

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**İSTANBUL’DA 1980 SONRASINDA OLUŞAN KAPALI
KONUT ALANLARININ İNCELENMESİ**

Mimar Emre İŞLEK

**FBE Mimarlık Anabilim Dalı Mimarlık Tarihi ve Kuramı Programında
Hazırlanan**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Nüket TUNCER

İSTANBUL, 2007

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KISALTMA LİSTESİ.....	iv
ŞEKİL LİSTESİ.....	v
ÇİZELGE LİSTESİ	vii
ÖNSÖZ	viii
ÖZET	ix
ABSTRACT	x
1. GİRİŞ.....	1
2. METROPOLÜN MEKÂNSAL DÖNÜŞÜMÜNÜN MODERNLİK VE KAPİTALİZM ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ	4
3. İSTANBUL'DA KONUT ÜRETİMİNİN DÖNÜŞÜMÜ VE BU DÖNÜŞÜM İÇİNDE OLUŞAN KONUT TOPLULUĞU ÜRETİM BİÇİMLERİ.....	9
3.1 1940'lardan sonra İstanbul'da konut üretiminin dönüşümü	9
3.2 İstanbul'da 1940'lardan 1990'lara kadar mahalle ölçeğinde konut üretim biçimleri	12
3.2.1 Banka eliyle üretilen konut toplulukları	12
3.2.2 Kooperatif eliyle üretilen konut toplulukları.....	16
3.2.3 Kamu eliyle üretilen konut toplulukları.....	19
3.2.4 Özel sektör eliyle üretilen konut toplulukları.....	21
4. İSTANBUL'DA YENİ BİR TOPLU YERLEŞME BİÇİMİ OLARAK KAPALI KONUT ALANI UYGULAMALARI	23
4.1 “Kapalı konut alanı” kavramına içeriksel bir bakış.....	23
4.2 İlk kapalı konut alanı uygulaması Kemer Country'nin incelenmesi	26
4.3 1990 sonrasında kapalı konut alanlarının yaygınlaşması.....	30
4.3.1 Kent merkezindeki kapalı konut alanları	31
4.3.2 Kentin eteğindeki kapalı konut alanları	35
4.3.2.1 Avrupa yakasındaki uygulamalar	36
4.3.2.2 Anadolu yakasındaki uygulamalar	39
5. KENT ETEĞİNDE GELİŞEN KAPALI KONUT ALANLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	44
5.1 Kullanıcıları kapalı konut alanlarına yönlendiren nedenler:.....	46
5.1.1 Çevresel faktörler:	46

5.1.1.1	Mevcut yapı stokunun kalitesizliği.....	46
5.1.1.2	Kent içi yaşamın olumsuz koşulları.....	46
5.1.1.3	Kent merkezinin gayrimenkul değerinin yüksekliği	47
5.1.1.4	Altyapı yetersizliği.....	47
5.1.1.5	Yerel yönetimlerin hizmetlerinin yetersizliği	48
5.1.2	Sosyal faktörler:.....	49
5.1.2.1	Güvenlik kaygısı.....	49
5.1.2.2	Statü sembollerinin değişmesi.....	51
5.1.2.3	Kozmopolit metropol ve ötekiler korkusu	54
5.2	Yatırımcı grupları kent eteğindeki kapalı konut alanlarının inşaatına yönlendiren nedenler	55
5.2.1	Kullanıcı tercihleri	55
5.2.2	Kent dışı arazilerin yatırıma uygun koşulları	57
5.2.3	Planlama süreci ve yerel yönetimler.....	61
5.2.4	Yönetim ilişkileri.....	62
6.	KAPALI KONUT ALANLARININ OLUŞUMUNDA MİMARLARIN VE MİMARLIĞIN KONUMU	64
7.	KAPALI KONUT ALANLARINA YÖNELİK ELEŞTİRİLER	68
8.	SONUÇLAR	71
	KAYNAKLAR.....	74

KISALTMA LİSTESİ

DİE	Devlet İstatistik Enstitüsü
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
TEM	Trans European Motorways
TOBB	Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TOKİ	Toplu Konut İdaresi

Şekil 3.1 4.Levent (Tanyeli, 2004)	13
Şekil 3.2 Ataköy 1. kısım, Uğur Tanyeli Ataköy yerleşmesini çevresel ve tasarımsal kalite bağlamında bir dönüm noktası olarak nitelendirmektedir (Tanyeli, 2004).....	15
Şekil 3.3 Ataköy 3. Kısım (Tanyeli, 2004)	15
Şekil 3.4 Etiler Profesörler sitesi, Mimar Ahmet Oral (Tanyeli, 2004).....	17
Şekil 3.5 Koza İnşaat Levent sitesi	22
Şekil 3.6 Soyak İnşaat tarafından gerçekleştirilen Göztepe Soyak Sitesi (Sey, 1998).....	22
Şekil 4.1 Kemer Country - Genel yerleşim	26
Şekil 4.2 Kemer Country.....	28
Şekil 4.3 Kemer Country (İnal ve Gezici, 2004)	28
Şekil 4.4 Beyaz Vadi Konakları - Etiler.....	33
Şekil 4.5 Levent Loft - Levent	33
Şekil 4.6 Terrace Fulya - Fulya	34
Şekil 4.7 Selenium Twins – Fulya	34
Şekil 4.8 Altunizade Avrupa Konakları	34
Şekil 4.9 Yapı Kredi Koray’ın Göktürk Beldesinde İnşa ettiği İstanbul İstanbul, Biz-Bize Kulübü olarak adlandırılan bir yönetimle idare edilmektedir (Yapı Kredi Koray tanıtım Broşürü).....	37
Şekil 4.10 Zekeriyaköy evlerinden bir örnek	37
Şekil 4.11 Alkent 2000 projesinin ilk inşaatına başlandığı yıllar.....	38
Şekil 4.12 İstanbulBis Projesi, Yapı Kredi Koray’ın Göktürk Beldesindeki 3. projesidir. 112 Ünitelerden oluşmakta ve MIPIM ödüllü Charles Legler imzası taşımaktadır.....	39
Şekil 4.13 İstanbulBis’in tanıtım afişinde yer alan resimde Göktürk Beldesindeki Kapalı konut alanları gözükmemektedir. Sağda yukarıda gözüken yerleşim ise ilk örnek Kemer Country.39	
Şekil 4.14 ve 4.15 Osmanlı seçkinlerinin imgelerine mimarisi ile olmasa da söylemiyle sahip çıkan Beykoz Konaklarından görünüm.....	40
Şekil 4.16 Acarkentteki lüks villalar.....	40
Şekil 4.17 İş bankası Koray ortaklığının bir ürünü olan Kasaba projesi Ömerli baraj havzasında yer almakta.	41
Şekil 4.18 EMTA projesi olan Optimum Evleri Ömerli baraj havzasında olmasına rağmen, doğanın içinde şehirdeymiş gibi hissetmek sloganlarıyla pazarlanıyor.....	41

Şekil 4.19 Sinpaş'ın Çekmeköy'de inşa edilen ve 26 katlı bir residence kulesine sahip olan Avangarden projesinde teknolojinin tüm imkânları kullanılmakta	42
Şekil 4.20 İstanbul'da 1990 sonrasında oluşan kapalı konut alanlarının dağılımı	43
Şekil 5.1 İstanbul'daki 7,4'lük senaryoya göre deprem şiddet dağılımı (Barka ve Er, 2002)	58

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 3.1 Türkiye’de Ruhsatlı Konut Üretimi ve Konut Yatırımları (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001)	10
Çizelge 3.2 Konut Kooperatiflerinin Yıllara Göre Dağılımı (DPT, 1996)	18
Çizelge 3.3 Kooperatiflerin Konut Üretimindeki Payı - İnşaat Ruhsatlarına Göre - (DPT, 1996)	19
Çizelge 3.4 Konut Finansmanına Katkıda Bulunan Kurumlarca Üretilen Konutlar (DPT, 1996)	20
Çizelge 4.1 Metropolitan Kent Eteğinde Belde Belediyelerinin Nüfus Gelişimi (İnal, 2002)	36
Çizelge 5.1 İstanbul’da 1997 – 2000 yılları arasındaki asayişe müessir suçlar	51
Çizelge 5.2 Kullanıcıların konut talepleri (emlak.milliyet.com.tr)	56
Çizelge 5.3 Belde Belediyeleri statüsüne geçişin arazi değerine etkisi	59
Çizelge 5.4 Planlama sürecinin arazi değerine etkisi.....	59
Çizelge 5.5 Yatırım Projelerinin arazi değerine etkisi.....	60
Çizelge 5.6 Arazi değerindeki toplam değişim	61

ÖNSÖZ

İstanbul’da 1980 sonrası kent eteğinde gelişen kapalı konut alanlarının oluşumunu incelemeye yönelik hazırlanan tez çalışmasının yürütülmesinde, değerli katkıları bulunan tez danışmanım Yrd. Doç. Dr. Nükhet Tuncer’e ve değerli görüşlerini benimle paylaştığı için Prof. Dr. Uğur Tanyeli’ye teşekkürü bir borç bilirim.

Tez çalışmasının her aşamasında benden yardımını esirgemeyen ve bana her zaman destek olan eşim Süheyla’ya sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

ÖZET

İstanbul'da 1990 sonrasında üst gelir grubuna yönelik olarak inşa edilmeye başlanan kapalı konut alanları kent planlaması, kent yönetimi ve kentsel sınıfsal aidiyetler açısından önemli bir dönüşüme işaret etmektedir. Bu konut alanları duvarlar-çitler gibi engelleyiciler ile çevrelerinden ayrılan, girişleri denetimli tutulan, fiziksel doku ve sosyo-ekonomik açılardan kentsel yaşamdan farklılaşan, araba sahipliği erişimine dayanan yerleşmelerdir.

Tez kapsamında, kapitalizmin ve modernliğin sürekli dönüştürdüğü metropolde yaşayan insanların toplu yaşam biçimlerinde neden duvarların arkasına sığınma ihtiyacı duydukları ortaya konulmaya çalışılmıştır. İstanbul'daki kapalı konut alanlarının kent eteğindeki oluşum süreci incelenmiş, mevcut örnekler araştırılmış, bu yerleşmelerin ortak özellikleri ve tercih nedenleri hem kullanıcılar hem de yatırımcılar açısından tespit edilmiştir. Ayrıca günümüz kent planlamasında ve kapalı konut alanlarının oluşumunda mimarların ve mimarlığın konumu değerlendirilmiştir.

Anahtar kelimeler: İstanbul, konut, toplu konut, kapalı konut alanı, kent eteği, Kemer Country, kullanıcı, yatırımcı.

ABSTRACT

Gated communities which have been started to be built in the post 1990 era in Istanbul can be seen as a sign of an important transformation in city planning, city management and urban classes. These housing areas are separated from their entourage, thanks to doors and barriers, their entrance is surveyed all the time, they differentiate from urban life in terms of physical and socio-economical patterns, and their access is based on the ownership of a car.

This research is going to be concentrated on why people living in a metropolis which is transformed by modernity and capitalism, are choosing to hide behind walls in their housing areas. Within the research, gated communities' occurrence period is studied, built examples are investigated, the similar properties of this housing areas and the reasons for choosing this kind of life is analyzed on both through users and investors. Also the position of architects and architecture at today's city planning and in the formation of gated communities is considered.

Key words: Istanbul, house, mass housing, gated communities, periphery, Kemer Country, user, investor.

1. GİRİŞ

Türkiye’de 1980 sonrasında ekonomik, kültürel, toplumsal ve politik yaşamın her alanında gerçekleşen dönüşümlerle birlikte toplumun referans noktaları değişmekle kalmamış, toplum içinde zenginliğin elde ediliş biçiminde ve paylaşımında çok büyük çaplı değişimler söz konusu olmuştur. Bu dönüşümler sonucunda toplumu oluşturan sınıfların kültürel sermayeleri dolayısı ile statü sembolleri zemin değiştirmiştir. Söz konusu farklılaşma, değişme ve dönüşüm konut alanında önce kent içi mekânlarda, inşaat kalitesi nispeten iyi yüksek blokların ortaya çıkmasına, daha sonraları ise kent eteğinde önemli değişikliklere yol açmıştır. 1980 öncesine kadar küçük yatırımcı eliyle süren konut üretimi bu tarihten sonra büyük sermayeli yatırımcı eliyle süren toplu konut uygulamalarına dönüşmüştür. Böylece kentsel rant büyük sermayenin ilgi alanına girerken, kent formu da dünyaya eklemleme biçimindeki değişmeye paralel olarak değişmeye başlamıştır.

Özellikle, 1980 sonrasında sermaye akışı, uluslararası ticaret, mali sermaye ve buna bağlı olarak bankacılık sektörü, aracı kurumlar, mali yatırım ve danışmanlık kurumları, halkla ilişkiler, reklâm, pazarlama kurumları olarak çok uluslu şirketlerin belirleyiciliğinde gerçekleşmeye başlamıştır. Diğer bir deyişle, sermaye akışı, üretim faaliyetlerinden çok hizmet sektörüne kaymıştır. Böylece oluşan sermaye odakları, daha sonra inşaat sektörüne de yön vermeye başlamıştır. İnşaat sektörüne giren sermayenin bir kısmı, neoliberal ekonominin ürünü olarak alışveriş merkezleri, yüksek ofis yapıları, sergi alanları gibi iş mekânlarının inşaatına, diğer kısmı da ekonominin dünyaya açılması sonucu yükselen orta sınıfın eğilimlerine yanıt verecek büyük konut projelerine kaymıştır. 1990’lara gelindiğinde, kent merkezinin olumsuz koşulları ve mevcut altyapının yeni gelişmeleri karşılamadaki yetersizliği ortaya çıkmaya başlamış, kent eteğindeki doğal güzelliklere sahip alanlarda üst gelir grubuna yönelik konut alanları yoğunlaşmaya başlamıştır. Bu projelerin büyük bir çoğunluğu dışarıya radikal olarak kapalı, yönetsel açıdan özerk bir statüde, eğlence, spor ve doğa unsurlarıyla desteklenmiş kapalı konut alanları olmuştur.

Bugün kapitalist üretim ilişkilerinin dönüşerek yeni birikim alanlarını yaratması, üretimin yeniden örgütlenmesi ve küreselleşme gibi süreçler kentin yeniden yapılanmasının içeriğini ve kapsamını belirlemektedir. Bu yüzden kentin mekânsal dönüşümünün bir parçası olan kapalı konut alanlarının tercih sebepleri kapitalist ve modernist süreç içinde ortaya çıkmaktadır. Kapalı konut alanları metropol içinden doğmuşlardır ve insanların metropolün karmaşık, kozmopolit ve kaotik yapısına karşı oluşturdukları homojen adacıklardır. Aynı zamanda bu adacıklar gerek mekânsal gerekse sınıfsal değişimin çarpıcı bir sonucudur.

Kapalı konut alanlarının inşa sürecinde talep ve arz ilişkisini tanımlayan iki temel aktör kullanıcı ve yatırımcıdır. Kullanıcıların taleplerine göre yatırımcılar yeni bölgelerde yeni konut adacıkları inşa ederken, yatırımcıların yaptığı reklâm kampanyaları da kullanıcıların güdülerine ve isteklerine yön vermekte, onları vaat edilen yeni yaşam tarzına çekmektedir. Araştırmada kapalı konut alanlarının oluşum nedenleri bu aktörler üzerinden okunmaya çalışılacaktır.

Araştırmanın amacı basında ve akademik çevrede kenti ayrıştırdıkları ve kentlilik bilincini parçaladıkları iddia edilen İstanbul'daki kapalı konut alanlarının, kent eteğindeki oluşum sürecini incelemek ve bu süreç sonucunda ortaya çıkan konut adacıklarının ortak özelliklerini tespit edip, bu alanların tercih nedenlerini irdelemektir. Ayrıca bu konut alanlarının oluşumunda mimarların ve mimarlığın rolü anlatılmaya çalışılacaktır. Tez kapsamında varılmak istenen hedef ise önceki konut yerleşmelerinde duvarlara ihtiyaç duyulmazken, bugün insanların toplu yaşam biçimlerinde neden duvarların arkasına sığınma ihtiyacı duyduklarını ortaya koymaktır.

İstanbul kent eteğindeki kapalı konut alanları kapsamında, I. Bölümde, tezin amacı ve varmak istediği hedef anlatıldıktan sonra,

II. Bölümde, modernliğin ve kapitalizmin kenti ve toplumsal yapıyı nasıl dönüştürdüğü ve kapalı konut alanlarının bu dönüşüm esnasında nasıl yer aldıkları tartışılacaktır.

III. Bölümde, İstanbul'da mahalle ölçeğinde üretilen toplu konutlar tarihsel olarak kısaca incelenecek ve toplu konut yerleşimlerinin üretimlerini gerçekleştiren gruplar; bankalar, kooperatifler, kamu ve özel sektör olarak sınıflandırılarak irdelenecektir.

IV. Bölümde daha çok üst sınıfa yönelik olarak ortaya çıkan, günümüzde ise orta sınıfın da alıcı olarak piyasaya girdiği kapalı konut üretim biçimi, 1990'larla beraber gelişen projeler üzerinden araştırılmaya çalışılacaktır. Bu bağlamda, 1989 yılında yapımına başlanan Kemer Country'nin, ortaya attığı söylem, pazarlama unsurları, yabancı mimarları kullanımıyla önemli bir kırılma noktası olduğu, broşürlerindeki sloganlar kapsamında ortaya konulacaktır. Kemer Country örneği ayrıntılı olarak irdelendikten sonra 1990 sonrasında, İstanbul merkezinde ve kent eteğinde bulunan kapalı konut alanları belirlenecektir.

V. Bölümde ise, kullanıcıları İstanbul kent eteğinde yaygınlaşan kapalı konut alanlarına yönlendiren nedenler, hem kullanıcılar açısından hem de yatırımcılar açısından incelenecektir. Kullanıcılar açısından nedenler, çevresel ve sosyal faktörler olarak iki ana başlığa ayrılmıştır.

VI. Bölümde, kentleşmenin yeniden tarif edildiği ve kenti bir arada tutan zamkların kalmadığı bir ortamda ortaya çıkan kapalı konut alanları üzerinden mimarlığın ve mimarların bu dönüşüm içinde nerede konumlandığı tartışılacaktır.

VII. Bölümde ise kapalı konut alanlarına yönelik çeşitli eleştiriler aktarılacaktır.

Sonuç bölümünde ise; 1990 sonrasında İstanbul'da kent eteğinin belirgin konut yerleşmesi formu haline gelen kapalı konut alanlarıyla ilgili tespitler ortaya konulup tartışılacaktır.

2. METROPOLÜN MEKÂNSAL DÖNÜŞÜMÜNÜN MODERNLİK VE KAPİTALİZM ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ

Metropol içinde gelişmiş konut alanları üzerine mekansal bir değerlendirme yapabilmek için, fiziksel ve toplumsal yapıyı biçimlendiren modernlik ve kapitalizm olguları öncelikle ele alınmalıdır. Çünkü, modern dünyanın devingen ve karmaşık karakterini besleyen tüm süreçleri kapitalist dünya pazarının içinde kendine yer bulmuştur. Kapitalizm ve modernliğin Avrupa’da 16.yy başlayan bir sürecin ürünü oldukları söylenebilir. Sürekli değişimi ve yeninin o an yeni olduğu ortamı tanımlayan modernlik, kapitalizmin ilerleme, gelişme ve bunun getirdiği bir sonuç olan nicelleşme yönündeki eğilimi ile uyum içindedir. Mekânların nicelleşmesi, premodern dünyadaki mekân kavranışının yok olması ile oluşur. Modernlik öncesi toplumlar da mekân ve yer çakışır. Ancak modernleşmeyle beraber değişimin devamlılığı mekânı, coğrafi konum ve kültürel tarih gibi yerel ve niteliksel bağlarından kopartarak ebat, verimlilik, hız, miktar gibi niceliksel değerlerle kavranır hale getirmiştir. Bu nicelleşme mekâna ait uzlaşmaların geçerliliğinin kalmaması demektir. Başka bir deyişle mekân ve yer kavramları birbirinden kopartılır. Yerden kopartılan mekân kapitalist örgütlenme içinde kârlılığı maksimize edecek biçimde ekonomik rasyonalite ekseninde tekrar ve tekrar şekillendirilebilir. Böylece mekân, modern dünyada toplumsal örgütlenmenin niteliğine bağlı olarak, toplumsal değişime uyum sağlayacak şekilde yeni baştan kurulabilen soyut bir olguya dönüşür. (Yırtıcı, 2005, s.13).

Kapitalist ekonomi, nicelleşerek soyutlaşan mekânları tarihte eşi görülmemiş biçimde değiştirebilmiştir; çünkü kapitalist dünyada her şey eskimek üzere üretilir. Bu sonsuza kadar daha kârlı biçimlerde tekrar tekrar devam etmek üzere kurulmuş bir sistemdir. Modernleşme de aynı şekilde kurma ve yıkma ilişkisi üzerine kuruludur. Sürekli bir kriz durumu söz konusudur. Yeni, o an yenidir ve yaşam sürekli altüst olmaktadır. Modern bir yaşama kültürünün oluşamaması da bu değişimin sürekliliğindendir. Kapitalizm ve modernleşme birbirlerini bu hızlı değişim ortamında destekleyerek döngüsel krizlerinden yenilenmiş olarak çıkmaktadırlar.

Berman, bu değişimi şu şekilde ifade etmektedir:

”Katı olan her şey” sırtımızdaki giysilerden onları dokuyan tezgâh 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)

Modernlik ve sanayileşme geleneksel dünyadaki zaman algılayışını da değiştirmiştir. Geleneksel dünyada yaşamın mekânsal boyutunu yerel etkinlikler belirlerken, günlük yaşamın ritmini sosyal ilişkilerin ritmi belirler. Ancak piyasa ekonomisi ve kapitalizmin hızlı gelişmesi sonucunda çalışma yaşantısı soyut bir zaman kavranışı ve soyut bir mekân düzlemi üzerinden tanımlanır hale gelmiştir. Böylece toplumsal yaşamın bir parçası olmaktan çıkartılan zaman mekândan da kopmuş olmaktadır. Giddens'e (1992) göre zamanın ve mekânın birbirinden ayrılması modernliğin ve kapitalizmin temel karakteristiğidir. Zaman ve mekânın birbirinden kopartılarak, içlerinin boşaltılması ve toplumsal yaşam içinde kesin bir mekân-zaman dilimlendirmesini sağlayacak biçimlerde yeniden birleşmeleri, dinamizmi doğurmaktadır. Zaman ve mekânın toplumsal etkinlik içinde herhangi bir anlam ifade etmemesi, toplumsal hareketlerin yerel alışkanlık ve deneyimlerle tanımlanamamasını doğurur. Diğer bi deyişle, mekânın her türlü yerel farklılıktan arındırılması, zamanın doğal ritminden kopartılarak soyutlanması, mekâna yönelik davranış kalıplarını, gelenekleri, örf ve adetleri, toplumsal uzlaşımları da yok etmiştir. Böylece yerel alışkanlık ve değerleri barındırmayan ve birbiriyle ilişkisi kalmamış zaman ve mekân geleneksel dünyanın aksine istenilen yerde istenildiği şekilde kurulabilir. Bu yeni kurgu bazen geleneği de barındırabilir ama bu gelenek, değişmez iç kuralları ve sürekliliği parçalanarak, kapitalist sisteme kârı maksimize etmek üzere istenildiği ölçüde ve şekilde dâhil olur (Yırtıcı, 2005, s.66:76).

Bu yerellikten ve süreklilikten kopuş fiziksel çevrenin dolayısıyla kentin şekillenmesinde çok önemli bir rol oynamaktadır. Yırtıcı'ya (2005) göre ekonomi temelli yeni alanlar yaratmak, dünyanın neresinde olunursa olunsun mekânsal düzenlemenin soyut karakteri sayesinde kolaylaşmaktadır. Mekânlar geleneksel dünyada bir defaya mahsus, özel koşullar içinde belli bir yere ait olarak üretilirken, kapitalist örgütlenme mekânı da nesneleri ürettiği gibi kitlesel ve yersiz olarak üretmektedir. Bu yüzden kentlerin özgün karakterlerinden artık bahsedilememekte, farklı kıtalardaki şehirler ve bu şehirlerin yaşadığı dönüşüm birbirine benzemektedir. Bu tez kapsamında ele alınan İstanbul için de son on beş yıl içinde kentin üst ve orta sınıflarının kapitalizm bağlamında küresel tüketim kültürüne adapte olarak bir zamanlar Chicago ve Sydney'de yaşanan kentsel dönüşüm sürecini yaşadıklarını söylemek mümkündür. Konutun dönüşümü ise daha geç oluşsa da küreselleşme ile beraber, tarihselliğinden arınıp, belli bir zamana ve mekâna ait olmayan bir yapı kazanmaktadır.

Modernlik ve kapitalizm çerçevesinde konutun konumu:

18.yüzyıldan itibaren konutun tarihine baktığımızda, modernleşmenin dönüşümlerinin bu alanda hep daha geç etkili olduğu görülür. Kapitalist sermaye kritik bir birikim noktasını geçene kadar konutun bildik yöntemler ile üretilmesi buna örnektir (Yırtıcı, 2005). Ancak konut mimarisi, metropol içinde konvansiyonel, genel geçer planimetrik ve biçimsel kalıplarla tanımlanamaz. Tam aksine konut üretimi artık sonsuzcasına geniş bir imgeler yığını içinden keyfi tarifler yapılarak yürütülen kişisel bir zevk etkinliği haline gelmiştir (Tanyeli, 2004, s.66).

Bu durumda gündelik yaşamın merkezinde yer alan konutun,

- modern güçler tarafından nasıl belirlendiği,
- nasıl bir dönüşüm geçirdiği (kendi iç mekânları arasındaki farklılaşmanın nasıl ortaya çıktığı)
- nasıl üreilmeye ve tüketilmeye başlandığı,

soruları akla gelmektedir.

Modernite çağı insanının artık konutuyla barışık olmadığı bir dönemdir. İkisi arasında eskiden var olmayan bir gerilim bulunmaktadır (Tanyeli 2004, s.60). Çünkü konut artık toplumsal bir uzlaşmanın sonucu olarak ortaya çıkmamaktadır ve kişisel isteklerin dışı vurum alanı haline gelmiştir. Konut kullanıcısı için bir barınak olmaktan öte, bir gösteri alanıdır. Örneğin konutun içinde farklı zaman ve mekânlara gönderme yapan birçok eşyayı aynı ortama yığan ev sahibi, gezme deneyimlerini, zevk sahibi gözünü ve alabilme gücünü sergilemektedir. Bu yüzden modern insan için konut, kullanıcısının sosyo-ekonomik ve kültürel kimliğinin mimari bir yansıması olarak diğer bütün mekânlardan ayrılmaktadır (Ellin, 1997, s.38; Tanyeli, 2004, s.65).

Konutun modern güçler tarafından nasıl belirlendiği kısaca anlatıldıktan sonra geçirdiği dönüşüme bakılacak olunursa, son on beş yılda bilgisayar teknolojilerinin çok hızlı geliştiği, çok sayıda farklı aktivitenin evde gerçekleştirildiği ve dolayısıyla evde geçirilen zamanın arttığı söylenebilir. Böylece modernizmin yarattığı düzen ve açık mekân anlayışı, postmodern olarak da algılayabileceğimiz bir tarzda kırılmış ve evin iç kompozisyonu tekrar parçalanarak 19. yüzyıldaki gibi çok zaman geçirilebilecek biçime dönüşmüştür. Evin içi sinema odası, egzersiz odası, oyun odası, büyük banyolu soyunma odalı yatak odaları gibi özelleşmiş alanlara bölünmüştür. Ellin'e göre, gittikçe artan bir şekilde bireysel bir evde yaşanması nedeni, insanın kendine, günlük hayatının dekoruna ve özgürleşme duygusuna dönme

isteğidir. Değişimin gücü nedeniyle kriz halinde olan toplulukların bireylerinin bu kendine dönme ve bireyleşme çabasını dengesiz ve düzensiz yaşamda tutunabilecek nirengi noktaları olmadan stabilite aramaya benzetebiliriz (Ellin, 1997, s.33).

Yırtıcı'ya (2005) göre bu stabilite arayışı aslında, sürekli değişen yaşamın yeni tavırlar ve biçimler geliştirme zorunluluğu oluşturmamasından kaynaklanan modernliğin kendi içinde oluşturduğu bir muhafazakârlıktır. Tez kapsamında incelenecek olan kapalı konut alanlarının da böyle bir muhafazakâr tutumun, yani stabilite arayışının ürünü olduğunu söyleyebiliriz. Bu bağlamda kapalı konut alanları, sürekli değişimin kentsel mekân üzerinde yarattığı etkilere, metropolleşmenin içinde sürekli artan kozmopolitliğe, karmaşıklığa, düzensizliğe, heterojenliğe karşı oluşturulmuş tepki alanlarıdır.

Tüm bu önlenemez değişim ve değişimin doğurduğu muhafazakârlığı Nan Ellin (1997, s.26:33) postmodern tepki olarak tanımlamakta ve bu tepkinin 3 biçimde dışa vurduğunu söylemektedir:

- 1- Yeni farklılıkların icat edilmesi veya var olan farklılıkları korunmaya çalışılması. (Emeklilik toplulukları, etnik veya sosyal sınıf açısından ayrılmış topluluklar)
- 2- Geçmiş özlemi yani geleneksel imgelerin maksimum kâr edilmek üzere yeniden düzenlenip piyasaya sunulması. (Bu anlamda Elizabeth Plater Zyberg, Andres Duany – Peter Calthorpe'un uygulamalarını sayabiliriz)
- 3- Kaçma refleksinin oluşması.

Kaçma refleksi ise iki biçimde ortaya çıkmaktadır:

- 1- Büyük bir topluluktan geri çekilme.
- 2- Fantezi / kurgu dünyaları ile gerçek hayat sorunlarından uzaklaşma.

Kentleşme açısından kaçma refleksi kentin merkezkaç şeklinde gelişmesiyle kendini göstermektedir. Merkezden uzaklaşarak kent eteğine yayılan konut alanları kaçma refleksinin en ilginç sonucu sayılabilecek duvarların ve güvenlik güçlerinin koruması altında kurulmaktadır. Bu kurulum esnasında kaçma refleksi devam etmekte, geçmişe gönderme yapan mimari biçimler tercih edilerek günümüzden ve öngörülemeyen gelecekte kaçarak, bilinmeyen bir zamanda hep iyi olduğu düşünülen veya hiç olmamış bir geçmişe sığınılmaya çalışılmaktadır. Böylece, gerçekte yaratılan dünya arasında bir gerilim oluşmakta, dolayısıyla sanal bir korunaklı dünya imgesi yaratılmaktadır.

Kaçmanın başka bir türü de online kimlik yaratmaktır. Farklı sanal ortamlarda (internet veya bilgisayar oyunları) farklı kimliklere bürünme kimlik parçalanmalarına neden olmaktadır. Gerçeğin ve sanalın iç içe geçmesiyle gerçek ve sanal ayrımı belirsizleşmekte ve sonuçta gerçek dünya ile kaynaşma güçlükleri ortaya çıkmaktadır. Böylece kurgulanmış yani sanal olan gerçeği bir anlamda biçimlendirmeye, dönüştürmeye başlamaktadır. Bu, yerden kopan mekân ve mekândan kopan zamanın gerçeklikten de kopması demektir (Ellin, 1997, s.36; Bilgin, 1998).

Gerçek ve sanalın iç içe girerek belirsizleşmesi gibi, kamusal alan ve özel alan ayrımı da belirsizleşmektedir. Kamusal alanı, toplumsal sınıfların ortak yaşamlarının sürdüğü ortam ve bunun düzenlenme biçimi olarak tanımlayabiliriz (Erder, 1996). Ancak metropolün yapısı gereği sınıfsal ayrışma mekânsal ayrışmaya dönüştüğü için, toplumsal sınıflar artık bir araya gelmemekte, insanlar birbirine teğet geçtikleri için modernliğin yersiz soyut mekân tezahürü kamusal alanı kurgu çevreleri olarak biçimlendirmektedir. Metropoliten alanların gevşek yapısı mekânsal örgütlenmeler arasındaki ilişkiyi zayıflatmıştır. Buna bağlı olarak her mekân birbiri ile en az ilişki içinde, sadece kendi varlığı ile anlam bulmaktadır. Ellin'e (1997) göre kentsel alan; temalı parklar, simge yapılar, hayal ürünü postmodern kasabalar ile sadece daha çok odadan yani konuttan oluşan kent eteğinden meydana gelmektedir.

Kent eteğinin daha çok odalardan oluşması konutun üretiminin ve tüketiminin artık piyasa ekonomisi içinde gerçekleşmesiyle ilgilidir. Konut artık piyasaya giren diğer mallarda olduğu gibi kitlesel ölçekli bir talep sonucunda anonim ve ortalama bir kullanıcı profili için üretilmekte ve bu şekilde piyasa içinde dolaşıma girmektedir. (Bilgin, 1998). Konutun üretim biçimleri, tez kapsamında ele alınan, "1940'larla başlayan İstanbul'da mahalle ölçeğinde konut üretim biçimleri" başlığı altında anlatılacaktır. Konutun tüketimi konusu ise tüketiciler yani kullanıcılar ve tercihleri kapsamında beşinci bölümde ayrıntılı olarak anlatılacaktır.

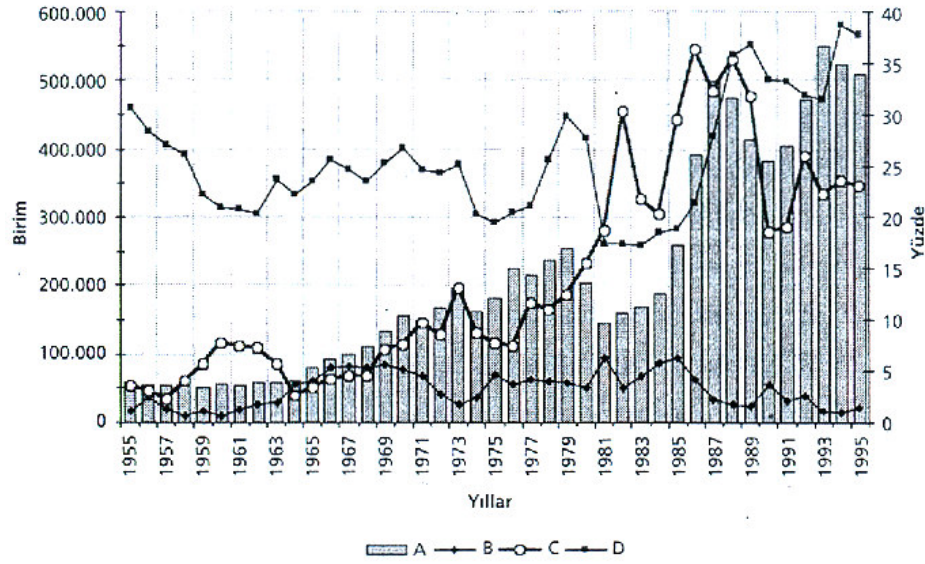
3. İSTANBUL'DA KONUT ÜRETİMİNİN DÖNÜŞÜMÜ VE BU DÖNÜŞÜM İÇİNDE OLUŞAN KONUT TOPLULUĞU ÜRETİM BİÇİMLERİ

3.1 1940'lardan sonra İstanbul'da konut üretiminin dönüşümü

Tekeli'ye (2001, s.71:74) göre kapitalist sistem ve modernleşme İstanbul'a 18. yüzyılın sonlarına doğru ulaşmıştır ve 19. yüzyılın ortalarına doğru Osmanlı devletinin ekonomisini ve kurumsal yapısını dönüştürmeye başlamıştır. İstanbul ilk büyük dönüşümünü kent merkezinde yaşamıştır. Kent merkezi bedesten etrafındaki çarşılar ile liman çevresindeki kapanlardan ve pazarlardan oluşurken, kapitalist ilişkiler içinde gelişen dünya ekonomisi ile eklemlenmeyle beraber merkezde bankalar, sigorta şirketleri, iş hanları ve oteller yer almaya başlamıştır. Kent merkezi büyümüş ve işlevleri çeşitlenmiştir. Kent içi ulaşım vapur, tramvay, banliyö trenleri gibi toplu taşıma araçlarıyla sağlanmaya başlanmıştır. Yeni toplumsal sınıfların ortaya çıkışı, millet ve din esaslı farklılaşmanın toplumsal sınıf esaslı farklılaşmaya dönüşmesine neden olmuştur. Kent, ulaşımın gelişmesiyle yayılmaya ve banliyöleşmeye başlamıştır (Tekeli, 2001).

1950'li yıllarla beraber değişen ekonomi politikalarına, endüstrileşmeye ve hızlı kentleşmeye bağlı olarak hızla artan konut sorununu karşılamak için toplumun değişik gelir gruplarına hitap eden çeşitli konut üretim biçimleri oluşmuştur. Sanayileşmenin gerektirdiği işgücünün iskân edilmesi sorunu gecekonduyla çözülürken, yapsatçılık yoluyla yapılan apartmanlar orta ve üst gelir grubunun konutlarını oluşturmuştur (Sey, 1998). 1940'ların ikinci yarısı ile başlayan konut topluluğu inşaatları kooperatifler, Emlak Bankası ve kamu yatırımları olmak üzere 3 elden yürütülmüştür. 1980'lere kadar büyük sermayeli firmalar konut üretimine konu olan faaliyetlerde bulunmamışlar, hatta arsa spekülasyonu ile ilgilenmemişlerdir. Bilgin'e (2000) göre bunun nedeni 1980'lere kadar konut üretimi alanında büyük şirketlerin kâr beklentilerine cevap verecek bir hareketlilik bulunmamasıdır.

Çizelge 3.1 Türkiye’de Ruhsatlı Konut Üretimi ve Konut Yatırımları (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001)



Kaynak: Devlet İstatistik Enstitüsü, İnşaat İstatistikleri ve İstatistik Yıllıkları, çeşitli yıllar.

- A: İnşaat ruhsatlarına göre üretimine başlanan konut birimi sayısı (adet)
 B: Konut üretiminde devletin payı (%)
 C: Konut üretiminde kooperatiflerin payı (%)
 D: Konut yatırımlarının sabit sermaye yatırımları içindeki payı (%)

Kentlerde büyüyen konut talebi, konut sektörünün ülke ekonomisi içinde görece olarak büyük bir yer tutmasına yol açmış, 1960 ve 1970’lerdeki toplam özel sabit sermaye yatırımları içerisinde özel konut yatırımları %20 ile %30 arasında değişen bir paya sahip olmuştur (Çizelge 3.1). Bilgin (2000), bu konut üretiminin, modernleşmenin bütün aktörlerinin sınıflar üstü katılımıyla gerçekleştiğini söylemektedir. Çünkü büyük konut sorunu herkesin kendi imkânlarıyla çözebileceği bir hal almıştır. Yapsatçılık sistemi olarak bilinen bu yöntemle yani, hemşeriler, kalfalar, arsa sahipleri, müteahhitler, taşeron gruplar, belediyeler, arasındaki küçük anlaşmalarla ev sahibi olunuyordu (Bilgin, 2000). Ancak bu anlaşmalar tekil betonarme apartman yapımının ötesine gitmemiş ve kentsel mekanın tüm boşlukları apartmanlarla doldurulmuştur. 1970’li yılların ikinci yarısından sonra ise nesnel koşullar değişmeye başlamış, sermayelerin bir araya gelmesi büyük yapı birimlerinin sunulmasına olanak vermiştir. Böylece toplu konut sunum biçimleri gelişmeye başlamıştır (Tekeli, 1998). Ancak 1970’lerin sonlarına doğru yaşanan ekonomik krizle beraber, konut talebi azalmış, buna bağlı olarak inşaat sektörü ve yan sektörlerde ciddi sıkıntılar baş göstermiştir.

Bu durumu ortadan kaldırmak için 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. Kanunda alt ve orta gelir gruplarındaki insanların yaşadığı kentsel alanlardaki

bozulmayı durdurmak, zor durumdaki bireylere barınma güvencesi sunmak, yapımcı gücün özendirilmesi ve örgütlenmesi gerektiği belirtilmektedir. Ayrıca bu kanun toplu konutların tanımına da açıklık getirmiştir. Kanuna göre toplu konut; imar planları onaylanmış ve yapıma hazır duruma getirilmiş olan yerlerde 200 birim, yeni açılacak ve yüzölçümü en az 15 hektar olan yerleşim alanlarında yapılacak 750–1000 konut ile bunların ortak kullanma tesis ve alanları ile işyerleridir (TOBB, 1998). Bu tanımdan önce, toplu konut ifadesi, tek tek üretimler dışında, çok sayıda aileyi ev sahibi yapmak amacıyla, bir seferde büyük miktarda konut üretimi ve bu amaca yönelik politika tespiti, yasal düzenleme ve uygulamalar kastedilerek kullanılıyordu.

Konutla ilgili olarak çıkarılan ilk müstakil kanun olması açısından önem taşıyan bu yasa, konut meselesine konulan teşhis açısından önem taşımaktadır. Ancak bu yasa toplu konutçuluğu, devlete ve kooperatiflere yükleyip, bu konuda büyük bir potansiyeli olan özel sektörü devre dışı bırakmaktadır. Ayrıca toplu konut finansmanının, üretilmesi gereken konutların ancak %10'unu karşılayabilecek devlet hazinesine dayandırılması ve inşaatların yapımı ve yaptırılmasının İmar ve İskân Bakanlığına bırakılması kanunun diğer olumsuz yönleridir (TOBB, 1998).

İlk kanunun olumsuzluklarının ortaya çıkması üzerine 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuş ve 2.3.1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır. Toplu Konut Fonu'nun ilk birkaç yıl gerçekleştirdiği hızlı kredilendirmeler ile inşaat sektörü yeniden canlanmış (Çizelge 3.1), kooperatifler ve büyük sermayeli yatırımcı gruplar inşaat sektörüne yön vermeye başlamış, kent merkezine nazaran daha uygun fiyatlarla arazi bulunabilen kent eteği ciddi ölçüde konut üretimine sahne olmuştur. Ayrıca özel oto sahipliğinin artması ve çeşitli sanayi kuruluşlarının kent dışına kayarak buralarda çekim unsuru yaratmaları bu süreçte etkili olmuştur (Ekinci, 1994).

Görgülü'ye (2003) göre toplu konut yerleşmeleri bugün üst ve orta gelir gruplarına yönelik olarak çok büyük alanlarda ileri teknoloji ile üretilen belirgin konut üretimi haline gelmişlerdir. (apartmanlaşmaya başlayarak dönüşüm geçiren gecekondu alanları dışında). Önceki örneklerine göre farklı olarak, sosyal donatılarla desteklenerek zenginleştirilen büyük arazilerde yer alan konutlar da çeşitlenmiş, villalar ve yüksek bloklar çoğalmıştır. Ayrıca pek çok toplu konut yerleşmesi altkent niteliği almıştır (Görgülü, 2003). Ancak Batı'nın modern kentlerinde 19. yüzyıldan itibaren ortaya çıkan ve Fordist kapitalizmle beraber yaygınlaşan, İstanbul'un kent eteğinde ise 1980'lerden sonra görülmeye başlanan bu orta sınıf altkentleri

henüz 20 yıl dolmadan popülerliğini yitirmiştir. Buna paralel olarak kapalı konut alanları orta, orta-üst sınıf tarafından yoğun biçimde talep edilir hale gelmiştir (Kurtuluş, 2005, s.165).

Bugün kapalı konut yerleşimlerinin üretimlerini gerçekleştiren gruplar; bankaların inşaat firmalarıyla oluşturduğu ortaklıklar, kamu kuruluşları, büyük sermayeli özel sektördür. Bu konut üretimleri, 1950 sonrasında şekillenen toplu konut üretim birikiminin üzerine kurulmuşlardır. Ancak kapalı konut alanları, toplu konut uygulaması değildir; ölçekleri itibariyle konut topluluğu oluşturmaktadırlar. Konut toplulukları, daha küçük ölçekte bir yerleşim olmaları, konutun ve konut çevresinin standardının yüksekliği, yönetim biçimi ve hitap ettiği gelir grubu açısından toplu konutlardan ayrılır. Bu bağlamda konut toplulukları toplu konut uygulamalarının yeni biçimidir ve kapalı konut alanları söylemleri ve fiziksel kapalılıklarıyla bu yeni biçimin çok daha özel bir halidir. Kapalı konut alanları yeni bir oluşum olsalar da, insanların toplu yaşamalarına yönelik kurgulanan toplu konut üretim biçiminin bir devamıdır. Bu açıdan 1990'lı yıllarla beraber gelişen kapalı konut alanlarının incelemeden önce 1990'lara kadarki süreçte İstanbul'da uygulanmış toplu konut uygulamalarını üretici gruplar üzerinden incelemek yerinde olacaktır.

3.2 İstanbul'da 1940'lardan 1990'lara kadar mahalle ölçeğinde konut üretim biçimleri

3.2.1 Banka eliyle üretilen konut toplulukları

Konutsuz halka, uzun vadeli, düşük faizli kredi açmak, yapı ve yapı malzemesi üretimi ve ticareti yapmak, konut yaparak peşin ve taksitle satmak gibi amaçlarla 1926 yılında kurulan Emlak ve Eytam Bankası 1946'da adı değiştirilerek Türkiye Emlak Kredi Bankası adını almıştır. Banka 1946–1992 yılları arasında 57.000 konuta imzasını atmış (Çizelge 3.4), ancak yaşanan son ekonomik krizde fona devredilerek yok olmuştur.

Emlak Kredi Bankasının ilk girişimleri İstanbul'da 1947 yılında başlanan ve Kemal Ahmet Aru'nun Rebii Gordon ile beraber projelerini yaptığı 391 konutluk Levent ve 1951'deki 437 konutluk Koşuyolu mahalleleridir. I. Levent yerleşmesi*, İstanbul'un Boğaziçi yönünde gelişmesindeki planlı ilk adımdır. Emlak Kredi Bankası'nın Levent Çiftliğini satın alarak

* 1950'lerde Levent'in nüfusu 2000'di ve ulaşım Beşiktaş ve Taksim'den seyrek otobüslerle sağlanmaktaydı. Küçük bahçeler içinde tek veya iki katlı, ikiz veya tek evler evler, aylık ortalama ücretin 500 lira olduğu bir dönemde 14.000 ile 60.000 lira arasında değişen fiyatlarla alıcı bulmaktaydı. 2. ve 3. Levent evlerinin yapılmasıyla Levent mahallesinin nüfusu 1955'lerde 11.000'i bulmuştur.

1947 – 1950 yılları arasında yaptırdığı bu yerleşme, dönemin merkez alanı dışında kalmaktaydı. Bu yüzden I. Levent yerleşmesi kapalı konut alanları bağlamında, şehirden uzak, planlı, değişimin sınırlı ve takip edilebilir olduğu ilk yerleşme olarak tanımlanabilir. I. Levent yerleşmesini, 1952’de 2. Levent, 1953’de 3. Levent yerleşmeleri izlemiştir (Sey, 1998).

Emlak Bankası tarafından, yine şehir merkezi dışında kalan bir başka yerleşme de, 1950’lere kadar av köşklerinin ve kasırların bulunduğu ve kayda değer bir iskân faaliyetinin yer almadığı bir bölge olan Koşuyolu’nda gerçekleşmiştir. 1950’lerin ilk yarısında İstanbul Belediyesi ile Emlak Kredi Bankası ortaklığıyla oluşturulan "İmar Limited Ortaklığı"na inşa edilen Koşuyolu Yerleşmesi, Üsküdar ile Kadıköy arasında Çamlıca tepelerine doğru yükselen boşluk içinde inşa edilen ilk iskân alanı olmuştur. Şener ve Yıldız (2000),15 ha’lık bir alana yayılan ve toplam 437 konut biriminden oluşan bu yerleşmeyi daha sonraki dönemlerde izi sürülememiş bir modern planlı toplu konut yerleşmesi örneği olarak tanımlamaktadır. Koşuyolu yerleşmesi de Levent evleri gibi, arazi fiyatının nispeten ucuz olduğu, kent merkezinden önemli ölçüde uzak, sadece kentte ulaşım özgürlüğüne sahip belirli bir kesime hitap eden bir tarzda inşa edilmiştir. Bu iki yerleşme, etraflarında duvarlar olmasa da kentle kurdukları ilişkiyle, homojen ve türdeş yapılanma karakterleriyle bugünkü kapalı konut alanlarıyla önemli ölçüde akrabadırlar.



Şekil 3.1 4.Levent (Tanyeli, 2004)

Yapımına 1950 sonlarında başlanıp 1960'tan itibaren yerleşilen, diğer Levent yerleşimlerine göre en kuzey kesimdeki 4. Levent yerleşimi 345 birim içermektedir (Şekil 3.1). Bu yeni yerleşme o döneme göre lüks sayılabilecek villaların yanında, Levent'te ilk kez birkaç katlı apartman tipi yapı ve 4. Levent çarşısı civarında da daha yüksek ve çok daireli bloklar içermekteydi. Sinema, spor alanları gibi sosyal tesislere de sahip olan yerleşmenin yoğunluğu ise hektar başına 102 kişi gibi düşük bir yoğunluktur. Bu durum Sey'in (1998) aktardığına göre Arkitekt dergisinde şu şekilde eleştirilmiştir: *"Apartman dairelerinin büyük tutulmuş olması mesken probleminin İstanbul Belediyesi'yle Emlak Kredi Bankası'nda maalesef elan yanlış bir anlayışla sevk ve idare edildiğini göstermesi itibariyle dikkate şayandır. Belediye'nin vazifesi büyük apartman daireleri inşası değil, 2-3 odalı küçük ve ucuz kiralık daireler meydana getirmesidir."* Arkitekt dergisinin bahsettiği 2-3 odalı küçük daireler aslında Batı şehirlerinde sanayileşmenin yarattığı göç sonucunda şehre gelen insanların yerleştirileceği banliyö konutlarına benzemektedir. Türkçe'ye "yörekent" ya da Fransızca'daki "banlieue"den uyarlanan "banliyö" olarak aktarılan bu türden oluşumlar, kentin dış çeperlerinde gelişen ve mesken niteliği gösteren mekânları ifade eder. ABD deneyimindeki banliyö (suburb) daha çok orta ve üst sınıf bir müstakil aile evi/site hayatını çağrıştırırken, Fransız banliyösü daha çok işçi sınıfı karakterlidir. İstanbul'daki banliyölerde ise daha alt toplumsal katmanlar kentin uzağından merkezi iş mntıkalarına gidip gelmekteyken, 1990'lardan itibaren Kemerburgaz gibi daha orta/üst sınıf altkent oluşumları gelişmiştir (Aytar, 2005, s.23).

İstanbul'un altkentleşmesi, banliyö olgusunda olduğu gibi tam olarak Batıdaki gibi gelişmemiştir. Amerika'da fordist üretim sonucu genişleyen ücretli orta sınıf altkentlere yerleşirken, benzer biçimde, İstanbul'da 1950'lerden itibaren sanayinin gerektirdiği nüfus, insanların kendi ürettikleri düşük maliyetli gecekondulaşma ile iskân edilecektir. Kurtuluş (2005, s.84:85) gecekondulaşmayı, plansız/kendiliğinden bir altkentleşme olarak tanımlamaktadır. İstanbul kent eteğinin Batıdaki altkentleşme anlamında toplu konutlarla inşa edilmesi ise 1980'lerden sonra gerçekleşecektir.

Bu anlamda, yukarıda bahsedilen Amerikan orta sınıfları için kurulan altkentler anlamında ilk uygulama Emlak Bankası tarafından 1958 yılında E. Menteşe tarafından tasarlanan Ataköy yerleşmesidir (Şekil 3.2, 3.3). Tümü 50 bin kişilik bir yerleşim alanı olarak planlanan projenin 618 konutluk ilk mahallesi 1961'de bitirilmiştir. Emlak Kredi Bankası'nın Ataköy yerleşmesi uygulanan diğer planlı yerleşmelere öncü olmuştur. Ancak maliyetlerin yüksekliği ve toplu

ulaşının eksikliği bu konutların orta-üst ve üst gelir grubuna yönelik konutlar olmasıyla sonuçlanmıştır (Sey, 1998).



şekil 3.2 Ataköy 1. kısım, Uğur Tanyeli Ataköy yerleşmesini çevresel ve tasarımsal kalite bağlamında bir dönüm noktası olarak nitelendirmektedir (Tanyeli, 2004)



şekil 3.3 Ataköy 3. Kısım (Tanyeli, 2004)

Emlak ve Kredi Bankası toplu konut üretimine çok sınırlı bir biçimde devam etmiştir. Birkaç büyük kentte ve özellikle İstanbul'da gerçekleştirilen uygulamalar maliyetleri ile dar gelirli büyük halk kitlelerine hitap edememiş, üst ve orta kesimlere yönelik olmuştur. 1988'de Anadolu Bankası ile birleştirilerek Türkiye Emlak Bankası adını alan kurum, 1989 yılında %50 ortaklıkla katıldığı Bahçeşehir yerleşmesine 1991 yılında bütün arsaları toplayıp ana müteahhit olarak devam etmiştir. Banka son yıllarda İstanbul-Ataköy, Ataşehir, Bahçeşehir, Mimaroba, Sinanoba, Ankara-Bilkent, Elvankent, Konutkent, İzmir-Gazimur, Mavişehir gibi daha kitlesel tüketim ve piyasa ekonomisine yönelik büyük çaplı projelere imzasını atmıştır.

Türkiye çapında toplu konut üretimine önemli bir katkı yapan Türkiye Emlak Bankası 03.07.2001. tarih 24451 sayılı resmi gazetede yayımlanan 4684 sayılı karar ile anonim şirketinin bankacılık işlemleri yapma ve mevduat kabul etme yetkisi sona ererek tasfiye haline girmiştir.

3.2.2 Kooperatif eliyle üretilen konut toplulukları

Kooperatif yoluyla konut üretimi genellikle kent merkezi dışında, imar planları ile açılan toplu konut alanlarında gerçekleşen uygulamalardır ve devletten kredi alınarak konut yapılacak arsa payları minimuma indirilmekte, standart yapı malzemeleri ile inşaat maliyetleri düşük tutulabilmektedir (Görgülü, 2003). Bu anlamda kooperatif eliyle toplu konut üretimi ilk olarak Cumhuriyetin kuruluş yıllarında Ankara'da memurların oluşturduğu orta tabakanın konut gereksinimini karşılayan yeni bir örgütlenme ve konut sunum biçimi olarak ortaya çıkmıştır. Ankara'da Bahçelievler kooperatifi ile başlayan bu konut üretim yöntemi 1945'ten sonra kentleşme hızının büyük kentlerde yükselmesi üzerine bütün ülkede yaygınlaşmıştır. Ancak Keleş'e (1983) göre, Ankara'da kurulan ilk kooperatif olan Bahçelievler kooperatifi kent bilim siyasası açısından sakıncalı sayılabilecek bazı alışkanlıkları beraberinde getirmiştir. Konut iyeliğinin kooperatif ortaklarına geçirilmesi, dar gelirlilerin değil, orta ve yüksek gelir dilimlerindeki ailelerin bir dayanışma girişimi olması bu dönem konut kooperatifçiliğinin özelliği olmuş ve bu olumsuz alışkanlık, hem Ankara hem de İstanbul'da devam etmiştir.

1960'lara gelene kadar kooperatifler, Türkiye Emlak Bankası ve Sosyal Sigortalar Kurumu'ndan kredi alanlar hariç, tek tek yapılar ve birkaç birimlik konut üretmekle yetinen, yani genel anlamda toplu konut yapmayan kuruluşlar olmuştur. Bu dönemde devletin konut kooperatiflerine karşı açık tavrı bulunmamakla birlikte, ilgisiz ve kayıtsız kalışı, kooperatiflerden beklenen sonucun elde edilmesini engellemiştir. 1961 yılı itibarıyla 100.000

üyesi bulunan 1800 kooperatif tarafından 25.000 civarında konut üretilmiştir, hâlbuki yılda ortalama 75.000 konuta ihtiyaç duyulmaktadır (Keleş, 1983; TOBB, 1988).



Şekil 3.4 Etiler Profesörler sitesi, Mimar Ahmet Oral (Tanyeli, 2004)

1960'ların getirdiği planlama dönemi yapsatçı sürece alternatif olarak kooperatifler eliyle konut sunum biçiminin özendirilmesini sağlamıştır. 1961 Anayasasının 49. maddesi öncelikle yoksul veya dar gelirlilerin toplu konut uygulamalarında hedef alınacağını belirtmiştir. Ayrıca 1960'lı yıllardan sonra SSK fonlarının sadece bu biçimde kullanılabilmesine izin verilmiş; böylece kooperatifler yoluyla konut arzı belli ölçüde önem kazanmış, ama yaygınlaşmamıştır. Ancak bu yolla yalnızca işçilere konut sunulabilmesi, verilen kredilerin geriye dönüşlerinin enflasyona göre ayarlanmamış olması dolayısıyla tamamen yardıma dönüşmesi ve fon kaynaklarının erimesi vb. nedenler bu yöntemin yaygınlaşmasını engellemiştir (Tekeli, 1998). Bu dönemde Türkiye'de yapılan konutların %10'u böyle finanse edilmiştir. 1960–1970 arasında faaliyetlerini sürdüren yapı kooperatiflerinin İstanbul'da tercih ettiği alanlar ise Bakırköy, Beşiktaş, Kadıköy, Kartal gibi semtler olmuştur. Bu dönemdeki kooperatif uygulamalarına, 1955 yılında Etibank girişimi ile Bebek sırtlarında Etiler yerleşme alanı ile Levent-Etiler arasında kurulmuş siteler örnek verilebilir. (Uçaksavar, Petrol, Derya, Akatlar, Profesörler siteleri (Şekil 3.4) vb.) (Görgülü,2003).

Çizelge 3.2 Konut Kooperatiflerinin Yıllara Göre Dağılımı (DPT, 1996)

YILLAR	KURULAN KOOPERATİF SAYISI	İNŞAAT RUHSATI ALAN KOOPERATİF SAYISI	İSKAN RUHSATI ALAN KOOPERATİF SAYISI
Belirsiz	9028	-	-
1941-1968	224	624 (1963-68)	179 (1967-68)
1969-1979	4339	3275	2161
1980	540	578	287
1981	333	418	314
1982	295	910	348
1983	279	523	435
1984	1219	787	490
1985	2397	1302	365
1986	3822	2304	627
1987	5201	2810	648
1988	3148	2616	736
1989	1688	2223	859
1990	1933	1474	709
1991	2889	-	-
TOPLAM	37335	19844	8160
1984 öncesi (1)	6010 (%21)	6328 (%32)	3724 (%46)
1984-1989	17475 (%62)	12042 (%61)	3727 (%46)
1990-1991	4822 (%17)	1474 (%7)	709 (%9)
TOPLAM1 (1)	28307 (%100)	19844	8160

1969 yılında yürürlüğe giren 1163 sayılı Kooperatifler Yasası kooperatiflerin birden hızla çoğalmasına yol açmıştır (Çizelge 3.2). Önceki 27 yılda kurulan kooperatif sayısı sadece 224 iken, 1969 – 1979 yılları arasında 4339 kooperatif kurulmuştur. Ancak 1980'lerin başında Kent-Koop ve Konut Birlik gibi kooperatif birlikleri oluşana kadar, kooperatif üretimi Türkiye'nin kentsel konut üretimi içinde etkili bir seçenek haline gelememiştir. Kooperatiflerin konut üretimindeki payı 1975–1980 yılları arasında %10,9 iken, 1980–1985 döneminde %21,1'e, 1985–1990 döneminde ise %31,2'ye yükselmiştir (Çizelge 3.3). Ayrıca son 60 yıllık dönemde faaliyet gösteren kooperatiflerin %79'u 1984–1991 arasında kurulmuştur (Çizelge 3.2). Kooperatif sayısında, 1984 yılından sonra ortaya çıkan bu artışa bağlı olarak kent içinde kalan boş alanlarda ve kent eteğinde hızlı bir gelişme yaşanmıştır. Kooperatiflerin sayılarının 1984 sonrasında bu kadar artmasının nedeni 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi'nin sağladığı kredi olanakları olmuştur. 1984 – 1994 yılları arasında kredi verilen 949.696 konutun %85,7'si kooperatiflerin girişimiyle üretilmiştir (Sey, 1998). Ancak bu artışa paralel olarak inşaat ruhsatı alan kooperatif sayısı ile iskân ruhsatı alan kooperatiflerin sayısı arasındaki dengesizlik ve kooperatif ilkeleriyle çelişen uygulamalar ortaya çıkmıştır (Çizelge 3.2). Bu durum, kooperatifler üzerinde herhangi bir denetimin kurulmamış olması, devletin, orta sınıfların 1980 sonrası yeniden oluşan kentsel rant paylaşımına katılmalarına ve bir şekilde konut sahibi olmalarına göz yumması olarak yorumlanabilir. Işık ve Pınarcıoğlu (2001, s134:135), kooperatiflerde ortaya çıkan bu gayri resmi oluşumları; orta sınıfın ekonomik alanda kaybettiklerini, emlak piyasasındaki getiriler yoluyla telafi etme çabası olarak görmektedir. Bu denetimsizlik sonucunda, 10 yıl kadar hızla

devam eden kooperatifleşme, kentsel alanın rant paylaşımı nedeniyle plansız biçimde yapılaşmasına yol açmış ve zamanla önemini yitirmiştir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001).

Çizelge 3.3 Kooperatiflerin Konut Üretimindeki Payı -İnşaat Ruhsatlarına Göre- (DPT, 1996)

Yıllar	Toplam Konut İnşaat Alanı (m ²) (1)	Kooperatif Konutları İnşaat Alanı (m ²) (2)	2/1 (%)	Toplam Daire Sayısı (3)	Kooperatif Daire Sayısı (4)	4/3 (%)
1960	5037326	393502	7.81	56227	3718	6.61
1961	5205683	386840	7.43	52760	3524	6.68
1962	6180439	448025	7.25	58748	3756	6.39
1963	5902673	331413	5.61	57286	2148	3.75
1964	6080458	156301	2.57	60822	1478	2.43
1960-64	28406579	1716081	-	285843	14624	5.12
1965	7997023	272179	3.40	80461	2795	3.47
1966	9014953	380810	4.22	91151	3570	3.92
1967	9633811	430575	4.47	99373	4172	4.20
1968	10557361	477550	4.52	110263	4564	4.14
1969	12931802	908146	7.02	132066	8277	6.27
1965-69	50134950	2469260	4.93	513314	23378	4.55
1970	15257346	1306967	8.57	154825	11654	7.53
1971	14094542	1541656	10.94	150357	14561	9.68
1972	15918627	1553663	9.76	165983	14277	8.60
1973	19302115	2763070	14.31	194981	25507	13.08
1974	15872482	1523908	9.60	161047	13966	8.67
1970-74	80445112	8689264	10.80	827193	79965	9.67
1975	18195973	1547145	8.50	181685	14005	15.46
1976	22394707	1763405	7.87	224584	1664	7.41
1977	22312145	2797131	12.54	216128	2514	11.63
1978	25155247	2939924	11.69	237097	2604	10.99
1979	27380484	3554824	12.98	252846	31437	12.43
1975-79	115438556	12602429	10.92	1112340	113276	10.18
1980	22380958	3529879	15.77	203989	203989	15.46
1981	15457564	2937468	19.00	144394	144394	18.63
1982	17334180	5268990	30.40	160078	160078	30.31
1983	18971107	4013319	21.15	169037	169037	21.79
1984	22146716	4580148	20.68	189496	189496	20.28
1980-84	96290525	20329804	21.11	866994	-	21.02
1985	29794484	8658030	29.06	259187	76563	29.54
1986	46002538	17262104	37.52	392825	142779	36.35
1987	57535273	18851948	32.77	497674	160863	32.32
1988	53514301	18720186	34.98	473582	167514	35.37
1989	47234840	15073440	31.91	413004	131504	31.84
1990	43918561	8119174	18.49	381408	70730	18.54
1985-90	277999997	86684882	31.18	2417680	749953	31.02

3.2.3 Kamu eliyle üretilen konut toplulukları

Toplu konut üretiminde kamu girişimi, mali ve hukuksal gücü diğer seçeneklere göre fazla olduğu için gelişmiş ülkelerde sıklıkla kullanılmaktadır. Ancak gelişmekte olan ülkelerde, ülkenin kıt, aynı zamanda sanayileşme ve kalkınma için zorunlu olan kaynakları konut gibi üretken olmayan bir sektöre aktarılamadığı için toplu konut üretiminde kamu girişimi çok fazla ön plana çıkamamıştır. Nitekim 1970'lerin sonlarına kadar Türkiye'de kamu eli ile toplu konut üretimi sınırlı boyutta kalmıştır.

Çizelge 3.4 Konut Finansmanına Katkıda Bulunan Kurumlarca Üretilen Konutlar (DPT, 1996)

Finansman Kurumları	Uygulama Dönemi	Üretilen Konut Sayısı
T. Emlak Bankası	1947-1992	57.071
Sosyal Sigortalar Kurumu	1962-1987	233.289
OYAK	1963-1992	55.248
Bayındırlık ve İskan Bak.	1966-1988	893.050
Bağ-Kur	1975-1980	7.412
Toplu Konut İdaresi	1984-1992	885.638

Kamu eliyle yürütülen uygulamaların ilk örneği yine Ankara’da gerçekleşmiştir. 1944 yılında Ankara’daki memur konutlarının çözümüne yönelik olarak çıkartılan ve “aynı kentte başka bir konutu bulunmayan memurlar, subaylar ve askeri memurların yararlanmasını” öngören kanun uyarınca yapılan en önemli uygulama Ankara’daki 434 konutluk Saracoğlu Mahallesidir. Projesi Prof. Bonatz tarafından hazırlanan bu mahallenin yapımına 1944’de başlanmış ve mahalle 1947’de tamamlanmıştır (Sey 1998).

1950 – 1980 arasında -ithal ikameci politikaların egemenliğinde geçen yıllarda- kamu eliyle kayda değer bir toplu konut üretimi olmamıştır (Çizelge 3.4). Devlet ve kamu kuruluşları eliyle toplu konut üretiminin daha yoğun görüldüğü dönem 1970’lerin ikinci yarısında oluşturulmaya başlanan "Yapı Kooperatifleri Birlikleri" ve yerel yönetimin birlikte devreye girdiği dönemdir. Bu örgütlenme biçiminde öncülüğü yerel yönetim yüklenmekte, girişim belli bir olgunluğa ulaştıktan sonra yerel yönetim, girişimi Kooperatifler Birliği'nin yönetimine devrederek daha sonraki aşamalarda kontrol mekanizmasını elinde tutmaktadır (Kuşhan, 2001).

1980 yılında bu ortaklık için yerel yönetimlere kolaylık sağlayan 5656 sayılı yasanın çıkması ile yerel yönetimler ile yapı kooperatiflerinin işbirliği kolaylaştırılmıştır. Bu uygulamaya örnek olarak Halkalı Konutları örnek verilebilir. Bu uygulamada, Halkalı arazisinin bir kısmı toplu konut alanı olarak kamulaştırılınca konut yatırımcılarının dikkatini çekmiş ve İstanbul Küçükçekmece sınırları içinde bulunan Halkalı arazisinin 25 hektarı Konutbirlik tarafından satın alınmıştır. Bu arazi üzerinde Konutbirlik tarafından dar ve orta gelirli gruba yönelik olarak, okul, kreş, çarşı, spor alanları, otopark, sağlık ve yönetim birim ve tesisleriyle yeşil alanların bulunduğu 2250 konutluk “Halkalı Projesi” gerçekleştirilmiştir (TOBB, 1988).

Kamu eliyle yapılan bu toplu konut uygulamaları TOKİ’nin kurulmasıyla hızlanmıştır. Bu kurumun ilk konut örnekleri 1989 yılında tamamlanan Ankara Eryaman ve 180 bin kişilik İstanbul Halkalı toplu konutları olmuştur.

3.2.4 Özel sektör eliyle üretilen konut toplulukları

Özel girişim aşağıda sıralanan 3 önemli özelliği nedeniyle, gelişmiş ülkelerdeki toplu konut uygulamalarında en önemli aktördür. Bu özellikler;

- a) uzun bir geçmişi olması nedeniyle tecrübeli, konuda uzmanlaşmış kadroları ve özel yönetimlerinin bulunması,
- b) girişimi aksatmadan tamamlayacak önemli maddi kaynak ve güvencelere sahip olmaları,
- c) yeni yerleşim alanlarının tümünü (üst ve alt yapısıyla) gerçekleştirme programlarını olmasıdır.

Ancak 1980'lere gelene kadar Türkiye'de inşaat sektörüne yön verecek bu yapıya sahip bir özel girişim mevcut değildir. 1970'li yıllara kadar sanayi yatırımlarının kârlılık oranlarının daha yüksek olması ve konut tüketiminin bir piyasa yaratacak boyuta ulaşmamış olması nedeniyle büyük sermayeli yatırımcılar inşaat sektörüne girmemişlerdir. Ancak 1970'lerin ikinci yarısında yaşanan ekonomik kriz, rant gelirlerini kentsel arazilere kaydırmış ve 1980'lerde yürütülen ekonomik politikalarla, inşaat sektörü gelişme göstermiştir (Karaören, 1992; Kuşhan, 2001). 1970'lerin sonlarına doğru kentsel rant ve konut piyasasıyla ilgilenmeye başlayan büyük sermayeli yatırımcı şirketler, genel bir strateji olarak kentin yakın çevresinde imar kapsamına girmemiş arsaları elde ederek, bu arsalar için hazırlattıkları mevzi imar planlarının kabul edilmesinden sonra inşaat sürecini başlatmışlardır. Bu yolla yatırımcı şirketler son derece ucuz bir fiyattan aldıkları tarımsal nitelikli arazileri, imarlı arsalar haline getirerek, arsayı imara açma kârına (development profit) el koyabilmişlerdir. (Kılınçaslan, 2002, s.176).

1990'lara kadar bugünkü kapalı konut alanları anlamında üretim yapabilen büyük sermayeli özel sektör şirketlerinin başında Alarko Şirketler Topluluğu gelmektedir. Üst gelir grubundan olan ve belirli bir hayat tarzını yaşayan insanlara yönelik konutlar yapmış ve inşaat sahası olarak trafiğe uzak arsaları seçerek, geniş alanlara sahip ve 163 m2 civarında büyüklüğü olan konutları tercih etmiştir. İstanbul Büyükdere'de 63 villa, Etiler bölgesinde 530 konutluk ve Fener Yolu'nda 70 konutluk siteler yapan şirket, bu sitelerde toplam alanının %85'ini yeşil alan için, %15'ini konut için ayırmıştır. Ayrıca yerleşmelerde spor ve eğlence tesislerine de yer verilmiştir. 1990 öncesinin bir diğer büyük sermayeli inşaat şirketi, Koç topluluğuna bağlı bir kuruluş olan Koza İnşaat A.Ş. de belirli bir gelir seviyesindeki gruba yönelik konut inşa etmiştir. Koza İnşaat, İstanbul – Bahçelievler – Haznedar mevkiinde 160.000 m2 içinde birinci kısım olan 719 konutluk projeyi tamamlamıştır. İkinci kısım 2 blok halinde 504 daireyi içermektedir. Bu proje Avrupa İskân Fonu'ndan kredi sağlayan ilk proje olması açısından da

önemlidir. Leventte 120 – 150 m²'lik 272 daire inşa eden Koza İnşaat ayrıca, 1989 yılında Sarıyer sırtlarında villalardan oluşan, 1000 konutluk Zekeriyaköy evlerini de inşa etmiştir.



Şekil 3.5 Koza İnşaat Levent sitesi

Soyak A.Ş.'nin 1990 öncesindeki Göztepe'deki 1536 konutluk yerleşiminden söz edilebilirse de, ölçek itibariyle Göztepe yerleşmesi toplu konut yerleşmesi olarak değerlendirilmelidir. Bu yerleşmenin 1. kısmı 508, 2. kısmı 216 daireyi içermekte ve uygulamada konutların büyüklüğü 104 ila 145 m² arasında değişmektedir. Ayrıca çok katlı bloklar şeklindeki konutlar %40 peşin ve 30 ay vadeli olarak pazarlanmıştır.



Şekil 3.6 Soyak İnşaat tarafından gerçekleştirilen Göztepe Soyak Sitesi (Sey, 1998)

Kastel İnşaatın 12 blokta toplam 980 daire içeren ve 120 ay vade ile pazarlanan Tercüman sitesi de özel sektörün 1990 öncesi konut topluluğu uygulamalarına örnek verilebilir. Şirketin müşterilerine teklif ettiği değişik bir ödeme sistemi de bulunmaktadır. Bu sisteme göre, müşteri herhangi bir bankanın “yatırım fonu” hesabına belirli bir meblağı yatırmakta ve buradan elde edilen gelirle aylık taksitler karşılanmaktadır (TOBB, 1998).

4. İSTANBUL’DA YENİ BİR TOPLU YERLEŞME BİÇİMİ OLARAK KAPALI KONUT ALANI UYGULAMALARI

4.1 “Kapalı konut alanı” kavramına içeriksel bir bakış

Kapalı yerleşme veya kapalı siteler, İstanbul emlakçılarının diliyle “aktiviteli site”ler; kapalı cemaatler, refah adacıkları, kurtarılmış adacıklar veya korunaklı yerleşmeler gibi sıfatlarla anılmakta ve ulusal ekonomik gelişme farklılıklarına rağmen dünyanın pek çok metropoliten alanında 1980’li yıllardan itibaren yeni bir yerleşim olgusu olarak gözlemlenmektedir. Amerika’dan başlayarak yaygınlaşan, takip eden yıllarda Latin Amerika, Asya, Ortadoğu ve Afrika ülkelerinde ortaya çıkan kapalı konut alanları, Türkiye’ye de 1990’ların başında ulaşan bir konut alanı tipi olarak karşımıza çıkmaktadır (Kurtuluş, 2005, s.165). Üst sınıflara yönelik olarak ortaya çıkan bu kapalı yerleşimler, “fortified enclaves” (Calderia, 1996; Marcuse, 1997), “gated communities” (Marcuse, Landman, 2000), “kaçış adaları” (Şenyapılı, 2003), “kentsel vahalar” (Kazmaoğlu, 1998), “kapalı adacıklar” (Işık, Pınarcıoğlu, 2001) gibi terimlerle de ifade edilmektedir.

Kapalı konut alanları basında “gettolar” olarak tanımlanmaktadır. Ancak getto teriminin, toplumun alt sınıflarının belirli bir mekânda ekonomik, sosyal, politik ya da kültürel koşulların dayatması gibi nedenlerle bir araya geldikleri durumlar için kullanılması gerekmektedir. Kapalı konut alanlarını tanımlamak içinse yabancı literatürde “enclave” terimi, kendi aralarında homojen özelliklere sahip bir grubun, ekonomik, toplumsal, politik veya kültürel koşullarını iyileştirmek üzere belirli bir mekânda bir araya geldiği durumlar için kullanılmaktadır. Dolayısıyla gettolar ile zengin kesim adacıkları arasındaki temel ayrım, gettoların koşulların getirdiği bir birliktelik; adacıkların ise bilinçli bir biçimde var oluş koşullarını iyileştirebilmek için bir araya geliş olmasıdır. (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001, s.147; Enlil, 2003)

Genel olarak tanımlamak gerekirse bu tür yerleşimler, farklı pek çok çeşidinin varlığına karşın, genelde aynı gelir grubundan kişilerin aynı konfor standardına sahip konutlarını barındıran, çevresi duvarla kuşatılmış, güvenlik görevlileri ve kapalı devre kamera sistemleri ile korunan, içlerinde kimi konut dışı hizmetleri barındıran, temizlik, bakım gibi genel kentsel hizmetlerin önemli bir kısmının yerleşmenin kendi yönetimi tarafından sağlandığı alanlar olarak tanımlanabilir (Şenyapılı, 2003; Kurtuluş, 2005; Işık ve Pınarcıoğlu, 2001). Bu yerleşimler kentsel alandan özelleştirilmiş arazide konumlanmaları ve yönetsel açıdan özerk

öbekler olmalarıyla modern kentlerin tipik orta sınıf banliyölerinden farklılık göstermektedirler.

Kapalı konut alanları normal olarak kamu alanının özelleştirilip, sınırlandırılmış erişime tabii tutulduğu alanlar olarak tarif edilebilir. Daha önceleri üretilen konut alanlarında binaların arasındaki caddeler, kaldırımlar, meydanlar kamuya açık alanlarken kapalı konut alanları, bu alanlara erişimi fiziksel olarak engelleyerek, normalde kamusal olan alanları özelleştirmektedir (Kurtuluş,2005, s.164). Örneğin, kapıcısı ve güvenliği olan apartman blokları kamusal alanı özel alana uzatırken, kapalı konut alanları, insanları geleneksel olarak kamusal olan kaldırım ve caddelerden uzaklaştırarak, özel alanı kamusal alana doğru taşımaktadır. Bu bağlamda kapalı konut alanlarının, sosyo-ekonomik açılardan olduğu kadar hatta belki daha fazla oranda fiziksel doku bakımından kentsel yaşamdan farklılaşan alanlar olarak tanımlayabiliriz.

Bu tip yerleşimler yoğun olarak arazinin daha büyük boyutta elde edilebildiği kent eteğinde oluşmaktadır. Düşük yoğunluklu bir yerleşime, %75 – 80'lere varan yeşil alana ve çok sayıda sosyal aktiviteyi barındıran sosyal tesislere sahip olmaları nedeniyle genelde bölünmemiş arazilerin ucuza bulunduğu kent eteği yatırımcının tercih nedenidir. Ayrıca bu alanların kent merkezine hem belirli bir uzaklıkta olmaları hem de istenildiğinde hemen ulaşılacak kadar yakın olmaları istenmektedir. Çünkü bu alanların pazarlanmasındaki ilk adımı bozulmuş kent merkezi söylemi oluşturmaktadır. Bu yüzden kent merkezinin olumsuz koşulları bu içe kapalı yerleşimlere kaçışın ilk nedeni olarak gözükmektedir.

Bu içe kapanma ve kentten kaçış olgusunun en yoğun biçimde yaşandığı ülke olan Amerika için Blakely ve Snyder kapalı konut alanlarını Amerikan halkının dramatik şekilde büyüyen bir kentleşme anlayışının manifestosu olarak tanımlamaktadır (Blakely ve Snyder, 1997). Koolhaas'a (2006) göre ise çağdaş kent artık eski bütünleştirici "zamklar"la yapıştırılamayacak kadar karmaşık bir hal almakta ve bu nedenle kapalı yerleşmeye olan talep oldukça olağan görünmektedir. Koolhaas, kapalı yerleşmede bulunan homojenleştirici ve istenmeyenleri dışlayan tavrın kapitalist kentin doğasında var olduğuna dikkat çekmektedir. Bu yerleşimler metropolün değişkenliği ve kozmopolitleşmesi karşısında insanların kendiliklerinden oluşturdukları bir tutarlılık çeşididir. (Koolhaas, 1996)

Nan Ellin (1997), kapalı konut alanlarının postmodern bir kaçma refleksi olduğuna işaret etmektedir. Eski ile yeni arasındaki süreksizlik ve öngörülemez gelecek yüzünden dünyayı kontrol edebileceğimiz düşüncesinin kaybolmasına paralel olarak, bilinmeyen ve tahmin

edilemeyen ötekinden korku ortaya çıkmaktadır. Bu korku da beraberinde bilinmeyenden kaçışı gündeme getirmektedir. Kaçma refleksi aslında hem gizlenme hem de gösterme kavramlarını içinde taşımaktadır. Örneğin kapalı konut alanlarının girişi kapıları ve duvarları hem içerde olan biteni gizlemektedir hem de maliklerin bu ayrımı gerçekleştirebilirliğini göstermektedir. Yoldan geçenlerin uzak durması gerektiğini hatırlatan kapılar ve güvenlik kuvvetleri yapabilirliği ve gücü göstermenin bir yoludur. Bu durum modanın aynı tip kıyafetlerinde de yatmaktadır. Modaya uygun giyim yalnızca vücudu değil, potansiyel olarak cinsiyeti, etnik kimliği ve sosyal sınıfı da gizler. Ama modayı takip edebilme ve alabilme gücünü gösterir. Aynı şekilde 4x4'lerin popülerliğinin artması insanın hem kendini gizleme hem de güç ve enerjisini göstermesine bir örnek olarak verilebilir (Ellin, 1997, s.37).

Kapalı konut alanları, bilinmeyen ve ötekilerden kaçma refleksinin yanında aynı zamanda bir statü göstergesidir. Bu yerleşmelerden herhangi birine dahil olmak toplum içindeki sınıfsal pozisyonu da tanımlamaktadır. Kentli seçkinler için, kendi sınıflarının küresel tüketim sembolleri haline gelen kapalı yerleşmeler, maddi ve kültürel sermayenin göstergesi olan ideal yerleşim biçimleridir. Işık ve Pınarcıoğlu'na (2001, s.146) göre bu tip bir yerleşmede konut sahibi olmak aynı zamanda seçkin bir cemaatin üyesi olmak ve bir yaşam tarzı satın almak anlamına gelmektedir. Ayrıca satın alınan imgenin gösterilmesi modern insan için hayati öneme sahiptir; çünkü modern insan ancak sahibi olduğu imge, nesne ve mekânlarla birlikte var olabilmektedir (Tanyeli, 2004, s.71).

Türkiye'de kapalı konut alanlarının oluşumu nispeten yeni bir olgu olarak tanımlanabilir. 1980'li yıllarla beraber, özellikle 1984 yılı sonrasında gelişen neoliberal ekonomi ve buna bağlı kentleşme politikaları, yeni tüketim alışkanlıkları ve yaşam tarzları ile beraber yeni bir konut ve kentleşme anlayışı da getirmiştir. Yeni ekonomik politikalarla büyüyen üst gelir grubu kent içinde ve eteğinde yeni konut alanları seçmeye başlamıştır. Seçim serbestliği daha fazla olan üst gelir grubu, kendini kentten ve alt gelir grubundan ayırmıştır. Kent içinde, daha az yoğun alanlardaki site içi konutlar tercih edilirken, kent dışında geniş alan kullanımına sahip konut projeleri üst gelir grubunun yaşam biçimini oluşturmaktadır. Bu konutlar daha çok 35-40 yaş grubundaki profesyonelleri hedef almakta ve villalar şeklinde inşa edilmektedir. Bu yerleşimler yüzme havuzları, tenis kortları, binicilik ve golf tesisleri ile birlikte tamamlanmaktadır. Ayrıca benzer sosyal ve ekonomik statüdeki insanlarla bir arada yaşama talebi de bu tarz kapalı konut projelerinin gelişmesinde etkili olmuştur (Bartu, 2000). 1990'larla beraber görülmeye başlanan bu konut topluluklarının ilk örneği olarak 1989 yılında Kemerburgaz'da yapımına başlanan Kemer Country'i gösterebiliriz. Gerek mimari dili,

peyzaj özellikleri, bulunduğu konumu, kente mesafelenişi, sağladığı olanaklar ve bunların pazarlanma aracı olarak kullanımı ile bir dönüm noktası teşkil etmiştir. Bu nedenle, 1990 sonrası yapılan kapalı konut uygulamalarını anlamak için Kemer Country örneğini ayrıntılı olarak irdelemek gerekmektedir.

4.2 İlk kapalı konut alanı uygulaması Kemer Country'nin incelenmesi

Kent içinde de örnekleri görülmekle birlikte, kent eteğinde özellikle önemli doğal kaynakların bulunduğu kuzey bölgesinde gelişen ve üst gelir grubuna hitap eden bu lüks konut projeleri içinde Kemer Country, ilk ve öncü söylemi, mimarisi ve pazarlama stratejileri ile öne çıkmaktadır. 1990'lara kadar üretilen toplu konutlar kente bağımlılıklarını sürdürürken, 1989 yılında yapımına başlanan Kemer Country bu süreçte çok önemli bir kırılma noktası olmuştur.



Şekil 4.1 Kemer Country - Genel yerleşim

İstanbul'un hemen dışında 10 km²'lik bir ormanla çevrili 1200 hektar üzerine kurulu olan Kemer Country (Şekil 4.1), kent yaşamından uzakta yeni bir "yaşam tarzı" vaat etmektedir.* Bu yeni yaşam tarzı ile asıl vurgulanmak istenen yitirilen mahalle yaşamını ve aidiyet hissini Kemer Country yurttaşına yaşatabilmektir. Bu durum tanıtım broşüründe şu sözlerle ifade edilmektedir : *"Kemer Country mahalle kavramının temel alındığı ve hepimizin kendi mahallemize ait olduğu eski bir yaşam tarzını yeniden canlandırmak için tasarlanmış bir*

* Kemer Country bugün 4000 kişilik bir nüfusa sahiptir ve iki yıl sonra 5000'in üzerinde nüfusa sahip olacak bir yerleşimdir.

yerleşimdir. İstanbul'un bugün en büyük problemi ne gürültü, ne kirlilik, ne trafik ne de hayat pahalılığıdır. Bütün bunlarla şu ya da bu şekilde başa çıkmaktayız. Asıl sorun, yitirmiş olduğumuz aidiyet hissimizdir ki onsuz var olmak olanaksızdır. Andres Duany ve Elizabeth Plater-Zyberk sadece konut tasarlayan sıradan mimarlar değildir. Onların işi, caddeler, kasabalar ve yitirilmiş aidiyet hissini geri getirecek mahalleler tasarlamaktır. Kemer Country'de yapmak istediğimiz bu yeni kasaba yurttaşlığı sivil toplum modelini yaratmaktır."

Kemer Country'nin bugünkü tanıtım sayfasında ise, güvenli ve huzurlu bir yaşam için "Kemer'li" olmanın ayrıcalık olduğu ve ait olma duygusuyla birlikte spor, eğlence, eğitim, alışveriş gibi birçok aktivitenin bulunduğu konforlu bir sitede hem yerel hem de modern, çağdaş ve küresel olmanın avantaj olduğu vurgulanmaktadır: *"Kemer Country'liler 'Kemerliyim' diyerek, ait olma duygusunu, dünya standartlarında yaşamın ve de globalleşen dünyada yerel kalmanın keyfini yaşarlar."*

Girişimciler, ait olma hissini kuvvetlendirmek için, Kemer Country'de yaşayanlara site yönetiminde aktif görev alma imkânı sağlamıştır. Toplu yönetimi, temsilciler kurulu ve sakinlerine ait olan Yönetim ve Hizmet Şirketi ile Kemer Country'nin yerel bir köy niteliğinde olduğu söylenmektedir.

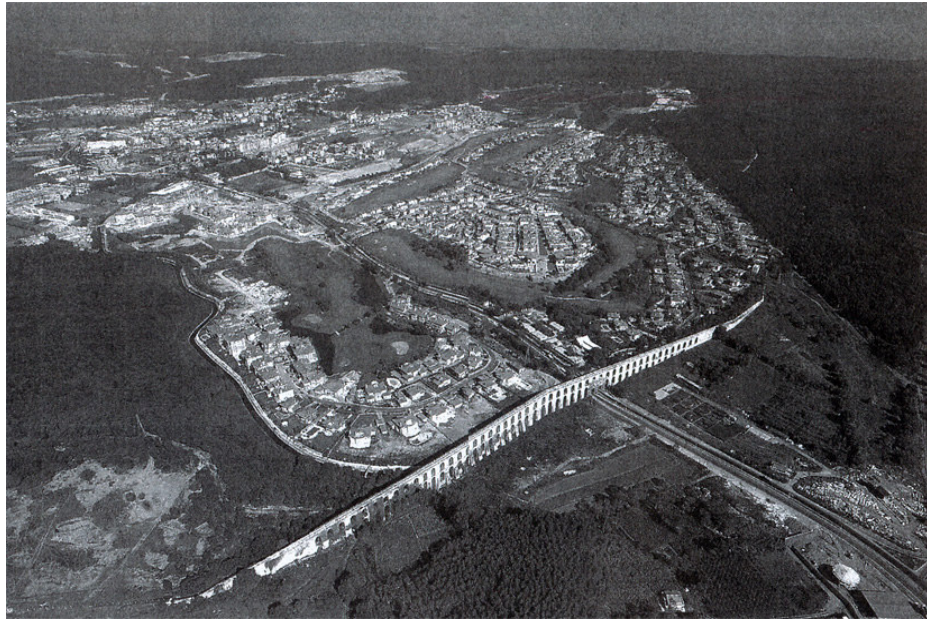
Kemer Country'nin vurguladığı ana kavramlar, bilinen diğer banliyö, toplu konut ve site anlayışından farklılıklarıyla öne çıkmaktadır. Öncelikle, bir kapalı konut yapımında ve reklâmında ilk defa yabancı mimarlar kullanılmıştır*. Üstelik bu mimarların tasarladıkları konut alanı, yaratılmak istenen sosyal çevrenin normlarına uygun olarak inşa edilmiştir. Kemer Country'yi benzerlerinden ayıran en önemli unsur, geçmişte huzurla yaşadığımız ve bugün kaybettiğimiz "mahalle" kavramını hem fiziksel hem de sosyal alanda yaratma çabasıdır. Bu nedenle de yeni gelenekçi şehircilik alanında ün yapmış Andres Duany ve Elizabeth Plater-Zyberk bu projeyi gerçekleştiren mimarlar olarak lanse edilmiştir. Kemer Country mimarisinde sosyal çevre normlarını inandırıcı kılmak için fiziksel formların ilham kaynağını cumbalı evleri, avluları ve çatıları ile Osmanlı sivil mimarisinden aldığını görüyoruz (Şekil 4.2). Ancak bu formlar sadece cephe elemanları olarak kalmış, plan kurgusuna veya kentsel tasarıma hiç yansımamıştır. Ayrıca Bartu'ya (2000, s.146) göre; Mimar Sinan'ın 16. yüzyılda inşa etmiş olduğu su kemerinin yanında kurulu olması da Kemer Country'nin Osmanlı geçmişi ile kurduğu bir diğer bağlantı unsuru sayılmaktadır (Şekil 4.3).

* Kemer Country, yirmiden fazla dünyaca ünlü mimar tarafından tasarlanmıştır. Ayrıca bu mimarların isimleri tanıtım broşürlerinde tek tek sayılmıştır.

Yine Bartu'ya göre, bu tip yerleşimlerin hedef kitlesi olarak aldığı üst-orta sınıf için özellikle “seçkin” müzayedeler aracılığıyla yeni statü sembolü haline getirdikleri Osmanlı maddi kültür tüketimi açısından bu yerleşimlerin pazarlanmasında kullanılan Osmanlı referansları pek de şaşırtıcı olmamaktadır.



Şekil 4.2 Kemer Country



Şekil 4.3 Kemer Country (İnal ve Gezici, 2004)

Kemer Country projesini gerçekleştirenler, ısrarla buranın İstanbul'daki benzerlerinden “mahalle” ve “mahallelilik” kimliği ile ayrı olduğunu altını çizmektedirler. “ *Birbirini tanıyan, birbirleriyle görüşen aileler, sık sık rastlanan “aşına” çehreler, merhabalar, günaydınlar, çocukların sokakta yaşadıkları o inanılmaz büyüklükteki evren...İnsanlara, hem sağlıklı bir kamusal yaşama katılma olanağı veren hem de canları istediğinde kendi ev ve bahçelerinde özel yaşantılarına çekilmelerini mümkün kılan bir ortam...Bir mahalle!...Hayali cihana geçecek bir vakitte geçmişte Erenköy’de, Bostancı’da ya da Yeşilköy’de, Fatih’te, Nişantaşı’nda olduğu gibi...*” gibi sloganlarla Kemer Country girişimcileri bir yere ait olma duygusunu, eski zamanların semtlerinin ve nezih mahallelerinin verdiği ve şimdilerde kaybedilmiş olan aidiyet hissini Kemer Country yerleşkesi içinde verilebileceğini savunmuşlardır. Tanıtım broşürlerinde aidiyet hissini pekiştirmek adına “ortak kültür”den de söz edilmektedir: “*Gelenekseli geleceğe taşıyan, insanın düşünüldüğü bir mimari. Ortak kültür birikimimizi temel alan ancak en modern konforları içeren mekânlar: Köy meydanı, köy konağı, çarşısı, okulu, sineması, tiyatrosu, lokantaları ile kasabanın kalbini yaşamak*” Işık ve Pınarcıoğlu’na (2001) göre üst sınıf adacıklarındaki yeni yaşamın neredeyse olmazsa olmaz bir diğer ögesi de geleneksel ile moderni eşsiz bir sentezle birleştirmiş oldukları iddiasıdır. Bu, mimari alanda bir arada bulunması pek de mümkün olmayan tarzları, daha önce başarılmamış sentezler içinde karıştırarak gerçekleştirilmiştir.

Işık ve Pınarcıoğlu’na (2001, s.148) göre sitenin kendisine tanıtıcı öge olarak cam bir fanus içinde arka planında ağaçların yer aldığı gösterişli villaları seçmiş olması zaten yeterince açıklayıcıdır. Burada sunulanın sadece temiz bir çevre ve konforlu evler olmadığı mesajı net bir şekilde iletilir. Kemer Country’nin diğer ilanları, kötülüklerden arınmış düşler imgesini daha da ileri götürülmektedir. Burası size sunulan yeni hayat tarzıyla birlikte sadece kendinizi yeniden tanımlamakla kalmadığınız, aynı zamanda “ben”den “biz”e giden yolun keşfedildiği bir yer olarak anlatılmaktadır: “*Çünkü yalnızca bir tesis değil, bir misyon üzerine kurulduk. Kendimizi yenilemek için... Kendimize yeniden rastlamak için... Ailemize yeniden rastlamak için... Dostlarımıza yeniden rastlamak için...*”

Bunların dışında, Kemer Country’nin ilk tanıtım broşürlerinde “çoğulculuk”, “çeşitlilik” ve “farklılık” gibi kavramlar dikkati çekmektedir. Çünkü Kemer Country girişimcilerine göre, Kemer Country’nin mimari tasarım ve formlarındaki çoğulculuk, çeşitlilik ve farklılık şehrin anonimliğine ve benzer yerleşimlere oranla bir kimlik ve aidiyet hissi sağlamaktadır. Bu nedenle evlerin görüntülerinin ve renklerinin çeşitliliğine özel bir önem verilmiştir. Ancak tasarlanan ve yaratılmaya çalışılan bu çevrenin asıl normlarına baktığımızda, çok daha farklı,

çoğulculuk söyleminden oldukça uzak ve hatta kenti dışlayıcı bir durum ve anlayış söz konusudur. Bunun sebebi, sadece belli bir kesimin finanse edebileceği oldukça yüksek satış rakamları, şehirle olan ilişkilerin kaygı ve tehlike verici olduğu söylemi, Kemer Country yerleşkesi dışında ve diğer lüks konutlarda oturmayan kent insanını “dışarıdakiler” ve “ötekiler” diye görme, hatta onlarla olan irtibatı bir çeşit “istila” olarak algılamadır. (www.kemercountry.com)

Bu kapalı alanın, kendi dışındaki dünya ile ilişkilerini en aza indirmesinin temel koşullarından biri, eğitimin de elverdiğince site içinde karşılanması gereğidir. Bu nedenle en iyi eğitim imkânlarının sunulduğu söylenen Kemerköy Hisar Eğitim Vakfı Okulları, Zeynep Mutlu Vakfı Kemer Koleji ve TEK okulları yürüyüş mesafesinde bulunmaktadır: *“Hisar Eğitim Vakfı Kemerköy İlkokulu içimizde – Türkiye’nin en iyi okullarından biri yürüyüş mesafesinde; Türkiye’de ilk olarak ‘aktif öğrenme Sistemi’ ile 8 yıllık eğitim veren ilkokulu”*

Bu söyleme daha sonra Alkent 2000 evlerinin sloganlarında da rastlanacaktır: *“çocuklarınızın da fikrini alın! Alkent İstanbul 2000’in bütün güzelliklerinin ve avantajlarının yanı sıra, eğitim kalitesi son derece yüksek yerli ve yabancı okullar, çocuklarımızın en iyi şekilde yetişmeleri için ön plana alındı.”* (www.alkent.com.tr)

Sonuç olarak, bütün bu söylemleriyle, pazarlama unsurlarıyla, yabancı mimarların kullanılması ve pazarlanmasıyla, oluşturulan fiziksel formlara sosyal normlar ve sosyolojik hatta felsefi altyapılar hazırlamasıyla ve hatta ütöpik bir eski tip mahalle yaşamı kurma savıyla Kemer Country bir ilk ve diğer kapalı konut alanlarına örnek sayılmaktadır.

4.3 1990 sonrasında kapalı konut alanlarının yaygınlaşması

1980’lerle beraber kent merkezinde yaşanan yoğunlaşma, altyapı ve çevre sorunları nedeniyle, hızla yaygınlaşan özel araç sahipliği, çevre yolları ve boğaz geçişlerinin sağladığı avantajlar ve kredi olanakları ile birlikte kentsel arsa pazarı yeni bir ivme kazanmıştır. Kentsel arsa pazarının yeni bir döneme girmesiyle beraber konut üretiminde büyük ölçekler hedeflenmiş ve bu amaca yönelik yasalar çıkartılmaya başlanmıştır. Kent dışındaki ucuz arsaları elde eden büyük sermayeli yatırımcılar, bu arazilerin imara açılması yolu ile yüksek imar rantları elde etmiştir. Küçük girişimcinin 1980 öncesinde yapamadığı arsa üretimi ile konut üretimi uygulamalarının birleşmesi sağlanarak konut üretimindeki kâr oranı çok yüksek tutulmuştur.

1990'lı yıllara gelindiğinde ise ekonomideki küresel ve ulusal serbestlik Türkiye'nin politik, ekonomik ve sosyal yapısında önemli değişmelere yol açmıştır. Bu dönüşümün mekânsal etkileri ise metropoliten alanlar başta olmak üzere, hızla ortaya çıkmaya başlamıştır. Kent sınıfsal düzlemde ayrışıp, kutuplaşmaya başlarken, üst gelir grubu daha önce yaşamayı tercih ettiği kent merkezini terk ederek, kentin eteğine, kendi yaşam biçimlerine uygun mekânlar yaratmaya yönelmiştir. Bu gelişmeye paralel olarak büyük alışveriş merkezleri ve diğer kent merkezi işlevleri de kent merkezini terk ederek kentin dışında alanlara yönelmişler, çoğu durumda yeni merkez odakları, aynı süreç içinde kentin dışında oluşan konut alanları içinde ya da etrafında yerleşmeye başlamıştır (Şengül, 2002).

İstanbul'daki kapalı konut alanlarının inşaatlarının hız kazandığı yıllar sınıfsal ayrışmanın fiziksel etkilerinin daha çok hissedildiği 1990'lar olmuştur. Bu yıllar aynı zamanda dekorasyon dergilerinin yayın hayatına başladığı, çok uluslu reklâm ve tanıtım şirketlerinin Türk ortakları ile emlak pazarına girdikleri, mimarlık ve iç mimarlık bürolarının sayılarının hızla arttığı yıllardır. Tüm bunlar yükselen orta ve üst-orta sınıfın hayat tarzındaki dönüşümün birer simgesidirler. Kapalı konut alanları bu dönüşümün, yaşama mekânları anlamında fiziksel sembolü haline gelmiştir.

Kapalı konut alanları, önceleri kentin yeni seçkinlerine uygun olarak üretilirken, bugün orta sınıflar tarafından da talep edilir hale gelmiş ve daha düşük maliyetle üretilmeye başlanmışlardır. Dolayısıyla, Türkiye'nin kentleşme deneyiminde yeni bir aşamaya işaret eden bu kapalı yerleşim olgusu, kentli orta ve üst sınıflar için en popüler yerleşme biçimi haline gelmiştir. Yılmaz'ın (2005, s.24) bildirdiğine göre 1997 yılında İstanbul'da lüks villa ve konutların bulunduğu sitelerdeki toplam konut sayısı 15 bin civarındayken 2004 yılında bu rakam 25 bin haneye çıkmıştır. 2010 yılında bu rakamın 100 bin haneyi bulması beklenmektedir.

İstanbul'da sayıları hızla artan kapalı konut alanları, ölçekleri, kullanıcı profilleri, sosyal fonksiyonları ve sundukları hizmet biçimleriyle, kent merkezindeki ve kent eteğindeki kapalı konut alanları olarak ayrılmaktadır. Bu yüzden bu alanları iki ayrı başlıkta incelemek yerinde olacaktır.

4.3.1 Kent merkezindeki kapalı konut alanları

“Yeni orta sınıf” veya “genç profesyoneller” olarak tanımlayabileceğimiz yüksek gelirli, iyi eğitilmiş, genç, çocuksuz ve daha çok entelektüel olan kesim, yaşam alanlarını çalışma

mekânlarına yakın, kentsel yaşamın dinamik ve çok kültürlü olmaya başlayan kent içi alanlarda tercih etmektedirler (Şen, 2005, s.150-155). Kent merkezindeki kapalı konut alanları genel olarak kent içinde kalmış boş arazi parçalarının geliştirilmesi ya da ayrıcalıklı konuma sahip arazilerin eski kullanımlarının tasfiye edilerek kullanıma açılmasıyla oluşmaktadır. Bu gelişme özellikle kentin en prestijli iş merkezi olarak gelişen Büyükdere aksında, yüksek katlı lüks konut projeleri şeklinde göze çarpmaktadır. Merkezi iş alanının, yüksek yoğunluklarda yapılaşma eğilimi gösteren Levent-Maslak hattına kayması iş merkezi ile bütünleşen lüks kapalı konut projelerinin bu alanda gelişmesini teşvik etmiştir. Levent-Maslak hattı üzerinde bulunan ve tamamının yapımına 1995 yılından sonra başlanan “residence projeleri” kent dışında yapılan projelerin sunduğu lüks konut olanaklarını sunmakla beraber kent yaşamının da avantajlarını sunarak daha çok üst gelir grubuna hitap etmektedir.

Kent merkezindeki oluşumlara Etiler’deki Alkent, Sarı Konaklar; Ulus’taki Naciye Sultan, Boğaziçi Sitesi, Platin Konutları ve Ulus Konakları Sitesi’ni örnek olarak verebiliriz. Etiler, Levent ve Ulus’taki kapalı site evleri 006E in fiyatları, evlerin boğaz görüp görmemesi ve içlerindeki donatıya bağlı olarak değişmektedir. Her türlü beyaz eşya ile donatılmış, her daireye ait park yeri olan projelerde; özel güvenlik sistemi, teknik bakım, temizlik, çamaşır ve kuru temizleme servislerinin yanı sıra; sosyal, kültürel ve spor aktiviteleri için alanlar yaratılmıştır.

Son yıllarda çalışma saatlerinin artmasıyla beraber, işyerinde daha çok vakit geçiren çalışan kesim, işten arta kalan vaktini çamaşır, bulaşık, temizlik gibi ev işleriyle harcamak istemediği için rezidans blokları daha çok tercih edilir hale gelmiştir. Bu rezidans dairelerde; tam donanımlı mutfak, ütü odası, kablolu televizyon, uydu tv, internet bağlantısı, kasa, direkt telefon, split klima, kasa ve çamaşır makinesi gibi servislerin yanı sıra, sekreterlik hizmeti, resepsiyon hizmeti, günlük temizlik servisi, kuru temizleme, çamaşırhane, otopark ve alışveriş servisi de bulunmaktadır. Kent eteğinde gelişen ve konut standartları açısından eşdeğer olan diğer projelerle karşılaştırıldığında, daha kısıtlı alanlarda, kent merkezinin sunduğu olanaklara sahip olabilen bu konutlar; yeterli açık ve yeşil alana sahip olamayışları nedeni ile çocuksuz ailelerin ve Levent-Maslak hattında çalışan üst gelir grubunun tercihini oluşturmaktadır (İnal, 2002, s.36).

Ulus, Etiler, Levent gibi semtler başta olmak üzere üst gelir grubuna dâhil İstanbulluların yaşadığı bölgelerde, konut stokunun neredeyse tamamı eski yapılardan oluşmaktadır. Ancak merkezde yaşamaktan vazgeçemeyenler için İstanbul’un dışında yapılan kapalı siteler yerine kent merkezindeki yeni konut alanları daha cazip olduğu ve bu yönde bir talep olduğu için son

yıllarda bu bölgelerdeki lüks kapalı konut inşaat faaliyetleri artmıştır. Bunlara örnek olarak; Beyaz İnşaat'ın Etiler ile Levent'in kesişme noktasında, Akmerkez'e 100 metre mesafede inşa ettiği Beyaz Vadi Konakları'nı (Şekil 4.4); Taşyapı İnşaat'ın Maslak'ta inşa ettiği Mashattan'ı; Selimoğlu Grup'un yine Maslak'ta projelendirdiği Main Towers Residence'ı; Etiler girişinde Astaş İnşaat ve Remag Gayrimenkul ortaklığı ile inşa edilen Bellevue Residence by Kempinski'yi ve Aksel-Yıldız Holding tarafından Levent'te inşa edilen Levent Loft'u (Şekil 4.5) sayabiliriz.



Şekil 4.4 Beyaz Vadi Konakları - Etiler



Şekil 4.5 Levent Loft - Levent

İstanbul'un en merkezi yerleşim bölgelerinden olan Şişli ve Beşiktaş'ta da bu yeni kapalı konut alanı inşaatlarına, kısıtlı arsa engeline rağmen rastlanılmaktadır. Kentin en işlek ve en canlı bölgesi olan bu iki semt alışveriş, iş ve konut bölgesi olarak görülmektedir. Bu özellikleri ile metropol yaşamının avantajları olan ulaşım kolaylığı, alışveriş, sağlık merkezleri, kültürel yaşam mekanları gibi her türlü sosyal imkan bölge halkının hizmetindedir. Ancak bu avantajlar, konut ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması başta olmak üzere bazı zorlukları da beraberinde getirmektedir. Bölgede inşaat yapılabilecek arsaların kısıtlı olması nedeniyle arsalar çoğunlukla alışveriş ve iş merkezi olarak değerlendirilmektedir. Bununla beraber, yüksek arsa maliyeti nedeniyle, bu bölgelerde inşa edilen birçoğu residence olan lüks kapalı konutlar astronomik fiyatlara müşteri bulmaktadır. Bu arada Remax Ata'nın genel müdürü Necip Akbacı'ya göre; 1999 depreminden sonra, bu konutların pazarlama broşürlerinde ve reklâmlarındaki “binaların kalitesinin çok yüksek ve depreme dayanıklı olduğu” söylemleri bu alanlara olan talebi çok arttırmıştır. Fiyatların yüksek oluşu yanında bir diğer zorluk da bölgenin trafik sorunudur. Örneğin, Cevahir Alışveriş merkezinin açılmasının ardından çevre sakinleri daha fazla trafik sorunu yaşadıklarını söylemektedirler (emlak.milliyet.com.tr).

Bu bölgelerdeki kapalı konutlara örnek olarak; Fulya’da İnanlar İnşaat’ın inşa ettiği Terrace Fulya (Şekil 4.6); Ofton İnşaat’ın Bomonti’de inşa ettiği Elysium Residence; Aşçıoğlu İnşaat tarafından inşa edilen ve Fulya’daki Süleyman Seba Projesi içinde yer alan Selenium Twins (Şekil 4.7); yine Aşçıoğlu İnşaat’ın Esentepe’de inşa ettiği Selenium Panorama ve Astaş Gayrimenkul ve Yatırım AŞ’nin Esentepe’de inşa ettiği Kempinski Residences Astoria’yı sayabiliriz.



Şekil 4.6 Terrace Fulya - Fulya



Şekil 4.7 Selenium Twins – Fulya

Bunların dışında, konumları çok merkezi olmamakla birlikte, Tarabya’daki Nurol İnşaat’ın yaptığı, 220 adet konut birimi ve 12 tip daireden oluşan Tarabya Nurol Sitesini Avrupa yakasında merkezde bulunan kapalı konut uygulamalarına örnek olarak gösterebiliriz.

Anadolu yakasındaki merkezde bulunan kapalı konut alanlarına örnek olarak ise Altunizade’deki Avrupa Konakları Sitesini (Şekil 4.8) örnek olarak verebiliriz. Bu sitede, toplam daire sayısı 121 adet olup, her bir katta 2 adet konut birimi bulunmaktadır. Bunun dışında, Altunizade’deki Erzurum Sitesini, Çamlıca konaklarını, Selçuklu Konaklarını ve Bilgen Konutlarını Anadolu yakasındaki kapalı konut alanlarına ekleyebiliriz.



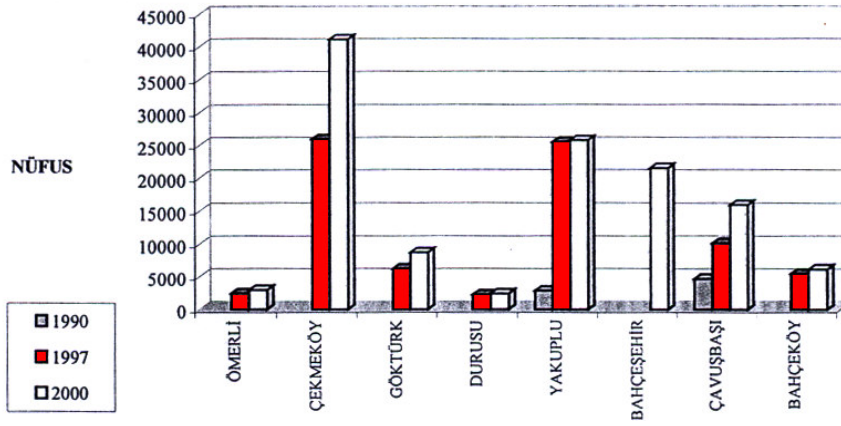
Şekil 4.8 Altunizade Avrupa Konakları

4.3.2 Kentin eteğindeki kapalı konut alanları

İstanbul kent eteği önce kente göç edenlerin plansız biçimde yerleştiği bölgeler haline gelmiş, 1980 sonrasında ise toplu konut uygulamaları, özellikle de orta sınıfın konut talebini karşılamak amacıyla ortaya çıkan kooperatif inşaatlarıyla büyük ölçüde yapılaşmıştır. Kooperatiflerin gelişimine paralel olarak kent içine sıkışan; güvence, konut ve çevre itibarı gereksinmelerini sağlayamayan üst gelir grupları da büyük sermayeli yatırımcıların işbirliği ile kooperatiflerin kurduğu çeperin dışına atlayarak büyük arazileri konut inşaatlarına açmışlardır (Işık ve Pınarcıoğlu 2001; Şenyapılı, 1998; Tekeli, Gürsel, 2003). Kent merkezi dışında oluşan kapalı yerleşimlerin ilk örnekleri boğaz sırtlarında gerçekleşen villa konutlardır. Daha sonraları Avrupa yakasında Belgrad ormanları, Terkos ve Büyükçekmece Göllerinin çevresi, Anadolu yakasında ise Beykoz sırtları yoğun ilgi görmüştür. Büyükçekmece gölü yakınında Alkent 2000, Belgrad ormanlarının yakınında Zekeriyaköy Evleri, Kemer Country, Beykoz'da Beykoz Konakları, Acarkent, Kemerburgaz'daki İstanbul İstanbul projeleri bu bölgelerdeki yerleşimlere örnek olarak gösterilebilir.

1990 yılından sonra kent eteğinde bulunan birçok arazinin 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B maddesi uyarınca orman alanı dışına çıkartılıp, mevzi imar planlarının hazırlanmaya başlanması bu gelişmeyi hızlandırmıştır. Yine 1990 sonrasında belde belediyelerin sayısında yaşanan artış kent eteğindeki konut alanlarının gelişimini hızlandırmış, Büyükşehir Belediyesinden bağımsız olan bu alanlarda, plan ve onay sürecinin kısalığı nedeniyle konut projelerinin daha hızlı geliştiği görülmüştür. Bu gelişmeye paralel olarak da İstanbul kent eteğindeki ilçe ve belde belediyelerinde nüfus hızla artmış (Çizelge 4.1) ve bu alanlar kent çevresinde, kent yönetiminden bağımsız olarak potansiyel oluşturmuşlardır. Mevzi planlarla ya da plansız gelişen bu konut alanlar, çevresindeki gelişmeyi de yönlendirmiş, yeni projelerin başlamasına öncülük etmiştir (İnal, 2002, s.37:38).

Çizelge 4.1 Metropoliten Kent Eteğinde Belde Belediyelerinin Nüfus Gelişimi (İnal, 2002)



Coğrafi konumundan dolayı İstanbul'un kentsel gelişimi Avrupa şehirlerinde olduğu gibi dairesel değil, lineer bir seyir izlemiştir. Bu yüzden gelişmenin iki yönünü tanımlayan Avrupa ve Anadolu yakalarındaki uygulamaları ayrı ayrı incelemek yerinde olacaktır.

4.3.2.1 Avrupa yakasındaki uygulamalar

1988 yılında II. Köprü'nün ve TEM otoyolunun yapımına paralel olarak Eyüp ilçesine bağlı Kemberburgaz ve Göktürk beldeleri gelişmeye başlamıştır. 1989 yılında Kemer Country ve 1991 yılında Kemer Golf Kulübü bu alanda yer seçmiştir. Göktürk'ün 1993 yılında belde belediyesi olarak Eyüp Belediye'sinden ayrılması ise bu bölgenin gelişimini hızlandırmıştır. Büyük projelerin tamamlanması ile birlikte Göktürk üst sınıf için büyük bir çekim merkezi oluşturmuş, 1998 yılında İstanbul-İstanbul (Şekil 4.9) projesinin yapımına başlanmış, 2000 yılında ise Kemberburgaz Evleri, Aytek Evleri, Çeşmeler Vadisi ve Göktürk Evleri ile bu alandaki inşaat devam etmiştir. Göktürk beldesinin sınırındaki Kemberburgaz Eyüp ilçesine bağlı kaldığı için Göktürk kadar hızlı gelişememiş, ancak küçük ölçekli konut alanlarının potansiyel gelişme merkezi olmuştur. (İnal, 2002).



Şekil 4.9 Yapı Kredi Koray’ın Göktürk Beldesinde İnşa ettiği İstanbul İstanbul, Biz-Bize Kulübü olarak adlandırılan bir yönetimle idare edilmektedir (Yapı Kredi Koray tanıtım Broşürü).

Belgrad Ormanlarının çevresinde gelişen büyük konut projelerinin bir başka örneğini Garanti Koza Grubu tarafından 1989 yılında yapımına başlanan Zekeriyaköy evleri oluşturmaktadır (Şekil 4.10). 1000 konuttan oluşan Zekeriyaköy evleri bu alanda birçok konut sitesinin oluşmasına neden olmuştur. Belirli bir sınıfa hitap eden Zekeriyaköy Evleri’ni kapalı konut alanlarından ayıran en büyük özelliği, etrafını saran duvarların olmamasıdır. Güvenlik jandarmanın kontrolündedir (Yılmaz, 2005).



Şekil 4.10 Zekeriyaköy evlerinden bir örnek

Kentin ormanlık alanlarında ve su havzalarındaki kapalı konut alanlarının inşaatları devam etmiş, 1996 yılında Terkos Gölü havzasında 375 konuttan oluşan Durusu Park Evleri'nin inşaatı başlamıştır. Kentin batı aksında ise Büyük Çekmece ilçesinde BeylÜkdüzü'nde, Hadımköy ve Bahçeköy beldelerinde kapalı konut alanları gelişmiştir. 1990 yılında yapımına başlanan ve 3. fazı hala devam eden Alkent 2000 evleri (Şekil 4.11) ve 1998 yılında Bahçeşehir projesi kapsamında yapılan 1000 konutluk Ardıçlı Evleri önemli örneklerdir.



Şekil 4.11 Alkent 2000 projesinin ilk inşaatına başlandığı yıllar

1999 depremiyle beraber zemin yapısının kötü olduğu anlaşılan BeylÜkdüzü, Büyükçekmece ve Küçükçekmece göllerinin yakınlarındaki konut alanı inşaatlarında bir süre durgunluk yaşanmıştır. Ancak daha kuzeyde yer alan Göktürk ve Kemerburgaz 1999 depreminde zeminin sağlamlığının ortaya çıkmasına paralel olarak kent merkezine ve merkezi iş alanlarına yakınlığıyla çok daha fazla inşaata sahne olmuştur. Bu bölgelerde son yıllarda yatırım yapan büyük şirketlerden biri de Yapı Kredi Koray olmuş, İstanbul Zen, İstanbulBis (Şekil 4.2, 4.3) projelerini başlatmıştır.



Şekil 4.12 İstanbulBis Projesi, Yapı Kredi Koray’ın Göktürk Beldesindeki 3. projesidir. 112 Üniteden oluşmakta ve MIPIM ödüllü Charles Legler imzası taşımaktadır.



Şekil 4.13 İstanbulBis’in tanıtım afişinde yer alan resimde Göktürk Beldesindeki Kapalı konut alanları gözükmemektedir. Sağda yukarıda gözüken yerleşim ise ilk örnek Kemer Country.

Göktürk bölgesinde artan inşaat faaliyetlerine bağlı olarak yükselen arazi rantı son yıllarda Avrupa yakasının Karadeniz sahiline yakın yerler olan Çatalca ve Demirciköy’deki inşaatları da arttırmıştır.

4.3.2.2 Anadolu yakasındaki uygulamalar

Kavacık ve Kozyatağı gibi iş merkezlerinin gelişmesi, Kurtköy’de Sabiha Gökçen havaalanının kurulması Anadolu yakasında büyük ölçekli konut alanlarının yapımını

hızlandırmıştır. Anadolu yakasındaki konut alanları daha çok su havzalarının ve ormanlık alanların bulunduğu belde belediyelerinde gelişme göstermiştir. Bunlar, Beykoz ilçesi mücavir alanı, Ömerli, Çekmeköy ve Riva'dır.



Şekil 4.14 ve 4.15 Osmanlı seçkinlerinin ingelerine mimarisi ile olmasa da söylemiyle sahip çıkan Beykoz Konaklarından görünüm

1989 yılında projesi onaylanan ve 1452 konuttan oluşan Acarkent'in (Şekil 4.16) yapımına 1995 yılında başlanmıştır. Bunu takiben, 400 konutlu Beykoz Konakları'nın (Şekil 4.14, 4.15) inşası gelmiştir. Bu iki büyük projenin önderliğinde birçok küçük proje bu alanda inşa edilmiştir.



Şekil 4.16 Acarkentteki lüks villalar

Beykoz mücavir alanındaki orman alanlarındaki konut inşaatlarını takiben; Ömerli Barajı havzasında projeler gelişmeye başlamış ve 2000 yılında Optimum ve Kasaba projelerinin (Şekil 4.17, 4.18) yapımına başlanmıştır. Ömerli Barajının etrafında büyük firmalar tarafından toplam 820 konut inşa edilerek, Terkos Gölü çevresine benzer şekilde su havzası konut

alanına dönüştürülmüştür. Ömerli'nin belde belediyesi olması ile bu süreç hızlanmıştır (İnal, 2002). 1995 yılına kadar Ümraniye'ye bağlı olan Çekmeköy de 1995 yılında belde belediyesi olarak konut projelerinden ve gelişmeden payını almıştır. TEM-Şile bağlantısının yapılması ile büyüme gösteren beldede ormanlık araziler orman kanunun 2/B maddesi ile satışa çıkarılabilmiş, 104 konutluk Göl Konakları projesi ilk örnek olmuştur.



Şekil 4.17 İş bankası Koray ortaklığının bir ürünü olan Kasaba projesi Ömerli baraj havzasında yer almakta.



Şekil 4.18 EMTA projesi olan Optimum Evleri Ömerli baraj havzasında olmasına rağmen, doğanın içinde şehirdeymiş gibi hissetmek sloganlarıyla pazarlanıyor.

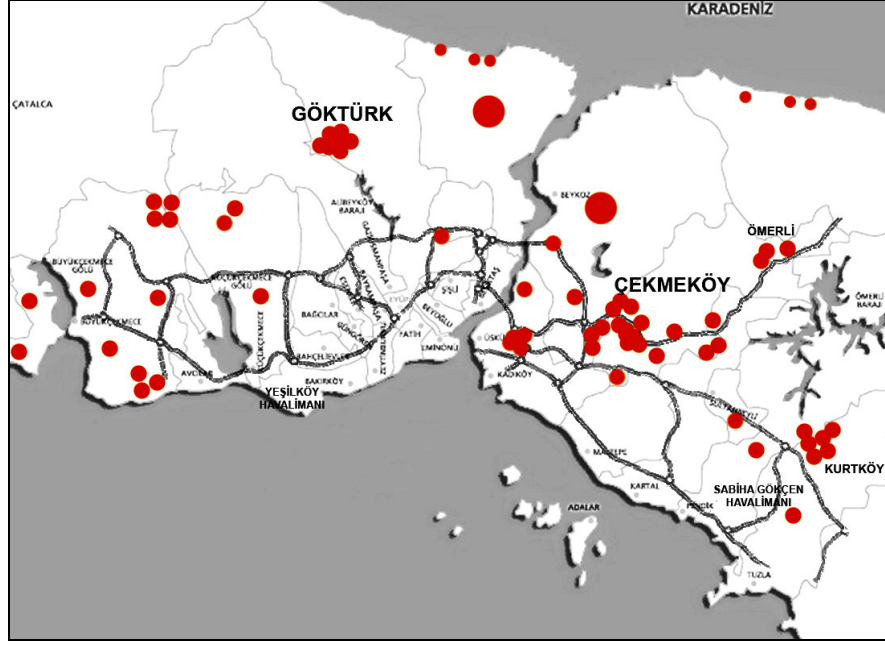
2000'li yılların başında Beykoz, Ömerli ve Çekmeköy'de yoğunlaşan konut inşaatı faaliyetleri Karadeniz kıyısındaki Riva'ya doğru ilerlemiş, üst gelir grubunun çiftliklerinin sayısı Riva'da

hızla artmıştır. Beykoz – Riva yolu ile beraber, Karadeniz, Riva Deresi ve ormanla çevrili 16.000 dönüm alanda, 6000 konuttan oluşan ‘yeni Riva’ adlı bir şehir projesi geliştirilmiştir. 25.000 kişilik şehirde konutların Galatasaray Spor Kulübü, Yapı Kredi Koray, Alarko, ...vb büyük firmalar tarafından yapılması öngörülmüştür (Bulut, 2000)

Son yıllarda ise Çekmeköy bir anlamda kapalı konut alanlarının pazaryerine dönüşmüştür. 1. ve 2. köprü bağlantı yollarının merkezinde bulunması, ayrıca yeni yapılması düşünülen 3. köprüünün çevre yollarının da bu bölgenin kuzeyinden geçecek olması bu alanda konut patlaması yaratmıştır. Ayrıca doğal güzelliklerin varlığı, deprem tehlikesi açısından çok olumlu bir zemine sahip olması da cazibesini yükseltmiştir. Sinpaş’ın iddialı projesi Avangarden (Şekil 4.19), Kemer Country’nin minyatür uygulaması 33 villalık Terra Partia, Ağaoğlu’nun sahiplenme ve ait olma duygusu aşılayan “My” ekli projelerinden 271 konutluk My Country, Yapı Kredi Koray’ın ideallerin odağındaki yaşama alanı olarak sunduğu Evidea projesi yine bu bölgede yer almaktadır.



Şekil 4.19 Sinpaş’ın Çekmeköy’de inşa edilen ve 26 katlı bir residence kulesine sahip olan Avangarden projesinde teknolojinin tüm imkânları kullanılmakta



Şekil 4.20 İstanbul'da 1990 sonrasında oluşan kapalı konut alanlarının dağılımı

5. KENT ETEĞİNDE GELİŞEN KAPALI KONUT ALANLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Farklı toplumsal sınıfların, farklı nedenlerle seçtikleri kent çevresi, az gelişmiş ülkelerde kente göç edenlerin alanı olurken; gelişmiş ülkelerdeki teknoloji düzeyi, altyapı ve kamu hizmetlerinin yaygınlığı, bireylerin daha iyi ve sağlıklı bir yaşam sürme isteği kentten dışarıya kaçış hareketi yaratmaktadır (Tekeli ve Gürsel, 2003). Dolayısıyla gelişmiş ülkelerde üst ve orta gelir grubunun kent merkezini terk ederek kent dışındaki kapalı konut alanlarını tercih etmeleri beklenen bir durum olarak yorumlanmalıdır. Ancak 1970'lerin toplu konut kooperatiflerinden sayı, arazi kullanım biçimi, arazi üretim biçimi ve finansman biçimi olarak oldukça farklı olan bu yeni yerleşim biçimi Türkiye'nin kentleşme deneyiminde yeni bir aşamaya işaret etmektedir. Bugün kentli orta ve üst sınıfların en çok talep ettiği yerleşim biçimi haline gelmiş bulunan, farklı niteliklerde ve büyüklükteki bu alanlarının sayısı ve barındırdığı nüfus kayda değer rakamlara ulaşmıştır (Kurtuluş, 2005).

1976 tarihli Yenikent kooperatifi ile ilgili bir yayında 1980'lere yaklaşırken kentli orta ve üst kesimin neden kent dışındaki yerleşimleri tercih ettiğine dair önemli ipuçları bulunmaktadır. Bu yayına göre; konut seçme şansına sahip sınıfın kent içi alanlardan uzaklaşma eğilimleri, 1970'lerin sonlarından itibaren dile getirilmektedir. Bu eğilimlerin gerekçesi olarak o tarihlerde de kent içi arsa fiyatlarının ve konut maliyetinin yüksekliği, mevcut altyapının yetersizliği, fiziksel çevrenin yozlaşması ve ortak yaşamın getirdiği çeşitli sorunlar, trafik sıkışıklığı, gürültü, hava kirliliği, park yeri ve yeşil alan yoksunluğu gösterilmektedir. Ayrıca, artan oto sahipliğinin ve yapılan yeni yolların, konutun yer seçiminde kısıtlayıcı niteliği olan ulaşım sorununu azaltması, insanların bahçeli ev özlemi ve kent dışındaki arsaların ucuzluğu orta ve üst gelir gruplarını kent eteğinde geniş ölçekli arazi kullanımına yöneltmektedir. (Tankut, Balamir ve Gök, 1976, s.1:5)

Bugün bu nedenler geçerliliklerini korumakla beraber, kent eteğindeki yerleşimlere olan talep giderek artmış ve geçen 30 yılda kent eteği sürekli daha dışa ötelenmiştir. Ayrıca aynı metinde yukarıda sayılan nedenlerin kent eteğinde düşük yoğunluklu yerleşimlere neden olacağı sonucuna varılmıştır. Oysaki 1980 sonrası süreçte kent eteği, düşük yoğunluklu bahçeli evler yerine yüksek katlı yoğun toplu konut alanları ve kooperatiflerle inşa edilmiştir. Bu yayında kastedilen, şehrin sıkıntılarından uzak, ulaşımı otomobil sahipliğine dayanan bahçeli evlerin bugün kapalı konut alanları olarak inşa edildiğini söyleyebiliriz.

Kapalı konut alanları, genel olarak orman, göl, deniz gibi doğal güzelliklere yakınlıkları ile öne çıkmakta ve kent merkezinde olmayan doğal atmosfer pazarlanmaktadır. Pazarlamada kullanılan reklâm broşürlerinde sakinlerin ne denli şanslı oldukları, kendilerine yeni bir hayat tarzı sunulduğu sürekli işlenmektedir. Reklâmların ortak noktaları; ilgili yerleşmede yaşama şansına çok az kişinin sahip olduğu, kente¹ çok yakın olunacağı ancak kentin tüm olumsuz koşullarından uzakta kalınacağıdır. Çağdaş yaşamın gerektirdiği tüm konforu sağlayabilecek bir tasarıma sahip olunduğu, çocukların güvenle yetişeceği, yepyeni dostlukların kurulacağı, sağlıklı ve zinde yaşam için her türlü spor olanağının bulunduğu yine reklâmlarda ortak olarak işlenmektedir (Öncü, 1999).

Bu adacıklarda konut edinen kişiler bir daire edinmekten öte, “ayrıcalıklar dünyası” şeklinde özetlenebilen bir katma değeri satın almaktadırlar. Bu “ayrıcalıklar dünyası”, “nezih ve seçkin bir ortam”da her türlü sporun yapılabildiği alanlar, boş zamanları değerlendirmek için sinema, lokanta ve gece kulüplerinin mevcut olduğu kendi kendine yeterli birer mini kent olarak tanımlanmaktadır (Bali, 2002). Bu mini kentlerde yaşayan insanları birbirine bağlayan unsurlar ise; semtin kent merkezine görece soyutlanmışlığı, yeni kuruluyor olmasından doğan ortak ihtiyaçlar, büyük çoğunluğun ev sahibi olma konumundan ötürü evinin ve çevrenin korunmasından ve bakımından sağlayacağı genel iyileşme, sınıfsal ve kültürel bakımdan paylaşılan ortak kaygılar ve nihayet toplumsal türdeşlik isteği olarak sıralanabilir. Ayrıca kapalı konut alanları türdeş komşuluk çevresi çağrıştırdığı için de ilgi görmektedir. Geleneksel cemaat bağları önemli ölçüde çözülmüş olan topluluklar, komşuluk cemaatlerini yeni temeller ve ilişkiler üzerine oturtan yeni oluşumları gerçekleştirme eğilimindedir (Ayata, 2000).

Kapalı konut alanlarının metropol insanının, metropolün kaotik ortamında, sürekli değişime neden olan modern yaşamdan kaçmak için ortaya attığı bir çözüm olarak değerlendirilebilir. Bu bağlamda, Tanyeli'ye (2004, s:278:293) göre, kalabalıklaşan ve gittikçe kaybettiği kozmopolitliği tekrar kazanan İstanbul'dan kaçış bölgeleri olarak tanımlanan kapalı konut alanları, kentin eteğinde korku mimarlıkları yaratmaktadır. Bu durumda bu konut alanları, hem alanlara yönelik talebin sahipleri kullanıcılar, hem de talep karşısında arz ilişkisini kuran yatırımcılar üzerinden incelenmelidir.

¹ Burada yakın olunmakla kastedilen, kent merkezi değil, üst sınıfların yine kendi gibilerle bir arada bulunabileceği, dışa kapalı alışveriş merkezleri, eğlence alanları gibi mekânlardır.

5.1 Kullanıcıları kapalı konut alanlarına yönlendiren nedenler:

Kullanıcıların kapalı konut alanlarını tercih etme nedenleri hem fiziksel hem de sosyal gerekçeleri içeren karmaşık bir durumdur. Bu yüzden konu iki temel başlıkta incelenecektir. Çevresel faktörlerde kullanıcıyı doğrudan etkileyen fiziksel olumsuzluklar ve yeni konutların olumlu yanları tanımlanacak; sosyal gerekçelerde ise toplumsal yapıdaki değişime bağlı olarak oluşan yeni ekonomik ve sınıfsal dengelerin kullanıcıların konut seçimine olan etkileri incelenecektir.

5.1.1 Çevresel faktörler:

5.1.1.1 Mevcut yapı stokunun kalitesizliği

Kent merkezindeki konut stokunun büyük çoğunluğu yapsatçılık sistemi ile inşa edilmiş apartmanlardan oluşmaktadır. Yapı kalitesini yükseltecek teknik destekten yoksun biçimde inşa edilmiş olan bu apartmanlar çağdaş yaşamın gereklerine cevap veremeyecek kadar eskidir. Ayrıca kent merkezinin konut dokusunun, gerek plan organizasyonu, gerekse de cephe düzeni açısından mimari veya estetik kaygı taşıdığını söylemek mümkün değildir. Küçük parsellerden oluşan eski kent dokusuna çok sayıda insan yerleştirme anlayışı ile hareket edildiğinden yeşil alandan yoksun, yeterli güneş ışığı alamayan bir kentsel doku ortaya çıkmıştır. Bütün bu olumsuz özelliklerin yanında, 1999 depremi sonrasında mevcut yapı stokunun statik açıdan sorunlu olduğunun ortaya çıkması, kullanıcıların tercihlerini, yapılacak yatırımın sağlam ve güvenilir olunması gerektiği yönünde ciddi ölçüde etkilemiştir. Kent merkezinin mevcut yapı stokunun bu olumsuz özellikleri karşısında, genellikle kentin kuzeyindeki sağlam zemine sahip bölgelerde yer alan kapalı konut alanları, yeni teknolojik olanaklarla inşa edilmiş depreme dayanıklı konutlar içermektedir. Konutlar arasında önemli ölçüde boşluklar bırakılmış olması ve konutların günün ihtiyaçlarına cevap verecek mimari standartlara sahip olmaları bu yerleşimleri kent merkezinin konut stokuna göre tercih edilir kılmaktadır.

5.1.1.2 Kent içi yaşamın olumsuz koşulları

Kent merkezi içerdiği insan yoğunluğu ve sahip olduğu iş merkezleri dolayısı ile önemli oranda gürültülü bir ortam oluşturmaktadır. Metropol hayatının zamana karşı yarışarak geçmesi stresli bir yaşamı öne çıkarmakta; bu da kentin gürültüsüne tahammül etmeyi zorlaştırmaktadır. Yüksek yoğunlukla beraber yeşil alan eksikliği, trafik, gürültü ve sosyal çevrenin bozulması gibi etkenler kent merkezinin olumsuz çevresel faktörleri olarak kent

eteğindeki kapalı konut alanlarını cazip hale getirmektedir. Kapalı konut alanlarının sunduğu ortamda, iş sahaları konut dokusunun içinde yer almadığı için bu olumsuzluk yaşanmamakta, geniş bir arazide düşük yoğunlukla yerleşilmesi de gürültüyü olabildiğince azaltmaktadır.

Kent merkezinin yoğun yapılaşmaya sahne olması yeşil alan eksikliğini de beraberinde getirmektedir. Bu da özellikle çocukları ve yaşlıları etkilemektedir. Kapalı konut alanları ise ormanlık arazilere, denize vb. doğal ortamlara yakın yerler seçerek ve özel peyzaj düzenlemeleriyle çocuklu ailelerin tercihini oluşturmaktadırlar. Bu konutların tanıtım broşürlerinde kentin olumsuzluklarından arınmış bir doğal hayat kurgusu kent insanı için oldukça cazip bir konut seçeneği olarak görülmektedir.

5.1.1.3 Kent merkezinin gayrimenkul değerinin yüksekliği

Emlak sektörünün bir yatırım aracı olması İstanbul'daki gayrimenkul fiyatlarında spekülasyon artışlarına yol açmakta ve kent merkezindeki arsaların ve konutların değerini çok yükseltmektedir. Ranta dayalı olan emlak piyasasının yarattığı değer artışının yanında toplu ulaşım sisteminin kolaylıklarının artması, kent merkezinde yeni iş merkezlerinin açılması, mevcut arazi değerini arttırmaktadır. Bu artış konut almak isteyen üst ve orta sınıfları kent merkezine göre nispeten daha ucuz olan kent eteğindeki yatırımlara yöneltmektedir. Kent merkezinde eski bir apartman dairesi almaktansa kent dışında her türlü sosyal tesisle desteklenmiş depreme dayanıklı müstakil ev almak yatırım amaçlı olarak da daha çok cazip olmaktadır. Bunlara ek olarak kent merkezi dışındaki arazilerin değer kazanması çok daha hızlı ve yüksek oranlarda gerçekleşmektedir. Geçen her yeni yol, yapılan her yeni lüks konut alanı mevcut fiyatları yükseltmektedir.

5.1.1.4 Altyapı yetersizliği

Kentin ana arterlerine önemli ölçüde trafik yükü getiren iş ve alışveriş merkezlerine sürekli yenilerinin eklenmesi, trafiğe sürekli yeni araçların katılması ile trafik sorunu her geçen gün artmaktadır. Şehrin mevcut otopark alanlarının yetersiz oluşu, yeni yapılan binaların da belediyeye belirli bir ücret ödeyerek otopark yapmaktan kaçınmaları özel oto sahipliğinin sürekli arttığı günümüzde ciddi bir otopark sorunu gündeme getirmektedir. Ayrıca belediyeler inşaatlardan ortak otopark bedeli almalarına rağmen genel kullanıma yönelik otopark alanları üretememektedirler. Çevre yolları veya TEM ile ulaşılan kapalı konut alanları ise bulundukları bölgelerin düşük yerleşme yoğunluğu nedeniyle trafik ve otopark sorunundan

şimdilik uzak gözükmetedirler. Ancak önümüzdeki yıllarda hızla artan sayıları nedeniyle bu konut yerleşmelerinin de trafik sıkıntısı yaşayacağı öngörülebilir.

Kentin altyapısı, sürekli yeni kat izinleri verilmesi ile yükselen yoğunluğu karşılamakta çoğu zaman güçlük çekmektedir. Mevcut su, elektrik ve kanalizasyon şebekeleri çoğu zaman yetersiz kalmaktadır. Oysaki baştan yoğunluk hesapları tanımlanan ve altyapısı bu koşullara göre hazırlanan kapalı konut alanları bu anlamda da kent içinden daha avantajlı gözükmetedir.

Bu noktada gözden kaçmaması gereken bir nokta da şudur. Kapalı konut alanları kendi içlerinde çok iyi işleyen bir altyapıya sahip olabilir, ancak eklendikleri kamusal altyapı sistemine her geçen gün yeni konut alanları eklenmektedir. Bu da kapalı konut alanlarını kente bağlayan ve yaşatan ana damarın yükünün artması demektir. Eğer plansız biçimde bu yerleşmelerin sayısı artmaya devam ederse, kendi içlerindeki olanaklar ne kadar iyi olursa olsun kent merkezini meşgul eden altyapı sorunlarının bu yerleşmeleri de tehdit etmesi kaçınılmaz gözükmetedir.

5.1.1.5 Yerel yönetimlerin hizmetlerinin yetersizliği

Yerel yönetimlerin kent merkezinin sosyal olanaklarını arttıracak yatırımlar yapmaması nedeniyle iyi şartlarda bir kent içi yaşamı oluşmamaktadır. Belediyeler; çöplerin toplanması, cadde ve sokakların temizliğinin yapılması, park ve bahçelerin bakımlarının yapılması gibi konularda kapalı konut alanlarının özel yönetimlerinin performanslarının çok gerisinde kalmaktadırlar. Hatta belde belediyeleri bu tip konut alanlarının çoğalmasını kendilerine düşen yük miktarının azalması için talep etmektedirler. Örneğin, su an 60.000 konutun inşa edilmekte olduğu Taşdelen Beldesinin Belediye Başkanı Hüseyin A. Sipahi şöyle söylemektedir: *“...burada insanlara kent bilincini aşılamaaya çalışıyoruz. Çünkü kendi peyzajını, aydınlatmasını, güvenliğini ve bunun gibi pek çok ihtiyacını kendisi karşılayan siteler, devletin ve yerel yönetimlerin üzerinden önemli bir yük alıyor. Bu yüzden bölgemizde bu tür projelere özendirmek istiyoruz.”* (Milliyet Emlak, 2006)

Spor yapacak yeşil alanların, parkların azlığı ve spor tesislerinin gereken düzeyde olmaması, plajlara olan uzaklık gibi olumsuz şehir koşulları, kapalı konut alanlarını, içinde her türlü sportif ve sosyal aktivitenin bulunması nedeniyle kent sakinleri için çok cazip kılmaktadır. Ayrıca bu kapalı konut alanlarında spor ve yeşil alanda sağlıklı bir yaşam olanağı sunmanın yanı sıra, kent merkezine ait en önemli özelliklerden olan sanat ve kültür aktivitelerine de yer

veren bir kurgu oluşturmaktadır. Bu şekilde bu alanlarda yaşayanlara, doğal, sağlıklı, korunaklı ve izole bir ortamda sosyal ve kültürel etkinliklerden de faydalanabilecekleri söylenmektedir.

5.1.2 Sosyal faktörler:

5.1.2.1 Güvenlik kaygısı

Kapalı konut alanlarının nüfus çekme nedenleri arasında güvenlik sorunu en çok vurgulananlardan birisidir. Bu yerleşimlerin ilk bakışta geleneksel orta sınıf alt kentlerinden farkı olan kamuya kapalı olma halinin nedeni "derinleşen güvenlik ihtiyacı" olarak vurgulanmaktadır (Blakely ve Synder, 1997). Ulus devletlerin zayıflaması, devletin kamu mekânından giderek çekilmesi, bu mekânı ele geçiren özel sektörün güvenliği gereken düzeyde sağlayamaması, kent terörünün uluslar arası düzeyde yaygınlaşması, kent içi şiddet, gelir dağılımdaki büyük eşitsizlik ve kentli nüfusun farklılaşması üst gelir grupları için can ve mal güvenliği bakımından kaygı yaratmaktadır. Bütün bu olumsuzluklar, kent merkezindeki yaşama karşı güvensizlik duygusuna yol açarak farklı gelir gruplarını farklı mekânsal önlemler geliştirmeye yöneltmiştir. Bu bağlamda, kapalı konut adalarının, geliştirilen farklı önlemler arasında üst gelir gruplarına özgü bir model olduğu söylenebilir.

Güvensizlik duygusunun sonucu olarak suç korkusu kentsel alanlarda sıklıkla görülen bir konudur. Suç korkusu ile daha fazla suçtan etkilenebilir topluluklar oluştuğu gibi, bu korku geceleri dışarı çıkmama, güvenli yerleri tercih etme, potansiyel suç alanlarından uzak durma gibi toplumsal iletişimi, toplumsal denetimi ve komşuluk ilişkilerini azaltan toplumsal davranış kalıplarının ortaya çıkmasına neden olabilmektedir (Apak, Ülken ve Ünlü, 2002). Ancak özel güvenlik birimleriyle korunan kapalı siteler, bu durumların asla ortaya çıkmayacağı güvenli bir ortam ve yaşam tarzı vaat etmektedirler.

Günümüzde güvenlik piyasada pazarlanabilir bir ürün haline gelmiştir. Bu durumun sebepleri arasında; sosyal devlet döneminin bitmesi, devletin günlük hayatı organize eden rolünden uzaklaşması ve bu rolün piyasa tarafından doldurulması sayılabilir. Ekonomik açılım ve serbest piyasa, güvenliği pazarlanabilir ve dolayısıyla tüketilebilir bir meta haline getirmiştir. Elektrikli duvarlar, otomatik kapılar, özel güvenlik birimleri, kapalı-devre kamera sistemleri ile donanmış kapalı konut alanları, bu yeni güvenlik piyasasının en son teknolojiyle donanmış ürünleri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Pazarlanan bir meta olarak güvenlik, piyasadaki dolaşımda olan her şey gibi yapay müdahalelere maruz kalmaktadır. Örneğin, kapalı konut alanlarının pazarlanmasında kullanılan reklâmlarda sık sık şehirdeki güvensiz ortamdan bahsedilmektedir. Yapay olarak körüklenen bu güvensizlik ve kaos söylemi şehirdeki güvenliği ve huzuru daha da olumsuz etkileyerek, kapalı konut alanlarının müşterilerini arttırmaktadır. Bunlara ek olarak, İbikoğlu'na (2003) göre, kapalı-devre kamera sistemleri farklı bir suçluyla mücadele anlayışı öne sürmekte ve suç henüz işlenmeden, potansiyel suçlular paranoyası oluşturmaktadır. Bu nedenle, suç henüz işlenmeden, işlenme olasılığı yüksek olan bir yere kameralar yerleştirilmekte ve devamlı uyanık bir gözün bakışlarının caydırıcı olacağı düşünülmektedir. Bu şekilde, toplum bireyleri arasında yapay olarak bir güvensizlik duygusu oluşturulmak istenmektedir. Yine İbikoğlu'na göre, kameraların ısrarlı bakışlarına maruz kalmak özel hayatın üzerindeki hâkimiyetin kaybedilmesi ve tek tipleşme anlamına da gelmektedir.

Dünyada artan eşitsizlikler ve yoksulluğun kentlerde suç oranlarının artışına neden olduğu muhakkaktır. Ancak yeni ekonomiden fayda sağlayan sınıflar ile zarar gören sınıflar arasındaki gerilimin, fayda sağlayan sınıfın “güvenlikli yerleşim” talebini yarattığına dair yaklaşım bir ölçüde kabul edilebilir olmasına karşılık, kent içi suç oranlarındaki artışla kapalı yerleşim sayısının artışı arasında sayısal olarak anlamlı bir orantı bulunmamaktadır (Low, 2003'ten aktaran Kurtuluş, 2005, s.163). Kurtuluş'a göre, kent içi şiddet, güvensiz ortam ve kozmopolitenleşmeyi, özelleştirilen kentsel arazide, kendi özel güvenlik donanımı ve kent yönetiminden özerk yönetim yapısıyla kurulan kapalı yerleşmelerin ortaya çıkışının temel nedeni olarak kabul etmek eksik bir yaklaşımdır.

Çizelge 5.1 İstanbul'da 1997 – 2000 yılları arasındaki asayişe müessir suçlar

Asayişe Müessir Suçlar	Olay Sayısı			
	1997	1998	1999	2000*
Gasp - Soygun	610	672	542	251
Öldürme	416	383	387	851
Kasten Çıkarılan Yangın	262	238	124	96
Zabıta Kuvvetlerine Saldırı	670	765	646	300
Meskene Saldırı	360	316	252	445
Kız Kaçırma	1.228	985	674	412
Adam Kaçırma	84	75	62	27
Çocuk Kaçırma	33	27	28	23
Cebren Irza Geçme	150	162	100	171
Fuhuş	861	1.255	658	259
6136 SKM	5.001	4.828	1.697	1.523
Darp	6.950	5.679	4.130	2.639
Yaralama	5.298	5.467	4.483	3.922
Dolandırıcılık	1.718	1.922	1.416	730
Kumar	1.901	3.561	3.432	1.189
Tehdit	787	634	409	256
İntihar	345	260	286	260
Rüşvet, Zim. İrtikap, İht.	35	33	39	34
Oto Hırsızlığı	14.721	14.295	13.669	4.773
Diğer Hırsızlık	64.425	56.165	47.570	23.403
Tasnif Dışı	14.226	12.148	11.050	5.311
Toplam	120.081	109.870	91.654	46.875
Kaynak: T.C. İçişleri Bakanlığı, Emniyet Genel Müdürlüğü, İstanbul İl Emniyet Müdürlüğü				

* 2000 yılı verileri, ilk 9 aylık ortalama değerlere göre hesaplanmıştır.

İstanbul ilinde gerçekleşen asayişe müessir suçlar türlerine ve yıllara göre incelendiğinde, en çok işlenen suçun diğer hırsızlık olayları olduğu görülmektedir. 1997 yılında 64.425, 1998 yılında 56.165, 1999 yılında 47.570 hırsızlık meydana gelmiştir. İkinci sırada ise oto hırsızlığı yer almaktadır.

Suç oranları yıllara göre incelendiğinde, özellikle 1999 yılından itibaren bütün suçlarda azalma olduğu görülmektedir.

5.1.2.2 Statü sembollerinin değişmesi

Modernliğin ve kapitalizmin yaşamı sürekli değiştirmesi toplumsal hiyerarşilerin de zamanla yer değiştirmesine neden olmaktadır. Toplumsal katmanların yer değiştirmesiyle, toplumun değişik katmanlarında ve yörelerde tüketim biçimleri de farklılaşır. Tüketim insanlar arası ilişkileri düzenleme işleviyle özellikle statü ve prestij göstergesi oluşturur. Bu yüzden tabakalaşmış ama bireylerin statü değiştirmesine açık toplumlarda yarışmacı, taklitçi ve gösterişçi bir tüketim bulunacaktır (Tekeli, 2000, s.36). Veblen'e (1962) göre gösterişçi tüketim statü sembollerin tüketimidir ve bu tüketim sonucu edinilenlerin bireye veya aileye sosyal sınıf yapısı ve hiyerarşisi içinde konum kazandırıcı bir rolü bulunmaktadır. Gösterişçi tüketime yönelik aile, çevresine kendi toplumsal konumu veya kimliği hakkında bir mesaj vermekte, durumunu bu yoldan başkalarına iletmeyi denemektedir. Genel olarak dikey toplumsal hareketlilik geçiren aileler gösterişçi tüketime daha yatkın olmaktadır. Toplumsal

yaşamda tüketimin temel bir değer haline geldiği ortamlarda evin özellikle dışa daha açık bölümlerinin döşenmesine verilen önem, statünün ve maddi gücün doğrudan ifadesi olmaktadır. (Ayata, 2000, s.155)

Türkiye’de 1980 sonrasında yaşanan dönüşüm toplumsal katmanların ve mevcut statü sembollerinin yeniden yer değiştirmesine sebep olmuştur. Bu süreçle beraber küresel pazarla maddi sermayeleri aracılığıyla bütünleşebilen ve aynı zamanda kültürel sermayelerini de dönüştürmek gereksiniminde olan kentin yeni zenginleri ile kentin yeni burjuvazisi için kapalı yerleşmeler maddi ve kültürel sermayenin göstergesi olan ideal yerleşim biçimleri haline gelmiştir. Kurtuluş’a (2005) göre, yeni ekonomi politikaları sayesinde maddi sermayesini arttırabilen kentli seçkinler, kültürel sermayelerini de kendi sınıflarının küresel tüketim sembolleriyile tamamlamaya çalışmaktadır. Kapalı konut alanlarını oluşturan temel toplumsal nedenlerden birisi belirli sınıflar için değişen kültürel sermayenin yaşam tarzı yoluyla ifade edilmesi ihtiyacıdır. Öncü’nün (1999) aktardığına göre, Bourdieu’nin Fransız toplumunun sembolik hiyerarşilerini anlatmak için ortaya attığı “kültürel sermaye” kavramı, spor tercihlerinden, ev duvarlarını süsleyen resimlere, müzik dinleme alışkanlıklarından, yemek mönülerine kadar çok çeşitli göstergeler yoluyla somutlaşır, toplumsal kesimleri birbirinden ayırıştırır ve yukarıdan aşağıya sıralar. Bu bağlamda kültürel sermayenin toplumsal ayrımları kuran, sürdüren ve koruyan, maddiyet ötesi bir sermayeyi ifade ettiğini söyleyebiliriz. Ancak 1980’lerden sonra tüketim kültürünün küreselleşmesi, seçkin/avam, görgülü/görgüsüz, orijinal/kopya gibi ayrımları kayganlaştırmıştır. Baudrillard’ın (1981) ifadesiyle küreselleşme yerleşik kültürel hiyerarşileri “patlatmış”, yerleşik sembolik haritaları altüst etmiştir. Toplumun katmanları arasında kültürel sermaye vasıtasıyla kurulan yerleşik hiyerarşilerin sarsıldığı küresel tüketim kültüründe, özellikle orta ve orta-alt sınıflar mevcut kültürel sermayelerini korumakta zorlanırken, yeni küresel iş çevrelerine dâhil olan üst ve orta-üst sınıflar kültürel birikimlerini arttırmaktadırlar. Ayrıca Veblen, üst sınıf seçkinlerinin sosyal statülerini ve ayırt edici yönlerini korumak ve kendileri taklit eden “yeni zengin”lerin hep bir adım ötesinde olmak için tüketim alışkanlıklarını sürekli yenilediklerinden bahsetmektedir (Veblen’den aktaran Aytar 2005). Bu bağlamda üst sınıflar için kapalı yerleşmede bir konut satın almak, seçkin bir cemaatin üyesi olarak, yeniden kurulan hiyerarşik düzendeki yerini ve yeni zenginlerden farkını statü sembolü konut aracılığıyla göstermek olarak yorumlanabilir. (Ayata, 2000; Işık ve Pınarcıoğlu, 2001).

Bu kültürel birikimin gösterilmesi modernliğin ve kapitalizmin biçimlendirdiği dünyadaki insan için hayati öneme sahiptir; çünkü modern insan sahip olduğu imgeler, nesneler ve

mekânlarla birlikte var olabilmektedir. Konutun içinde imgelerin elde edilip bir mekâna yığılması ile kendini gösteren bu durum, konutun dışında aynı tip konutlar olmasına rağmen, ötekilerden farklı olduğu için gösterilebilir olan kapalı konut topluluklarında kendini göstermektedir. Bu modern insan davranışı, 1920–30’ların İstanbul’unda ahşap evlerini yıkıp apartman yaparak kültürel sermayesini “göstermeye” çalışan insanların davranış kalıplarına benzemektedir. Bu durum yanlış anlaşılmış bir batılılaşmadan öte uzun süre önce batıyı çözen modernliğin İstanbul’u çözmeye devam etmesidir. Modern olan apartman - mekân değil onun aracılığıyla zevkini gösteren insan tipidir (Tanyeli, 2004, s.62).

Yine Tanyeli’ye (2004) göre, artık kapitalizm çağında yaşandığı için her imge satın alınabilir niteliktedir. İnsanların imgeleri ve nesneleri tüketmesi onu toplumsallaştırıcı bir eylemdir. Çünkü nesnelerin edinilmelerinin nedeni, onların gösterilebilir oluşlarıdır. Bu yüzden edinilen imge ve nesneler ve bunların başkalarına sunumu kaçınılmaz olmaktadır. Ayrıca Aytaç’a (2005, s.66) göre metropol insanı, yalnızlığını telafi etmek için çeşitli tüketim pratikleri yoluyla, “toplumsal” olana katılmak durumundandır. Örneğin, bireyin izlediği “moda”, onu aynı anda hem ayırt edici kılmakta, hem de toplumsal olarak kabul edilmiş bir “eğilime” dâhil etmektedir. Bu bağlamda zevki, giderilmesi için yapılan harcamayla doğru orantılı tırmanan toplumsal bir ihtiyaç olarak yorumlayabiliriz. Bu yüzden iç mekân tasarımı ve konutta zevkini gösterme etkinliklerini sadece kapitalizmin tuzağı tüketim olarak değerlendirmek eksik bir yaklaşımdır.

Özetlemek gerekirse; kapalı konut alanları, sahiplerinin zenginlik, tüketim alışkanlıkları, zevk ve statülerinin bir göstergesi olarak önem kazanmaktadır. Buna ek olarak, kapalı konut alanlarına yatırım yapan yeni üst sınıf, bu kapalı yerleşim adacıklarını sadece ekonomik gerekçelerle değil, kendi sınıfında var olmayı sürdürebilmek ve prestijlerini kaybetmemek için tercih etmektedirler. Kapalı konut adacıkları kent lüksü ile kırsal yaşamın bazı keyifli boyutlarını birleştiren ya da lüks üretim özelliklerinin mekâna yansıtılabildiği özel yaşam biçimleri sunmaktadır. Bu konut alanlarında benzer tüketim ve yaşantı özellikleri benzer sosyal gruplarla paylaşılmaktadır. Kentin başka mekânlarında bulunmayan bu özellikler, paylaşımlara kendi kişisel özelliklerinden kaynaklanan prestijlerine ek olarak toplumsal prestij ve tatmin duygusu sağlamaktadır. Dolayısıyla, kent içinde, daha az yoğun alanlardaki site içi konutlar tercih edilirken, kent dışında geniş alan kullanımına sahip konut projeleri üst gelir grubunun yaşam biçimini oluşturmaktadır. Bugün diyebiliriz ki sosyal gruplar arasında sosyal mekânda artan mesafeler kentsel mekâna da yansıtılmaktadır. Kendini üst sosyo-kültürel düzeyde gören homojen tüketici grubu, kent eteğindeki kapalı konut adacığında kendini tam

da bu tip konutların pazarlama duyuru ve tanıtımlarında vurgulandığı gibi “özel” hissetmektedir.

5.1.2.3 Kozmopolit metropol ve ötekiler korkusu

Metropoller, 1980’ler sonrasında hizmet sektörü ve ihtisaslaşmanın artması ve çeşitlenmesiyle ve her türden global akışların ve göç dalgalarının da etkisiyle giderek daha çok sayıda farklı gruptan insanı barındırmaktadır. Çağdaş metropolün bu çoğulcu yapısı hem kültürel zenginlik ve çeşitliliği hem de potansiyel çatışma eksenlerini ifade etmektedir (Aytar, 2005, s.73). Metropolden kaçma isteği ise onun temel nitelikleri olan karmaşıklığından, çoğulluğundan, türdeşlik yoksunluğundan, devingenliğinden ve kişiyi tekilleştiren, dolayısıyla da yabancılaştıran toplumsal yapısından kaynaklanır. Metropolün karmaşık toplumsal ve kültürel gerçeklerinden yalıtılmışlık, düzen, türdeşlik ve homojenlik beklentileri nedeniyle, ayrıca çelişiklik ve çeşitliliğin kalmaması istemi sebebiyle kapalı siteler, metropolden önemli ölçüde uzak mesafede bulunmaktadır (Tanyeli 2004, s.288).

Bir konut çevresinde oturan kimselerin, içinde bulundukları çevreyi diğerlerinden ayırt ederek, genel bir kimliği paylaştıkları düşünülürse, bu çerçevede asgari düzeyde de olsa bir çeşit biz (aidiyet) duygusu varsa bu durumda sosyal sınıf farklılıklarına dayalı konut alanlarından farklı cemaatler olarak söz edebiliriz. Cemaatçi oluşumlar, ister bir araya gelmiş bir gecekondu grubu olsun, isterse duvarlarla çevrili bir konut alanı; metropolde yaşayan insanların kendiliklerinden oluşturdukları bir çözümdür. Her iki durumda da farklı kültürel ve toplumsal değerler birleştirici unsur olmakta, herkesin uyması beklenen kurallar aileler ve bireyler üzerinde etkili denetim araçları olarak kullanılmakta ve bu yoldan grubun birey üzerindeki güçlü etkisi sağlanmaktadır. Grubun denetimi sonucunda yeni kurallar ortaya çıkmakta neyin yapıp yapılmayacağını bu kurallar belirlemektedir. Tanıdık bildik kimselerden oluşan bu adacıklar, bireyin yabancılarla dolu kent dünyasında kendisine bir yer edinme çabasını ifade etmektedir. Bu alt-cemaatler vasıtasıyla kentli birey güvensizlik, istikrarsızlık ve belirsizliklerle dolu metropolde sınırlı da olsa bir denetim aracına kavuşmuş olmaktadır (Ayata, 2000, s.158).

Bir yanda plansız yapılaşmış, yoksul kalabalıkların doldurduğu kaotik kent merkezinden uzaklaşmak, diğer yandan doğa içinde kusursuz olarak tasarlanmış bir yaşam çevresinde konut sahibi olmak, kentin yeni ve eski zenginleri için yeni seçkinliğin önemli bir parçasıdır (Bali, 1999). Bu yeni seçkinler için kentin kozmopolitliğinden kurtuluş aynı zamanda farklı, tehlikeli ve tehdit unsuru olabilen “ötekiler”den ve “dışarıdakiler”den de kurtuluş demektir

Bir topluluğun kendi sınırlarını çizmesinin en kolay yolu kimin onlar gibi olmadığını belirlenmesidir. İstenmeyen kişiler tanımlandığında topluluğu belirleyen özellikler de ortaya konulmuş olmaktadır. Ayrıca, "ötekiler"in istenmeyen özellikleri sabitleştirildiği ölçüde, onlara karşı korunmak daha kolay hale gelir. Nesnelleşmiş, görür görmez tespit edilebilecek hale gelmiş sapkınlık ve suçla savaşmak çok daha kolaydır. Toplumun tüm kontrol mekanizmaları meşru bir şekilde bu mücadelede kullanılabilir (İbikoğlu, 2003). Nitekim Kemer Country'nin tanıtım broşürlerinde şehirle olan ilişkiler, "dışarıdakilerle" olabilecek herhangi bir karşılaşma, irtibat- broşürde "istila" olarak tanımlanmakta- oldukça endişe verici bulunmakta ve Kemer Country'nin önündeki en önemli sorun olarak ve tehlike olarak algılanmaktadır. Yani girişimciler "ötekiler" ve "dışarıdakiler" tehlikesini sadece tanımlamakla kalmamakta, aynı zamanda böyle bir kaygının Kemer Country'de oturanların içine yerleştirilmesi gerektiğini önermektedirler.

5.2 Yatırımcı grupları kent eteğindeki kapalı konut alanlarının inşaatına yönlendiren nedenler

Mekânlar kapitalist örgütlenme içinde kârlılığı maksimize edecek biçimde, ekonomik rasyonalite ekseninde tekrar ve tekrar şekillendirilebilir. Bu yüzden modern dünyada kentlerin gelişmesinde ekonomik sebepler önemli rol oynar. Yatırımcılar açısından kullanıcı tercihinin değişen statü sembolleri doğrultusunda kapalı konut alanlarına kayması, kent dışı arazilerin yatırıma uygun koşulları, bu yatırımlar esnasında planlama sürecindeki gelişimler ve yatırımcı firmaların yerel yönetimler ve politik elit ile gayri resmi ilişkileri kent eteğinde gelişen kapalı yerleşimlerin arzındaki temel başlıkları oluşturmaktadır.

5.2.1 Kullanıcı tercihleri

Kent merkezinin ve metropolün olumsuzlukları karşısında tercihlerini kent merkezi dışındaki yaşanılır konut bölgeleri yönünde kullanan kullanıcılar yatırımcı grupların projelerini yönlendiren en önemli unsurdur. Kuşhan'ın (2001) aktardığına göre bir konut çevresinin oluşturulmasında yatırımcıların önemle vurgulaması gereken nokta, hizmet edeceği ailelerin gelir düzeylerini ve sosyal strüktürlerini göz önünde bulundurarak, onların o zamanki beklentilerini, yaşam tarzlarını en iyi şekilde anlaması ve bunu yaratılan sosyal çevre içinde uygun planlama ile dile getirilmesidir.

Kullanıcıların kent merkezinden uzaklaşmasına neden olan faktörler 5.1'inci bölümde

anlatılmıştı. Bu faktörler bağlamında bugün kent merkezinden uzaklaşmak isteyen ve maddi açıdan tercih yapabilme olanağına sahip üst ve üst-orta gelir grupları, kente ulaşım olanaklarının kuvvetli olduğu, doğa içinde, eğitim olanaklarına ve kültürel tesislere sahip, alışveriş ve eğlence merkezleri barındıran, konut standartları yüksek, sadece kendi gibilerle beraber olabileceği, güvenli yerleşim alanları talep etmektedir.

Çizelge 5.2 Kullanıcıların konut talepleri (emlak.milliyet.com.tr)

Şehir içinde müstakil evde / villada	3196 kişi (%26.48)
Şehir dışında Müstakil evde / villada	2754 kişi (%22.82)
Şehir içinde site içinde villada	1992 kişi (%16.50)
Şehir dışında site içinde villada	1336 kişi (%11.07)
Şehir içinde apartman dairesinde	640 kişi (% 5.3)
Şehir içinde site dairesinde	1704 kişi (%14.12)
Şehir dışında site dairesinde	448 kişi (%3.71)

Çizelge 5.2’de gösterilen 12070 kişinin katıldığı anket katılanların gelir durumları ve oturdukları konutlar belirtilmediği için eksik olarak tanımlanabilirse de konut kullanıcılarının tercihleri konusunda önemli ipuçları vermektedir. Ankete göre kullanıcıların %62.40’ı şehir içinde ev tercih etmektedir. Ancak şehir içinde apartman dairesinde oturmak isteyenlerin sadece %5.3 olması mevcut konut stokunun ne kadar yetersiz olduğunu kanıtlamaktadır. Anketin diğer bir ilginç sonucu da kullanıcıların 23,12’si apartman dairesinde yaşamak isterken, bu grubun sadece %3.71’i şehir dışındaki sitelerdeki apartman dairelerini tercih etmektedir. Bu durumda kullanıcıların kent eteğine yerleşmelerinin ön koşulunun apartman yaşamının olmaması yani hayat tarzındaki değişiklik özlemi olduğunu söyleyebiliriz.

Özetleyecek olursak kullanıcıların;

- Konutun güvenli bir sitede olması, okulu, alışveriş merkezi, sosyal tesisleri ve geniş yeşil alanlarının bulunması
- Depreme karşı sağlam zemin ve statik açıdan güçlü inşaat malzemeleri,
- Yüksek güvenlik hizmeti fakat işletme giderlerinin düşmesi için dijital sistemler,
- Geniş kullanımlı sosyal aktivite alanları, ama işletme giderleri düşük projeler,

- Konutta yüksek standartta ısı, su ve ses yalıtımı,
- Estetik ve dayanıklı malzemeler,

talep etmeleri yatırımcıları üretilen konut alanları konusunda öncelikli olarak yönlendirmektedir.

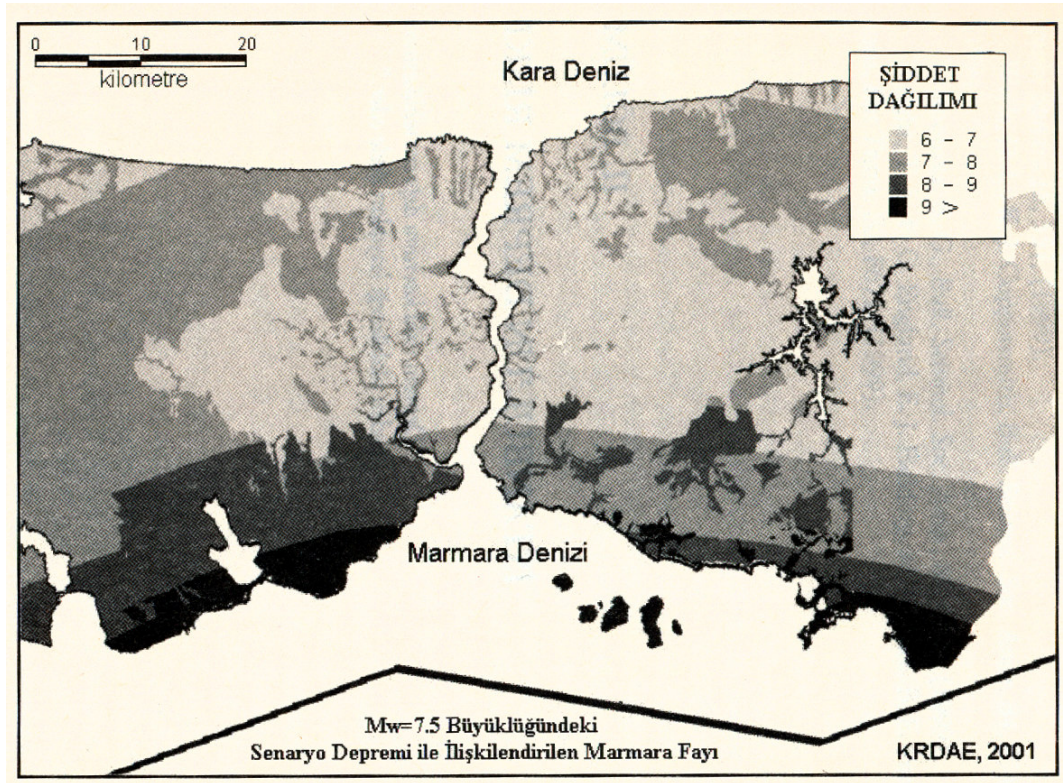
Gelir seviyesindeki artışa paralel olarak, reklâmlar, dekorasyon dergileri, televizyon ve internet vasıtası ile imge dağıtıcısının genişlemesi sonucunda banyo ve mutfak mekânlarındaki tercihler de değişmektedir. Bir zamanlar lüks olarak tanımlanan ankastre beyaz eşya içeren yeni tip mutfaklar ve özel armatürlü, jakuzili banyolar artık standart olarak sunulmaktadır (Ekonomist, 2006)

5.2.2 Kent dışı arazilerin yatırıma uygun koşulları

Yatırımcılar geniş sosyal donatılara sahip yerleşmeler kurabilmek için büyük arazilere ihtiyaç duymaktadır. Bu arazilerin belirlenmesindeki ana kısıtları ise iş merkezlerine ve ana ulaşım akslarına yakınlık, diğer konut projelerinin ve doğal peyzajın varlığı oluşturmaktadır (İnal, 2002, s.49).

Ancak çok sayıda konutu belirli bir sosyal donatı alanı ile beraber inşa edebilmek için yeterli büyüklükte ve mülkiyeti fazla parçalanmamış araziler gerekmektedir. Bu araziler, 19. yüzyılda İstanbul'u çevreleyen ve geniş arazilere sahip özel mülk çiftlikleri sayesinde sağlanacaktır. Bu çiftliklerin büyük bir kısmı, imarsız özel mülk arazileri olmaları ve kente, ana ulaşım arterlerine uzaklıkları nedeniyle yerleşime açılamamış, dolayısıyla da mülkiyetleri fazla parçalanmamıştır. Bu çiftlik arazileri üzerine yapılaşan konut alanlarına Dereköy çiftliği üzerindeki Bahçeşehir projesini, Kapadık Çiftliğinin üzerindeki Ardıçlı evler Projesini, Akçaburgaz Çiftliği üzerindeki Alkent Projesini örnek verebiliriz (Kurtuluş, 2005, s.92).

Büyük arazi ihtiyacı dışında, bir diğer uygun yatırım koşulu da inşaat arsasının deprem riskinin bulunmaması veya çok düşük olmasıdır. Özellikle 1999 depremi sonrasında kullanıcı tercihlerinin sağlam konut ve sağlam zemin istemiyle ortaya çıkması ve deprem sonrası risk taşıyan bölgelerde oldukça fazla konutun satılmadan elde kalması yatırımcıları da depremselliği düşük alanlara yatırım yapmaya yönlendirmiştir.



Şekil 5.1 İstanbul'daki 7,4'lük senaryoya göre deprem şiddet dağılımı (Barka ve Er, 2002)

Demo İnşaat Satış Koordinatörü Berna Yılmaz, Taşdelen Bölgesine yatırım yapmalarının iki nedeni olduğunu söylemektedir. Birincisi, Taşdelen bölgesinin depremselliğinin çok düşük olması nedeniyle kaliteli projelerin çok rahat satılabilmesi, ikinci neden ise Taşdelen'in gelişmeye açık bir bölge olması ve yapılması düşünülen 3.köprü'nün bağlantı yollarının bu bölgeden geçecek olmasıdır. Dolayısıyla ikinci köprü yapıldıktan sonra Kavacık'ın cazibe noktası olması gibi bu bölgenin de ilerisi için büyük kazanç olanağı taşıdığını vurgulayan Yılmaz'a göre bu bölgeden Maslak ve Etiler'deki işyerlerine ulaşmanın, şehir içinde bir yerleşmede oturanlara göre %50'lik bir zaman kazanımı sağlamaktadır.

Taşdelen bölgesinden önce yatırım almaya başlayan Çekmeköy ise Üsküdar'ı Şile sahiline bağlayan Şile otobanının yapılması ve TEM otoyolu bağlantılarının tamamlanmasından sonra cazip bir konut bölgesine dönüşmüştür. Şile, Ağva ve Riva plajlarına, Taşdelen, Kayışdağı gibi mesire yerlerine yakın olmasından ötürü Çekmeköy'de kapalı konut alanı patlaması yaşanmıştır. Bu patlama Çekmeköy'ü bir konut markası haline getirmiş; Taşdelen, Alemdağ, Dudullu gibi bölgelerdeki konut alanları Çekmeköy'deymiş gibi pazarlanmaya başlanmışlardır Bir başka deyişle marka bölgelerin seçilmesi de yatırımcının tercihlerini belirlemektedir.

Yatırımcı grupların kent eteğindeki tarımsal toprakları seçmesinin bir nedeni de bu arazilerin değer kazanma oranlarının çok yüksek olmasıdır. Kılınçaslan (2002, s.177:190), büyük sermayeli yatırımcıların sahip oldukları kent eteğindeki arazilerin 4 yolla değer kazandığını söylemektedir:

1- Kurumsal yapılanma / Belde Belediyelerinin kurulması,

Kentin büyümesiyle beraber daha önceleri ucuzluğu ve sosyal yapılarına uygunluğu nedeniyle buraları tercih etmiş olan düşük gelir grubunun oluşturduğu yerleşim birimlerinin nüfusu artmıştır. Nüfusu artan bu yerleşmelerde zamanla yol, konut, okul, su, elektrik gibi altyapı istemi doğmaktadır. Yüksek maliyeti gerektiren bu yatırımlar ve kentsel arazileşme potansiyeli bu alanın yeni yönetsel statüye geçme gereğini ortaya çıkarmaktadır. Yerleşmeye olan talebin artışı ile Belde Belediyesi statüsüne geçiş arazi değerini artırıcı önemli bir faktör olarak ortaya çıkmaktadır.

Çizelge 5.3 Belde Belediyeleri statüsüne geçişin arazi değerine etkisi

	1989 öncesi (TL)	1989 sonrası (TL)
Esenyurt	5 – 10.000	25 – 50.000
Tepecik	50 – 60.000	250 – 300.000

2- Planlama Sürecinde yaşanan değer artışları:

Kent çevresinde yer alan beldeler, kentin konut ve donanım rezervi görevini üstlenmektedir. Boş alanların fazlalığı ve mülkiyet dokusunun büyüklüğü buralardaki arazi ve arsa düzenlemelerinin rahat yapılmasına olanak verir. İşlem görmeden önce tarım arazisinin değeri sadece verimliliğine göre belirlenirken, imar planıyla arsa, imar uygulamalarıyla da imarlı parsel haline gelerek fiyatı önemli ölçüde artmaktadır.

Çizelge 5.4 Planlama sürecinin arazi değerine etkisi

	Plandan önceki arazi değeri	Plandan sonraki arazi değeri
Esenyurt	25 – 50.000	150 – 300.000
Tepecik	250 – 300.000	1.000 – 2.000.000

3- Yatırım Projelerinin Etkileri

Belde yerleşmelerinde arazi değer artışı, geniş alanlarda organize sanayi, uluslar arası ticaret ya da toplu konut prestij alanlarının yaratılması ile doğmaktadır. Ayrıca yapılan yatırımlar arazinin değerini arttırırken etrafında başka yerleşmelerinde oluşmasına neden olmaktadır. Örneğin Bahçeşehir projesi hemen yanında 7300 konutluk Esenkent ve 5200 konutluk Esenyurt Projelerinin de doğmasına neden olmuş, bu projeler de kendi etraflarındaki arazilerin değerlerini arttırmışlardır.

Çizelge 5.5 Yatırım Projelerinin arazi değerine etkisi

	Proje Öncesi Arazi Fiyatları (TL / m ²)	Proje Sonrası Arazi Fiyatları (TL / m ²)
Esenyurt	1 milyon	5 milyon
Tepecik	3 – 5 milyon	10 – 15 milyon

4- Doğal Güzellikler ve Sosyal İmaj

Hem kent hem belde yerleşmelerinde arazi fiyatını arttıran kaçınılmaz bir faktör de vazgeçilemeyen doğal güzelliklerin varlığıdır. Orman ya da deniz, göl gibi kaynaklar görsel zenginliği sağlarken temiz ve serin hava, gürültüsüz, huzurlu bir ortamı da beraberinde getirerek çevrelerindeki arazilere artı özellik kazandırır. Yapılar konumlanırken göz önüne alınan ilk kıstas olan manzara faktörü kira ve fiyatlarda yükseltici rol oynar. Daha iyi yaşam şartlarının sağlanabildiği beldelerin sahip olduğu doğal güzellikler buraya olan talebi arttırırken, arazi değerini de yükseltmektedir. Bir yerleşmenin arazi değerleri doğal güzelliklerin yanında, burada yaşayan insanların sosyal düzeylerine de bağlıdır. Yakın çevrenin sosyal imajı arazi fiyatını arttıran faktörlerden biridir. Arazinin yakınındaki lüks konutlar, spor tesisleri, kültür merkezleri birer prestij unsuru kabul edilerek değerlere etki etmektedir.

Kılınçaslan'ın tespitlerinden de görüleceği üzere yatırımcılar kent dışındaki geniş arazilerde inşa ettikleri lüks konutların yanı sıra arazinin gelişim rantından da önemli ölçüde yararlanmaktadırlar. Esenyurt arazisinin değeri 500 kat civarında artarken, Tepecik arazisinin değeri 250 kat artmıştır.

Çizelge 5.6 Arazi değerindeki toplam değişim

	Arazinin İlk Fiyatı	Arazinin Son Fiyatı
Esenyurt	5 – 10.000	5 milyon
Tepecik	50 – 60.000	10 – 15 milyon

Ayrıca, seçilen arazilerin tarla vasfında iken satın alınması altyapı sorununu getirmekle beraber, yatırımcı kuruluşların büyük sermayeli oluşları ve arazi gelişmesinden dolayı oluşan kârın yüksekliği bu alanlara gerekli sosyal donatı alanlarını (eğitim, spor, eğlence vb.) kurabilmelerine olanak vermekte ve arazinin altyapısının varlığı dikkate alınmamaktadır.

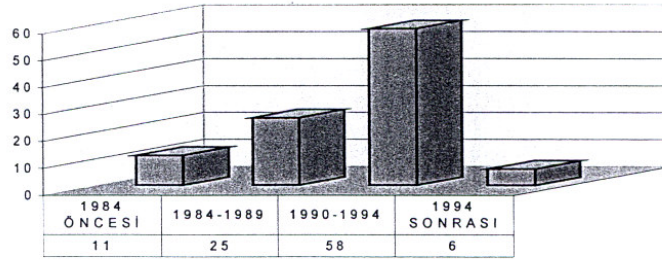
5.2.3 Planlama süreci ve yerel yönetimler

Tekeli (2003)'ye göre, kent eteği üzerine yapı yapanlar sürekli olarak imar denetimi dışında kalma yollarını araştırmakta ve bulmaktadırlar. Muhtar izniyle olan yapılaşmalara engel olmak için getirilen mücavir alan kavramı Belde Belediyelerinin oluşmasıyla anlamsız hale gelmiştir. Tarihsel sürece bakıldığında kurumsal ya da kamusal denetimin varlığının ve yokluğunun ortaya çıkardığı bir durum söz konusu olmuş imar denetimi nereye kadar varsa, onun dışına çıkmak, yani eteği onun dışında oluşturmak gibi bir problem ortaya çıkmıştır.

Bu saptamaya paralel olarak İstanbul kent eteğinde gelişmekte olan kapalı konut alanlarının birçoğu İstanbul Büyükşehir Belediyesi yönetiminden ayrı belde belediyelerinde gelişme göstermiştir. Göktürk, Yakuplu, Durusu, Bahçeşehir, Ömerli ve Çekmeköy'de Belde Belediyelerince yönetilen alanlarda gelişen kapalı yerleşim oranının yüksek olması bu tip yerleşimlerin gelişiminde yerel yönetimin yatırım ve planlama sürecinde çok önemli bir rol oynadığını göstermektedir.

3030 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu kapsamı içinde kalan Belediye ve mücavir alan sınırları içinde yapılan İmar Planları bu kanunun 6/A maddesi ve 14. Maddesi hükümleri gereğince İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylandıktan sonra yürürlüğe girmektedir. Belde Belediyeleri ise 3030 sayılı kanun kapsamı dışında kaldığından; yapılan planlar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi gereğince Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girmektedir. Belde Belediyelerinde planlama sürecinin ilçe belediyelerine oranla daha kısa olması belde belediyelerindeki imar faaliyetlerinin hızlanmasında etkili olmuştur ve bu durumun sonucunda belde belediyelerinin sayısı 1990 sonrasında önemli ölçüde artmıştır (Çizelge 5.1) (İnal 2002, s.51).

Çizelge 5.1 Yerel Yönetim Dönemlerine Göre Belde Belediyeleri (%) (İnal, 2002)



Kapalı konut alanlarının ilk örnekleri arasında gösterdiğimiz, Avrupa yakasındaki Kemer Country ve Zekeriyaköy evleri, Anadolu yakasındaki Beykoz Konakları ve Acarkent'in planları İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmasına rağmen, kentin kuzeyindeki ormanlık arazilerde olmaları neticesiyle Orman ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan izinlerle yapılaşmışlardır. Bu da metropoliten kent içinde merkezi idarenin etkisinde projelerin gelişmesi açısından ilginçtir. Ayrıca 1990 sonrasında belde belediyelerinin sayılarının hızla artmasında İçişleri Bakanlığı'nın etkili olması kent bütünündeki merkezi yönetim etkisine ayrı bir örnek oluşturmaktadır.

5.2.4 Yönetim İlişkileri

Bu alan formel konut sunum biçimi olan kapalı konut alanlarının enformel tabanını tanımlamaktadır. Yerli büyük sermayenin, tarım arazilerini imara açan yasal düzenlemeler, politik kayırmacılık ve arazi mafyası aracılığı ile süreci yönlendirdiğini söyleyebiliriz. Bu süreç yabancı sermayeyi topraktaki karışık mülkiyet ilişkileri ve yasal olsa da adil olmayan imar planlaması uygulamaları nedeniyle yatırımlardan uzak tutmaktadır.

Örneğin 1986 ve 1987 yıllarında çıkarılan iki yasa ile 6831 sayılı Orman kanunun 52. maddesi iki defa değiştirilmiştir ve yatay alanın %6'sını geçmemek üzere özel ormanların inşaata açılmasına karar verilmiştir. Bunun sonucunda İstanbul'un kuzey ormanlarında kapalı yerleşim inşa etmiş ve edecek olan sermaye kesimine ve bu arazileri yasa çıkmadan önce satın almış olan arazi spekülâtörlerine büyük maddi çıkarlar sağlandığı dikkati çekmektedir (Kurtuluş, 2005, s.173).

Bu enformel ilişkilere erken bir örneği de ıslah imar planları oluşturmaktadır. Örneğin Alarko'nun Sarıyer Demirciköy 6 paftadaki Nazım Planlarca koruma altındaki tarım alanı arazisi, üzerinde hiçbir yapılaşmama olmamasına rağmen 30.7.1987 tarihinde "gecekondu

bölgesi” kabul edilmiş ve ıslah imar planı yapılmıştır. Böylece Alarko firması çok büyük bir spekülâtif rant elde etme fırsatı bulmuştur (Ekinci, 1994).

Bu ilişki biçimlerinin varlığı, büyük sermayeli yatırımcı firmaların kent eteğinde yer alan su havzaları ve ormanlık alanlardaki özel çiftlik arazilerini ileride büyük yatırımlara dönüştürebilmeleri için güvence yaratmaktadır. Ancak böyle bir ilişkinin varlığı ile belirli bir kesime hitap eden, doğal güzelliklere sahip kapalı yerleşmeler üretebilmek mümkün olmaktadır. Ancak bu oluşumun çarpıcı olan tarafı, herhangi bir yatırımcının orman alanlarında veya su havzalarında yatırıma başlamasının diğer yatırımcıları da harekete geçirmesi ve korunması gereken alanlardaki yapılaşmanın durdurulamamasıdır.

6. KAPALI KONUT ALANLARININ OLUŞUMUNDA MİMARLARIN VE MİMARLIĞIN KONUMU

Kapitalist kentleşme sürecinde hiçbir zaman tam olarak gerçekleşmemiş bir modernizm miti olan “bütünleşmiş kentli nüfus” ya da “bütünleşmiş kent” artık açıkça ayrışmaktadır. Sosyal ve mekânsal ayrışma, modern kapitalist kentte zaten gergin olan toplumsal bağları kopartmaktadır. Yerleşimsel bölünmeyle kentler mekânda ve gündelik hayatta (zamanda), birbirinden farklılaşmış toplumsal kesimlerin birbirine değmeden bir arada durdukları bir yapıya doğru gitmektedir (Atkinson ve Flint (2003)ten aktaran Kurtuluş, 2005, s.164). Bu yapı dünyadaki farklı politik, ekonomik ve ideolojik sistemlere sahip şehirlerde benzer biçimlerde ortaya çıkmaktadır. Bu şehirlerdeki en büyük benzerlik toplumsal yapılar gibi mekânların da artık belli bir yapışkan yani herhangi bir birliktelik ve toplumsal bağ olmadan bir arada durmalarıdır*. Bu bağlamda kapalı konut alanlarının da kent bütünüyle herhangi bir bütünlük oluşturduğu veya kente sosyo-kültürel açıdan eklemlendiği söylenemez. Bu konut alanları duvarların arkasında sadece kendilerini temsil etmekte ve başka mekânlarla herhangi bir örüntü oluşturmamaktadır. Bu alanlar dağınık, tutarsız ve düzensiz metropol yapısı içindeki insanların, ekonomik seçme özgürlüğüne sahip olanlarının büyük oranda mimarların yardımı olmadan, bulduğu bir tutarlılık formu olarak değerlendirilebilir.

Kapalı konut alanlarının mimarların veya kentsel tasarımcıların ortaya attığı bir yerleşim biçimi olmaması ilginçtir. Günümüzde, mimarların insan ilişkileri üzerindeki oluşturuıcı etkisi önemli ölçüde azalmaktadır. Foucault’ya göre mimari, insanların mekândaki hareketlerini önemli ölçüde etkiler; onların dolaşımlarına yön verir; hatta aralarındaki ilişkilerin nasıl tanımlanıp kodlandığını belirler. Ancak bugün, mimarlığın böyle bir etkisinin olduğunu söylemek oldukça güçtür. Çünkü günümüzde kentler, kapitalizmle birlikte, cemaat ilişkilerinin gevşediği, bireyselleşme ve özel yaşamın daha vurgulanır bir hale geldiği, birliktelik ve toplumsal bağların koptuğu parçalı bir yapıya sahiptir (Ayata, 2000, s.155). Ancak bu oluşum birçok mimar ve kent bilimcisi tarafından kentsel alanın parçalanışı ve kamusal alanın yok oluşu olarak tanımlanmakta ve ciddi ölçüde eleştirilmektedir. Oysaki kent bir yandan parçalanırken, diğer yandan iletişim teknolojilerinin gelişmesiyle bütünleşmektedir. Bu parçalanmış kent söyleminden kurtulmak ve yeni yaşam alanlarını kavrayabilmek için mimarlar ve kent bilimciler metropoliten alanlara özgü mekânların

* Kentin parçalanması ve bütüncül özelliğini kaybetmesinin göstergelerinden biri olarak iş, barınma ve dinlenme mekânlarının birbirlerinden kopuk bir konuma sahip olmaları söylenebilir.

kavramsal araçlarını geliştirmek, mekân epistemolojisini yeni baştan kurmak zorundadırlar (Yırtıcı, 2005).

Önemle vurgulanması gereken bir durum da; mimarın yapmak istediği ile toplumun güncel istekleri arasında büyük bir farklılığın bulunmasıdır. Çünkü mimarlar hâlâ 20. yüzyılın başında, modernistlerin yapmaya çalıştıkları gibi yeni bir yaşamı mimarlığın araçları ile kurmak ve insanlara nasıl yaşamaları gerektiğini öğretmek istemektedirler. Oysaki bugün mimarlığın, yeni bir toplumun yaşam biçimine öncülük edecek bir mimarlık düşüncesi yönündeki modernist iyimserlikten çok uzak bir noktada olduğu muhakkaktır (Yırtıcı, 2005, s.167). Foucault'nun da belirttiği gibi geçmişten günümüze, mimarının insan ilişkileri üzerindeki oluşturuıcı etkileri bağlamında, mimarların yapması gerekenler ve sorumlulukları konusunda gereğinden fazla bir beklenti olduğunu söyleyebiliriz. Sanatın Rönesans'tan bu yana tanrısal yüce bir etkinlik olarak tanımlanması bu etkiyi yaratmaktadır. Hristiyanlıktan gelen bu inancın sebebi de mimarların yaratıcılık denilen tanrısal bir iş üstlenmeleridir*. Oysa bugün mimarlar, konut kullanıcılarının ve yatırımcıların izin verdiği oranda yani verili şartlar altında çok az ustalık gerektiren tasarımlar yaratmakla sınırlandırılmaktadır. Bu yüzden mimarlar ve kentsel tasarımcılar özel girişimcinin daha az belirleyici oldukları bir zamana dönmek istemekte ve değişen rollerini kabul etmemektedir. Hatta kentsel çevrenin oluşmasına daha az müdahale etmelerine sebep oldukları için yatırımcıları, kapitalizmi ve kapitalizmin yarattığı sorunları suçlayarak değişen dünya düzeniyle anlaşmayı reddetmektedirler. Ancak bu anlaşmazlık durumu yeni kentsel yapının ve değişen rollerin anlaşılmasını zorlaştırmaktan ve sorunları şiddetlendirmekten öteye gitmemektedir. Diğer taraftan kapitalist sistemle uzlaşabilen mimarlar topluma karşı duydukları geleneksel ve sosyal sorumluluklarını terk edebilmişler ve yatırımcının isteklerine uygun ürünler verdikleri için özür dilemelerine veya saklanmalarına gerek kalmadan, istediklerini seçme ve yapma özgürlüğüne sahip olmuşlardır (Ellin, 1997, s.39; Koolhaas, 1996).

Kapalı konut alanlarının mimari biçimlenişi hakkında konuşmak gerekirse, en çarpıcı nokta geleneksel dünyaya ait imgelerin ve geleneksel mahallenin yaratılma çabasıdır. Bu yolla, bilinen, ama şu an var olmayan veya hiç var olmamış ama var olduğuna inanılmak istenen geçmişe sığınmak, yani hayatın daha basit olduğu, rollerin ve seçimlerin daha belirgin olduğu yıllara dönmek istenilmektedir. Bu arayışın temelinde ise eski ile yeni arasındaki

* Geleneksel toplumlarda sanat yarı-tanrısal (yüce) sayıldığı için, sanatçı toplumsal iktidara dolaylı olarak ortak olmaktadır. Yarı tanrısal (yaratıcı) olmanın ayrıcalığı ile sanatçı, toplumsal yaşama dair söz söyleme ve onu

süreksizliğin geleceğin sisli ve öngörülemez olmasına yol açarak yarattığı korku yatmaktadır. Bu nedenle modern bilinç sürekli kuşkulu bir şimdiki zaman algısı içinde yaşamakta ve gündelik yaşamın deneyimleri bu duygu içinde gerçekleşmektedir. Böylece dünyanın kontrol edebileceği düşüncesi kaybolurken, bilinmeyen ve tahmin edilemeyen “öteki”nden korku ortaya çıkmaktadır (Ellin, 1997). Ancak bu korkunun sonucunda geleneksel mimari tarzlar (cumbalı evler, kemerler, vs) kullanılarak eski “mahalleli” kimliği oluşturmak anakronik ve anatopik bir tutumdur; çünkü geleneksel dünyada nesneler birbirlerinin koşulu oldukları bir örüntünün parçası olmanın sağlamlığı ve bilinci ile bulunurlar. Oysaki modernlik bu örüntüyü ve geleneksel hafızayı çoktan parçalamıştır. Modern zamanlarda nesneye ve kullanımına yönelik bir hafıza yoktur. Nesneler bir bütün ya da örüntü oluşturmazlar, temsil ettikleri şey sadece kendileridir. Bu bağlamda günümüzde geleneksel biçimlerin ve formların yeniden kurgulanması, bir yanılsama olmaktan öteye geçemez, çünkü hayatın ve seçimlerin daha basit olduğu yıllara dönmek, fiziksel çevrenin bu şekilde biçimlenmesiyle artık mümkün değildir.

Diğer taraftan nesnelerin ve mekânların artık herhangi bir örüntü oluşturmamasının mimarlara tasarım serbestliği sağladığını söyleyebiliriz. Bu anlamda kent eteğinde geliştirilen kapalı konut alanı uygulamaları, geleneksel mahalle imajı yaratmaya çalışanları saymazsak, farklı mimari üslup ve biçim denemeleriyle gerçekleştirilmektedir. Bugün şehir merkezinde inşa edilen bir konuta göre, kent eteğinde yer alan kapalı konut alanı tasarımı mimara çok daha fazla seçim şansı sunabilir. Ayrıca bu konut alanlarının bir çoğunun Belde Belediyelerinin sınırlarında olduğu düşünülürse, mimariyi kısıtlayacak formel kuralların daha kolay aşıldığını da söyleyebiliriz. Böylece ekonomik açıdan seçme şansına sahip olanlar, konutu bir giysi olarak tanımlarsak, kendilerine en çok uyan giysiyi tercih edebilme şansına sahip olmaktadır. Üst sınıfın kapalı konut alanlarından konut tercih etmesinin mimari açıdan bir sebebi de şehir merkezinde veya toplu konut alanlarında üretilen konutun aynı üretim bandından çıkan herhangi bir tüketim nesnesi haline gelmesidir. Bu durum konutun tıpkı piyasada dolaşıma giren diğer mallar gibi üretilmesine ve dolaşıma girmesine benzetilebilir. Daha da açacak olursak; bu durum konutun tıpkı diğer mallarda olduğu gibi kitlesel ölçekteki bir talep sonucunda anonim ve ortalama bir kullanıcı profili için üretilmesi anlamına gelmektedir (Bilgin, 1998). Bu yüzden üst gelir grubu kendi modernliğini ve kültürel sermayesini sergileyebileceği konutunu kitlesel olarak üretilmiş olandan değil, çok daha seçkin bir gruba özel olarak tasarlanmış kapalı konut alanlarından satın almaktadır.

Bu seçkin gruba tasarlanmış kapalı konut alanları ve mimarlık ilişkisinde vurgulanması gereken bir diğer nokta da, bu yerleşimlerin pazarlanmasında mimarın adının ve kimliğinin mimarın tasarımından daha öne çıkmasıdır. Günümüzde mimarlar da pazarlanabilir nesneler haline gelmiştir. Çünkü piyasa mantığı, küreselleşen tüketim kültüründe, tüm kültürel dinamiklere fiyat etiketi yapıştırarak değiş-tokuş alanına sokmaktadır. Tüketim kültürünün küreselleşmesi, ‘paranın damgasını vurduğu tüm ilişkileri alışverişe dönüştürmesi’ Simmel (1971), ya da ‘paranın eşleştirme gücünün bütün değerleri değiş tokuş edilebilir kılması’ (Marx) süreci olarak nitelendirilebilir. Kültürel üretimin giderek iktisadî piyasa koşullarına tâbi olduğu bir ortamda, hangi tür müzik en çok dinleniyorsa, hangi filmler en çok izleniyorsa, hangi kitaplar en çok satıyorsa vb, onlar hâkim olmaktadır (Öncü,1999). Aynı şekilde hangi mimar daha çok biliniyor ve daha kolay pazarlanabiliyorsa, onun adı projeye birlikte geçmektedir. Bu yüzden bugün emlak piyasasına katılan kapalı konut alanı projelerinin birçoğu tasarımcısının ünü kullanılarak pazarlanmaya çalışılmaktadır.

Sonuç olarak, günümüz mimari mekânlarının kurgulanmasında artık kapitalizm sonrası dediğimiz yeni bir zamana özgü bir anlayış zemini oluşmaktadır. İnsan aklının ve bireyselleşmenin önde geldiği çağımızda, mimarlık da herhangi bir zamanda olduğundan daha kolektif bir nitelik almış durumdadır. Örneğin farklı ülkelerden mimarlar ve tasarımcılar- bazı kapalı konut alanlarında gördüğümüz gibi- ortak bir proje üzerinde çalışabilmektedirler. Yerel olanın bir önemi olmaksızın, malzemeler, işçiler ve arazi dünyanın farklı noktalarından seçilebilmektedir. Mimarlık ortamı da bütün bu değişmekte ve dönüşmekte olan dinamiklerle “yeni zamanlar” için “yeni mekânlar”ın peşinde koşmaktadır.

7. KAPALI KONUT ALANLARINA YÖNELİK ELEŞTİRİLER

Kentin kamusal gözüne kapalı, kent yönetiminden bağımsız ve bir çeşit özel ortak mülkiyete dayalı olarak, özelleştirilmiş kentsel arazinin üzerine inşa edilen kapalı konut alanları, modern kent planlaması, kent yönetimi ve kentsel sınıfsal aidiyetler açısından radikal bir dönüşüme işaret etmektedir (Kurtuluş, 2005). İstanbul’da yeni bir yerleşme biçimi olarak ortaya çıkan bu kapalı konutlarla ve sebep oldukları kentsel dönüşümle ilgili bazı eleştiriler bulunmaktadır. Tezin bu bölümünde bu eleştiriler aktarılmaya çalışılacaktır.

En büyük eleştiri noktası, içe kapanma veya kopma olarak adlandırabileceğimiz, eskisine göre daha yalıtılmış mekânlarda, sadece kendileri gibi olanlarla bir arada yaşama eğilimi ve dolayısıyla gittikçe kaybolmaya yüz tutan kentlilik bilincidir. Kaya’ya (2003) göre kentler, nüfus ve ekonomik büyüklüğü sebebiyle doğal olarak “etkileyen” konumundadır. Kentler içine aldığı kişileri az ya da çok ama mutlaka bir surette etkiler. Dolayısıyla kent yalnızca günümüz insanına daha büyük bir oranda iş ve yerleşim olanakları sunan bir yer değildir. Kentler aynı zamanda dünyanın en uzak yerlerini kendine çeken, türlü bölgeleri, insanları ve etkinlikleri bir düzene göre biçimlendiren, ekonomik, siyasal ve kültürel yaşamın öncüsü ve denetleyicisi konumunda olan bir merkezdir. Bektaş’a (1999) göreyse, kent demek kamunun sosyal düzenekleri, kültürü, kültür üretimini paylaştırdığı yer demektir. Kentlilik bilinci de, kişinin kendini kente karşı sorumlu ve kenti de kendine ait hissetme durumudur (Kaya,2003). Bu nedenle kent sorumluluğuna sahip kişiler, kent merkezinin uzağında kapalı sitelerde otursalar da, kentin eski bölümleriyle, üretimleriyle, oturanlarıyla buluşmaları bir zorunluluktur çünkü içinde barındırdığı insanlara sosyal-kültürel katkılar sağlayamayan kent, kent olmaktan çıkar. Bununla beraber günümüzde bütüncül bir kent kültüründen ve kentlilik bilincinden ziyade yalnızca kapalı konutun bulunduğu semt önem kazanmış ve sadece semt aidiyeti söz konusu olmuştur. Ekinci (2003) bu yerleşimleri eleştirmekte ve bu yerleşimlerde yaşayan insanları; “...kentteki tarihi evleri yıkıma terk ederken ormanlardaki konaklarını ‘eski İstanbul mimarisinden esinlenen’ çatılı saçaklı cumbalı projelerle gerçekleştirenler ve Boğaziçi’nin peyzajını bozarak ‘Boğaziçili’, Sarıyer ormanını yiyerek ‘Sarıyerli’, Terkos havzasını kirleterek ‘Durusulu’, eski köy dokularını yok ederek ‘Casabalı’ tarihi su kemerlerine komşu yapılaşmayla ‘Countryli’ olanlar İstanbul varoşlarının “İstanbul Kültüründen yoksun İstanbulluları” olarak değerlendirmektedir.

Görgülü de (2003), kapalı konut alanlarının ihtiyaçtan doğmadığını, bu post modern yaşam biçiminin aynı zamanda moda olduğunu ve kapalı duvarlar arkasında kent koşullarından tamamen bağımsız biçimde yaşayan kişilerin yalıtılmış ortamlarda koloniler kurduğunu

söylemektedir. Uysal'a (2003) göreyse, farklı gelir grupları için, birbirinden olduğu kadar kentin kimliğinden ve geleneksel yaşam mekânlarından da kopuk farklı yaşam alanları oluşmuştur. Kent bu ikili yapı üzerine oturmaktadır ve bu yapının içinde ortak yaşam alanları daralmış, kamusal alanda bir araya gelme durumu kalmamış, kentsel yaşam araya yüksek ortaçağ surları çekilmişçesine parçalanmıştır (Uysal, 2003).

Yine bu eleştiri sahiplerine göre, İstanbul gibi metropoller, çoğulcu bir kimlik sergiler. Bir metropolde, bir şehirde var olan alt kültürlerin çokluğu o şehre bir dinamizm kazandırır, ayrıca heterojen yapı zengin bir kültür üretebilir (Kaya, 2003). Zaten metropolleşme dediğimiz olgu, geleneksel kent kavramının tamamen çözüldüğü, hiyerarşik ve yoğun kent merkezi yerine çok merkezli, düşük yoğunluklu ve parçalı yapıda yeni yaşama alanlarının ortaya çıktığı bir mekânsal örgütlenmedir (Yırtıcı, 2005). Aytar'a göre ise de, metropol gittikçe karmaşılaşan; yeni, çoğul ve melez formlar üreten bir süreçtir. Günümüzün şehirleri de, postmodern anlayışa göre, farklılıkları, eşitsizlikleri ve çoğulculuğuyla heterojen bir yapıya sahip olan şehirlerdir. Ancak eleştirilere göre asıl önemli olan da bir kentte yaşayan insanların aynı kültürel değerleri paylaşması değil, kent kültürünü paylaşmasıdır ve kapalı konut alanları bu kent kültürünü parçalamamalıdır. Bu bağlamda eleştiri sahipleri, kapalı konut alanlarını, farklılıkların bir arada yaşamasına olanak sağlayan kent kültürünün altını oyan, yeni ortaya çıkan kentsel ayrışım mekanizmaları olarak görmektedirler. Bu tip yerleşmeler ile tek tip anlayışların, mimarinin, yaşam biçiminin veya kent ideolojisinin üretilmek istenildiği söylenirken, bunun kültürel çoğulculuğu törpüleyen bir durum haline gelebileceği öne sürülmektedir.

Kapalı konut alanlarıyla ilgili bir diğer eleştiri de Ayfer Bartu'dan gelmektedir. Bartu'ya (1999) göre; bu alanlar mekânsal ayrışma yoluyla toplumsal ayrışma yaratmaktadır ve yeni seçkinler kentli nüfusu dışarıda tutarak "ötekileştirmektedir". Zira bu tip yerleşimlerin şehirle ve onun kamusal alanıyla kurdukları ilişki uzak durmaktır ve bu durum "öteki" sayılan kesimden bir kaçış olarak tanımlanabilir.

Ayrıca bu kaçışla beraber, eğitilmiş, ihtisaslaşmış, yüksek gelirli işgücü tarafından terk edilen kent mekânı bu özelliklere sahip olmayan düşük gelirli gruplara bırakılmasından ötürü, kent merkezinde çöküntü alanlarının oluşma ihtimalinin artması da eleştirilen bir başka noktadır. Bu nedenle kamu alanının özellikleri, kalitesi, etkisi, işlevleri azalmakta; belediyeler, üzerlerindeki temizlik, aydınlatma, çevre düzeni gibi görevlerini yerine getirmemekte, hatta kapalı konut alanlarının varlığını belediyelerin yüklerini hafiflettikleri için talep etmekte ve desteklemektedirler.

Kurtuluş'a göre bu konut alanları, kentsel kaynakların kentli sınıflar arasında paylaşımında eşitsizliklere, kent yoksulluğunun derinleşip yaygınlaşmasına, varsıllığın ise kutuplaşıp ayrışmasına neden olmaktadır. Bu durumda, modern kente ideolojik anlamını veren "mekândaki kamusal bütünlük" giderek parçalanmakta ve Marston'un ifadesiyle "sosyal olarak inşa edilmiş bir ölçek" olan kent, bu niteliğini giderek kaybetmektedir (Kurtuluş, 2003; Türkün ve Ulusoy, 2004).

Son olarak, alt sınıflara yönelik toplumsal adalet sorunu da bir başka eleştiri noktasıdır. Kentin çevresinde yer alan, kentin gelecekteki gelişimi için kullanılabilecek alanlar üst sınıfların lüks yaşam biçimlerine olanak tanımak için tüketilmektedir. Böylece kent eteğindeki büyük arazi stoku azalmakta ve alt gelir grubuna yönelik toplu konut uygulamaları için ucuz arazi bulma olasılığı düşmektedir. Bu konu aynı zamanda kentsel rantların paylaşımı konusuyla da bağlanmaktadır. Bir yandan uluslararası sermayeyi kente çekecek yatırımlar (yeni iş ve alışveriş merkezleri, eğlence ve konaklama hizmetleri gibi), farklı gelir grupları için konut ve yaşam çevresi çeşitliliği sunan planlı konut alanları yaratmak amacıyla kentin çeperini büyük ölçekli projeler için imara açmak, diğer yandan da, tarihi, kent yaşamına dahil etmek ve çökmeye terkedilmiş alanları yeniden kazanmak türü söylemler, rant artışlarını meşrulaştırmaktadır. Oysa bu modelin mantığı, belirli bir mekânı üst-gelir gruplarına açmaya dayanmaktadır. Bu, daha çok seçilmiş bir 'orta ve üst-sınıf demokrasisi' olarak devreye girmekte ve çok daha az demokratik ancak çok daha elit bir karar üretme ve uygulama süreçleriyle gerçekleşmektedir. Bu durum da çoğunlukla ortaya çıkan ise güvenli ve kentin yoksulluğunun dışlanabildiği ve görünmez kılındığı adaların yaratılması olarak yorumlanmaktadır.

8. SONUÇLAR

İstanbul'da üst ve üst-orta sınıfın bugün üretilen kapalı yerleşmeler anlamında, bir araya gelerek, yaşama alanını kent merkezinden uzaklaştırma eğilimi 1940'lı yılların ortalarından itibaren ortaya çıkmıştır. Bu yıllardan itibaren, değişimin sınırlı ve takip edilebilir olduğu, kent merkezinden uzak bir konut alanı talebi üst gelir grubu için hep geçerli olmuştur. Ancak İstanbul'un nüfus artışına bağlı olarak sürekli büyümesi, bu talebi zamanla sınırlamıştır. Özellikle 1970'lerden sonra gelişen kentler arası yol sistemleri, artan araç sahipliği ve diğer altyapı sistemleri, kent eteğinin kooperatiflerle ve toplu konutlarla çok yoğun biçimde inşaata açılmasına neden olmuştur. Bu durum ise daha önceleri kent merkezinden ve yaşama alanının etrafında görmek istemediklerinden belirli bir mesafede uzak kalmayı başarabilen üst gelir gurubunun bu pozisyonunu kaybetmesiyle sonuçlanmıştır. Böylece, kent içine sıkışan, güvence, konut ve çevre itibarı gereksinmelerini sağlayamayan üst gelir grupları büyük sermayeli yatırımcıların işbirliği ile toplu konutlar ve kooperatifler ile yapılaşan kent eteğinin de dışına atlayarak büyük arazileri konut inşaatlarına açmışlardır.

1990'lı yıllara gelindiğinde küreselleşme ve kapitalizm Türkiye'nin politik, ekonomik ve sosyal yapısında önemli değişmelere yol açmıştır. Bu değişimin mekânsal etkileri ise metropoliten alanlar başta olmak üzere, hızla ortaya çıkmaya başlamış ve 1990'lı yıllar İstanbul'daki kapalı konut alanlarının inşaatlarının çok ciddi hız kazandığı dönem olmuştur. 1990 sonrasında İstanbul'da gelişen bu kapalı konut alanlarının genel özellikleri tez kapsamında yapılan incelemelere dayanarak şu şekilde sıralanabilir;

- Orman, göl, deniz gibi coğrafi güzelliklere sahip arazilerde kurulması. (İlk dönem örnekler için, arazinin tarihe gönderme yapan bir parçasının olması)
- Ulaşım olanakları açısından mevcut ya da yakın zamanda yapılması muhtemel çevre yollarına yakın olması, iş merkezlerine, büyük alışveriş merkezlerine ve hava alanlarına kolay ulaşılır olması.
- Duvar, dikenli tel gibi elemanlarla çevrelenmiş arazide, özel güvenlik birimleri ile korunan giriş kapılarına, kameralar, devriyeler gibi güvenlik önlemlerine sahip olması.
- Tanınmış seçkin mimarlık şirketi tarafından tasarlanmış bir projeye sahip olması.
- Son dönem örnekler için teknolojinin tüm imkânlarından yararlanılıyor olması.
- Yönetim ve çevre düzeninin profesyonel bir ekiple sürdürülüyor olması.

- Yüzme havuzu, teniz kortları, golf sahası, fitness salonları gibi spor alanlarına sahip olunması.
- Seçkin özel eğitim kuruluşlarının okullarının yerleşmede bulunması veya yakın olunması.
- Alıcıların sahip olması gereken sosyal statüyü açıklayan reklâm kampanyalarının olması.

Bu özelliklerin birçoğu önceki konut topluluklarının özelliklerinden farklılaşırken en belirgin farkı, konut alanının etrafını çevreleyen duvarlar oluşturmaktadır. Bu noktada cevaplanması gereken soru, kendini daha önce de toplumsal sınıflardan ayıran üst gelir grubunun bu ayrımı neden fiziksel engellerle desteklediğidir. Bu sorunun cevabını sadece güvensiz kent merkezi söylemi üzerinden açıklamak kabul edilebilir olsa da eksik bir yaklaşımdır. Kent artık daha önce hiç olmadığı kadar hızlı değişmektedir ve kentin toplumsal yapısıyla beraber fiziksel yapısı da karmaşık bir hal almaktadır. Daha önce üst gelir grubunun kendini güvende hissettiği alanlar bugün kozmopolit metropolün herhangi bir yeri haline gelmiştir. Yani üst gelir grubunun, öteki olarak tanımladıklarından eski konut alanlarında uzak durması artık mümkün değildir. Bu yüzden konut yerleşmelerinin çevresinde fiziksel ayırıcı kullanmak ve istenmeyenlerin içeriye girişini engellemek, aynı toplumsal sınıftaki bireylerin kendi başlarına rahatsız edilmeden yaşamalarını sağlamaktadır. Bu şekilde düzensiz metropol içinde kendi iç düzenine sahip güvenli adacıklar yaratmak mümkün olmaktadır.

Ancak üst sınıfların, toplumun geri kalanından ayrışma isteği, birçok yazar tarafından kentin sosyal parçalanması olarak yorumlanmakta ve mekânsal ayrışmaya dönüştüğü için çok ciddi biçimde tenkit edilmektedir. Aslında bu eleştirilerin birçoğunda, metropolün gerçekleri geleneksel kent kavrayışı üzerinden yorumlanmaya çalışılmaktadır. Oysaki kapitalizm ve modernlik geleneksel dünyayı bir daha geri gelmemek üzere parçalamıştır. Geleneksel dünyada rollerin ve aktörlerin kesin çizgilerle tarif edildiğini söylenebilir. Ancak modern dünyanın metropollerinde insan üzerinde böyle bir toplumsal baskının varlıktan söz etmek mümkün olmadığı için metropol insanının seçme özgürlüğü ekonomik gücü oranında sınırsızdır. Bu yüzden ekonomik özgürlüğe sahip sınıfların yaşam alanı seçimlerini doğru veya yanlış olarak değerlendirmek ve onları suçlamak anlamlı değildir.

Ayrıca üst sınıfların bu seçimi, bu sınıfların sahip oldukları kültürel sermayenin gösterilmesiyle de yakından ilgilidir. 1980'lerden sonra yaşanan hızlı dönüşüm, toplumu oluşturan sınıfların kültürel sermayelerinin dolayısı ile statü sembollerinin zemin

değiştirmesine neden olmuş, küresel tüketim kültürü içinde kentli üst ve orta sınıfın statü sembollerini yeniden belirlenmiştir. Tüketim kültürü dediğimiz olgunun, özgürlük, rahatlık, statü ve güvenlik gibi çeşitli özlem ve ihtiyaçların satın alınabilecek ürünlerle eşleşmesi olduğu düşünülürse; İstanbul'un üst ve orta sınıflarının “ev” ve “konut” kavramını tüketimle özdeşleştirerek, kapalı konut alanlarını sahip oldukları yaşam tarzı ve kültürel sermayeyi gösterme aracı olarak gördüklerini söyleyebiliriz. Çünkü üst sınıflar için, günlük yaşamdaki varlıklarının devamına olanak sağlayacak bir mekânın üretimi zorunludur. Mekânsal pratiğin olmadığı yerde yalnızca simgeler üretilebilir. Modernliğin mekânında bütün gruplar referans noktalarını yitirdikleri için üst sınıfların “özneler” olarak kurulması ve tanınması, yalnızca kendi mekânlarını oluşturmalarıyla mümkün olur. Uygun bir mimari dil üreterek mekâna aktarılmayan düşünceler, temsiller ve değerler; simgelere, soyut fikirlere ya da düşsel yanılsamalara dönüşürler. Bu yüzden üst sınıflar her çağda kendi mekânlarını yaratmışlardır. Üst sınıfların bugünkü var oluş mekânlarından birisi de kapalı konut alanlarıdır. Ancak bugün, ötekilerden ve değişimden korku öylesine artmıştır ki üst sınıflar yaşama alanlarını duvarların arkasına gizlemek zorunluluğunu hissetmişlerdir.

KAYNAKLAR

- Aksoylu, S., (2003), Türkiye’de Modernleşme Politikaları ve İmar Uygulamaları, *Arredamento Mimarlık*, 10: 116-123.
- Altınışik, B., (2003), “-Mış Gibi”, *Egemimerlik*, 48: 19-22.
- Apak, S.; Ülken, G.; Ünlü, A., (2002), Yeni Bir Toplu Konut Yerleşmesinde ‘Güvenlik Duygusunun’ Değerlendirilmesi, *İtüdergisi/a*, sayı 1.
- Ayata, S. ve Ayata, A., (2000), “Toplumsal Tabakalaşma, Mekansal Ayrışma ve Kent Kültürü”, Mübeccel Kıray İçin Yazılar, İstanbul, Bağlam Yayınları.
- Aytar, V., (2005), *Metropol*, L&M Yayıncılık, İstanbul.
- Baudrillard, J. (1981) *For a Critique of the political Economy of the sign*, Telos Pres, St. Louis.
- Bali, N. B., (2002), *Tarz-ı Hayattan Life Stayl’a, Yeni, Seçkinler, Yeni Mekanlar, Yeni Yaşamlar*, İletişim, İstanbul.
- Barka, A. ve Er, A., (2002), *Depremini Bekleyen Şehir: İstanbul*, Om Yayınevi, İstanbul.
- Bartu, A., (2001), *Kentsel Ayrışma: İstanbul’daki Yeni Yerleşimler ve Kemer Country Örneği*, 21. Yüzyılda Kent ve İnsan, Bağlam Yayınları, 145-150.
- Bektaş, C., (1999) *Kentli Olmak ya da Olmamak*, Evrensel Basın Yayın, İstanbul.
- Berman, M., (2004), *Katı Olan Her Şey Buharlaşıyor*, (Çev., Ü. Altuğ), İletişim Yayınları, İstanbul.
- Bilgin, İ., (1998), *Modernleşmenin ve Toplumsal Hareketliliğin Yörüngesinde Cumhuriyetin İmarı*, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, İstanbul Tarih Vakfı Yayınları, 255-272.
- Blakeley, E.J. ve Synder, M.G., (1997), *Fortress America: Gated Communities in United States*, Brookings Institution Pres, Washington D.C.
- Bulut, M., (2000), *Riva’da, Çekmeköy’de, Kemerburgaz’da Villa Şantiyeleri*, Power, İstanbul, 8,:34-40.
- Calderia, T., (1996), *Fortified Enclaves: The New Urban Segregation*, *Public Culture*, v.8: 303-308.
- Danış, D., (2001), *İstanbul’da Uydu Yerleşmelerin Yaygınlaşması: Bahçeşehir Örneği*, 21. Yüzyıl Karşısında Kent ve İnsan, Bağlam Yayınları, İstanbul, 151 – 160.
- DPT., (1996), *Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Özel İhtisas komisyonu Raporu*, DPT Yayınları, Ankara.
- Ekinci, O., (1994), *İstanbul’u Sarsan On Yıl (1983 – 1993)*, Anahtar Kitaplar, İstanbul.
- Ekinci, O., (1995), *Dünden Bugüne İstanbul Dosyaları*, Anahtar Kitaplar, İstanbul.
- Ellin, N., (1997), “Shelter from the Storm or Form Follows Fear and Vice Versa”, *Architecture of Fear*, Princeton Architectural Pres, Newyork.
- Erder, S., (1996), *Ümraniye, İstanbul’da Bir Kent Kondu*, İletişim Yayınları, İstanbul.

- Erkip, F., (1999), Farklılık Satmanın Kestirme Yolu: Bir Başka Kültürün Konutu, Birikim, 119: 63-65.
- Enlil, Z. M., (2003), 1980 Sonrası İstanbul'da Toplumsal Ayrışmanın Mekansal İzdüşümleri, Mimarist, 8: 84-89.
- Görgülü, T., (2003), İstanbul'da çeşitlenen Konut  retim Biçimleri ve Değişen Konut Alışkanlıkları, Mimarist, 1:50-56.
- G rsel, Y., (1990), Demokratikleşme Sürecinde Kent ve İnsan, E Yayınları, İstanbul.
- İşık, O. ve Pınarcıoğlu, M., (2001) Nöbetleşe Yoksulluk – Sultanbeyli  rneği, İletişim Yayınları, İstanbul.
- İbikoğlu, A., (2003), “Kapalı Banliy ler ve Suça Bakış”, Arredamento Mimarlık, 7/8: 68-69.
- İnal,  . T. ve Gezici, F., (2004), İstanbul Metropolitan Kent  eperinde Yeni Kullanıcılar: Lüks Konut Alanları, Kent Gündemi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 99-106.
- İnal,  . T., (2002), 1980 Sonrasında İstanbul Metropolitan Kent  eperinde Gelişen Lüks Konut Alanlarının Gelişme Süreçleri ve Kentsel Gelişmeye Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, İ.T. . Fen Bilimler Enstitüsü (yayınlanmamış).
- Karaören, M., (1992), Endüstrileşme ve Altkentleşme Sürecinde Konut  retimi, Y MFED Yayınları, İstanbul.
- Kaya, E., (2003), Kentleşme ve Kentlileşme, İlke Yayıncılık, İstanbul.
- Kazmaoğlu, A., (2003), “Kapalı Siteler ve Kentsel Yalıtım”, Arredamento Mimarlık, 7/8: 75-76
- Keyder,  ., (2000), İstanbul Küresel ile Yerel Arasında, Metis Yayınları, İstanbul.
- Kılınçaslan, İ., (2002), Kentleşmenin Ekonomik Yönleri”, İT  Matbaası, İstanbul.
- Kıray, M., (2003), Apartmanlaşma ve Modern Orta Tabakalar, Kentleşme Yazıları, Bağlam Yayınları, İstanbul, 138:141.
- Koolhaas, R., (1996), Conversations With Students, Princeton Architectural Pres, Newyork
- Kurtuluş, H., (2005), İstanbul'da Kentsel Ayrışma, Bağlam Yayıncılık, İstanbul.
- Kuşhan,  ., (2001) 1980 Sonrası İstanbul'da  st Gelir Grubu İçin Tasarlanmış Dışa Kapalı Konut Siteleri, Yüksek Lisans Tezi, İ.T. . Fen Bilimler Enstitüsü (yayınlanmamış).
- Marulyalı, Y., (1991), İstanbul'da  st Gelir Dilimine Ait Konut Alanlarının Yer Değişim Süreci, Yüksek Lisans Tezi, İ.T. . Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Marcuse, P., (1997), “The Ghetto of Exclusion and The Fortified Enclaves”, American Behavioral Scientist, 41:311-336.
-  nc , A., (1999), ‘İdealinizdeki ev’ Mitolojisi Kültürel Sınırları Aşarak İstanbul'a Ulaştı, Birikim, 123: 26-34.
- Radikal Gazetesi, İdeal Ev Eki, 11.06.1999.
- Radikal Gazetesi, İdeal Ev Eki, 05.05.2000.
- Sey, Y., (1998), Cumhuriyet Döneminde Konut, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, İstanbul

Tarih Vakfı Yayınları, 273-300.

Şen, B., (2005) “Soylulaştırma: Kentsel Mekanda Yeni Bir Ayrışma Biçimi”, İstanbul’da Kentsel Ayrışma, Bağlam Yayıncılık, İstanbul.

Şener,H; Yıldız,D., (2000), "Dünden Bugüne Koşuyolu", Mimarlık Dergisi 291: 26- 37.

Şengül, T., (2002), Kapitalist Kentleşme Dinamikleri ve Türkiye Kentleri Evrensel Kültür Dergisi, 128.

Şenyapılı, T., (1998), Göç, Kent, Gecekondu, Birsen Yayınevi, İstanbul.

Şenyapılı, T., (2003), “Kaçış Adaları”, Arredamento Mimarlık, 7/8: 56-61.

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

Tanyeli, U., (2004), Konutu ve Modernleşmeyi Metropolden Okumak, Akın Nalça Kitapları, İstanbul

Tekeli, D., (2003), “Kapalı Yerleşmeler Üzerine”, Arredamento Mimarlık, 7/8: 77.

Tekeli, İ., (1993), “İcabında plan...”, İstanbul, 4: 26-37.

Tekeli, İ., (1996), “Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorunu”, Konut Araştırmaları Dizisi2, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara, ODTÜ Basım İşliği.

Tekeli, İ., (2000), “Değişmenin Sosyoloğu: Mübeccel Belik Kıray”, Mübeccel Kıray İçin Yazılar, İstanbul, Bağlam Yayınları.

Tekeli, İ., (2001), “Modernite Aşılırken Kent Planlaması”, Ankara, İmge Kitabevi.

Tekeli, İ.; Gürsel, Y., (2003), “Saçaklanma, Kentsel Etek, Kırsal Etek”, Mimarist, 8: 69-79.

TOBB., (1988), Konut Sorunu: Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler, TOBB yayınları, Ankara.

TOKİ., (2006), Konut Uygulamaları Özeti, Mart 2006.

Touraine, A., (2004), Modernliğin Eleştirisi, Çev. Hülya Tufan, Yapı Kredi Yayınları, İstanbul.

Uysal, Y., (2003), “Parçalanan Kent, Parçalanan Yaşamlar”, Mimarist, 8: 66-68.

Yılmaz, Ö., (2005), 1980 Sonrasında İstanbul’da Kent Merkezi Dışında Oluşan Konut Alanlarının Gelişim Sürecinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (yayınlanmamış).

Yırtıcı, H., (2005), Çağdaş Kapitalizmin Mekansal Örgütlenmesi, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

İNTERNET KAYNAKLARI

- [1] www.alkent2000.com.tr
- [2] www.arkitera.com
- [3] www.bristol.ac.uk
- [4] www.emlak.milliyet.com.tr
- [5] www.gated-communities.de
- [6] www.ibb.gov.tr
- [7] www.isocarp.net
- [8] www.istanbul.com
- [9] www.kemercountry.com
- [10] www.mi.vt.edu
- [11] www.neighbourhoodcentre.org.uk
- [12] www.sinpas.com.tr

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi	07.10.1980	
Doğum yeri	İstanbul	
Lise	1991-1998	Beşiktaş Atatürk Anadolu Lisesi
Lisans	1998-2002	Mimar Sinan Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü
Yüksek Lisans	2003-...	Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Fakültesi Mimari Tarihi ve Kuramı
Çalıştığı Kurum:		
	2001- ...	Turgut Cansever Mimarlık LTD.