebilir.

KONUT M² LERİ:130 m² - ? m²

KONUTLARDAKİ ODA SAYISI

:1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 6+1 ... ?

BANYOLU ODA SAYISI

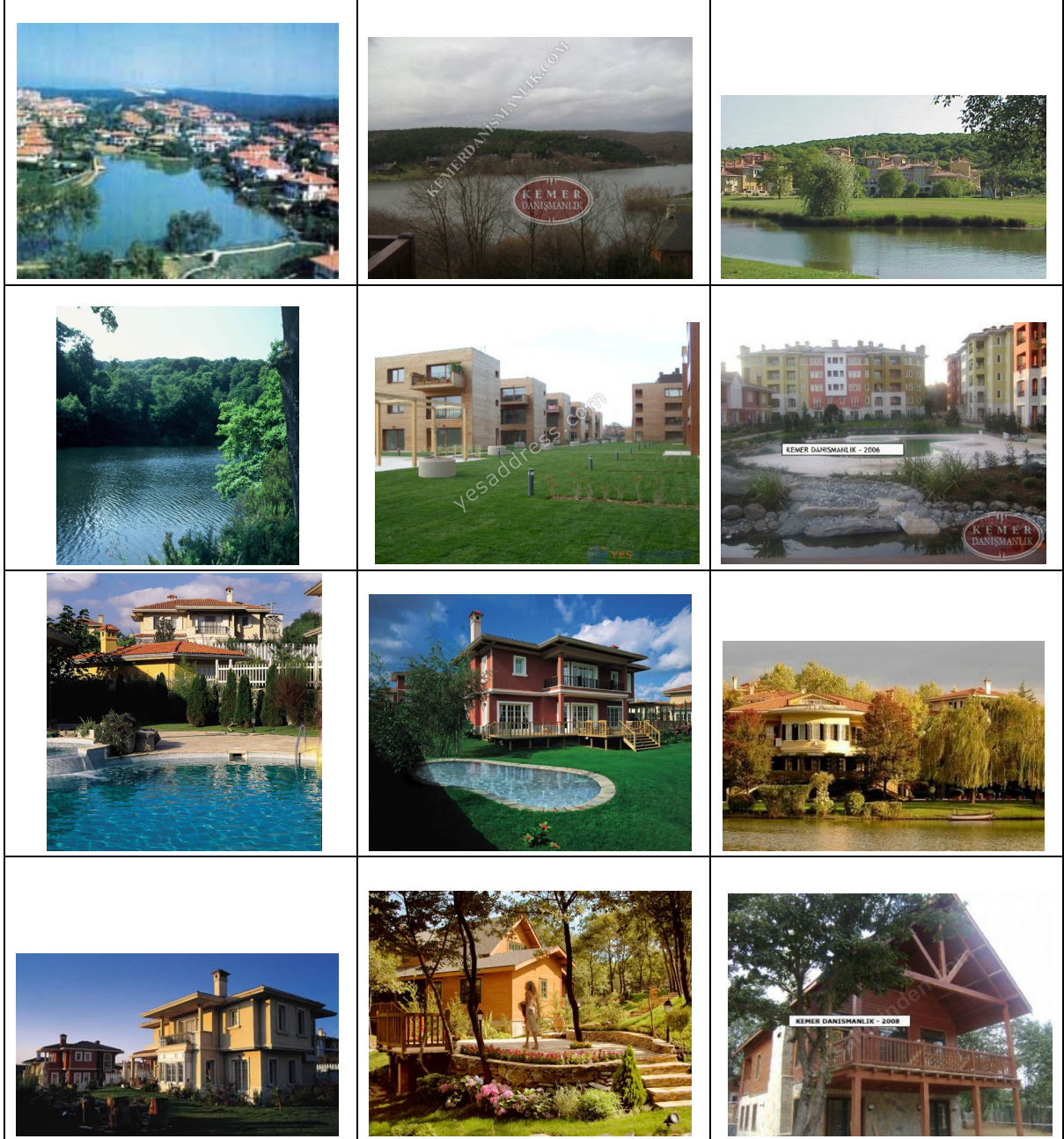
:1, 2, 3... ?

SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ

Fitness Salonu	X	Tenis kortu	X	Atlı spor / manej	X
Squash	X	Masa tenisi	X	Voleybol Sahası	X
Hamam	X	Bowling	X	Futbol Sahası	X
Kapalı yüzme havuzu	X	Bilardo	X	Basketbol Sahası	X
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi	X	Golf sahası	X
Kuaför	X	Solaryum	X		

Notlar: Sanat kursları, alışveriş merkezi, Migros, Neo Bazaar, Arcadium, bankalar, bakım, tamir, acil servis, itfaiye ekibi, yelken kulübü, doğa kulübü, golf kulübü, tenis kulübü, pilates, ayurveda, CHI terapisi, SPA, outdoor kulübü, sinema, kitabevi, oyun odası, kids club, yaz okulu, sanat kursları

7. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



NOTLAR: Yönetimle yapılan görüşmelerde maksimum konut metrekareleri, oda sayıları ve banyolu oda sayıları hakkında bilgi sahibi olunmadığı söylenmiştir [54]; [42]

8. KAPALI SİTE ADI**:KENT PLUS**

BULUNDUĞU SEMT

:Kartal

YAPIM YILI

:2007

TOPLAM ARAZİ M² Sİ:30.980 m²

SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM

:Güneyde Marmara Denizinin mavi keyfini ve adaların manzarasını sunan Kent Plus, her geçen gün değer kazanan bölgede önemli bir yatırım fırsatı sunuyor.

GENEL MİMARİ ÜSLUP

:Modern

M² SATIŞ FİYATI

:1.750 TL'den başlıyor

KONUT TİPİ

:Apartman

KONUT SAYISI

:518

TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER

:24 saat kameralı güvenlik sistemi

PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR

:Yürüyüş parkuru

SAĞLIK HİZMETLERİ

adet hastane bulunmaktadır.

:Eczane. Site karşısında da 10.000 kişilik 2

EĞİTİM OLANAKLARI

:-

RESTAURANT VE KULÜPLER

:Restaurant, Kafe

KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI

:518

AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI

:50

KONUT M² LERİ:73 m² - 186 m²

KONUTLARDAKİ ODA SAYISI

:1+1, 2+1, 3+1, 4+1

BANYOLU ODA SAYISI

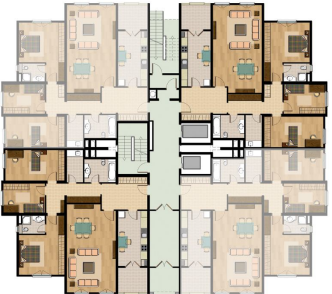
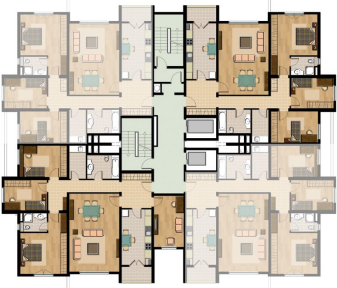
:1 (ebeveyn odası)

SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ

Fitness Salonu	X	Tenis kortu	X	Atlı spor / manej	
Squash		Masa tenisi		Voleybol Sahası	X
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	X
Kapalı yüzme havuzu		Bilardo		Basketbol Sahası	X
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	
Kuaför	X	Solaryum			

Notlar: 3 adet ticaret bloğu, çocuk oyun alanları, banka şubesi, market, sauna, amfi tiyatro

8. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ

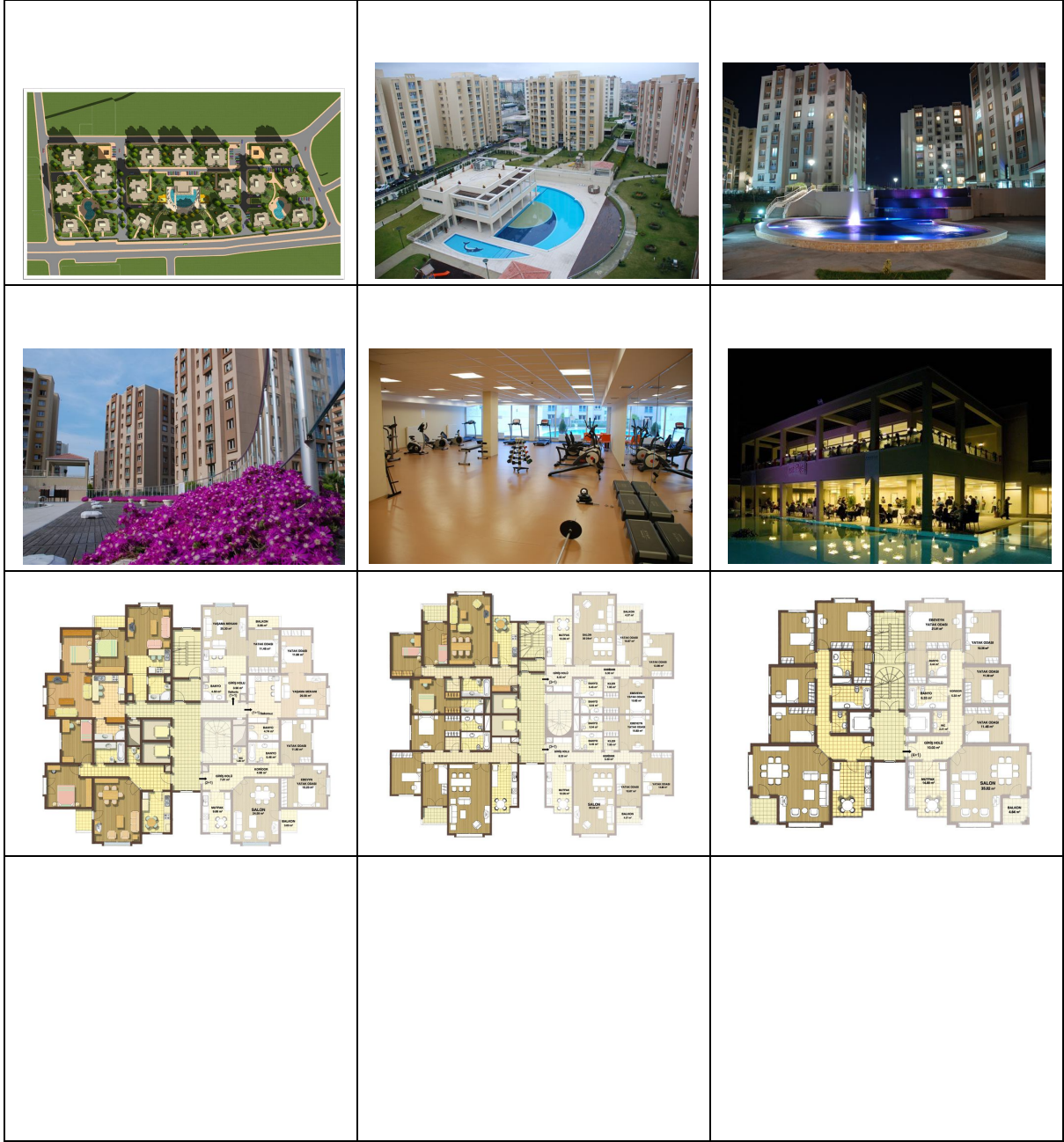
		
		
		

NOTLAR : [35]; [51]

9. KAPALI SİTE ADI	:KENT PLUS
BULUNDUĞU SEMT	:Mimar Sinan
YAPIM YILI	:2007
TOPLAM ARAZİ M ² Sİ	:42.000 m ²
SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM konseptiyle Kent Plus, Mimar Sinan'ı seçti.	:Yaşam kalitesine önem verenler için 'plus'
GENEL MİMARİ ÜSLUP	:Modern
M ² SATIŞ FİYATI	:~ 2.000 TL
KONUT TİPİ	:Apartman
KONUT SAYISI	:660
TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER	:24 saat görüntülü güvenlik sistemi
PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR	:32.000 m ² peyzaj, hurma ağaçlarının yanı sıra Türkiye'nin her yerinden binlerce değişik bitki çeşidi getirilmiştir.
SAĞLIK HİZMETLERİ	:Eczane
EĞİTİM OLANAKLARI	:-
RESTAURANT VE KULÜPLER	:Restaurant, kafe
KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	:570
AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	:60 civarı (net bir rakam verilemiyor)
KONUT M ² LERİ	:61 m ² -173 m ²
KONUTLARDAKİ ODA SAYISI	:1+1, 2+1, 3+1, 4+1
BANYOLU ODA SAYISI	:1 (ebeveyn odası)
SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ	

Fitness Salonu	X	Tenis kortu		Atlı spor / manej	
Squash		Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu		Bilardo		Basketbol Sahası	
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	
Kuaför	X	Solaryum			
Notlar: Çocuk oyun alanları, market, sauna, kuru temizleme, banka, market					

9. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



NOTLAR : [35]; [56].

10. KAPALI SİTE ADI	:LAGÜN
BULUNDUĞU SEMT	:Samandıra
YAPIM YILI	:2007
TOPLAM ARAZİ M ² Sİ	:178.000 m ²
SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM	:Masalsı bir yaşam için, Anadolu yakasının en lüks doğal yaşam merkezi, yeşil alan zenginliğiyle ‘country’ yaşam tarzını modern mimariyle sunuyor.
GENEL MİMARİ ÜSLUP	:Modern
M ² SATIŞ FİYATI	:~ 3.750 TL
KONUT TİPİ	:Villa
KONUT SAYISI	:900
TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER	:Kablosuz internet, 24 saat kameralı güvenlik, evlerin içlerinde hırsızlar için hareket dedektörü, acil durumlar için panik butonu
PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR	:Lagün; bir şekilde denizden kopan göl anlamına geldiği için konseptte uygun 29 gölet bulunmaktadır.
SAĞLIK HİZMETLERİ	: -
EĞİTİM OLANAKLARI	: -
RESTAURANT VE KULÜPLER	:Bar, kafe, Zen Club
KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	:1350
AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	:500 civarı (net değil)
KONUT M ² LERİ	:209 m ² - 749 m ²
KONUTLARDAKİ ODA SAYISI	:2+1, 4+1, 5+2
BANYOLU ODA SAYISI	:1, 2, 3

SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ

Fitness Salonu	X	Tenis kortu		Atlı spor / manej	X
Squash		Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu	X	Bilardo		Basketbol Sahası	
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi	X	Golf sahası	
Kuaför		Solaryum			
Notlar: Sauna, Aerobik ve dans salonları, pilates – yoga salonları, çocuk bakıcılığı, ev temizliği, SPA					

10. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



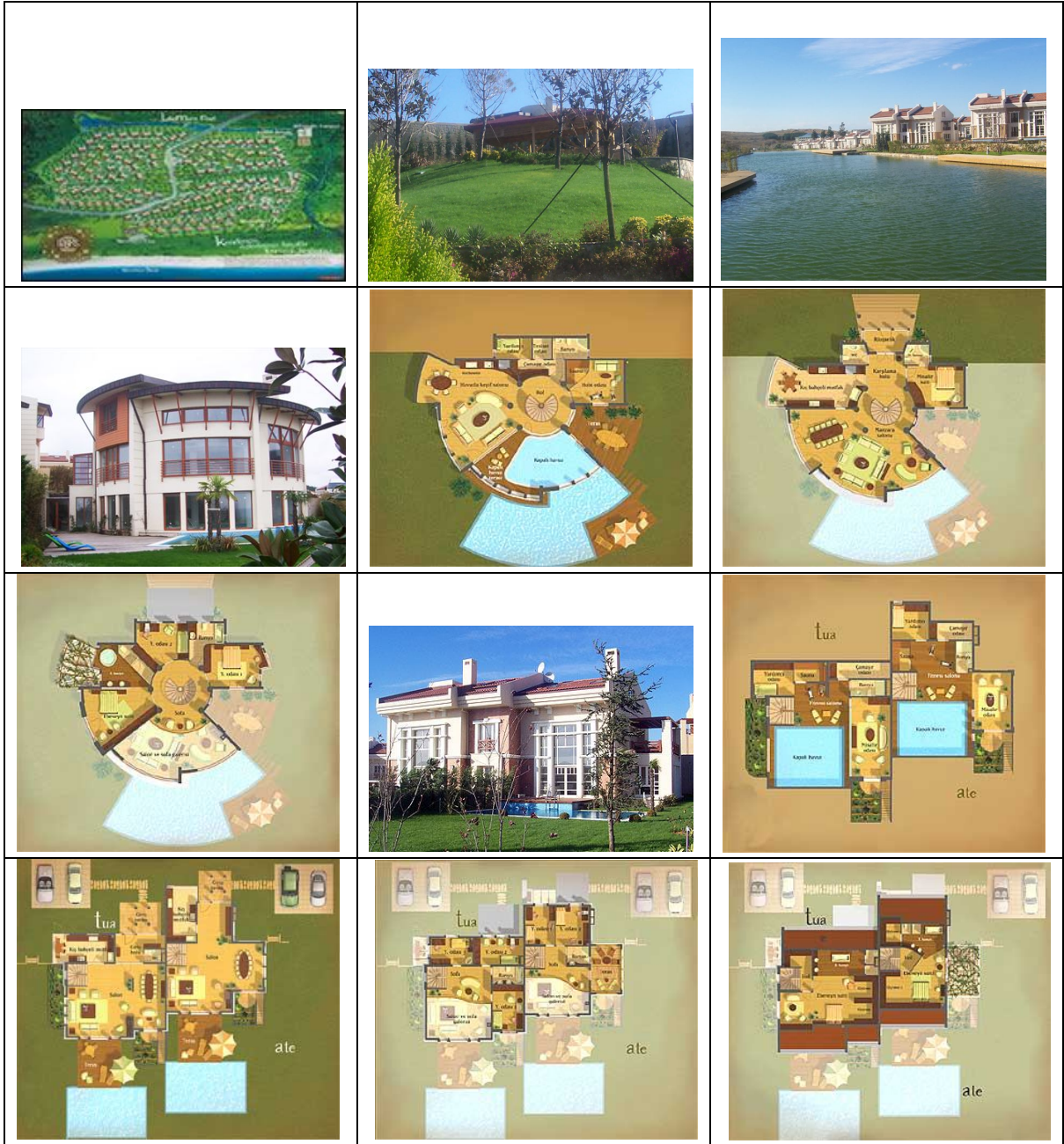
NOTLAR : [55]; [37].

11. KAPALI SİTE ADI	:MARE NEGRO
BULUNDUĞU SEMT	:Kilyos
YAPIM YILI	:2008
TOPLAM ARAZİ M ² Sİ	:227.000 m ²
SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM	:Şehri anlamlandıran insanların bir araya geldiği Mare Negro, mimari ve doğal zenginlikleriyle İstanbul'da efsane olacak güçte farklı bir yaşam tarzı sunuyor...
GENEL MİMARİ ÜSLUP	:Modern
M ² SATIŞ FİYATI	:~ 3.000 YTL
KONUT TİPİ	:Villa
KONUT SAYISI	:4 farklı tipte 239 villa
TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER	:24 saat kameralı güvenlik
PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR	:Göletler, şelale, saklı adacıklar, orman kenarında yürüme yolları bulunmaktadır. Villalar kendi bahçelerini kendilerini yapmaktadır.
SAĞLIK HİZMETLERİ	: -
EĞİTİM OLANAKLARI	: -
RESTAURANT VE KULÜPLER	:Restaurant, kafe ve barın yanı sıra dinlenme merkezi de bulunmaktadır.
KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	: -
AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI	: 678
KONUT M ² LERİ	: 320m ² - 343 m ² - 380 m ²
KONUTLARDAKİ ODA SAYISI	:4+2, 5+2, 5+2
BANYOLU ODA SAYISI	:1, 2, 4

SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ

Fitness Salonu	X	Tenis kortu	X	Atlı spor / manej	
Squash		Masa tenisi	X	Voleybol Sahası	X
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu	X	Bilardo		Basketbol Sahası	X
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	
Kuaför		Solaryum			
Notlar: SPA, party hole, deniz sporları					

11. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



NOTLAR: Resimler [22]; [37]; [49]

12. KAPALI SİTE ADI**:MİRAMAR**

BULUNDUĞU SEMT

:Güzelce

YAPIM YILI

:2007

TOPLAM ARAZİ M² Sİ: ? m² (100.000'den az)

SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM

:Miramar Residence 'sakin'lerini bekliyor.

GENEL MİMARİ ÜSLUP
yorumu

:Geleneksel Türk mimarisinin modern

M² SATIŞ FİYATI

: ~ 2025 TL

KONUT TİPİ

:Villa

KONUT SAYISI

:10

TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER

:24 saat kameralı güvenlik

PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR

:-

SAĞLIK HİZMETLERİ

:-

EĞİTİM OLANAKLARI

:-

RESTAURANT VE KULÜPLER

:-

KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI

:20

AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI

:-

KONUT M² LERİ:450 m² - 550 m²

KONUTLARDAKİ ODA SAYISI

:5+1, 6+1

BANYOLU ODA SAYISI

:1, 2

SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ

Fitness Salonu	X	Tenis kortu		Atlı spor / manej	
Squash		Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu		Bilardo		Basketbol Sahası	
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	
Kuaför		Solaryum			
Notlar: Jakuzi					

12. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



NOTLAR: Toplam arazi metrekaresi hakkında bilgi alınmamıştır, fakat vaziyet planında görüldüğü üzere[15]; [52], sınırlı bir alan içerisine yerleşmiştir. Peyzaj düzenlemesinin resimlerde özel bir çalışması olmadığı görülmektedir.

13. KAPALI SİTE ADI**:OLİMPİAKENT**

BULUNDUĞU SEMT

:Halkalı

YAPIM YILI

:2005

TOPLAM ARAZİ M² Sİ:1.000.000 m²

SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM

ve doğayla iç içe, güvenli ve kaliteli bir yaşam sunar.

:Yaşamda kalitenin ön planda tutulduğu, spor

GENEL MİMARİ ÜSLUP

:Modern

M² SATIŞ FİYATI

: ~ 2250 TL

KONUT TİPİ

:Villa, Apartman

KONUT SAYISI

:3600

TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER

:24 saat kameralı güvenlik, interkom sistemi

PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR
göletler, koşu ve bisiklet parkurları mevcut.:450.000 m² yeşil alan, 50.000 ağaç dikili,

SAĞLIK HİZMETLERİ

:Eczane

EĞİTİM OLANAKLARI

:İlköğretim okulu, kreş

RESTAURANT VE KULÜPLER

:Restaurantlar, kafeler

KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI

:1380

AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI

:1800

KONUT M² LERİ:60 m² - 308 m²

KONUTLARDAKİ ODA SAYISI

:1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 4+2, 5+1

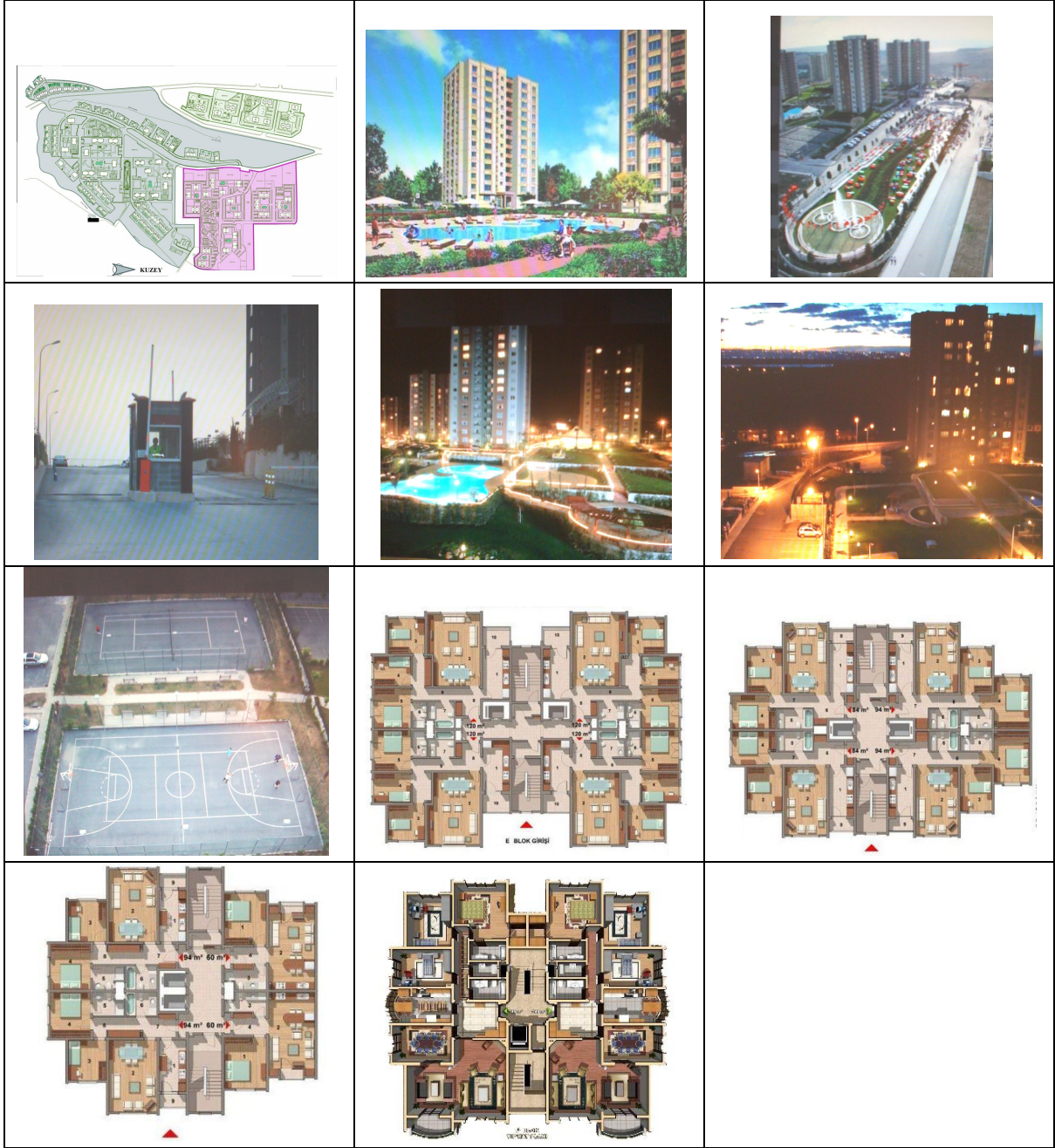
BANYOLU ODA SAYISI

:1 (ebeveyn odası)

SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ

Fitness Salonu		Tenis kortu	X	Atlı spor / manej	
Squash		Masa tenisi		Voleybol Sahası	X
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu		Bilardo		Basketbol Sahası	X
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	
Kuaför	X	Solaryum			
Notlar: Buz pisti, kayak sahası, tırmanma duvarı, ticaret merkezi, beach volley sahası, çocuk oyun alanları, çocuk bakıcılığı, büyük market zincirleri					

13. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



NOTLAR: [42]; [50]; [51]

14. KAPALI SİTE ADI**:TERRACE HİLL**

BULUNDUĞU SEMT

:Bahçeşehir

YAPIM YILI

:2007

TOPLAM ARAZİ M² Sİ:5.000 m²SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM
burada bulabileceksiniz.

:Konfor denince aklınıza gelen her şeyi

GENEL MİMARİ ÜSLUP

:Modern

M² SATIŞ FİYATI

:~ 2550 TL

KONUT TİPİ

:Villa

KONUT SAYISI

:12

TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER
sistemi, Görüntülü interkom sistemi

:24 saat kameralı güvenlik, villalarda alarm

PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR

:Yürüyüş alanları, müstakil bahçe

SAĞLIK HİZMETLERİ

:-

EĞİTİM OLANAKLARI

:-

RESTAURANT VE KULÜPLER

:-

KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI

: 24

AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI

:5

KONUT M² LERİ:352 m² - 462 m²

KONUTLARDAKİ ODA SAYISI

:4+2, 5+2

BANYOLU ODA SAYISI

:2

SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ

Fitness Salonu	X	Tenis kortu		Atlı spor / manej	
Squash		Masa tenisi		Voleybol Sahası	
Hamam		Bowling		Futbol Sahası	
Kapalı yüzme havuzu		Bilardo		Basketbol Sahası	
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi		Golf sahası	
Kuaför		Solaryum			
Notlar: -					

14. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



NOTLAR : [53]

15. KAPALI SİTE ADI**:TOSKANA VADİSİ****BULUNDUĞU SEMT****:Büyükcçekmece****YAPIM YILI****:2008****TOPLAM ARAZİ M² Sİ****:1.700.000 m²****SATIŞTA ÖNE ÇIKAN SÖYLEM****:Akdenizli bir solukla nefeslenen masalsı bir hayat... Taşından dokusuna, tadından kültürüne İstanbul'da Toskana esintisi.****GENEL MİMARİ ÜSLUP****:İtalyan tarzı, Toskana evlerinin benzerleri****M² SATIŞ FİYATI****:~ 6.000 TL****KONUT TİPİ****:Villa****KONUT SAYISI****:540****TEKNOLOJİK ÖZELLİKLER****:24 saat kameralı güvenlik, kablosuz ağ****PEYZAJDA ÖNE ÇIKAN UNSURLAR****:1.274.000 m² ortak alanlar ve bahçe, göl ve deniz manzarası, İtalya'dan getirilmiş 90bin ağaç ve bitkinin bulunduğu 2 km'lik park****SAĞLIK HİZMETLERİ****:Eczane, çevrede ise 3 büyük hastane var.****EĞİTİM OLANAKLARI****:Kreş, çevredeki okullar ise, Alkev alman Lisesi,kreşi, IICS lisesi, kreşi, Kültür 2000 Koleji, Fatih, Beykent ve Bahçeşehir Üni.'leri****RESTAURANT VE KULÜPLER****Pepe Club, Restaurantlar ve kafeler****: Doğa sporları kulübü, Dolce Vita Club,****KAPALI OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI****:540****AÇIK OTOPARKTAKİ ARAÇ SAYISI****:Yol kenarlarına serbest park imkanı****KONUT M² LERİ****: 149 m² - 940 m²****KONUTLARDAKİ ODA SAYISI****:4+1, 5+1, 6+1, 7+1, 8+1****BANYOLU ODA SAYISI****:2****SOSYAL TESİS ÖZELLİKLERİ**

Fitness Salonu	X	Tenis kortu	X	Atlı spor / maneaj	X
Squash	X	Masa tenisi		Voleybol Sahası	X
Hamam	X	Bowling		Futbol Sahası	X
Kapalı yüzme havuzu	X	Bilardo		Basketbol Sahası	X
Açık yüzme havuzu	X	Güzellik Merkezi	X	Golf sahası	
Kuaför	X	Solaryum	X		
Notlar: 2500 araçlık kapalı otoparkı olan 4.500 m ² tesis, ralli, ATV, dağ bisikleti, paintball, rüzgar sörfü, kürek ve kano v.b. outdoor aktiviteleri, çarşı, yürüyüş parkurları, supermarket, amfi tiyatro, çiçekçi, manav, pastane, bakkal, kasap, butik, kuru temizleme, pet shop, çocuk parkı, aerobik, yoga ve pilates, racquet ball, SPA, teknik servis, 24 saat ambulans, dans dersi salonları, tai-chi, tae-bo dersleri bulunmaktadır.					

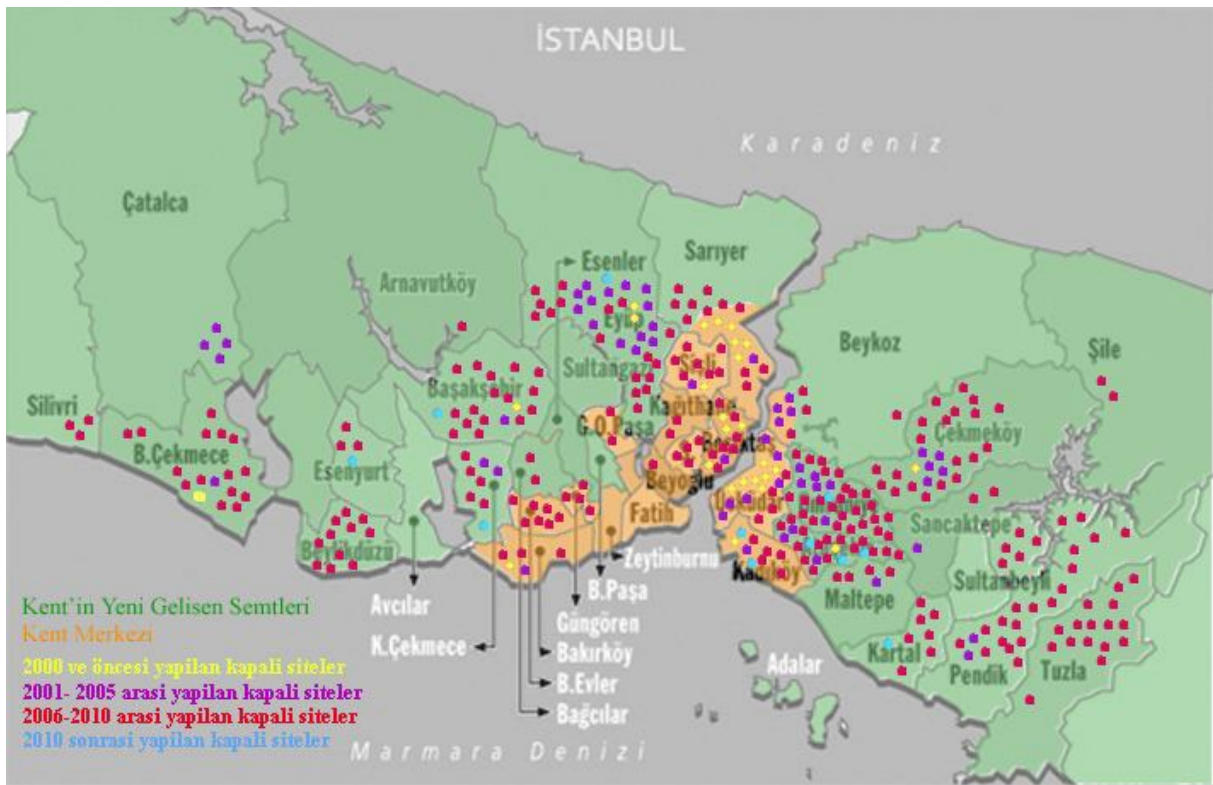
15. KAPALI SİTEYE AİT FOTOĞRAFLAR VE PLAN TİPLERİ



NOTLAR : [42]; [62].

3.3 Kent merkezinde ve kentin yeni gelişen semtlerinde yer alan kapalı sitelerin tasarım farklılıklarının incelenmesi

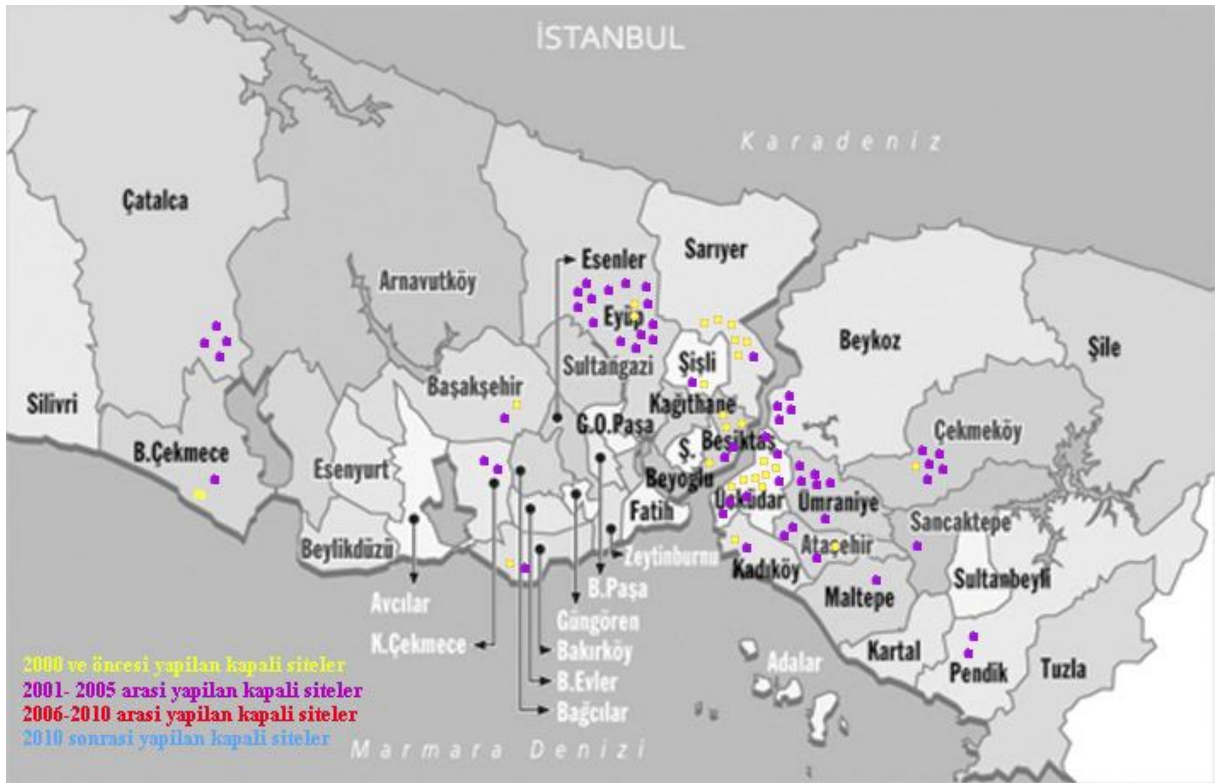
Kapalı Sitelerin gelişimine genel olarak bakıldığında (Şekil 3.3) 2000 öncesinde kent merkezinde örneklerine daha çok rastlanan kapalı siteler (Şekil 3.4), 2001 – 2005 yılları arasında Çekmeköy ve Göktürk-Kemberburgaz başta olmak üzere kentin yeni gelişen semtlerine doğru hızla yayılmaya başladığı görülmüştür (Şekil 3.5). 2006 – 2010 yılları arasındaki gelişimine bakıldığında ise, kent merkezinde ve kentin yeni gelişen semtlerinde yoğun olarak kapalı site inşa edildiği görülmektedir. Yeni gelişen semtlerdeki kapalı sitelerde durum kent merkezindekilere göre daha farklıdır. Merkezde arsa bulma ile bağlantılı olan site inşası; yerini yeni gelişen semtlere bırakmıştır (Şekil 3.6). 2010 sonrasında ise yeni gelişen semtlerde olduğu kadar, yeniden kent merkezine doğru bir yönelim dikkat çekmektedir (Şekil 3.7). Bunda İstanbul’da değişen yeni politikaların desteklediği kentsel dönüşüm projeleri ile merkezin yeniden cazibe merkezi haline gelmesi, çok fazla olan kapalı sitelerdeki konutların satışında yavaşlama, kent merkezinde site projesine yatırılan paranın ekonomik anlamda daha çabuk geri dönüşünü alabilmek, yani daha kolay satılması etkili olmaktadır.



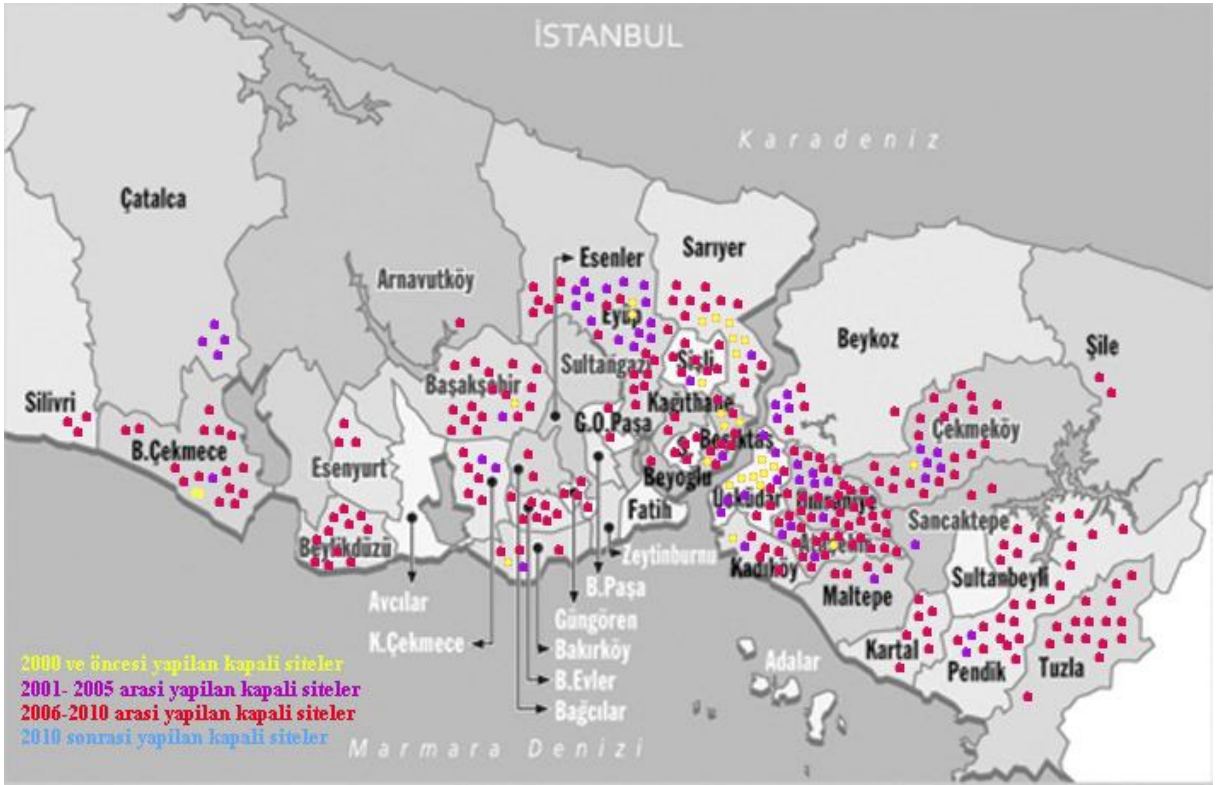
Şekil 3.3 Yıllara ve semtlere göre yoğunluk karşılaştırılması



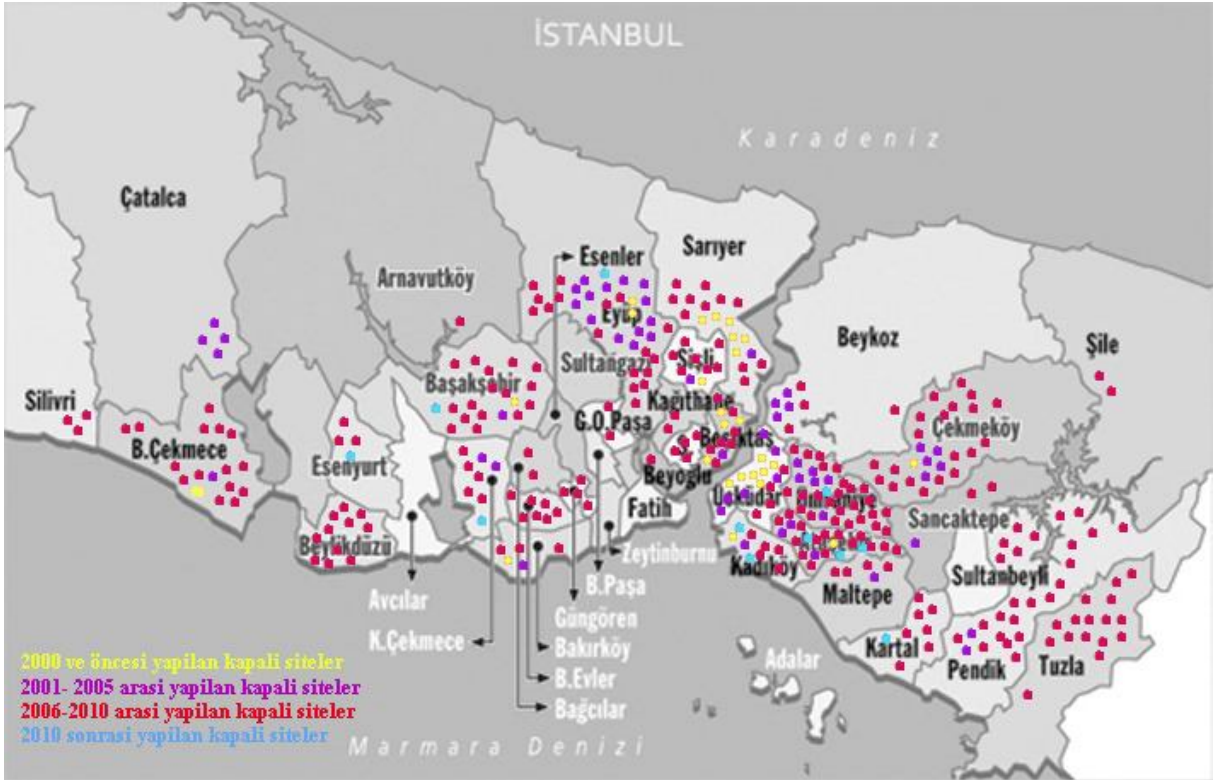
Şekil 3.4 2000 öncesi kapalı site semt tercihleri



Şekil 3.5 2001-2005 yılları arası kapalı site semt tercihleri



Şekil 3.6 2006-2010 arası kapalı site semt tercihleri



Şekil 3.7 2010 sonrası kapalı site semt tercihleri

Mimarlar Odası tarafından İTÜ’de, 3-4 Aralık 2009 tarihlerinde düzenlenen konut sempozyumunda Betül Şengezer, 2005 sonrası rezidans ve kapalı site sayısının İstanbul’da yaklaşık 700 adet olduğunu belirtmiştir. Projelerden yaklaşık 200’ü villa, 500’ü ise yüksek yoğunluklu konut projelerinden oluşmaktadır. Bu 700 proje içerisinde %30’luk pay TOKİ ve KİPTAŞ’ ındır ve bu %30’luk pay içerisinde de dar gelirli için tanımlanan proje sayısı %30 kadardır (Şengezer, 2009). Yani toplam payda %9’u dar gelirli için, %81’i ise orta ve üst gelir grubunu hedef alan projelerdir. Yine aynı sempozyumda Binnur Öktem, Epost Gayrimenkul Araştırmasının verilerine dayanarak; 2005’ten bugüne kadar inşa edilen 552 proje bulunduğunu ve bu projelerin toplam 254.636 konuttan oluştuğunu belirtmiştir. Burada önemli olan nokta, bu 254.636 konuttan 152.000’inin tamamlanmış olduğu ve bu tamamlanan konutların İstanbul’daki tüm konutların %8’lik bir oranı oluşturduğudur. Bu %8’lik oran İstanbul’da çok büyük fiziksel ve sosyal değişimler olduğunun açık göstergesidir (Öktem, 2009).

Genel olarak kent merkezinde ve kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı sitelerin yerleşim verileri ve özellikleri 3 ana başlık altında incelenecektir. Bunlar; yoğunluk/ölçek, planlama/tasarım, çevre/yaşam’dır.

3.3.1 Yoğunluk/Ölçek

Yoğunluk /Ölçek ana başlığı altında kapalı siteler yapım yıllarına göre ve arazi büyüklüklerine göre incelenmiştir.

Tez kapsamında kent merkezinden 77, kentin yeni gelişen semtlerinden ise 267 örnek yıllarına, semtlerine ve konut tiplerine göre araştırılmıştır. Çizelge 3.3’te siteler yıllarına göre sınıflandırılmış, elde edilen verilere göre bir sonuç çıkarılmıştır.

Kent merkezinde konumlanan 77 sitenin sıralama olarak, %58,7’si 2006-2010 yılları arası, %18,2’si 1996-2000 yılları arası, %13’ü 2001-2005 yılları arası, %6,5’i 1995 yılı öncesi inşa edilmiştir. Seçilen örneklerden %3,9’u ise 2010 yılı sonrası teslim edilecektir (Çizelge 3.4).

Yeni gelişen semtlerde konumlanan 267 sitenin sıralama olarak, %78,3’ü 2006-2010 yılları arası, %14,2’si 2001-2005 yılları arası, %3’ü 1996-2000 yılları arası, %0,8’i 1995 yılı öncesi inşa edilmiştir. Seçilen örneklerden %3,7’si ise 2010 yılı sonrası teslim edilecektir (Çizelge 3.5).

Çizelge 3.3’te, 3.4’te ve 3.5’te de görüldüğü gibi kent merkezinde ve yeni gelişen semtlerde

2006-2010 yılları arası çok büyük oranlarda kapalı site patlaması vardır. Bu oran İstanbul'da son yıllarda yapılan konut tiplerinde kapalılığın arttığını göstermektedir. Bu da aynı zamanda büyük fiziksel ve sosyal değişimleri de beraberinde getirmekte ve İstanbul'un genelini etkilemektedir.

Çizelge 3.6'da, kent merkezinden ve kentin yeni gelişen semtlerinden seçilen 15'er kapalı sitenin arazi büyüklüklerinin oranları görülmektedir. Kent merkezinde konumlanan kapalı sitelerin %80'i 100.000 m²'den az, %13.3'ü 100.001 m²- 200.000 m² arası, %6.7'si ise 200.001 m² - 300.000 m² arası olduğu görülmektedir (Çizelge 3.7).

Bu oranlar kentin yeni gelişen semtlerinde farklılık göstermektedir. %26.7'si 100.000m²'den az, %13.3'ü 100.001 m²- 200.000m² arası, 20'si 200.001 m²- 300.000m² arası, %6.7'si 300.001 m²-400.000 m² arası, %6.7'si 900.001 m²-1.000.000 m² arası ve %26.7'si ise 1.000.001 m²'den fazla olarak tespit edilmiştir. Arazi büyüklüklerinin yeni gelişen semtlerde arttığı çizelgede açıkça görülmektedir (Çizelge 3.8). Kent merkezindeki sitelerin büyüklükleri çeşitlilik göstermezken, yeni gelişen semtlerdeki sitelerin büyüklüklerinin arttığı ve de benzer oranlarda çeşitlilik gösterdiği görülmektedir.

Çizelge 3.3 Yıllara Göre Kapalı Site Sayısı

KENT MERKEZİ - KAPALI SİTELER		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1	AKASYA SİTESİ																						X
2	ALKENT	X																					
3	ALMOND HİLL																		X				
4	ANTHİLL RESİDENCE																				X		
5	ATAKÖY KONAKLARI																	X					
6	AVRUPA KONAKLARI					X																	
7	AVRUPA KONUTLARI																			X			
8	AYIŞIĞI VADI EVLERİ									X													
9	BELLEVUE RESİDENCE																		X				
10	BEYAZ VADI KONAKLARI																X						
11	BEYLERBEYİ KONAKLARI																	X					
12	BİLGİN KONUTLARI																	X					
13	BJK PLAZA					X																	
14	BLOX HALİÇ																			X			
15	BOĞAZIÇI TARABYA EVLERİ						X																
16	BOSTANCI CITY																			X			
17	CENTRAL LIFE															X							
18	ÇAMLICA EVLERİ																	X					
19	ÇAMLICA EVLERİ						X																
20	ÇAMLICA KONAKLARI														X								
21	ÇENGELKÖY EVLERİ																					X	
22	ÇENGELKÖY VİLLALARI										X												
23	ÇINAR SADABAD KONAKLARI																	X					
24	DİLMAN RESİDENCE																		X				
25	EKŞİLER SİTESİ						X																
26	ELYSİUM RESİDENCE																				X		
27	EMİRGAN EVLERİ																		X				
28	ERENKÖY KONUTLARI																	X					
29	ERZURUM SİTESİ			X																			
30	FERİKÖY RESİDENCE																			X			

[illegible]

66	SELENIUM TWİNS																		X				
67	SELİMOĞLU RESİDENCE														X								
68	SERAKENT				X																		
69	ŞEKER VADİ KONAĞI																		X				
70	TARABYA EVLERİ																X						
71	TAŞOLUK BAĞÇELİ KONAĞI																	X					
72	TERRACE FULYA																	X					
73	TRİO KONUTLARI											X											
74	TRUMP TOWER																			X			
75	ULUS KONUTLARI SİTESİ											X											
76	VALİ KONAĞI RESİDENCE																	X					
77	YONCA EVLERİ									X													
KENT MERKEZİ TOPLAM		5					14					10					45					3	
YÜZDE %		6,5					18,2					13					58,4					3,9	
YENİ GELİŞEN SEMTLER - KAPALI SİTELER		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1	212 İSTANBUL																		X				
2	ACAR KENT													X									
3	ADRES 3																		X				
4	AGENA ESENYURT EVLERİ																			X			
5	AKKENT EVLERİ																				X		
6	AKKOZA SİTESİ																			X			
7	AKTEL RESİDENCE																		X				
8	ALİCE VİLLAGE																		X				
9	ALİZE PARK KONUTLARI																			X			
10	ALKENT 2000									X													
11	ANTRİUM RESİDENCE																	X					
12	AQUA MANORS													X									
13	AQUA CİTY																				X		
14	ARDENİA PARK																			X			
15	ARDIÇLI EVLER																X						
16	ARKEON EVLERİ																	X					
17	ARKETİP EVLERİ																			X			

18	ARTELL FORUM																X						
19	ASTRUM TOWERS																		X				
20	ATAPARK RESİDENCE																			X			
21	ATLANTİS KONUTLARI												X										
22	ATLANTİS HOBİ EVLERİ																			X			
23	AVANGARDEN																	X					
24	AYAZMA EVLERİ												X										
25	AYDOS EVLERİ											X											
26	AY-TEK EVLERİ													X									
27	BABİL KONAĞLARI																			X			
28	BAHAR EVLERİ												X										
29	BAHÇEKENT EVLERİ																				X		
30	BAHÇEŞEHİR UYDUKENT	X																					
31	BALYANUS EVLERİ																			X			
32	BANU EVLERİ																X						
33	BAUTEK KUĞU EVLERİ																	X					
34	BELKIS KONAĞLARI																			X			
35	BEYAZ EVLER																			X			
36	BEYAZ RESİDENCE																X						
37	BEYKOZ KONAĞLARI																X						
38	BEYKOZ VADI KONAĞLARI																	X					
39	BİNBİR EVLER																				X		
40	BİZİM EVLER																			X			
41	BOĞAZİÇİ MALİKANELERİ							X															
42	BOĞAZİÇİ VİLLALARI																			X			
43	BOSPHORUS CITY																			X			
44	BU YAKA																					X	
45	CANAN RESİDENCE																			X			
46	CAPİTAL COURTYARD																			X			
47	CARPE DİEM KONUTLARI																					X	
48	CASA BELLA																			X			
49	CASA FIORE																			X			
50	CASA GRANDE																			X			
51	CASA MARE																			X			
52	CEMTAŞ EVLERİ																			X			

[illegible]

[illegible]

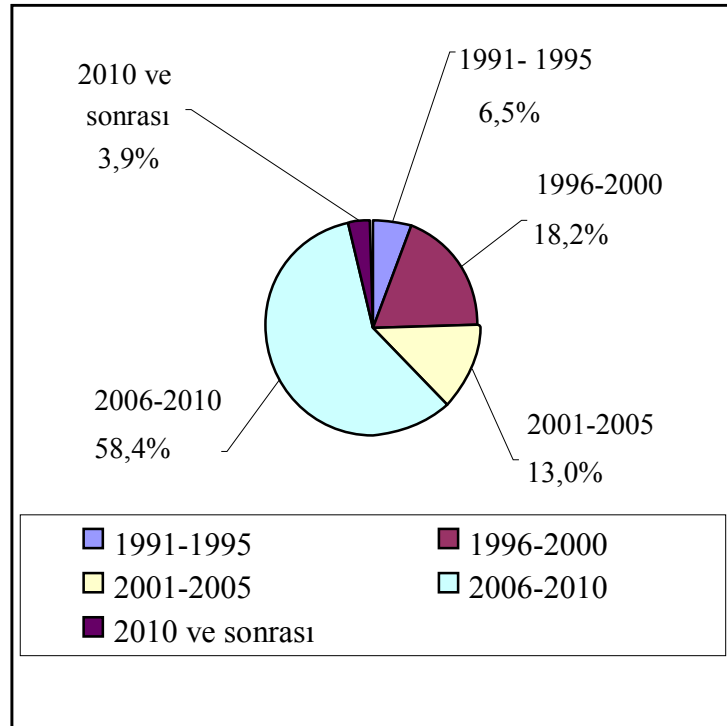
[illegible]

155	MASLAK KONUTLARI										X												
156	MERİDİAN																						X
157	MERİT LİFE																	X					
158	MERİT LİFE BULVARI																	X					
159	MERİT LİFE GÖL KONAKLARI															X							
160	MERİT LİFE KENT																				X		
161	MERİT LİFE PARK																		X				
162	MESA KEMERKÖY											X											
163	MESA NUROL BAĞÇEŞEHİR																	X					
164	MEŞELİ PARK APARTMENTS																	X					
165	MİLLENİUM PARK																				X		
166	MİLPARK																				X		
167	MİNİMAL																				X		
168	MİRAMAR																X						
169	MİSSTANBUL EVLERİ																	X					
170	MİYANSERA EVLERİ																		X				
171	MUTLU CİTY																	X					
172	MY CİTY											X											
173	MY COUNTRY													X									
174	MY TOWERLAND																					X	
175	MY TOWN													X									
176	MY VİLLAGE													X									
177	MY WORLD SUN CİTY																X						
178	NARCİTY																		X				
179	NEZİH KONAKLARI																X						
180	NEOVİSTA												X										
181	NİSH İSTANBUL																			X			
182	OKSİZEN																		X				
183	OLİMPİAKENT													X									
184	OPTİMUM EVLERİ													X									
185	ORİON PARK																			X			
186	OSMANLI EVLERİ																		X				
187	OTAĞ EVLER																X						
188	ÖMERLİ PARK VİLLALARI																X						
189	PALMA D'ORO																		X				

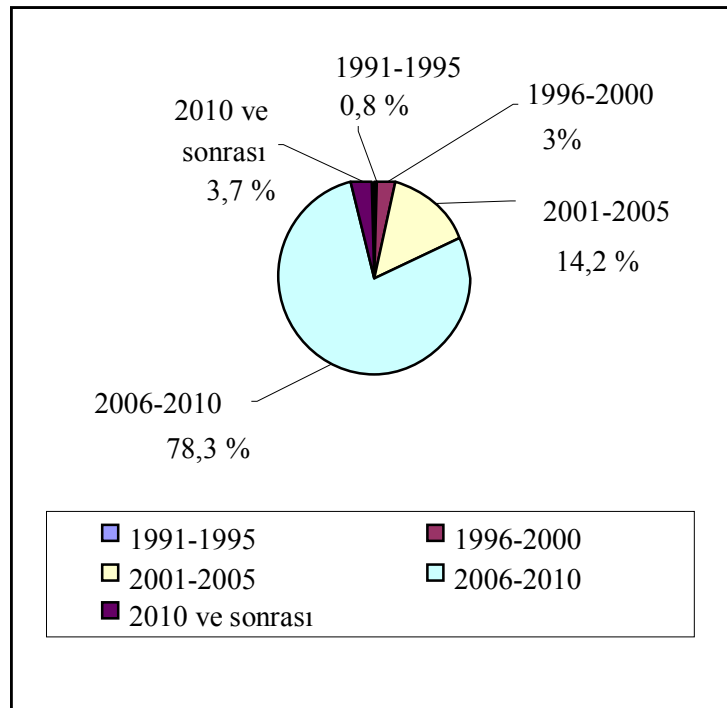
[illegible]

225	ŞELALE EVLERİ								X										
226	ŞELEALE SPACE CENTER															X			
227	TAŞDELEN GÜVEN KONUTLARI																X		
228	TAŞDELEN KONUTLARI													X					
229	TAŞOLUK İNCİ VİLLALARI																X		
230	TEDKENT KEMER 50 EVLERİ															X			
231	TEPEÖREN VİLLALARI															X			
232	TERRA PORTİA															X			
233	TERRACE HİLL																X		
234	TOSKANA VADİSİ																X		
235	TREND EXTRA																	X	
236	TREND PLUS																X		
237	TRİAD PARK																X		
238	TULİP TURKUAZ																		X
239	TUZLA ÇINAR EVLERİ																X		
240	TUZLA KONUTLARI																	X	
241	UPCİTY																	X	
242	UPHİLL COURT															X			
243	UPHİLL COURT															X			
244	UPRİSE ELİTE TERAS EVLER																		X
245	ÜÇ KONAKLAR																	X	
246	VARYAP MERİDİAN																		X
247	VİLLA BELDE SİTESİ				X														
248	VİLLA RİVA																X		
249	VİLLA SERA																X		
250	VİLLA VİE																X		
251	VİLLA VİYA																X		
252	VİSTA RESİDENZE																X		
253	VİZYON																		X
254	YAKACIK COUNTRY															X			
255	YAMAÇ EVLER													X					
256	YANKI EVLER												X						
257	YASEMİN KONAKLARI															X			
258	YAŞAM KENT KONUTLARI													X					

Çizelge 3.4 Kent merkezindeki kapalı sitelerin yıllara göre dağılımı grafiği



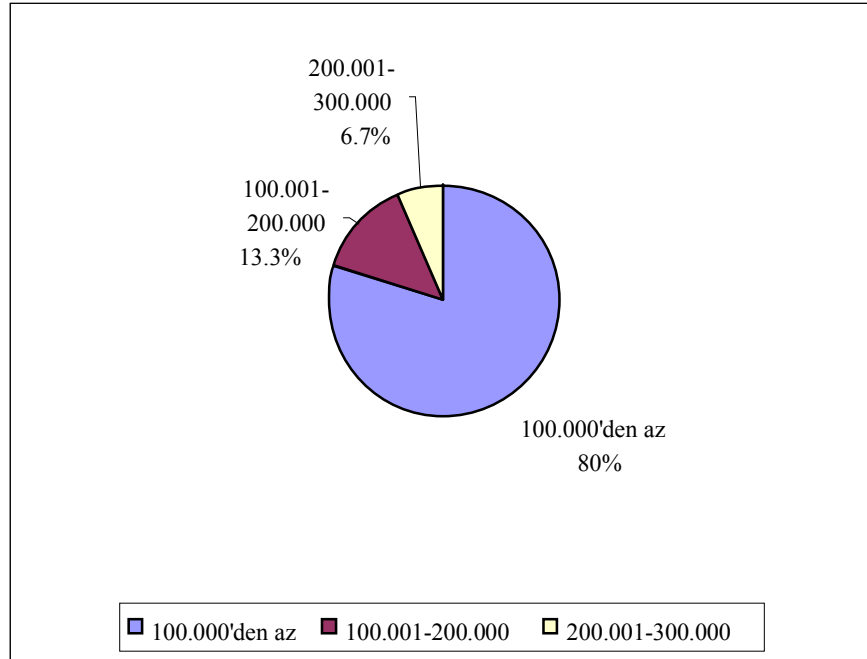
Çizelge 3.5 Kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı sitelerin yıllara göre dağılım grafiği



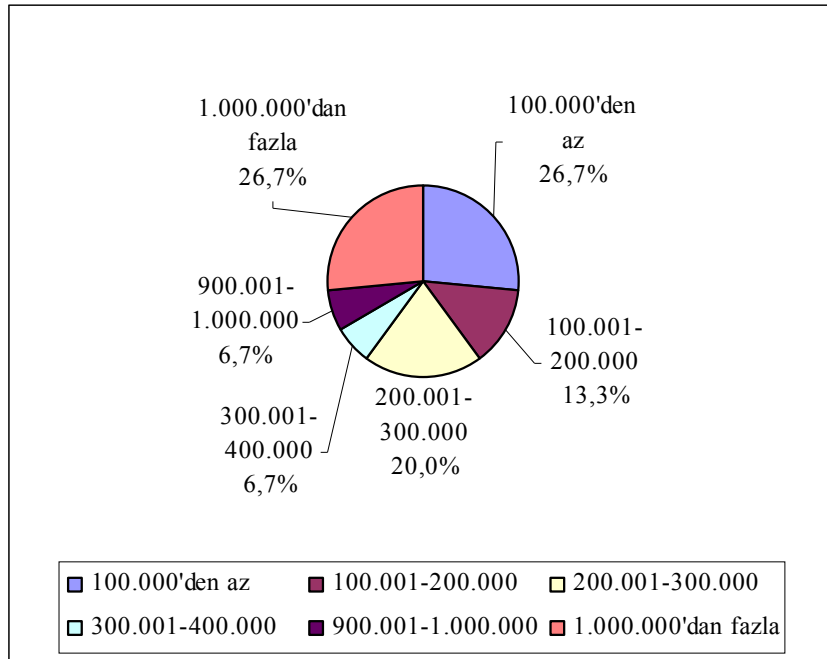
Çizelge 3.6 Arazi Büyüklükleri

KAPALI SİTELER	ARAZİ M ² 'Sİ										
	100.000'den az	100.001-200.000	200.001-300.000	300.001-400.000	400.001-500.000	500.001-600.000	600001-700.000	700.001-800.000	800.001-900.000	900.001-1.000.000	1.000.000'dan fazla
Kent merkezi											
Alkent Etiler		X									
Ataköy Konakları			X								
Avrupa Konutları		X									
Emirgan Evleri	X										
Hill Park	X										
Hisar Konakları	X										
L'ist İstinye Suites	X										
My City Bahçelievler	X										
My Dream Altunizade	X										
Novus	X										
Platin Konutları	X										
Saban Çengelköy	X										
Sarı Konaklar	X										
Şeker Vadi Konakları	X										
Tarabya Evleri	X										
Kent Merkezi Toplam	12	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Yüzde %	80	13.3	6.7								
Kentin yeni gelişen semtleri											
Acarkent											X
Alkent 2000											X
Aqua City			X								
Ardıçlı Göl Evleri		X									
Arkeon Evleri				X							
Bosphorus City			X								
Kemer Country											X
Kent Plus Kartal	X										
Kent Plus Mimar Sinan	X										
Lagün		X									
Mare Negro			X								
Miramar	X										
Olimpiakent										X	
Terrace Hill	X										
Toskana Vadisi											X
Yeni Gelişen Semtler Toplam	4	2	3	1	0	0	0	0	0	1	4
Yüzde %	26.7	13.3	20	6.7						6.7	26.7

Çizelge 3.7 Kent Merkezindeki Kapalı Sitelerin Arazi Büyüklükleri Grafiği (m²)



Çizelge 3.8 Kentin Yeni Gelişen Semtlerindeki K. S.'lerin Arazi Büyüklükleri Grafiği (m²)



3.3.2 Planlama/Tasarım

Planlama/Tasarım ana başlığı altında kapalı siteler, daire büyüklükleri, oda sayıları, konut sayıları, konut tipleri, otopark sayıları, peyzaj ve çevre düzenleme, mimari cephe/malzeme/kalite başlıkları altında incelenmiştir.

Daire büyüklükleri karşılaştırıldığında, kent merkezindeki sitelerde, yeni gelişen semtlerde kadar büyük dairelerin olmadığı görülmüştür (Çizelge 3.9). Kent merkezinde konumlanan kapalı sitelerin % 46.7'sinde 100 m²'den az, %80'inde 101-200 m² arası, %73.3'ünde 201-300 m², %53.3'ünde 301-400 m² arası, %13.3'ünde 401-500 m², %6.7'sinde 501-700m² arası büyüklükte konut bulunmaktadır.

Kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı sitelere bakıldığında büyük çeşitlilik görülmektedir. %46.7'sinde 100 m²'den az, %73.3'ünde 101-200 m² arası, % 66.7'sinde 201-300 m² arası, %73.3'ünde 301-400 m² arası, %53.3'ünde 401-500 m² arası, % 46.7'sinde 501-600 m² arası, %40'ında 601-700 m² arası, %33.3'ünde 701-800 m² arası, %26.7'sinde 801-900 m² arası, %26.7'sinde 901-1000 m² arası ve %20'sinde 1000 m²'den fazla büyüklüklerde konut bulunmaktadır. Kent merkezinde daire m²'lerinin 100-200, 200-300 ve 300-400m²'ler arasında yoğunlaştığı görülmektedir.

Bu oranlara bakıldığında yeni gelişen semtlerdeki kapalı sitelerin, kent merkeziyle aynı oranda 100 m²'den küçük daireye sahip olması, beklenenin dışında bir tespittir. Bu tespit ile kentin yeni gelişen, merkezi dışındaki semtlerindeki kapalı sitelerin, artık yalnızca üst gruba değil aynı zamanda orta sınıfa da yönelik konutların tasarlandığı sonucu çıkarılmaktadır. Kent merkezinde orta ve alt sınıfa yönelik tasarlanan konutlarla, bu kitleyi merkezden uzaklaştırmak ve böylece kentsel dönüşüm projeleriyle de desteklenen merkeze üst sınıfı yeniden geri çekme politikasının planlandığı görülmektedir.

Çizelge 3.9 Daire Büyüklükleri

KAPALI SİTELER	DAİRE M ² 'LERİ										
	100'den az	101-200	201-300	301-400	401-500	501-600	601-700	701-800	801-900	901-1000	1000'den fazla
Kent Merkezi											
Alkent Etiler	X	X	X	X							
Ataköy Konakları		X	X								
Avrupa Konutları	X	X									
Emirgan Evleri	X	X	X	X							
Hill Park		X	X								
Hisar Konakları								X			
L'ist İstinye Suites		X	X	X							
My City Bahçelievler	X	X									
My Dream Altunizade			X	X	X						
Novus	X	X	X	X							
Platin Konutları		X	X	X	X						
Saban Çengelköy				X							
Sarı Konaklar	X	X	X								
Şeker Vadi Konakları	X	X	X								
Tarabya Evleri		X	X	X							
Kent Merkezi Toplam	7	12	11	8	2			1			
Yüzde %	46.7	80	73.3	53.3	13.3			6.7			
Kentin Yeni Gelişen Semtleri											
Acarkent	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Alkent 2000	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Aqua City	X	X	X								
Ardıçlı Göl Evleri		X	X	X							
Arkeon Evleri		X	X	X							
Bosphorus City	X	X	X	X	X	X	X				
Kemer Country		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Kent Plus Kartal	X	X									
Kent Plus Mimar Sinan	X	X									
Lagün			X	X	X	X	X	X			
Mare Negro				X							
Miramar					X	X					
Olimpiakent	X	X	X	X							
Terrace Hill				X	X						
Toskana Vadisi		X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Yeni Gelişen Semtler Toplam	7	11	10	11	8	7	6	5	4	4	3
Yüzde %	46.7	73.3	66.7	73.3	53.3	46.7	40	33.3	26.7	26.7	20

Oda sayılarını karşılaştırsak, kent merkezindeki siteleri %33.3'ünde 1+1 daire, %53.3'ünde 2+1 daire, %73.3'ünde 3+1 daire, %80'inde 4+1 daire, %46.7'sinde 5+1 daire ve %33.3'ünde 5+1'den büyük daire olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 3.10).

Yeni gelişen semtlerde konumlanan kapalı sitelerin ise %53.3'ünde 1+1 daire, %60'ında 2+1 daire, %66.7'sinde 3+1 daire, %73.3'ünde 4+1 daire, %60'ında 5+1 daire ve %53.3'ünde 5+1'den büyük daire vardır. (Çizelge 3.10).Yeni gelişen semtlerdeki sitelerde 1+1'lerde bir artış, merkezdekilere oranla 5+1'lerde ise bir yoğunlaşma olduğu görülmektedir. Kent merkezinde bu yoğunlaşmanın 3+1 ve 4+1'lerde olduğu görülmektedir.

3.10 Oda Sayıları

KAPALI SİTELER	ODA SAYILARI					
	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1	5+1'den fazla
Kent Merkezi						
Alkent Etiler	X	X	X	X	X	X
Ataköy Konakları			X	X		
Avrupa Konutları	X	X	X	X		
Emirgan Evleri		X	X	X		
Hill Park			X	X	X	
Hisar Konakları						X
L'ist İstinye Suites		X	X	X	X	
My City Bahçelievler	X	X	X			
My Dream Altunizade				X	X	X
Novus	X	X	X	X	X	
Platin Konutları		X	X	X		
Saban Çengelköy						X
Sarı Konaklar		X	X	X	X	
Şeker Vadi Konakları	X			X		X
Tarabya Evleri			X	X	X	
Kent Merkezi Toplam	5	8	11	12	7	5
Yüzde %	33.3	53.3	73.3	80	46.7	33.3
Kentin Yeni Gelişen Semtleri						
Acarkent	X	X	X	X	X	X
Alkent 2000	X	X	X	X	X	X
Aqua City	X	X	X	X		
Ardıçlı Göl Evleri			X	X		
Arkeon Evleri			X			
Bosphorus City	X	X	X	X	X	
Kemer Country	X	X	X	X	X	X
Kent Plus Kartal	X	X	X	X		
Kent Plus Mimar Sinan	X	X	X	X		
Lagün		X		X		X
Mare Negro					X	X
Miramar					X	X
Olimpiakent	X	X	X	X	X	
Terrace Hill					X	X
Toscana Vadisi				X	X	X
Yeni Gelişen Semtler Toplam	8	9	10	11	9	8
Yüzde %	53.3	60	66.7	73.3	60	53.3

Kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı sitelerin arazi büyüklüklerinin daha elverişli olmasından dolayı konut sayılarının, kent içindeki örneklerine oranla arttığı görülmektedir. Kent merkezinde konumlanan kapalı sitelerin, %46.7'sinde 100 konuttan az, %13.3'sinde 100-200 konut arası, %13.3'ünde 201-300 konut arası, %6.7'sinde 501-600 konut arası, %6.7'sinde 901-1000 konut arası, %6.7'sinde 1001-2000 konut arası ve %6.7'sinde 2001'den fazla sayıda konut olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 3.11; Çizelge 3.12).

Kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı sitelerin ise %13.3'ünde 100 konuttan az, %6.7'sinde 201-300 konut arası, 13.3'ünde 301-400 konut arası, %13.3'ünde 501-600 konut arası, %6.7'sinde 601-700 konut arası, % 20'sinde 801-900 konut arası, %13.3'ünde 1001-2000 konut arası ve %13.3'ünde 2001'den fazla sayıda konut olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 3.11; Çizelge 3.13).

Konut tipleri, seçilen 30 örnek yerine genelinde araştırılan 344 kapalı konut alanında incelenmiştir (Çizelge 3.14). Kapalı sitelerindeki konut blokları rezidans, apartman ve villa olarak görülmektedir. Bazılarında tek bir tip görülürken bazılarında iki tip birlikte görülmektedir. Kent merkezinde konumlanan kapalı sitelerin %29.9'unda rezidans, %50.6'sında apartman bloğu, %14.3'ünde villa görülürken, %3.9'unda rezidans ve apartman ve %1.3'ünde apartman bloğu ve villa görülmektedir (Çizelge 3.15).

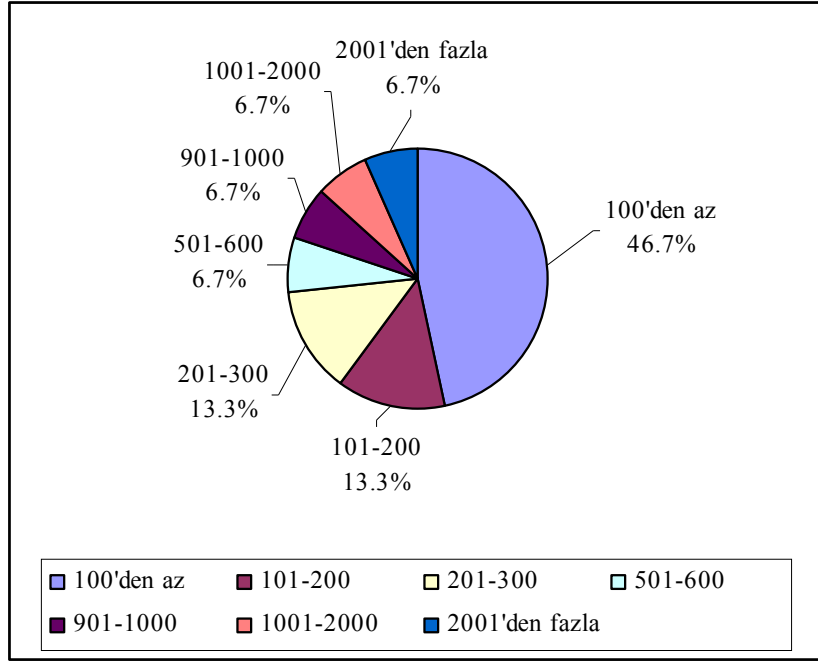
Kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı sitelerde ise %12'si rezidans, %57.3'ü apartman bloğu, %22.1'inde villa görülürken, %1.5'inde rezidans ve apartman bloğu, %0.4'ünde rezidans ve villa, %6.7' ise apartman bloğu ve villa bir arada görülmektedir (Çizelge 3.16).

Kent merkezindeki sitelerde rezidans sayılarında, yeni gelişen semtlerde konumlanan sitelerde ise villa sayılarında bir yoğunluk olduğu görülmektedir. Fakat her ikisinde de en sık görülen apartman bloğudur. Apartman blokları merkezde daha yoğun kullanılmışken, yeni gelişen semtlerde daha geniş arazilere konumlanmalarından ötürü araziye yayılarak, binalar arasında daha geniş boşluklar bırakılacak şekilde yerleşmektedirler. Villalı yerleşimlere eklenen rezidans ya da apartman blokları, hedef kitlesinin çocuklu ailelere ek olarak genç profesyonellere, yeni evli ve çocuksuz ailelere genişletmek amacıyla dahil edilmiştir.

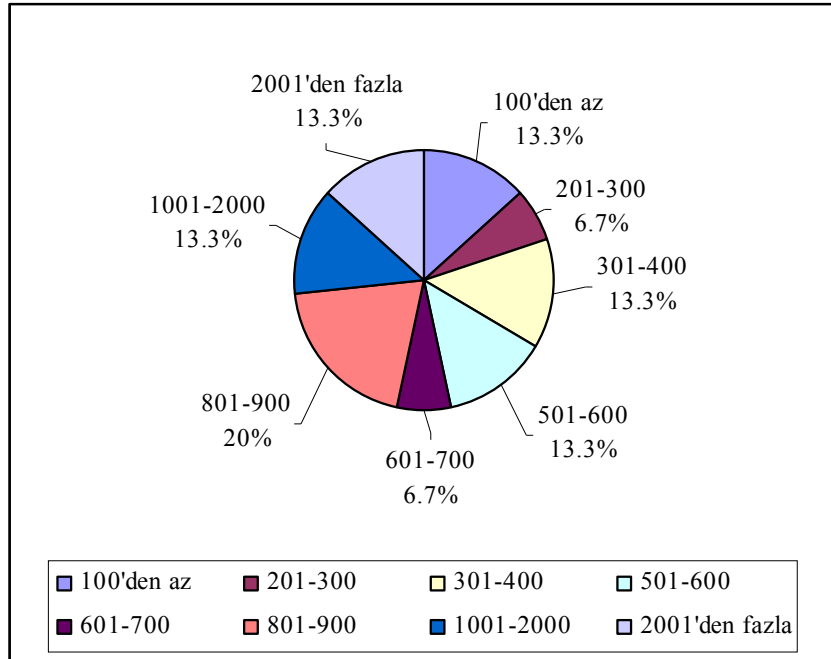
Çizelge 3.11 Konut Sayıları

KAPALI SİTELER	KONUT SAYILARI											
	100'den az	101-200	201-300	301-400	401-500	501-600	601-700	701-800	801-900	901-1000	1001-2000	2001'den fazla
Kent Merkezi												
Alkent Etiler						X						
Ataköy Konakları										X		
Avrupa Konutları												X
Emirgan Evleri	X											
Hill Park	X											
Hisar Konakları	X											
L'ist İstinye Suites		X										
My City Bahçelievler											X	
My Dream Altunizade	X											
Novus			X									
Platin Konutları		X										
Saban Çengelköy	X											
Sarı Konaklar			X									
Şeker Vadi Konakları	X											
Tarabya Evleri	X											
Kent Merkezi Toplam	7	2	2			1				1	1	1
Yüzde %	46.7	13.3	13.3			6.7				6.7	6.7	6.7
Kentin Yeni Gelişen Semtleri												
Acarkent											X	
Alkent 2000									X			
Aqua City											X	
Ardıçlı Göl Evleri				X								
Arkeon Evleri				X								
Bosphorus City												X
Kemer Country									X			
Kent Plus Kartal						X						
Kent Plus Mimar Sinan							X					
Lagün									X			
Mare Negro			X									
Miramar	X											
Olimpiakent												X
Terrace Hill	X											
Toskana Vadisi						X						
Yeni Gelişen Semtler Toplam	2		1	2		2	1		3		2	2
Yüzde %	13.3		6.7	13.3		13.3	6.7		20		13.3	13.3

Çizelge 3.12 Kent Merkezindeki Kapalı Sitelerin Konut Sayıları Grafiği



Çizelge 3.13 Yeni Gelişen Semtlerdeki Kapalı Sitelerin Konut Sayıları Grafiği



Çizelge 3.14 Konut Tipi

KENT MERKEZİ KAPALI SİTELER		Rezidans	Apartman	Villa	Rez.+Apt.	Rezidans+Villa	Apt+Villa	Rez.+Apt.+Villa
1	AKASYA SİTESİ				+			
2	ALKENT		+					
3	ALMOND HİLL		+					
4	ANTHİLL RESİDENCE	+						
5	ATAKÖY KONAĞLARI		+					
6	AVRUPA KONAĞLARI		+					
7	AVRUPA KONUTLARI		+					
8	AYIŞIĞI VADI EVLERİ			+				
9	BELLEVUE RESİDENCE	+						
10	BEYAZ VADI KONAĞLARI		+					
11	BEYLERBEYİ KONAĞLARI		+					
12	BİLGİN KONUTLARI		+					
13	BJK PLAZA	+						
14	BLOX HALIÇ		+					
15	BOĞAZIÇI TARABYA EVLERİ		+					
16	BOSTANCI CITY		+					
17	CENTRAL LIFE		+					
18	ÇAMLICA EVLERİ		+					
19	ÇAMLICA EVLERİ			+				
20	ÇAMLICA KONAĞLARI			+				
21	ÇENGELKÖY EVLERİ			+				
22	ÇENGELKÖY VİLLALARI			+				
23	ÇINAR SADABAD KONAĞLARI		+					
24	DİLMAN RESİDENCE	+						
25	EKŞİLER SİTESİ		+					
26	ELYSİUM RESİDENCE	+						
27	EMİRGAN EVLERİ						+	
28	ERENKÖY KONUTLARI	+						
29	ERZURUM SİTESİ		+					
30	FERİKÖY RESİDENCE	+						
31	FLORA RESİDENCE	+						
32	FLORYA EVLERİ		+					
33	FLORYA PARK EVLERİ		+					
34	HİLAL KONAĞLARI		+					
35	HİLL PARK		+					
36	HİSAR KONAĞLARI			+				
37	İKON RESİDENCE	+						
38	İNCİTY		+					
39	İNTES PARK EVLERİ			+				
40	KEMPİNSKİ ASTORIA	+						
41	KORU EVLERİ	+						
42	LEVENT LOFT		+					
43	LEVENT LOFT BAHÇE	+						
44	L'İST İSTİNYE SUİTES		+					
45	METROPORT	+						
46	MY CITY		+					

47	MY DREAM			+				
48	MY HOME		+					
49	NOVUS				+			
50	ONE ORTAKÖY	+						
51	PALLADIUM	+						
52	PARK RESİDENCE	+						
53	PARK SOLAİRE		+					
54	PLATİN KONUTLARI		+					
55	POLAT MAÇKA	+						
56	SABAN ÇENGELKÖY EVLERİ			+				
57	SAKLI VADI KONUTLARI		+					
58	SAKLİBAHÇE KONAHLARI			+				
59	SAPPHİRE	+						
60	SARI KONAHLARI		+					
61	SEBA AKDAĞ DREAM		+					
62	SEBA KORU EVLERİ		+					
63	SELÇUKLU KONAHLARI		+					
64	SELENIUM CITY		+					
65	SELENIUM PANORAMA	+						
66	SELENIUM TWİNS	+						
67	SELİMOĞLU RESİDENCE	+						
68	SERAKENT		+					
69	ŞEKER VADI KONAHLARI		+					
70	TARABYA EVLERİ		+					
71	TAŞOLUK BAHÇELİ KONAHLAR			+				
72	TERRACE FULYA				+			
73	TRİO KONUTLARI		+					
74	TRUMP TOWER	+						
75	ULUS KONUTLARI SİTESİ		+					
76	VALİ KONAĞI RESİDENCE	+						
77	YONCA EVLERİ		+					
KENT MERKEZİ TOPLAM		23	39	11	3		1	
YÜZDE %		29.9	50.6	14.3	3.9		1.3	
YENİ GELİŞEN SEMTLER KAPALI SİTELER		Rezidans	Apartman	Villa	Rez.+Apt.	Rezidans+Villa	Apt+Villa	Rez.+Apt.+Villa
1	212 İSTANBUL		+					
2	ACAR KENT			+				
3	ADRES 3		+					
4	AGENA ESENYURT EVLERİ		+					
5	AKKENT EVLERİ		+					
6	AKKOZA SİTESİ		+					
7	AKTEL RESİDENCE	+						
8	ALİCE VİLLAGE			+				
9	ALİZE PARK KONUTLARI		+					
10	ALKENT 2000						+	
11	ANTRİUM RESİDENCE	+						
12	AQUA MANORS					+		
13	AQUA CITY						+	
14	ARDENİA PARK						+	
15	ARDIÇLI EVLER			+				
16	ARKEON EVLERİ			+				
17	ARKETİP EVLERİ		+					
18	ARTELL FORUM		+					

19	ASTRUM TOWERS	+						
20	ATAPARK RESİDENCE	+						
21	ATLANTİS KONUTLARI						+	
22	ATLANTİS HOBİ EVLERİ		+					
23	AVANGARDEN				+			
24	AYAZMA EVLERİ			+				
25	AYDOS EVLERİ						+	
26	AY-TEK EVLERİ		+					
27	BABİL KONA KLARI		+					
28	BAHAR EVLERİ		+					
29	BAHÇEKENT EVLERİ		+					
30	BAHÇEŞEHİR UYDUKENT						+	
31	BALYANUS EVLERİ			+				
32	BANU EVLERİ			+				
33	BAUTEK KUĞU EVLERİ			+				
34	BELKIS KONA KLARI			+				
35	BEYAZ EVLER		+					
36	BEYAZ RESİDENCE		+					
37	BEYKOZ KONA KLARI			+				
38	BEYKOZ VADİ KONA KLARI		+					
39	BİNBİR EVLER		+					
40	BİZİM EVLER		+					
41	BOĞAZİÇİ MALİKANELERİ		+					
42	BOĞAZİÇİ VİLLALARI			+				
43	BOSPHORUS CİTY						+	
44	BU YAKA	+						
45	CANAN RESİDENCE	+						
46	CAPİTAL COURTYARD	+						
47	CARPE DİEM KONUTLARI		+					
48	CASA BELLA		+					
49	CASA FIORE		+					
50	CASA GRANDE		+					
51	CASA MARE		+					
52	CEMTAŞ EVLERİ		+					
53	CİTY COURT		+					
54	COSTA RESİDENCE	+						
55	CUMMA HOME CLUB		+					
56	CRYSTAL PARK		+					
57	ÇAM EVLERİ		+					
58	ÇAM KOZA COURT		+					
59	DİVAN RESİDENCE	+						
60	DOĞA ATA KONA KLARI			+				
61	DOĞA ATA RESİDENCE	+						
62	DOĞA COUNTRY		+					
63	DOĞAL YAŞAM KÖYÜ			+				
64	DOĞA-MEŞE PARK EVLERİ		+					
65	DORA PARK				+			
66	DURUSU PARK EVLERİ			+				
67	DRAGOS KONA KLARI		+					
68	DRAGOS RESİDENCE	+						
69	DRAGOS ROYAL TOWERS	+						
70	EKİNOKS	+						
71	ELİT KENT		+					
72	ELİT LİFE		+					
73	ELİT YAŞAM KONUTLARI						+	

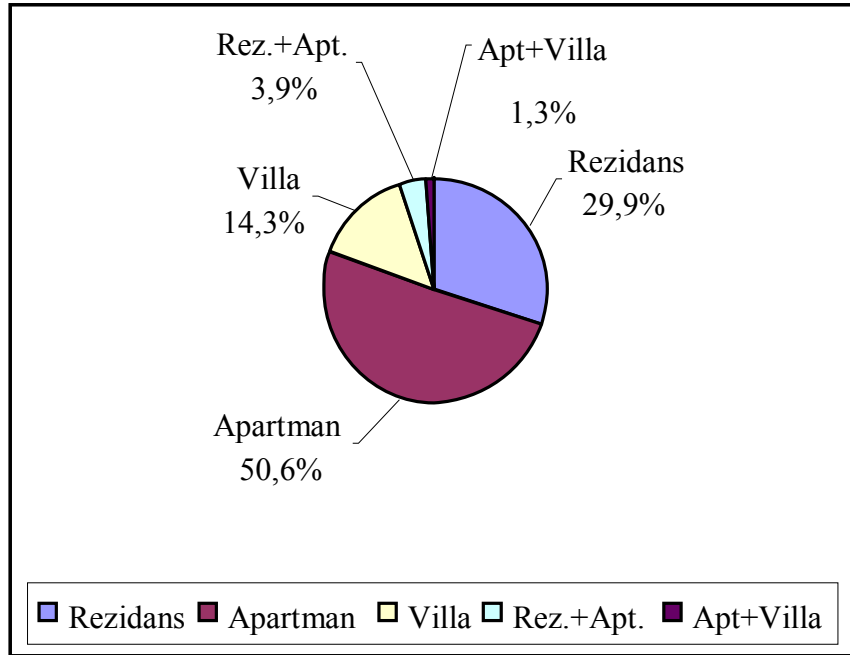
74	ELTES GOLD	+						
75	ELTES GÜNEŞİ		+					
76	EMRE MELİH VİLLALARI			+				
77	ENGİN SU VİLLALARI			+				
78	ERGUVAN PLATİN EVLERİ		+					
79	ESTON DENİZ			+				
80	ESTTANBUL		+					
81	EVİDEA		+					
82	EVREKA	+						
83	F2 EVLERİ						+	
84	FANTASİA ELİTE EVLERİ		+					
85	FİBA LİFE RAHAT YAŞAM EVLERİ		+					
86	FİNANSKENT		+					
87	FLEX EVLERİ		+					
88	GALATOWN				+			
89	GİNZA RESİDENCE	+						
90	GİZLİ BAHÇE AKDENİZ EVLERİ		+					
91	GÖKDENİZ SİTESİ			+				
92	GÖKKUŞSAĞI EVLERİ			+				
93	GÖKMAHAL		+					
94	GÖKYÜZÜ RESİDENCE	+						
95	GREENİUM			+				
96	GREEN GARDEN		+					
97	GREENLAND						+	
98	GÜN BATIMI KONUTLARI		+					
99	GÜNEY RESİDENCE		+					
100	GÜNiŞİĞİ SİTESİ		+					
101	GÜNYÜZÜ KONA KLARI			+				
102	GÜZELŞEHİR			+				
103	HELENİUM SUN		+					
104	HELENİUM PARK		+					
105	IHLAMUR EVLERİ		+					
106	IHLAMUR KONA KLARI		+					
107	İSPARTAKULE KONUTLARI		+					
108	İŞİL KONUTLARI		+					
109	İDEALİST KENT		+					
110	İHLAS BİZİM EVLER		+					
111	İKEBANA EVLERİ		+					
112	İNNOVİA		+					
113	İSTANBLUE			+				
114	İSTANBUL BİS		+					
115	İSTANBUL İSTANBUL			+				
116	İSTANBUL PALACE			+				
117	İSTANBUL ZEN		+					
118	İSTHANBUL EVLERİ		+					
119	KA GREEN KONUTLARI		+					
120	KAFKALE EVLERİ		+					
121	KANARYA KONA KLARI			+				
122	KARYA EVLERİ		+					
123	KASABA			+				
124	KEMER CORNER		+					
125	KEMER COUNTRY			+				

126	KEMER LİFE XXI		+					
127	KEMER LİFE XXII		+					
128	KEMER PARK		+					
129	KEMER ROSE RESİDENCE			+				
130	KEMERBURGAZ EVLERİ-MESA		+					
131	KEMERBURGAZ STUDIO PLAZA		+					
132	KENT PLUS		+					
133	KENT PLUS		+					
134	KENT PLUS		+					
135	KIRKLAR VADİSİ VİLLALARI			+				
136	KİRAZ EVLER		+					
137	KONSEPT İSTANBUL						+	
138	KORU KONUTLARI		+					
139	KORU SİTESİ			+				
140	KORUBAHÇE KONUTLARI		+					
141	KORUPARK KONAĞLARI			+				
142	KOZA		+					
143	LA VİE KONAĞLARI			+				
144	LAGÜN			+				
145	LALEŞEİR KONUTLARI		+					
146	LİDYA FLATS		+					
147	LİFE İSTANBUL		+					
148	LİFE TOWERS		+					
149	MAHALLE İSTANBUL		+					
150	MAİNTOWERS RESİDENCE	+						
151	MANOLYA EVLERİ		+					
152	MARENEGRO			+				
153	MARTAN RESİDENCE		+					
154	MASHATTAN	+						
155	MASLAK KONUTLARI		+					
156	MERİDİAN	+						
157	MERİT LİFE		+					
158	MERİT LİFE BULVARI		+					
159	MERİT LİFE GÖL KONAĞLARI						+	
160	MERİT LİFE KENT		+					
161	MERİT LİFE PARK		+					
162	MESA KEMERKÖY		+					
163	MESA NUROL BAHÇEŞEHİR		+					
164	MEŞELİ PARK APARTMENTS		+					
165	MİLLENİUM PARK		+					
166	MİLPARK		+					
167	MİNİMAL		+					
168	MİRAMAR			+				
169	MİSSTANBUL EVLERİ		+					
170	MİYANSERA EVLERİ		+					
171	MUTLU CİTY		+					
172	MY CİTY		+					
173	MY COUNTRY			+				
174	MY TOWERLAND	+						
175	MY TOWN		+					
176	MY VİLLAGE						+	
177	MY WORLD SUN CİTY		+					
178	NARCİTY		+					

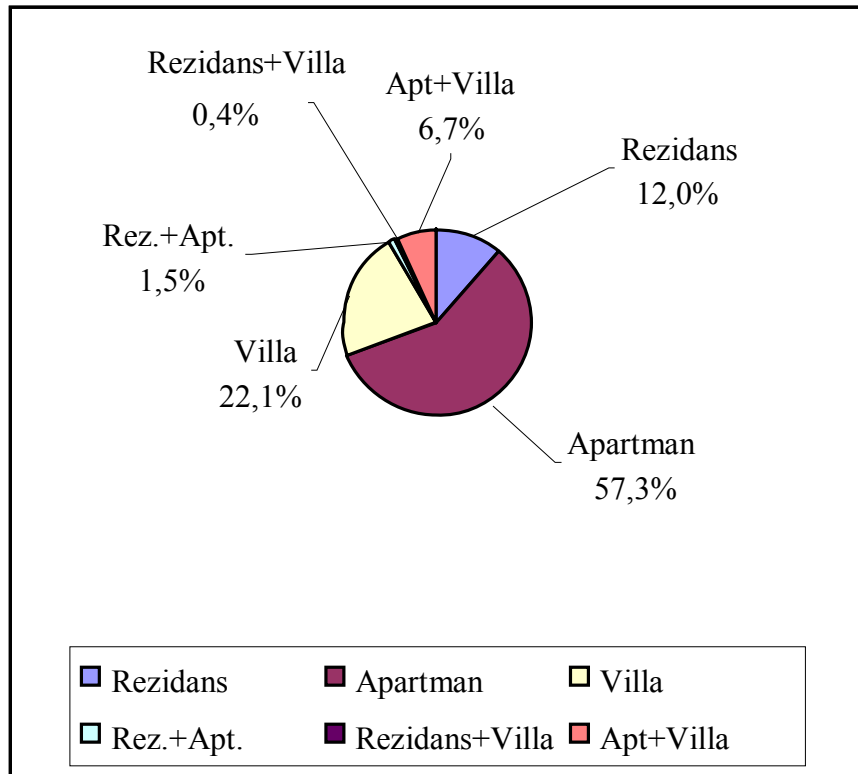
179	NEZİH KONA KLARI		+					
180	NEOVİSTA		+					
181	NİSH İSTANBUL	+						
182	OKSİZEN		+					
183	OLİMPİAKENT						+	
184	OPTİMUM EVLERİ			+				
185	ORİON PARK		+					
186	OSMANLI EVLERİ		+					
187	OTAĞ EVLER			+				
188	ÖMERLİ PARK VİLLALARI			+				
189	PALMA D'ORO	+						
190	PANORAMA EVLERİ			+				
191	PARADİSE PARK		+					
192	PARK CİTY		+					
193	PARK ORMAN KONUTLARI		+					
194	PASHA YALI			+				
195	PELİCAN HİLL RESİDENCE						+	
196	PERA EVLERİ		+					
197	POLARİS RESİDENCE	+						
198	PRUVA KONUTLARI		+					
199	RAPSODİ EVLERİ		+					
200	RECEP AĞA KONA KLARI		+					
201	REŞADİYE VADİ KONA KLARI			+				
202	REŞİT PAŞA EVLERİ		+					
203	ROSE MARİNE		+					
204	ROYAL PARK RESİDENCE						+	
205	SABAN RESİDENCE	+						
206	SAMPLE CİTY						+	
207	SARAÇOĞLU KONA KLARI		+					
208	SARDUNYA KONUTLARI		+					
209	SARIEVLER		+					
210	SEA LYBRİA			+				
211	SELECTİVE		+					
212	SELENİUM COUNTRY		+					
213	SEMERKAND RESİDENCE	+						
214	SERENA KONUTLARI		+					
215	SİRAEVLER SİTESİ		+					
216	SİSKA ATILGAN EVLERİ		+					
217	SKYPORT RESİDENCE	+						
218	SOLARKENT		+					
219	SPRADON EVLERİ	+		+				
220	STUDIO LIFE		+					
221	SUNFLOWER EVLERİ			+				
222	SUNSET PARK VİLLALARI		+					
223	SWEET HOME		+					
224	ŞEHR-İ BAHÇE		+					
225	ŞELELE EVLERİ		+					
226	ŞELELE SPACE CENTER	+						
227	TAŞDELEN GÜVEN KONUTLARI		+					
228	TAŞDELEN KONUTLARI		+					
229	TAŞOLUK İNCİ VİLLALARI			+				
230	TEDKENT KEMER 50 EVLERİ		+					
231	TEPEÖREN VİLLALARI			+				

232	TERRA PORTİA			+				
233	TERRACE HİLL			+				
234	TOSKANA VADİSİ			+				
235	TREND EXTRA		+					
236	TREND PLUS		+					
237	TRİAD PARK		+					
238	TULİP TURKUVAZ		+					
239	TUZLA ÇINAR EVLERİ		+					
240	TUZLA KONUTLARI		+					
241	UPCİTY		+					
242	UPHİLL COURT						+	
243	UPHİLL COURT		+					
244	UPRİSE ELİTE TERAS EVLER				+			
245	ÜÇ KONAKLAR		+					
246	VARYAP MERİDİAN	+						
247	VİLLA BELDE SİTESİ			+				
248	VİLLA RİVA			+				
249	VİLLA SERA			+				
250	VİLLA VİE			+				
251	VİLLA VİYA			+				
252	VİSTA RESİDENZE		+					
253	VİZYON	+						
254	YAKACIK COUNTRY			+				
255	YAMAÇ EVLER		+					
256	YANKI EVLER		+					
257	YASEMİN KONAKLARI		+					
258	YAŞAM KENT KONUTLARI		+					
259	YENİŞEHİR SİTESİ		+					
260	YENİŞEHİR PARK EVLERİ		+					
261	YESHİLL	+						
262	YEŞİL BELGRAD EVLERİ		+					
263	YEŞİL KORU EVLERİ		+					
264	YEŞİL VADI KONAKLARI		+					
265	YILDIZ KONAKLARI		+					
266	ZENGİN BAHÇE KONUTLARI			+				
267	ZEYTİN SUYU TEPE Sİ EVLERİ			+				
YENİ GELİŞEN SEMTLER TOPLAM		32	153	59	4	1	18	
YÜZDE %		12	57.3	22.1	1.5	0.4	6.7	

Çizelge 3.15 Kent Merkezindeki Kapalı Sitelerde Konut Tipleri Grafiği



Çizelge 3.16 Kentin Yeni Gelişen Semtlerindeki Kapalı Sitelerde Konut Tipleri Grafiği



Otopark sayıları incelendiğinde, bazı otoparklarda sitede bulunan konut sayısından az kapasiteli parklar olduğu görülmüştür. Bu parklar ya misafir için ayrılmıştır ya da her konuta 1 araç düşmediği için önce gelenin aracını park edebildiği parklardır. Tabloda bulunan 1'den az ifadesi bunu anlatmak için kullanılmıştır.

Kapalı otoparklarda kent merkezinde %40 oranında 1 araçlık, %73.3 oranında 2 araçlık, %13.3 oranında 3 araçlık, %6.7 oranında 3 araçtan fazla araç kapasitesi bulunmaktadır. Kentin yeni gelişen semtlerinde ise %20 oranında 1 araçtan az, %53.3 oranında 1 araçlık, %60 oranında 2 araçlık, %6.7 oranında 3 araçlık, %6.7 oranında 3 araçtan fazla araç kapasitesi bulunmaktadır. (Çizelge 3.17).

Açık otoparkları karşılaştırsak, kent içinde %13.3 oranında 1 araçlık, %6.7 oranında 3 araçlık kapasite bulunmaktadır. Kentin yeni gelişen semtlerinde ise %40 oranında 1 araçtan az, %46.7 oranında 1 araçlık, %20 oranında 2 araçlık, %6.7 oranında 3 araçlık kapasite bulunmaktadır. Arazi büyüklüğü yeterli olması nedeniyle ise %40 oranında yol kenarına serbest park yerleri bulunmaktadır (Çizelge 3.17).

Çizelge 3.17 Otopark Sayıları

KAPALI SİTELER	OTOPARK ARAÇ SAYILARI (DAİRE BAŞI)										
	KAPALI 1'den az	1	2	3	3'ten fazla	AÇIK 1'den az	1	2	3	3'ten fazla	Serbest-yol kenarı
Kent Merkezi											
Alkent Etiler		X	X								
Ataköy Konakları		X	X								
Avrupa Konutları		X	X				X				
Emirgan Evleri			X								
Hill Park			X	X							
Hisar Konakları					X				X		
L'ist İstinye Suites			X								
My City Bahçelievler		X									
My Dream Altunizade			X								
Novus		X	X								
Platin Konutları			X								
Saban Çengelköy			X								
Sarı Konaklar			X								
Şeker Vadi Konakları		X					X				
Tarabya Evleri				X							
Kent Merkezi Toplam		6	11	2	1		2		1		
Yüzde %		40	73.3	13.3	6.7		13.3		6.7		
Kentin Yeni Gelişen Semtleri											
Acarkent	X	X	X				X				X
Alkent 2000			X				X				X
Aqua City		X	X			X	X				
Ardıçlı Göl Evleri		X	X					X			X
Arkeon Evleri								X			
Bosphorus City		X	X			X	X				
Kemer Country			X	X							X
Kent Plus Kartal		X				X	X				
Kent Plus Mimar Sinan	X				X	X					
Lagün		X	X			X	X				
Mare Negro								X			
Miramar			X								
Olimpiakent	X	X							X		X
Terrace Hill			X			X	X				
Toscana Vadisi		X									X
Yeni Gelişen Semtler Toplam	3	8	9	1	1	6	7	3	1		6
Yüzde %	20	53.3	60	6.7	6.7	40	46.7	20	6.7		40

*Birden fazla işaretli olanlarda konutların m²'sine göre ayrılan araç sayısı değişkenlik göstermektedir (1'den az: araç sayısı kapasitesi daire sayısından az).

Kent merkezinde konumlanan kapalı sitelerle kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı siteleri, peyzaj ve çevre düzenleme çerçevesinde karşılaştırdığımızda, beklenildiği gibi yeni gelişen semtlerde mevcutta bulunan gölet ve orman gibi öğelerden faydalandığı görülmektedir. Kent merkezinde bu boşluk suni göletler, sonradan ağaçlandırılan alanlarla giderilmiştir.

Kent merkezindeki kapalı sitelerin %33.3'ünde suni süs havuzu, gölet veya şelale görülmektedir, bu oran kent çeperinde %60'tır.

Kent merkezinde araştırılan siteler içerisinde doğal gölet etrafında konumlanan site bulunmamaktadır. Yeni gelişen semtlerde ise %53.3 oranında doğal gölet bulunmaktadır.

Kent merkezindeki sitelerin %6.7'si doğal orman içerisinde yeşili koruyarak konumlanmaktadır, bu oran kentin yeni gelişen semtlerinde %40'tır.

Kent merkezindeki kapalı sitelerde tematik bahçe düzenlemeleri bulunmazken, kentin yeni gelişen semtlerinde %13.3' oranında tematik bahçe düzenlemeleri bulunmaktadır.

Kent merkezinde konumlanan sitelerin %73.3 'ünde sadece 'yapma' yeşil alan düzenlemeleri bulunurken, kentin yeni gelişen semtlerinde bu oran %26.7'dir (Çizelge 3.18).

Çizelge 3.18 Peyzaj / Çevre Düzenleme

KAPALI SİTELER	PEYZAJ - ÇEVRE DÜZENLEME				
	Sunî süs havuzu - gölet - şelale	Doğal Gölet	Doğal orman içinde	Tematik bahçe düzenlemeleri	'Yapma' yeşil alana sahip
Kent Merkezi					
Alkent Etiler	X				X
Ataköy Konakları					X
Avrupa Konutları	X				
Emirgan Evleri			X		
Hill Park					X
Hisar Konakları					X
L'ist İstinye Suites	X				
My City Bahçelievler					X
My Dream Altunizade	X				X
Novus					X
Platin Konutları	X				
Saban Çengelköy					X
Sarı Konaklar					X
Şeker Vadi Konakları					X
Tarabya Evleri					X
Kent Merkezi Toplam	5		1		11
Yüzde %	33.3		6.7		73.3
Kentin Yeni Gelişen Semtleri					
Acarkent			X		
Alkent 2000	X	X			
Aqua City	X	X		X	
Ardıçlı Göl Evleri		X	X		
Arkeon Evleri	X	X	X		
Bosphorus City	X	X		X	
Kemer Country	X	X	X		
Kent Plus Kartal					X
Kent Plus Mimar Sinan					X
Lagün	X				
Mare Negro	X	X	X		
Miramar					X
Olimpiakent	X				
Terrace Hill					X
Toskana Vadisi	X	X	X		
Yeni Gelişen Semtler Toplam	9	8	6	2	4
Yüzde %	60	53.3	40	13.3	26.7

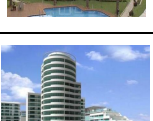
Mimari Cephe/Malzeme/Kalite alt başlığı altında kent merkezinde ve yeni gelişen semtlerdeki Kapalı siteleri karşılaştırsak; kent merkezinde bina cephelerinde kaplamaların yoğun olarak kullanıldığı görülmektedir. Buna ek olarak yeni gelişen semtlere oranla 'yapılı' fiziksel çevre kalitesinin de daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Kentin yeni gelişen semtlerinde ise, merkezdekilere oranla daha fazla konsept bina olduğu ve 5 kat altı binaların daha yoğun olduğu görülmektedir (Çizelge 3.19).

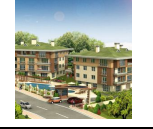
Mimari kalite; Mimari politika, üzerinde karar kılınmış kısıtlı sayıda mimarlık anlayışlarını tarif etmekten daha ziyade, fiziksel çevrede iyi bir mimarlık olarak tanımlayabileceğimiz kaliteli ürünler üretmek yolunda bize bir çerçeve sunmalıdır. Bu çerçevede kalite ve estetik açısından tüm sorunların giderilmesi hedeflenmelidir [70]. Mimari Kalite tez kapsamında konsept bina, çevre doku ile uyumluluk ve 'yapılı' çevre/fiziksel kalite özelliklerine göre incelemiştir.

Kent merkezindeki sitelerin cephelerinde %40 oranında ahşap kaplama, %20 oranında ise alüminyum kaplama kullanılmıştır. %80 oranında ise fransız balkonu/boy pencere kullanıldığı görülmüştür. Merkezdeki sitelerin %66.7'si 5 ve altı normal kat sayısına, %33.3'ü ise 5 'den fazla kat sayısına sahiptir. %33.3 oranında konsept bina tasarlanmıştır. Merkezdeki sitelerde çevre doku ile uyumluluğun %53.3 oranında olduğu tespit edilmiştir. Merkezin yoğun fakat parçalı dokusu içerisinde kapalı siteler büyük cepheleriyle kendilerini göstermektedirler. Fakat çoğunda içine kapanan bir konsept söz konusudur. Konumlandıkları yapı adasının ortasında kurulan iç avlu, merkezin genel dokusuna genel anlamda uyum göstermektedir. İstanbul'da çok eski yıllardan beri iç avlu oluşumları ve yapı adasının çeperlerine inşa edilen binaların arasında kalan 'kullanılan/kullanılmayan' boşluklar olduğu bilinmektedir. Kapalı sitelerde yaratılan iç avlu bu anlamda vaziyet planında çevre doku ile uyum gösterebilmektedir. Uyumu bozan ise bina kat sayıları ve büyüklükleridir. Kent merkezindeki sitelerde 'yapılı' çevre/fiziksel kalite % 93.3 oranında görülmektedir (Çizelge 3.19).

Kentin yeni gelişen semtlerinde kaplama kullanımının seyrek olduğu görülmektedir. %20 oranında ahşap, %13.3 oranında alüminyum kaplama kullanılmıştır. %66.7 oranında ise Fransız balkonu/ boy pencere kullanıldığı görülmüştür. Yeni gelişen semtlerin % 80'i 5 ve altı normal kat sayısına, %33.3 'ü ise 5 'den fazla kat sayısına sahiptir. Binaların % 53.3 'ü belirli bir konsept çerçevesinde yapılmıştır. % 46.7'sinde çevre ile uyumluluk görülmüştür. Burada çevre eski kent dokusu yerine genelde doğal yeşil alan ve kırsal dokudur. Sitelerde 'yapılı' çevre/fiziksel kalite ise % 80 oranında görülmektedir (Çizelge 3.19).

Çizelge 3.19 Mimari Cephe/Malzeme/Kalite

KAPALI SİTELER	MİMARİ ÖZELLİKLER				KAT SAYILARI		KALİTE			RESİM
	Kısmi Ahşap Kaplama	Alüminyum Kaplama	Siding Kaplama	Fransız Balkonlar	5 ve altı normal katlı	5 üstü normal katlı	Konsept Bina	Çevre doku ile uyumluluk	Yapılı Çevre Fiziksel Kalite	Resim
Kent Merkezi										
Alkent Etiler					X			X	X	
Ataköy Konakları		X		X	X				X	
Avrupa Konutları				X		X			X	
Emirgan Evleri	X			X	X		X	X	X	
Hill Park				X	X				X	
Hisar Konakları	X				X			X	X	
L'ist İstinye Suites	X			X	X		X		X	
My City Bahçelievler	X			X		X			X	
My Dream Altunizade				X	X			X	X	
Novus		X		X		X	X	X	X	

Platin Konutları				X		X	X	X	X	
Saban Çengelköy	X			X	X		X	X	X	
Sarı Konaklar				X		X		X	X	
Şeker Vadi Konakları	X	X			X				X	
Tarabya Evleri				X	X					
Kent Merkezi Toplam	6	3		12	10	5	5	8	14	
Yüzde %	40	20		80	66.7	33.3	33.3	53.3	93.3	
Kentin Yeni Gelişen Semtleri										
Acarkent				X	X				X	
Alkent 2000				X	X		X	X	X	
Aqua City	X	X			X	X			X	
Ardıçlı Göl Evleri				X	X				X	
Arkeon Evleri				X	X		X	X	X	
Bosphorus City	X	X		X	X	X	X			
Kemer Country				X	X		X	X	X	
Kent Plus Kartal				X		X				

Kent Plus Mimar Sinan				X		X				
Lagün				X	X		X	X	X	
Mare Negro	X			X	X		X	X	X	
Miramar					X		X	X	X	
Olimpiakent						X			X	
Terrace Hill					X				X	
Toskana Vadisi					X		X	X	X	
Yeni Gelişen Semtler Toplam	3	2		10	12	5	8	7	12	
Yüzde %	20	13.3		66.7	80	33.3	53.3	46.7	80	

3.3.3 Çevre/Yaşam

Çevre / Yaşam ana başlığı altında kapalı siteler, sosyal donatılar/hizmetler, teknolojik özellikler, satış/söylem ve m² fiyatları üzerinden incelenecektir.

Sosyal donatılar ve hizmetler başlığı altında kapalı sitelerdeki kapalı-açık yüzme havuzu, yürüyüş-bisiklet parkuru, fitness salonu, squash, tenis kortu, masa tenisi, bowling, bilardo, atlı spor-manej, voleybol, basketbol ve futbol sahaları, golf sahası, pilates, yoga ve aerobik salonları gibi spor aktiviteleri, hamam, spa, kuaför, güzellik merkezi, masaj odaları, sauna, jakuzi, buhar odası gibi kişisel bakım olanakları, resepsiyon-concierge hizmetleri, çocuk oyun alanları, kuru temizleme ve kafe, restoran, bar gibi sosyal olanakların varlığı araştırılmıştır (Çizelge 3.20).

Yeterli büyüklükte alan ihtiyacı isteyen sporlar kent merkezinde görülmezken, kentin yeni gelişen semtlerinde görülmektedir. Yürüyüş parkuru, fitness salonu, basketbol sahası, çocuk oyun alanları ve yüzme havuzu gibi sosyal donatılarda sayısal oranlar %50'nin üzerine

çıktıkça standart olmaya başladığı görülmektedir. %50'nin altında kalan veriler ise, o sitedeki hedef kitlenin talebine ve sosyal sınıfına yönelik donatılardır.

Kent merkezinde konumlanan kapalı sitelerde sıralama olarak açık yüzme havuzu, yürüyüş yolu, bisiklet parkuru, fitness salonu, kafe, restoran, bar, çocuk oyun alanları, kapalı yüzme havuzu, basketbol sahası, buhar odası, jakuzi ve şok havuzu yoğun olarak görüldüğü ve standartlaştığı tespit edilmiştir.

Kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı sitelerde ise sıralama olarak açık yüzme havuzu, yürüyüş ve bisiklet parkuru, fitness salonu, tenis kortu, kafe, restoran, bar, çocuk oyun alanları, güzellik merkezi, kuaför, kapalı yüzme havuzu, basketbol sahası ve Spa'nın yoğun olarak görüldüğü ve standartlaştığı tespit edilmiştir. Bowling, atlı spor/manej ve golf sahası kent merkezinde görülmezken yeni gelişen semtlerde görülmektedir. Kuru temizleme ve kuaför hizmetlerinin kent merkezine oranla yeni gelişen semtlerdeki sitelerde yoğun görülmesi, merkez dışında kalan semtlerde bu hizmetleri veren yerlerin sık görülmemesinden kaynaklanmaktadır (Çizelge 3.20).

Kent merkezindeki ve yeni gelişen semtlerindeki sitelerin tasarım farklılıkları, teknolojik anlamda kıyaslanırsa hepsinde kapalılığın şartı olan güvenlik, kameralı sistemlerle kontrol edilmektedir. Kent merkezinde akıllı konut sistemi görülürken yeni gelişen semtlerde konumlanan sitelerde görülmemektedir. Kent merkezinde ve yeni gelişen semtlerde konutlarda hırsız, yangın alarmı bulunmaktadır fakat yeni gelişen semtlerde oranlar yükselmektedir. Bu veriye dayanarak güvenlik önlemlerinin kent çeperinde daha fazla istendiği söylenebilir. Kent merkezinde bireysel internet hizmetlerinin kolaylıkla sağlanabilmesinden ötürü merkezdeki sitelerde kablosuz internet erişimi görülmezken yeni gelişen semtlerde bu oran %26.7'dir (Çizelge 3.21).

Çizelge 3.18 Sosyal Donatılar/Hizmetler

YAPIM YILI	1991	1996	1996	2001	2003	2003	2007	2007	2007	2008	2008	2009	2009	2009	2010		1996	2000	2003	2005	2007	2007	2007	2007	2007	2008	2008	2009	2010			
SOSYAL DONATILAR	Alkent Etiler	Platin Konutları	Sarı Konaklar	Hisar Konakları	My Dream	Hill Park	Ataköy Konakları	Saban Çengelköy	Tarabya Evleri	Emirgan Evleri	Novus Ataköy	Şeker Vadi Konakları	My City Bahçelievler	Avrupa Konutları	L'ist İstinye Suites	Kent İçi Yüzde %	Kemer Country	Alkent 2000	Acar Kent	Olimpiakent	Terrace Hill	Arkeon Evleri	Lagün	Kent Plus Mimar Sinan	Kent Plus Kartal	Ardıçlı Göl Evleri	Miramar	Toskana Vadisi	Mare Negro	Bosphorus City	Aqua City 2010	Kent Çeperi Yüzde %
Yürüyüş ve Bisiklet Parkuru	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	93.3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	93.3	
Fitness Salonu	X	X	X		X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	86.6	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	93.3	
Squash		X				X			X				X	X	X	40	X		X									X		X	26.7	
Hamam					X		X		X				X		X	33.3	X											X		X	26.7	
Kapalı Yüzme Havuzu		X	X		X		X		X		X		X	X	X	60	X		X			X	X					X	X	X	X	53.3
Açık Yüzme Havuzu	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	100	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	100
Tenis Kortu	X	X	X				X						X	X	X	46.6	X	X	X	X					X			X	X		X	86.6
Masa Tenisi													X			6.7	X											X			13.3	
Bowling																0	X														6.7	
Bilardo			X													6.7	X												X		13.3	
Güzellik Merkezi, Kuaför											X		X	X		20	X	X	X	X			X	X	X			X		X	X	66.7
Atlı Spor, Manej																0	X	X					X					X				26.7
Voleybol Sahası													X	X		13.3	X		X	X					X			X	X			40
Basketbol Sahası	X		X			X	X		X				X	X	X	53.3	X		X	X					X			X	X	X	X	53.3
Futbol Sahası (mini)			X			X	X									20.0	X								X			X				20
Golf Sahası																0	X	X												X	X	26.7
Resepsiyon/Concierge hiz.						X	X				X				X	26.7	X													X		13.3
SPA															X	6.7	X	X	X				X					X	X	X	X	53.3
Masaj Odaları	X		X			X	X						X		X	40	X	X												X		20
Sauna			X		X	X				X	X	X	X	X	X	60	X						X	X	X					X	X	40
Jakuzi,Buhar Od.,Şok Havuzu			X			X	X		X	X			X	X	X	53.3	X													X		13.3
Çocuk Oyun Alanları	X	X	X			X			X	X	X	X	X	X	X	73.3	X		X	X		X	X	X	X	X		X	X	X	X	80
Kuru Temizleme															X	6.7	X							X	X			X		X	X	40
Pilates,Yoga,Aerobik, Dans O.	X		X							X			X	X	X	20	X		X				X					X		X	X	40
Kafe,Restaurant,Bar	X	X	X		X	X	X			X	X	X	X	X	X	80	X	X	X	X		X	X	X	X			X	X	X	X	80
DONATI SAYISI	9	8	14	1	7	12	12	2	9	8	9	6	17	14	17		25	10	13	8	3	6	11	8	12	4	2	17	11	19	15	

Çizelge 3.21 Teknolojik Farklılıklar

KAPALI SİTELER	TEKNOLOJİK				
	24 Saat kameralı güvenlik	Görüntülü interkom	Akıllı konut sistemi	Daire içlerinde hırsız/yangın alarmı	Kablosuz internet erişimi
Kent içi					
Alkent Etiler	X				
Ataköy Konakları	X	X			
Avrupa Konutları	X	X			
Emirgan Evleri	X				
Hill Park	X	X			
Hisar Konakları	X	X			
L'ist İstinye Suites	X				
My City Bahçelievler	X			X	
My Dream Altunizade	X				
Novus	X	X	X		
Platin Konutları	X				
Saban Çengelköy	X	X			
Sarı Konaklar	X	X	X	X	
Şeker Vadi Konakları	X				
Tarabya Evleri	X				
Kent Merkezi Toplam	15	7	2	2	
Yüzde %	100	46.7	13.3	13.3	
Kent çeperi					
Acarkent	X				
Alkent 2000	X				
Aqua City	X			X	X
Ardıçlı Göl Evleri	X				
Arkeon Evleri	X				
Bosphorus City	X	X		X	X
Kemer Country	X				
Kent Plus Kartal	X				
Kent Plus Mimar Sinan	X				
Lagün	X	X		X	X
Mare Negro	X				
Miramar	X				
Olimpiakent	X	X			
Terrace Hill	X	X		X	
Toscana Vadisi	X				X
Yeni Gelişen Semtler Toplam	15	4		4	4
Yüzde %	100	26.7		26.7	26.7

Satışta öne çıkan söylemler karşılaştırıldığında, kent merkezinde %40'lık bir oranla merkezi konum söylemi başta gelmektedir. Daha sonra %33.3'lük bir oranla yaşam tarzı, prestij ve kalite, yine %33.3'lük bir oranla manzara-doğa vurgulanmıştır. %6.7'sinin ise belirli bir söylemi bulunmamaktadır (Çizelge 3.22).

Kentin yeni gelişen semtlerindeki siteler pazarlamada öncelikli olarak %66.7 oranında manzara-doğa söylemleri kullanmıştır. Bunu %53.3'lük bir oranla yaşam tarzı, prestij ve kalite söylemi takip etmektedir. %6.7 oranında da bir merkezi konum (merkeze yakınlık) söylemi kullanıldığı görülmektedir.

Kapalı Sitelerin isimleri de ilk duyulduğunda, henüz bilgi almadan dahi, sahip olduğu niteliği hakkında izlenim uyandırmaktadır. Kent merkezindeki kapalı sitelerde %66.7 Türkçe dil, %33.3 yabancı dil kullanılmıştır. Kentin yeni gelişen semtlerinde ise %40 Türkçe, %40 yabancı dil, %20'sinde ise karışık kullanılmıştır (Çizelge 3.22).

Konutların m² fiyatları kıyaslandığında kent merkezinde konumlanan kapalı sitelerin m² fiyatlarının, yeni gelişen semtlerde konumlanan kapalı sitelere oranla daha fazla olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 3.23). Kent merkezindeki arsa fiyatları pahalı olduğu için burada bir kapalı sitede oturmayı tercih edenlerin gelir düzeyleri bunu karşılayabilmektedir. Bu nedenle merkezde konutlar daha pahalıdır ve gayrimenkul satışları daha kolay olabilmektedir. Yeni gelişen semtlerde ise fiyatları daha cazip hale getirebilmek ve daire satabilmek için firmalar son yıllarda konut tiplerine stüdyo daire ve 2+1 gibi az m²'li daireler de inşa etmeye yönelmektedirler. Yeni gelişen semtlerde ancak bahçeli villa tipi konutlar daha yüksek fiyatlara satılabilmektedir. Merkezde sitelerde üst gelirliye yönelik çok nitelikli konutlar yapılırken, kentin yeni gelişen semtlerinde 2 tip kapalı site yapılmaktadır. Bunlar; üst gelirliye hitap eden bahçeli havuzlu lüks konutlar, diğeri ise apartman tipi orta sınıfa yönelik konutlardır.

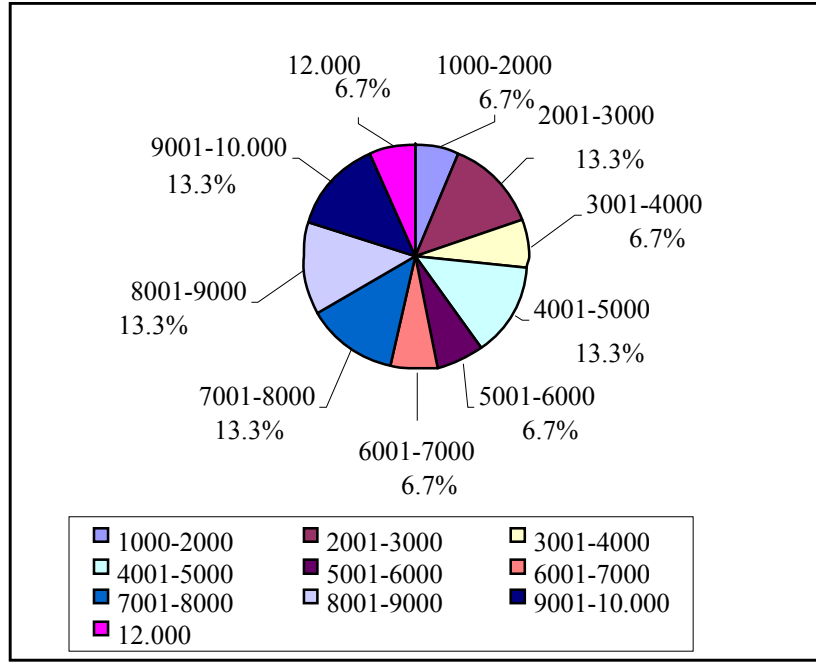
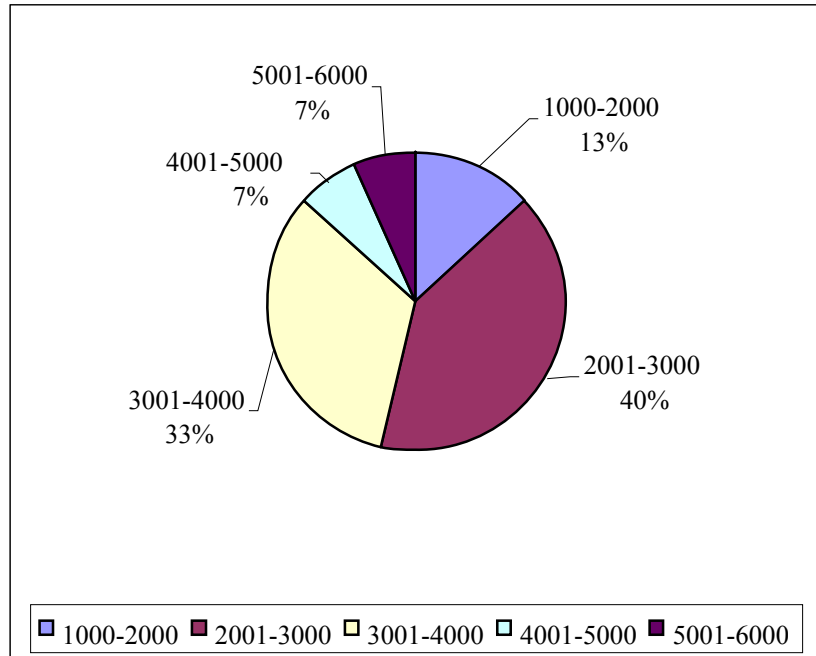
Kent merkezinde m² fiyatları 1.000-12.000 TL arasında benzer oranlarda çeşitlilik gösterirken, yeni gelişen semtlerde yoğun olarak 2.001-3.000 TL ve 3.001-4.000 TL arası olduğu görülmüştür (Çizelge 3.24; Çizelge 3.25).

Çizelge 3.22 Satış/Söylem - Dil

KAPALI SİTELER	SATIŞ - SÖYLEM				DİL		
	Yaşam tarzı - Prestij -Kalite	Manzara - Doğa	Merkezi konum	Belirli bir söylemi yok	Türkçe	Yabancı Dil	Karışık
Kent Merkezi							
Alkent Etiler	X		X		X		
Ataköy Konakları	X		X		X		
Avrupa Konutları			X		X		
Emirgan Evleri		X			X		
Hill Park		X				X	
Hisar Konakları				X	X		
L'ist İstinye Suites	X					X	
My City Bahçelievler			X			X	
My Dream Altunizade		X	X			X	
Novus	X					X	
Platin Konutları					X		
Saban Çengelköy		X			X		
Sarı Konaklar			X		X		
Şeker Vadi Konakları	X				X		
Tarabya Evleri		X			X		
Kent Merkezi Toplam	5	5	6	1	10	5	
Yüzde %	33.3	33.3	40	6.7	66.7	33.3	
Kentin Yeni Gelişen Semtleri							
Acarkent		X	X		X		
Alkent 2000	X				X		
Aqua City		X				X	
Ardıçlı Göl Evleri	X	X			X		
Arkeon Evleri							X
Bosphorus City		X				X	
Kemer Country	X	X				X	
Kent Plus Kartal		X					X
Kent Plus Mimar Sinan	X						X
Lagün	X	X			X		
Mare Negro	X	X				X	
Miramar	X					X	
Olimpiakent		X			X		
Terrace Hill	X					X	
Toscana Vadisi		X			X		
Yeni Gelişen Semtler Toplam	8	10	1		6	6	3
Yüzde %	53.3	66.7	6.7		40	40	20

Çizelge 3.23 M² Fiyatları

KAPALI SİTELER	DAİRE M ² FİYATLARI(TL)									
	1000-2000	2001-3000	3001-4000	4001-5000	5001-6000	6001-7000	7001-8000	8001-9000	9001-10.000	12.000
Kent Merkezi										
Alkent Etiler									X	
Ataköy Konakları					X					
Avrupa Konutları	X									
Emirgan Evleri								X		
Hill Park						X				
Hisar Konakları		X								
L'ist İstinye Suites							X			
My City Bahçelievler		X								
My Dream Altunizade				X						
Novus				X						
Platin Konutları										X
Saban Çengelköy			X							
Sarı Konaklar								X		
Şeker Vadi Konakları									X	
Tarabya Evleri							X			
Kent Merkezi Toplam	1	2	1	2	1	1	2	2	2	1
Yüzde %	6.7	13.3	6.7	13.3	6.7	6.7	13.3	13.3	13.3	6.7
Kentin Yeni Gelişen Semtleri										
Acarkent			X							
Alkent 2000				X						
Aqua City		X								
Ardıçlı Göl Evleri			X							
Arkeon Evleri			X							
Bosphorus City		X								
Kemer Country			X							
Kent Plus Kartal	X									
Kent Plus Mimar Sinan	X									
Lagün			X							
Mare Negro		X								
Miramar		X								
Olimpiakent		X								
Terrace Hill		X								
Toscana Vadisi					X					
Yeni Gelişen Semtler Toplam	2	6	5	1	1					
Yüzde %	13.3	40	33.3	6.7	6.7					

Çizelge 3.24 Kent Merkezinde Konumlanan K.S'lerin M² FiyatlarıÇizelge 3.24 Kentin Yeni Gelişen Semtlerinde Konumlanan K.S'lerin M² Fiyatları

4. SONUÇLAR

Bu çalışmanın temel amacı, 1980 sonrasında gelişen ve lüks konutların oluşturduğu kapalı sitelerin yerleşim verilerini ve özelliklerini incelemektir. Çalışma kapsamında kapalı siteler bazı kavramlar üzerinden tanımlanmakta, tipolojileri özetlenmekte ve dünyanın çeşitli metropollerindeki örnekler üzerinden tercih nedenleri ortaya konmaktadır. İstanbul'da kent merkezinde ve kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı sitelerin oluşum ve gelişim sürecini etkileyen faktörler irdelenerek, seçilen örnekler üzerinden karşılaştırmalı olarak sosyal - fiziksel analizleri yapılmaktadır. Çalışmada şu sonuçlara ulaşılmıştır:

- Kapalı sitelerin 2000 yılına kadar merkezde daha yoğun olduğu, 2001-2005 yılları arasında merkezde ve yeni gelişen semtlerde yakın oranlarda görüldüğü fakat 2006-2010 arasında yoğunluğun yeni gelişen semtlere kaydığı tespit edilmiştir.
- 2006-2010 yılları arası çok büyük oranlarda kapalı site patlaması vardır. Bu da aynı zamanda büyük fiziksel ve sosyal değişimleri de beraberinde getirmekte ve İstanbul'un genelini etkilemektedir.
- Arazi büyüklükleri karşılaştırıldığında, kent merkezindeki sitelerin büyüklükleri çoğunlukla 100.000 m²'ye kadar olduğu ve çeşitlilik göstermediği fakat yeni gelişen semtlerdeki sitelerin büyüklüklerinin arttığı ve de benzer oranlarda çeşitlilik gösterdiği görülmektedir.
- Daire büyüklükleri karşılaştırıldığında, kent merkezindeki sitelerde, yeni gelişen semttekiler kadar büyük dairelerin olmadığı görülmüştür. Yeni gelişen semtlerdeki sitelerde m² alanlarında büyük çeşitlilik görülmektedir. Buna karşın kent merkezindeki sitelerde ise daire m²'lerinin 0-100, 100-200, 200-300 ve 300-400 m²'ler arasında yoğunlaştığı görülmektedir.
- Yeni gelişen semtlerdeki kapalı sitelerin, kent merkeziyle aynı oranda stüdyo daireye sahip olduğu tespit edilmiştir. Bu tespit ile kentin yeni gelişen, merkezi dışındaki semtlerindeki kapalı sitelerin, artık yalnızca üst gruba değil aynı zamanda orta sınıfa da yönelik konutların tasarlandığı sonucu çıkarılmaktadır.
- Yeni gelişen semtlerdeki sitelerde 1+1'lerde bir artış, merkezdekilere oranla 5+1'lerde ise bir yoğunlaşma olduğu görülmektedir. Kent merkezinde bu yoğunlaşmanın 3+1 ve 4+1'lerde olduğu görülmektedir.

- Kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı sitelerin arazi büyüklüklerinin daha elverişli olmasından dolayı konut sayılarının, kent içindeki örneklerine oranla arttığı görülmektedir.
- Kent merkezindeki sitelerde rezidans sayılarında, yeni gelişen semtlerde konumlanan sitelerde ise villa sayılarında bir yoğunluk olduğu görülmektedir. Fakat her ikisinde de en sık görülen apartman bloğudur.
- Otoparktaki araç kapasitelerini karşılaştırdığımızda merkezdeki kapalı sitelerde kapalı otoparktaki araç kapasitesinin, yeni gelişen semtlerdeki kapalı sitelerde ise açık otoparktaki araç kapasitesinin daha fazla olduğu görülmüştür.
- Peyzaj ve çevre düzenleme çerçevesinde karşılaştırdığımızda, yeni gelişen semtlerde mevcutta bulunan gölet ve orman gibi öğelerden faydalandığı görülmektedir. Kent merkezinde bu boşluk suni göletler, sonradan ağaçlandırılan alanlarla giderilmiştir.
- Sosyal donatılar ve hizmetleri karşılaştırdığımızda, yeterli büyüklükte alan ihtiyacı isteyen sporların merkezde bulunmazken, yeni gelişen semtlerde olduğu görülmektedir.
- Sayısal oranlar %50'nin üzerine çıktıkça standart olmaya başladığı görülmektedir. %50'nin altında kalan veriler ise, o sitedeki hedef kitlenin talebine ve sosyal sınıfına yönelik donatılardır.
- Güzellik merkezi ve kuru temizleme gibi hizmetlerin, kent merkezi semtlerinde yaygın miktarda olması ve merkezden uzaklaştıkça sayılarının azalmasından dolayı yeni gelişen semtlerdeki sitelerde oranlarının yükseldiği görülmektedir.
- Teknolojik anlamda karşılaştırsak kent merkezinde rezidansların yoğun görülmesinden ötürü akıllı konut sistemi görülürken yeni gelişen semtlerde görülmemektedir.
- Yeni gelişen semtlerdeki sitelerdeki konutlarda hırsız, yangın alarmı daha yoğun bulunmaktadır. Bu veriye dayanarak güvenlik önlemlerinin merkezin dışına çıkıldıkça daha fazla istendiği söylenebilir.

- Kent merkezinde bireysel internet hizmetlerinin kolaylıkla sağlanabilmesinden ötürü kent merkezindeki sitelerde kablosuz internet erişimi görülmezken yeni gelişen semtlerdeki sitelerde görülmektedir.
- Satışta öne çıkan söylemler karşılaştırıldığında, kent merkezinde merkezi konum söyleminin, yeni gelişen semtlerdeki sitelerde ise manzara-doğa söylemlerinin başta geldiği görülmektedir.
- Konutların m² fiyatları kıyaslandığında kent merkezinde konumlanan kapalı sitelerin m² fiyatlarının, yeni gelişen semtlerde konumlanan kapalı sitelere oranla daha fazla olduğu tespit edilmiştir.

Kapalı sitelerin İstanbul genelinde yerleşim verilerinin ve özelliklerinin incelendiği bu araştırmada kent merkezinde ve kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı sitelerin yerleşim verilerinde, dünyadaki örneklerinden farklı bir takım veriler elde edilmiştir. Birçok araştırmada kent içi ve kent çeperi olarak iki ayrı grupta incelenen kapalı siteler, İstanbul için, ‘merkez ve çeper’ tanımlarının net olmaması nedeniyle, bu çalışmada kentin merkezi semtleri ve yeni gelişen semtleri olarak gruplandırmanın daha doğru olacağı kabulüne dayanmaktadır. Bu anlamda dünyada kent çeperi/banliyö semtlerinde konumlanan kapalı siteler ile İstanbul’un yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı sitelerden elde edilen veriler farklılık içermektedir. Bu farklılık kendini oda sayıları, daire büyüklükleri ve en önemlisi yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm politikaları gereği ‘hedef kitle’de göstermiştir.

Hem yatırımcı hem de inşaat firmaları tarafından yoğun ilgi gören kapalı siteler 1980 sonrası İstanbul’una fiziksel ve kentsel anlamda damgasını vurmuştur. Sunulan hizmetler bakımından farklılıklar gösterebilirler de, temelde kendilerini ‘farklı bir yaşam tarzı, prestij, seçkinlik’ üzerinden pazarlamakta ve yerel yönetimler tarafından da kentsel dönüşüm politikalarıyla desteklenmektedirler.

Merkezin yoğun fakat parçalı dokusu içerisinde kapalı siteler büyük cepheleriyle kendilerini göstermektedirler. Fakat çoğunda içine kapanan bir konsept söz konusudur. İstanbul’da çok eski yıllardan beri iç avlu oluşumları ve yapı adasının çeperlerine inşa edilen binaların arasında kalan ‘kullanılan/kullanılmayan’ boşluklar olduğu bilinmektedir. Kapalı sitelerde yaratılan iç avlu bu anlamda vaziyet planında çevre doku ile uyum gösterebilmektedir. Uyumu bozan ise bina kat sayıları ve büyüklükleridir.

Araştırmalara göre, kapalı site tercih nedenleri arasında, dünya genelinde güvenlik faktörü öncelikli olmasına rağmen, Türkiye’de prestij ve yaşam tarzı faktörü daha önde gelmektedir. Bu tip siteler sunduğu olanaklar bağlamında incelendiğinde, gerek fiziksel özellikler, gerek sosyal donatılar ve hizmetler bağlamında, kent içindeki bir apartman dairesinden daha fazla kolaylıklar ve imkânlar sunduğu kaçınılmaz bir gerçektir. Ancak konutları dışarıdan kontrolsüz girişlere kapatma yöntemi ile yapılan korumalı siteler, sınıfsal ve kültürel olarak bölünmüş, kendi içinde homojen ama kentsel anlamda parçalanmış adacıklar olarak kentte iz bırakmaktadır. Ancak orta ve üst sınıf açısından geleneksel paylaşımcı davranışlar korunabilirse toplumsal sınıflar arasındaki köprüler kurulabilir ve korunabilir. Kentteki meydanlar, kenti kent yapan alanlar yerine kapalı siteleri cazibe merkezi yapan projeler ancak yerel yönetimler tarafından mahalle kavramının yeniden ele alınması, metropollerdeki trafik sıkışıklığının çözülmesi, çocuklar için sosyal mekânlar yapılması, sosyal çevrenin ve yeşil alanların kaliteleştirilmesi sayesinde gerçekleşebilir.

Şehrin yoğunluğundan ve karmaşasından kaçıp öncelikle çocuklarının gelişimini ve güvenlik sorununu düşünerek, bu tür kapatılmış siteler içine sığan insanların İstanbul’a olan katılımlarının da giderek azaldığı görülmektedir. Bu noktada sorulması gereken soru, bu tür kapalı mekânlarda yetişen yeni nesil çocukların ileride kente katılımlarının, kent hayatına ve gelişimine etkilerinin nasıl olacağıdır.

Yapılan araştırmalara göre güvenlik faktörünün 3. sırada geldiği ülkemizde bu tür yerleşimleri kapatmadan inşa etmek de mümkündür. Böylece bazı fonksiyonlardan site sakinleri kadar mahalle komşuları da faydalanabilecek ve doğa, sınıfsal farklılıkların gölgesinde, belli gruplara tahsis edilmemiş olacaktır. Mahalledeki örgütlenme eşit katılım ve şeffaflık çerçevesinde daha kuvvetli olacak ve yaşanabilir bir çevre yaratılabilecektir.

İstanbul için kapalı sitelerin problem oluşturduğu en önemli konu hızla yayılımı ve bu yayılım sırasında korunması gereken sosyal/fiziksel değerler ile olan ilişkisidir. Yayılımın yerel yönetimler tarafından denetim altında tutulması, hem İstanbullular için hem de bir dünya mirası olan İstanbul için önemli görülmektedir.

KAYNAKLAR

- Akçal, A., (2004), Place Attachment in Gated Communities: A Case Study in Bilkent Housing Settlements, Yüksek Lisans Tezi, Bilkent Üniversitesi, Ankara.
- Akçan, E., (2003), ‘Dünya Açık Şehir : Küresel Kent Üzerine Pasajlar’, Arredamento Dergisi, 12 : 62-65.
- Akkor, Z. M., (2006), ‘Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye’, Planlama TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2006/2 : 29-38.
- Alkışer, Y. ve Yürekli, H., (2004), ‘Türkiye’de Devlet Konutunun Dünyü, Bugünü, Yarını’, İTÜ Dergisi/a, 1 : 63-74.
- Alsaç, Ü., (1993), Türk Kent Düzenlemesi ve Konut Mimarlığı, İletişim Yayınları, İstanbul.
- Apak, S., Ülken, G., Ünlü, A., (2002), ‘Yeni Bir Toplulukonut Yerleşmesinde Güvenlik Duygusunun Değerlendirilmesi’, İTÜ Dergisi/a, 1.
- Arıkoğlu, K., (2003), ‘Kapalı Banliyöler ve Kapalı Siteler : Düşünceler’ Arredamento Dergisi, 07-08 : 72-74.
- Arkan, S., (1935), ‘Amele Evleri, İlkokul, Mutfak ve Çamaşır Binası’, Arkitekt Dergisi, 9 : 253-256.
- Atkinson, R. ve Blakely, S., (2006), Gated Communities, Taylor and Francis Group Ltd., New York.
- Atkinson, R. ve Flint, J., (2004), ‘Fortress UK? Gated Communities, the Spatial Revolt of the Elites and Time – Space Trajectories of Segregation’, Housing Studies, Vol. 19, No.6; 875-892, Taylor and Francis Group Ltd., New York.
- Bali, R. H., (2002), Tarz-ı Hayat’tan Life Style’a – Yeni Seçkinler, Yeni Mekanlar, Yeni Yaşamlar, İletişim Yayınları, İstanbul.
- Berköz, L., (2008), ‘İstanbul’da Korunaklı Tek-aile Konutları: Konut Kalitesi ve Kullanıcı Memnuniyetinin Belirlenmesi’, İTÜ Dergisi/a, 1: 110-124.
- Berman, M., (2004), Katı Olan Her Şey Buharlaşıyor (Çev., Ü. Altuğ), İletişim Yayınları, İstanbul.
- Blakely E. J. ve Synder, M. G., (1999), Fortress America: Gated Communities in the United

States, Brookings Institution Press, Washington D.C.

Blakely E. J. ve Synder, M. G., (2003), 'Bölündükçe Yıkılıyor: Birleşik Devletler'de Kapalı ve Duvarlı Yerleşmeler', *Arredamento Dergisi*, 07-08 : 62-67.

Blandy, S. ve Lister, D., (2004), 'Gated Communities : (Ne)Gating Community Development?', Centre for Regional, Economic and Social Research, Sheffield Halam University, Sheffield, U.K. , Department of Land Economy, University of Cambridge, Cambridge, U.K.

Burke, M., (2001), The Pedestrian Behavior of Residents in Gated Communities in Australia: Walking the 21st Century – 20th to 22nd February 2001, Perth, Western Australia.

Calderia, T., (1996), Fortified Enclaves : The New Urban Segregation, Public Culture, v.8 : 303-308.

Candan, A. B., (2003), 'Dışlayıcı Bir Kavram Olarak Mahalle', *Arredamento Dergisi*, 07-08 : 70-72.

Cebeci, M. N., (1997), 'Yüksek Yapılarda Psikolojik ve Sosyal Problemler', 2010 Yılı'nın İstanbul'una Doğru Kent Zirvesi 1, İBB Kültür İşleri Daire Başkanlığı Yayınları, 131-148.

Cengizkan, A., (2004), 'Özgünlük ve Tekrarın Tekrarı Konutta Yeni Gelişmeler ve Nesne Olarak Konut', *Arredamento Dergisi*, 1 : 106-115.

Çamlıbel, E., (2008), Röportaj, *Arkipark Gazetesi*, 2008/2 : 8-9.

Çelikhan, S., Atasayan, Ö., Eryılmaz, Y., (1997), 'Geçmişten Geleceğe İstanbul'da Konut Politikaları ve Sınırlayıcıları', 2010 Yılı'nın İstanbul'una Doğru Kent Zirvesi 1, İBB Kültür İşleri Daire Başkanlığı Yayınları, 47-105.

Çıkış, S. ve Ek, F. İ., (2009), 'Konutta Lüks Kavramının İmgesel Dönüşümü', *Mimarlık Mimarlar Odası Dergisi*, 348 : 64-71.

Çoban, F., (2004), 'Villa nüfusu 100bini aştı', www.capital.com.tr

Dinçer, Y. ve Dinçer, İ., (2003), 'Küresel Kent ve Mimarlık', *Arredamento Dergisi*, 12 : 57-61.

Duan, Z. ve Plater Z., (2003), 'The Neighborhood, the District and the Corridor', The City Reader, 3rd edition, New York.

Eren, B., ve Dolmacı, E., (2006), ‘Siteni Söyle, Statünü Söyleyeyim’, Zaman Gazetesi, 23 Ocak 2006.

Erkarıslan, Ö. E., (2009), ‘Evsel Yaşam, Konut Tasarımı ve Narlıdere Folkart Konutları’, Mimarlık Mimarlar Odası Dergisi, 348 : 45-51.

Gedikli, R., (2002), Kentlerde Kişi Başına Düşmesi Gereken Yeşil Alan Büyüklüğünün Değerlendirilmesinde Kullanılabilecek Matematiksel Model Önerisi, KTÜ Peyzaj Mimarlığı Bölümü, Trabzon.

Geray, C., (2009), ‘Toplumsal Konut Siyasalı Açısından TOKİ Uygulamaları’, Çalıştay: TOKİ Çalışmaları Üzerine Değerlendirmeler, TMMOB Mimarlar Odası, İstanbul.

Görgülü, Z., (2003), ‘Villalı Yerleşmeler Üzerine : Mekansal Ayrışma Bağlamında Birkaç Söz’, Arredamento Dergisi, 07-08 : 74-75.

Görgülü, T., Görgülü, Z., Ramazanoğulları, S., (1993), ‘Bir Dünya Kenti Olarak İstanbul’un Değişen Kimliği’, Planlama TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 1993/10 : 12-14.

Görgülü, T., (2007), ‘Creativity, Creative Cities, Created Architecture’, İTÜ A/Z Vol:4 No:2, 2007-2 : 81-100.

Görgülü, T., (2009), ‘Kentsel Yenileme, Batı ve Türkiye Örnekleri’, Yeni Mimar 72 –Nisan, [69].

Gülümser, A. A., (2005), A New Trend in Urbanization: Gated Communities in İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Günel, B. ve Esin, N., (2007), ‘İnsan-Mekan İletişim Modeli Bağlamında Konutla Psiko-Sosyal Kalitenin İrdelenmesi’, İTÜ Dergisi/a, 1 : 19-30.

Gür, Ş. Ö., (2000), Konut Kültürü, Yem Yayın, İstanbul.

Güvenç, B., (1996), İnsan ve Kültür, Remzi Kitapevi, İstanbul.

Işık, O. ve Pınarcıoğlu, M., (2001), Nöbetleşe Yoksulluk – Sultanbeyli Örneği, İletişim Yayınları, İstanbul.

İbikoğlu, A., (2003), ‘Kapalı Banliyöler ve Suça Bakış’, Arredamento Dergisi, 07-08 : 68-69.

İşlek, E., (2007), İstanbul’da 1980 Sonrasında Oluşan Kapalı Konut Alanlarının İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

- Johns, M., (2004), 'The Retro City', New York Times, Jan.
- Joyner, A., (2007), 'Gated Communities Gaining Popularity Across Montana' Montana Business Quarterly, Winter : 18-22.
- Kazmaoğlu, A., (2003), 'Kapalı Siteler ve Kentsel Yalıtım', Arredamento Dergisi, 07-08 : 75-76.
- Kelekçi, Ö. L. ve Berköz, L., (2006), 'Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyetini Yükselten Faktörler', İTÜ Dergisi/a, 2 : 165-176.
- Keyder, Ç., (2000), İstanbul Küresel ve Yerel Arasında, Metis Yayınevi, İstanbul.
- Kıray, M. B., (2007), Kentleşme Yazıları, Bağlam Yayıncılık, Ankara.
- Kiper, D., (2004), 'Küreselleşme Sürecinde Kentlerimize Giren Yeni Tüketim Mekanları ve Yitirilen Kent Kimlikleri', Planlama TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2004/4 : 14-18.
- Köksal, A., (2003), 'Yitirilen Güvenlik Duygusu ve Kapalı Yerleşmeler', Arredamento Dergisi, 07-08 : 77.
- Kuleci, E., (1995), Kent Merkezinin Yenilenmesi, Kırşehir Kent Merkezinin Gelişim Sürecini etkileyen Merkezi İş Alanlarının Gelişim ve Değişimine Neden Olan Etmenlerin (eşiklerin) Belirlenmesi ve Yenilenmesine Yönelik Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara.
- Kurtuluş, H., (2005), İstanbul'da Kentsel Ayırışma : Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar, Bağlam Yayıncılık, İstanbul.
- Kurtuluş, H., (2009), 'Eski Kent Merkezinde Orta Sınıf Konut Alanlarındaki Dönüşüm', TMMOB Mimarlar Odası, 3-4 Aralık 2009 Konut Sempozyumu, Basılmamış Notlar, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul
- Kuşhan, Ö., (2001), 1980 Sonrası İstanbul'da Üst Gelir Grubu İçin Tasarlanmış Dışa Kapalı Konut Siteleri, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Le Goix, R. ve Webster, C., (2008), Gated Communities, Geography Compass, [63]
- Low, S., (2003), Behind the Gates, Taylor and Francis Group, New York.
- Luymes, D., (1997), 'The Fortification of Suburbia: Inventigating the Rise and Enclave Communities', Landscape and Urban Planning, vol.39 :187-203.

Mandıracıoğlu, A., Görsa, F., Hancı, H., (1997), 'Dünyada ve Türkiye'de Kentlerde Otomobil Bağımlılığı', Ulaşım ve Trafik Kongresi, Makine Mühendisleri Odası, 2-3 Mayıs 1997, Bildiriler Kitabı: 102-109, Ankara.

Marcuse, P., (1997), 'The Ghetto of Exclusion and the Fortified Enclaves', American Behavioral Scientist, 41 : 311-336.

Marin, M. C. ve Altıntaş, H., (2004), 'Konut Yer Seçimi – Ulaşım Etkileşim Teorileri : Kritik Bir Literatür İncelemesi', Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, 1 : 73-88.

Maxwell, D., K., (2004), Gated Communities: Selling the Good Life, A Community apart: Gated Developments in Canada.

Newman, O., 'Creating Defensible Space', U.S. Department of Housing and Urban Development Office of Policy Development and Research.

Ozankaya, Ö., (1999), Toplumbilim, Cem Yayınevi, İstanbul.

Öktem, B., (2009), 'Yeni Konut Sunum Biçimleri', TMMOB Mimarlar Odası, 3-4 Aralık 2009 Konut Sempozyumu, Basılmamış Notlar, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul

Özdemir, A. D. ve Gülersoy, N. Z., (2006), 'İstanbul'da Yerleşme Alanlarının Yeni Şehircilik Akımına Göre Değerlendirilmesi', İTÜ Dergisi/a, 2 : 207-219.

Özgür, E. F., (2006), Sosyal ve Mekansal Ayrışma Çerçevesinde Yeni Konutlaşma Eğilimleri: Kapalı Siteler, Doktora Tezi, MSÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Pulat, G., (1992), 'Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Aralıkları', Kent-Koop Yayınları, 327, Ankara.

Rossi, A., (2006), Şehrin Mimarisi (Çev., N. Gürbilek), Kanat Kitap, İstanbul.

Sanchez, T., W. Ve Lang, R., E., (2002), Security Versus Status: The Two Worlds of Gated Communities, Metropolitan İnstitute at Virginia Tech.

Süer, D. ve Sayar, Y. Y., (2007), 'Küresel Sermayenin Yeni Tüketim Mekanları, Lüks Konut Siteleri.

Şen, B., (2006), 'Ekonomik Gelişmenin Kültürel Stratejileri : İstanbul Kent Merkezleri ve Tarihi Kentsel Alanların Yeniden Yapılandırılması', Planlama TMMOB Şehir Plancıları

Odası Yayını, 2006/2 : 65-76.

Şengezer, B., (2009), 'İstanbul'da Son 20 Yıldaki Konut Gelişmeleri', TMMOB Mimarlar Odası, 3-4 Aralık 2009 Konut Sempozyumu, Basılmamış Notlar, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul

Şenyapılı, T., (2003), 'Kaçış Adaları', Arredamento Dergisi, 07-08 : 57-61.

Tankut, G., Balamir, M., Gök, T., (1976), Yeni Yerleşme Niteliği Gösteren Toplukonut Girişimleri, ODTÜ, Ankara.

Tekeli, D., (2003), 'Kapalı Yerleşmeler Üzerine', Arredamento Dergisi, 07-08 : 77.

Thorns, D.C., (2004), Kentlerin Dönüşümü, Kent Teorisi ve Kentsel Yaşam (Çev. E. Nal ve H. Nal), Soyak Yayınları, İstanbul.

Tokman, Y., (1997), 'Toplukonut Projelerinde Kentsel Tasarım', Planlama TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 1997/2 : 19-21.

Topçu, Ü. ve Dökmeci, V., (2005), 'İstanbul'un Değişik Mahallelerinde Kullanıcı Hoşnutluğunun Karşılaştırılması', İTÜ Dergisi/a, 1 : 126-134.

Türkoğlu, D. H., Bölen, F., Baran, D. K., Marans, R. W., (2008), 'İstanbul'da Yaşam Kalitesinin Ölçülmesi', İTÜ Dergisi/a, 2 : 103-113.

Uçar, M. Ö.ve Özsoy, A., (2006), 'Sınır Kavramına Mekansal Bir Yaklaşım : Bahçelievler Örneği', İTÜ Dergisi/a, 2 : 11-24.

Uysal, Ü. E., (2006), 'Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul'da Uygulanabilirliği : Cihangir Örneği', Planlama TMMOB Şehir Plancıları Odası, 2006/2 : 77-92.

Ünlü, T., (2006), 'Kentsel Mekanda Değişimin Yönetilmesi', METU JFA, 23/2 : 63-92.

Yürekli, H. ve Yürekli, F., (2004), Mimarlık Bir Entelektüel Enerji Alanı, Yapı Yayın, İstanbul.

İNTERNET KAYNAKLARI

- [1] www.alkent.com.tr
- [2] www.emlakhaberleri.com
- [3] www.morhills.com
- [4] www.milliyetemlak.com
- [5] www.arkiparc.com
- [6] www.agaoglu.com.tr
- [7] www.mimdap.org
- [8] www.trtatil.com
- [9] www.emlakmynet.com
- [10] www.hurriyet.com
- [11] www.sismikaktivite.org
- [12] www.deprem.cs.itu.edu.tr
- [13] www.ulasim2023.org
- [14] www.mimarlikmuzesi.org
- [15] www.arkitera.com
- [16] www.santiyeciler.com
- [17] www.turkmedya.com
- [18] www.hurriyetemlak.com
- [19] www.guvengurbuz.bz.tc
- [20] www.bahcesehir-bld.gov.tr
- [21] www.century21.com
- [22] www.toplukonutum.com
- [23] www.agaclar.net

- [24] www.imo.og.tr
- [25] www.polattower.com
- [26] www.istanbul.com
- [27] www.arabam.com
- [28] www.araconline.com
- [29] www.istanbul.gov.tr
- [30] www.gazeteparc.com
- [31] www.ibb.gov.tr
- [32] www.lististinye.com.tr
- [33] www.milenyum2000.com.tr
- [34] www.sahibinden.com
- [35] www.emlakkulisi.com
- [36] www.aquamanors.kentselyonetim.com
- [37] www.sinpas.com.tr
- [38] www.remaxabc.com
- [39] www.avrupakonutlari.com
- [40] www.guneri.com
- [41] www.istanblue.com
- [42] www.lukstanbul.com
- [43] www.sarikonaklar.com
- [44] www.mycityagaoglu.com
- [45] www.ikebana.com
- [46] www.beykozvadikonaklari.com
- [47] www.novusatakoy.com

- [48] www.acarkent.net
- [49] www.marenegro.kentselyonetim.com
- [50] www.olimpiakent.info
- [51] www.soyak.com.tr
- [52] www.miramar-tr.com
- [53] www.theterracehill.com
- [54] www.kemercountry.com
- [55] www.sinpaslagun.com
- [56] www.kentplus.com
- [57] www.han.com.tr
- [58] www.bosphoruscity.com.tr
- [59] www.aquacity2010.com.tr
- [60] www.arkeonevleri.com
- [61] www.ardicligolevleri.com
- [62] www.toskanavadisi.com
- [63] www.blackwell-compass.com
- [64] www.turizmforumu.net
- [65] www.alkentetiler.com
- [66] www.atakoykonakları.com
- [67] www.sekervadi.com
- [68] www.spo.org.tr
- [69] www.yenimimar.com
- [70] www.mimarlarodasi.org.tr

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi	03.06.1981	
Doğum yeri	İstanbul	
Lise	1992 – 1999	İSTEK Florya Bilge Kağan Lisesi
Lisans	1999 – 2004	Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü
Yüksek Lisans	2007 -2010	Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimari Tasarım Bölümü
İş tecrübeleri	08.2002– 02.2004	Piramit Şehircilik Mimarlık (Turgut Toydemir)
	02.2004–08.2005	2M Dizayn
	08.2005-10.2005	B,B;T Berna Bora Tasarım Atolyesi
	10.2005-11.2005	212 Architecture (Nazlı Gönensay)
	11.2005-11.2006	Karaca İnşaat -Towns & Wadey
	12.2006-9.2008	Güneri İnşaat