Dışa Kapalı Konut Yerleşimleri Ulusal Konferansı, İTÜ

YENİ YASAMLAR MEKANLAR SINIRLAR

4-5 MART 2010

KAPALI KONUT YERLEŞMELERİ



KONFERANS PROGRAMI

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ, KONUT ARAŞTIRMA VE EĞİTİM MERKEZİ

PROGRAM:

4 MART 2010

9.00 – 9.30 **AÇILIŞ**

9.30 – 10.30 **DAVETLİ KONUŞMACI** Jean Claude PEROUSE (Galatasaray Universitesi)
SON SENELERDE KAPALI DIKEY REZIDANSLARIN ÇOĞALMASI VE UST SINIFLARIN KOŞULLU MERKEZE DONUŞ EĞILIMI: ELEŞTIREL BIR DEĞERLENDIRME.

10.30 – 11.00 **KAHVE ARASI**

11.00 – 12.30 **1. OTURUM:**
Oturum Başkanı: Handan TURKOĞLU (Istanbul Teknik Universitesi)

DIŞA KAPALI KONUT YERLEŞIMLERI UZERINE BIR KURAMSAL TARTIŞMA, Asım Mustafa AYTEN (Bozok Universitesi)

KAPALI KOMŞULUK KAVRAMININ ANALIZI, Hawva ALKAN BALA (Selçuk Universitesi)

ISTANBUL'DA 1980 SONRASI GELIŞEN KONUT TOPLULUKLARI UZERINE BIR DEĞERLENDIRME, Nilüfer SAĞLAR ONAY, Sinan MERT ŞENER (Istanbul Teknik Universitesi)

ISTANBUL'DA YENI KONUT ALANLARI PARALELINDE NUFUS HAREKETLERI, NUFUS OZELLIKLERI VE MIMARI IRDELEMELER, Tüfin GORGULU, Ebru ERDONMEZ, Kunter MANISA (Yıldız Teknik Universitesi)

ISTANBUL METROPOLITEN KENT ÇEPERINDE GELIŞMENIN YENI AKTORU OLARAK KAPALI YERLEŞMELER, Tuba INAL ÇEKIÇ (Yıldız Teknik Universitesi), Ferhan GEZICI (Istanbul Teknik Universitesi)

GUNUMUZ KONUT TIPOLOJISINI BELIRLEYEN TRENDLER: KOCAELI ORNEĞI, Sibel DEMIRARSLAN (Kocaeli Universitesi), Oğuz DEMIRARSLAN (Maltepe Universitesi)

12.30 – 13.30 **YEMEK ARASI**

13.30 – 14.00 **DAVETLİ KONUŞMACI** AYŞE TUTENGIL (Istanbul Teknik Universitesi)
ISTANBUL'DA GUNCEL KONUT GELIŞMELERININ BIR VERI TABANI UZERINDEN IRDELENMESI.

14.00 – 15.45 **2. OTURUM:**
Oturum Başkanı: Yurdanur DULGEROĞLU YUKSEL (Istanbul Teknik Universitesi)

DIŞA KAPALI KONUT YERLEŞMELERININ OLUŞUMUNA ETKI EDEN FIZIKSEL FAKTORLERIN BURSA'DA BULUNAN ORNEKLER KAPSAMINDA DEĞERLENDIRILMESI, H. Özge TUMER (Uludağ Universitesi)

IZMIR-URLA ORNEĞINDE KAPALI YERLEŞMELERIN DEĞERLENDIRILMESI, Hasibe VELIBEYOĞLU, Semahat OZDEMIR (Izmir Yuksek Teknoloji Enstitüsü)

DIŞA KAPALI KONUT YERLEŞMELERININ ARDINDAKI ÇEKICILIK UNSURLARININ BURSA ORNEĞINDE DEĞERLENDIRILMESI, Miray AKINCITURK GUR, Tüfin VURAL ARSLAN (Uludağ Universitesi)

ISTANBUL'DAKI KORUNAKLI YERLEŞIMLERIN TOPLU TAŞIMA SISTEMI ILE ERIŞILEBILIRLIKLERININ DEĞERLENDIRILMESI, Lale BERKOZ (Istanbul Teknik Universitesi), Emre TEPE (Tuzla Belediye Başkanlığı)

ISTANBUL GENELINDE YENI GELIŞEN KAPALI SITELERIN YERLEŞIM VERILERI VE OZELLIKLERININ INCELENMESI, Ilke AYTAR, Tolga AKBULUT (Yıldız Teknik Universitesi)

KENT PLANLAMADA KAPALI KONUT YERLEŞMELERININ ROLU –ÇEKMEKOY ORNEĞI, Elif ORNEK OZDEN (Yıldız Teknik Universitesi)

15.45 – 16.15 **KAHVE ARASI**

16.15 – 18.00 **3. OTURUM:**
Oturum Başkanı: Aykut KARAMAN (Mimar Sinan Güzel Sanatlar Universitesi)

ESKI YERLERDEN YENI MEKANLARA: KORUMALI YERLEŞIMLERI PAZARLAMAK, Afye Anu GULUMSER (Istanbul Teknik Universitesi)

PAZARLANAN BIR "META" OLARAK KAPALI KONUT YERLEŞKELERI, Sibel ILGEN, Nurbin PAKER (Istanbul Teknik Universitesi)

PAZARLAMA SOYLEMLERI VE KONUT YERLEŞIMLERI, Nilüfer GULEÇ (Anadolu Universitesi)

HALKALI TOPLU KONUT YERLEŞIM ALANINDAKI GELIŞIM VE DEĞIŞIMIN DIŞA KAPALILIK AÇISINDAN DEĞERLENDIRILMESI, Ahmet BULUT (Istanbul Teknik Universitesi)

ISTANBUL'DA KAPALI YERLEŞMELERIN TOPLUMSAL VE ÇEVRESEL ETKILERI AÇISINDAN BIR IRDELEME, Ebru FIRIDIN OZGUR (Mimar Sinan Güzel Sanatlar Universitesi)

UST GELIR GRUBU KONUT TERCIHLERI VE DENEYIMLERI UZERINE BIR ARAŞTIRMA, Hatice SADIKOĞLU, Ahsen OZSOY (Istanbul Teknik Universitesi)

5 MART 2010

9.00 – 10.30 **1. OTURUM:**
Oturum Başkanı: Nuran ZEREN GULERSOY (Istanbul Teknik Universitesi)

KAPALI KONUT YERLEŞMESININ AÇIK KAPISI, Nesli KAYALI (Zemin Mimarlık Tasarım ve Sanat Hizmetleri Inş. San. Tic.Ltd. Şti.)

DIŞA KAPALI KONUT YERLEŞMELERI VE GUVENLIK, Başak TANULKU (Lancaster Universitesi)

KKTC DE DIŞA KAPALI KONUT YERLEŞIMLERI: GEÇMIŞ-ŞIMDI-GELECEK, Nesil BAYTIN (Doğu Akdeniz Universitesi)

DIKEY KAPALI SITELER: KULTURU VE KENTE ETKILERI, Yurdanur DULGEROĞLU-YUKSEL, Onur DURMUŞ (Istanbul Teknik Universitesi)

ÇEKMEKOY'DE BUGUNUN KAPALI SITELERINE BAKIŞ, KAPALI SITELERIN YUKSEK DUVARLARI GELECEKTE KALKABILIR MI? Zübeyde ODEL KOCABAY (Çekmeköy Gönüllüleri), Elif KOCABAY OZTURK (Kadıköy Belediyesi)

KENTLERDE-KONUTLARDA SINIRLAR, Beril OZMEN MAYER (Doğu Akdeniz Universitesi)

10.30 – 10.50 **KAHVE ARASI**

10.50 – 11.30 **DAVETLİ KONUŞMACI** Hatice KURTULUŞ (Istanbul Universitesi)
KONUT SUNUM BIÇIMLERINDE RADIKAL DONUŞUM VE MEKANSAL AYRIŞMA ILE YENIDEN BIÇIMLENEN METROPOL YAŞAMLAR.

11.30 – 13.00 **2. OTURUM:**
Oturum Başkanı: Neslihan DOSTOĞLU (Uludağ Universitesi)

DIŞA KAPALI YERLEŞMELER: IDEAL KENT MITI GERÇEKTE NE KADAR IDEAL BIR YAŞAM VADEDIYOR?, Yusuf CIVELEK, Tülin VURAL (Uludağ Universitesi)

ISTANBUL'DA KAPALI KONUT SITELERINDE YAŞAMAK: EVIN ANLAMI VE MEKANA BAĞLILIK UZERINE BIR ÇALIŞMA, S. Banu GARIP (Istanbul Teknik Universitesi)

SOSYO-KULTUREL VE FIZIKSEL- MEKANSAL YAPI BAĞLAMINDA GELENEKSEL MAHALLE YERLEŞMELERI ILE DIŞA KAPALI KONUT YERLEŞMELERININ KARŞILAŞTIRILMASI, Ismet ŞAHIN (Trakya Universitesi)

IZMIR ORNEKLERI UZERINDEN DIŞA KAPALI KONUT YERLEŞIMLERINDE TOPLUMSAL VE MEKANSAL ORGUTLENME BIÇIMLERI, Şeniz ÇIKIŞ (Izmir Yuksek Teknoloji Enstitüsü)

IZMIR'DEKI AZ KATLI KONUT TOPLULUKLARI UZERINE BIR DEĞERLENDIRME, Didem AKYOL ALTUN, Orcan GUNDUZ (Dokuz Eylül Universitesi)

13.00 – 14.00 **YEMEK MOLASI**

14.00 – 16.30 **PANEL: "TASARIMCILARI KAPALI SITELERI ANLATIYOR."**
Yönetici: Ahsen OZSOY

Bora EKINCI
Adnan KAZMAOĞLU
Nevzat SAYIN
Han TUMERTEKIN

16.30 – 18.00 **KOKTEYL**

ULUSAL KONUT KONFERANSI: KAPALI KONUT YERLEŞMELERİ

YENİ YAŞAMLAR MEKANLAR SINIRLAR
4-5 MART 2010

AMAÇ VE KAPSAM

İstanbul Teknik Üniversitesi, Konut Araştırma ve Eğitim Merkezi etkinlikleri kapsamında, **4-5 Mart 2010** tarihlerinde düzenlenen "**Yeni Yaşamlar, Mekanlar, Sınırlar**" temalı **Ulusal Kapalı Konut Yerleşmeleri Konferansı** ile güncel bilimsel araştırma sonuçlarının sunulacağı ve farklı disiplinlerden araştırmacı ve uygulamacıların görüş alışverişinde bulunacakları bir ortam yaratılması amaçlanmıştır.

1960' larda Amerika'da ilk örnekleri ortaya çıkan, tüm Dünyada ise 1990' larda hız kazanan dışa kapalı, güvenlikli yeni konut yerleşmeleri ve sorunları kent planlama, mimarlık, kent ve sosyal coğrafya, sosyoloji, ekonomi, antropoloji gibi farklı disiplinlerden araştırmacılar tarafından ele alınarak, uluslararası akademik ortamlarda, çeşitli boyutlarıyla tartışılmaktadır. Türkiye'de 1980'li yıllarda neo-liberal ekonomi uygulamaları ile ortaya çıkan ve örnekleri hızla artan dışa kapalı konut yerleşmelerinin büyük kentlerde mekansal açıdan giderek önemli bir yer tutmaya başladıkları, fiziksel ve sosyal ayrışma yarattıkları gözlenmektedir. Günümüzde Türkiye'de "**Dışa Kapalı Konut Yerleşmeleri**" oluşu gelişim süreci, kentlerdeki konumları, yerleşim örüntüleri, konut tipoloji ve mekansal özellikleri, kentle, kent yönetimiyle ve yakın çevrelerindeki konut yerleşmeleri ile ilişkileri konferansın kapsamını oluşturmaktadır.

KONFERANSIN TEMALARI:

- Kuram / Kavram / Metodoloji,
- Politika / Yasalar,
- Pazarlama / İşletme Dinamikleri,
- Planlama / Tasarım,
- Düşey / Yatay Gelişim,
- Yoğunluk / Ölçek / Morfoloji,
- Mekansal / Toplumsal Ayrışma,
- Kamusal / Özel Alan,
- Güvenlik / Kapalılık,
- Çevre / Yaşam Kalitesi.

YÖNTEM:

Konferans davetli sunumlar, bildiri oturumları ve poster sunuşlarından oluşmaktadır.
Bildiri özetleri Bilimsel Kurul tarafından değerlendirilecektir. Bilimsel Kurul tarafından seçilecek bildiriler konferans sonrası kitap haline getirilerek basılması planlanmaktadır.

DÜZENLEME KURULU:

Prof. Dr. Gülçin PULAT GÖKMEN (İstanbul Teknik Üniversitesi)
Prof. Dr. Ahsen ÖZSOY (İstanbul Teknik Üniversitesi)
Öğr. Asistan Hatice SADIKOĞLU (İstanbul Teknik Üniversitesi)
Araş. Gör. Evren UZER (İstanbul Teknik Üniversitesi)
Araş. Gör. Özge ATALAY ÇELİK (İstanbul Teknik Üniversitesi)

BİLİMSEL KURUL:

Prof. Dr. Gülsün SAĞLAMER (İstanbul Teknik Üniversitesi)
Prof. Dr. Orhan HACIHASANOĞLU (İstanbul Teknik Üniversitesi)
Prof. Dr. Yurdanur DÜLGEROĞLU YÜKSEL (İstanbul Teknik Üniversitesi)
Prof. Dr. Nuran ZEREN GÜLERSOY (İstanbul Teknik Üniversitesi)
Prof. Dr. Handan TÜRKOĞLU (İstanbul Teknik Üniversitesi)
Prof. Dr. Uğur ERKMAN (İstanbul Kültür Üniversitesi)
Prof. Dr. Aykut KARAMAN (Mimar Sinan Üniversitesi)
Prof. Dr. Neslihan DOSTOĞLU (Uludağ Üniversitesi)
Doç. Dr. Tülin GÖRGÜLÜ (Yıldız Teknik Üniversitesi)
Doç. Dr. Türkan ULUSU URAZ (Doğu Akdeniz Üniversitesi)

İLETİŞİM:

İTÜ Konut Araştırma ve Eğitim Merkezi (KAEM)
Taşkışla, 34437 Beyoğlu, İSTANBUL
Tel. 0212 244 5786
Fax. 0212 244 5785
e-mail: kapaliver@itu.edu.tr
URL: www.kapaliverlesmeler.itu.edu.tr

4-5 MART 2010, ULUSAL KONUT KONFERANSI: KAPALI YERLEŞMELER; YENİ YAŞAMLAR, YENİ MEKANLAR, YENİ SINIRLAR,
İTÜ KONUT ARAŞTIRMA VE EĞİTİM MERKEZİ, Taşkışla, Taksim / İSTANBUL

İSTANBUL GENELİNDE YENİ GELİŞEN KAPALI SİTELERİN YERLEŞİM VERİLERİ VE ÖZELLİKLERİNİN İNCELENMESİ

İlke AYTAR[1] , M. Tolga AKBULUT[2]
[1] Mimar, [2] Yard. Doç. Dr., YTÜ Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, İstanbul
ilkeciritci@hotmail.com, mtolgaakbulut@gmail.com

GİRİŞ

20.yüzyılda dünyada kapitalizmin etkisiyle politik, ekonomik ve bunun sonucu olarak da tüketim kültüründe yeni bir değişim süreci yaşanmıştır. Bu değişim sonucunda diğer sınıflardan yaşam tarzı ve yaşadığı mekânlar bağlamında farklı, "üst orta sınıf" olarak adlandırılan yeni bir sınıf ortaya çıkmıştır.

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

KAPALI SİTE, MAHALLE VE KAPALILIK KAVRAMLARI

Kapalı siteler, fiziksel olarak bulundukları çevrede yaşayan toplumsal gruplardan kendilerini kesin çizgilerle ayırmakta ve içlerinde apayrı bir yaşam tarzı kurmaktadırlar. İçeri girişlerin kesin bir şekilde kısıtlanması nedeniyle gettolara benzetilebilmektedirler. Ancak gettolarda toplumun yoksul kesimi, ekonomik, sosyal, politik veya kültürel koşulların dayatması gibi nedenlerle bir araya gelmektedirler. Marcuse (1997), gettolarda gönülsüz, kapalı adacıklarda ise gönüllü bir birlikteliğin olduğunu belirterek bu ayrımı vurgulamıştır. Kapalı yerleşimleri gettolardan ayırmak için son yıllarda yazınlarda 'enclave' terimi de kullanılmaktadır. Bu terim Türkçede 'adacık' olarak karşılık bulmaktadır ve kendi aralarında homojen özelliklere sahip grubun, koşullarını iyileştirmek üzere, belirli bir mekânda bir araya geldiği durumlar için kullanılır. (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001; Özgür, 2006).

Yeni orta sınıfa tüketim eğilimleri şeklinde pazarlanan kapalı siteler, bir anlamda da giderek dışlayıcı ve ayrımcı yerler haline gelmektedir. Pazarlama kriterleri içerisinde, lüks tüketim alanları ve çeşitli aktivite olanaklarına ek olarak site içerisinde 'mahalle kimliğinin'

oluşturulması da önemli bir yer tutmaktadır.

Konut alanlarının pazarlanmasında bir mahalle ve topluluk amacının belirgin hale geldiği, mahalle kavramının yeniden anlamlandırıldığı ve pazarlandığı ileri sürülmektedir (John, 2004; Bali, 2002; Keyder, 2000; Özgür, 2006).

Kapalı sitelerin; mahalle kavramının güvenlik kavramı ile birlikte ön plana çıkarılıp pazarlanmasında, kentin olumsuzluklarından kaçma, güvenlik probleminin önüne geçme ve en önemlisi yeni oluşturulan mahallelerdeki mülk değerinin korunması hedeflenmiştir.

Milli gelirin %60'ından fazlasını paylaşan üst orta ve üst sınıfın genellikle tercih ettikleri kapalı siteler, toplumsal ayrışmanın fiziksel mekâna yansıması olarak pek çok mimar, şehir plancı ve sosyolog tarafından da incelenmektedir. Bu farklılaşma ile artık toplumun farklı kesimleri birbirlerine kapalı hale gelmiş, birbirine değmeden ve etkileşmeden parçalanmış yaşam alanlarında yaşamaktadırlar. Kentsel yüzeylerle 'parçalanma'nın sonucu olarak sosyal mesafelerin artışı, sosyal ilişkilerin zayıflamasına yol açmaktadır. Bu durum kamusal alanın kent yaşamındaki yerinin boşalmasını beraberinde getirmiştir, yani diğer bir deyişle, topluma toplum özelliği veren ortak mekân paylaşma özelliği yok olmaktadır (Özgür, 2006).

1980 sonrası ilk örneklerinin Amerika'da görüldüğü üst gelir grubuna yönelik kapalı sitelerin tipolojileri ile ilgili çalışmalar incelendiğinde dört farklı araştırma ön plana çıkmıştır. Blakely ve Snyder (1999), kapalı siteleri yaşam tarzı toplulukları, elit gruplar ve güvenli bölge toplulukları adı altında üç gruba ayırıp incelemişlerdir. Bucke (2001); kapalı siteleri kentin güvenli alanları, güvenli konut kompleksleri, güvenli banliyö arazileri, güvenli dinlenme yeri toplulukları ve güvenli kırsal konut arazileri olmak üzere beş başlık altında toplayıp incelemiştir. Luymes'a göre (Gülümser; 2005) ise kapalı siteler bir matrikse göre şekillenmektedir ve konutları, erişimin kontrol edilebilirliği ve çevrelerinin yapaylaştırılması çerçevesinde sınıflandırılmıştır. Türkiye'de görülen kapalı siteleri ise Hatice Kurtuluş (2005) kendi içinde üç gruba ayırmıştır. İlki kentin çeperlerine doğru oldukça geniş bir alanda kurulan alt kent niteliği taşıyan sitelerdir. İkincisi alt kent özelliği taşımayan, giriş çıkışların kontrol edildiği fakat çok sıkı bir şekilde engellenmediği sitelerdir. Üçüncü tip ise radikal olarak kapalı, girişlerin kontrol altında tutulduğu ve oturanlarının iznini almadan kimsenin içeri alınmadığı sitelerdir.

İSTANBUL GENELİNDE YENİ GELİŞEN KAPALI SİTELERİN YERLEŞİM VERİLERİ VE ÖZELLİKLERİ

İstanbul Türkiye'nin ekonomisine en fazla katkı sağlayan il olarak hem iç, hem dış ticarette merkezi bir öneme sahiptir. Bu durumundan ötürü Türkiye'nin en fazla göç alan ve en kalabalık şehridir. Dünyadaki diğer metropollerde görülen toplumsal olayların İstanbul'a yansımalarını kısa sürede görmek mümkündür. Çalışma kapsamında İstanbul çeşitli örneklerin incelenip karşılaştırılabileceği bir kent olması nedeniyle, araştırma yeri olarak belirlenmiştir.

Bildiriye dayanak oluşturan tez çalışmasında, kapalı siteler İstanbul merkezinde ve İstanbul'un yeni gelişen semtlerinde konumlanmalarına göre iki ayrı grupta incelenmektedir.

Kent merkezi; 1980'lerden önce belirgin oranda yerleşimin olduğu, erişilebilirliğin avantajlarından yararlanma derecesi en yüksek olan, gündüz nüfusunun gece nüfusuna oranla daha fazla olduğu semtler olarak tanımlanmıştır. Kentin yeni gelişen semtleri ise, merkez semtlere oranla yerleşimin 1980 öncesi dönemde daha az olduğu, 1980 sonrası değişen politikalarla inşaat sektörünün yeni yatırımları sonrasında gelişen semtler olarak kabul edilmiştir (Şekil 1).



Şekil 1. İstanbul semtleri, Kent merkezi – Kentin yeni gelişen semtleri

KENT MERKEZİNDE KONUMLANAN KAPALI SİTELER

Kent merkezinde konumlanan kapalı siteleri genellikle çalışan, kentin dinamiğinden kopmak istemeyen, genç kesim tercih etmektedir. Kent merkezinde yeni yapılan kapalı siteler; devletin aldığı bir takım yeni kararlarla arazinin özelleşmesi yoluyla veya eski kullanımlarının tasfiye edilerek kullanıma açılmasıyla oluşmaktadır (İşlek, 2007). Yüksek katlı iş merkezlerinin yakın çevresindeki arazilerde yapılan siteler, merkeze ve iş çevresine yakınlığı dolayısıyla, büyük bir ranta sahiptirler ve yüksek gelirli ailelerin tercih sebebidir.

Kent içindeki kapalı sitelerin, kent çeperindeki örneklerine oranla, yeşil alanı ve buna bağlı olarak aktivite çeşitlilikleri daha kısıtlıdır. Örneğin kent dışına doğru inşa edilen kapalı siteler, daha geniş mekânlar isteyen aktivite olanakları sunabilirken, kent içinde kısıtlı alana yapılabilen sitelerde bu tür imkânlara rastlamak çok güçtür. Ayrıca kent merkezinde inşa edilen kapalı sitelerin bir kısmında otoparka park edilecek araç sayısı, sitenin konumlandığı arazinin büyüklüğüne de bağlı olarak, her dairenin metrekaresine göre değişkenlik gösterebilmektedir.

KENTİN YENİ GELİŞEN SEMTLERİNDE KONUMLANAN KAPALI SİTELER

Kent merkezinde yaşayan orta ve üst-orta gelir grubundaki kişiler; evlerinin yaşlanması,

kentin aldığı göçlerle kalabalıklaşması, güvenliğinin sağlanamaması, artan gürültü ve trafik, otopark ve yeşil alan eksiklikleri gibi nedenlerle yaşadıkları kent içi konutlarını terk etme eğiliminde bulunmaktadırlar. Bu sebeplerden ayrılanlara ek olarak, prestij nedeniyle taşınanların sayısı da oldukça fazladır (Kurtuluş, 2005).

Kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı siteleri genellikle çocuklu aileler, yeterli miktarda yeşil alan imkânı, kreş hizmeti ve geniş çeşitliliğe sahip spor aktivite olanakları bulunmasından ötürü tercih etmektedirler. Yeni gelişen semtlerdeki kapalı sitede oturan ve her gün merkezdeki işine gitmek için trafik problemi yaşayanlar arasında buna çözüm olarak, merkezde bir rezidans kiralayıp, hafta içi burada yaşayıp hafta sonu merkez dışında kalan konutuna gitmeyi tercih edenlerin de olduğu bilinmektedir.

Kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı sitelerin, kent merkezine yapılan örneklerinden en önemli ve çarpıcı farkı; genelde yeni gelişen semtlerde mevcut bulunan yeşil alanın ve varsa göl gibi diğer doğal güzelliklerin, özellikle tasarımı etkilediği ve pazarlanırken de ön plana çıkarılmasıdır. Buna ek olarak diğer bir büyük fark da, konumlandıkları arazilerin büyüklükleri, kent merkezindeki örneklerine oranla çok daha fazla olduğundan, site içinde her türlü spor alanları, sinema, alışveriş merkezleri, okullar, lokanta ve barların da bulunmasıyla bir alt kent özelliği taşımasıdır.

KAPALI SİTELERİN YERLEŞİM VERİLERİ VE ÖZELLİKLERİ

Çalışma kapsamında, kent merkezinden 77, kentin yeni gelişen semtlerinden ise 267 olmak üzere, gerekli bilgilerine ulaşılabilen toplam 344 site seçilmiştir. Bu örnekler yapılış yıllarına, konut tiplerine ve bulundukları semtlere göre sınıflandırılmış, bu sınıflandırma üzerinden kapalı sitelerin tarihsel süreçte yayılımı ve fiziksel anlamda konutlardaki değişimler araştırılmıştır.

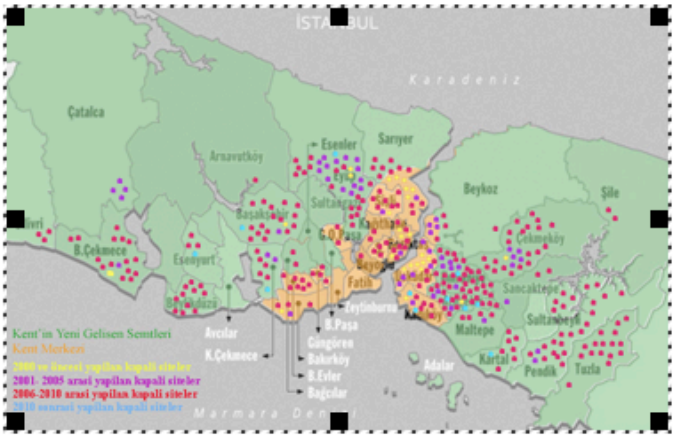
344 kapalı siteden kent merkezinde ve kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanmalarına göre toplam 30 kapalı site daha ayrıntılı incelemek üzere seçilmiştir. Bu örneklerin benzer tip olmamasına, farklılık ve çeşitlilik içermesine dikkat edilmiştir. Seçilen kapalı siteler, yoğunluk/ölçek, planlama/tasarım ve çevre/yaşam kalitesi ana başlıkları altında ayrıntılı olarak incelenmiştir.

YOĞUNLUK / ÖLÇEK

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

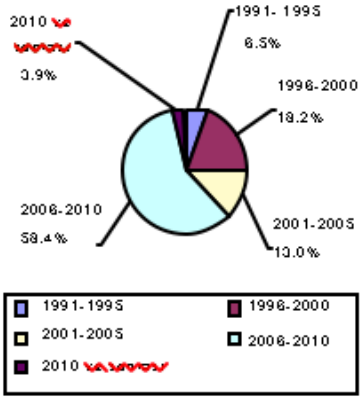
Kapalı Sitelerin yapım yıllarına göre gelişimi 344 site üzerinden incelenmiştir (Şekil 2). Araştırma sonucunda, 2000 öncesinde kentin merkez semtlerinde örneklerine daha çok rastlanan kapalı sitelerin, 2001 – 2005 yılları arasında Çekmeköy ve Göktürk-Kemerburgaz başta olmak üzere yeni gelişen semtlere yayıldığı görülmüştür. 2006 – 2010 yılları arasındaki

gelişimine bakıldığında ise, hem merkezde hem de yeni gelişen semtlerde yoğun olarak kapalı site inşa edildiği görülmektedir. 2010 sonrasında ise yeniden kent merkezine doğru bir yönelim dikkat çekmektedir.

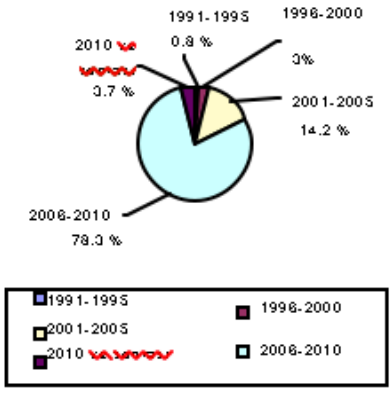


Şekil 2. Yıllara ve semtlere göre yoğunluk karşılaştırılması

Şekil 3 ve 4'de kapalı sitelerin yıllara göre dağılım grafiklerindeki verilere bakıldığında, 2000 yılına kadar kent merkezinde %24,7'lik bir oran varken, kentin yeni gelişen semtlerinde bu oranın %3,8 olduğu görülmektedir. 2001-2005 arasında yakın oranlarda bir gelişim gözlenmiştir. 2005'ten sonra ise yeni gelişen semtlerde artış dikkat çekmektedir. Kent merkezindeki sitelerin; %58,4'ü 2006-2010 yılları arası inşa edilmişken, yeni gelişen semtlerde bu oran %78,3'tür. Görüldüğü gibi merkezde ve yeni gelişen semtlerde 2006-2010 yılları arası çok büyük oranlarda kapalı site yapımında gelişim gözlemlenmektedir. Bu oran aynı zamanda büyük fiziksel ve sosyal değişimleri de beraberinde getirmekte ve İstanbul'un genelini etkilemektedir.

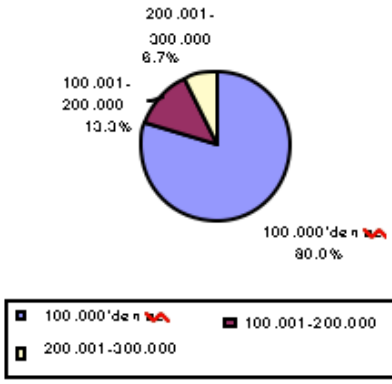


Şekil 3.
Kent içindeki K.S. yıllara göre dağılımı grafiği

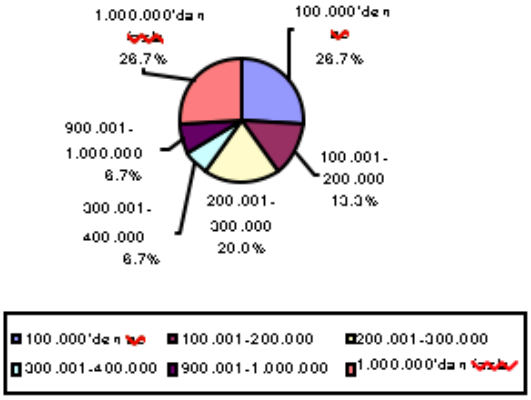


Şekil 4.
Kent çeperindeki K.S. yıllara göre dağılımı grafiği

Yoğunluk/Ölçek başlığı altında 30 kapalı site üzerinden incelenen bir başka konu arazi büyüklükleridir. Şekil 5 ve Şekil 6'daki kapalı sitelerin arazi büyüklükleri grafiklerinde tespit edilen verilere göre; kent merkezinde konumlanan kapalı sitelerin %80'i 100.000 m²'den az, kentin yeni gelişen semtlerindeki kapalı sitelerin ise %73,7'si 100.000 m²'den fazladır. Kent merkezindeki yoğun yapılaşma ve uygun arazi bulmanın zorluğu nedeniyle sitelerin küçük araziler üzerinde konumlandığı görülmektedir. Kentin yeni gelişen semtlerinde ise yapılaşmanın daha seyrek olması, sitelerin daha geniş araziler üzerine konumlanmasına ve de büyüklüklerinin benzer oranlarda çeşitlilik göstermesine imkân tanımaktadır.



Şekil 5.
Kent Merkezindeki K.S. arazi büyüklükleri grafiği (m²)



Şekil 6.
Kentin yeni gelişen semtlerindeki K.S. arazi büyüklükleri grafiği(m²)

PLANLAMA / TASARIM

Planlama/Tasarım ana başlığı altında kapalı siteler, daire büyüklükleri, oda sayıları, konut sayıları, konut tipleri, otopark sayıları ve peyzaj özelliklerine göre incelenmiştir.

Daire büyüklükleri karşılaştırıldığında kent merkezindeki sitelerde, kentin yeni gelişen semtlerindekiler kadar büyük dairelerin olmadığı görülmüştür (Tablo 1). Kent merkezinde konumlanan kapalı sitelerin % 80'inde 101-200 m² arası, % 73.3'ünde 201-300 m², kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı sitelerin % 73.3'ünde 101-200 m² arası, % 73.3'ünde ise 301-400 m² arası büyüklükte konut bulunmaktadır. Bu oranlara bakıldığında yeni gelişen semtlerdeki kapalı sitelerin, kent merkezindekilere yakın bir oranda 101-200 m² arası daireye sahip olması, beklenenin dışında bir tespittir. Yeni gelişen semtlerdeki sitelerde m² alanlarında büyük çeşitlilik görülmektedir. Buna karşın kent merkezindeki sitelerde ise daire m²'lerinin 0-100, 100-200, 200-300 ve 300-400 m²'ler arasında yoğunlaştığı görülmektedir.

Tablo 1. Daire Büyüklükleri

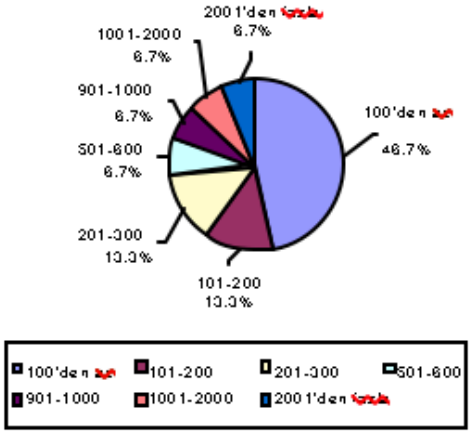
KAPALI SİTELER	DAİRE M² 'LERİ										
	100'den az	101-200	201-300	301-400	401-500	501-600	601-700	701-800	801-900	901-1000	1000'den fazla
Kent Merkezi Toplam	46.7	80	73.3	53.3	13.3			6.7			
Yeni Gelişen Semtler Toplam	46.7	73.3	66.7	73.3	53.3	46.7	40	33.3	26.7	26.7	20

Oda sayılarını karşılaştırırsak, kent merkezindeki sitelerin % 33.3'ünde 1+1 daire, % 53.3'ünde 2+1 daire, % 73.3'ünde 3+1, % 80'inde 4+1 daire, % 46.7'sinde 5+1 daire ve % 33.3'ünde 5+1'den büyük daire oranları tespit edilmiştir. Kentin yeni gelişen semtlerindeki sitelerin ise % 53.3'ünde 1+1 daire, % 60'ında 2+1 daire, % 66.7'sinde 3+1 daire, % 73.3'ünde 4+1 daire, % 60'ında 5+1 daire ve % 53.3'ünde 5+1'den büyük daire vardır (Tablo 2). Yeni gelişen semtlerde konumlanan sitelerde 1+1'lerde bir artış, merkezdekilere oranla 5+1'lerde ve 5+1'den büyük dairelerde ise bir yoğunlaşma olduğu görülmektedir. Kent merkezinde ise yeni gelişen semtlerdekine oranla bu yoğunlaşmanın 3+1 ve 4+1'lerde olduğu görülmektedir.

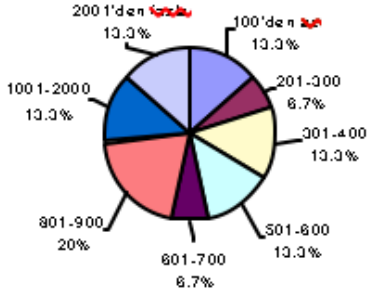
Tablo 2. Oda Sayıları

KAPALI SİTELER	ODA SAYILARI					
	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1	5+1 'den fazla
Kent Merkezi Toplam	33.3	53.3	73.3	80	46.7	33.3
Yeni Gelişen Semtler Toplam	53.3	60	66.7	73.3	60	53.3

Kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı sitelerin arazi büyüklüklerinin daha elverişli olmasından dolayı konut sayılarının, kent merkezindeki örneklerine oranla arttığı görülmektedir (Şekil 7; Şekil 8). Kent merkezindeki kapalı sitelerin % 46.7'sinin 100 konuttan az olduğu, kentin yeni gelişen semtlerindeki kapalı sitelerin ise konut sayılarının birbirine yakın oranlarda çeşitlendiği görülmüştür. Yeni gelişen semtlerde en fazla % 20'lik bir oranda 801-900 arası konut olduğu tespit edilmiştir.

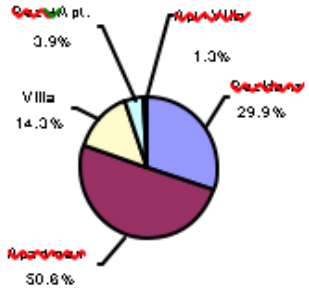


Şekil 7.
Kent Merkezindeki K.S. konut sayıları grafiği

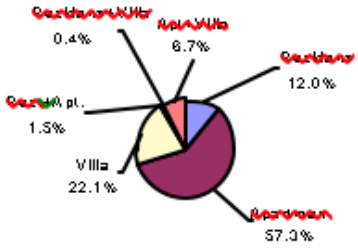


Şekil 8.
Yeni Gelişen Semtlerindeki K.S. Konut sayıları grafiği

Konut tipleri, seçilen 15 örnek yerine 344 kapalı konut alanında incelenmiştir. Kapalı sitelerdeki konut blokları rezidans, apartman ve villa olarak görülmektedir. Şekil 9 ve Şekil 10'da konut tipleri grafiklerinde de görüldüğü gibi kentin yeni gelişen semtlerinde, kent merkezindekine göre villalı yerleşimler daha fazla tespit edilmiştir. Kent merkezinde rezidans sayılarında, yeni gelişen semtlerde ise villa sayılarında bir yoğunluk olduğu görülmektedir. Fakat her ikisinde de en sık görülen apartman bloğudur. Apartman blokları merkezde daha yoğun kullanılmışken, yeni gelişen semtlerde daha geniş arazilere konumlanmalarından ötürü araziye yayılarak, binalar arasında daha geniş boşluklar bırakılacak şekilde yerleşmektedirler.



Şekil 9.
Kent merkezindeki K.S. konut tipleri grafiği



Şekil 10.
Yeni gelişen semtlerdeki K.S. konut tipleri grafiği

Otopark sayıları incelendiğinde, bazı otoparklarda sitede bulunan konut sayısından az kapasiteli otoparklar olduğu görülmüştür. Kapalı otoparklarda kent merkezinde %73.3

oranında 2 araçlık, %40 oranında 1 araçlık kapasite bulunmaktadır. Kentin yeni gelişen semtlerinde ise %60 oranında 2 araçlık, %53.3 oranında 1 araçlık kapasite bulunmaktadır. Açık otoparkları karşılaştırırsak, kent merkezinde %13.3 oranında 1 araçlık kapasite, yeni gelişen semtlerde ise, %46.7 oranında 1 araçlık kapasite bulunmaktadır. Yeni gelişen semtlerde arazi büyüklüğünün elverişli olmasından dolayı %40 oranında serbest, yol kenarına park edebilme imkânı olduğu tespit edilmiştir (Tablo 3).

Tablo 3. Otopark araç sayıları

KAPALI SİTELER	OTOPARK ARAÇ SAYILARI (DAİRE BAŞI)										
	KAPALI 1'den az					AÇIK 1'den az					
Kent Merkezi Toplam		40	73.3	13.3	6.7		13.3		6.7		
Yeni Gelişen Semtler Toplam	20	53.3	60	6.7	6.7	40	46.7	20	6.7		40

Kent merkezinde konumlanan kapalı sitelerle kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı siteleri peyzaj ve çevre düzenleme çerçevesinde karşılaştırdığımızda, beklendiği gibi yeni gelişen semtlerde mevcutta bulunan gölet ve orman gibi öğelerden faydalanıldığı görülmektedir. Kent merkezinde bu boşluk suni göletler, sonradan ağaçlandırılan alanlarla giderilmiştir. Kent merkezindeki kapalı sitelerin %33.3'ünde suni süs havuzu, gölet veya şelale görülmektedir, bu oran kent çeperinde %60'tır. Yeni gelişen semtlerde %53.3 oranında doğal gölet bulunmaktadır. Kent merkezindeki sitelerin %6.7'si doğal orman içerisinde yeşili koruyarak konumlanmaktadır, bu oran kentin yeni gelişen semtlerinde %40'tır. Kent merkezinde konumlanan sitelerin %73.3 'ünde sadece 'yapma' yeşil alan düzenlemeleri bulunurken, kentin yeni gelişen semtlerinde bu oran %26.7'dir (Tablo 4).

Tablo 4. Peyzaj – Çevre düzenleme

KAPALI SİTELER	PEYZAJ - ÇEVRE DÜZENLEME				
	Suni süs havuzu - gölet - şelale	Doğal Gölet	Doğal orman içinde	Tematik bahçe düzenlemeleri	'Yapma' yeşil alana sahip
Kent Merkezi Toplam	33.3		6.7		73.3
Yeni Gelişen Semtler Toplam	60	53.3	40	13.3	26.7

ÇEVRE / YAŞAM

Çevre/Yaşam ana başlığı altında kapalı siteler, sosyal donatılar ve hizmetler, teknolojik özellikler, satış-söylem ve metrekare fiyatları başlıkları altında incelenmiştir.

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

Yeterli büyüklükte alan ihtiyacı isteyen sporlar merkezde görülmezken, yeni gelişen semtlerde görülmektedir. Yürüyüş parkuru, fitness salonu, basketbol sahası, çocuk oyun alanları, sauna ve yüzme havuzu gibi sosyal donatılarda sayısal oranların %50'nin üzerine çıktıkça standart olmaya başladığı görülmektedir. %50'nin altında kalan veriler ise, o sitedeki hedef kitlenin talebine ve sosyal sınıfına yönelik donatılardır. Güzellik merkezi ve kuaför salonlarının, kent merkezinde yaygın miktarda olması ve merkezden uzaklaştıkça sayılarının azalmasından dolayı, merkezdeki kapalı sitelerde %20 olarak çıkan bu oranın yeni gelişen semtlerde %66.7'ye yükseldiği görülmektedir. Kuru temizleme hizmetinin de aynı sebepten dolayı kent merkezinde %6.7, yeni gelişen semtlerde ise %40 oranında görüldüğü tespit edilmiştir (Tablo 5).

Kent merkezinde konumlanan kapalı siteler ile kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı siteler teknolojik anlamda karşılaştırıldığında hepsinde kapalılığın şartı olan güvenlik, kameralı sistemlerle kontrol edilmektedir. Kent merkezinin %13.3 oranında, sitelerdeki konutlarda hırsız, yangın alarmı bulunmaktadır bu oran yeni gelişen semtlerde %26.7'ye yükselmektedir. Bu veriye dayanarak güvenlik önlemlerinin merkezin dışına çıkıldıkça daha fazla istendiği söylenebilir. Kent merkezinde bireysel internet hizmetlerinin kolaylıkla sağlanabilmesinden ötürü kent merkezindeki sitelerde kablosuz internet erişimi görülmezken yeni gelişen semtlerdeki sitelerde bu oran %26.7'dir (Tablo 6).

Tablo 6. Teknolojik özellikler

KAPALI SİTELER	TEKNOLOJİK				
	24 Saat kameralı güvenlik	Görüntülü interkom	Akıllı konut sistemi	Daire içlerinde hırsız/yangın alarmı	Kablosuz internet erişimi
Kent Merkezi Toplam	100	46.7	13.3	13.3	
Yeni Gelişen Semtler Toplam	100	26.7		26.7	26.7

Satışta öne çıkan söylemler karşılaştırıldığında, kent merkezinde %40'lık bir oranla merkezi konum, kentin yeni gelişen semtlerinde ise % 66.7'lik bir oranla manzara-doğa söylemi başta gelmektedir (Tablo 7).

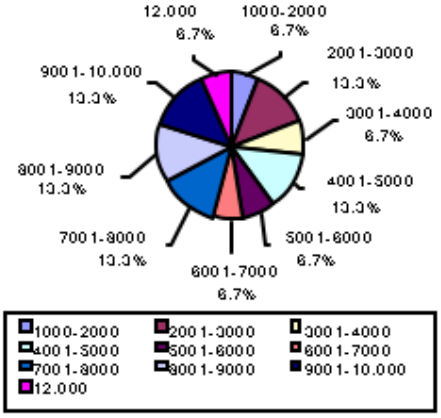
Tablo 5. Sosyal Donatılar ve Hizmetler

YAPIM YILI	1991	1996	1998	2001	2003	2003	2007	2007	2007	2008	2008	2009	2009	2009	2010		1996	2000	2003	2005	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2008	2008	2009	2010	
SOSYAL DONATILAR	Evler	Platin Konutları	Sarı Konutlar	Hisar Konutları	My Dream	My Park	Alatöy Konutları	Saban Çengeltöy	Tarabya Evleri	Emirgan Evleri	Alatöy	Şeker Vadi Konutları	My City Bahçelievler	Avrupa Konutları	Bilkent Sitesi	Kentİçi Yüzde %	Kemer Country	Kemer2000	Acarkent	Dikmenkent	Gayrettepe	Mahsur Evleri	Lagün	Kent Plus Yükseliş	Kent Plus Kartal	Ardıçlı Göl Evleri	Ulusoy	Gayrettepe Vadisi	Yeni Mahya	Sarıyer City	Nispetiye City 2010	Kent Dışı Yüzde %
Yürüyüş ve Bisiklet Parkuru	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	93.3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	93.3
Closed Salonu	X	X	X		X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	86.6	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	93.3
Sauna		X				X			X				X	X	X	40	X		X									X		X		26.7
Hamam					X		X		X				X		X	33.3	X											X		X	X	26.7
Kapalı Yüzme Havuzu		X	X		X		X		X		X		X	X	X	60	X		X			X	X					X	X	X	X	53.3
Açık Yüzme Havuzu	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	100	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	100
Tenis Kortu	X	X	X				X						X	X	X	46.6	X	X	X	X					X			X	X		X	86.6
Masa Tenisi													X			6.7	X												X			13.3
Bowling																0	X															6.7
Bilardo			X													6.7	X													X		13.3
Güzellik Merkezi, Kuaför											X		X	X		20	X	X	X	X			X	X	X			X		X	X	66.7
Atlı Spor, Manej																0	X	X					X					X				26.7
Voleybol Sahası													X	X		13.3	X		X	X					X			X	X			40
Basketbol Sahası	X		X			X	X		X				X	X	X	53.3	X		X	X					X			X	X	X	X	53.3
Futbol Sahası (mini)			X			X	X									20.0	X								X			X				20
Golf Sahası																0	X	X												X	X	26.7
Resepsiyon/Danışma vb.						X	X				X				X	26.7	X													X		13.3
SPA															X	6.7	X	X	X				X					X	X	X	X	53.3
Masaj Odaları	X		X			X	X						X		X	40	X	X												X		20
Sauna			X		X	X				X	X	X	X	X	X	60	X						X	X	X					X	X	40
Jakuzi,Buhar Od.,Şok Havuzu			X			X	X		X	X			X	X	X	53.3	X													X		13.3
Çocuk Oyun Alanları	X	X	X			X			X	X	X	X	X	X	X	73.3	X		X	X		X	X	X	X	X		X	X	X	X	80
Kuru Temizleme															X	6.7	X							X	X			X		X	X	40
Dikim/Yoga/Aerobik, Dans O.	X		X							X			X	X	X	20	X		X				X					X		X	X	40
Kafe/Restoran/Bar	X	X	X		X	X	X			X	X	X	X	X	X	80	X	X	X	X		X	X	X	X			X	X	X	X	80
DONATI SAYISI	9	8	14	1	7	12	12	2	9	8	9	6	17	14	17		25	10	13	8	3	6	11	8	12	4	2	17	11	19	15	

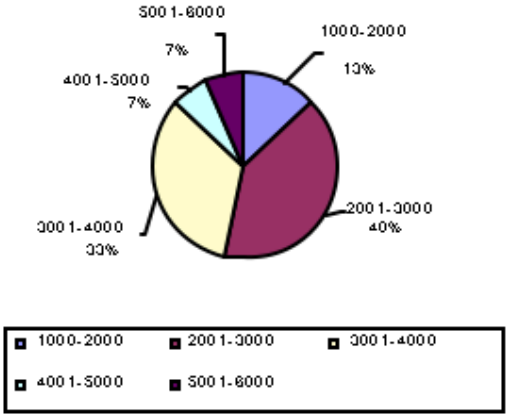
Tablo 7. Satış - Söylem

KAPALI SİTELER	SATIŞ - SÖYLEM			
	Yaşam tarzı - Prestij - Kalite	Manzara - Doğa	Merkezi konum	Belirli bir söylemi yok
Kent Merkezi Toplam	33.3	33.3	40	6.7
Yeni Gelişen Semtler Toplam	53.3	66.7	6.7	

Konutların m² fiyatları kıyaslandığında kent merkezindeki kapalı sitelerin m² fiyatlarının, kentin yeni gelişen semtlerindeki örneklerine oranla daha fazla olduğu tespit edilmiştir. Kent merkezindeki arsa fiyatları pahalı olduğu için merkezde oturmayı tercih edenlerin gelir düzeyleri bunu karşılayabilmektedir. Yeni gelişen semtlerde ise fiyatları daha cazip hale getirmek için firmalar son yıllarda konut tiplerine stüdyo daire gibi az m²'li daireler de eklemişlerdir. Yeni gelişen semtlerde ancak bahçeli villa tipi konutlar daha yüksek fiyatlara satılabilmektedir (Şekil 11; Şekil 12).



Şekil 11.
Kent merkezindeki K.S. daire m² fiyatları (TL)



Şekil 12.
Yeni gelişen semtlerdeki K.S. daire m² fiyatları (TL)

SONUÇLAR

Kapalı sitelerin İstanbul genelinde araştırıldığı bu çalışmada, kent merkezinde ve kentin yeni gelişen semtlerinde konumlanan kapalı sitelerin yerleşim verileri karşılaştırmalı olarak incelenmektedir. Birçok araştırmada kent içi ve kent çeperi olarak iki ayrı grupta incelenen kapalı siteler, İstanbul için, 'merkez ve çeper' tanımlarının net olmaması nedeniyle, bu çalışmada kentin merkezi semtleri ve yeni gelişen semtleri olarak gruplandırmanın daha doğru olacağı kabulüne dayanmaktadır.

Hem yatırımcı hem de inşaat firmaları tarafından yoğun ilgi gören kapalı siteler 1980 sonrası

İstanbul'una fiziksel ve kentsel anlamda damgasını vurmuştur. Sunulan hizmetler bakımından farklılıklar gösterseler de, temelde kendilerini 'farklı bir yaşam tarzı, prestij, seçkinlik' üzerinden pazarlamakta ve yerel yönetimler tarafından da kentsel dönüşüm politikalarıyla desteklenmektedirler.

Araştırmalara göre, kapalı site tercih nedenleri arasında, dünya genelinde güvenlik faktörü öncelikli olmasına rağmen, Türkiye'de prestij ve yaşam tarzı faktörü daha önde gelmektedir.

Kapalı sitelerin sunduğu olanaklar bağlamında incelendiğinde, gerek fiziksel özellikler, gerek sosyal donatılar ve hizmetler bağlamında, kent içindeki bir apartman dairesinden daha fazla kolaylıklar ve imkânlar sunduğu kaçınılmaz bir gerçektir. Ancak konutları dışarıdan kontrolsüz girişlere kapatma yöntemi ile yapılan korumalı siteler, sınıfsal ve kültürel olarak bölünmüş, kendi içinde homojen ama kentsel anlamda parçalanmış adacıklar olarak kentte iz bırakmaktadır.

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

KAYNAKLAR

Aytar, İ., (2010), İstanbul Genelinde Yeni gelişen Kapalı Sitelerin Yerleşim Verileri ve Özelliklerinin İncelenmesi. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

Bali, R. H., (2002), Tarz-ı Hayat'tan Life Style'a – Yeni Seçkinler, Yeni Mekanlar, Yeni Yaşamlar, İstanbul, İletişim Yayınları.

Blakely E. J. ve Snyder, M. G., (1999), Fortress America: Gated Communities in the United States, Washington D.C., Brookings Institution Pres.

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

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

Gülümser, A. A., (2005), A New Trend in Urbanization: Gated Communities in İstanbul. Yayınlanmamış Yüksek Lisans tezi, İstanbul, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

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

İşlek, E., (2007), İstanbul'da 1980 Sonrasında Oluşan Kapalı Konut Alanlarının İncelenmesi. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

Johns, M., (2004), 'The Retro City', New York Times, Jan.

Keyder, Ç., (2000), İstanbul Küresel ve Yerel Arasında, İstanbul, Metis Yayınevi.

Kurtuluş, H., (2005), İstanbul'da Kentsel Ayrışma : Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar, İstanbul, Bağlam Yayıncılık.

Kurtuluş, H., (2009), 'Eski Kent Merkezinde Orta Sınıf Konut Alanlarındaki Dönüşüm'. TMMOB Mimarlar Odası, Konut Sempozyumunda sunulan bildiri, İstanbul, 3-4 Aralık.

Kuşhan, Ö., (2001), 1980 Sonrası İstanbul'da Üst Gelir Grubu İçin Tasarlanmış Dışa Kapalı Fen Bilimleri Enstitüsü.

Luymes, D., (1997), 'The Fortification of Suburbia: Investigating the Rise and Enclave Communities', Landscape and Urban Planning, vol.39, pp.187-203.

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

Öktem, B., (2009), 'Yeni Konut Sunum Biçimleri'. TMMOB Mimarlar Odası, Konut Sempozyumunda sunulan bildiri, İstanbul, 3-4 Aralık.

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

YENİ YASAMLAR MEKANLAR SINIRLAR

4-5 MART 2010

KAPALI KONUT YERLEŞMELERİ

DÜZENLEME KURULU:

Prof. Dr. Gülçin PULAT GÖKMEN (İstanbul Teknik Üniversitesi)
Prof. Dr. Ahsen ÖZSOY (İstanbul Teknik Üniversitesi)
Öğr. Asistan Hatice SADIKOĞLU (İstanbul Teknik Üniversitesi)
Araş. Gör. Evren UZER (İstanbul Teknik Üniversitesi)
Araş. Gör. Özge ATALAY ÇELİK (İstanbul Teknik Üniversitesi)

BİLİMSEL KURUL:

Prof. Dr. Gülsün SAĞLAMER (İstanbul Teknik Üniversitesi)
Prof. Dr. Orhan HACIHASANOĞLU (İstanbul Teknik Üniversitesi)
Prof. Dr. Yurdanur DÜLGEROĞLU YÜKSEL (İstanbul Teknik Üniversitesi)
Prof. Dr. Nuran ZEREN GÜLERSOY (İstanbul Teknik Üniversitesi)
Prof. Dr. Handan TÜRKOĞLU (İstanbul Teknik Üniversitesi)
Prof. Dr. Uğur ERKMAN (İstanbul Kültür Üniversitesi)
Prof. Dr. Aykut KARAMAN (Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi)
Prof. Dr. Neslihan DOSTOĞLU (Uludağ Üniversitesi)
Doç. Dr. Tülin GÖRGÜLÜ (Yıldız Teknik Üniversitesi)
Doç. Dr. Türkan ULUSU URAZ (Doğu Akdeniz Üniversitesi)

İTÜ KONUT ARAŞTIRMA VE EĞİTİM MERKEZİ

İÇİNDEKİLER:

ÖNSÖZ 5

1. OTURUM:
Oturum Başkanı: Handan TÜRKOĞLU (İstanbul Teknik Üniversitesi)

DIŞA KAPALI KONUT YERLEŞİMLERİ ÜZERİNE BİR KURAMSAL TARTIŞMA, Asım Mustafa AYTEN (Bozok Üniversitesi) 8

KAPALI KOMŞULUK KAVRAMININ ANALİZİ, Havva ALKAN BALA (Selçuk Üniversitesi) 11

İSTANBUL'DA 1980 SONRASI GELİŞEN KONUT TOPLULUKLARI ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME, Nilüfer SAĞLAR ONAY, Sinan MERT ŞENER (İstanbul Teknik Üniversitesi) 13

İSTANBUL'DA YENİ KONUT ALANLARI PARALELİNDE NÜFUS HAREKETLERİ, NÜFUS ÖZELLİKLERİ VE MİMARİ İRDELEMELER, Tülin GÖRGÜLÜ, Ebru ERDÖNMEZ, Kunter MANİSA Yıldız Teknik Üniversitesi) 16

İSTANBUL METROPOLİTEN KENT ÇEPERİNDE GELİŞMENİN YENİ AKTÖRÜ OLARAK KAPALI YERLEŞMELER, Tuba İNAL ÇEKİÇ (Yıldız Teknik Üniversitesi), Ferhan GEZİCİ (İstanbul Teknik Üniversitesi) 19

GÜNÜMÜZ KONUT TİPOLOJİSİNİ BELİRLEYEN TRENDLER: KOCAELİ ÖRNEĞİ, Sibel DEMİRARSLAN (Kocaeli Üniversitesi), Oğuz DEMİRARSLAN (Maltepe Üniversitesi) 21

2. OTURUM:
Oturum Başkanı: Yurdanur DÜLGEROĞLU YÜKSEL (İstanbul Teknik Üniversitesi)

DIŞA KAPALI KONUT YERLEŞMELERİNİN OLUŞUMUNA ETKİ EDEN FİZİKSEL FAKTÖRLERİN BURSA'DA BULUNAN ÖRNEKLER KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ, H. Özge TÜMER (Uludağ Üniversitesi) 26

İZMİR-URLA ÖRNEĞİNDE KAPALI YERLEŞMELERİN DEĞERLENDİRİLMESİ, Hasibe VELİBEYOĞLU, Semahat ÖZDEMİR (İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü) 28

DIŞA KAPALI KONUT YERLEŞMELERİNİN ARDINDAKİ ÇEKİCİLİK UNSURLARININ BURSA ÖRNEĞİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ, Miray AKINCITÜRK GÜR, Tülin VURAL ARSLAN (Uludağ Üniversitesi) 31

İSTANBUL'DAKİ KORUNAKLI YERLEŞİMLERİN TOPLU TAŞIMA SİSTEMİ İLE ERİŞİLEBİLİRLİKLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ, Lale BERKÖZ (İstanbul Teknik Üniversitesi), Emre TEPE (Tuzla Belediye Başkanlığı) 33

İSTANBUL GENELİNDE YENİ GELİŞEN KAPALI SİTELERİN YERLEŞİM VERİLERİ VE ÖZELLİKLERİNİN İNCELENMESİ, İlke AYTAR, Tolga AKBULUT (Yıldız Teknik Üniversitesi) 36

KENT PLANLAMADA KAPALI KONUT YERLEŞMELERİNİN ROLÜ –ÇEKMEKÖY ÖRNEĞİ, Elif ÖRNEK ÖZDEN (Yıldız Teknik Üniversitesi) 39

3. OTURUM:
Oturum Başkanı: Aykut KARAMAN (Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi)

ESKİ YERLERDEN YENİ MEKANLARA: KORUMALI YERLEŞİMLERİ PAZARLAMAK, Aliye Ahu GÜLÜMSER (İstanbul Teknik Üniversitesi) 44

PAZARLANAN BİR "META" OLARAK KAPALI KONUT YERLEŞKELERİ, Sibel İLGEN, Nurbin PAKER (İstanbul Teknik Üniversitesi) 47

PAZARLAMA SÖYLEMLERİ VE KONUT YERLEŞİMLERİ, Nilüfer GÜLEÇ (Anadolu Üniversitesi) 50

HALKALI TOPLU KONUT YERLEŞİM ALANINDAKİ GELİŞİM VE DEĞİŞİMİN DIŞA KAPALILIK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ, Ahmet BULUT (İstanbul Teknik Üniversitesi) 52

İSTANBUL'DA KAPALI YERLEŞMELERİN TOPLUMSAL VE ÇEVRESEL ETKİLERİ AÇISINDAN BİR İRDELEME, Ebru FİRİDİN ÖZGÜR (Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi) 54

ÜST GELİR GRUBU KONUT TERCİHLERİ VE DENEYİMLERİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA, Hatice SADIKOĞLU, Ahsen ÖZSOY (İstanbul Teknik Üniversitesi) 57

5 MART 2010

1. OTURUM:
Oturum Başkanı: Nuran ZEREN GÜLERSOY (İstanbul Teknik Üniversitesi)

KAPALI KONUT YERLEŞMESİNİN AÇIK KAPISI, Nesli KAYALI (Zemin Mimarlık Tasarım ve Sanat Hizmetleri İnş. San. Tic.Ltd. Şti.) 60

DIŞA KAPALI KONUT YERLEŞMELERİ VE GÜVENLİK, Başak TANÜLKÜ (Lancaster Universıtesı) 63

KKTC DE DIŞA KAPALI KONUT YERLEŞİMLERİ: GEÇMİŞ-ŞİMDİ-GELECEK, Nesil BAYTİN (Doğu Akdeniz Üniversitesi) 65

DİKEY KAPALI SİTELER: KÜLTÜRÜ VE KENTE ETKİLERİ, Yurdanur DÜLGEROĞLU-YÜKSEL, Onur DURMUŞ (İstanbul Teknik Üniversitesi) 68

ÇEKMEKÖY'DE BUGÜNÜN KAPALI SİTELERİNE BAKIŞ, KAPALI SİTELERİN YÜKSEK DUVARLARI GELECEKTE KALKABİLİR Mİ? Zübeyde ÖDEL KOCABAY (Çekmeköy Gönüllüleri), Elif KOCABAY ÖZTÜRK (Kadıköy Belediyesi) 71

KENTLERDE-KONUTLARDA SINIRLAR, Beril ÖZMEN MAYER (Doğu Akdeniz Üniversitesi) 74

2. OTURUM:
Oturum Başkanı: Neslihan DOSTOĞLU (Uludağ Üniversitesi)

DIŞA KAPALI YERLEŞMELER: İDEAL KENT MİTİ GERÇEKTE NE KADAR İDEAL BIR YAŞAM VADEDİYOR?, Yusuf CİVELEK, Tülin VURAL (Uludağ Üniversitesi) 78

İSTANBUL'DA KAPALI KONUT SİTELERİNDE YAŞAMAK: EVİN ANLAMI VE MEKANA BAĞLILIK ÜZERİNE BİR ÇALIŞMA, S. Banu GARİP (İstanbul Teknik Üniversitesi) 81

SOSYO-KÜLTÜREL VE FİZİKSEL- MEKANSAL YAPI BAĞLAMINDA GELENEKSEL MAHALLE YERLEŞMELERİ İLE DIŞA KAPALI KONUT YERLEŞMELERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI, İsmet ŞAHİN (Trakya Üniversitesi) 83

İZMİR ÖRNEKLERİ ÜZERİNDEN DIŞA KAPALI KONUT YERLEŞİMLERİNDE TOPLUMSAL VE MEKANSAL ÖRGÜTLENME BİÇİMLERİ, Şeniz ÇIKIŞ (İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü) 86

İZMİR'DEKİ AZ KATLI KONUT TOPLULUKLARI ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME, Didem AKYOL ALTUN, Orcan GÜNDÜZ (Dokuz Eylül Üniversitesi) 89

İSTANBUL GENELİNDE YENİ GELİŞEN KAPALI SİTELERİN YERLEŞİM VERİLERİ VE ÖZELLİKLERİNİN İNCELENMESİ

İlke AYTAR, Mimar-YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
Y. Doç. Dr. M. Tolga AKBULUT-YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

20.yüzyılda dünyada kapitalizmin etkisiyle politik, ekonomik ve bunun sonucu olarak da tüketim kültüründe yeni bir değişim süreci yaşanmıştır. Bu değişim sonucunda diğer sınıflardan yaşam tarzı ve yaşadığı mekânlar bağlamında farklı, "üst orta sınıf" olarak adlandırılan yeni bir sınıf ortaya çıkmıştır.

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

Üst orta sınıf olarak nitelendirilen bu sınıfın tüketim eğilimlerine yönelik olarak pazarlanan kapalı siteler, ait olma olgusunu güvenlik kavramı ile bir arada sunarak kentin olumsuzluklarından kaçmayı ön plana çıkarmaktadır.
Kapalı siteler üzerine tüm dünyada yaygın olarak mimarlar, şehir plancıları ve sosyologlar tarafından yapılmakta olan çok sayıda çalışmada özellikle bu tip yapılaşmanın kente getirdiği fiziksel ve sosyal değişimler tartışılmaktadır. Kentlerin kapalı alanlara bölünmesi, mekânsal ayrışmayı güçlendirirken, kamusal alan kullanımının ve kentselliğin zarar görmesine de neden olmaktadır. Mekânsal ayrışma ile toplumun farklı kesimleri birbirlerine kapalı hale gelmekte ve bu da beraberinde sosyal ayrışmayı getirmektedir.
İstanbul gibi medeniyetler, mimari, kültür, tarih, dini, ekonomi ve nüfus bakımından dünya metropolleri arasında yer alan büyük öneme sahip bir

kentte dünya ölçeğindeki toplumsal değişimlerin ve bu değişimlere bağlı yansımaların görülmesi kaçınılmazdır. Bu nedenle "kapalı site" olgusu ile ilgili çok sayıda incelenmeye ve karşılaştırmaya değer örnek barındırması nedeniyle araştırma yeri olarak İstanbul seçilmiştir.

Bildiri kapsamında İstanbul genelinde kapalı sitelerin yerleşim verilerinin tartışılması amaçlanmakta olup, çalışma Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalında hazırlanan yüksek lisans tez çalışmasına dayanmaktadır.

Araştırma kapsamında öncelikle kapalı sitelerin konumlandığı yer bağlamında kent merkezi ve kentin yeni gelişen semtleri tanımları yapılmış, eşik sınırlar belirlenmiştir. Kent merkezi; 1980'lerden önce belirgin oranda yerleşimin olduğu, erişilebilirliğin avantajlarından yararlanma derecesi en yüksek olan, gündüz nüfusunun gece nüfusuna oranla daha fazla olduğu semtler olarak tanımlanmıştır. Kentin yeni gelişen semtleri ise, merkez semtlere oranla yerleşimin 1980 öncesi dönemde daha az olduğu, 1980 sonrası değişen politikalarla inşaat sektörünün yeni yatırımları sonrasında gelişen semtler olarak kabul edilmiştir.

Kent merkezinde ve kentin yeni gelişen semtlerinde bilgilerine ulaşılabilir toplamda 344 site, genel anlamda yapılış yıllarına, konut tiplerine ve semtlerine göre sınıflandırılmıştır. Burada amaç, daha geniş bir çerçeveden, mümkün oldukça fazla ve çeşitli örneğe başvurarak, yıllara ve semtlere göre kapalı site yayılımını incelemektir. 344 kapalı siteden kentin merkezinde ve yeni gelişen semtlerinde konumlanmalarına göre 15'er nitelikli örnek, daha derinlemesine incelenmek üzere seçilmiştir. Bu örneklerin benzer tip olmamasına, farklı ve çeşitli özellikler içermesine dikkat edilmiştir. Genel tabloda incelenen başlıklara ek olarak, seçilen toplam 30 sitenin; arazi büyüklükleri, satışta vurguladıkları tema, m^2 satış fiyatı, konut sayısı, konut büyüklükleri, konutlardaki oda sayıları, teknolojik özellikleri, peyzajda öne çıkan unsurları, açık/kapalı otoparkta ayrılan araç kapasiteleri, sosyal donatıları, sağlık ve eğitim olanakları ayrıntılı olarak incelenmiştir.

Bildiri kapsamında yukarıda yapılan araştırmaya dayanarak kent merkezinde ve kentin yeni gelişen semtlerinde kapalı sitelerin yerleşim verilerine bağlı

olarak elde edilen sonuçlar yoğunluk/ölçek, planlama/tasarım, çevre/yaşam başlıkları altında tartışılmaya çalışılmıştır.

ANAHTAR KELİMELER:: *kapalı site, kapalı konut alanları, mekansal-toplumsal ayrışma, kent merkezi ve kentin yeni gelişen semtleri, yoğunluk/ölçek, planlama/tasarım, çevre/yaşam, pazarlama, güvenlik-kapalılık*