DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENT ÇEPERLERİNDEKİ AZ KATLI KONUT TOPLULUKLARININ KULLANICI-MEKAN İLİŞKİSİ BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ: İZMİR ÖRNEĞİ

T.DİDEM AKYOL ALTUN

Temmuz, 2010
İ ZM İ R

KENT ÇEPERLERİNDEKİ AZ KATLI KONUT TOPLULUKLARININ KULLANICI-MEKAN İLİŞKİSİ BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ: İZMİR ÖRNEĞİ

Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Doktora Tezi
Mimarlık Bölümü, Bina Bilgisi Anabilim Dalı

T.DİDEM AKYOL ALTUN

Temmuz, 2010
İ ZM İ R

DOKTORA TEZİ SINAV SONUÇ FORMU

T.DİDEM AKYOL ALTUN tarafından **PROF. DR. ORCAN GÜNDÜZ** yönetiminde hazırlanan "**KENT ÇEPERLERİNDEKİ AZ KATLI KONUT TOPLULUKLARININ KULLANICI-MEKAN İLİŞKİSİ BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ: İZMİR ÖRNEĞİ**" başlıklı tez tarafımızdan okunmuş, kapsamı ve niteliği açısından bir doktora tezi olarak kabul edilmiştir.

_____

Prof. Dr. Orcan GÜNDÜZ
Danışman

_____	_____
Prof. Dr. Hülya KOÇ	Yrd.Doç. Zehra ERSOY
Tez İzleme Komitesi Üyesi	Tez İzleme Komitesi Üyesi
_____	_____
Jüri Üyesi	Jüri Üyesi

_____

Prof. Dr. Mustafa SABUNCU
Müdür
Fen Bilimleri Enstitüsü

TEŞEKKÜR

Öncelikle teşekkürün en büyüğü ve anlamlısını; tezimin şekillenmesinde bilgi ve deneyimi ile büyük katkıda bulunan, kaynak ve fikir üretimi aşamalarında yardımını ve desteğini esirgemeyen, çalışmalarımı sabır, titizlik ve özveri ile yönlendiren Değerli Hocam, danışmanım Prof. Dr. Orcan Gündüz'e sunuyorum; onun katkıları ve anlayışı olmaksızın bu süreç başarılamazdı.

Tez izlemeler boyunca fikirlerini esirgemeyen jüri üyelerim Prof. Dr. Hülya Koç ve Yrd.Doç.Dr.Zehra Ersoy'a, resmi üye olmasa da ricamı kırmayıp her izlemeye katılan Prof.Dr.Gürhan Tümer'e ve final jürideki desteklerini unutamayacağım Prof.Dr. Neslihan Dostoğlu'na,

Çalışmam süresince gösterdikleri anlayış ve hoşgörüleri için Mimari Tasarım stüdyolarında beraber çalıştığım, özellikle birinci sınıf Tasarım grubu hocalarım ve çalışma arkadaşlarıma; doktora sürecimin idari işleri ile ilgili yardımları için bölüm sekreterimiz Sn. Meryem Gemici'ye ve F.B.E. Öğrenci İşleri Bürosu'ndan Sn. Filiz Gürsan'a, ayrıca eğitim hayatımda emeği geçen tüm hocalarıma,

teşekkürlerimi sunuyorum.

Bu tez çalışması sadece mesleğime değil, yaşama ve kendime dair de bir öğrenme sürecini içeriyor. Çok yoğun, sancılı ama zevkli zamanların ürünü olan sayfalarında pek çok karışık duygu saklı; ama hepsinden önemlisi, her cümlesinde sevdiklerimin desteklerini barındırıyorlar. Sırasıyla hepsine tek tek teşekkür ediyorum...

Varlığına müteşekkir olduğum annem Sezgin Akyol'a; sevgisiyle ve güveniyle etrafımda yıkılmaz bir destek oluşturan eşim Tufan'a; kimi zaman ondan çaldığım anları kabullenemeyip bana öfke duysa da kaderine razı gelen ve benden asla vazgeçmeyen canım oğlum, Tuna'ma; benim için bir kardeşin yanı sıra dost olan, hem manevi hem de lojistik destek koyan ablam Gülden Köktürk'e ve varlığıyla moral kaynağı olan yeğenim Ceren Köktürk'e ve aramızda olmasa da varlığını hep hissettiğim sevgili babam Erol Akyol'a; canım aileme minnetlerimi sunuyorum.

Sadece teze ilişkin katkı koymakla sınırlı kalmayıp ruhumu okumayı başaran, sevgi dolu gözlerini ve içten desteklerini esirgemeyen dostlarım, kardeşlerim Eylem Bal'a ve İnci Uzun'a teşekkür ediyorum. Ne bu teşekkür benim için yaptıklarının karşılığı olabilir ne de buraya yazılacak herhangi bir cümle onlara olan sevgimi ifade edebilir…

Ayrıca doktora çalışması süresince zihnimi açan fikirleri, manevi destekleri ve çeşitli aşamalardaki katkıları dolayısıyla hocalarım Yrd.Doç.Dr. Yıldırım Oral, Yrd.Doç.Dr.Yasemin Sayar, Yrd.Doç.Dr.İlknur Türkseven, Yrd.Doç.Dr.Özlem Arıtan, Yrd.Doç.Dr.Rengin Zengel'e; kilometrelerce uzaktan destek olmayı başarabilen, geldikten sonra da teknik desteğinin ötesinde, bana güç veren manevi kardeşim Mete Gürsoy'a; hem manevi desteği hem de İngilizce çeviri problemlerimde en acil şekilde yardımıma koşan dostum Ayça Tokuç'a;

ve tüm arkadaşlarıma en içten teşekkürlerimle…

Son olarak tezin teknik verilerinin toplanması ve anket çalışması aşamasında ilgi ve emeklerini esirgemeyen, Kemalpaşa Belediyesi İmar Müdürü Sefa Yiğit, belediye başkan yardımcısı Ekrem Gündüz, Aliağa Belediyesi'nden Sabriye Aras, Urla Belediyesi eski imar müdürü Gündüz Özdeş, mimar Taner Gövsa, mimar Hasan Anlı, mimar Tufan Arkayın, mimar Nafi Çil, Dostlar sitesi sakinlerinden Ömür Önder, Urla Berk sitesi yöneticisi Mehmet Kutlay, Koza Konakları kurucusu Mesut Kozalı ve mimarı Rıfat Kurur, Urla Casaba evlerinden mimar Özgül Kesen, Yakaköy Profesörler Sitesi yöneticisi Erdinç Demiröreen, mimar Tamer Aksüt, mimar Hüseyin Egeli, öğrencim Fatma Ayvaz, Çamyuva site yönetiminden Mehmet Özdemirciler, Olive Park'ın mimarları Dürrin Süer Kılıç ve Metin Kılıç, Olive Park sakinlerinden sevgili dostum Müjgan Karatosun, Özbilimkent yönetiminden Şükrü Ersan, Park Koza Evleri yönetiminden Banu Hack, Mesa Urla Evleri yönetiminden Levent Akay'a değerli vakitlerini ayırdıkları için teşekkür ediyorum. Bunun dışında görüşme yaptığım diğer site yönetimlerine, anketlerin dağıtımı ile toplanmasında yardım eden adını bilmediğim tüm site görevlilerine ve hala varsa unuttuğum, bana destek olan herkese teşekkürlerimi sunuyorum.

Didem AKYOL ALTUN

KENT ÇEPERLERİNDEKİ AZ KATLI KONUT TOPLULUKLARININ KULLANICI-MEKAN İLİŞKİSİ BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ: İZMİR ÖRNEĞİ

ÖZ

20.yüzyılın sonlarında dünya genelinde yaşanan dönüşümler, konut üretim biçimlerinde de farklılıklar yaratmıştır. Özellikle 1960 sonrasında yaşanan ekonomik değişimlerde temellenen süreçler, en geniş mekansal lekeyi oluşturan konut alanlarının şekillenmesinde de temel belirleyici haline gelmiş; **az katlı konut toplulukları ve kapalı konut siteleri** de bu dönüşümlerin bir ürünü olarak ortaya çıkmışlardır. Temel nitelikleriyle öncekilerden farklı bir barınma pratiğine işaret eden bu oluşumlar, neo-liberal politikaların, postmodernitenin ve tüketim kültürü dinamiklerinin tümünü birden mekânsallaştıran, yeni bir konut sunum biçimi ve kentsel büyüme formu olarak öne çıkmaktadır. Küreselleşmenin etkileriyle dünyaya yayılan bu değişimler kapsamında, az katlı konut toplulukları ve kapalı sitelerin her ülkenin ve kentin kendi özgün bağlamı çerçevesinde şekillendiği görülmektedir. Türkiye'de de 1980 sonrasında, kent çeperlerinde, ortaya çıkan konut siteleri yeni bir yaşam tarzını, 'farklılık' iddiasındaki bir mekansal örgütlenme ile tüketiciye sunmanın yeni bir yolu olarak keşfedilmişler; İstanbul ve Ankara'dan sonra başka büyük kentlerde olduğu gibi İzmir'de de giderek artmışlardır. Çalışmanın temel amacı, kent çeperindeki az katlı konut topluluklarının ortaya çıkış süreçlerini ve taşıdıkları problematikleri üst ölçekteki toplumsal gelişmeler paralelinde anlamaya çalıştıktan sonra, mimarlık eylem alanında bu konut toplulukları için bütüncül bir bakma biçimi geliştirmek ve bu çerçevede İzmir örneğini kullanıcı-mekan ilişkisi bağlamında derinlemesine irdelemektir. **İzmir'deki az katlı konut toplulukları ve kapalı konut siteleri, ulusal ya da uluslararası ölçekteki benzerlerinden, kentin iç dinamikleri doğrultusunda temel farklılıklar içermektedir.** Bu doğrultuda tez çalışması, konuya ilişkin geliştirmeye çalıştığı bütüncül bakma biçimiyle konunun her boyutuyla görülmesini sağlamış; İzmir kentindeki az katlı konut toplulukları ile ilgili yapılan envanter çalışmasının yanı sıra anket çalışmasından elde edilen bulgularla, İzmir'in dünya ve Türkiye içindeki farklılıklarını ortaya koymuştur.

Anahtar Sözcükler: az katlı konut toplulukları, kapalı konut siteleri, kullanıcı-mekan ilişkisi, kent çeperi, banliyö, postmodernite, tüketim kültürü, İzmir.

EVALUATION OF THE LOW-DENSITY HOUSING SETTLEMENTS AT URBAN FRINGES WITHIN THE CONTEXT OF USER-SPACE RELATIONSHIP: CASE OF IZMIR

ABSTRACT

At the end of 20th century the transformations throughout the world, have also caused changes in housing production methods. Especially after the 1960s, new processes, which were based on the economical transformations, have also become the fundamental determining factor in the formation of residential areas as the biggest spatial pattern of cities and **low-density housing settlements and gated communities emerged** as a result of these transformations. These settlements, which indicate a different residential practice from the previous, formalize all dynamics of neo-liberal policies, postmodernism and consumption culture, and come forward as a new residential presentation type and urban growth form. Within these transformations that spread around the world with the effects of globalisation, low-density housing settlements and gated communities were shaped within the context of each and every country's own unique context. After the 1980s in Turkey, new housing communities, which emerged in the boundaries of the city, were discovered as a new way of offering a new lifestyle to the consumers, by spatial organisation with a claim of 'distinction'. They rapidly spread in İstanbul and Ankara and later in İzmir as well as other big cities. The aim of the study, trying to understand the emerging process and problems of low-density housing settlements at the urban fringes in parallel with the social developments in the world scale and later, to developing a comprehensive outlook for them within the architectural practice and thoroughly discussing the İzmir case within the context of user-space relationship. Low-density housing settlements and gated communities in İzmir have main differences from their national and international counterparts through own dynamics of city. Accordingly the thesis research, have provided to understand the matter in all dimensions with the comprehensive outlook it introduced the differences of İzmir in Turkey, and also in the world, by findings of the survey and inventory study.

Keywords: house, low-density housing settlements, gated communities, user-space relationship, urban fringe, suburb, postmodernism, consumption culture, İzmir.

İÇİNDEKİLER

DOKTORA TEZİ SINAV SONUÇ FORMU ii

TEŞEKKÜR iv

ÖZ vi

ABSTRACT vii

BÖLÜM BİR- GİRİŞ.....1

1.1 Problemin Tanımı 1

1.2. Literatür Taraması 6

1.3. Çalışmanın Amacı, Kapsamı ve Varsayımlar 14

1.4. Yöntem 19

BÖLÜM İKİ- TARİHSEL SÜREÇTE TOPLUMSAL GELİŞMELER PARALELİNDE KENT ÇEPERİNDE YAŞAM PRATİĞİNİN DÖNÜŞÜMÜ 20

2.1. Konut / Ev, Az Katlı Konut Topluluğu Kavramları 21

2.2. Kent Çeperinde / Kent Dışında Yaşam, "Banliyö" Kavramları 24

2.3. Sanayi Devrimi Öncesinde Kentler, "Kent Çeperinde / Dışında Yaşam" ve Konut 31

2.4. Sanayi Devrimi Sonrası Toplumsal Dönüşüm ve Konut Eğilimleri 40

2.4.1. Erken Sanayileşme Döneminde Kent Dışındaki Konut Yapılaşmaları 41

2.4.2. 20.Yüzyılda Kent Çeperindeki Konut Alanları, Kitlesel Banliyöleşme Dönemi 48

2.4.2.1. Sanayileşme Sonrasında Kent Çeperinde Yaşamı Ortaya Çıkartan ve Tercihleri Etkileyen Faktörler 55

2.4.2.2. Sanayileşme Sonrası Banliyöleşmesi Üzerine Yapılan Kritikler 57

2.5. Postmodern Dönemde Kent Çeperinde Yaşam Biçimi ve Yeni Konut Eğilimleri 63
2.5.1. Tüketim Kültürü ve Konutun Metalaşması 65
2.5.2. Postmodern Süreçte Kent Çeperindeki Konut Alanları 74
2.5.3. Kapalı / Kontrollü Konut Siteleri 78
2.5.3.1. Kapalı Konut Sitelerinin Tanımlanması ve Karakteristik Özellikleri 79
2.5.3.2. Kapalı Konut Sitelerinin Ortaya Çıkışı ve Oluşumuna Etki Eden Faktörler 83
2.5.3.3. Çeşitli Dünya Kentlerinden Kapalı Konut Sitelerine Örnekler 90
2.5.3.4. Kapalı Konut Siteleri Üzerine Geliştirilen Sınıflandırmalar, Tipolojiler 100
2.5.3.5. Kapalı Konut Sitelerinin Sorunsalları Üzerine Tartışmalar 107
2.6. Kent Çeperindeki Konut Alanları Üzerine Yapılan İncelemeler ve Üretilen Çözüm Önerileri 117
2.7. Tarihsel Sürece İlişkin Genel Değerlendirme ve Bölüm Sonucu 120

BÖLÜM ÜÇ- TÜRKİYE'DE KONUTUN GELİŞİM SÜRECİ İÇİNDE KENT ÇEPERİNDEKİ KONUT TOPLULUKLARININ OLUŞUMU 126
3.1. Türkiye'de 1980 Öncesinde Toplumsal Yapıya Paralel Olarak Oluşan Konut Sunum Biçimleri ve Kent Çeperinde Konut Pratiği 127
3.2. 1980 Sonrası Toplumsal Gelişmelere Bağlı Olarak Konutta Dönüşüm 138
3.2.1. Türkiye'de Kapalı Konut Sitelerinin Ortaya Çıkış Süreci ve Oluşumuna Etki Eden Faktörler 143
3.2.2. Türkiye'deki Çeşitli Kentlerden Kapalı Konut Sitesi Örnekleri ve Tipleri 150
3.2.3. Kapalı Sitelerin Karakteristik Özellikleri 156
3.2.4. Türkiye'de Kapalı Konut Siteleri Üzerine Yapılmış Çalışmalar ve Kritikler 161
3.3. Bölüm Sonucu 174

BÖLÜM DÖRT- KENT ÇEPERİNDEKİ AZ KATLI KONUT TOPLULUKLARININ VE KAPALI KONUT SİTELERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN YAKLAŞIM 176

4.1. Konut Topluluklarının Değerlendirilmesine Yönelik Literatürdeki Yaklaşımlar.....176

4.1.1. Çevre-Davranış Araştırmaları ve Çevre-Davranış Araştırmalarında Konutun Yeri 177

4.1.1.1. Konutsal Tatmin / Kullanıcı Memnuniyeti ve Kullanıcı Gereksinimleri.....179

4.1.1.2. Kullanım Sürecinde Değerlendirme (KSD) Çalışmaları.....183

4.2. Az Katlı Konut Topluluklarının ve Kapalı Konut Sitelerinin Kullanıcı-Mekan İlişkisi Bağlamında Değerlendirilmesine İlişkin Yaklaşım.....185

4.2.1. Değerlendirme Kriterleri 188

4.2.1.1. Konum.....189

4.2.1.2. Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri 191

4.2.1.3. Sosyal Tesis ve Donatılar.....193

4.2.1.4. Sosyal Çevre ve Kamusal Yaşam.....194

4.2.1.5. Güvenlik ve Yönetim hizmetleri.....195

4.2.1.6. Konut birimlerinin nitelikleri 196

4.2.1.6.1. Konutun genel tip ve özellikleri 197

4.2.1.6.2. Konutun plan biçimlenişi ve mekansal organizasyonu 197

4.2.1.6.3. Teknik özellikler ve konfor koşulları 198

4.2.1.6.4. Mimari dil ve kitle biçimlenmesi / Estetik özellikler 198

4.2.1.7. Aidiyet-Mekansal Bağlılık (Psikososyal Konfor) 199

4.2.2. Alan Çalışmasında Kullanılan Yöntem ve Geliştirilen Yaklaşımın Kurgusu.....204

4.3. Bölüm Sonucu 205

BÖLÜM BEŞ- ALAN ÇALIŞMASI: İZMİR KENT ÇEPERİNDEKİ AZ KATLI KONUT TOPLULUKLARI VE KAPALI KONUT SİTELERİNİN KULLANICI-MEKAN İLİŞKİSİ BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ 207

5.1. Alanın İlişkin Genel Değerlendirme 207

5.1.1. İzmir'in Kentsel Gelişim Süreci İçinde Yerleşme Geleneğinin ve Konut Üretiminin Dönüşümü 207

5.1.2. İzmir Kent Çeperindeki Az Katlı Konut Topluluklarının Ortaya Çıkış Dinamikleri 223

5.1.3. İzmir Kent Çeperindeki Az Katlı Konut Toplulukları/Kapalı Konut Sitelerinin Genel Özellikleri 236

5.2. İzmir'deki Az Katlı Konut Topluluklarında Örneklem 253

5.2.1.Örneklem Alanının Seçim Kriterleri ve Değerlendirilmesinde Kullanılan Analiz Yöntemleri 253

5.2.2.Seçilen Konut Alanlarının Genel Özelliklerine İlişkin Fiziksel ve Mekansal Analizler 257

5.2.2.1. Park Koza Evleri 260

5.2.2.2. Yamaç Evler 268

5.2.2.3. Koza Konakları 278

5.2.2.4. Dostlar Sitesi 286

5.2.2.5. Urla Casaba Evleri 294

5.2.2.6. Sağlıklı Yaşam Sitesi 306

5.2.2.7. Yakaköy Profesörler Sitesi 313

5.2.2.8. Mavi Nokta 320

5.2.2.9. Çamyuva 324

5.2.2.10. Hisar Evleri 334

5.2.2.11. İtokent 341

5.2.2.12. Zeytinler 351

5.2.2.13. Urla Berk Sitesi 358
5.2.2.14. Özbilimkent.....363
5.2.2.15. Mesa Urla Evleri 370
5.2.2.16. Sefaköy.....377
5.2.2.17. Egeli Evleri.....384
5.2.2.18. Olive Park.....396
5.2.2.19. Yakıncadağ Evleri 407
5.2.3. Seçilen Konut Alanlarında Uygulanan Anket Çalışmasının Değerlendirilmesi 414
5.2.3.1 Hane Halkı Özelliklerine İlişkin Verilerin Değerlendirilmesi 416
5.2.3.2 Konuma İlişkin Bulgular.....428
5.2.3.3 Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özelliklerine İlişkin Bulgular.....434
5.2.3.4 Sosyal Donatılar ve Tesislere İlişkin Bulgular.....437
5.2.3.5 Sosyal Yaşama İlişkin Bulgular 439
5.2.3.6 Güvenlik ve Yönetim Hizmetlerine İlişkin Bulgular 447
5.2.3.7 Konut Biriminin Mekansal Özelliklerine İlişkin Bulgular.....454
5.2.3.8 Psiko-sosyal Özelliklere İlişkin Bulgular.....464
5.2.3.4 Genel Memnuniyet Düzeyine İlişkin Bulgular 473

BÖLÜM ALTI- GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ.....484

KAYNAKÇA 512

EKLER.....559

Soru ve Gözlem Formları 559
Anket Formu 562
Sitelere İlişkin Veri Dökümleri ve Haritalar 572
SPSS Analizlerine İlişkin Çapraz Tablolar 581

BÖLÜM BİR
GİRİŞ

1.1. Problemin Tanımı

Tarihin her döneminde mimarlık; sosyal, siyasal, ekonomik değişimlerin etkisi altında şekillenmiş, toplumsal yaşamın değişimi ona ait mekânsal oluşumları da kaçınılmaz bir biçimde etkilemiştir. Günümüzde, dünyada önemli bir *"dönüşüm"* yaşadığımız pek çok düşünür ve kuramcı tarafından da ortaya konmuş bir gerçektir. Teknolojik, ekonomik, siyasal, sosyal, kültürel alanlarda, toplumsal yaşamda geçerli kural ve kurumlarda yaşanan çok hızlı değişimler, kültürel üretim ve kimliğin en kalıcı taşıyıcılarından biri olan mimarlık disiplinini de etkilemektedir. Bu bağlamda mimarlık pratiğinin; toplumsal, ekonomik, politik, kültürel, bilimsel, ideolojik süreçlerdeki ve gündelik yaşamdaki dönüşümlerden bağımsız olarak, sadece kendi alanı içinde ve kendi kavramları çerçevesinde incelenemeyeceği açıktır. Öte yandan bireyi doğal çevreden koruyan, ona yaşam olanakları veren fiziksel bir barınak olmanın ötesinde, birey için huzur, mutluluk ve güven, aidiyet gibi psikososyal anlamlar da taşıyan konutun insan yaşamı için önemi büyüktür. Bu bağlamda her dönemde mimarlığın önemli ve en çok deneyimlenen biçimi olarak **konut**un, toplumsal gelişmelerden direkt etkilenen konumu ile farklılaştığı söylenebilir.

20.yüzyılın sonlarında dünya genelinde yaşanan dönüşümler, konut üretim biçimlerinde de farklılıklar yaratmıştır. Ekonomik süreçlerde temellenen bu dönüşümler, üst ölçekte, kapitalist sistemin yeniden yapılanma süreçleri ile ilişkili olarak şekillenmektedir. Özellikle 1960 sonrasında yaşanan değişimlerin ortaya koyduğu yeni dünya düzeni içinde benimsenen neo-liberal politikalar; refah devletinin kapsamının daralması, özel sektörün etkinliğinin artması, sermayenin küresel olarak yayılması, postmodernite ve tüketim kültürünün etkileri, gelir dağılımındaki eşitsizlikler ve bunun getirdiği sosyal ayrışma ile belirginleşmiştir. Ekonomik, politik, sosyo-kültürel bağlamlarda iç içe gelişen bu dönüşümler ve kapitalist sistemin kentsel mekân üzerindeki stratejileri doğrultusunda kentler, küresel sermayenin odak noktaları haline gelerek bir yeniden yapılanma sürecine girmişlerdir. Bu süreçte kentteki çeşitli fonksiyonlar çepere dağılarak saçaklanmayla

gelişen parçalanmış bir kent dokusu oluşmuştur. Bu gelişmeler en büyük mekânsal leke olan konut alanlarının şekillenmesinde de temel belirleyici haline gelmiş; **az katlı konut toplulukları ve kapalı konut siteleri**[1] de bu dönüşümlerin bir ürünü olarak ortaya çıkmışlardır. Bu bağlamda özellikle kent çeperlerinde belirginleşen bu yeni konut alanlarının bahsedilen ekonomik temelli dönüşümler çerçevesinde, büyük ve kompleks bir ilişkiler ağının içinde geliştikleri söylenebilir. 20.yüzyılın sonunda ortaya çıkan ve temel nitelikleriyle öncekilerden farklı bir barınma modeline/pratiğine işaret eden bu oluşumlar, neo-liberal politikaların, tüketim kültürünün etkilerini ve toplumsal dinamiklerin tümünü bir arada mekânsallaştıran, **yeni bir konut sunum biçimi**[2] ve kentsel büyüme formu olarak öne çıkmaktadır. Bu bağlamda 1980 sonrasında dünyadaki birçok kentin yakın ve uzak çeper bölgelerinde, düşük yoğunluklu müstakil aile evleri ya da geniş alanlarda kurulan konut topluluklarından oluşan farklı konut yerleşimleri bu kapsamda değerlendirilebilir. Bunların genel hatlarıyla,

- kent çeperlerinde
- kendine yeterli fonksiyonlar içeren
- kontrollü
- imajlarla yüklü bir mekânsal örgütlenmeyle sunulan
- birlikte yaşam üzerine kurulu yeni bir yaşam alışkanlığı sunan
- tüketiciye 'farklılık' sunmanın yeni bir yolu olarak keşfedilen
- 'ideal ev' ve 'ideal yaşam' iddiasındaki

yerleşmeler oldukları görülmektedir.

Öte yandan bu yeni konut sunumunun, geçmişte de kentleşmenin getirdiği sorunlarla geliştiği bilinen, bir **'kent çeperinde yaşam'** geleneği üzerine inşa edildiğini de belirtmek gerekmektedir. Ayrıca özünde konutun birey için fiziksel ve psikososyal açıdan taşıdığı önemi ve doğa içinde müstakil bir evde yaşamaya biçilen değeri de barındırmaktadır. Ancak belirtilen dönüşüm süreci içinde, tüketim

[1] Terminolojiyle ilişkili detaylı açılım için bakınız Bölüm 2.1

[2] Kapalı konut siteleri çoğu kuramcı tarafından yeni bir konut sunum biçimi olarak kabul edilmektedir. Bu konutları diğerlerinden ayıran temel karakteristikler çalışma kapsamında daha detaylı olarak incelenmiştir.

kültürünün postmodern süreçlerle desteklenerek daha güçlü bir kavram haline gelmesi, bireyin konutla olan ilişkisini de dönüştürmüştür. Böylece tarihsel süreç boyunca kent çeperine gidişin temelinde yatan kentsel sorunlardan kaçış ve doğa içinde yaşam arzusunun üstüne, ***statü, prestij, kimlik, yaşam tarzı*** gibi postmodern çağın getirdiği tüketim odaklı yeni kavramlar eklenmiştir. Sonuçta konut mekânı, bir barınak olmanın yanı sıra piyasada talebe göre üretilerek pazarlanan bir yatırım aracı bir meta olarak farklılaşmanın ve ayrışmanın araçlarından biri, yani bir tüketim nesnesi haline gelmiştir.

Küreselleşme ile birlikte dünya geneline yayılan bu değişimler kapsamında az katlı konut toplulukları ve kapalı sitelerin her ülkenin ve kentin kendi özgün nitelikleri çerçevesinde şekillendiği görülmektedir. Bu doğrultuda Türkiye'de 1980 sonrası sürecin daha önceki dönemlerden farklılık gösteren özellikleriyle öne çıktığı görülmektedir. Bu dönem Türkiye'nin dünyaya açıldığı, kapitalist süreçler ekseninde gelişen ve neo-liberal politikalara eklemlendiği yeni bir sürecin başlangıcıdır. Tüketim kültürünün ivme kazanan etkileri yine bu dönemde ülkeye yayılmış; konut üretim süreçlerinde dünyadakine benzer gelişmelerin etkileri görülmeye başlamıştır. Özellikle orta ve üst gelir grubuna yönelik konut üretimindeki farklı arayışların sonuçları önce kent merkezindeki sınırlı sayıdaki boş arsada üretilen, villa, tek ev, ikiz ev, sıra evlerden ya da yüksek katlı konut bloklarından oluşan çeşitli 'toplu konut sunumları' ile karşılık bulmuştur. Sonrasında ise kent çeperindeki alanlara sıçrayan konut arayışı temelde Batı Avrupa ve Amerika'daki kapalı/kontrollü konut sitelerini ve banliyöleşme süreçlerini örnek alan ama ondan farklı dinamikler taşıyan bir alt-kentleşme süreci başlatmıştır. Bu bağlamda Türkiye'de de çeşitli örnekleri olan bu yerleşmeler, tüketiciden de yoğun talep görmüş; İstanbul ve Ankara'dan sonra başka büyük kentlerde olduğu gibi İzmir'de de sayıları giderek artmıştır.

Söz konusu konut sitelerinin her ne kadar farklı kentlerde farklı dinamikler taşısalar da dünyada olduğu kadar ulusal ölçekte de yukarıda bahsedilen süreçler doğrultusunda şekillendikleri ve bazı ortak problemler çerçevesinde tartışılan bir problem alanı tanımladıkları görülmektedir. Bu konut toplulukları temel olarak; erişilebilirliklerinin orta-üst gelir grubuyla kısıtlı olması, kentten kopma eğilimi

göstererek sosyal ayrışmayı desteklemeleri, bütüncül bir planlama anlayışından uzak, birbirleriyle ve kentle ilişkisiz yan yana duran adalar halinde konumlanmaları, kamusallığı ve toplum olma bilincini zedelemeleri, kentteki temel işlevlerin çepere kaymasıyla kent merkezinin boşalmasına neden olmaları gibi sorunlar barındırmaktadırlar. Bu doğrultuda ***çeşitli meslek alanlarıyla kesişen problematikler taşıdıkları ve ekonomik, politik, sosyo-kültürel, kentsel, mekânsal açılardan irdelenmeleri gerektiği*** görülmektedir.

Konuya **mimarlık meslek alanı içinden** bakıldığında ise bu yeni konut topluluklarının mekânsal örgütlenme biçimleriyle farklılaştıkları ve kullanıcı-mekân ilişkisinin ise temel sorgulama alanı olduğu görülmektedir. Yeni bir konut modeli olarak ortaya çıkan konut toplulukları, belirli bir "yaşam tarzı konsepti" çerçevesinde gerekli tüm yaşamsal fonksiyonları içeren paketlenmiş bir mekân organizasyonu sunmaktadırlar. Söz konusu alanlar diğer konut alanlarından farklılaşan özellikler üzerinden kurgulanarak kullanıcıya sunulmakta; bu da çoğu zaman kullanıcının beklentilerini biçimlendirmeye, onda ek talepler oluşturmaya yönelik bir yaklaşım taşımaktadır. Kullanıcıya adeta mitleştirilerek sunulan konut toplulukları, çeşitli metaforlarla desteklenerek ideal ev kavramını tarifleyen efsanevi konseptler önermekte; bu bağlamda mimarlık ve mekân da *'farklılığı'* vurgulamanın etkili bir aracı haline gelmektedir. Böylece hem konut topluklarının tanıtımlarında hem de mekânın örgütlenmesinde rol oynayan bir çok nitelik, kullanıcının temel gereksinim ve beklentilerini karşılıyor gibi görünse de tüketim kültürünün dinamikleri çerçevesinde yapay olarak biçimlendirilmiş ve bireyi yönlendiren dinamikler taşımaktadır. Bu doğrultuda ağırlıklı olarak piyasanın talepleri doğrultusunda şekillenen, hayali kullanıcılar için oluşturulan bu konut arzının, konut açığını kapatmaktan çok bu ihtiyacı –belirli bir kesim için- ürettiği ve "konut çılgınlığı"na varan boyutlarda kitlesel bir konut üretimine dönüştüğü görülmektedir. Bu çerçevede giderek kullanıcı-mekân ilişkisi anlamını yitirdiği; konut mimarisinin gündelik yaşamın ritimlerine teslim olarak konutun mekânsal kalitesi ve mimari değerinin arka plana itildiği; tasarımcıların da ağırlıkla bu döngüye hizmet eden kişiler olmak zorunda kaldıkları görülmektedir. Bu bağlamda **birey-konut ilişkisinin yeniden ele alınmasının gerekliliğinden** hareketle, kullanıcı tercihlerinde ve memnuniyetinde

mimari tasarımın ve mekân örgütlenmesinin rolünü, sunulan tasarım konseptlerinin kullanıcı tarafından ne oranda yaşanabildiğini, beklentilerin ne düzeyde karşılandığını, kullanıcının yaşadığı konut ve bulunduğu site için aidiyet geliştirip geliştirmediğini anlamak önem taşımaktadır. Kent çeperinde, apartman yaşamına bir alternatif sunan az katlı konut topluluklarının sorunlarının tespit edilmesi, üst ölçekteki kararların yanı sıra, sağlıklı ve yaşanabilir kent dokularını geliştirilmesi ve kullanıcıya iyi bir konut sunulması açısından da gereklidir.

Konuya İzmir kenti açısından bakıldığında ise 1990 yılından sonra ivme kazanan ve kentsel gelişim aksları doğrultusunda çeperlerde artan konut topluluklarının kapsamlı olarak hiç çalışılmamış olduğu görülmektedir. Kentin kendi özgün dinamikleri içinde biçimlenen bu konut topluluklarının, dünyadaki ve ülkenin diğer büyük kentlerindeki örneklerle farklılıklarını ortaya koymak gerekmektedir. Bunun yanı sıra sayılarının hızla artması ve kent siluetinde önemli bir yer edinmeye başlamaları, diğer kentlerde yaşananlara benzer potansiyel sorunları düşündürmekte, var olanların ekonomik, politik, sosyo-kültürel, kentsel ve mekânsal süreçler doğrultusunda incelenmesi ve anlaşılması gerekliliğini işaret etmektedir. Bu konut topluluklarında yeterli doluluğun gözlenememesine, satılamayan birçok konutun bulunmasına rağmen üretimin devam ettiği görülmektedir. Kentsel büyüme süreçleri, kent ekonomisi ve altyapısı için önemsenmesi gereken bir olgu olmalarının yanı sıra kentle, yakın çevreleriyle kurdukları sosyal ilişkiler de tartışılmalıdır. Buna çeperdeki kırsal alanın sosyal ve fiziksel olarak yıpranması, altyapı ve servisler açısından yük getirmeleri, doğal kaynakların tüketimi ve ekosisteme ilişkin çevresel ölçekte sorunları düşündürdükleri, parçacıl planlarla plansız bir kentsel gelişime yol açtıkları eklenebilir. Konut biriminde ise iç mekân elemanlarında ve malzemelerde lüks ve pahalı donanımların kullanıldığı, konutların da büyük ölçeklerde yapıldığı ancak etkin bir biçimde kullanılamadıkları gözlemlenmektedir. Mimari biçimlenme konusunda ya apartman dairelerine benzer modellerin bahçe içine yerleştirilmesi ve tekrarından oluştukları ya da statüyü ve prestiji yansıtmak adına farklı dönemlere, kültürlere ait çeşitli mimari akımların karmaşık örneklerinin uygulandığı görülmektedir. Her iki durumda da konutun birey için ne tür bir kimlik kurduğu ve nasıl bir aidiyet hissi yarattığı merak konusudur. Bu doğrultuda kullanıcıyı odağa

alan bir bakışla nasıl olduklarını, nasıl bir yaşam çevresi sunduklarını ve birey tarafından nasıl deneyimlendiklerini anlamak da gerekmektedir. Bu anlamda İzmir'deki konut topluluklarının hem üst ölçekte bütüncül bir kavrayışla, hem de kullanıcı-mekân ilişkisi bağlamında değerlendirilmesi, yeni yapılacak olan konutlar için olduğu kadar daha üst ölçekli plan kararları ya da sosyal-kültürel içerikli araştırmalar için de temel bir veri oluşturacaktır.

Çalışmanın öznesi konumundaki bu konut alanlarıyla ilgili yapılmış araştırmaların bu oluşumu anlamaya ve kavramaya yönelik bir çaba içerdikleri, ancak çoğunlukla kapalı sitelerle ilişkilendirilen ve Batı literatürünü irdeleyen tartışmaların yüzeysel ve genel bir bakış açısı taşıdıkları görülmektedir. Bu bağlamda bu çalışma, kuramsal anlamda konuya ilişkin bütüncül bir bakış açısı ortaya koymaya ve kent çeperindeki az katlı konut alanlarını değerlendirmeye yönelik bir yaklaşım geliştirmeye de çalışılmıştır. Çalışmanın amacının ve varsayımlarının daha net ortaya konabilmesi için öncelikle bu konuda yapılmış araştırmaların irdelenmesi gerekmektedir.

1.2. Literatür Taraması

Tez çalışması kapsamında yapılan literatür taraması, öncelikle **kentsel çeper, desantrilizasyon, banliyöleşme (alt kentleşme)** çerçevesinde yapılmış, bu konudaki yerli ve yabancı çalışmalar incelenmiştir. Uluslararası literatürde, çeperdeki gelişmeler ve saçaklanma; toplumsal dönüşümler, sanayileşme, modernleşme, ekonomik gelişme ve kapitalist birikim süreçleri paralelinde araştırılmaktadır. Çeperdeki yayılma modelleri; kent plancıları, kentsel coğrafyacılar, çevrebilimcileri, ulaşım plancıları tarafından kentsel gelişme ve bunun ekolojik etkileri bağlamında derinlemesine tartışılmıştır. Bu çalışmalar arasında konut alanlarını odağa alarak inceleyenler ise, bir yanda banliyöleşmeyi oluşturan faktörler ve tarihsel süreçteki gelişimine yönelik saptayıcı, kuramsal ağırlıklı çalışmaları; diğer yanda hane halkı araştırmaları, sosyal yapı üzerine incelemeler, gelişen saçaklanmanın kentsel ve toplumsal etkileri hakkında istatistiksel veriler içeren alan araştırmalarını

barındırmaktadır[3].

'Banliyöleşme'/'alt kentleşme' çok yönlü yapısı nedeniyle sayısız araştırmaya konu olmuştur. Bununla birlikte banliyö ve çeperdeki gelişim ile ilgili çalışmalar arasında E. Howard'ın *"Garden Cities of To-morrow"* (1946, London: Faber and Faber); H.Gans'ın *"The Levittowners. Ways of life and politics in a new suburban community"* (1967, New York: Columbia University Press); K. T. Jackson'ın *"Crabgrass frontier: The suburbanization of the United States"* (1985, New York: Oxford University Press); R. Fishman'ın "*Bourgeois Utopias, The rise and fall of suburbia*" (1987, New York: Basic Books) adlı çalışmaları temel kaynaklar olarak görülmektedir. Daha çok tanımlayıcı ve kuram koyucu bu çalışmaların yanı sıra kent sosyologu L.Mumford "*Tarih boyunca kent, kökenleri, geçirdiği dönüşümler ve geleceği"* (1961) ve D.C.Thorns *"Kentlerin dönüşümü. Kent teorisi ve kentsel yaşam"* (2004) adlı çalışmalarında banliyöleşme sürecinin ayrıntılı kritiğini yapmışlardır.

Bununla birlikte 1980 sonrasının değişen ekonomik, politik dinamikleri ve bunun küresel yayılımı sonucunda dünya genelinde ortaya çıkan kapalı konut siteleri, çeperdeki konut alanlarının başka bir boyutunu oluşturmaktadırlar. Ancak bu konut alanlarının sadece konut gelişimiyle açıklanamayacak dinamikleri ve derin ekonomik, sosyo-kültürel ve politik arka planları, çok farklı alanlarda yapılmış çalışmaları içeren, kendine has, oldukça geniş bir literatür ortaya çıkarmıştır. Bu literatür hem önceki çeper, saçaklanma ve banliyöleşme kuramları üzerine eklemlenen bir yapı içermektedir hem de kapalı sitelerin kendine özgü çerçevesini çizmektedir. Bu çalışmalar da yine tanımlayıcı ve kuram ortaya koyucu özellik gösterenlerin ardından farklı kentlerde yapılmış istatistiksel alan araştırmalarını içermektedir. Kapalı konut sitelerine ilişkin ilk kritikler M.Davis'in "*City of Quartz"* (1990), McKenzie'nin *"Privatopia"* (1994) adlı kitaplarında yer almakla birlikte bu

[3] Frumkin ve diğ., 2004; Stanilov ve Scheer, 2004; Rubenstein, 2003; Benfield ve diğ, 2001; Knox ve Pearson, 2004; Campoli ve diğ., 2002; Calthorpe ve Fulton, 2001; Lang, 2003; Lucy ve Phillips, 2000; Nelson ve Sanchez, 1999; Fishman, 2002; Moench ve Gyawali, 2008; Burchell ve Shad, 1998; Walker, 2000; Bolioli, 2001; Bentinck, 1999; Pryor, 1968; Galster ve diğ., 2001; O'Mara, 2005; Hasse ve Lathrop, 2003; Carruthers, 2002; Hassenplug, 2010; Martin, 2000; Jacobs, 2005; Johnson, 2001; Longley ve diğ., 2002; Hess, 2001

konuda kuramı ortaya koyan referans kitap E.Blakely ve M.G.Synder'ın "*Fortress America*" (1997) adlı çalışmasıdır. Bundan sonra çeper ve çeperdeki konut gelişmeleri üzerine yapılan **uluslararası araştırmaların** büyük oranda kapalı konut siteleri çerçevesinde geliştiği görülmektedir. Bu alanda dünya genelinde tüm kıtalarda ve başlıca kentlerinde ciddi bir literatür mevcuttur[4].

Çeperdeki konut gelişmesi ve alt kentleşme süreçleri ile ilgili **ulusal literatürde,** 1990-2000 aralığında yapılan çalışmalarda devlet eliyle üretilen toplu konutlar, kooperatifler aracılığıyla gelişen alt kentleşme süreçleri tartışılmaktadır. Ancak kapalı konut siteleri, özellikle 2000 yılından itibaren artan bir ivmeyle, Türkiye'deki akademik literatürün gündemine oturmuştur. Bunların arasında A. Öncü'nün *"İdeal ev mitolojisi sınırları aşarak İstanbul'a ulaştı"* (1999) başlıklı yazısının yanı sıra R.Bali'nin *"Tarz-ı hayat'tan life style'a, yeni seçkinler, yeni mekanlar, yeni yaşamlar"* (2002) adlı kitabında kapalı siteler hakkındaki bölümü konuya dikkat çeken temel referanslar olarak kabul edilmektedir. Bunun ardından H.Kurtuluş'un (2003, 2005a, 2005b) kapalı siteleri, toplumsal sınıflaşma temelli açıklaması ve Bahçeşehir ile Beykoz Konakları üzerindeki araştırmaları öncü çalışmalardır. Bu çalışmaların ardından kapalı siteler ve çeperdeki az katlı konut alanlarının kent

[4] **Kuzey Amerika** (Goldberg, 2006; Boyd, 2005; Bjarnason, 2000; Blakely ve Synder, 1997; Low, 2003; Vesselinov ve diğ., 2007; Wilson-Doenges, 2000; Le Goix, 2005, 2006; Chapman, 2007; LaCour-Little ve Malpezzi, 2001; Maxwell, 2004; Kim, 2006; McKenzie, 2006; Lang ve Danielsen, 1997; Sanchez ve Lang, 2002; Romig, 2005; Richter ve Goetz, 2007; Shin, 2008; Luymes, 1997; Burke, 2001; Kim, 2001; Rivera-Bonilla, 2003; Schroeder, 1999; Linn-Cohen, 2003; Hargrove, 2005; Swearer, 2008; Synder, 2003); **Kanada (**Grant, 2006; Grant ve Mittelsteadt, 2004; Maxwell, 2004b; Mittelsteadt, 2004; Levi, 2003); **Latin Amerika** [Mycoo, 2006; Salcedo ve Torres, 2004; Sabatini ve Salcedo, 2007; Donoso, 2009; Alvarez, 2005; Janoschka ve Borsdorf, 2004; Borsdorf ve Hidalgo, 2007; Borsdorf ve diğ., 2007 ***(Karayipler, Şili, Uruguay)***; Roitman, 2003; Thuillier, 2006; Duren, 2009; Coy ve Pöhler, 2002 ***(Arjantin);*** Landman ve Schönteich, 2002; Silva, 2007; Caldeira, 1999; Chase, 2008; Coy, 2006; Landman, 2002; Rivera-Bonilla, 2003 *(Brezilya);* Giglia, 2003 ***(Meksika)***]; **Avustralya** (Billard ve Madore, 2005; Dupuis ve Dixon, 2004; Quintal ve Thompson, 2007); **Afrika** [(Landman, K.; Schönteich, M., 2002; Landman, 2002a, 2002b; Asiedu ve Arku, 2009; Jürgens ve Gnad, 2002; Lemanski, 2006; Rosen ve Razin, 2009; Durington, 2006; Nuottaniemi, 2007; Hook ve Vrdoljak, 2002 ***(Güney Afrika)***; Salama, 2007; Touman, 2004; Koning, 2005 ***(Mısır)***; Glasze ve Alkhayyal, 2002 ***(Arabistan)***]; **Asya** [Xavier, 2008 ***(Malezya)***; Leisch, 2002 ***(Endonezya)***; Boentje ve Blinnikov, 2007 ***(Rusya)***; Pociüte ve Krupickaite, 2008 ***(Litvanya);*** Tomba, 2005; Miao, 2003; Chen ve Webster, 2006; Wu, 2006; Pow, 2006 ***(Çin)***; Falzon, 2004 ***(Hindistan)***; Abe-Kundo, 2007 ***(Tokyo)***; **Avrupa** [Punch ve diğ., 2003 ***(İrlanda)***; Stoyanov ve Frantz, 2006 ***(Bulgaristan)***; Raposo, 2006 ***(Portekiz)***; Aalbers, 2003 ***(Hollanda);*** Hegedüs, 2009 ***(Macaristan)***; Brabec ve Sycora, 2009 ***(Çek Cumhuriyeti);*** Moobela, 2003; Atkinson ve Blandy, 2006; Blandy ve Lister, 2006; Gooblar, 2002; Atkinson ve diğ., 2004; Atkinson ve Flint, 2004; MacLeod, 2003; Blandy, 2006; Webster ve LeGoix,2001; Chao ve Heath, 2003 (***İngiltere***)].

plancıları, mimarlar, sosyal bilimciler ve siyasal bilimciler tarafından tartışıldığı geniş bir literatür oluşmuştur[5].

Buraya kadar genel hatları çizilen literatür taraması, ***"kent çeperindeki konut alanları"*** çerçevesinde yapılmıştır. Yapılan inceleme sadece 'kapalı konut sitesi' başlığı ya da az katlı konut alanlarını içeren çalışmaları değil, çeperdeki gelişimi ele alan kuramsal çalışmaları da kapsamaktadır. Bu doğrultuda ulaşılabilen kaynaklar sınıflandırılmış ve konunun, literatürde temel olarak dört boyutta tartışıldığı görülmüştür (Şekil 1.1[6]):

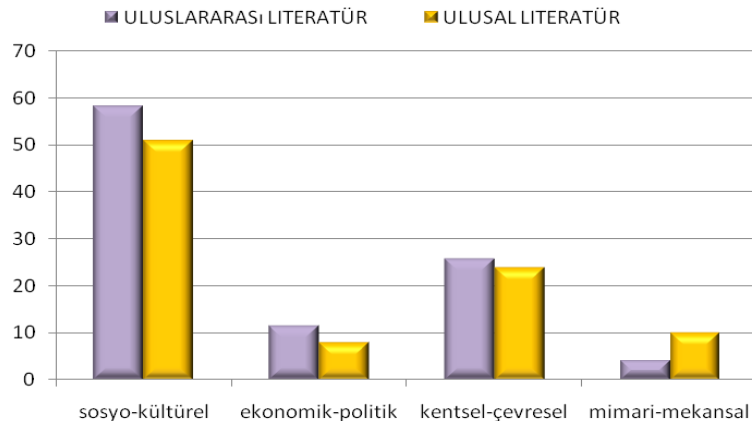
- **Politik-ekonomik boyutta;** yerel ve merkezi politikalarla ilişkiler, mülk değerinin korunması, pazarlama politikaları ve reklamın rolü, kulüp ekonomisi modelleri, sitelerin yönetsel örgütlenme biçimleri, özerk yapıları
- **Sosyo-kültürel boyutta;** bu yerleşme biçimini ortaya çıkartan ekonomik, sosyal, küresel, yerel faktörler, sosyal ayrışma, psikolojik arka planı, kentsel eşitsizlik, sınıfsal-etnik-ırksal parçalanmalar, güvenlik ve suç korkusu, kapalılık durumları,

[5] **genel tartışmalar** (İnsel, 1999; İbikoğlu, 2003; Köksal, 2003; Uysal, 2003; Kumkale, 2005; Özaydın ve Özbek, 2007; Cengizkan, 2004; İpek, 2003; Gökşin, 2001; Güldemet, 1999; Kınıkoğlu, 2001; Bilgin, 2002a; Eren ve Dolmacı, 2006; Karakurt, 2004; Güney, 2008; Ayten, 2010; Bala, 2010; İlgen ve Paker, 2010; Güleç, 2010; Şahin, 2010); **İstanbul** (Gönlügür, 2008; Süalp, 1999; Aksoy ve Robins, 1999; Tanülkü, 2010; Görgülü ve Kaymaz Koca, 2007; Gülmez, 2007; Tekeli, 2003; Görgülü, 2003b; Kazmaoğlu, 2003; Arolat, 2003; Arıkoğlu, 2003; Candan, 2003; Geniş, 2009; Perouse ve Danış, 2005; Erol ve Sancar, 2008; Aras ve Yağcı, 2008; Enlil, 2003; Ekinci, 2003; Görgülü, 2003; Saygıcı, 2004; Özdemir, 2005; Kuşhan, 2001; İnal, 2002; Gönlügür, 2000; Sağlar, 2001; Çınar, 2003; Marulyalı, 1991; Sarıkaya, 2002; Yılmaz, 2005; Çınar ve diğ., 2006; İnal ve Gezici, 2009; Berköz, 2008; Hamamcıoğlu ve Zeybekoğlu, 2007; Çizmeci ve Çınar, 2007; Karabaş, 2008; Gülümser, 2005; Baycan-Levent ve Gülümser, 2007; Baycan-Levent ve Gülümser, 2005; Özkan, 2006; İşlek, 2007; Özgür, 2004; Candaş, 2007; Ergenekon, 2003; Başar, 2006; Epöztürk, 2006; Yıldız ve İnalhan, 2007; Özgür, 2007; Başaran, 2006; Berköz, 2007; Perouse, 2007; Kazmaoğlu, 2007; Yıldız ve Tütengil, 2007; Arolat, 2007; Akpınar ve diğ., 2007; Ülkü ve Erten, 2007; Görgülü ve diğ., 2010; Çekiç ve Gezici, 2010; Tütengil, 2010; Berköz ve Tepe, 2010; Gülümser, 2010; Bulut, 2010; Özgür, 2010; Kocabay ve Öztürk, 2010; Kurtuluş, 2010; Kayalı, 2010; Garip, 2010; Altınışık, 1998; Danış, 2001; Güzey, 1991; Ersöz, 1997), **Ankara** (Akpınar, 2006; Başçetinçelik, 2002; Ayata, 2005; Nalçaoğlu, 1999; Şenyapılı, 2003; Taşçıoğlu, 2004; Erkip, 2010; Ultav ve Sahil, 2004; Dündar, 2003; Güzey, 2007; Öden, 2004; Çelik, 1999; Alkan, 1999; Akçal, 2004; Ertuna, 2003; Erişen, 2003; Kale, 2008; Şenyel, 2006; Girgin, 2007); **İzmir** (Velibeyoğlu, 2004; Akyol Altun, 2007; Akyol Altun ve Gündüz, 2010; Velibeyoğlu, 2010; Çıkış, 2010; Sönmez, 2009; Celep, 2000; Aldemir, 2004; Atila, 2003; Datta ve Young, 2007; Sayar ve Süer, 2004; Sarıoğlu, 2005); **Bursa** (Polat, 2005; Tümer, 2006; Tümer, 2010; Akıncıtürk ve Arslan, 2010); **Antalya** (Tönük ve Egel, 2007); **Kocaeli** (Demirarslan ve Demirarslan, 2010); **Konya** (Alver, 2007); **Kastamonu** (Erkan, 2006); **Kuzey Kıbrıs** (Baytin, 2010; Mayer, 2010)

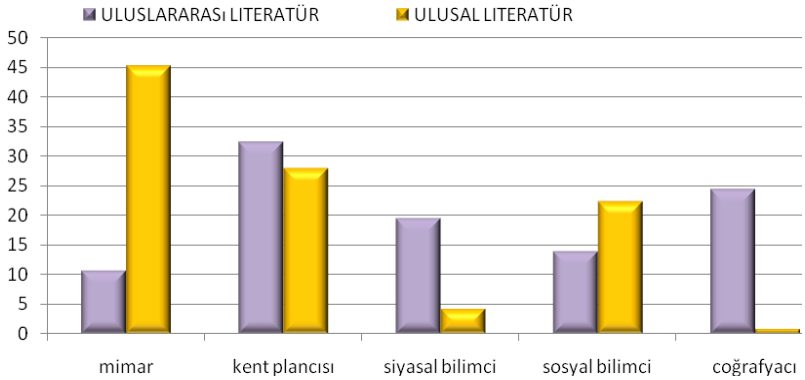
[6] Birden çok bağlamda tartışan çalışmalar için, ağırlıklı olarak ele aldıkları bakış açısı dikkate alınmıştır.

mekansal parçalanma, kamusal-özel yaşam, topluluk-cemaat oluşturma başlıkları çerçevesinde sitelerin toplumsal yaşama etkilerini araştıran çalışmalar

- **Kentsel-ekolojik boyutta;** kentsel alanlar üzerinde yarattığı dönüşümler ya da yaratacağı olası sonuçlar, ekolojik etkiler, kentsel gelişme, yer seçim kararları, arazi kullanımı, planlama yaklaşımları, imar politikaları ve yasal düzenlemeler, yerel yönetimlerle ilişkiler, kentsel büyüme, kimlik ve bütünlük kaybı
- **Mimari-mekansal boyutta;** mekansal kalite, teknik kalite ve kullanıcı memnuniyetine yönelik çalışmalar, tüketim kültürünün etkisiyle imaja indirgenmiş mimari biçimler, reklam metinleri üzerinden söylemsel okumalar, yaşam tarzının mekansallaştırılmasında mimarlığın rolü, sitelerin profilini çıkartmaya yönelik mevcut durum tespitleri, insanların tercihlerini şekillendiren faktörler



Şekil 1.1 Literatürdeki araştırmaların konularına göre dağılımı (%)



Şekil 1.2 Literatürdeki araştırmaların, araştırmacıların meslek alanlarına göre dağılımı (%)

Ayrıca literatürde genel olarak kullanıcılarla derinlemesine görüşme ve anketler ile yürüyen kullanım sonrası değerlendirme çalışmalarının önemli bir yer tuttuğu görülmektedir. Bu öncelikle son süreçte akademik çevrelerde, konut alanlarında

kullanıcı fikirlerinin geri planda bırakıldığı yönündeki düşüncenin ağırlık kazanması ile ilişkilidir. Ayrıca görüşme ve anketler, çoğunlukla kamuya açık alanlar olmayan bu sitelere ilişkin bilgi edinmenin önemli bir yolu olarak da görülmektedir. Dolayısıyla ulusal ve uluslararası literatürde özellikle kapalı siteler üzerine parça parça yapılmış bir çok veri tabanı çalışmasının, hane halkı profil dökümlerinden oluştuğu söylenebilir.

Ulusal ve uluslararası literatüre bitlikte bakıldığında konunun yoğun olarak ***sosyo-kültürel bağlamda*** tartışıldığı görülmektedir. Daha genel, irdeleyici, eleştirel bakışlar içeren bu çalışmalar aracılığıyla, kentlerdeki konut alanlarının dönüşümünü açıklamak üzere, küreselleşme etkisiyle yayılan neo-liberal politikalar, post kapitalist yapılanma süreci, sermaye akışı ve tüketim kültürünün etkileri doğrultusunda bir genel çerçeve kurulmuştur. Yani kapalı sitelerin etkileri sosyo-kültürel bağlamda tartışılmakla birlikte oluşum süreçleri temelde politik-ekonomik süreçlerle ilişkilendirilmekte; bu bağlamda sosyo-kültürel ve ekonomik-politik bağlam iç içe geçmektedir. Bunun ardından çeperdeki yayılımın kent üzerindeki etkilerini belirlemeye çalışan kentsel-ekolojik bağlamda tartışmalar gelmektedir. Ancak bu iki kategori de, özellikle politik ve sosyal süreçlerin planlama politikaları üzerinde belirleyici olması nedeniyle çoğunlukla birlikte tartışılmaktadır. Bu karmaşık yapı içinde konunun hangi alanda derinleştiği de doğal olarak çalışmayı yapanın meslek alanıyla ilgili olmaktadır. Coğrafyacılar daha çok çeperdeki yayılımın çevresel ve ekolojik etkilerini derinlemesine incelerken; siyasal ve sosyal bilimciler, politik-ekonomik süreçlerle ilişkilerini açıklamakta ve toplumsal etkilerini araştırmakta (özellikle suça ve güvenlik kaygısına ilişkin çalışmaların bunda önemli bir yer tuttuğunu belirtmek gerekir); kent plancıları ve mimarlar ise planlama politikaları ve kentsel büyüme ile ilişkilerini irdelemektedirler.

Bunun yanı sıra literatürdeki çalışmaların genellikle mimarlar, kent plancıları, siyasal bilimlerle uğraşanlar (kamu yönetimi, hukuk, ekonomi, kent ve çevre politikaları), antropolog ve sosyologlar, coğrafyacılar tarafından yapıldığı görülmektedir (Şekil 1.2). Uluslararası literatürde konu yoğun olarak kent plancıları ve coğrafyacılar tarafından ele alınırken, ulusal literatürde mimarlar ağırlıklı olmak

üzere kent plancıları ve sosyal bilimcilerin ağırlıkta olduğu görülmektedir.

Bu incelemeler sonucunda dikkati çeken ilk nokta, konunun çok boyutlu arka planına karşılık yapılan çalışmaların konunun sadece bir boyutunu ele aldıkları; arka plandaki toplumsal gelişmelerle çapraz ilişkileri kurmadıkları; bütüne ilişkin genel geçer yorumlara ya da alana ilişkin tespitlere odaklandıkları görülmektedir. Her araştırmacının konuya kendi meslek alanının içinden bakmasından kaynaklanan bu durum bir ölçüde normal olmakla birlikte, bazı noktaların gözden kaçmasına ve farklı boyutlar arasındaki etkileşimin ihmal edilebilmesine yol açmaktadır. Özetle kent çeperindeki konut alanlarını farklı yönleriyle ve bütünlükçü bir bakış açısıyla irdeleyen çalışmaların eksikliği görülmektedir.

Ulusal literatürdeki çalışmalarda da konut topluluklarını anlamaya, tanımlamaya ve açıklamaya yönelik araştırmaların çokluğu göze çarpmaktadır. Yapılan çalışmaların %65'i İstanbul üzerine olup, bunlar söz konusun alanların tarihsel süreçteki oluşum nedenlerini açıklamaya ve konut topluluklarına ilişkin veri tabanı oluşturmaya yönelik çalışmalardır. Yine bu çalışmaların büyük oranda yüksek lisans tezlerinden oluştuğu (%80 yüksek lisans; %20 doktora tezi) görülmektedir. Çalışmalar genellikle Batı'daki temel kaynaklar ve kendinden önceki araştırmalar üzerine temellendirilmiş, alıntılarla tekrar eden fakat kısıtlı bir kuramsal çerçeve içinde konut sitelerinin ortaya çıkış süreçlerini ve etken faktörleri incelemekte; sonrasında ise kentin belirli bir bölgesine yoğunlaşarak o alanı anlamaya çalışmaktadır. Ancak sosyo-kültürel ve ekonomik bir olgu olarak ortaya çıkan yeni konut alanlarının ne oldukları artık kavranmış; anlaşılma ve tanımlanma süreci bitmiş görünmektedir. Kapalı konut siteleri üzerine yapılan ulusal sempozyum da (*Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010*) konunun daha çok 'kapalılık' çerçevesinde tartışıldığını ve hatta bu konunun akademik alanda neredeyse tüketildiğini ispatlar niteliktedir. Kapalı konut siteleri 1980 sonrası kent çeperlerindeki az katlı konut topluluklarının en yaygın görünümü olmuş ve 1990'lardan başlayan çalışmalarla ortaya çıkış süreçleri, neden tercih edildikleri, ekonomik, politik, sosyo-kültürel süreçlerle bağlantıları tartışılmıştır. Özetle 'ne oldukları', 'neden kapalı oldukları'

artık bilinmektedir. Kurtuluş (2010) da kapalı siteleri anlamaya yönelik çalışmaların artık tamamlandığını, akademik yeterlilik noktasına gelindiğini, bu süreçte 'kapalılık' kavramına fazla sıkışıldığını, sembolik anlamlar yüklendiğini ve bu kullanım biçimlerinin toplumsal etkilerini araştıran daha derinlikli çalışmaların gerekliliğinin altını çizmiştir.

Dikkati çeken ikinci nokta ise **ulusal literatürde en fazla çalışma mimarlar tarafından yapılmasına rağmen konunun en az mimari-mekansal açıdan ele alınmış olması**dır. Mimari-mekansal kategorisinde toplanan çalışmaların da çoğunlukla yapılmış olan konut topluluklarının hane halkı profilleri, semt, parsel boyutu, konut sayısı, konut büyüklüğü, alan kullanım oranları, konut değeri, tercihleri şekillendiren faktörler gibi genel niteliklerini ortaya koymaya yönelik mevcut durum tespiti olduklarını belirtmek gerekir. Öte yandan çeperdeki toplu konut alanlarını (genellikle devlet eliyle ya da kooperatifler yoluyla üretilenler) inceleyen çalışmalarda konutun ya da açık alanların kalitesini değerlendiren, kullanıcı memnuniyetini mekansal bağlamda detaylı olarak irdeleyen bir çok çalışma mevcuttur. Ancak görüldüğü kadarıyla kapalı sitelerin taşıdıkları etik sorunlar, mimarlık alanındaki tartışmaları hem geciktirmekte hem de benzer derinlikte araştırma ve tartışmaların yapılmasına şimdilik engel teşkil etmektedir. Sonuç olarak literatürde kent çeperindeki az katlı konut topluluklarını mimari-mekansal bağlamda ele alan ve mesleğin pratik alanına katkı koyan çalışmaların yetersiz olduğu, detaylandırılmadığı görülmektedir. Bu bağlamda bu çalışma kent çeperindeki az katlı konut topluluklarını incelemek üzere **mimari-mekansal boyutu ön planda olmak kaydıyla,** belirlenen dört farklı boyutunu (sosyo-kültürel, ekonomik-politik, kentsel-ekolojik, mimari-mekansal) kapsayan **bütüncül bir bakış açısı** geliştirmeye çalışmakta; toplumsal ölçekten mekan ölçeğine inen bir sorgulama örüntüsü kurmaktadır.

Üçüncü olarak, İzmir ile ilgili çalışmalara bakıldığında kentsel gelişimin ve konut alanlarının toplumsal dönüşümlerle ilişkisini sosyal, ekonomik, politik dinamikler paralelinde tartışan çalışmaların azlığı dikkati çekmektedir. Bu çalışmalar ağırlıklı olarak şehir planlama meslek disiplinindeki araştırmacılar tarafından

gerçekleştirilmiştir (Altınçekiç ve Göksu, 1995; Kaval, 2005; Karadağ, 1998a; Turan, 2007). Buna ek olarak mimarlık meslek disiplini içinde, kentteki konut pratiği üzerine sınırlı sayıda çalışma yer almakta olup ağırlıklı olarak 1980 öncesi tarihsel süreç üzerinde yoğunlaşmaktadır (Ballice, 2006; Çetin, 2004; Güner, 2004). İzmir kent çeperindeki konut alanları söz konusu olduğunda ise ikincil konut alanları ve yazlık bölgelere ilişkin çalışmalar var olmakla birlikte (Karadağ, 1998b; Urcan, 1993; Doğan, 1991; Özbek, 1994), 1990 sonrası gelişen az katlı konut toplulukları ve kapalı konut sitelerine ilişkin yapılan çalışmalar yok denecek kadar az olduğu gözlenmektedir. Bunların içinde şehir plancısı H.Velibeyoğlu'nun (2004) gerçekleştirdiği tez çalışması Urla ilçesi genelindeki sitelere ve bunların mevzi imar planları çerçevesindeki gelişim süreçlerine yoğunlaşmaktadır. Young ve Datta (2006) ile Sönmez'in (2009) makalesi de belediye ve birkaç site ile yapılan görüşmelerden elde edilen bilgiler ve kişisel gözlemleri doğrultusundaki yorumlarını içermektedir. İzmir'de konuyla ilgili araştırmaların azlığının yanı sıra yerel yönetimlerde ve ilişkili kurumlarda da konut sitelerine ilişkin sayısal ve niteliksel bilgilerin eksik ve dağınık olduğu görülmüştür. Bu bağlamda İzmir kentindeki az katlı konut toplulukları ile ilgili bir envanterin ve detaylı araştırmaların eksikliği göze çarpmaktadır.

1.3. Çalışmanın Amacı, Kapsamı ve Varsayımlar

Problemin tanımı ve yapılan literatür taraması doğrultusunda **tezin temel amacı**, kent çeperindeki az katlı konut topluluklarının ortaya çıkış süreçlerini ve taşıdıkları problematikleri üst ölçekteki toplumsal gelişmeler paralelinde anlamaya çalıştıktan sonra, mimarlık eylem alanında bu konut toplulukları için bütüncül bir bakma biçimi geliştirmek ve bu çerçevede İzmir örneğini kullanıcı-mekan ilişkisi bağlamında derinlemesine irdelemektir. Öte yandan konuya ilişkin geliştirmeye çalıştığı bütüncül bakma biçimiyle konunun her boyutuyla görülmesini sağlamayı ve İzmir kentindeki az katlı konut toplulukları ile ilgili yapılan envanter çalışmasıyla literatürdeki boşluğu doldurmayı hedeflemektedir. Konunun hem çok yönlü yapısı hem de bu farklı boyutların birbirinden ayrılamaz derecede iç içe geçmişliği; çalışmayı **tek bir noktaya odaklanmak yerine bütüncül olarak ele almaya** yöneltmiş; bu doğrultuda bahsedilen bakış açısını geliştirmek üzere **ekonomik-politik, sosyo-kültürel,**

kentsel-ekolojik, mimari-mekansal olmak üzere dört temel başlık belirlenmiştir. Bu dört temel sorgulama alanı içinde ekonomik-politik bağlam diğerlerine göre daha kavrayıcı ve yönlendirici üst bir ölçeği temsil etmektedir. Ancak bu alanlar birbirlerinden bağımsız değil, tam tersine içi içe geçmiş dinamikler barındırmakta; sırasıyla daha genel, kavramsal bir çerçeveden mekansal pratiğe doğru yaklaşan bir kurgu oluşturmayı sağlamaktadırlar.

Söz konusu bütüncül bakışı kurabilmek için 'kent çeperinde yaşam ve az katlı konut toplulukları' odakta kalmak şartıyla, toplumsal gelişmeleri tartışan üst bir kavramsal ölçekten aşama aşama mekana doğru inen bir sorgulama kurulmuştur. Bu sorgulama aracılığıyla hem genel bir kuramsal çerçeve çizilmeye çalışılmış; hem de kent çeperindeki konut alanlarını ortaya çıkartan dinamikler, taşıdıkları sorunlar ve temel nitelikleri bahsedilen dört başlık üzerinden irdelenmiştir. Öncelikle kent çeperinde yaşamın tarihsel süreç boyunca nasıl dönüştüğü ve tercihlerin hangi etkenler doğrultusunda şekillendiği araştırılmıştır. Sanayi Devrimi'nin ve kapitalist sistemin yeniden yapılanma sürecine girdiği II.Dünya Savaşı sonrasının önemli dönüm noktaları olduğu bu süreçte, farklılaşan alt-kentleşme süreçleri ve konut topluluklarının yapısal dönüşümleri ele almıştır. Bunun ardından aynı sistematik çerçevesinde Türkiye'de, kent çeperindeki konut pratiğinin tarihsel süreç içinde nasıl dönüştüğü, dünya genelindeki gelişimler paralelinde kavranmaya çalışılmıştır. Bu irdeleme doğrultusunda günümüzdeki az katlı konut topluluklarının kökenleri, özellikle 1980 sonrası Türkiye'sinde yaşanan süreçte aranmış ve arka planda, dünyada küreselleşmenin etkisiyle yayılan ekonomik, politik, sosyo-kültürel dönüşümler ve yükselen tüketim kültürünün konut pratiğine etkileriyle ilişkilendirilmiştir. Bu bağlamda **tez çalışmasının kuramsal çerçevesi,** az katlı konut toplulukları ve kapalı sitelerin postmodern dönemde yaşanan dönüşümler üzerinde temellendiği; dünyada olduğu kadar Türkiye'de ve İzmir'de de küreselleşme, kapitalist yeniden yapılanma süreci ve neo-liberal politikalar doğrultusunda sermayenin kentsel mekan üzerinden yeniden üretilmesiyle ilişkili olarak şekillendiğinden hareket etmektedir. Bu etkileri odağında yer alan ekonomik-politik dönüşümlerin etkileri sosyo-kültürel, kentsel, çevresel ve mekansal alanlarda çeşitli sonuçlara yol açmaktadır.

Bu kuramsal çerçeve içinde *postmodernite ve tüketim kültürünün hem konut alanları hem de birey üzerindeki etkileri,* çalışmanın varsayımlarıyla ilişkili temel ipuçlarını vermektedir. Çalışmanın içinde detaylı olarak açılacak olan bu etkileşim süreci temelde dört başlık içermektedir. Birincisi, postmodernitenin 'bireysellik' ve 'farklılaşma' kavramlarına yaptığı vurgu ile bireylere modernitenin sıkıcı tek tipliğinden sıyrılarak kimliklerini diğerlerinden farklı olarak tanımlamayı, bu yolla mutlu olmayı sunması, konutun da bu doğrultuda bir tüketim nesnesi haline gelmesidir. İkincisi, bu vaadin tüketim kültürü dinamikleri çerçevesinde ulaştığı dayatmacı ve yönlendirici mekanizmalardır. Üçüncüsü, kapitalist sistemin tüketim olgusunu odağa alarak döngüsel bir biçimde kendini yeniden üretmesi ve hep daha iyi, daha fazla ve daha yeni olana dair ümitleri, arayışları içermesidir. Dördüncüsü ise bu karmaşık yeni dünya düzeninin bireyin psikolojisi üzerinde yarattığı negatif etkilerin teşvik ettiği kaçış isteğidir. Bu dört nokta çerçevesinde düşünüldüğünde kent çeperindeki yeni konut topluluklarının, toplumsal mekanizmalar tarafından üretilen farklı eğilimler, yaşam tarzları doğrultusunda, tüketimi güdülemek amacıyla bireye dayatıldığı; mekânın ve mimarlığın da bunun için araçsallaştırıldığı iddia edilebilir.

Tüm anlatılanlardan hareketle **çalışmanın birinci varsayımı** şudur:

"Az katlı konut toplulukları ve kapalı siteler; 20.yüzyılın sonunda ekonomik, politik, sosyo-kültürel süreçler ve kentsel planlama kararlarının hazırladığı koşullar doğrultusunda; bireyin/bireylerin günümüz dünyasının barındırdığı olumsuzluklar karşısında yeni bir kaçış mekanizması olarak keşfettikleri bir konut sunum biçimidir. Hem konut arzında bulunan aktörlerin iddiaları, hem de bireyin/bireylerin beklentileri yeni, farklı bir konut ve konut yaşam çevresi aracılığıyla; kimliklerini yeniden tanımlamak, artan bireysel yalnızlaşmayı telafi etmek, geleneksel yaşantıdan bugüne kaybedilen aidiyet ve bağlılık duygusunu yeniden oluşturmak; yeni, mutlu ve huzurlu bir yaşam sağlamaktır. **Ancak bu vaatler/beklentiler ve buna aracı olan mimari konseptler, büyük oranda hayali söylemler olup sadece tüketimin teşvik edilmesine hizmet etmektedirler."**

Bundan hareketle **çalışmanın ikinci varsayımı** ise şöyle ifade edilebilir:

"Farklılık, kimlik ve aidiyet, yeni bir yaşam tarzı sunmak üzere geliştirilen mekânsal örgütlenme biçimleri sadece bir konut değil, konut yaşam çevresi ve ortak yaşam pratiği de sunmakta; böylece gittikçe **hem bireyleri hem de bireyler arası sosyal ilişkileri biçimlendirmektedirler.**"

Son olarak **çalışmanın üçüncü ve <u>temel</u> varsayımı** şudur:

"İzmir'deki az katlı konut toplulukları ve kapalı konut siteleri, ulusal ya da uluslararası ölçekteki benzerlerinden, kentin iç dinamikleri doğrultusunda temel farklılıklar içermektedir. Küresel ölçekte, ekonomik-politik, sosyo-kültürel, kentsel-çevresel ve mimari-mekânsal alanlardaki değişimler İzmir'deki konut topluluklarının ortaya çıkış sürecini şekillendirmekte; ancak kentin özgün yapısı çerçevesinde yaşadığı değişimler, mevcut durumunun diğer ülke ve kentlerden farklılaşması sonucunu doğurmaktadır."

Bu varsayımlar doğrultusunda tez çalışması, İzmir'de sayıları hızla artan günümüz az katlı konut topluluklarının ve kapalı konut sitelerinin oluşum sürecini anlamak ve burada yaşayan kullanıcının konut mekânı ve çevresiyle etkileşimini değerlendirmek üzere geliştirilen bütüncül bir yaklaşım çerçevesinde, İzmir örneğini incelemek üzerine kuruludur. Bu bağlamda tezin yanıt aradığı sorular şöyle sıralanabilir:

- Kent yaşamına ve apartmana yeni bir alternatif olarak önerilen kent çeperindeki az katlı konut toplulukları, mekânsal örgütlenme biçimleriyle ve sosyal yaşam çevreleriyle İzmir için gerçekten farklı bir mekân, daha yaşanabilir ve nitelikli çevreler önermekte midirler?
- Tasarım konseptinin öngördüğü mekân örgütlenmesi (sunulan mekân) ile mevcut yaşantı (yaşanan mekân) arasındaki örtüşme ne düzeydedir?
- Kullanıcının gereksinimlerini, beklentileri ve vaatler ne düzeyde karşılanmıştır? Konutsal tatmin ne düzeydedir? Bireysel mutluluğu öne çıkartan konut alanları, bunda ne kadar başarılı olmaktadır?
- Kullanıcının konut topluluklarına yönelik tercihleri nelerdir?

- Konut ve çevresinin mekânsal kullanımı ve kullanıcının mekâna ilişkin alışkanlıkları, davranışları nasıldır?
- Farklı mekânsal örgütlenme biçimleri kullanıcıları ve kullanıcılar arasındaki ilişkileri nasıl biçimlendirmektedirler?
- Bu yeni konut alanları kullanıcıda bir aidiyet duygusu-mekânsal bağlılık geliştirmekte ne oranda başarılıdır?
- İzmir'deki konut topluluklarını özgün kılan, benzerlerinden farklılaştıran yönleri nelerdir?

Özetle **çalışma kapsamında,** kent çeperindeki konut topluluklarının ortaya çıkış nedenleri tarihsel süreç boyunca ekonomik-politik, sosyo-kültürel, kentsel-ekolojik dinamikler paralelinde analiz edildikten sonra, mimari-mekânsal bağlamda değerlendirilmelerine yönelik bir yaklaşım geliştirilmeye çalışılacak ve bu doğrultuda İzmir'deki konut toplulukları incelenecektir. Çalışma altı bölümden oluşmaktadır. **Birinci bölüm** problemin tanımı ve literatür araştırması doğrultusunda çalışmanın amacı ve varsayımların ortaya konmasını içermektedir. **İkinci bölümde,** konutun birey için önemi incelenip çalışmayla ilişkili kavramlar açıklandıktan sonra tarihsel süreç boyunca 'kent çeperinde yaşam' kavramının nasıl dönüştüğü ve yeni konut sunum biçimlerinin ortaya çıkış süreçleri toplumsal gelişmeler içinden okunarak çözümlenmiştir. Konunun tarihsel arka planı içinde önemli dönüm noktaları olan Sanayi Devrimi ve II. Dünya Savaşı'nın çeperdeki konut alanları üzerindeki etkilerinin yanı sıra 1960'lardan itibaren etkisi hissedilen ekonomik-politik dönüşümler, postmodernite ve tüketim kültürü üst kavramsal çerçeveyi kurmaya yardımcı temel süreçler olarak ele alınmıştır. Son olarak 20.yüzyılın sonunda çeperdeki az katlı konut topluluklarının en yaygın görünümü olan kapalı konut siteleri detaylı olarak incelenmiştir. Bu bölümden elde edilen temel bilgiler doğrultusunda **üçüncü bölümde**, Türkiye'de çeperdeki konut pratiğinin dönüşümü, benzer bir sistematik içinde, üst kuramsal çerçeveyle ilişkili olarak incelenmiştir. 1980 yılı bir kırılma olarak ele alınarak, tarihsel süreç incelendikten sonra kentin çeperlerinde oluşan konut topluluğu örneklerinin dünyadaki gelişmelerle benzerlik ve farklılıkları ortaya konmuştur. **Dördüncü bölümde** ise bu incelemeler ışığında, az katlı konut topluluklarını değerlendirmek üzere kriterler belirlenmiş; bütüncül bir

bakış açısı geliştirmeye yönelik bir yaklaşım kurulmaya çalışılmıştır. Alan çalışmasından oluşan **beşinci bölümde** ise geliştirilen metodolojik yaklaşım çerçevesinde İzmir'deki az katlı konut toplulukları ve kapalı konut sitelerine ilişkin bir envanter çalışması yapılmış ve alınan örneklemin değerlendirilmesi yoluyla genele ilişkin yargılara varılmıştır. **Altıncı bölümde** ise genel değerlendirme ve sonuçlar sunulmuştur.

1.4. Yöntem

Çalışma kapsamında ilk aşamada az katlı konut topluluklarının ortaya çıkış süreçlerini incelemek, dünya ve Türkiye genelinde yargılara varabilmek için yurt içi ve yurt dışı literatürde yapılmış olan konuyla ilgili çalışmaları içeren kaynaklar taranmış ve tezin ana çerçevesine yönelik olarak değerlendirilmiştir. İlk iki bölümü şekillendiren bu irdelemeler, az katlı konut topluluklarını değerlendirmek üzere kurulmaya çalışılan yaklaşıma veri teşkil etmiş; temel parametrelerin belirlenmesini sağlamıştır. Böylece, çalışma alanını değerlendirmek için bir metodoloji geliştirilmiş ve İzmir kentindeki konut topluluklarını incelemek üzere kullanılmıştır. Bu yaklaşımda kullanılan başlıca yöntemler olan gözlem, fotoğraflama, kurum, site yönetimleri, tasarımcı, yatırımcı-işveren, kişilerle görüşmeler ve kullanıcı anketleri, konut ve çevresinin kullanımı, kullanıcının mekâna ilişkin alışkanlıkları, kullanıcı-mekân ilişkisine yönelik ipuçlarını kavramaya, tezin sorduğu soruları test etmeye yardımcı olmuştur. Seçilen örneklem alanında yapılan anketlerden elde edilen veriler SPSS programı aracılığıyla analiz edilmiş; anket çalışmasının hazırlık ve veri analizi aşamasında gerekli bilim dallarındaki uzmanlardan destek alınmıştır. Ayrıca geliştirilen yaklaşımın metodolojisine ilişkin açılımlar, alan çalışmasının uygulama safhası ve anket veri analizine ilişkin detaylı bilgiler çalışmanın içinde, ilgili bölümlerde sunulmuştur.

BÖLÜM İKİ
TARİHSEL SÜREÇTE TOPLUMSAL GELİŞMELER PARALELİNDE KENT ÇEPERİNDE YAŞAM PRATİĞİNİN DÖNÜŞÜMÜ

"İnsan evriminde konut, hayvan yuvasının güdüselliğinin, insansı barınağının devşirilmişliğinin ötesinde; konumu, malzemesi ve biçimi insan tarafından seçilmiş ve yapılmış bir yapı olarak gelişir. Toplumsal ilişkilerin karmaşıklaşmasına koşut bireyselden toplumsala kademelenen bir konut çevresi oluşur (Acar, 2004)."

Günümüzdeki konut alanları temelde, konutun ve evin tarihsel süreçte geçirdiği dönüşümlerin tümünü içeren, küreselleşme çağına özgü yeni bir ev-mekân örgütlenmesi olarak görülebilir. Günümüz konutu ve konut mimarlığı; toplumsal yaşamda geçerli kural ve kurumlarda yaşanan çok hızlı değişimler ve gündelik yaşamdaki dönüşümlerden bağımsız olarak, sadece kendi alanı içinde ve kendi kavramları çerçevesinde incelenemeyecek kapsamda bir bütündür. Bilim-teknolojideki değişimler (üretim biçimleri, haberleşme-iletişim sistemleri, ulaşım sistemleri vb.), ekonomideki değişimler, siyasi yapıdaki değişimler, sosyo-kültürel yapıdaki değişimler (din, dünya görüşü, gelenek ve kültürel alışkanlıklar, aile yapısındaki değişimler, insan ilişkilerindeki değişimler, gündelik yaşam tarzı ve tüketim alışkanlıklarındaki değişimler), bireydeki değişim (barınma, mahremiyet, kimlik, statü, prestij, güvenlik gibi kavramların algılanmasındaki dönüşümler) olarak alt kavramlara ayrılabilecek toplumsal dönüşümler; mesleğin uygulanmasında ve kurallarda, kentsel dönüşüm ve yer tercihlerinde, mimari dil, estetik anlayışta, konut piyasasında ve üretim biçimlerinde, işlevsel kullanımlar, mekân örgütlenmesi ve donatılarda değişimlere neden olmaktadır. Karmaşık bir ilişkiler ağının sonucunu yansıtan konutun geçirdiği dönüşümleri anlamak, tezin çalışma alanını oluşturan kent çeperindeki konut alanlarının izini sürmek ve ortaya çıkış sürecini kavramak için gereklidir.

Bu nedenle bu bölüm kapsamında öncelikle konut ve ev kavramlarının insan için anlamına değinilecek, "kent dışında yaşam" kavramı ve onunla ilişkili kavramlar irdelenecektir. Dünyada konut üretim, sunum biçimlerindeki ve mimarisindeki değişimler toplumsal yaşamdaki dönüşümlere paralel olarak incelenecek, günümüzdeki kent ucu konut topluluklarına temel teşkil ettiği düşünülen konut modelleri üzerinde durulacak, 'kent dışında yaşam' kavramı ile 'müstakil ev'in geçirdiği dönüşümler vurgulanacaktır. Çalışma kapsamında ele alınan kent çeperindeki az katlı konut toplulukları, yaklaşık olarak 1970 sonrasına tarihlendirilen bir dönemin dinamikleriyle ortaya çıkan yeni konut modelleri olarak görülmektedir. Ancak bu süreci hazırlayan etkenler geçmişe uzanmaktadır. Bu bağlamda tarihsel süreç; barınma kültürün farklı nitelikler gösterdiği Sanayi Devrimi öncesi, modernitenin etkilerini göstermeye başladığı Sanayi Devrimi sonrası erken endüstrileşme dönemi; dünyanın farklı bir yapıya büründüğü, postmodernite ve tüketim kültürünün hâkim olduğu 1970'ler sonrası olmak üzere dönemlenerek incelenmiştir. Tarihsel sürece dair incelemelerin ardından kent dışında yaşam kavramı, onu hazırlayan faktörlerin süreç içinde nasıl farklılaştığı ve günümüz konut topluluklarının nasıl ortaya çıktığına dair yargılara varılabilecektir.

2.1. Konut / Ev, Az Katlı Konut Topluluğu Kavramları

Barınma insanın temel gereksinmelerinden biridir. İnsan ile barınma eylemi ilişkisi ise çok yönlü yapısı nedeniyle, bütünüyle kavranması zor, karmaşık bir ilişkiyi tarifler. Mimarlık ise pek çok eylem alanıyla iç içe geçmiş bir ilişkiler bütünü olarak, barınma ve ikamet eylemi için hem etkileyici, hem de etkilenen konumundadır.

Bir barınma aracı olarak **konut**, bireye ait kişisel bir mekân olup, onun varlığının temel simgesi, toplumun temel yaşama birimidir. Konut, en basit tanımı ile insanların barınma gereksinimini, güvenli ve sağlıklı olarak karşılayacak özellikleri taşıması gereken, fiziksel büyüklükleri olan bir ortamdır (Zorlu, 2004, s.3). Ancak konut bir barınağın ötesinde anlamlar içeren çok yönlü bir sistemdir. Fiziksel olduğu kadar sosyo-kültürel bileşenler içeren, kültürden kültüre, yöreden yöreye farklılıklar

gösteren konut, içinde yaşayanlarla anlam kazanmaktadır. Bu nedenle de fiziksel bir barınak olmanın ötesine giderek ‘ev’e dönüşebilmesi için, huzur, mutluluk ve güven gibi duygular veren, insanın kendini ait hissedebildiği, kullanıcısının yaşam biçimine uygun ve anlamlı bir mekân olması gerekmektedir.

Öte yandan konut; bir insanın yaşamında sahip olmak için en büyük bedeli ödediği harcama kalemi olup; çalışma, dinlenme ve ulaşımla birlikte kent yaşamının temel işlevlerinden biridir ve kentin yapılaşmış alanının büyük bölümünü kaplamaktadır. Gür’e göre konut, bir yandan ait olduğu kültür ya da etnik grubun karakteristiklerini, yaşam biçimini, davranış kurallarını, çevresel tercihlerini, imgelerini, zaman ve mekân taksonomilerini yansıtırken, öte yandan bireyin özüyle ilgili imgelerini, kişilik ve ayrıcalığını yansıtan bir olgudur. Birçok kültürde kişilik ve ayrıcalık elde etmek amacıyla tasarlanıp donatılan yaşamsal bir varlıktır (Gür, 2000). Bu nedenle konut, bulunduğu bölgenin ve toplumun, kültürü, yaşam biçimi, refah düzeyi, insan ilişkileri gibi birçok konuda önemli bilgiler aktarır.

Konut ve ev farklı kavramlardır. Her ikisinin farklı boyutları ve değerlerinden söz edilebilirken, aynı zamanda da aralarında bütünleyici bir ilişkinin varlığı söz konusudur (Ersoy, 2002, iii). **‘Ev’**in daha özel, belli kesimlere ya da kişilere ait olan ve daha duygusal çağrışımlar yüklenen anlamlarına karşılık; konut, fiziksel ya da statik yanı ağır basan, en genel anlamda insanların günlük yaşamını barındıran yapılara verilen addır (Acar, 1997, s.1043). Evin, içinde yaşayanların fiziksel gereksinimlerini en iyi biçimde karşılaması, belirli işlevleri yerine getirmesi yeterli değildir; belirli bir dış görünüşe sahip olması, belli bir dünya görüşünü ya da ruh halini yansıtması; kendine güven, heyecan, uyum düzen ya da disiplin gibi duygu ve kavramları çağrıştırması; bireyi geçmişe götürmesi ya da geleceğin simgesi olması beklenebilmektedir (Botton, 2007, s.67). Özetle evin birey için psiko-sosyal anlamı büyüktür. Ev birey için, düzen, anlamlandırma içgüdüsü, kendini yansıtma, kendileme, kimlikleme, sahiplenme, kontrol, mahremiyet, süreklilik kurma, bağlanma, aidiyet gibi kavramlarla ilişkilidir (Ersoy, 2002). Bir yandan da ev birey için, anne, aile, koruma, kavrama, sevgi ve güven duygularıyla özdeşleşmektedir (Bachelard, aktaran Tümer, 2007). Türk toplumunda da ev, başlı başına bir dünya,

ailenin birlik ve dirliğinin yapıtaşı olarak görülür (Bostancı, 2005, s.16):

"Ev sahibi olmak, her şeyi gelip geçici kılan hayatın göçebe ruhuna karşı kişinin bir yere sabitlenmesi, ayaklarını sağlam bir şekilde yere basması anlamına gelmektedir. Caddesi, sokağı, genel görünümü, yokuşu, civarındaki siluetleriyle birlikte hep aynı bağlamda yer alan ev, alışkanlıkların hakikileştirdiği bir temel kimlik ve kişilik unsuruna dönüşür."

Ev sahipliği ile kimlik arasında da yakın ilişkilerin varlığı göze çarpmaktadır. Ev insanın bilinçaltında kendini anlamak ve yansıtmak için seçtiği bir semboldür. Dış görünüşleriyle bireyin kimliğini meşrulaştıran bir temsil değeri de olduğundan, ev genel olarak sembolik bir bedene benzetilebilir. Bu nedenle ev yapmak ya da almak tüm sınıf ve tabakalar için kimliklerini biçimlendirdikleri önemli bir aşamadır (Acar, 1995).

Tarihsel süreçte evin birey için anlamı da değişimlere uğramış ve eve yönelik tercihler farklı ifadeler bulmuştur. Apartmanlar, tarihsel süreçte kentleşme ve nüfus artışının ardından kaçınılmaz olarak ortaya çıkan ve başlangıçta kentli seçkinler tarafından bir zenginlik ve prestij göstergesi olarak tercih edilen konut sunumları olmuşlardır. Ancak aynılaşmayı temsil eden, bireyi sembolize etmekten yoksun olan apartmanın, öteki yüzü olarak **bahçeli müstakil ev**, başından beri farklılaşmayı temsil etmenin mekânsal karşılığı olarak işlev görmüş ve gündemde olmuştur (Bilgin, 2002a). Apartmanların benzer mekânlar yaratması, düşeyde yaşam nedeniyle doğadan kopuşu getirmesi gibi olumsuz yönleri de kısa sürede fark edildiğinden kent çeperleri, farklılığını kurmak isteyen elit kesimin farklı müstakil ev arayışlarına sahne olmuştur. Villa, malikâne, konak gibi farklı isim ve biçimleri olan müstakil evler, sahibi ya da tasarımcısı için sürekli yeniliklerin ve kişisel tercihlerin denendiği, daha serbest bir anlayışla ele alınan prestij unsuru yapılar olmuşlardır (Bursa, 1997, s.1886)

Sanayileşme sonrası süreçte tasarımcılar ve yatırımcılar, artan nüfusun barınma ihtiyacını daha ekonomik, rasyonel ve kısa sürede çözmek amacıyla **'toplu konut'**

olarak adlandırılan bir sunum biçimi geliştirmişlerdir. Bu tarihten sonra çeşitlenen konut sunum biçimleri arasında toplu konutların yanı sıra, kent çeperlerindeki banliyölerde de birçok konut topluluğu inşa edilmiştir. Ancak bu yerleşim bölgeleri tarihsel süreçte dönüşüme uğrayarak 20.yüzyılın sonlarında farklı bir konut sunum biçimi ortaya çıkarmışlardır. '**Kapalı konut siteleri'** olarak adlandırılan bu yeni alanlar, söylemleri ve fiziksel kapalılıklarıyla, kent çeperindeki çeşitli konut topluluklarının ve banliyölerin çok daha özel bir halini teşkil etmektedirler. Araştırmacılar tarafından yeni yeni anlaşılan ve tanımlanan bu konut alanları, farklı ülke ve kentlerde, farklı bağlamlarda şekillenmekte ancak dünya genelinde bazı ortak karakteristik özellikler içermektedirler. Bu doğrultuda ulusal ve uluslararası literatürde, kavrama ilişkin birçok tanımlamanın olduğu ve bunların ister istemez çalışmanın yapıldığı kentteki özgül durumları da içerdiği görülmektedir[1]. Ancak 'kapalı' olma durumu, yani güvenlik önlemleri ve etrafının sınırlandırılmış olması, bu konut alanlarını tanımlamakta tek başına yeterli bir kriter değildir. Bu nedenle tez boyunca daha kapsayıcı ve kavrayıcı bir kavram olarak **'az katlı konut toplulukları'** öncelikle tercih edilmiş; ancak 'kapalı konut sitesi' sözcüğü de benzer alanları ifade etmek için kullanılmıştır. Sonuç olarak tezde konu edilen konut toplulukları, kent çeperinde, çoğunlukla kırsal alanlarda, az katlı ve bahçeli evlerden oluşan, sürekli yaşam için oluşturulmuş, sınırları çeşitli şekillerde tariflenmiş ve sosyal olanaklarıyla kendine yeterli olan (ya da olmaya çalışan) yerleşimleri ifade etmektedir.

2.2. Kent Çeperinde / Kent Dışında Yaşam, "Banliyö" Kavramları

Konut, insanın temel gereksinimlerinden biri olarak, tarihin ilk çağlarından itibaren var olan ve barınma güdüsünü içeren temel yerleşim birimidir. Konut alanları her zaman için kentsel dokunun önemli bir parçası olmuşlardır. Benzer şekilde kent dışındaki ya da çeperindeki konut yerleşimleri de kentsel gelişimin bir uzantısı ve parçası olarak incelenmelidirler. Rossi (2006, s.57-59), kente büyük ölçüde kimliğini, karakterini kazandıran şeyin konut olduğunu, konut tiplerinin, halkın yaşam tarzını, kültürünü, ekonomisini kesin olarak ifade ettiğini belirtir. Bu nedenle konutun incelenmesi, kenti incelemenin en iyi yollarından biri olduğu gibi

[1] Kapalı sitelere ilişkin detaylı tanımlar için Bakınız 2.3.1

kenti incelemek de konutu incelemenin en iyi yollarından biridir.

Kent, insanların birbirleriyle buluştukları, malların değiş tokuş edildiği ve fikirlerin yayıldığı bir ilişkiler ve kararlar merkezi; içerdiği karmaşık toplum yapısıyla, bireysel düzeyde çözülemeyecek sorunların üstesinden gelinmesine olanak tanıyan ve kendine özgü nitelikleri bulunan bir yerleşim sistemidir (Huot ve diğ., 2000,s.14). Çeşitli kültürlerin etkileşim içinde olduğu kent, katılımın, özgürlüğün, heterojenliğin, farklılıkların ve çoğulluğun mekânıdır. Kent uygarlıktır, yerleşik, gelişmiş ve ideal anlamda 'ileri' bir toplumsal örüntüyü ifade eder, "farklı olabilme iznini veren, kuşatılmış bir özgürlük adası"dır. Hem zorunluluklardan hem de ihtiyaçlardan doğan yerleşik hayata geçiş ile başlayan kent/kentleşme tarihi içinde; yuva, ev, aidiyet, mülkiyet, topluluk, birlikte yaşam, işbirliği gibi kavramlar zaman içinde yeniden şekillendirilmekte ve sonunda bireyler, toplumsal ilişkiler ve kent, yaşayan bir bütünlük olarak dönüşüme uğramaktadır (Mumford, 2007, s. 153).

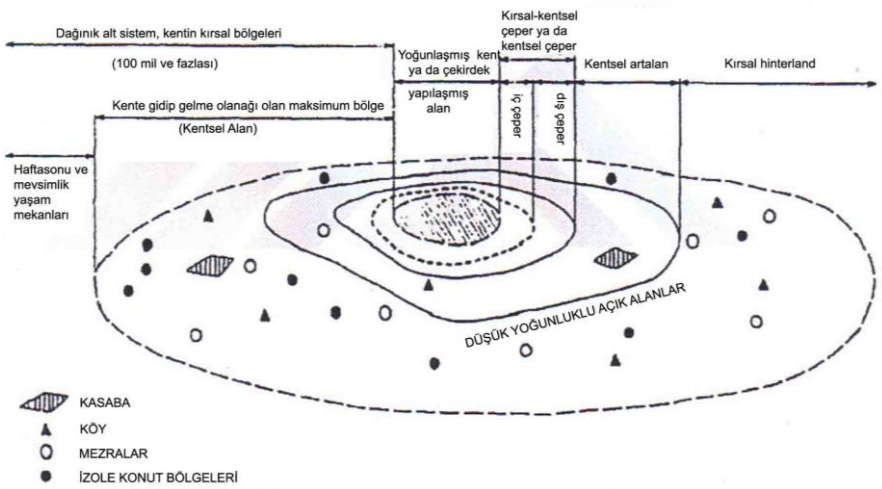
Tarih boyunca kentler hep bir yoğunlaşma sonucu oluşmuş ve kentsel büyüme, tekrar dışa doğru yayılımla sonuçlanmıştır. Bu anlamda kentsel büyüme ile ortaya çıkan kentsel gelişim alanlarını tariflemek için "kent çeperi", "kent ucu", "kent eteği", "kentsel saçaklanma" gibi kavramlar kullanılmaktadır. Yabancı literatürde de "urban fringe" (Pryor 1968, Kumar 1998, Kabra 1980, Hill 1986), "rural-urban fringe", "periphery", "rurban fringe" (W. Firey, 1946), "urban sprawl", "metropolitan fringe" (Browder et al. 1995, Rao 1991, Saini 1989), "peri-urban areas" (Dupont 1997, McGee 1991), "desakota regions" (McGee-1991) (kırsal kasaba anlamında) gibi farklı tabirler kullanılmaktadır (Bentinck, 2000, s.17; Velibeyoğlu, 2004, s.10; http://en.wiktionary.org/wiki/rurban_fringe). Çeperle ilgili araştırmaların bir bölümü 'çeper'in tanımlanmasına yönelik modelleri içerirken (Thomas, 1974; Pryor, 1974; Marchand ve Charland, 1992; Clapson, 1998), bir bölümü de çeperdeki dönüşüm ile metropoliten merkez-çeper modelleri (Hall, 1987; Pressmann, 1989; George ve Gray, 1994; Phillips, 1996) konularında yoğunlaşmıştır (Özçevik, 1999, s.1).

Metropoliten alan, yüksek yoğunluklu büyük bir merkez ile onu çevreleyen ve onunla sıkı, günlük ekonomik sosyal, kültürel ilişkilere sahip yerleşimlerden oluşan, ileri aşamada bir toplumun üzerinde oturduğu toprakların tümüdür (Özdemir, 1993, s. 24). Metropolitenleşme olgusu, sanayileşme sonrası dönemde giderek büyüyen merkez kentlerin sınırları dışındaki gelişimleri gündeme getirmiş ve çeper kavramı oluşmuştur. **Çeper** (*fringe*) kavramı ilk olarak 1937 yılında T.L.Smith tarafından ortaya atılmış ve *"kentin yerleşik/bitişik alanlarının dışındaki yapılaşmış alan"* olarak tanımlanmıştır (Pryor, 1968, s.202; Özdemir, 1993, s. 24; Özçevik. 1999, s.18). Pryor (1968, s.205) "çeper"i, büyümekte olan şehir merkezi ile onun kırsal hinterlandı arasında kalan alan olarak tanımlamıştır. Ayrıca Pryor, çeper kavramına alt açılımlar getirerek onu kentsel çeper (*urban fringe*) ve kırsal çeper (*rural fringe*) olarak kademelendirmiştir. Bryant (1982), Pryor'ın şemasını ve tanımını geliştirerek çeperi, kent merkezinden dışarıya doğru; iç çeper, dış çeper, kentsel art alan ve kırsal hinterland olmak üzere sıralamıştır (Şekil 2.1). Wehrwein (1942) ise çeper kavramını *"mevcut kentsel toprak kullanımı ve tarıma yönelik alanlar arasındaki geçiş alanı"* olarak tanımlamıştır (Velibeyoğlu, 2004, s.11).

Bununla birlikte bir kentin başlangıcını ve bitişini tanımlamak oldukça zor olduğundan çeperin sınırlarının tanımlanması da önemli bir problemdir. Kente uzaklık, gidiş-geliş süresi, alan kullanımı, konut yoğunluğu, istihdam oranı, kentsel yaşam kalitesi, yönetimsel özellikler, çeperin tanımlanmasında belirleyici kriterler olarak kabul görmüştür. Ancak bu nitelikler kentten kente farklılıklar gösterebildiği gibi farklı ülkeler de çeperi kendi koşulları içinde farklı tarifleyebilmektedirler[2]. Buna ek olarak kentin içinde çeper niteliği gösteren ya da aynı şekilde çeperde kent niteliği gösteren bölgeler olabilmektedir. Ayrıca kentler sürekli değişen ve gelişen bir yapıya sahip olduklarından merkez ve çevre arasındaki ilişkilere göre çeperin sınırları da sürekli değişmektedir. Bu bağlamda pratikte, bir kentin çeperi için Pryor'ın ya da Bryant'ın teorik şemalarında olduğu gibi net bir bölgesel sınır çizmek

[2] Örneğin, Avrupa kentlerinde kent merkezinden 10-16km.lik uzaklıkta çeper dokusu başlarken Amerikan kentleri için bunun iki, üç katı uzaklıklar söz konusu olmaktadır. Ya da farklı bağlamlarda süre (genel bir kabulle 25 dakikalık uzaklık); alanın boyutu (Avustralya normlarına göre kent yakınında 0,4-2 hektar arası, kanalizasyon, altyapı gibi servislere sahip yerler); barındırdığı nüfus (Kanada'da nüfusu 10.000'den az olan tüm kırsal alanlar) çeperi tanımlamak için belirleyici bir kriter olabilmektedir (Velibeyoğlu, 2004, s.15).

imkânsızdır. Sadece çeper alanların taşıdıkları ortak karakteristik özelliklerden söz edilebilir. Bu bölgelerin en temel niteliği, tanımlardan da anlaşıldığı üzere, özünde bir ikiliği barındırması; ne tam kentsel olarak yapılaşmış, ne de kırsal olarak varlığını koruyan, biraz kentleşmiş, dönüşmüş, biraz da kırsal yapısını koruyan kentsel büyüme alanları olmaları; yani ***hem kentsel hem de kırsal karakteri bir arada göstermeleri***dir. Çeper bölgelerinin ortak özellikleri; hızlı konut gelişimi, farklı kullanımların biraradalığı (konut alanları dışında sanayi, havaalanı, spor alanları, parklar, sera alanları vb.), düşük ya da orta yoğunluklu değişken nüfus, arazi kullanımında sürekli değişkenlik, spekülatif parselasyon ve yapılaşma, kamusal kullanımlar ve servislerde yetersizlikler, sosyo-ekonomik (mesleki yapı, gelir grubu, kültürel yapı vb.) çeşitlilik olarak sıralanabilir (Özdemir, 1993; Özçevik, 1999; Özbek, 1994). Kent çeperleri, makro ölçekteki siyasal, politik, ekonomik kararların yanı sıra konut ve arsa piyasası, bölgesel planlama kararları, mülkiyet örüntüsü, arazi yapısı, ulaşım ve altyapı ağı gibi çeşitli faktörlerin etki ettiği; ayrıca yatırımcı, toprak sahibi, çiftçi, ev sahibi, yerel yönetimler, kamu kurumları gibi birçok farklı aktörün rol aldığı alanlardır (Bentinck, 2000, s.151). Çeper alanları çoğunlukla, ya kentsel değerlerin eksikliği (özellikle altyapı, ulaşım gibi servisler ve kurallar açısından) ya da kırsal değerlerin yok olmaya başlaması (yüksek arsa bedelleri, doğal kaynakların ve alanların tahribi, sosyal yapıda bozulma) olmak üzere iki temel problem üzerinden tartışılmaktadır.



Şekil 2.1 Bryant'ın geliştirdiği kırsal-kentsel çeper şeması (Velibeyoğlu, 2004, s.13)

Çeper üzerine yapılan çalışmalar sonucunda bu bölgelere ait kentsel büyüme biçimini tanımlamak üzere 1980'lerden sonra kullanılmaya başlanan **"kentsel**

saçaklanma" (*urban sprawl*) kavramından da bahsetmek gerekir. Kentsel saçaklanma, çeper olarak tanımlanmış bölgede, düşük yoğunluklu, arada boşluklar bırakarak oluşan kentsel kullanımların oluşturduğu mekânsal örüntü olarak tanımlanmaktadır (Özdemir, 1993, s.24). Bu büyüme biçimi temel olarak sanayileşme sonrası büyüyen kentlerde, bazı kentsel fonksiyonların metropoliten kent çeperlerinde yer seçmesiyle; sürekli olmayan, aralarında kullanılmayan alanların bulunduğu kopuk bir yerleşim örüntüsü oluşturmasıyla gelişmiştir. Amerikalı yazar ve sosyal eleştirmen W.H.Whyte 1958 yılında bir yazısında kentsel saçaklanma kavramını kullanmış; *"Bir zamanlar yeşil kırsal bölgeler olan devasa arazi parçaları boş, dumanlı çöllere dönüşmüş; artık bu bölgeler ne kent, ne banliyö, ne de kır…Sadece kır gittikçe uzaklaşmakla kalmıyor, metropoliten alanın genişlemesiyle bir kentin alt bölgeleri diğer bir kentinkiyle iç içe geçişiyor"* sözleriyle durum hakkındaki olumsuz görüşlerini belirtmiştir (Frumkin ve diğ., 2004, s.1) M. Clawson (1962) saçaklanmayı *"banliyölerin kırsal alanlara doğru hızlı yayılımı, süreksizlik eğilimi, kullanılmayan alanlarla büyük yerleşim alanlarının rastgele karışımı"* şeklinde; Harvey ve Clark (1965) ise *"kent çeperinde aslında kentsel karakter gösteren ama dağıtılmış ya da kullanılmayan alanlar ve tarım bölgeleri tarafından kuşatılmış alanların kompozisyonu"* olarak tanımlamışlardır (Galster, 2001, s.683; Bolioli, 2001, s.5). Saçaklanma, genellikle pek istenmeyen ve olumsuzlanan bir büyüme biçimidir. Sözcük kökeni 'yayılarak oturmak' gibi bedensel bir referansa sahip olan *"sprawl"* sözcüğü yaygın olarak 'düzensiz yayılım ve gelişme'yi anlatmakta kullanılan bir tabir haline gelmiş ve saçaklanma alanları genellikle olumsuzlukları üzerinden tartışılmışlardır. Ancak saçaklanmayı rastgele ve plansız bir büyüme olarak görenler olduğu gibi, kentin doğal büyüme ve yayılımının önlenemez bir sonucu olduğunu düşünenler de mevcuttur (Bolioli, 2001, s.6; Özdemir, 1993, s.29).

Bu çalışmada **"kent çeperi",** ***kentin merkez bölge dışında yayıldığı, büyüdüğü, saçaklandığı bölgeleri anlatmak üzere*** kullanılmıştır. Çeperin sınırlarını tariflemek İzmir metropoliten alanı için de yukarıda bahsedilen zorlukları barındırdığından, **yapılaşmış metropoliten kent alanının dışında, hızlı bir değişimin varlığının gözlendiği gelişim alanlarına odaklanılmıştır**. Örneklem alanının seçimi ve İzmir

kent çeperi ile ilgili detaylı bilgi Bölüm 5'de verilmektedir.

Kentin çeperlere doğru büyümesinin ve kentsel saçaklanmanın, konut gelişim alanları ve konut dışı diğer kullanımlar (alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel parklar, eğlence merkezleri vb.) olmak üzere iki alt açılımı vardır (Burchell ve Shad, 1998, s.15). Ancak kentin dışa doğru yayılımında konut alanlarının ağırlıklı bir rol oynadığı görülmektedir. Bu nedenle özellikle kent çeperinde gelişen az katlı konut pratiği ile özdeş olarak algılanan **'banliyö-banliyöleşme'** (*suburb-suburbanisation*), incelenmesi gereken bir diğer kavram olarak öne çıkmaktadır. Yabancı literatürde kullanılan "suburb" terimi, Türkçede "banliyö" ya da "alt-kent" olarak ifade edilmektedir. Banliyö terimi, büyük kentin çevresinde yer alan, yönetim ve ekonomi açısından kent yaşamıyla bütünleşen yerleşim merkezi, yöre kent olarak tanımlanmaktadır (Banliyö, 1984, s.1236). İngiliz din reformisti John Wycliffe banliyö (*suburbia*) terimini ilk olarak 1380 yılında kullanmış, G.Chaucer ise bunu Canterbury Tales adlı şiirinde birkaç yıl sonra tekrarlayarak dünyaya tanıtmıştır (Hayden, 2006). Banliyö gelişiminin farklı boyutlarına ilk dikkat çeken kişi olan Amerikalı ekonomist Paul H.Douglas ise banliyöyü 1920'lerde "birçok kentliden daha ayrıcalıklı olarak müstakil evlerde ama çok geniş alanlarda daha kalabalık ve dip dibe yaşayan nüfus kuşağı" olarak tanımlamıştır (Başçetinçelik, 2002, s.22).

Robert Fishman banliyöyü "kentin ötesi' (*beyond the city*) olarak adlandırırken, büyük kentlerin çevresinde yer alan her tür yerleşime referans vermekte; bunun konut amaçlı bir yerleşim olabileceği gibi eski bir fabrika şehri ya da yeni inşa edilmiş endüstriyel bir alan da olabileceğini belirtmektedir. Ayrıca ona göre banliyö kent çekirdeğinden fiziksel olarak ayrılmış olmasına rağmen kaçınılmaz olarak temel yaşamsal tesisler, kültürel ve ekonomik faaliyetler (ofisler, süpermarketler, dükkânlar, hastaneler, tiyatrolar) açısından kente bağımlıdır (Fishman, 1987, s. 22). Amerikalı sosyal bilimci S.D.Clark, banliyöyü kent insanının kıra akını olarak görmekte, banliyölerin kırsal karakterden çok kentsel karakter barındırdığını söylemektedir (Ersöz, 1997, s.7). R.Goldstone da "alt-kent" (*beneath-urban*) ya da "kent parçası" (*less-than-urban*) şeklinde adlandırdığı banliyöyü kentsel bir çevre olarak görür ve kente kıyasla yüksek organizasyondan yoksun, daha az gelişmiş bir

kasaba olarak nitelendirir. Zaman zaman bir parça kent bir parça da kır niteliği taşıyan, hibrid yapıya sahip yeni ve ideal bir topluluk olarak algılanan banliyö, bazen de henüz gelişmekte olan bir kent parçası olarak görülmüştür. Kentin hem toplumsal içeriğinde hem de mekânsal düzeninde önemli değişimlere neden olan banliyöleşme, kent çeperi ve saçaklanma olgusu altında, kent merkeziyle ilişkileri, yoğunluğu, yapısal formu, dokusu ve yaşam tarzı ile çeşitli meslek dallarındaki araştırmacılar için tartışma konusu olmuştur.

Özetle ***kent çeperindeki yaşam formları***, kentsel büyümenin bir parçası olmakla birlikte, kendi özgün durumlarını da ortaya koyduklarından, aslında kenti de yeniden tariflemektedirler. Bu nedenle, kentlerin ortaya çıkışından itibaren incelenmeleri gerekmektedir. Kentin dışında gelişen konut alanları, ister tekil ister toplu halde olsun tarih boyunca kentleşmenin artmasıyla doğru orantılı bir seyir izlemiştir. Aldo Rossi (2006, s.153) de büyük şehir sorununun endüstrileşmeyle oluşmadığını, sanayileşmeden önce de var olduğunu, şehirler büyüdükçe beraberinde getirdikleri sorunların sonucu olarak dışa herektin geliştiğini ve tarih boyunca bunun farklı biçimlerde sürekli tekrar ettiğini belirtmektedir. Hatta kentleşmenin ve kentsel çözülmenin tarihsel süreç boyunca birinin diğerini doğurduğu, sürekli birbirini takip eden bir döngü izlediğinden söz edilebilir. Kentsel yoğunlaşma (konsantrasyon) ya da Mumford'un tabiriyle içe patlama ile dışa sıçrama yani çözülme (desantralizasyon) arasında gel-gitler üzerine kurulu tarihsel süreç, her seferinde kentin niteliğini de değiştirerek tekrar etmiştir. İlk başlarda kentleşme ile göçebe köylü yaşam biçimine dönüş sıralı bir biçimde meydana gelmiş; önce cazibe ve çekim merkezi haline gelen kentler zaman içinde kalabalıklaşmış; bunun ardından kentten dışa kaçış gelmiştir.

Ancak literatürde kent dışında yaşam ve banliyö, ağırlıklı olarak sanayi kenti ile ortaya çıkan yeni bir fenomen olarak ele alınmıştır. Banliyöler ve kent dışında oluşan konut alanları üzerinde yapılan pek çok çalışma, bu olguyu sanayi kentine bağlamakta ve 18.yüzyıldan başlayan bir dönemleme ile incelemektedir (Ersöz, 1997; Başçetinçelik, 2002; Danış, 2001; Velibeyoğlu, 2004; Alkan, 1999; Erişen, 2003). Ancak banliyö, taşıdığı anlam açısından, yani ***"kent dışında/çeperinde düşük***

yoğunluklu yaşam pratiği" olarak ele alınırsa, ortaya çıkışının neredeyse kentin ortaya çıkışı kadar eski olduğu görülür. Bunun altını dikkatle çizen en önemli isimlerden biri olan Mumford (2007, s.589) "uygarlığın karmaşasını geride bırakma" fikrinin, sanayi kentinin ortaya çıkmasından çok önce çekici olduğundan bahsetmektedir.

Bununla birlikte kent çeperinde yaşam kavramının özellikle sanayileşme sonrasında, önceki döneme göre çok farklı bir yapıya büründüğünü söylemek mümkündür. Tüm tarih için önemli bir kırılma noktası olan Sanayi Devrimi ve beraberinde getirdiği dönüşümler, toplumsal yapının farklı katmanlarını etkilediği gibi bunların birbirleriyle olan etkileşimleri çok farklı sonuçlar doğurmuştur. Bunun temel sebebi de sanayi sonrası kentleşmenin ve oluşan metropollerin önceki dönemle kıyaslanamayacak denli farklı olan mekânsal, kültürel, sosyal ve ekonomik yapılarıdır. İzleri, tarihin tüm dönemleri boyunca kentleşmenin arttığı noktada gözlemlenen kent dışına hareket, sanayileşme sonrasında çok daha keskin ve yoğun yaşanmış; dönüşümün büyüklüğü, bu dönemde kent dışına hareketi de öncekilerden farklı, ayrıcalıklı kılmıştır.

Bu bağlamda, kent dışında bahçeli bir evde yaşam arzusunun, farklı dönemlerde farklı şekillerde kendini nasıl gösterip dönüştüğünü incelemek için kentlerin ortaya çıkışına kadar geri gitmek gerekmektedir. Bu nedenle tarihsel süreçte kent çeperindeki düşük yoğunluklu konut pratiğine bakmak üzere sırasıyla antik dönem, ortaçağ, erken endüstrileşme dönemi ve sanayi sonrası dönem incelenecektir.

2.3. Sanayi Devrimi Öncesinde "Kent Çeperinde / Dışında Yaşam" ve Konut

Sanayi Devrimi, toplumsal yaşamın tüm diğer alanlarında olduğu gibi kentler ve konut yerleşimleri için de bir kırılma noktasıdır. Ancak yine de 'kent dışında yaşam fikri' bunun çok daha öncesine dayanmaktadır. Erken dönemde kent dışında yaşamın izini sürmek için öncelikle "kent"in ve konutun nasıl ortaya çıktığına bakmak gerekir.

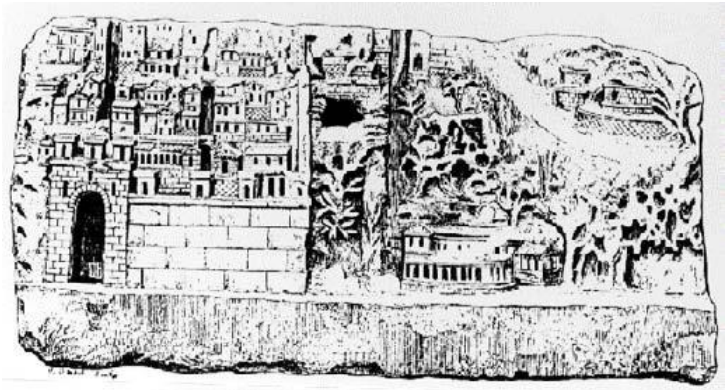
Barınma ve konutun geçmişi, yerleşik hayatın olmadığı dönemlere dek dayanmaktadır[3]. Neolitik Çağ'da (M.Ö.8000-5500) tarım devriminin gerçekleşmesinin ardından yerleşik hayata geçen insanoğlu, bir arada yaşamanın avantajlarını kavramış; kalıcı yerleşimler kurmanın, birçok açıdan daha güvenli ve düzenli bir yaşam olanağı sunduğunu fark etmiştir. Kentlere temel oluşturan bu döneme ait ilk köy yerleşmelerinin dahi, koruma sağlamak amacıyla, duvarlar ya da hendeklerle çevrelenmeleri, eski çağlardan itibaren konutun barınma, korunma ve güvenlik kavramları ile birlikte anıldığını göstermektedir[4]. M.Ö. 3000'in biraz öncesinde Nil vadisinde ve Mezopotamya'da görülen ilk kent örgütlenmeleri ise tarım toplumlarının, öncüllerinkinden daha karmaşık ve hiyerarşik nitelikte toplumsal örgütlenme biçimlerine doğru hızla ilerlemesi ve arkeolog G.Childe'ın tabiriyle **'kentsel devrim'**i başlatmaları sonucunda ortaya çıkmıştır (Huot ve diğ., 2000, s.13; Thorns, 2004, s.3; Childe, 1978). Mumford en önemli yapıtlarından biri olan "Tarih Boyunca Kent" adlı kitabında kenti bir "kap" olarak nitelendirmekte ve kentlerin ilk ortaya çıktığı süreci bir içe patlamaya benzetmektedir (Mumford, 2007, s.50).

İlk çağ kentleri, önceki tarımsal kültürlerin harmanlanarak bir merkeze doğru hareket ederek yeni bir model oluşturduğu; ana hedefin kentleşme olduğu bir süreçte, surlar içinde örgütlenmişlerdir (Erkan, 2002, s.39). Sur dışında yaşamdan bahsetmek mümkün olmakla birlikte, **antik dönem boyunca kentlerin kırsal hinterlantlarıyla ilişkilerinin bütüncül olduğunu ve kentin, kendisini çevreleyen kırsal alan ile olan ekonomik, siyasal ve sosyal ilişkileriyle tanımlandığını** unutmamak gerekir.

Erken dönemde kent çeperinde ve dışındaki konut yerleşimlerine ilişkin çeşitli kanıtlar mevcuttur. Rich ve Wallace-Hadrill (2000, s.x), Latin kenti Alba Fucens yakınlarında bulunan Avezzano kabartmasında, duvarlar içinde tecrit edilmiş sıkışık nizamlı kent evlerinin yanı sıra açık kırsal alanda serpiştirilmiş villaların, kent ile kırsal alanın ilişkisini doğru bir biçimde ortaya koyduğundan bahseder (Şekil 2.2).

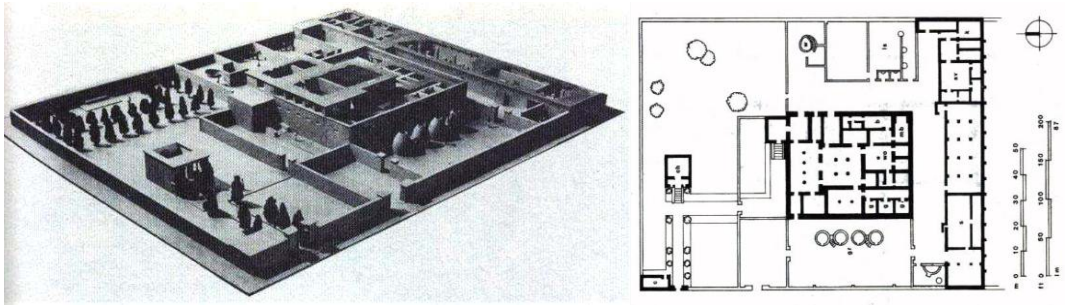
[3] Fransa-Nice'nin Terra Amata Bölgesi'nde M.Ö. 400.000-300.000 yıllarına ait barınak kalıntıları, bilinen en eski insan yapımı konuttur (Roth, 2000, s.204).
[4] Bu anlamda bilinen en eski etrafı sur duvarlarıyla çevrili tarım toplumu M.Ö.7000'lerde Ölüdeniz yakınlarında Eriha'dır (http://www.farhi.org/bible.htm).

Benzer şekilde Asurolog L.Oppenheim, Sümer kentinde (Huot ve diğer., 2000, s.268); İngiliz arkeolog L. Woolley de, "Büyük Ur"da (M.Ö.2100-2000), kentin kurulduğu bölgenin ötesinde; A.Henry, Mezopotomya'da sur dışında, banliyö gelişimine işaret eden kanıtlar bulmuşlardır (Mumford, 2007, s.131, s.589; Jackson, 1985, s.12).



Şekil 2.2 Avezzano Kabartması (Jansen ve Johanek, 1997, s.147)

Banliyöde, bahçe içinde, müstakil villa, oldukça erken bir döneme ait Mısır resimlerinde ve mezar süslemelerinde de görülmüştür (Mumford, 2007, s.84,589). Roth, "Mimarlığın Öyküsü" adlı kitabında, Tell el Amarna'da, M.Ö.1379-1362 dolaylarında, gözde bir yönetici ya da tapınakta çalışan bir rahibin olduğu düşünülen bir banliyö villasının varlığından söz etmektedir (Şekil 2.3) (Roth, 2000, s. 243). Bunun dışında tapınaklarda önemli görevlerde çalışan, daha eğitimli bir sanatçı, zanaatçı ve yazarlar grubu için, Deir el Medineh'te, etrafı tamamen duvarlarla çevrili, taştan yapılmış konutlardan oluşan bir köy kurulduğu bilinmektedir (Roth, 2004, s.246; http://nefertiti.iwebland.com/building/deir_el_medine.htm).



Şekil 2.3 Akhetaten (Tel el Amarna), banliyö villası (Roth, 2000, s.243)

M.Ö. 2400-2300 yıllarında çeşitli nedenlerle birçok bölgede kentli yaşam biçimi hızla terk edilerek, yarı göçebeliğe dayalı yaşam biçimlerine dönülmekle birlikte

(Huot ve diğ., 2000, s.137, 453), M.Ö. 5.yüzyılda Yunan uygarlığı, kenti, kırsal alanla dengeli bir ilişki içinde yeniden keşfetmiş, açık bir kent devleti olan polis şekillenmiştir (Mumford, 2007, s.163). Böylece kentte yaşam yeniden önem kazanmış, şehir içinde bir konuta sahip olmak bir yurttaşlık ayrıcalığı haline gelmiştir.

Öte yandan zengin aileler ile yoksulların evleri kendi içinde gruplaşmakla birlikte; beş bin yıllık bir dönem boyunca, farklı bölgelere ve farklı kültürlere ait olmalarına rağmen, farklı sınıfların evleri arasında (boyut farklılığı, eşyaların zenginliği dışında) çok büyük bir ayrım bulunmadığı; kentin içinde ya da çeperinde bir arada, yan yana yaşadıkları bilinmektedir (Mumford, 2007; Huot ve diğer., 2000). Ancak eşitlikçi bir toplumun özelliklerini yansıtan, iddiasız, birbirine benzeyen, basit konutlar, M.Ö.200'den itibaren, özellikle Roma İmparatorluğu'nun etkisiyle ve seçkin tabakanın gelişmesiyle farklılaşmaya başlamıştır (Mitchell, 2004; Abbasoğlu, 2004, s.399). Geç Roma dönemi olarak adlandırılan bu dönemde, nüfusun zengin azınlığı için konut, artık yalnızca işlevsel bir gereksinim olmaktan çıkmış, statülerini belirledikleri, zevklerini ve prestijlerini gösterebilecekleri bir araç haline gelmiştir.

Owens (2000), "Yunan ve Roma Dünyasında Kent" adlı kitabında, yerleşimlerin kent surlarıyla son bulmadığından; kent çevresindeki çiftliklerin Greko-Romen kentinin ortak bir özelliği olduğundan bahseder. Bu dış mahallelerdeki kır evleri erken dönemde; kent asilzadelerinin zenginliklerini ve güçlerini sergiledikleri bir araç olmakla birlikte, daha çok tarımsal ve hayvansal üretim etkinliklerini içeren ve çiftlik evi (villa rustica) olarak da adlandırılan kırsal karargâhlardır [5] (Owens, 2000, s.154-155; Roth, 2000, s.266; Blanck, 1999, ss.70-71). Seçkinlerin genellikle oturduğu yer, kenttir; onların politik, sosyal ve kültürel hayatının merkezidir. Ancak zamanla Roma'da artan kentleşmenin, banliyö hareketine benzetebileceğimiz bir kentten dışa kaçışı beraberinde getirdiği görülmektedir.

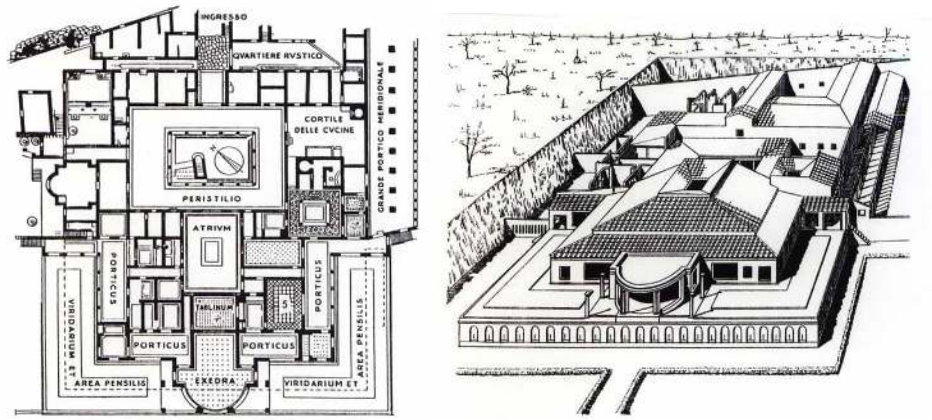
[5] Kırsal alandaki konutlarla (villa rustica) ilgili bulgular azdır. Ancak, Kilikya Domuztepe'de bulunan, süslemesiz, kaba taş duvarlı, gerekli tarımsal aletlerle donatılmış, çok sayıda odalı ve avlulu evin yanı sıra (Mitchell, 2004, s.204) Anadolu'nun çeşitli yerlerinde, özellikle Mersin-Silifke bölgesinde Geç Roma döneminden kalan çiftlik evlerinin kalıntıları bulunmuştur (Eren, 2009; Erten, 2008; Kerem, 2007).

Kentlerin nüfuslarının az olduğu antik dönem dünyasında 40-50 binlik nüfuslar büyük kentlere işaret ederken 1 milyonluk nüfusu ile (Augusts döneminde-M.Ö.63-M.S.14) Roma'nın, bugünün metropollerine benzer sorunları barındırdığı birçok araştırmacı tarafından ortaya konmuştur (Rossi, 2006, s.154; Roth, 2000, ss.315-316; Mumford, 2007, ss.272-279; Tümer, 2008). Özelikle M.S 3.yüzyılda aşırı büyüyen Roma'da, kalabalık, trafik sıkışıklığı, altyapı sorunları, kötü belediyecilik, yoksulluk artışı ve konut sorunu, kirlilik, suç oranında artış, veba ve sağlıksız yaşam koşulları gibi sorunlar sonucunda, kent dışında yaşamanın cazibesi kent sakinlerini etkilemeye başlamış; kırsal alanda yeni villalar inşa edilmiştir (Wallace-Hadrill, 2000; Mumford, 2007, s.268; Potter, 2000, s.208; Perring, 2000, ss.279-300). Bu konutlarda zenginliğin teşhirine çok önem verilmiş, mozaik döşemeler popüler hale gelmiş, daha karmaşık yapı biçimleri benimsenmiş, daha önceleri kamusal yapılarda toplanmış olan pek çok faaliyet (hamamlar, tapınma yerleri gibi) özel konutun içine girmiştir.

Roth (2000, ss.315-316) Romalı yazarların, doğal peyzaja yönelik daha önceleri bilinmeyen bir duyarlılık ve ilgi geliştirmelerini, kırsal villaları sevgiyle betimlemelerini kentin artık çok kalabalık ve sorunlarla yüklü bir kompleks haline gelmesine bağlamıştır. Tümer (2008) de, İmparator Nero'nun kendisine yaptırdığı özel villası Domus Aurea'dan (Altın Ev) sonra (M.S.68), zengin kesimin, Roma'nın tek bir ev haline geldiğinden, yani neredeyse bütünüyle "Altın Ev"e dönüştüğünden; bu nedenle de kendilerine yer kalmadığından yakındıklarını ve kenti terk etmeyi düşündüklerini söylemektedir.

Blanck (1999, s.70-71) da, bu konutların önce Campania'da, Tiren denizi kıyılarında, daha sonraları ülkenin iç kesimlerinde, doğa manzarasına hâkim yerlerde; artık çiftçilik amacıyla değil, büyük şehrin günlük atmosferinden uzakta dinlenmek ve boş zaman geçirmek üzere inşa edildiklerini söylemektedir. Cicero ve Plinius tarafından da tasvir edilen bu villalar, *"daha yüksek düzeyde ve daha ince nitelik kazandırılmış, genelde yüksek bir temel üzerine inşa edilen…manzaraya bakışı, mekanların dizimi ile bilinçli olarak bulunduğu yere uygun tertiplenmiş, dağları, adaları görebilen dinlenme ve oturma odalarından"* oluşmaktadırlar.

Pompei ve Herculenaum kentleri bu tip konutlara ilişkin en zengin örnekleri barındırmaktadırlar (Şekil 2.4).



Şekil 2.4 Gizemler Evi, Pompei (http://classics.uc.edu)

Bunların tümü, kent dışına hareketin ve kent dışında az katlı konut yerleşimlerinin gelişmesinin tarihsel bir döngü olduğunu ve temelinde nüfus artışına paralel gelişen kentleşme sorunlarının yer aldığını kanıtlar niteliktedir. Buna ek olarak, Blakely ve Snyder (1997, s.4) ile Christensen ve Levinson'un (2003), zengin Romalı ailelerin, kötü kokan kentin dışında, istilacılara karşı korunmak için etrafını çevirdikleri toplu yerleşimlerden ve M.Ö.300'de İngiltere kırsalında emekli askerler tarafından kurulan villa topluluklarından bahsettiklerini ve bunları günümüzün kapalı sitelerinin erken örnekleri olarak gördüklerini belirtmek gerekir.

Ortaçağ'a (M.S.5.yüzyıl-15.yüzyıl) doğru gelindikçe tek tanrılı dinlerin yayılması, savaşlar, imparatorlukların çöküşü ve zayıflamasıyla, özellikle Batı'daki kentlerde değer kaybı yaşanmış; manastırlar ya da kırsal alanlardaki korunaklı bölgelere çekilmelerle kent hayatı yavaş yavaş çözülmeye başlamıştır. Roma kentleri çökmüş, yerleşmeler sur dışına dağılmaya başlamış, Avrupa'nın büyük bir bölümü ilkel bir tarım ekonomisine geri dönmüştür. Artık güvensiz olan kenttir, kırsal alanlarda yaşam çok daha cazip görünmektedir. Ancak kısa bir süre sonra yeniden keşfedilen sur, artık yalıtılmışlığı, kapalılığı, güvenliği simgelemekte; emniyet ve birlik duygusunu güçlendirmektedir. Tüm saldırılara ve tehlikelere açık olan sur dışındansa, sur içindeki kentte yaşamak daha güvenli ve daha caziptir (Mumford, 2007, ss.314-315, 374). Daha önceleri sadece kutsal bölgelerin ve krallığın

duvarlarla çevrildiği, bunun dışında ise kırsal alana yayılan ‘açık kent’ anlayışı, yerini, imparatorlukların nüfus yoğunluğu arttıkça, çevreye yayılan yerleşimleri yeniden kuşatan sur duvarlarının kapalılığına bırakmıştır. Kent dokusu da özellikle savunma amacıyla dar, dolambaçlı ve çıkmaz sokaklardan oluşan organik bir şekilde örgütlenmiştir (Özdeş, 1997).

Bu dönemde feodalizm ile birlikte, toplumda, derebeyleri ve çevresindeki asiller, kentlerde yaşayan serbest meslek sahipleri, tüccarlar ve kölelerden oluşan sınıfsal ayrışma, mekâna da farklı tabakaların oluşturduğu halkalar halinde yansımıştır. Öte yandan H.Pirene (2004, s.97), Ortaçağ kentlerinin gelişiminde, tüccarların ayrışarak toplumsal gelişimin motoru olan yeni bir orta sınıf oluşturduklarını, kent yaşamı ve kültürünü yeniden harekete geçirdiklerini belirtmektedir. Bu doğrultuda zamanla büyüyen ve zenginleşen bu sınıfın konut talebi de stillere ve modalara açık, yeni tasarımlı, süslü malikânelere doğru değişim göstermiştir.

Geç Ortaçağ (1200-1450) olarak adlandırılan döneme kadar kent odak noktasıdır, kent dışındaki bölgelerde yaşam, derebeylerinin şatoları ve çevrelerinde yer alan köylerdeki işçi, köle yerleşimleriyle sınırlıdır. Ancak Geç Ortaçağ’dan başlayarak Rönesans’a uzanan bir dönemde, kalelerin gerekliliğinin ortadan kalkması, soylu ve tüccar kesimi için büyük malikanelerin hem bir prestij unsuru hem de bir yatırım aracı olarak görülmeye başlaması ve en önemlisi de kentin sağlık koşullarındaki bozulmalar sonucunda kentte yaşam yeniden, önemli ve ayrıcalıklı olmaktan çıkmıştır. 13.yüzyılda özellikle veba korkusu kentten periyodik kaçışlara sebep olur ve kente çözülme tekrar başlar. Boccacio, ünlü eseri Decamoron’da olayın kahramanlarının vebanın kırıp geçirdiği Floransa’dan Fiesole’deki kır evlerine kaçtıklarını anlatır (Mumford, 2007, s.594). Mumford (2007) modern banliyönün bu nedenle bir kırsal tecrit koğuşu olarak yaşamına başladığından bahseder. Bununla birlikte kentten uzaklaşmak, “daha temiz ve sağlıklı bir çevrede yaşam” arzusunun yanı sıra, bağımsızlık ve özgürlük kavramlarıyla da özdeşleştirilmiştir. Bu dönemde yazılı basına da yansıyan ‘kusursuz bir kent dışı yaşam miti’ yavaş yavaş şekillenir (The English Courtier, aktaran Mumford, 2007, s.591).

Öte yandan, Rönesans'ın da getirdikleriyle kent hayatının biçiminde ve konutun içeriğinde değişimler başlamıştır. Ev, yan işlevlerinden ayrışarak sadece aile hayatının geliştiği bir tüketici örgütü haline gelmiş; mobilyalar, işlevsel ve zorunlu araç gereçler olmaktan çıkarak süs eşyalarına dönüşmüştür (Mumford, 2007, 470-471). Belirtildiği gibi özellikle zengin tüccarlar ve soyluların yazlık olarak yaptırdıkları malikâneler yavaş yavaş kalıcı konutlardan oluşan yerleşimlere haline gelmiş; Londra, Paris, Frankfurt, Roma, Floransa gibi Avrupa kentlerinin dışa yayılımı hızlanmıştır (Şekil 2.5). Sanayileşme henüz işlemeye başlamadan ortaya çıkan bu Aydınlanma dönemi hareketlenmesini Mumford (2007, s.592), modern banliyönün ilk örnekleri olarak görür ve bu kaçışın amaçlarını *"tüm benzersizliğinizle kendiniz olmak, kendi benzersiz evinizi, benzersiz bir manzaranın ortasına kurmak, kişiye özel fantezi ve kaprislerini açıkça ifade etmek, ben merkezli bir hayat yaşamak, kısaca bir rahip gibi inzivaya çekilip bir kral gibi yaşamak"* olarak açıklar. N. Pevsner (1970) de İngiltere'de soyluların çoğu ve beylerin hemen hepsinin Londra'daki evlerine geçici konut, taşradakilere ise gerçek evleri gözüyle baktıklarından; çeper bölgelerde çoğunlukla tuğladan yapılmış, köşelerde taş kullanılan, girişleri bir alınlık ya da külah ile taçlandırılmış, bir taşra evi tipolojisi geliştiğinden bahsetmektedir (Pevsner, 1970, s.171).



Şekil 2.5 Paris (1569) ve Frankfurt (1552), sur çevresinde gelişen yerleşimler (http://commons.wikimedia.org)

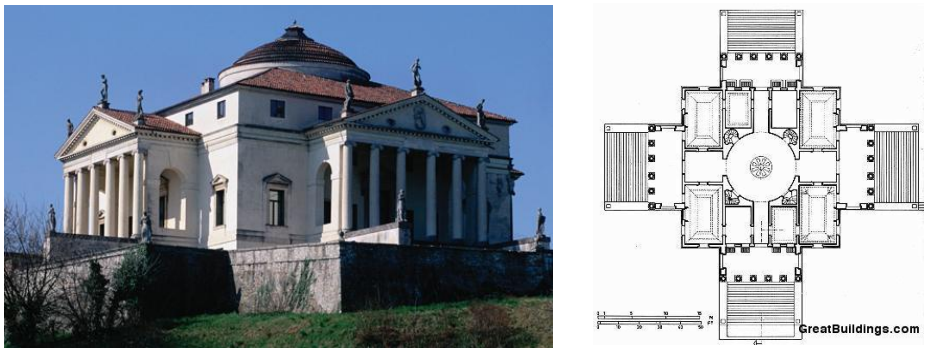
Soylu ve tüccarların kent dışındaki villaları arasında en bilinenleri, 15.-17. yüzyıllarda Roma ve Floransa kırsallarında inşa edilen, sayıları yirmi yediyi bulan Medici ailesine ait villalardır (http://tr.wikipedia.org/wiki/Medici_Villalar%C4%B1; Roth, 2000, s.473) (Şekil 2.6). Villa d'Este (Tivoli, 1550) ve Villa Lante'dir. Mimarisinde simetrinin ve antik dönemin klasik unsurların kullanıldığı bu villalar, bahçe tasarımlarıyla öne çıkmışlar ve ünlü Rönesans bahçelerine ilham kaynağı

olmuşlardır.



Şekil 2.6 Palazzo Medici,Villa Lante, Villa d'Este (http://tr.wikipedia.org; http://instruct1.cit.cornell.edu; http://pruned.blogspot.com

Bu dönemde kırsal alandaki villa tasarımları söz konusu olduğunda, ünlü mimar Palladio'dan bahsetmek gerekir. Roth (2000) 16.yüzyıl'da kazançlarını güvence altına almak isteyen Venedik soylularının paralarını, yüzyıllardır hiçbir işe yaramayan kıraç arazileri ıslah etmek için kullandıklarını, bunların önemli bir kısmının da mimar Andrea Palladio tarafından yapıldığından bahsetmektedir. Mimar, tasarladığı kırkı aşkın çiftlik evi içinde en iyi bilinen ve en çok taklit edileni olan Villa Capra'yı (Villa Rotonda), Mimarlık Üzerine Dört Kitap (*I Quatro Libri dell'architettura, 1570*) adlı kitabında, banliyö (suburb) terimini kullanarak ifadelendirmiştir (Şekil 2.7) (Roth, 2000, s. 462; Botton, 2007, s.141).



Şekil 2.7 Villa Rotonda, Vicenza, 1566 (http://www.radford.edu; http://www.greatbuildings.com)

Rönesans'ta başlayan doğaya dönüş hareketi ve çeperde asilzadelerin konut yaptırma geleneği sanayileşmeye kadar sürmüş; endüstrileşmeyle yaşana büyük dönüşüm konut geleneğinde de farklılaşmalara yol açmıştır.

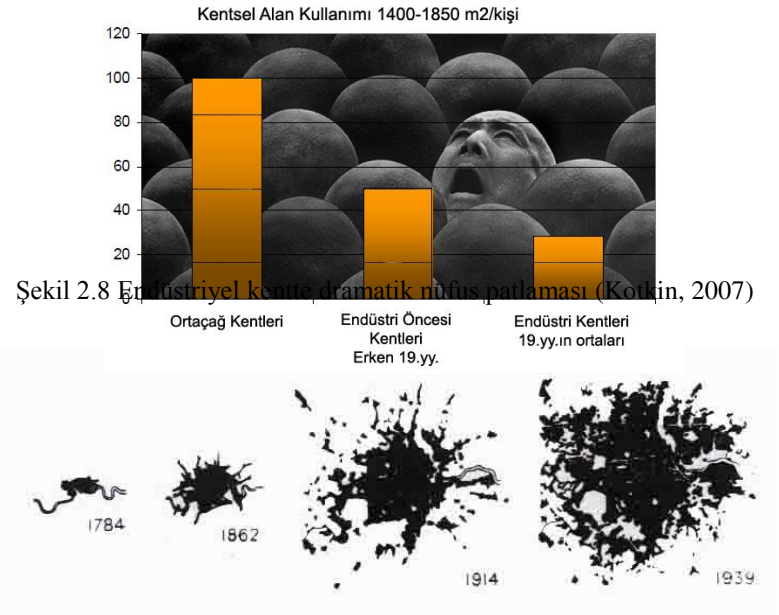
2.4. Sanayi Devrimi Sonrası Toplumsal Dönüşüm ve Konut Eğilimleri

Aydınlanma Devrimi ile birlikte gelen pozitivist inançta temellenen **"modernlik"** kavramı, 18.yüzyıl Avrupa'sında geleneksel sistemlerin yıkılmasına neden olmuş; sunduğu yeni dünya görüşüyle, Batı'da modern toplumu oluşturan ve yaklaşık olarak üç yüzyıllık bir dönemi kapsayan bir süreci başlatmıştır (Jeanniere, 1994, s.16). Bu yeni mantığı İngiltere'de başlayan **Sanayi Devrimi** de beslemiş ve yapılandırmıştır (İlyasoğlu, 2000). Ulusal ekonomileri tarıma ve ticarete dayalı toplumları, "makine" ve "teknoloji" temelli sanayi kapitalizmi ile karşı karşıya getiren, tüm devrimlerde olduğu gibi hızlı gerçekleşen, "yeniden yaratmak için yıkıcı olan" bu değişim, tüm dünya toplumlarını maddi ve manevi olarak etkilemiş, sadece teknoloji alanında değil, sosyo-ekonomik ve kültürel alanlar dâhil olmak üzere tüm alanlarda geri dönülmez değişimlere sebep olmuştur (Benevelo, 1981, s.17). Tüm bu düzen değişikliğinin toplumsal ve ekonomik hayat üzerindeki dönüştürücü etkileri, kısa bir süre içinde kültürel alana ve mimarlığa da yansımış, geleneksel kurallardan farklı bir mimarlık anlayışına geçilmiştir. Bununla birlikte bu yıllardan itibaren tüm dünyada tüketim temelli kapitalist sistemin hızlıca geliştiği görülmektedir. Her alanda olduğu gibi mekana da, yeni üretim ve tüketim ilişkileri hâkim olmuş; kentlerin bu bağlamda önem ve işlevleri artmış; kentler, üretici güçlerin sabit sermayesi haline gelmiş ve kapitalist birikimi gerçekleştirecek üretim, dolaşım, değişim ve tüketim ağının örgütlenmesinde merkezi bir konum elde etmiştir (Lefebvre, 1991, s.347; Harvey, 2002, s.116-7). Bir yandan toplu tüketimin örgütlendiği kent diğer yandan bizzat tüketimin nesnesi olmuş; tüm bu gelişmelerle toplumsal eşitsizlik ve kutuplaşma ortaya çıkmış; kır ve kent arasındaki karşıtlık derinleşerek geri dönülemez bir nitelik kazanmıştır (Lefebvre, 1991, s.349). Bu anlamda banliyöleşme hareketi ve ideal ev kavramı da tüketim döngüsünün bir parçası haline gelmiştir[6]. Konut önceki dönemlerdeki gibi insanın kendisi için gereksinimleri sonucunda ürettiği bir barınak değil, tasarlanan, endüstriyel olarak üretilen, edinilen bir mülke dönüşmüş ve konut piyasası oluşmuştur. Yapı sahibi, yüklenici, mimar, kullanıcı gibi konut piyasasının aktörleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmış; böylece konut da piyasadaki diğer tüketim mallarının özelliklerini taşıyan bir meta haline gelmiştir.

[6] Tüketim kültürünün konut ve kent çeperindeki yaşam alanlarına etkisi detaylı olarak ileride tartışılacaktır.

2.4.1. Erken Sanayileşme Döneminde Kent Dışındaki Konut Yapılaşmaları

Endüstri devrimi 'sanayi kenti' olarak anılan yeni bir kent dokusu oluşturmuştur. Başlayan yeni dönem, uygarlaşmanın kapılarını açmakla birlikte kısa bir süre sonra birçok sorunu da beraberinde getirmiştir. Bu bağlamda **kentleşme**, sanayileşmenin doğurduğu en büyük sonuçlardan biri olarak görülmektedir. Makineleşmedeki artış, tarım sektöründe çalışanların işsiz kalmalarıyla birlikte kırsal kesimden kente yoğun göç ve kentlerin ekonomik çekim bölgesi haline gelmesi; kent nüfuslarında büyük bir artışa ve kent sınırlarının hızla genişlemesine neden olmuştur[7] (Şekil 2.8, Şekil 2.9). Dolayısıyla dünyada artan kentsel nüfusun barınma, ulaşım, eğlence işlevlerine cevap aramak temel sorunlar haline gelmiştir.



Şekil 2.8 Endüstriyel kentte dramatik nüfus patlaması (Kotkin, 2007)

Şekil 2.9 Londra kentinin 1784-1939 yılları arasında geçirdiği gelişim (Jordicke, 1966, s.8)

Kentlerdeki mevcut konut stoku yetersiz kaldığından; hızlı, ucuz ve düşük kaliteli konutlar üretilmiş; ancak bu niteliksiz yapılaşmayı ve sağlıksız bir kentsel çevreyi

[7] 1700'de Avrupa nüfusu 110 milyon iken yüzyıl sonunda ikiye katlanarak 190 milyona, 1850'den itibaren ise 260 milyona ulaşmıştır. Londra 1800'de 1 milyonluk nüfusa sahip tek kent iken (ki bu nüfusa son bir yüzyıl boyunca %50 büyüyerek ulaşmıştır), 1900'lere gelindiğinde Paris, New York, Berlin, Chicago, Viyana, Moskova, St.Petesburg, Philadelphia, Tokyo gibi bir çok kent bu eşiği geçmiştir (Thorns, 2004, s.15; Roth, 2000, s.553; Bilgin, 1997, s.1803).

beraberinde getirmiştir (Sennett, 2006, s.299; Bilgin, 1997, s.1803). Böylece 19.yüzyıl'da, sanayi sonrası kentleri; yaşam kalitesi düşük yerleşmeler, kasvetli sokaklar, dar ve pis evler, yoksulluk, çevre kirliliği, susuzluk, altyapı problemleri, salgın hastalıklar, trafik sıkışıklığı, kalabalık, güvensiz yaşam, artan suç ve ahlaki sarsılma, plansız gelişme gibi kavramlarla tasvir edilen bir hale gelmiştir (Giddens, 2000; Coleman, 1973, s.256; Dickens, 1845, aktaran Roth, 2000, s.585). Oluşan kötü kentsel çevrenin fark edilmesiyle yaşam standartlarını yükseltmenin çaresini arayan mimar ve plancılar tarafından birçok konut alanı önerisi ya da uygulaması geliştirilmiştir. Kentsel gelişimi şekillendirmek yolunda alınan önlemlerin dışında; büyük metropollerin kalabalıklaşması, boş alan bulma sıkıntısı, sanayileşmenin insan sağlığı üzerinde fark edilen olumsuz etkileri ile kentten uzaklaşma talebi daha da kaçınılmaz hale gelmiş; ***kentin dışında ya da çeperlerinde yeni yaşam alanları arayışları*** ortaya çıkmıştır.

Avrupa'da ve Amerika'da kalabalık ve sorunlarla dolu bir metropol merkezinde yoğun, bitişik konutlarda, kiralık evlerde yaşamak yerine; doğa içinde, müstakil evlerde, ev sahibi olarak yaşama isteğiyle yeni bir yaşam tarzı yayılmaya başlamıştır. Sanayileşme sonrası ilk banliyöler Rönesans'ın kent dışında yaşam geleneğinin bir devamı niteliğinde gelişmiştir. Sanayileşme öncesi geleneksel kent temel olarak, başarılı grupların kent merkezinde, gelir grubu düşük istenmeyen kesimin ise çeperde yer aldığı yapıdadır (Fishman, 1987, s.23; Mumford, 2007, s.588). Her ne kadar kent çeperinde bir ev sahibi olmak başarı ve statü göstergesi olmuş; kent dışına gitme geleneği de sürekliliğini korumuş olsa da, bunun sadece belirli kesimlere ait kısıtlı bir hareket olduğunu belirtmek gerekir. **Oysa sanayileşme sonrası orta sınıfın çepere yayılımı, artık belirli tercihler doğrultusunda şekillenen bir kitlesel hareket niteliğindedir ve kent dışında konut geleneğini dönüşüme uğratmıştır.** R. Fishman bu anlamda banliyöyü, geç 18.yüzyıl Londra orta sınıfının deneme yanılma yoluyla geliştirdiği, tasarlanmışlık içermeyen, doğaçlama ve toplu bir yaratım olarak görür ve sadece banliyönün değil, aynı zamanda yeni bir aile formunun da keşfedildiğinin altını çizer: içine kapalı, evcimen (domestik), çekirdek aile (Fishman, 1987, s.25).

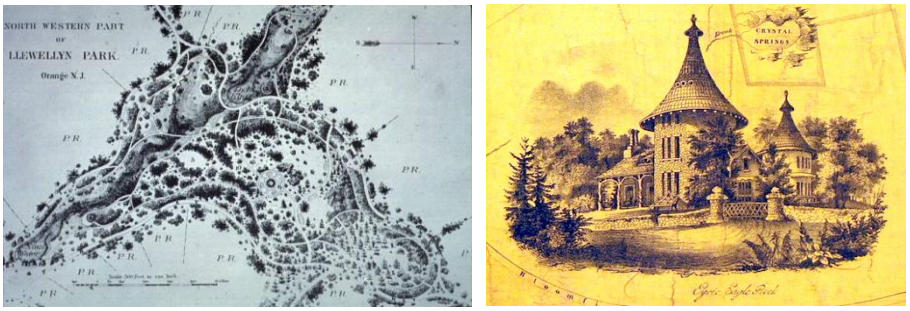
K. Jackson (1985) **erken banliyöleşme dönemind**eki (1850-1880) kentleri 'yürünebilir kentler' (*walking city*) olarak adlandırır ve kentin tümünün yürünerek dolaşılabildiği, kent ve kırın net olarak algılanabildiği, farklı fonksiyonların içi içe olduğu, zonlamanın olmadığı, konutların ve kamusal işlevlerin kent merkezinde yer aldığı kompakt bir kent yapısı tanımlar. 19.yüzyılın ortasına gelindiğinde toplu taşımacılığın gelişerek yayılması ile gelişen banliyöleşme, bin yıldan beri aynı yapıyı korumuş kentler üzerinde dönüştürücü bir etkiye neden olmuştur (Jackson, 1985, s.14). Merkeze doğru akış (*konsantrasyon/santrilizasyon*) sonucunda şekillenen yoğun kent yapısı ters yüz olmuş ve dışa doğru kaçış (*desantrilizasyon*) başlamıştır. İlk örneklere dâhil edilebilecek Victoria Çağı'nın (1830-1880) banliyö evleri de genellikle çim ekili geniş bahçelerin içinde, Palladio üslubunda ya da Yunan tapınaklarına benzetilerek inşa edilmiş, kare biçimli, büyük, ferah ve yüksek tavanlı aristokrat evleridir (Mumford, 2007, s.596). Mumford, insan doğasının, arzularının çeşitliliğinin, özgürlük, değişim, farklılık ve macera isteğinin bir ürünü olarak ortaya çıktığını söylediği erken dönem banliyölerini şöyle tarifler (Mumford, 2007, s.597-601):

> *"…Romantik bir zevkin coşkuyla sergilenmesi, ancak yurttaş sorumluluğundan ve belediye tedbirlerinden de bir kaçış…üretim zihniyetli kent merkezlerinden daha az çaba gerektiren, daha az hizaya sokucu, daha teklifsiz yeni bir hayat tarzının dışavurumu… Bir süre banliyöde yaşayanlara talih göz kırpmış gibiydi; hastalıklar, düzensizlikler, fahişelik, suç, şiddet çok uzakta, irin toplamış bir metropolde kalmıştı… Bu, eski taşra evi kültürünün renkli bir tasviriydi, bir farkla, şehre mevsimden mevsime değil her gün gidiliyordu."*

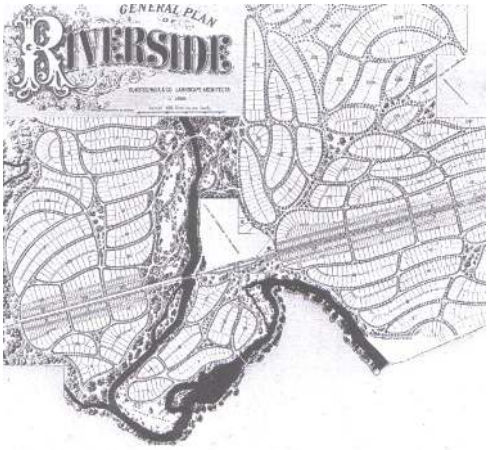
Örneklerini tarihsel süreçte Roma'da ve Ortaçağ'da da gördüğümüz 'doğaya saygı düsturu' bu dönemde de ön plana çıkmış; özünde, sanayileşme ile oluşan kentsel çevrenin reddi ile doğayı yücelten Romantizm akımı, mimariyi ve kentleşmeyi de etkilemiş ve öncelikle banliyölerde karşılığını bulmuştur (Mumford, 2007; Benevelo, 1981, s.179). Planlı ve düzenli olana sitemle, rastlantısallığa ve dağınıklığa aşırı bir düşkünlük gelişmiş; serbest plan anlayışının hâkim olduğu banliyöler, düzensizlik üretmek pahasına da olsa, topografyadaki en küçük çeşitlenmenin bile takip edilecek

mutlak hatlar olarak ele alındığı; yolların kasten kavisli ve dolambaçlı yapıldığı geniş parklar içinde şekillendirilmiştir (Mumford, 2007, s.596; Kostof, 1991, s.72; Tunnard, 1953, s.202, aktaran Ersöz, 1997, s.28). Mumford bu dönemin banliyölerini, bilimsel ve rasyonel bulmakta; doğal çevre verileriyle uyumlu, çevreyle organik bir bağ içerisinde gelişen bu tasarımların başarısının, sanayileşme sonrası üretilen hiçbir plan tarafından geçilemediğini savunmaktadır (Mumford, 2007, ss.597-601, s.605). J.Palen (1995) da 18.yüzyılın pitoresk banliyölerinin kent ve kırın birlikteliği anlamında en iyi kombinasyonu yakaladığını belirtmektedir (Ersöz, 1997, s.15).

Bundan sonra kentin çeperine doğru hızlı yayılım, sanayileşmenin etkilerinin en yoğun yaşandığı İngiltere'de başlamıştır. İngiltere, ekonomisinin yavaşlamaya başladığı 19.yüzyıl'ın sonuna kadar hızla banliyöleşmiş, daha sonraları ise Amerikan banliyöleşmesi ivme kazanmıştır. 1850'lere kadar Amerika'nın elit kesimi şehrin merkezinden uzak yerlerde, genellikle yazın kullanılan evler yapmışlardır (Frumkin ve diğ., 2004, s.27). 1850'lerden sonra ise İngiliz pitoresk banliyölerinden esinlenerek geliştirilen ilk banliyö örnekleri arasında Glendale (1851, Ohio), Llewellyn Park (1853, New Jersey), Lake Forest (1856, Chicago) ve Riverside (1869, Illinois) sayılabilir (Şekil 2.10, Şekil 2.11) (Kostof, 1991, s.74; Güldemet, 1997, s.8). Fransa burjuvazisi ise, kısıtlı bir kesimin kent dışında yazlık evleri olmakla birlikte, bu süreçte kent çekirdeğinde kalmayı tercih etmiştir. Bu durum kent merkezindeki çalışmalarla gelişen ve çeşitli sınıflara olumlu yaşam koşulları sunan apartmanlaşma hareketine bağlanmaktadır.



Şekil 2.10 Llewelyn Park planı ve giriş kapısı, 1853 (http://www.arch.mcgill.ca; http://bloomfieldhistory.org)



Şekil 2.11 Riverside plan, 1869 ve 2007 yılları (Kostof, 1991, s.74)

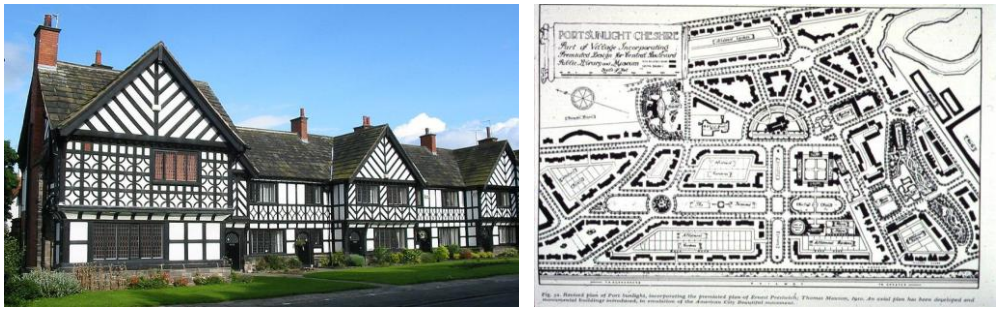
Endüstriyel kente tepkiler sadece orta sınıfın kent dışına hareketi ile sınırlı kalmamıştır. Yine bu dönemde lineer ve bitişik nizam büyümenin ve kentsel yoğunlaşmanın çaresini arayan mimar ve plancılar tarafından yaşam standartlarını iyileştirecek birçok konut alanı önerisi ya da uygulaması geliştirilmiştir. Bunlar fabrikaların çevrelerinde genellikle işçi sınıfına yönelik kurulan, tüm sosyal tesislerin ve konutlarının yer aldığı yeni bahçeşehirlerdir. Kentin yoğun dokusunun dışında, çeperlerde ya da daha dış bölgelerde geliştirilen bu yerleşimler, **ilk "toplu konut" örnekleri kabul edilir ve daha sonra gerçekleştirilmiş olan banliyö yerleşmeleri için, tasarım ve planlama anlayışı bağlamında önemli bir altyapı oluşturmuşlardır** (Bilgin, 1997). Robert Owen'ın "New Harmony" (1825), Charles Fourier'in "Phalanstere" (1841), Etienne Cabet'in "Icarie" (1856), Godin'in "Familistere de Guise" (1860-1890) yerleşmeleri, kentlerdeki sağlıksız koşullara alternatif olmanın yanı sıra kent dışındaki alanlarda kendine yeterli tesislere sahip; bireyselleşmeye karşı komünal bir hayatı ve dayanışma bilincini oluşturmak isteyen, ideal toplumu hedefleyen ütopik önerilerdir (Bilgin, 1997, s.1804; Aksoylu, 2002, s.13). Aynı dönemde sanayi tesislerinin ölçeğinin gittikçe büyümesi, bu tesislerin kent dışında kurulmasını teşvik etmiş ve filantrop fabrikatörler tarafından, çalışanların barınabilmesi için bunların etraflarında yerleşim alanları şekillendirilmiştir. İngiltere'de, Robert Owen'ın fikirlerini kısmen de olsa uyguladığı New Lanark yerleşmesi (1800, Glasgow), Titus Salt tarafından kurulan Saltaire tekstil fabrikası kenti (1853, Leeds), Colonel Ackroyd'un kurduğu Copley (1853) ve Ackroyden (1861), George Cadbury'nin çikolata fabrikasının yanına kurduğu

Bournville (1880, Birmingham), Chicago'da Moltimer Pullman'ın kurduğu Pullman Köyü (1880), Lord Leverhulme'un Port Sunlight'ı (1888, Mersey/Birkenhead), Almanya'da Alfred Krupp tarafından kurulan yerleşimler (1906, Essen/Ruhr), hümanistik bir felsefeyle, işçi evlerinin kalitesini yükseltmeyi, işgücünü verimli kılmayı ve mutlu bir topluluk yaratmayı hedefleyen, kırsal niteliği ağır basan sanayi kentleridir (Şekil 2.12, Şekil 2.13) (Pevsner, 1970, s.212; Roth, 2000, s.587; Bilgin, 1997, s.1804; Aksoylu, 2002, s.17). Tüm bu uygulamalar daha sonraki dönemin işçi yerleşmelerinin ve sosyal konutlarının prototipi oldukları gibi banliyö tipi bahçeli evlerin de ilk örnekleri olarak kabul edilmektedirler (Pevsner,1970). Ayrıca birçoğu günümüzde de birer banliyö bölgesi olarak işlevini sürdürmektedir.

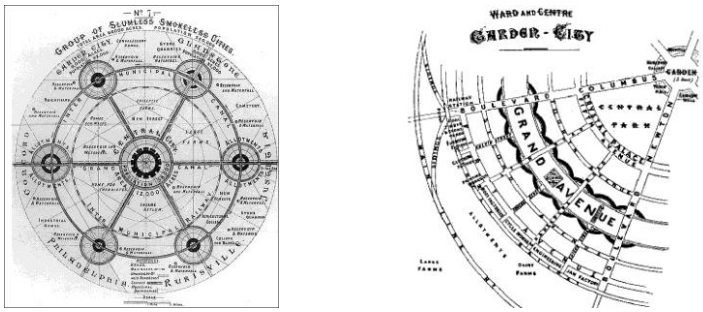
19.yüzyıl boyunca birbirini besleyerek gelişen bu kent dışı konut üretimlerinin üstüne yüzyıl sonunda Ebenezer Howard, *"To-Morrow: A Peaceful Path to Real Reform" (Yarın: Arsa Reformuna Barışçı Bir Yol)* (1898) adlı kitabında ***"Bahçeşehir"*** fikrini ortaya atmıştır. Howard, o döneme kadar üst gelir gruplarının ayrıcalığı olan kent dışındaki banliyö yerleşmelerinde yaşama olanağını, alt ve orta gelir gruplarına da yaygınlaştırmayı hedeflemiştir (Bilgin, 1997, s.1805). Yeni bir alternatif yaşam biçimi olarak sunduğu öneride, insanları, erişilebilir, fakat yoğunluğun az olduğu yerlere çekerek; düşük maliyetli, geniş bahçeli, kır ve kent yaşamının tüm avantajlarını birleştiren, sağlıklı ve yaşanabilir yerleşmelerin oluşturulması gerektiğini savunmaktadır. Önerilen kent topluluğu daha baştan sınırlı bir nüfusa (30.000 kişi) sahip, tüm temel kamusal işlevlerin yer aldığı merkez bölgeyi çevreleyen konut alanları ve dükkânlar, en dışta da endüstri alanlarını içermekte; bunların etrafını saran daimi bir tarımsal yeşil kuşak ile büyümesi sınırlandırılarak diğer kentlere demiryolları ile bağlanmaktadır (Şekil 2.14) (Howard, 1974, s.45).



Şekil 2.12 Sıra konutlardan oluşan Bournville banliyösü (http://www.gutenberg.org; http://www.urbandesigncompendium.co.uk)



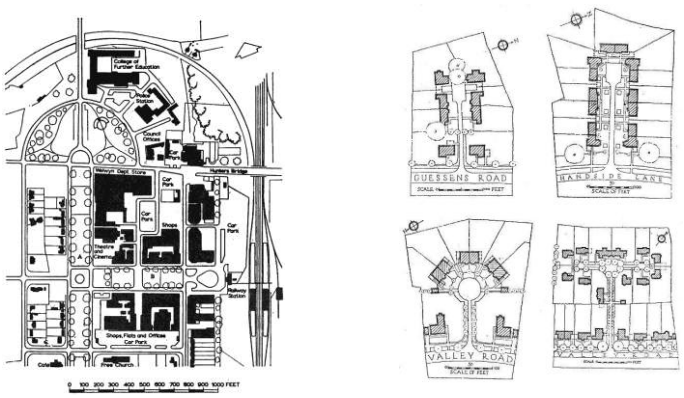
Şekil 2.13 Port Sunlight (Kostof, 1991, s.73; http://commons.wikimedia.org)



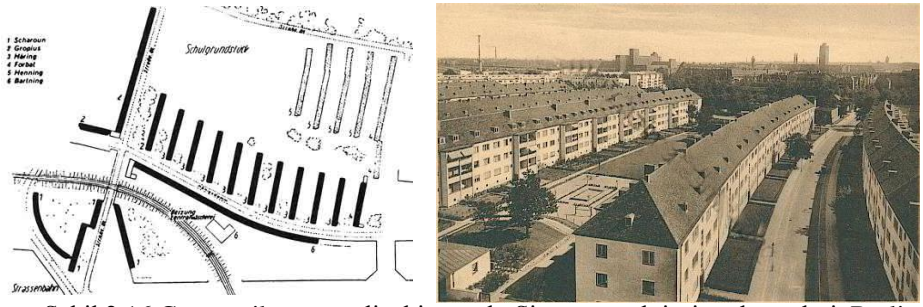
Şekil 2.14 Ana kente ve birbirlerine demiryolu ve ana akslar ile bağlanan kentler sistemi (http://commons.wikimedia.org; http://smogr.com)

Howard'ın kurduğu model, hızlı kentleşmeye karşı planlama yapan ardıllarına örnek teşkil etmiş, hızlı büyüyen kentte kaybedilmiş bir çevre ve dengeli bir yaşam sunmak üzere kent çeperlerinde, bahçeşehir fikri üzerine temellendirilmiş pek çok yerleşim kurulmuştur. Howard'ın bahçeşehirini temel alan bu uygulamalar, doğal topografyaya uyan eğrisel ve pitoresk yollar, cepler, arka bahçe zincirleri, ortaçağ karakterli evler, komşuluk üniteleri ve sosyal ilişkileri kuvvetlendirici topluluk merkezleri, çıkmaz sokak konsepti (cul-de-sac) (iç mekanlara ulaşımın çıkmaz sokaklar ya da dar caddelerle sağlandığı U ya da L biçimli yollar, cepler, avlular), ev-cadde, ev-bahçe ilişkilerine, yaya ve taşıt trafiğine ilişkin geliştirilmiş yol sistemleri (gündelik yaşamsal faaliyetlerinin yürüyüş mesafesinde olması, yaya yollarının ağır trafik arterlerinden uzaklaştırılması fikri) ile alt kentleşmeye yeni kavramlar getirmişlerdir. Letchworth (1904, Hertfordshire-İngiltere), Hampstead (1909, Londra-İngiltere), Welwyn (1919, Hertfordshire-İngiltere), Margaretenhöhe (1906, Essen, Almanya), Hellerau (1906, Dresden, Almanya), Forest Hill Gardens (1910, New York, Amerika), Radburn (1928, New Jersey, Amerika) gibi **doğal topografyaya uyan, eğrisel ve pitoresk yollardan oluşan kırsal karakterli** ilk yorumların yanı sıra Kiefhoek (1925, Rotterdam, Hollanda), Weissenhofsiedlung

(1927, Stuttgart, Almanya), Siemensstadt (1929-1931, Berlin, Almanya), Westhausen (1929, Frankfurt, Almanya), Dammerstock (1927-1929, Karlsruhe, Almanya), gibi **geometrik-rasyonalist örnekler** Howard'ın kurduğu prensiplerin çeşitlemeleri olarak görülebilir (Şekil 2.15, Şekil 2.16) (Bilgin, 2002b; Kostof, 1991).



Şekil 2.15 Welwyn bahçe kentinin planı ve çıkmaz sokaklı komşuluk birimleri (http://www.urbanidades.arq.br; http://homepage.ntlworld.com)



Şekil 2.16 Geometrik-rasyonalist bir örnek, Siemensstadt işçi yerleşmeleri, Berlin (http://www.laboratorio1.unict.it; http://www.heimatsammlung.de)

2.4.2. 20.Yüzyılda Kent Çeperindeki Konut Alanları, Kitlesel Banliyöleşme Dönemi

Görüldüğü gibi endüstrileşmenin erken dönemlerinde özelikle İngiltere'de ve ardından Amerika'da artan kent çeperine yayılım; orta gelir grubuna yönelik banliyö toplulukları, işçi yerleşmeleri, sanayi kentleri ve bahçeşehirler gibi farklı karşılıklar bulmuştur. Başlangıçta banliyö hayatından atı ya da at arabası olanlar, ya da toplu taşıma yapan arabalarla, günlük gidiş geliş masrafını karşılayabilenler yararlanabilirken (1850-1880) kısa sürede demiryolu ve metropol toplu taşımacılığının gelişmesiyle, kentin dış bölgelerinde çok üst sınıflar dışındaki ekonomik gruplar tarafından da faydalanılabilen yeni bir çevre biçimlenmeye başlamıştır. 1880 ile 1920 arasında kurulan banliyöler varlıklarını birincil olarak

demiryoluna, 1895'ten sonra da elektrikli tramvay ve metroya borçlu olmuşlar; banliyö ve toplu taşımacılık karşılıklı bir biçimde birbirini besleyerek genişlemiştir (Mumford, 2007, s.612). ***Otomobilin bulunup yaygınlaşması*** ise (özellikle Amerika'da), kent dışına kaçışı besleyen en önemli etken olarak kent çeperlerine yayılım ve banliyöleşme hareketi için bir dönüm noktasına işaret etmektedir. 1920 - 1945 arası dönemde motorlu taşıt kullanımının artması banliyöleri baskın konut dokusu haline getirmiş, ulaşılamayan topraklar banliyö gelişimine açılmış, banliyöler mevcut kırsal köylerden tomurcuklanarak yayılmaya başlamıştır.

Aynı derecede önemli bir diğer etken kentte artan arsa bedelleri ve boş alan sıkıntısına karşılık, ***kentin çeperinde ucuz ve geniş alanların çokluğu***dur. Birçok yatırımcı firma bu bölgelere yönelerek, farklı kullanıcı profiline ve tercihlerine yönelik çeşitli konut tipleri geliştirmişlerdir. Küçük ölçekli girişimcilerin yerini yavaş yavaş ulusal ve zamanla küresel ölçekte iş yapan özel firmalar almaya başlamış; bu da büyük çaplı bir konut arzını olanaklı kılmıştır (Deane, 1979). ***Endüstriyel üretim teknikleri***nin geliştirilmesinin yanı sıra I.Dünya Savaşı sonrasında ***prefabrikasyon*** teknikleri (özellikle 1930'larda geliştirilen ahşap çerçeve sistemi balloon-frame), hızlı ve ucuz üretim nedeniyle banliyölerde de kullanılmış ve konut yapımını arttırmıştır. Bunlara ek olarak ***devlet tarafından da desteklenen kredi olanakları*** birçok aile için uygun koşullar sunmuştur. Gerekli fiziksel kaynaklara sahip her türlü boş arazide sayıları hızla artan banliyöler kurulmuş, kentsel parsellere göre daha ucuz alan bulunması konutların maliyetlerini de düşürdüğünden banliyölerin kapıları orta gelir grubundan ailelere de açılmıştır.

Ayrıca kapitalist sistemdeki gelişmeler, yeni kanunlar ve düzenlemelerle ***iş saatlerinde azalma, gelir düzeyinde artışın sağlanması*** bireylerin boş vakitlerinin fazlalaşmasını, oyun, spor gibi boş zaman etkinliklerinin, ***aileye ve eve verilen önemin artması***nı sağlamıştır. Cinsiyetler arası değişen roller, "işe giden-eve dönen erkek" ile "evinin hanımı kadın" imajının da genelleşmesi de aile odaklı domestik yaşamın çıkış noktası olmuştur (Frumkin ve diğ., 2004, s.28; Jackson, 1985, s.48; Friedman, 2002, s.27). Ev hayatına verilen önem medya tarafından da desteklenmiş; reklamlarda üreticiler aynı zamanda tüketiciye atfedilen roller de çizmişler; çağdaş,

kültürlü ve modern insanı tanımlamışlardır. Kırsal kesimde büyümüş, kentlere göç eden bireylerin, geçmişlerine duydukları özlem, ***doğada yaşam sevgisi ve kente duyulan antipati*** de kent çeperine olan ilgiyi arttırmış; bu süreçte kentler de, ahlakı bozuk, bireye önem vermeyen, kasvetli yerler olarak gösterilerek banliyö hayatı idealize edilmiştir (Frumkin ve diğ., 2004, s.29). Sonuçta "dış dünyadaki yaşamın streslerinden uzakta mahremiyet ve konfor sağlayan bir kaçış, cennet" olarak görülen banliyöde müstakil aile evi; sosyo-ekonomik seviyenin ifadesi, güvenli ve iyi bir aile yaşantısının sembolü haline gelmiştir (Talu, 2009; Mumford, 2007, s.603).

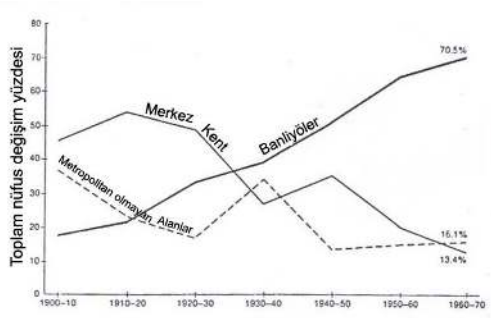
Bu süreçte Avrupa ülkelerinde banliyöleşme hareketi daha yavaş ilerlemiş; Amerika'da ise bahsedilen birçok faktörün birleşmesi sonucunda, banliyödeki konutlarda **kitlesel bir üretim dönemi** yaşanmaya başlamıştır. Bu süreçte otomobil, yavaş yavaş tüketim toplumuna doğru geçiş yapan Amerikan toplumunda, ortaya çıkan tüm tüketim maddelerini gölgede bırakarak[8] konut alt-kentleşmesinde önemli dönüşümlere neden olmuştur (Thorns, 2004, s.21). Kotkin (2001, s.116) de 1920-1930 yılları arasında Amerika'da banliyölerin büyüme oranının, kent merkezlerinin büyüme oranına göre iki kat fazla olduğunu ve bu gelişmede, özel araç sahipliğinin artmasının en büyük etken olduğunu belirtmektedir (Şekil 2.17). Amerika'da yeni bir yaşam tarzı olarak "banliyö miti", popüler medya, kitaplar, makaleler, dergiler, romanlar, filmler aracılığıyla vurgulanmış ve tanımlanmış; banliyöde aile yaşamı, **"Amerikan Rüyası"**nın[9] bir parçası haline gelmiştir. Tekil aile evi orta sınıf konutunun kusursuz örneği, toplumda varılabilecek en üst hedef ve doğru dürüst her ailenin edinmesi gereken bir amaç haline gelmiştir. Kent sakinlerine göre ayrıcalıklı,

[8] Henry Ford'un tekrarlanabilir, bantlı seri üretiminin sağladığı uygun fiyat koşulları sayesinde (ilk üretim 1908) 10 yıl gibi kısa bir süre sonunda her beş Amerikalıdan birinde otomobil vardı (Güldemet, 1997, s.57). Bu, Amerika için restoran, sinema gibi birçok işletmenin arabaya servis verdiği hizmet biçimi, yollar, garajlar, geniş otoparklı alışveriş merkezleriyle araba üzerine kurulu bir kültür (*drive-in culture)* başlatmıştır.

[9] Amerikan rüyası temelde, çok çalışma ile başarı, finansal refah ve iyi bir yaşama ulaşmanın mümkün olabileceğini savunan bir düşünce biçimi ve geleneğidir. Kökeninde Amerika'nın üzerine kurulduğu ilkeleri; özellikle eşitlik, bireyselcilik, kimlik ve özgüvene olan vurguyu barındırmakla birlikte, 'maddesel zenginliğin başarı ve mutluluğun bir ölçütü olduğu' yönündeki inançta temellenmektedir. Bu kavramın aynı zamanda "ev sahipliği" ile bağlantılı kullanılması ise, ABD'de ev sahibi olmanın ülkenin kuruluşundan itibaren ideolojik bir değer taşıması ve bunun sınıflar arası bir statü sembolü olarak görülmesinden kaynaklanmaktadır. Bu bağlamda Amerikan rüyası **"mükemmel bir ev, mutlu bir aile, okuyan çocuklar, evde kalan kadın, çalışan baba ve maddi güç"** ile eşdeğer görülmektedir (Başaran, 2006, s.33; http://en.wikipedia.org/wiki/American_Dream). Ev sahipliğine yönelik politikalar ve genel anlamda yoğun banliyö hareketi de bu ideolojik mirasın bir ürünü olarak görülebilir.

eşsiz bir yaşam fikri üzerine kurulu banliyö; ailevi, çocuk odaklı, yüksek sosyallik düzeyine sahip, dini aktivitelere önem veren, topluluk ruhunun yüksek olduğu bir hayat tariflemektedir. Jackson (1991, aktaran Başçetinçelik, 2002), Amerika'nın kendini banliyöleşmeye kaptırdığını ve neredeyse topluca oraya taşındığını belirterek Amerika'yı "dünyanın ilk banliyö toplumu" olarak adlandırmıştır (Şekil 2.18).

Bu noktada endüstriyel-kapitalist ve üretim ilişkilerinin en gelişmiş yönü olarak nitelendirilebilecek katalog evlerden de bahsetmek gerekir. Katalogdan hazır seçilen, hatta bazı durumlarda posta ile gönderilerek kısa sürede kurulan evler *(mail-order house)* tümüyle endüstriyel yöntemlerle yapıldıkları halde, geleneksel tekniklerle inşa edilmiş, klasik görünümlere sahiptirler ve 1920'lerin banliyöleri bu tür sayısız konutu içermektedir (Anon, 2008, s.68).



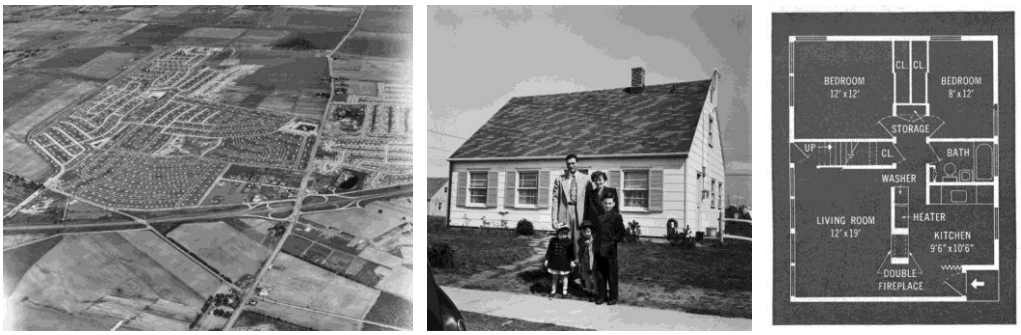
Şekil 2.17 Amerika'da kent nüfusuna ilişkin değişimin grafiği (Miller; aktaran Carter'ın olduğu tez, s.80)



Şekil 2.18 Otomobil çağı banliyöleri (MacLean, 2009; http://ablarc.com)

1930'larda Amerika'da Büyük Bunalım ve ardından II. Dünya Savaşı'nın etkileriyle tüm ülkelerde konut üretimi bir süreliğine yok denecek kadar azalmış; savaş sonrasında ise banliyöleşme özellikle Amerika'da adeta bir devlet politikası olmuştur (Jackson, 1985, s.195). Savaştan dönen her askerin barınma sorununu

çözme kaygılarının da eşlik ettiği bu dönemde, konut inşaatında ciddi bir patlamaya tanık olunmuş; federal konut idaresinin yanı sıra büyük yatırımcı firmalar uygun maliyetli konut toplulukları inşa etmişlerdir. Bunların en önemlilerinden biri olan Levitt ve Oğulları firmasının, modern konstrüksiyon teknikleriyle ve seri üretim sayesinde kurdukları Levittown'daki (1947) konut modelleri (özellikle Cape Cod), savaş sonrası banliyölerinin temel konut prototipi olmuştur (Şekil 2.19). Bundan sonra radyan ısıtmalı beton bölümler, çift camlı sürgülü pencereler, gereksiz duvarlardan arındırılmış açık plan şeması, merkezi şömine, yaşama alanının açıldığı iç avlular, annelerin işlerini yaparken çocuklarını rahat gözetleyebilmeleri için ön tarafa taşınan mutfak, kapısız garajlar, mutfağın sonunda cumba şeklinde sadece bir kahvaltı barından ibaret yemek alanı, aile birlikteliğinin mimari ifadesi olan çocuk oyun odası ya da aile odası (dans için linolyum bir zemini, briç oyunları için masası, televizyon seyretmek için rahat mobilyaları olan) Lewitt konutlarının getirdiği yenilikler olmuş ve piyasanın vazgeçilmezleri haline gelmişlerdir. Bu anlamda Amerika'daki savaş sonrası banliyölerinin temel özelliğinin sahip oldukları mimari benzerlik olduğu söylenebilir.



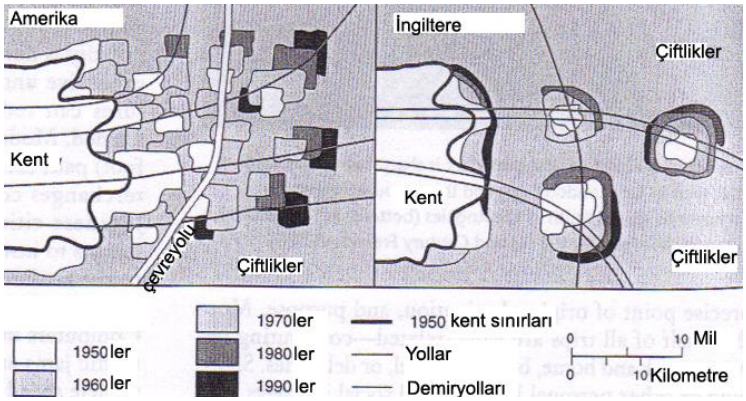
Şekil 2.19 Lewittown hava görünüşü ve Cape Cod Kulübesi (http://tigger.uic.edu)

Ortak paydalar içermelerine rağmen, Amerika ve Avrupa ülkelerinin kent çeperindeki yaşam pratikleri arasında, özellikle II.Dünya Savaşı sonrasındaki süreçte, temel farklılıklar bulunmaktadır[10]. Amerikan banliyöleşmesi, seri üretilen otomobilin, yüksek araç sahipliğinin, gelişmiş karayollarının, kırsal alana uzanan

[10] İsveç banliyöleşmesinin merkez kentin hemen sınırında, yüksek katlı bloklardan oluşan ve devlet eliyle üretilen uydu kent niteliğindeki konut yapılaşması; Latin Amerika kentlerinin ise gecekondulaşmayla başlayan ve zamanla üst gelir grubu konut alanları ile iç içe geçen ikili yapı geliştirmesi Türkiye ile büyük benzerlikler taşımaktadır (Erişen, 2003, s.51; Başçetinçelik, 2001, s.30). Latin Amerika hakkında daha geniş bilgi için bakınız Böl.2.5.3.3

kapsamlı çevreyollarının, Amerikan rüyasının parçası olan efsanevi banliyö mitinin ve yavaş yavaş gelişen tüketim çılgınlığının sonucu olarak şekillenmiştir. Orta sınıf kimliği ile tüketim kültürünün bütünleşme süreci de Kıta Avrupa'sı ve Amerika'da farklı biçimlerde gerçekleşmiştir. Avrupa'da var olan aristokrat geleneği, yeni burjuva sınıfı için esin kaynağı olmuş; Kuzey Amerika'da ise taklit edilecek bir aristokrasi geleneği olmadığı için ideal ev, onun düzeninden sorumlu ideal ev kadını ve ideal aile hayatından oluşan bir domestik kültür, medya aracılığıyla şekillendirilmiştir. Kent merkezindeki Avrupa'da otomobil sahipliği hiçbir zaman bu kadar yüksek olmadığı gibi, toplu taşıma devlet tarafından sürekli geliştirilen ve teşvik edilen bir husus olmuştur. Bununla birlikte Amerikan topraklarının coğrafi yapısı, yayılmaya ve büyük ulaşım ağları kurmaya Avrupa'daki ülkelerden daha uygun koşullar içermektedir. Amerika'da düz ve geniş alan bolluğu, hem büyük parselleri ve düşük yoğunluğu, hem de ucuz arsa bedellerini getirmiştir. Bunun yanı sıra Amerikan devlet politikası mülk konuta ağırlık verirken, Avrupa ülkeleri sosyal konutu önemli bir problem olarak ele almışlardır. Amerika'da konut edinme aile yaşamının olmazsa olmazlarından bir olarak abartılmış, vurgulanmıştır. Görünüşte kentin hastalıklı yapısından kaçmak popüler bir sebep gibi gözükse de temel itici güç ekonomik motivasyondur. Avrupa'da ise konut sahipliği ve kent çeperine gidiş bu denli teşvik edilen bir şey olmamıştır. Böylece Amerika'da uygun koşullar sadece üst sınıfın değil orta sınıfın da banliyölere akınını doğurmuş; kent merkezleri tamamen düşük gelir grubuna terk edilmiş; fiziksel ve sosyal doku açısından önemli bozulmalara sahne olmuştur. Avrupa kentlerinde ise orta ve üst sınıf daha çok kent merkezini tercih etmiş; üst gelir grubunun banliyöleşmesi daha sınırlı kalmış; hatta çeperdeki konut yerleşmeleri ağırlıklı olarak işçi sınıfına dönük yapılmıştır (Şekil 2.20). Ayrıca ABD'deki serbest gelişmeye karşın, Avrupa'da merkezi yönetimler planlama alanında korumacı davranmış ve arazi kullanım planlamasına ilişkin yasalarla kentsel büyümeyi denetlemişlerdir. Özetle Amerika'da liberal ve sosyal demokratik politikaların varlığı, toplumsal ve kültürel yapıdaki farklılıklar Avrupa'dan farklı seyreden bir banliyöleşme yaratmıştır. Amerika'da hızlı ve oldukça denetimsiz gelişen alt kentleşme, kentlerin hızla dışa akmasını ve kentsel çürümeyi getirirken, Avrupa'da merkezi otoritelerin planlama alanındaki kontrolü; daha az özel araç sahipliği, hızlı bir banliyö yayılımına engel olmuştur. Öte yandan

Avrupa'da da Amerika gibi popülist ve özgürlükçü yaklaşımların 1980'lerden sonra benimsendiği görülmektedir.



Şekil 2.20 Amerikan ve İngiliz banliyöleşmesi arasındaki farklar (Rubenstein, 2003, s. 442)

Muller (1981; aktaran Güzey, 1991) Amerikan banliyölerinin sosyal etkileşim dokusu açısından 4 farklı tipi olduğunu belirtmektedir: Üst gelir grubuna ait banliyöler (oldukça pahalı, daha geniş alanlarda, daha büyük evlerden oluşan, tesadüfi komşulukları dahi olanaksız kılmak üzere yoğun bir ağaç dokusuyla örtülmüş, prestij amaçlı konut mimarileri içeren); Orta gelir grubuna ait banliyöler (aile hayatının mahremiyetinin oldukça vurgulu olduğu, daha sınırlı sosyal ilişkilerin olduğu aile ve çocuk odaklı organizasyonlar); Banliyö kozmopolitan merkezleri (farklı mesleki gruplara yönelik kompleks yerleşimler, karma fonksiyonlar); İşçi sınıfı banliyöleri (yoğun bir dış alan kullanımı ve kamusal ilişki, topluluk bağlılığı ve uyumu). Avrupa banliyöleri ise, Endüstriyel banliyöler (eski endüstriyel konutlar ve sonradan eklenen apartmanlardan oluşan, güçlü bir topluluk duygusunun var olduğu); Orta sınıf banliyöleri (düşük oranda); Yerli köyleri (farklı sosyal grupları içeren karma bir yapıda); Yeni işçi sınıfı banliyöleri (yüksek yoğunluklu büyük topluluklar, metropole uzak, altyapısı daha zayıf) olmak üzere dörde ayrılmaktadır.

2.4.2.1. Sanayileşme Sonrasında Kent Çeperinde Yaşamı Ortaya Çıkartan ve Tercihleri Etkileyen Faktörler

Kent çeperindeki konut alanları sanayileşme sonrası dönemin ekonomik, sosyal ve kültürel yapısına paralel olarak birçok farklı faktörün etkisi altında şekillenmiştir. Ve bu etkilenme alanı kentsel yaşama ait itici faktörler ile çeperdeki yaşama ait çekici faktörleri de bünyesinde barındırmaktadır. Mumford da kent çeperinde yaşamın ve banliyönün tüm değerinin itici ve çekici faktörler arasındaki karşıtlıktan kaynaklandığını belirtmektedir (Mumford, 2007, s.595):

> *"Kentin eski semtleri ne kadar sıkışıksa, caddeleriyle evleri ne kadar bitişikse, banliyölerin açıklığının görsel ferahlığı da o kadar fazlaydı. Aslında banliyö estetik değerinin bir kısmını, özel psikolojik erdemini, kente günlük gidiş gelişlerden, açıklıkla kapalılığın, özgürlükle kısıtlılığın, rahatça hareket etmekle trafik sıkışıklığına takılmanın, ferahlıkla aşırı kalabalığın yer değiştirmesinden alır. Banliyöye içkin tüm estetik değerler bu karşıtlıklar sayesinde keskinleşir."*

Sanayileşme sonrası kentlerinde "kent çeperinde yaşam"ı doğuran ve özünde birbirini besleyen etken faktörler, yapılan incelemelere dayanarak şöyle özetlenebilir:

- Teknolojik alandaki gelişmeler,
  - Endüstriyel üretim tekniklerinin geliştirilmesi ve konut uygulamalarında sağlanan kolaylıklar (daha ucuz ve hızlı konut üretimi)
  - Toplu taşımacılıktaki gelişmelerle daha uzak alanlara doğru hareket esnekliğinin sağlanması
  - Özel otomobilin ortaya çıkışı, yeni karayolları ve büyük çevreyollarının inşası
- Ekonomik alandaki dönüşümler,
  - Büyük inşaat şirketlerinin konut piyasasında söz sahibi olması ve büyük çaplı konut arzı sunması
  - Gelir düzeyindeki artış ve devlet tarafından da desteklenen kredi olanakları

— Kapitalist sistem ve tüketim kültürünün gelişmesiyle evin hem bir yatırım aracı hem de moda-prestij-kimlik unsuru olarak öne çıkması

- Sosyo-kültürel yapıdaki dönüşümler,

— Toplumsal yapıdaki değişimlerle birlikte bireyselliğin önem kazanması, aile ve birey olarak 'farklılaşma' güdüsünün öne çıkması/çıkartılması

— Cinsiyetler arası değişen roller (evin reisi erkek, evin hanımı kadın)

— Aile yapısındaki değişmelerle birlikte domestik aile hayatının ve buna bağlı olarak müstakil evin önem kazanması

- Kente ilişkin İTİCİ faktörler

— Fiziksel dokuda bozulma, artan nüfusun konut sorunu ve boş alan sıkıntısı

— Kent arazilerinin sayıca az ve küçük olmasına bağlı olarak artan arsa bedelleri, kentsel vergilerin fazlalığı

— Altyapı ve ulaşım problemleri, trafik sıkışıklığı ve otopark problemleri

— Çevre kirliliği, sağlıksız koşullar ve hijyen endişesi

— Kent nüfusunda değişen etnik yapının yarattığı huzursuzluk

— Suç oranında artış, güvenlik endişesi

— Bireyselliğin yaşanamadığı karışık yapı, sorunlarla dolu kentin, birey üzerindeki negatif psikolojik etkileri

- Kent çeperine ait ÇEKİCİ faktörler

— Kentte bulunamayan büyüklükte, düşük bedelli ve çok sayıda arsa olanağı, düşük vergiler

— Kentte olmayan doğal çevre niteliklerine ek olarak idealize edilmiş doğa manzaraları

— "Daha sağlıklı bir ortamda doğayla iç içe yaşama" arzusu,

— Kentsel yaşamın sıkıcı zorlamalarından kaçış, bağımsızlık ve özgürlük

— Kentle olan karşıtlık ve avantajları vurgulanarak sunulan 'yeni yaşam tarzı' modeli, mitleştirilen banliyö hayatı: domestik, aile yaşantısının ve mahremiyetin ön planda olduğu, özellikle çocuklar için daha sağlıklı ve güvenli bir çevrede büyüme imkânı sunan, özlenen geçmişi canlandıran, düşük yoğunluklu, 'ideal' bir yaşam.

2.4.2.2. Sanayileşme Sonrası Banliyöleşme Üzerine Yapılan Kritikler

Banliyöleşme tarih boyunca bazen kente ilişkin problemlerin kökeni bazen de çözümü olarak görülmüştür. Özellikle II.Dünya Savaşı sonrasında, alt-kent aileleri çoğalırken pek çok araştırmacı (başta kent coğrafyacıları, sosyolog ve psikologlar olmak üzere) bu bölgelerdeki yaşamın orada yaşayan aileler ve bütün olarak toplum üzerindeki etkileriyle ilgilenmeye başlamışlardır. Kent çeperindeki konut alanlarına ilişkin incelemeler doğal olarak kent ve kentleşme üzerine üretilen kuramlarla da yakından ilgilidir. Belirtildiği gibi sanayileşme sonrasında çeper kavramı ve banliyö yerleşmeleri kentsel ve kırsal nitelikleri birlikte gösteren bir yapıya sahiptir. Bu bağlamda sanayi kentini kritik eden çalışmalar da büyük ölçüde kent-kır, merkez-çeper karşıtlıklarını tartışmakta ve bunu kent dışı konut alanlarının karakteriyle, oluşum nedenleriyle ilişkilendirmektedirler. Fishman da banliyönün (1987, s.27) sadece kendine özgü terimlerle kavranamayacağını; reddettiği karşıtı ile birlikte, yani metropolle ilişkileri doğrultusunda anlaşılması ve tanımlanması gerektiğini belirtmektedir. Banliyö üzerine yapılan araştırmalarda bir grup eleştirmen banliyöyü olumsuzluklar içeren bir kentsel büyüme formu olarak nitelendirirken, bir diğer grup endüstriyel kentin doğal bir sonucu olarak görmüş ve bireyi nasıl etkilediği üzerine yoğunlaşmıştır.

Banliyö, kentsel yayılmanın ve kente karşı ümitsiz bir karşı duruşun ürünüdür ve 'kaçınılmaz olanın kaçınılmazlığına dair bir protesto' içeren karakteri kent yaşantısının sıkı bir eleştirisi üzerine kuruludur (Mumford, 2007, s.598). Sakinlerine, kente erişilebilir uzaklıkta kırsal bir şekilde yaşam olanağı, temiz hava ve doğal bir çevre, özgürlük ve ferahlık sunmuş; kentin ve kırın en iyi özelliklerinin birleştiği bir çevre yaratmayı hedeflemiştir. Ancak sanayileşme sonrasındaki dönemde kitlesel üretim, kitlesel tüketim ve kitlesel eğlence, kente olduğu gibi banliyöde de aynı doğası bozuk çevreyi üretmiş; kırsal ve kentsel özellikleri içinde barındıran çeperin kentsel karakteri artmıştır. Bu bağlamda banliyöleşme üzerine erken dönemdeki kritikler temelde; bir kaçış mekanizması olarak başlayan banliyönün kendi karşıtına, yani metropole benzer bir hale bürünmesi ve ona ait sorunları barındırmaya başlamasını eleştirmektedirler (Clark, 1970, aktaran Ersöz 1997, s.16; Douglass,

1970; aktaran Alkan, 1999). Bu durumu Mumford şöyle ifade etmektedir (Mumford, 2007, s. 592-593, s.598):

"...Bu ütopya bir noktaya kadar gerçekleşebildi, ona kapılanlar ona bağlı olan ölümcül cefayı, popülerleşmeyi, her bireyin kendi ev çevresi için düşündüğü iyiliklerin hepsini silip süpürecek, daha da kötüsü onların yerine...kaba antitezi olan bir hayatı koyacak kitlesel hareketin selini göremediler...bir yerlere kaçma anlayışının popülerliği bu anlayışın ulaşmaya çalıştığı bazı sonuçların, her şeyden önce mahremiyet ve yalnızlığın kuyusunu kazdı...Kent banliyöye doğru yaklaştıkça banliyönün kırsal rengi yok oluyordu. Bugün banliyö sahipleri ne sosyalliğin ne de yalnızlığın avantajlarına sahiptir."

Başlangıçta banliyöleşme, kentin olumsuz etkilerinden kaçış, daha ekonomik konut sahibi olma imkanı, geçmişe özlem, doğa içinde yaşam arzusu, çocukların banliyölerde daha güvenli ve iyi büyüyeceği inancı gibi olumlu amaçlara hizmet etmesine rağmen zaman içinde çeşitli sorunlar üretmiştir. Banliyöleşme hareketine ilişkin eleştiriler, hem banliyö alanlarının bilinçsiz planlama nedeniyle yeterli sosyal ve fiziksel çevreler üretememeleri hem de kentlerin fiziksel ve sosyal dokusunda bozulma, toplumsal ilişkilerde zayıflama üzerinden tartışılmaktadır.

Banliyölere getirilen eleştiriler ağırlıklı olarak **kentsel-ekolojik sorunlar** çerçevesindedir. Saçaklanmaya ilişkin çalışmalara bakıldığında ***banliyö modelinin kentin sorunlarından kaçmak için geçici ve pahalı bir çözüm olduğu*** fikrinin ortak görüş olduğu göze çarpmaktadır (Hasse ve Lathrop, 2003, aktaran Velibeyoğlu, 2004; Roweis & Scott, 1981, aktaran Erişen, 2003, s.125). Bu doku, çeper alanların doğal peyzajının bozulması, ekosistemin zedelenmesi, gürültü ve çevre kirliliği; sıçramalı bir biçimde çeperde yer seçen fonksiyonlar arasında kalan tarım alanlarının zarar görmesi; kamusal servislerin yetersizliği, yerleşmeler arası mesafelerin fazlalığı nedeniyle gerekli teknik ve sosyal altyapı maliyetinin çok yüksek olması; atlamalı gelişimin düzensiz bir yerleşim deseni oluşturması; arazi spekülasyonu; müstakil evlerden oluşan düşük yoğunluklu bir yapılaşma oluşturmak adına gereksiz arsa tüketimi, ölçek konusunda abartılı üretimler (büyük bahçeler, büyük evler, büyük

garajlar vb.), parçalanmış açık alanlar; kimliksiz kent dokuları oluşturmaları şeklinde özetlenebilecek sorunlar üzerinden tartışılmaktadır (Özdemir, 1993, s.29; Velibeyoğlu, 2004, s.24;). Bunun yanı sıra ***özel araç sahipliğine bağlılık*** nedeniyle yaya ulaşım mesafelerinin kaybolması, benzin tüketimi, çevre kirliliği, kente gidiş gelişlerin zaman kaybına dönüşmesi, trafik sıkışıklığı gibi problemleri beraberinde getirdiği anlaşılmıştır (Şekil 2.21) (Mumford, 2007, s.614-615):

"Kendine özgü bir tür yarı kırsal alan olabilmesi için gerekli küçüklük sınırı aşılınca banliyö kentten kaçış olmaktan çıktı, metropolün bir parçası haline geldi. Araba, dükkanların ve pazarların yerlerini geniş park alanları sağlayan alışveriş merkezlerinin almasının; banliyönün eski sınırlarını silip yaya ölçeğini yok etmenin ötesinde bir aileye gerekli otomobil sayısını ikiye katladı ve evin kadınını tam gün araba kullanan bir şoför haline getirdi…park içinde inşa edilmiş evler yerine, otopark içinde inşa edilmiş evler oluştu…Otomobil yürümeyi güvensiz, banliyönün uzaklığıysa yürümeyi imkansız hale getirdi."



Şekil 2.21 Los Angeles, California karayolları ve Amerika'da banliyö trafiği (http://www.guardian.co.uk; http://urbancompass.net/?p=633)

Öte yandan **mimari-mekansal** açıdan oluşturdukları kentsel dokular eleştirilmektedir. Yatırımcıların yüksek kar amaçları, bir çok fonksiyonu içine alan, gerçek, hareketli ve yaşayan bir merkez yerine; başıboş bir şekilde serpiştirilmiş bina kümeleri, mekansallaşmayan tekdüze sokaklar ile ***kimliksiz ve monoton konut çevreleri*** oluşturmuşlardır (Şekil 2.22). Özellikle kitlesel üretim; nerdeyse aynı kimlikte, aynı nitelikteki arazi parçalarına cadde boyunca dizilmiş benzer evlerden oluşan bir yapılaşma biçimini ortaya çıkartmıştır. Oluşan banliyö evi tipi ve monoton dokusu ile banliyöler, dönemin entelektüelleri tarafından 'yatakhaneler' *(bedroom suburbs)* olarak adlandırılmışlardır (Gans, 1982, aktaran Başçetinçelik, 2002).

Mumford banliyöleşmeyle gelen ***aynılaşma***yı, Amerikan toplumu üzerindeki etkilerine bağlayarak eleştirmektedir (Mumford, 2007, s.593):

"Tek tip aralıklarla, tek tip yolar üzerinde ağaçsız ve çorak bir arazide komünal sıralanan, aynı sınıfa, aynı gelir düzeyine, aynı yaş grubuna mensup, aynı televizyon programını izleyen, aynı dondurucularda çıkardıkları aynı tatsız fabrikasyon yiyecekleri yiyen, merkezi metropolde üretilen ortak kalıptan çıkma, içiyle dışıyla her yönden bu kalıba uyan insanların oturduğu bir sürü tek tip birbirinden farksız ev."



Şekil 2.22 Kitlesel banliyöleşmenin oluşturduğu tekrar eden, monoton dokular, Amerika (MacLean, 2009, http://ablarc.com)

Sidoine M.Gruenberg de New York Times Magazine'deki 1954 tarihli yazısında "kitle olarak üretilen, standartlaştırılan konutların standartlaşan bireyleri (özellikle çocukları) ürettiği" uyarısını yapmıştır (Jackson, 1985, s.244).

Bunun dışında **sosyo-kültürel bağlamda** barındırdıkları tehlikeler tartışılmıştır. Kentsel yaşamın bireysel yalnızlaşmayı keskinleştirdiği, sosyal ilişkilerde zayıflamaya ve yabancılaşmaya yol açtığı yönündeki görüşlere paralel olarak, banliyöler de ***sosyal izolasyonu destekleyen*** ve ***topluluk hissini azaltan*** alanlar olarak görülmeye başlamışlardır (Jackson, 1985, s.272). Fiziksel ve sosyal açıdan kent merkezinden izole yerleşmeler kurmalarının yanı sıra ırk, din, sosyal sınıf ve gelir düzeyine göre ayrımcılık yaptıkları (Fishman, 1987; Duany ve ark. 2000; Frumkin ve diğ., 2004, s.34; Palen, 1997, s.202) homojen yapılarıyla içe kapalı bir yaşam tarzını barındırdıkları için, bireyler arasındaki farklılıkları azaltmak yerine (toplum genelinde düşünüldüğünde) iyice keskinleştirdikleri yönünde eleştirilmişlerdir. Alt-kent sakinleri kendilerini ırk, suç, uyuşturucu, kalabalık ve karışıklık problemlerinden ayırmanın yollarını aramış; böylece git gide içe kapanık

aile hayatını körükleyen, sosyal ve kültürel ilişkileri yok eden alanlar haline gelmişler; toplumsal hayatta etkileşim, birliktelik, çeşitlilik ve kamusal ilişkinin yerini ayrışma, toplumsal kopma, tek tiplilik, bireysellik ve mahremiyet almaya başlamıştır. Metropol, farklı yerlerden gelen, farklı mesleklerde, karışan ve kaynaşan, işbirliği yapan ve çatışan, zengin ve yoksul, mütevazı ve kendini beğenmiş bir sürü insanın karışımından meydana gelmektedir. Küçük gruplar kentin içinde toplumsal adalar oluşturabilir, ama kent, doğası gereği tek sınıflı bir topluluk olarak kalan banliyöye zıt olarak çok biçimli, kimseyi dışarıda bırakmayan bir ortam sunar. Banliyö bu nedenle sınıfsal tabakalaşmayla da kentten ayrı tutulmuş, yalıtılmış, içe dönük bir topluluk kurduğu için eleştirilmiştir. Kentin parçalarını bütün bir bölgeye gelişigüzel dağıtarak kent sakinlerinin birbiriyle kolayca buluşma ve karşılaşma imkanının yok edildiğini söyleyen Mumford, bu durumu metropol patlamasını serpintileri, "yok olmakta olan kent"in simgeleri olarak tanımlamaktadır (Mumford, 2007, s.603-611).

"Kentte yoksullar gösteri yapıyordu; sokaklarda dilenciler ellerini açıp dileniyordu; getir götürcü çocuklar, çamaşırcı kadınlar… Görmemek için özel bir çaba sarf etmediği sürece insan sokakta yürürken beş dakika içinde mutlaka bir kenar mahalleye veya en azından üstü kir pas içinde bir kenar mahalle çocuğuna rast gelebilirdi… Banliyöde ise insan, dünyanın kötülüğünün gölgesinin gazetelere düştüğü bazı zamanların dışında, masum bir dünya imgesi bozulmadan yaşayıp ölebilirdi"

Öte yandan kent merkezleri ise düşük gelir grubuna terk edildiğinden kentin değerli alanları eskime ve bozulma sorunuyla yüz yüze gelmiş; etnik gruplar kendi gettolarını oluşturmuş, kent içinde oluşan bakımsız bölgeler fiziksel ve sosyal dokuda bozulmayı beraberinde getirmiştir.

Bunun yanı sıra banliyölerin uyumlu sosyal ilişkiler geliştirdiğine, topluluk ruhu oluşturmaktaki başarısına ilişkin teoriler de vardır. Bu araştırmalar banliyöleşmeyi doğal bir gelişim olarak kabul ederek, banliyö hayatına dair gerçekleri ve efsaneleri araştırmış; bu yeni yaşam tarzının sakinler üzerindeki sosyal-kültürel etkilerini

incelemişlerdir. Şikago Okulu sosyologlarından L.Wirth kentsel yaşam tarzının temelde, yüzeysel nitelikler taşıyan ve doyurucu olmayan "ikincil ilişkiler" üzerine kurulu olduğunu belirtmiştir (Wirth, 1938). H. Gans da Levittown banliyösünü incelediği çalışmasında (Levittowners, 1967) bu ilişkilerin banliyöde farklılaştığını ve yarı birincil (*quasi-primary*) yeni bir tür ilişkinin üretildiğini söylemektedir (Gans, 2005, s.42). Bu Wirth'in tanımladığı ikincil ilişkilerden daha yakın, ama birincil bir ilişkiye göre daha ihtiyatlı, bireylerin birbirleriyle daha yakın olmalarını gerektirmeyen bir yapıdadır. İnsanların birbirini ziyaret etme alışkanlıklarını araştırdığında geometrik olarak her evin kendi komşuluk kümesinin merkezinde yer aldığını; en sıkı ilişkilerin yandaki ve sokağın karşısındaki evlerle kurulduğunu tespit etmiştir (Resim 2.51). Gans, kent merkezindeki apartman yaşantısının buna el vermediğini, az katlı konut yerleşimlerinde, sosyal strüktürün homojenliğinin de etkisiyle (benzer gelir grubu, meslek, eğitim düzeyi ve yaş grupları) komşuluk ilişkilerini güçlendiğini; bunun da müstakil aile evine geçişte önemli bir etken olduğunu ortaya koymuştur (Gans, 1982, s.275).

Tüm eleştirilere rağmen kent çeperinde yaşam arayışlarının **olumlu yönleri de** vardır. Banliyö, yeni bir açık planın gelişimine aracılık etmiş; konut yerleşimlerinin planlanması konusunda bir deney alanı işlevi görmüş, komşuluk ünitesi, mahalle birimi, açık alan kullanımı ve kentsel planlama yaklaşımları konusunda birçok yeniliğe katkıda bulunmuştur. En azından barındırdığı sorunlarla toplumdaki farkındalık düzeyinin artmasını ve daha yaşanabilir çevreler için çalışmalar yapılmasını sağlamıştır. Bununla birlikte her ne kadar kısa süre içinde artan popülerliğiyle cazibesini yitirse de telafi edici özgürlükleri her zaman kentin büyüyen sorunlarından kaçışa çare olarak görülmüştür. Mumford (2007) özellikle ilk zamanlarda, banliyölerin kendi kendine yeten yerler olmalarının, kentin hızlı gelişimi içinde kaybolan "mahalle" duygusu hakkında yeni bir bilincin yaratılmasına yardım ettiğinden, bu nedenle de siyasi kazanımlarının azımsanmayacak düzeyde olduğundan bahsetmektedir. Dengeli bir kent hayatı için vazgeçilmez olan birlik, birçok banliyö topluluğunda, yerel bir yönetim yapısının olmamasının zorlayıcılığı, üyelerinin iyi eğitimli olması ve kadınların görece daha çok boş zamana sahip olmaları gibi faktörlerle kendiliğinden oluşmuş; komşuluk örgütlerini teşvik etmiş ve ortak girişimleri destekleyen koşullar yaratmıştır. Banliyö sakinleri, büyüyen bir

kentin zorlu siyasal meydan okumalarından kaçınabilseler bile iyi bir su rezervine ya da okula sahip olabilmek için yerel topluluklarında sıklıkla aktif sorumluluklar üstlenmek durumunda kalmışlardır. (Mumford, 2007, s. 616). Yapılan araştırmalar da her şeye rağmen burada yaşayan insanların kentlilere oranla yaşamsal memnuniyetlerinin daha yüksek olduğunu göstermektedir (Baldassare, 1981, aktaran Alkan, 1999). Humman (1990) da çalışmasında, sakinlerinin banliyöyü sessiz, temiz, açık, doğal yaşamı görebildikleri, rahat, aile yaşamına olanak tanıyan, çocuklar için özgür ve güvenli, belki sadece kente kıyasla heyecan ve eğlenceden yoksun ortamlar olarak tanımladıklarını belirtmektedir.

Bir sonraki kısımda da anlatılacağı gibi sanayileşme sonrasında başlayan ve II.Dünya Savaşı'ndan sonra kitleselleşen banliyö hareketi, günümüz kent çeperindeki konut alanlarına temel oluşturmaktadır. 1970'lerde başlayan yeni dönem, farklı dinamikleriyle çeperdeki gelişimi de etkilemiş; kentsel mekanın ve konut alanlarının üzerinde temel değişimlere neden olmuştur. 1980'lere kadar olan sürecin kritiği, banliyöleşme ve onun fiziksel, sosyal altyapısı, kentsel, çevresel etkileri üzerinden ilerlerken; 1980 sonrasında banliyöleşmenin içinden doğan farklı bir sunum biçimi olan kapalı konut siteleri ve onların küresel, ekonomik, sosyal arka planları araştırmaların odağını oluşturmaktadır.

2.5. Postmodern Dönemde Kent Çeperinde Yaşam Biçimi ve Yeni Konut Eğilimleri

20.yüzyılın sonlarında konut üretim biçimlerinde farklı etkenler ortaya çıkmaya başlar. Kontrol edilemeyen kentsel gelişme, modernitenin sonuçları ve popüler kültürün/tüketim kültürünün etkileri, konut özelinde de hissedilmeye başlar. Bu da konut üretim biçimlerinde çeşitlenmeyi, farklı banliyö anlayışlarını ve daha farklı topluluk modellerini beraberinde getirir. Bu sürecin nasıl işlediğini ve günümüze kadar gelen süreçte kent dışında yaşamı etkileyen faktörleri anlayabilmek için, modernizmin ve postmodernizmin kente nasıl baktığını, değişen dünya düzeninin arkasında nasıl bir kent algısı olduğunu anlamak gerekmektedir.

20.yüzyılın sonları, sanayileşme ile gelen modernizme karşı tepkilerin oluşmaya başladığı ve kuvvetli tartışmaların ortaya çıktığı bir dönemdir (Giddens, 2004, s.12; Thorns, 2004; Harvey, 1997, s.29). Bu dönemi adlandırmak için kullanılan 'enformasyon toplumu', 'bilgi toplumu', 'modern sonrası toplum' ya da 'tüketim toplumu' gibi yeni toplumsal sistemi işaret eden terimlerin yanı sıra, 'post-endüstriyel', 'post-fordist', 'post-kapitalist', 'post-yapısalcı' gibi yeni dönemin genel anlayışına ilişkin tabirler içinde, en yaygın benimseneni postmodernizmdir (Featherstone, 1996, s.63). Postmodernizm, yeni duyum ve düşüncelerin dile getirildiği son otuz yıllık dönemde, toplumsal eleştirileri ve kuramsal alanların içeriğini ciddi boyutta belirleyen bir söylem olarak öne çıkmaktadır.

Postmodernite temelde, modern toplumun içine girmiş olduğu bunalımdan yola çıkarak onun eleştirisi üzerine kuruludur. Moderniteyi eleştirmekle birlikte, modern bunalımdan kaynaklanan süreçleri ve sonuçta oluşan dönemi de ifade eden bir kavramdır. Kavranması ve tanımlanması zor, kompleks bir ilişkiler ağını barındıran yeni dünya düzeni içinde, postmodernizm de ortak bir anlayışla tanımlanamayacak zorluklar barındırmaktadır. Ortak olan tek nokta, 1960 sonrasında yaşanan, evrensel dönüşümün yeni bir dünya düzeni doğurmuş olduğudur. Postmodern dönem olarak kabul gören bu yeni düzeni, ekonomik, politik ve toplumsal alanda yaşanan dönüşümleri de kavrayarak değerlendirmek gerekmektedir.

Postmodern durumun özünde, Harvey'in (1997) de belirttiği gibi, ekonomik dönüşümler yer almaktadır ve postmodernite fordist üretim tarzından esnek üretime geçişin ideolojik alandaki yansımasıdır. Savaş sonrasında kapitalizmin aldığı darbeler ve yaşanan ekonomik çöküntü, sistemin varlığını korumaya yönelik risk azaltıcı önlemler almayı gerekli kılmıştır. Böylece 1960'lı yılların ortalarından başlayarak üretim fazlasının satılamaması, üretimde otomasyona geçilmesiyle beraber artan işsizlik, arka arkaya yaşanan ekonomik krizler, ***kapitalist sistemin yeniden yapılanma sürecine girmesiyle*** sonuçlanmıştır (Harvey, 1997, s.152). Emek sürecinde yeni parçalanmalar, paranın değerindeki hızlı değişmeler, tüm dünyada Fordist-Taylorist anlayışa ilişkin oluşan güven bunalımı ile büyük ölçekli kitlesel üretimden postfordist, esnek üretim biçimine geçilmesi yaşantıyı kökten

değiştirmiştir (Harvey, 1993, s.57). Ekonomik alanın ve üretim sisteminin yeniden yapılanması, politik süreçleri ve devlet yapılarını da dönüştürmüş; Keynesçi refah devleti yerine, kamu desteğinin geri çekildiği ve özelleştirmeyi destekleyen politikaların benimsendiği bir devlet yapısı oluşmuştur (Thorns, 2004, s.73). Bilimsel devrim ve iletişim teknolojilerindeki gelişmelerle hız kazanan küreselleşme sayesinde bu dönüşümler ve kapitalist sermaye dünya ölçeğinde yayılmıştır.

Bu gelişmelerin sonucu olan ideolojiye bakıldığında, postmodernitenin moderniteye olan karşıtlıklarıyla öne çıktığı görülmektedir (Harvey, 1997, s.60; Thorns, 2004, s.79; Tekeli, 1993, s.62; Aslanoğlu, 1995, s.89). Modernizmin eşitlikçi karakterinden kaynaklanan homojenitenin, özellikle mekansal üretimde sıkıcılık düzeyine varan 'aynılaştırma', 'tektipleştirme' durumunu eleştiren postmodern düşünce *"mutlak bir doğru yoktur, her şey doğrudur, her şeye izin vardır"* görüşüyle birbiriyle zıtlık oluşturan unsurların uyum içinde bir arada var olabileceğini savunmakta; ***çoğulculuğu ve parçalanmayı kabul ederek farklılığa ve çeşitliliğe vurgu*** yapmaktadır.

Bu gelişmeler doğrultusunda **postmodern etkilerle, kentler de bir yeniden yapılanma sürecine girmiştir. Ticaret, endüstri ve nüfusun dışa taşmasıyla** dağılmış, parçalanmış bir kent dokusu oluşmuştur. Postmodern dönemde, önce kentsel alanı tekrar çekim merkezine dönüştüren süreci, ardından bir yaşam alanı olarak değerini yeniden kaybedişini ve bu gitgellerin tekrarlayan bir döngü haline gelişini; bu bağlamda da kent çeperindeki konut alanlarının gelişimini daha iyi anlayabilmek için öncelikle postmodern dönemde 'tüketim' olgusunu ve tüketim kültürünün oluşumunu kavramak gerekmektedir.

2.5.1. Tüketim Kültürü ve Konutun Metalaşması

Kapitalizmin gelişimini olanaklı kılan üretim, tüketim yönünden talebin artmasına bağlıdır. Kapitalist sistem üretim fazlasının oluşmasıyla krize girince; sistemin devamlılığını sağlayabilmek için tüketimin farklı arayışlarla arttırılmasına gerek duyulmuştur. Tüketimi, gereksinim ve kullanımın doğal süreçlerine bırakmak sistem

için mümkün olamadığından talep artışını sağlamak gerekmiş; pazarlama stratejileri, reklam sektörü, moda, teknoloji, alışveriş merkezleri birer araç olarak kullanılarak suni uyarıcılar geliştirilmiştir. Kapitalizm, üretimi arttırmak için üretim araçlarını, tüketimi arttırmak için tüketim araçlarını sürekli geliştirmek; değişen isteklere cevap verebilmek, hatta sürekli yeni ihtiyaçlar, istekler ve arzular yaratmak zorundadır ve bu postmodern anlayışın esnek üretim biçimi, çeşitlilik ve farklılık arayışlarıyla da desteklenmektedir. Bu yeni yapılanmada bireylere kendi farklılıklarını ortaya koyma olanağı vermek önemli bir söylem olmuş, bu bağlamda da moda, statü, kimlik, yaşam tarzı gibi kavramlar öne çıkmıştır. Bu süreçte tüketime dayalı bir sosyal yapılanma oluştuğu gibi, mekan da kapitalist üretim biçiminin bir ürünü olarak şekillenmekte; sistemin işleyişini kolaylaştıracak şekilde yeniden örgütlenmektedir (Harvey, 1997)

Tüketim olgusu bir dizi sosyal, kültürel ve ekonomik uygulamayı kapsayan, çok sayıda gösterge ve sembollere yer veren bir kavram olarak son elli yılın önemli tartışmalarının temel yapısını oluşturmuştur. Tüketim ilk bakışta daha çok bir ekonomik faaliyet olarak algılansa da bu ekonomik gerçekliğin oluşması ve devamlılığı ancak beraberinde gelişen sosyal ve kültürel süreçlerle birlikte olabilmektedir. Sosyologlar da genellikle tüketimi, ekonomik bir hareketten çok sosyal bir olgu olarak ele almışlardır (Bocock, 1997; Harvey, 1997; Featherstone, 1996; Baudrillard, 1997). Bu anlamda da kapitalizmin gelişmesi ve yaygınlaşması ile birlikte *"tüketim kültürü"* ve *"tüketim toplumu"* kavramları giderek önem kazanmıştır. **Tüketim kültürü** gerçekte, tüketicilerin statü ve yenilik arama, başkalarıyla aralarında fark yaratma gibi maksatlarla ürün ve hizmetleri tutkuyla arzuladıkları, peşine düştükleri, elde etmeye çalıştıkları bir kültüre karşılık gelir (Belk, 1998, s.105).

Tüketim toplumu sadece ekonomik dinamikler doğrultusunda şekillenmemiştir; **ardında sistemin bütünlüğü ve devamlılığını korumak için çeşitli araçlar ve aktörler tarafından yönlendirilmiş ve şekillendirilmiş bir ideolojiyi barındırmaktadır**. İnsanların yaşamsal gerçek ihtiyaçlarından çok, yapay olarak mal edinmeye yönlendirilmelerine dayanan ve bireyselleşmeyi ön plana çıkartan

ideolojik çerçevenin temel vaadi mutluluktur (Bocock, 1997, s.57; Baudrillard, 1997, s.49). Tüketim kültüründe birey, tüketim eylemi için temel aktör olarak kabul edilmekte ve bu kültüre göre hareket edebilecek yeni bir insan tipi yaratılmaya çalışılmaktadır (Lefebvre, 1998, s.61). Yani tüketim kültürü sadece birey için ürünleri şekillendirmekle kalmaz; sistemin devamlılığını korumak adına bireyin benliğini ve yaşam tarzını da şekillendirmek için müdahalelerde bulunur. Bu süreçte de sürekli olarak tüketim kültürüne ilişkin değer ve sembolleri kitlelere ulaştıran kitle iletişim araçları, medya, reklam ve çeşitli kültürel aracılar kullanılır (Featherstone, 1996, s.46; Ritzer, 2000, s.51; Thorns, 2004, s.125). Temel öğe olan birey sürekli öne çıkartılır; ona tüketim yoluyla, kendisinin ön planda olduğu, benliğini ve farklılığını ortaya koyabildiği, özgürce seçim yapabildiği, mutluluğa ve yüksek hazza ulaştığı bir dünya vaat edilir. Bireyin tatminini sağlamak için her türlü olanak sunulmakta; eğlenme, fantezi, hoşça vakit geçirme gibi hazlar sağlanmakta; birey de değişik düş ve fantezilerini gerçekleştirmek için uygun ürünleri ve hizmetleri arama eğilimine girmektedirler. İletilen mutlak mesaj mutluluktur ve yoksun olma korkusuyla da desteklenmektedir: *"Her şeyi denemek gerekir: Çünkü tüketim insanı bir şeyi, hangi türden olursa olsun bir hazzı 'atlama' korkusuyla yatıp kalkar"* (Baudrillard, 1997, s.89).

Tüketimin sınırları yoktur; sistem bireyin sürekli daha çok tüketmeyi istemesinden, hiçbir şeyi kesin bir şekilde benimsememesi, bağlanmaması ve böylece sürekli bir arzu halinin devamlılığından beslenmektedir (Bocock, 1997). Herhangi bir tüketim nesnesinin, belli bir zaman geçtikten sonra çekiciliğini yitirmesi veya artık istek uyandırmaması sistemin devamlılığı açısından hayati derecede önemlidir. Lefebvre bunu arzu stratejisi olarak tanımlar (Lefebvre, 1998, s.84). Urry (1999, s.294) ise hazzın ertelenemez olmasını, geleceğe güvenin yitirilmesine bağlar ve bunun kişisel ilişkilerde, aile yapısında daha genel olarak modalarda, ürünlerde, emek süreçlerinde, fikirlerde ve imajlarda uçuculuk ve kısa ömürlülüğün hâkim olduğu bir '*kullan –at toplumu*'na yol açtığından bahseder. Baudrillard'a göre de tüketimin eksiklik duygusu üzerine kurulmuş olması ve sürekli kendini yinelemesi, onu sınırsız yapan şeydir (Baudrillard, 1997, s.45). Bununla birlikte Baudrillard (1997, s.42) bireyde var olan gücünü gösterme, 'daha iyi' ve 'daha fazla'sına sahip

olma, saklama ve gelecek kuşaklara aktarma içgüdüsüyle mal alındığından bahseder ve ikinci konut ya da köydeki bir kır evi edinmeye yönelik hayranlığın da bundan ileri geldiğini belirtir.

Buraya kadar anlatılanlardan yapılacak temel çıkarsama, **dayatmacı, güdümleyici, bireyi tanımlayıcı ve benliğini biçimlendirici yapının, tüketim ideolojisinin özü olarak kavranması gerektiğidir.** Baudrillard'ın öncüsü olduğu birçok kuramcı nesnelerin gösterge düzeyine indirgendiği, metalaştırıldığı ve çeşitli mekanizmalar yoluyla tüketiciye dayatıldığını öne sürmektedirler (Baudrillard, 1997; Ritzer, 2000; Thorns, 2004; Urry, 1999; Soja, 2002). Bu durumu Lefebvre (1998, s.109) şöyle anlatır: *"Size hep nasıl daha iyi yaşanacağı söyleniyor: ne yemek ve ne içmek gerektiği, ne giymek gerektiği ve evinizi neyle döşemek gerektiği, nasıl ikamet etmek gerektiği. Ve işte programlandınız. Yalnızca tüketme edimi sürekli bir yapı olduğundan, bu güzel şeyler arasında seçim yapmalısınız."* Bu anlamda tüketimin bireye sunduğunu iddia ettiği özgürlük, bağımsızlık ve mutluluk, sistemin zararlarını aklayan ideolojik bir aldatmacadır; aslında birey sadece dayatılmış geniş bir tüketim ağının içinden istediğini seçmekte özgürdür (Foucault, 1998). Bu noktada **mekân**, insanları tüketim alanında tutmak için önemli bir mekanizma rolünü üstlenmiştir. Ritzer (2000, s.26), mal ve hizmetleri tüketmemize olanak sağlayan, özendiren hatta zorlayan ortamların baş döndürücü bolluğundan bahseder ve bunları *"yeni tüketim katedralleri"* olarak adlandırır.

Tüketimin günümüzde tartışılan anlamını kazanması, sanayileşme sonrası döneme ve moderniteye dayanmaktadır (Bocock, 1997, s.24). Tüketim kültürünün kökenleri, her ne kadar kapitalizmin yeni bir ticaret sınıfını (burjuvazi), büyük mağazaları, tatil gezintilerini, kitlesel eğlenceyi ve boş zaman kavramını ortaya çıkardığı 19. yüzyıla ve moderniteye kadar dayandırılsa da, kültürel bir kod olarak toplumsal ilişkiler ağı içerisinde önemli bir yere gelmesi, II. Dünya Savaşı ile birlikte gerçekleşmiştir. Savaş sonrası yaraların sarıldığı seferberlik döneminde kitlesel üretim ve kitlesel tüketim kaçınılmaz olarak tercih edilen bir çözüm ve teşvik edilen bir şey olmuştur (Harvey, 1997, s.149). Kitlesel tüketim çok yoksullar dışındaki tüm gruplar arasında gelişmeye başlamış; yeni tüketici grupları türemiş ve tüketim malları çeşitlenmiş; düzenli çalışma, iyi ücretler, iyi bir ev, kıyafet, mobilya, kitap,

süs gibi tüketim ürünlerine bütçe ayırmaya dayalı yeni yaşam tarzları şekillenmiştir. Belirtildiği gibi kapitalist döngüyü devam ettirmek, üretimi ve buna bağlı olarak da tüketimi sağlamak için bireysel tüketiciyi oluşturmak gerekmiş; bu nedenle de her türlü endüstriyel nesneye, özel araba, beyaz eşya ve konuta talep yaratılmaya çalışılmıştır. Bu noktada **banliyöler, kapitalist genişlemenin, tüketici talebini teşvik etmenin ve tüketim alanları oluşturmanın ideal aracı olarak görülmüşlerdir.** Savaş sonrası kitlesel banliyöleşme döneminde, kadına konut imajının temsilcisi olan bir rol biçilmesi bir bayan tüketici tipinin gelişimini sağlamıştır (Akbalık, 2004, s.31; Kaçel, 1998; Hayden, aktaran Thorns, 2004, s.34; Bocock, 1997, s.100). Bu dönemde neredeyse tüm reklamların ev içi tüketimi öne çıkartarak kadına yönelik kurgulandığı; medyanın da her fırsatta kadınlara iyi bir eş ve şık birer müşteri olmayı öğütlediği görülmektedir. Doğal olarak bu sürece, önce kentlerde daha sonra konut alanlarının geliştiği banliyölerde büyük mağazaların ve alışveriş merkezlerinin açılması da eşlik etmiştir. Harvey (2002, s.167) de, banliyöleşmenin kapitalist üretim biçiminin bir ürünü olduğunu öne sürer. Ona göre orta sınıf banliyöde yaşamayı tam olarak kendi seçmemiştir; daha çok, banliyöde üretilebilecek bir tüketim biçemine uygun olduklarından sistem tarafından uygun görülmüşlerdir ve banliyöleşme bu anlamda kapitalist birikim mantığıyla zorlanan, yaratılmış bir mit olarak ifade edilebilir.

Seksenli yıllarda ise tüketim kültürü, postmodernitenin söylemleriyle desteklenerek daha güçlü bir kavram olarak ortaya çıkmıştır (Bocock, 1997, s.13). Dönemin postmodern kimliği ve farklılaşan sosyo-ekonomik yapı, tüketim kültürünün de ilk geliştiği yıllara oranla farklı ve daha yaygın bir biçimde seyretmesini sağlamıştır (Featherstone, 1991, ss.127-132; Bocock, 1997; Ritzer, 2000, s.52-53).

Bu süreç içinde bireylerin gündelik yaşamlarının yanı sıra sosyal yaşamları da değişmiş ve tüketim, bireysel tercihlerin genel bir ifade biçimi haline gelmiştir. **Bireysellik** ve **farklılaşma**, postmodern hayatın ve tüketim kültürünün vaat ettiği en önemli kavramlardan biri olmuş; bireye, yeme içme alışkanlıklarından, eğitim, spor, eğlence alanlarındaki tercihlerine kadar diğerlerinden farklılaşabilmesi için sayısız

seçenek sunulmuştur. Bireyciliğe ve farklılaşmaya olan vurgunun temelinde modernitenin can sıkıcı tekdüzeliğine, çevreyi, mekânları ve hatta bireyleri aynılaştırmasına yönelik tepkinin yer aldığı görülmektedir[11] (Harvey, 1997, s.110). Birey modern dünyanın her türlü sorunundan ve monotonlaşan yaşantısından sıkılarak kendi kimliğini diğerlerinden farklı bir şekilde yeniden tanımlama ihtiyacı duymakta ve bu tüketim kültürünün sürekli döngüsü içinde yeniden ve yeniden teşvik edilmektedir. Herkes aynı kıyafeti giyip aynı arabayı kullanmaktansa farklı olmak için arzu duymaktadır. Alain de Botton'un belirttiği gibi statüye duyulan ihtiyaç insanın varoluşunda mevcuttur; çünkü benlik imgemiz (kendimizi nasıl algıladığımız) başkalarının bizi nasıl algıladığıyla birebir ilgilidir; hepimiz kendimize tahammül edebilmek için dünyanın bize saygı duyduğunda dair bir takım işaretler arar, onlara bel bağlarız (Botton, 2005, s.8). Bu anlamda satın alınanlar sadece basit, doğrudan, faydacı bir kullanım modeli olan maddi bir nesne değil; bir anlam ileten, o sırada tüketicinin kim olmayı amaçladığını sergilemesi için edindiği nesnelerdir (Bocock, 1997, s.59). Böylece ürünler birey için birer ihtiyaç nesnesi olmaktan çok kimlik, statü ve prestij unsuru haline gelmiş; kişilerin tüketim alışkanlıkları aynı zamanda bir hayat tarzının da simgesi haline dönüşmüştür (Featherstone, 1991, s.45; Bocock, 1997, s.25; Turner, 2001, s.15; Baudrillard, 2004, s.86).

Bu anlamda bireyin tüketim alışkanlıkları, beğenileri ve yaşamına ilişkin tüm tercihleri yani **"yaşam tarzı"** olarak adlandırılabilecek bu seçimler bütünü; bireyin kimliğini, statüsünü tanımlayan bir işlev gördüğünden önem kazanmıştır (Chaney, 1996, s.14; Harvey, 1997; Featherstone, 1996, s.141). Harvey de, bireyin kendini ifade yoluyla kişisel doyuma ulaşma dürtüsü, güvence ve kolektif kimlik arayışı, kendine saygı duyma, toplumsal statü ya da başka tür bir bireysel kimlik işareti kazanma ihtiyacı gibi toplumsal ve psikolojik eğilimlerinin, tüketim ve yaşam tarzı kalıplarını biçimlendirmede rol oynadıklarını söylemektedir (Harvey, 1997, s.145). Böylece tüketim ürünleri arasından seçim yapmak ve onları kişiselleştirmek, birey için kendini ifade etme aracı ve bir yaşam projesi olmuştur. Tüketimin bireysel ve toplumsal kimliğin dışavurumunda bir araç haline gelmesi, nesnelere sembolik bir

[11] Bu noktada kitlesel banliyöleşme dönemi, tüketimi hızlandırmasının yanı sıra postmodern eleştirinin temelini oluşturan modernist bir örnekliği üretmesi açısından önemlidir.

anlam yüklemiş; ‘saygıdeğerlik’, ‘kalite’, ‘prestij’, ‘güvenilirlik’, ‘yenilikçilik’ gibi değerlerin çağrıştırılması yoluyla imaj belirleyici hale gelmiş; nesnelerin değişim değerinin, kullanım değerinin önüne geçerek metalaşmalarına neden olmuştur.

Bununla birlikte, kimlik ve statü tanımlama, bireyselliğini ve farklılığını kurma çabası toplumun tüm tabakalarına yayılan bir olgu olmaktadır. Kimliğini ve statüsünü farklı olarak yeniden tanımlamak isteğiyle tüketime yönelen kişi ya da gruplar, kendilerine özgü belirli tüketim modelleri geliştirmektedirler. Kendilerini farklılaştıran sınıflara yüksek sosyal statü ithaf edildikçe ve kitle iletişim araçlarıyla popülarite sağlandıkça, o grupların tüketim kalıpları alt sınıflar tarafından da arzulanmakta ve onların bir kısmı tarafından taklit edilmeye çalışılmaktadır. (Bocock, 1997, s.16) Bu durumda üst sınıflar kendilerini farklılaştırmak amacıyla sürekli yeni alışkanlıklar edinmek zorunda kaldıklarından, bu sonu gelmeyen bir fark edilme mücadelesine dönüşmektedir. Theodor Adorno da sanat alanında yüksek kültür ve popüler kültürün sürekli birbirlerini alt etmesi üzerine kurulu ikili yapıdan bahseder. Popüler medya, yarattığı sanal temsiliyet ortamı ile önce “sıra dışı” olanı tanımlar ve tanıtır, bunu da mümkün olduğunca imajlar aracılığıyla yapar. Başlangıçta marjinal bir konumda olan bu sanat ürünleri, iktidara gelme potansiyeline sahipse kabul görüp, yaygınlaşır, yaşadığımız iletişim çağının hızı ile sıradanlaşır ve mevcut düzenin bir parçası olurlar. Birçok araştırmacını farklı teorilerle açıkladığı ve örneklediği bu durum, aslında kapitalist sistemin ve tüketim kültürünün özünde var olan bir döngüdür. (Baudrillard, 1997; Featherstone, 1991, s.45; Chaney, 1999, s.60-61; Lefebvre, 1998, s.106). Banliyölerde de benzer bir durum söz konusudur; çeperin cezbedici niteliklerinin korunabilmesi için paradoksal bir biçimde dengeli bir nüfusa ihtiyacı vardır. F.Hirsch bireysel özgürleşme ile başlayan seçimlerin toplumsal bir kıtlığa vardığını, birinin artan tüketiminin doğrudan diğerlerinin azalan tüketimine yol açtığını banliyöleşme örneği üzerinden şöyle açıklar (aktaran Urry, 1999, s.185):

“İnsanlar kentteki tıkanıklıktan kaçmak ve kırsal alanın sessizliğine yakın olmak için banliyölere taşınırlar. Ancak ekonomik büyüme devam ettikçe, banliyöler daha da kalabalıklaşıp büyür ve sonuçta banliyöde yaşayanlar başlangıçta oldukları gibi

kırsal alandan uzaklaşırlar. Kırsal alana daha yakın yeni banliyö konutları aramaya başlamalarıyla bu süreç sürüp gider. Diğerlerinin bireysel açıdan ussal eylemleri bir başkasının durumunu kötüleştirmektedir ve her kişi, bu diğerlerine aldırmadan ilerleme sürecine katılmaktan kendini alamaz. Bu tür zorlanmış tüketimin sonucu olarak zamanla hiç kimse daha iyi durumda değildir."

Bu noktada tekrar ***'tüketim araçları'ndan biri olan mekâna geri dönersek***, mekânların da nesneler gibi farklılaştırıcı göstergelere dönüştüğünden, bu bağlamda da postmodern dönemde yeniden cazibe merkezleri haline gelen kentlerden, her tür şeyi tüketmemizi sağlayan ortam ya da yapılardan ve konut alanlarından bahsetmek gerekir. Featherstone (1996, s.118) '*gündelik hayatın estetikleştirilmesi*' olarak tanımladığı bu değişimlerin kökeninin, 19.yüzyılın başlarında aristokrasinin kitleleri küçümsemesiyle başlayan, giyim, hal ve tavır, kişisel alışkanlıklar, mobilyalar, yeni hayat tarzlarının inşa edilmesi aracılığıyla elde edilebilecek orijinalliğin ve üstünlüğün sağlanmasına dek uzandığından bahsetmektedir. Tüketime olan eğilimin artmasıyla birlikte toplumlarda; deneyimlerin ve hazzın tüketilmesine ağırlık veren boş zaman tüketimi biçimleri gündelik hayatın ve kentsel mekanın da yeniden örgütlenmesini gerektirmiştir. Mimarlık da bu noktada, kapitalist üretim ve tüketim ilişkileri içinde tüketim kalıplarının oluşturulmasında, sermayenin karlılığını maksimize edecek bir araca indirgenmektedir. Mekân, yeni yaşam tarzını ortaya koyduğu, kullanıcısına bir kimlik yüklediği ve onu bir statü grubuna dâhil edebildiği ölçüde metalaşmaktadır (Lefebvre,1998, s.64). Hayatın her alanında tüketimi körükleyen bir şekilde, estetikleştirmeye, hazza dayalı yeni yaşam tarzı ve üslup arayışlarının farklı mekansal karşılıkları; büyük mağazalar, alışveriş merkezleri, temalı parklar, oteller, tatil merkezleri, lüks konut siteleri gibi hayranlık uyandırıcı hayalleri kullanan simülasyon çevreleri olarak ortaya çıkmaktadır (Featherstone, 1996, s.123; Thorns, 2004, s.145; Harvey, 1997). Dış dünyadan soyutlanmış, tanımlı ve kontrollü bir alan içinde, farklı hizmetleri, çeşitli ihtiyaçlara yönelik fonksiyonları barındıran bu alanlar; estetikleştirilmiş gündelik yaşam pratikleri ve yaşam tarzlarını, imaj ve simülasyonlarla (dünyanın farklı bölgelerine ait görüntüler, yapay peyzajlar vb.) zenginleştirerek sunmaktadırlar. Ritzer (2000) postmodern tüketimin, giderek insanları daha az kendine çeken soğuk ortamlara yol açan modernite yüzünden

‘*büyüsü bozulmuş dünyayı, yeniden büyüleyecek’* tüketim katedralleri yarattığından bahseder. G. Debord (1996, s.28) da, günümüz toplumunun başlıca ürünü olarak kabul ettiği metalarla bağlantılı gösterinin, toplumun gerçek işleyişini ve satın alınan mal, hizmetlerin aslında doyuruculuktan uzak olduğu gerçeğini saklayan bir tür afyon olduğunu öne sürmektedir. Bu bağlamda yaratılmış çevreler, estetize edilmiş mekânsal kurgular sunan tüm izole yerleşim organizasyonları ‘kapitalist dünyanın bunalımlarından kaçış ve oyalanma’ için farklı alternatifler sunmaktadırlar. Böylece ***kentler***, uluslararası sermayeyi çekebilmek, global ölçekteki para dolanımından pay alabilmek için kendilerini pazarlayan, birbirleriyle rekabet eden bir konuma gelmişler; ***birer gösteri, üretim-tüketim, pazarlanma alanı haline dönüşmüşler***dir (Harvey, 1997, s.116; Thorns, 2004, s.145).

Bu bağlamda bireyin kimliğini ve statüsünü farklılaştırmak üzere **konut da piyasa tarafından araçsallaştırılarak bir tüketim nesnesi haline dönüşmeye başlamıştır.** Yaşam tarzı, sosyal ve kültürel farklılıklar etrafında kümelenen insanlar, statü simgesi olarak gördükleri konut tercihleriyle kendilerini toplumun geri kalanından ayırmak istemektedirler. Bu bağlamda konut, konumu, büyüklüğü, donanımları, mimari dili ile ayırt edici potansiyeller taşıyan bir nesne olarak algılanmakta ve farklılaşmak için edinilmesi gerekli bir hedef olarak görülmektedir. Beuregard (1988, aktaran Özgür, 2004, s.56), konutun, sınıf oluşumunda güçlü bir simge olduğunu ve orta sınıflar için özel bir öneminin olduğunu belirtmektedir. Dolayısıyla, konut tercihi (eğer tercih yapılabiliyorsa) bireylerin ya da ailelerin yaşam tarzları, ait oldukları sosyal sınıf ve hatta gündelik tüketim kalıpları üzerine önemli göstergeleri de içinde barındırmaktadır. Her türlü statü sembolünün elde edilmesi yoluyla toplumsal farkları ifade etmek kuşkusuz eski dönemlerde de kentsel yaşamın temel unsurlarından biri olmuş; bu anlamda konut da prestiji, kişinin sosyal statüsünü temsil eden bir eleman görevi görmüştür. Ancak geçmişte barınma işlevi her zaman ön planda olan konut, postmodern dönemde diğer tüketim nesnelerinin akıbetine uğramış; işlevsel değeri geri planda kalarak sembolik değeri öne çıkmıştır. Bir tüketim nesnesi olarak statü, anlam ve göstergelerle ayrılmaz bir bağ geliştirmiş; konut piyasasında talebe göre üretilerek pazarlanan bir yatırım aracı olmanın yanı sıra bir meta olarak farklılaşmanın ve ayrışmanın araçlarından da olmuştur. Böylece

konut, postmodern dönemde barınma işlevinin yanı sıra sosyal bir rol de üstlenerek, toplumsal yaşamda bir kimlik ve statü aracı olarak kabul görmekte, piyasadaki diğer metalar arasında, bireyin kimliğini teşhir edebileceği, sosyal statüsünü sergileyebileceği, toplumsal ve ekonomik gücünün göstergesi olan en belirgin araç haline gelmektedir. Piyasada üretilen ve arz edilen diğer mallar için işleyen tüm süreçler artık konut için de geçerlidir. Bir değişim (yatırım) değeri, kullanım değeri ve kimlik değeri vardır; bireylere seçim hakkı sunan farklı tipler, alternatifler üretilmeli; bireyin önüne ulaşılması gereken hedefler olarak koyulmalı, vaat edilen mutluluk, 'ideal bir yaşam tarzı' olarak medya tarafından sunulmalı, reklamlarla pazarlanmalıdır. Bu nedenle üreticilerin konut alanında tüketiciye sunmak için yeni modalar ve imajlar araması kaçınılmazlaşmış bu da konut sunum biçimlerinde sürekli yeni arayışlara gidilmesiyle yukarıda bahsedilen döngünün kurulmasını gerektirmiştir. Diğer mal ve hizmetlerde olduğu gibi öncelikle alım gücü yüksek olan gelir grubu hedef alınarak konut modelleri üretilmekte; yeni konut alanları bu toplumsal sınıfların istekleri ve beğenileri doğrultusunda biçimlendirilmektedir. Ancak zaman içinde bu modeller konut piyasasında benimsendikçe daha uygun fiyatlı benzerleri üretilmekte ve alt gelir gruplarına doğru yayılmakta; bu durumda tekrar yeni eğilimler baş göstermektedir. Mimar da modern dönemdeki gibi kentler ve konut yaşam çevreleri için karar verici konumunu kaybederek ürünün pazarlanması için gerekli imajı üreten bir aracı haline gelmiştir. Ancak bu durum, konut mekânının kullanıcı ile yabancılaşmasına neden olmakta; artık kullanıcısından bağımsız olarak üretilen ve sunulan konutlarda birey-mekan ilişkisinin zedelenmeye başlamaktadır.

2.5.2. Postmodern Süreçte Kent Çeperindeki Konut Alanları

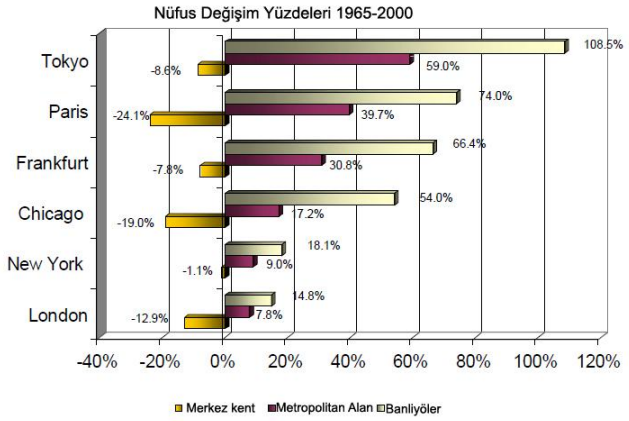
Modernizmde ***kent***, kültürün oluştuğu ve yeni kuşaklara iletileceği önemli bir deneyim alanı olarak ilerlemeci söylemin bir parçası, modernite projesinin temel nesnesidir (Aslanoğlu, 1995, s.89; Işık, 1993, s.30). Bu bağlamda yaşamın tüm boyutlarında eşitliğin yakalanabilmesi hedefiyle kamusal yarar anlayışı üzerine temellenen bütüncül bir planlama anlayışı ile ele alınmıştır (Tekeli, 1993, s.64). Ancak 'ideal'i ve eşitliği yakalamak adına standart ve homojen mekanlar üretilmiş;

yerel ve bireysel farklılıklar modernitenin homojenleştirici etkisi altında erimiştir. Bu planlama yaklaşımının ortaya çıkardığı kentler sıkıcı, tekdüze olmakla, bireyleri sınırlamak, kalıplamakla, "aynılaştırmaya" zorlamakla eleştirilmiştir. Bu noktada farklılığa ve bireyselleşmeye vurgu yapan postmodernizm, kentleri de farklılığın ve çeşitliliğin mekanı olarak gören anlayışıyla planlamaya ***parçacıl bir yaklaşım*** getirmiştir. Kentin bir bütün olarak görülmesinden ve bu bütüne ilişkin hedeflerin konmasından vazgeçilince; kentsel mekan, daha çok tikel isteklerin yarattığı baskıyla yeniden şekillenmiş ve parçalanmıştır. Böylelikle kent, parçalı, geçmişin değişik formlarının üst üste geldiği, değişik kullanımların bir kolajından oluşan, bir çok öğesinin de geçici olduğu bir oluşum olarak algılanmaya başlamıştır (Harvey, 1997, s.84; Tekeli, 1993, s.64; Aslanoğlu, 1995, s.89). Postmodern kent, farklılık, çeşitlilik, renklilik demektir; birbirinden kopuk paramparça mekanların bağlayıcı bir mantık olmaksızın bir araya geldiği, parçalarını tek tek kavrayamayacağımız bir toplamı ifade etmektedir (Işık, 1993, s.28).

Postmodernitenin parçacıl planlama anlayışı çeperdeki konut yerleşimlerinin yapısını da değişime uğratmıştır. Bu anlamda II.Dünya savaşından sonra başlayan ve 1980'lerde hız kazanan bir kentsel saçaklanma süreci ve banliyöleşme hareketi dünyadaki önemli metropol kentlerin hepsinde görülmeye başlamıştır (Şekil 2.23). Sanayi kentinin çözülerek desantrilize olması esnasında sadece konutlar değil başka kentsel fonksiyonlar da (alışveriş, iş/ofis, eğlence, spor merkezleri, hastaneler, üniversiteler, stadyumlar, pazarlar, fuarlar, oteller, bankalar vb.) kentin çeperine doğru sıçramıştır. Harvey (1997) alt-kentleşmenin teşvik edilmesini, kapitalizmin girdiği krizden çıkabilmesi için, sermayenin ikincil döngülerine yapılan yatırımların (inşa edilmiş çevreye, kentsel alana, fabrikalara, bürolara, konuta) devreye sokularak üretim ve tüketim için fiziksel çevre yaratılmasıyla açıklamaktadır.

Oluşan yeni kentsel yapı kuramcılar tarafından, **'merkezsiz kent'** (*centerless city*) **ya da çok merkezli kent** olarak adlandırılmaktadır (Rubenstein, 2003, s.425; Frumkin ve diğ., 2004, s.41; Knox ve Pearson, 2004, s.455). Fishman ise, kent ve kır arasındaki sınırların yok olduğu bu yeni oluşumu geleneksel banliyönün sonu olarak görmekte ve kentlerin desantrilize olmasıyla oluşan, çok çekirdekli, merkezsiz kent

türünü technoburb (teknokent) olarak adlandırmaktadır (Fishman, 1987, s.29). Benzer şekilde yeni kentsel yapıyı adlandırmak üzere birçok farklı terim [edge city (kenar kent- J.Gerrau, 1991); galactic city (gökada kent-P.Lewis, 1983); exopolis (dışından kent- E. Soja, 2002); limitless city (sınırsız kent, Gillham, 2002); edgeless city (kenarsız kent- Lang, 2003; boomburb (patlayan kent- Lang ve Simmons, 2003; Knox ve Pearson, 2004)] türemiştir (Taylor ve Lang, 2008; Knox ve Pearson, 2004). Postmodern dönemdeki bu kentsel büyüme/saçaklanma süreci, çeşitli araştırmacılar tarafından '*counter-urbanization' (kentten uzaklaşma), exurbanization* gibi çeşitli şekillerde adlandırılmakta; Amerika'da yeni bir banliyöleşme; Batı Avrupa'da ise mevsimsel kullanımlı ikinci konut geleneğiyle başlayan bir kentten kaçış sürecini ifade etmektedir (Nelson ve Sanchez, 1999).



Şekil 2.23 Önemli metropollerde nüfus ayrışması (Kotkin, 2007)

Öte yandan bu süreç esnasında, özellikle 80 sonrasında değişen ekonomik politikaların, azalan devlet harcamalarının da etkisiyle, otomobil çağı banliyöleri hızla boşalmış; düşük gelirlilerin ve etnik azınlıkların yaşadıkları mahalleler haline gelmişlerdir. Çeperdeki konut yerleşimlerinin 'kentten bir kaçış' olma niteliklerini kaybetmelerinin yanı sıra kentlerdeki düzenlemeler, kentsel yaşamdaki hareketlenmelerle kentler yeniden cazibe merkezi olmaya başlamışlar; tekrar kent içindeki konutlara geri dönüş yaşanmıştır (Thorns, 2004, s.71). Bu geri dönüş aynı zamanda kentin sosyal çeşitliliğinin cazibesini ve banliyölerin yabancılaşmış, monotonlaşmış özel yaşam stilinden uzaklaşma isteğini de içermektedir. Bu süreçte kentin yeni orta ve üst sınıfları boşalttıkları alt kentlerden iki farklı yeni yerleşim biçimine taşınmaya başlamışlardır. Birincisi kent merkezinde büyük sermaye yatırımlarıyla yeniden soylulaştırılarak, rehabilite edilerek sunulan eski bina/bina

kompleksleri; ikincisi kent çeperlerinde yine büyük sermaye yatırımlarıyla gerçekleştirilen lüks konut siteleridir. Böylece; kent çeperinde yaşam arayışları kısa süre içinde yeniden popüler olmuş ve farklı bir formda karşımıza çıkmıştır. Artık sürekli yeni ve farklı konut alanları üretilmekte, pazarlanmakta, moda haline gelmekte ve çeperde yaşam ya da kentte bir konut edinme arasındaki tercihler çok kısa aralıklarla değişmekte, hatta aynı anda paralel olarak varlığını sürdürmektedir. Bu bağlamda 1980 sonrasında dünyadaki birçok kentin yakın ve uzak çeper bölgelerinde, düşük yoğunluklu müstakil aile evleri ya da geniş alanlarda kurulan konut topluluklarından oluşan farklı konut sunum biçimleri bulunmaktadır. Bunun temeli de yine sermaye birikim süreçleri ve kapitalist sistemin tüketime dayalı döngüsel yapısıyla ilişkilendirilebilir. Tarihsel süreç boyunca kent çeperine gidişin temelinde yatan kentleşme olgusu ve kentsel sorunlardan kaçarak doğa içinde yaşam arzusunun üstüne **postmodern dünya içinde yoğrulan tüketim, yatırım, kimlik ve statü endişesi gibi yeni kavramlar eklenmiştir**.

Bu noktada birçok farklı faktör devreye girmiş ve kent çeperindeki konut alanlarının şekillenmesinde etkili olmuştur. Bunların temelinde artık küresel ölçekte etkili olan ekonomik değişimler, kentsel büyüme, gelişen ulaşım ve iletişim teknolojileri sayesinde artan hareketlilik, tüketici isteklerindeki ve aile yapısındaki değişiklikler, yönetim politikaları bulunmaktadır. Tüketim kültürü içinde konut üreticileri ve yatırımcılar sistemin devamı gereği sürekli yeni ve farklı bir yüze sahip konut alanları tasarlamakta ve sunmaktadırlar. Öte yandan hızlı kentleşmeyle oluşan karmaşanın yok olmayan varlığı da, "kent dışında, daha ferah ve sağlıklı bir ortamda doğa içinde yaşam" fikrinin ve bahçeli eve duyulan arzunun sönümlenmesine engel olmaktadır. Bu bağlamda ***kent içinde ya da çeperlerinde, kontrollü ve planlanmış yaşam alanları olarak ortaya çıkan konut siteleri***, klasik konut yapısını farklı bir mekansal örgütlenme ile yeniden tüketiciye sunmuşlardır. Bunlar, yukarıda bahsedilen kentsel yenilenme süreci içinde, zengin imajlar sunan estetikleştirilmiş yaşam kurgularının bir türü olarak değerlendirilebilir ve bireye paketlenmiş, hazır bir yaşam tarzını kurarak sunmanın yeni bir yolu olarak 80'li yıllarda keşfedilmiştir. İlk olarak kapalı alışveriş merkezleri aracılığıyla geliştirilen, kentten kopuk, denetimli, tanımlı bir alanda gerekli tüm fonksiyonları barındıran, deneyime ve görselliğe

dayalı mekansal kurgular sunan örgütlenme pratikleri; tema parkları, eğlence alanları, kültür yapıları ve turizm merkezlerinden sonra konut çevrelerinin organizasyonu için de ilham kaynağı olmuştur. Böylece kentte alışveriş merkezlerinin, eğlence alanlarının sunduğu gündelik kaçışa destek olarak bu siteler, yaşam alanlarında da 'kapitalist dünyanın bunalımlarından kaçış' için farklı bir görünüm sunmaktadırlar. Bu az katlı konut topluluklarının farklı ülkelerde ve kentlerde farklı bağlamlarda geliştikleri görülmektedir. Ancak bu tür yerleşmelerin özel bir türü ya da yeni bir safhası olarak görülebilecek olan ***kapalı konut siteleri*** 1980 sonrasında kentlerde sayıları hızla artan, farklı bir mekansal doku ve yeni bir konut sunum biçimi olarak kabul edilmektedirler. Kapalı konut sitelerinin sadece kent çeperlerinde değil kent içinde daha dar alanlarda, yüksek katlı örnekleri de bulunmaktadır. Bunun yanı sıra kent çeperlerinde de kapalı olmayan, geçmişteki banliyö geleneğini aynen devam ettiren konut toplulukları üretilmeye devam edilmektedir. Bu farklı ve çoğu zaman birbirinden ayırt edilmesi zor olan konut sunumları postmodern çağın çoğulculuğu ve çeşitliliği destekleyen yapısına bağlanabilir. Ancak kapalı konut siteleri, 1980 sonrasında dünyanın birçok kentinde, çeperdeki konut alanlarının en yaygın görünümü oluşturmakta ve çeperdeki gelişmeler için söylenebilecek ortak sözler içermektedirler. Bu bağlamda ilk olarak Amerika'da kent çeperinde gelişen, az katlı üretimlerini yoğun olarak barındıran ve tüketim kültürünün bir ürünü -tüketim katedrallerinden biri- olan kapalı / kontrollü konut sitelerini daha detaylı incelemek gerekmektedir.

2.5.3. Kapalı / Kontrollü Konut Siteleri

Kapalı konut siteleri banliyöleşmenin son aşaması olarak kabul edilmekle birlikte; dünya literatüründe post modernite, popüler kültür ve tüketim kültürünü kapsayan bir kuramsal çerçeve üzerinden derin bir sosyolojik arka planla birlikte tartışılmaktadırlar. Bu konudaki literatürün temeli doğal olarak, ilk ortaya çıktığı Amerikan kentleri üzerinden geliştirilmiştir. Kapalı konut siteleri hakkında temel bir kaynak olarak kabul edilen araştırma, kent plancıları E.J.Blakely ve M.G.Synder'ın 1997 tarihli *"Fortress America: Gated Communities in the United States (Güçlendirilmiş Amerika: Birleşik Devletlerde Kapalı Topluluklar)"* isimli kitabıdır.

Bu tarihten sonra kapalı siteleri anlama ve kavramsallaştırma çabası üzerine kurulu geniş bir Batı literatürünün yanı sıra, gelişmekte olan dünya kentlerinde de sayıları artan konut sitelerine paralel olarak, gün geçtikçe fazlalaşan araştırmalar karşımıza çıkmaktadır.

2.5.3.1. Kapalı Konut Sitelerinin Tanımlanması ve Karakteristik Özellikleri

Yaklaşık olarak 1980 sonrasına dönemlenen bir süreçte ortaya çıkan bu konut toplulukları kent içinde ya da çeperindeki alanlarda yer seçmekte; çoğunlukla orta-üst ve üst sınıflara hitap etmekte; yüksek katlı bloklardan ya da az katlı müstakil evlerden oluşabildikleri gibi bunların bir arada olduğu karma örnekleri de içerebilmektedirler. Yabancı literatürde 'gated communities' (Blakely ve Synder, 1999; Davis, 1990 ; Low, 2003), 'gated enclaves' (Grant, 2006), 'enclave communities' (Luymes, 1997), 'fortified enclaves' (Calderia, 1999), 'fortress estates', "enclosed neighbourhoods" (Landman, Massey, 1999, Hook and Vrdoljak, 2002) gibi tanımlamaları bulunan siteler, Türkçe literatürde 'kapalı konut siteleri', 'kontrollü konut siteleri', 'kapalı konut toplulukları', 'kapalı cemaatler', 'güvenlikli siteler', 'müstahkem adacıklar', 'kentsel vahalar', 'korunaklı yerleşmeler', 'refah adacıkları', 'kurtarılmış bölgeler', 'özel siteler' gibi farklı adlarla nitelendirilmektedirler (Kurtuluş, 2005b; Alver, 2007).

Kapalı konut siteleri literatürde sıklıkla Blakely ve Synder'ın (1999, s.2) tanımladığı şekliyle *"ortak alanların özelleştirildiği, kullanıcıları dışındaki insanların içeriye girmesini engelleyici kontrollü girişleri olan, duvar veya parmaklık gibi dış sınırlara sahip güvenlikli yerleşmeler"* olarak kabul görmektedirler. Literatürde aynı çerçevede birçok benzer tanımlama yapılmıştır:

"Kamu girişinin engellendiği, duvarlar veya parmaklıklarla çevrili, güvenlik personelleri ve/veya kameralı güvenlik sistemi (CCTV) kullanılarak korunan, dükkanlar ve boş zaman faaliyetleri barındıran, sakinleri arasında hukuki anlaşmaların ve yönetime dair sorumlulukların bulunduğu yerleşim alanlarıdır" (Atkinson ve Blandy, 2006, s.vii).

"Kapalı bir topluluk genel trafiğe bir kapı aracılığıyla kapatılmış özel yollar üzerindeki bir konut gelişimidir. Bu alan kamunun erişimini kısıtlamak amacıyla parmaklıklar, duvarlar ya da diğer doğal bariyerlerle çevrilidir."(Grant ve Mittelsteadt, 2004).

"Duvarlar, parmaklıklar ya da peyzajla girişin fiziksel bariyerlerle sınırlandırıldığı konut alanları. Sadece kişisel konutlara değil, caddeler, yürüyüş yolları ve ortak sosyal tesislere giriş çıkışlarda kısıtlanmıştır." (Low, 2003)

"Gönüllü gettolaşma ve kendini ayrıştırma" (McLaughlin ve Muncie, 1999; aktaran MacLeod, 2003, s.22)

Tanımlamalardan da anlaşıldığı gibi ***kapalılık, kuşatılma*** ve ***güvenlik önlemleri*** bu yeni konut alanlarının en belirgin özelliğidir. Kapalı sitelerin her ülkede farklı fiziksel ve sosyal özellikler taşımakla beraber **ortak karakteristik özellikler** barındırdıkları görülmektedir:

- Kent merkezinde sınırlı arazilerde ya da daha büyük boyutta arazilerin elde edilebildiği kent çeperlerinde, ana ulaşım arterlerine yakın, doğal niteliği zengin bölgelerde konumlanmaktadırlar.
- Çok üniteli konut alanlarıdır. Genellikle müstakil evlerden oluşan az katlı konutlardan oluşmakla birlikte, apartmanlar ya da yatay konut bloklarından oluşan örnekleri de mevcuttur (Şekil 2.24).



Şekil 2.24 Az Katlı Kapalı Konut Sitesi, Silver Creek Country Club (Aalbers, 2002,s.1); Apartman şeklindeki kapalı site, Sunny Beach (http://www.internationalrealtyexperts.com); Seleria Kondominyumu (http://www.nydailynews.com)

- Hem kent merkezine belirli bir uzaklıkta, hem de kente ulaşım kolaylığı sağlayan alanlarda yerleşmekle birlikte, erişilebilirlikleri büyük ölçüde özel araç sahipliğine dayalıdır.
- Etrafları duvar, parmaklık, çit, tel örgü gibi fiziksel bariyerlerle sınırlanarak, giriş çıkışları denetim altına alınır ve çeşitli güvenlik önlemleriyle (güvenlik elemanı, kameralı, şifreli, elektronik sistemler) korunurlar. Özel yollar genel trafiğe açık değildir. Giriş kapıları güvenlik fonksiyonlarının yanı sıra prestiji de yansıtmak adına, sembolik bir değer de üstlenerek, farklı mimari tarzlarda (Tudor, Asya, Ortaçağ, modern tarz gibi farklı örneklerin ayrı ayrı ya da bir arada kullanımı) tasarlanmışlardır (Şekil 2.25).



Şekil 2.25 Kapalı Konut Sitelerinin Girişlerinden Örnekler (http://img80.imageshack.us; http://www.distinctivelasvegashomes.com; http://www.vacationrentaldirect.com)

- Genellikle üst ve orta-üst sınıfa yönelik konut alanlarıdır ve bu anlamda mülkiyet değerinin korunması da önem kazanmıştır.
- Farklı kullanıcı kitlelerine yönelik olarak kurgulanan tarzları sunarlar. Bu yaşam tarzı özellikle topluluk hissi, komşuluk ilişkileri ve mahalle kavramı üzerinde (eski kasabaların yeniden oluşturulması, nostaljiye vurgu gibi) temellendirilir.
- Benzer bir gelir grubu, etnik köken, tarihsel geçmiş ya da sosyo-kültürel seviyeye sahip, genellikle aynı çevreden taşınan insanlardan oluşan, homojen bir topluluk yapısı barındırırlar.
- Genellikle konut sahiplerinin bir araya gelerek oluşturdukları; ortak anlaşmalarla (*CC&Rs- Covenants, Conditions and Restrictions*) kurulmuş; çıkarlarını korumaya yönelik çeşitli konut sahipliği birliklerine[12] (*HOA-Home Owner Association* gibi) sahiptirler. Bu birlikler bir çeşit yönetimsel özerklik ile "site" içindeki ortak alanların kurulması, bakımı, altyapı hizmetleri, çevre

[12] McKenzie (2006) tarafından 'özel yönetimler' olarak adlandırılan konut sahipliği birlikleri kapalı konut sitelerini de kapsayan daha geniş bir eğilimin (Common Interest Housing Developments- CID) sonucudur.

düzenlenmesi, çöp toplanması, caddelerin ışıklandırılması, park ve sosyal tesislerin düzenlenmesi, güvenliğin sağlanması gibi konularda yerel yönetimlerden bağımsız kararlar alan ve uygulayan organlar durumundadırlar (Balkely ve Snyder, 1997; Le Goix, 2003; Chen ve Webster, 2006; Glasze, 2006). Bunun yanı sıra site sakinleri, ortak anlaşmaları uygulamak yetkisine de sahip olan bu birlikler tarafından sıkı bir denetim altındadırlar[13].

- Sadece kendi sakinlerine yönelik, kurgulanmış ortak alanlar, yürüyüş yolları, parklar, açık-kapalı spor alanları, havuz, oyun alanları, sosyal tesisler (kimi örneklerde eğitim, alışveriş, sinema, tiyatro gibi daha gelişmiş fonksiyonlar) ile genelde özel sektör tarafından karşılanan, zengin çeşitlilikte servisler (güvenlik, site bakımı, peyzaj) ve boş zaman aktiviteleri sunarlar (Şekil 2.26).



Şekil 2.26 Kapalı Konut Sitelerinin sunduğu sosyal aktivite olanakları (http://golfcoursehome.net; http://judisaccurateblog.com; http://newhomeslakewoodranch.com)

Özetle, farklı bağlamlarda farklı şekillerde tanımlanmakla birlikte kapalı siteler genel olarak, etrafları çit ya da duvarlarla çevrilmiş, üst düzey ve özel güvenlik önlemleri ile kuşatılmış, bariyerli kapılarla geçişin denetlendiği; konutların yanı sıra yüzme havuzları, özel barları, çocuk oyun alanları gibi belli boş zaman olanakları sunan, kendine yeterli ve bir yaşam tarzı kurgusu etrafında biçimlenmiş konut alanları olarak tariflenebilirler. Bahsedildiği gibi kent çeperlerinde yaygın olarak üretilen konut topluluklarının bir türü olarak görülebilecek kapalı konut siteleri birçok açıdan geçmişteki banliyölerle ortak özellikler taşımaktadırlar.

[13] Bu anlaşmalarda, sakinlerin yaş oranı, ziyaretçi sıklıkları, ev dekorasyonu, evcil havan boyutu, çocuk sayısı gibi aşırı düzeyde dikte edici kurallar olduğu belirtilmektedir (MacLeod, 2003, s.22)

2.5.3.2. Kapalı Konut Sitelerinin Ortaya Çıkışı ve Oluşumuna Etki Eden Faktörler

Kapalı konut siteleri temelde, kapitalist sistemin ve ona ait kültürün bir ürünü olarak ortaya çıkmışlardır. Bu bağlamda kent çeperlerinde olduğu kadar kent merkezlerinde de farklı biçimlerde uygulamaları olan kapalı konut siteleri, öncesindeki konut üretimlerinden farklılaşan temel nitelikleri nedeniyle 20.yüzyılın sonunda ortaya çıkan ***yeni bir konut sunum biçimi*** ve kentsel büyüme formu olarak kabul edilmektedirler. Ama Burke (2001)'un da ortaya koyduğu gibi kapalı konut sitelerinin az katlı konutlardan oluşan tipleri hem ilk örneklerdir, hem de daha yaygındır. Bu bağlamda bu yerleşimleri kent çeperinde yaşam pratiklerinin ve banliyöleşmenin günümüzde gelinen son aşaması olarak görmek gerekmektedir. Sanayileşme sonrasında yaşanan banliyöleşmede olduğu gibi kapalı konut sitelerini ortaya çıkartan faktörler de dönemin ekonomik, politik, sosyo-kültürel gelişmeleriyle bağlantılıdır. Postmodern dönemin ve tüketim kültürünün dinamikleri kapalı konut sitelerinin oluşumunu hazırlamış ve ilk olarak Kuzey Amerika'da, var olan banliyö geleneğinin üzerine temellenen *gated community* örnekleri görülmeye başlanmıştır.

Kapalı konut sitelerinin oluşumuna etki eden faktörlerin neredeyse hepsinin, ilk çağlardan beri kent çeperinde yaşam nedenleriyle benzerlikler taşıması dikkat çekicidir. Bu, hem kapalı konut sitelerinin kökenlerinin geçmişte olduğunu destekler; hem de bize bu kavramların çağlar boyu anlamları değişerek de olsa varlıklarını sürdürdüklerini, bu bağlamda da insanlığın varoluşuyla ilişkili olduklarını düşündürür. *Sosyal tabakalaşma ve birlikte yaşam arzusu, kentsel problemlerden kaçış, doğa içinde müstakil bir evde yaşam isteği, statü endişesi, güvenlik kaygısı* olarak özetlenebilecek bu faktörler, son aşamada tüketim kültürünün içinde özel bir anlam kazanarak kapalı konut sitelerinin pazarlanmasında temel söylemler haline getirilmişlerdir. Bu bağlamda kapalı konut sitelerini ortaya çıkartan etkenlerin kapitalist ekonomide ve tüketim kültüründe temellendiğini ve oluşumlarının birinci sebebinin 20.yüzyılın sonundaki politik ve ekonomik dönüşümler olduğunu söylemek mümkündür (Low, 2003, s.17; Grant ve Mittelsteadt, 2004, s.914). Kapitalist yeniden yapılanma süreci içinde gelişen neo-liberal politikalar ve bu politikaların kentsel mekan üzerindeki stratejileri, postmodern kentte parçacıl yapıyı

ve sosyo-mekansal ayrışmayı doğuran ve kapalı konut sitelerinin oluşumunu hazırlayan temel dinamiklerdir.

Ekonomik alanda sosyal ayrışmayı hazırlayan süreç, benimsenen neo-liberal politikalar dolayısıyla ***refah devletlerinin kapsamının daralması ve etkilerini yitirmesi, inisiyatiflerin daha çok piyasa tarafından yönlendirilmesi, hükümet desteğinin kesilmesi ve sermayenin küresel olarak serbest yayılması ile oluşan gelirler arası eşitsizlikler***de temellenmektedir. Küreselleşme ve ekonomik yeniden yapılanma, mevcut toplumsal ilişkileri zayıflatmış ve sınıflar arası kutuplaşmanın, sosyal ve mekansal eşitsizliğin artmasına katkıda bulunmuştur (Low, 2003, s.17). Özellikle yapısal uyum programları ile küreselleşmeye dâhil olmaya çalışan ülkelerde, toplumsal refah mekanizmaları henüz tam olarak oluşmadan aşınmaya başlamış; bu ülkelerin metropol kentlerini, eşitsizlik, zengin ve yoksul arasındaki farkın büyümesi ve kutuplaşma sorunları ile karşı karşıya bırakmıştır. Bu da her türlü (siyasal, ekonomik, kültürel, sosyal) mekanda birbirinden kopmuş, ayrışmış, kapanmış, iletişimin olmadığı ve gerilimin tırmandığı kentsel alanlar oluşturmuştur (Görgülü, 2003, s.74).

Sosyal tabakalaşma ve sınıflaşma tarih boyunca varlığı bilinen bir gerçektir. Sanayi öncesi döneme ilişkin antropoloji, arkeoloji, tarih, coğrafya, sosyoloji gibi alanlarda yapılan çalışmalar kentlerin hemen her dönemde gelir, güç ve saygınlık sahipliğine göre biçimlendiğini göstermektedir. Tarihsel süreçte de gördüğümüz gibi en eski kentlerde dahi toplumsal eşitsizliklerin mekândaki izleri görülebilmektedir. Kişilerin yaşam tarzı tercihleri, grup, topluluk ve statüden kaynaklanan aidiyetleri, kentteki yer seçimlerine de etki ederek; toplumsal açıdan homojen ve birbirine karışmayan bir gruplaşma sonucu mekansal ayrışmaya neden olmaktadır. Ancak kapitalist toplumdan önce, şehirlerdeki mekânsal ayrışma daha esnektir, gelir ve sınıfa göre değil, dinsel ve etnik kimliklere dayanmaktadır. Aynı dine, cemaate ya da etnik kimliğe sahip zenginlerle fakirler, farklı büyüklük ve konfora sahip konutlarında ama birbirlerini dışlamadan yan yana yaşayabilmektedirler. Kapitalist toplumun ortaya çıkışı ile birlikte sermaye birikiminin yoğunlaştığı kentlerde mekan; din, cemaat ve etnik kimlikten çok sınıfsal kimliğe bağlı olarak ayrışmaya

başlamıştır (Kurtuluş, 2003). Postmodern dönemde kapitalist sistemin yeniden yapılanma süreci esnasında iyice görünür hale gelen sosyal tabakalaşma, sermaye birikim süreçleriyle birlikte kentsel mekan üzerinde önemli dönüşümlere neden olmuştur. Bu konuda temel olarak tartışılan, kapitalist dönüşümlerle birlikte gittikçe artan oranda sosyal ve mekânsal ayrışma içeren bir kentsel gelişme süreci ve parçacıl planlama yaklaşımlarının benimsenmesidir. Kapalı konut siteleri de parçacıl planlama yaklaşımının ve ***sosyal, mekânsal ayrışmanın temel sonuçlarından biri*** olarak görülmektedir (Davis, 1990; Balkely ve Synder, 2003; Low, 2003; Blandy ve Lister, 2006; Atkinson ve Blandy, 2006; McKenzie, 2003; LeGoix, 2005; Grant, 2006; Roitman, 2003). Bahsedilen ekonomik değişikliklerin yanı sıra sosyal yapıdaki değişiklikler (nüfus yapısı, dış göç, aile yapısındaki değişiklikler, tek ebeveynli hanelerin artışı, yalnız yaşayanların artması, etnik köken ve ırkçılık gibi) de ayrışma düzeyi üzerinde etkili olmaktadır (Özgür, 2004, s.20-27).

Kentlerdeki kutuplaşmaların sonuçlarından olan **güvenlik ve suç korkusu** da kapalı konut sitelerinin oluşumunda en önemli nedenlerden biri olarak gösterilmektedir. Kamusal mekânın özel sektörün eline geçmesi; polis gücü gibi devlete ait kontrol mekanizmalarının etkisini yitirmesi de aşırı uçlarda bulunan farklı kesimlerin bir araya geldiği, toplumsal ilişkilerin zayıfladığı, kutuplaşmanın ve sosyal ayrışmanın arttığı kentlerde, suç oranının artmasına, kentsel terörün uluslararası düzeyde yaygınlaşmasına, ***kentsel suça ilişkin korkular ve güvenlik endişesi***nin doğmasına neden olmuştur. Kamusal kurallar ve yerel politikalara olan güven kaybı, farklı gelir gruplarını farklı mekânsal önlemler geliştirmeye itmiş; üst gelir grupları için, yerleşim bölgelerinin etrafının çevrilmesini zorunlu ve normal kılmıştır (Low, 2003, s.17; Grant, 2006, s.85; McKenzie, 2006; Şenyapılı, 2003, s.58; Blakely ve Synder, 2003, s.63; Wu, 2006, s.48). Dünya genelinde birçok alan araştırması, suça maruz kalma korkusunun kapalı sitelerin oluşumunda temel etken olduğunu, ya da güvenliği sağlama amacının her durumda birincil itici güç olduğunu ortaya koymaktadır (Blakely ve Synder, 1999; Low, 2003; Caldeira, 1999; Low, 2003; Grant, 2006; Roitman, 2003). Bunun yanı sıra açık alanların azalması, sağlıksız koşulların artması, artan dış göç, evsizlerin çoğalması, trafik sıkışıklığı, topluluk duygusunun kaybolması, karmaşa gibi ***kente ilişkin diğer problemler*** de varlığını sürdürmekte ve kentten kaçış için itici bir güç oluşturmaktadır.

Yeniden yapılanma içerisinde ortaya çıkan yeni sektörler (iletişim, bilgisayar, medya, reklamcılık), olağanüstü güce sahip holdingler, uluslar arası fon akımlarını sağlayan ve denetleyen finans kurumları, bankalar, borsa ve sigorta şirketleri; ***"üst orta sınıf"*** **olarak adlandırılan, yüksek gelirli ve profesyonel bilgi sahibi bir kitlenin ortaya çıkması**na neden olmuştur. Bilgi sahibi bu kesime karşılık düşük gelirli, vasıfsız, geçici ve yarı-zamanlı işlerin sahibi olan alt gruplar arasında hem gelir hem de sosyal yapı açısından eşitsizlikler artmıştır. Böylece büyük metropollerde, yüksek becerili, zengin elit ile bunun karşısında negatif olarak tanımlanan marjinalleşmiş, düşük becerili, yoksul kesimin yan yana olduğu; ara grubun ise eridiği kutuplaşmış bir kent yapısı ortaya çıkmıştır (Şenyapılı, 2003, s.57). Küresel düzlemde dönüşen finans sektörünün var olan toplumsal sınıflara eklediği bu profesyonel grubun, kentlerdeki yeni yaşam tarzlarının ortaya çıkmasında ve kentsel mekanın metalaştırılmasında öncülük ettiği kabul edilmektedir (Low, 2003; Görgülü, 2003).

Bu sürece tüketim kültürü dinamikleri çerçevesinde, bireysel tüketimin, farklılığın, gösterişin, seçkinliğin kültürü olarak belirlenmesi, bu bağlamda konutun da bir prestij ve statü aracı haline gelmesi eşlik etmektedir. Sahip olduğu imge, nesne ve mekânlarla var olan tüketim kültürü bireyi için, satın alınan imgenin gösterilmesi hayati öneme sahiptir. Bu anlamda en önemli itici güçlerden birinin ***yeni bir yaşam tarzı ve prestij arayışı*** olduğu söylenebilir. Böylece gelir durumu ve olanak bakımından daha avantajlı olan yeni üst sınıf, toplumun diğer kesimlerinden kendini farklı kılabilecek, kimliğini tanımlayabilecek yaşam tarzları kurgulama şansını elde etmiş; sosyal anlamda yakınlaşarak kendilerini kentin geri kalanından ayırabilecekleri, kentsel problemlerden soyutlanabilecekleri, güvenlikli, kapalı sitelere çekilme eğilimi içine girmiştir. Bu noktadan sonra yeni elitin yaşam tarzı arayışları ve tercihleri çerçevesinde birçok faktör kapalı sitelerin artmasında önemli birer tetikleyici olmuşlardır. Bunlar *mahremiyet ve konfor arayışı, ayrıcalıklı olma, kentsel sorunlardan kaçış, trafikten ve gürültüden uzakta bir yaşam, çocuklar için güvenli bir çevre, ulaşım kolaylığı, homojen, seçkin bir topluluk ve iyi bir sosyal çevre isteği* olarak sıralanabilirler.

Blakely ve Snyder (1999) bu yeni konut alanlarının gelişimini yeni bir topluluk arayışıyla ilişkilendirir. "Topluluk" kavramı paylaşmayı içerir ve paylaşılanlar genellikle bir bölge, deneyimler veya sosyal ilişkiler, gelenekler, amaçlar ve ekonomik statülerdir. Kapalı siteler kapılar ardında, 'evinde gibi' hissetmeni sağlayan, azaltılmış gürültü ve trafiğin, kendin gibi komşuların, dostluk ilişkilerinin olduğu, daha kaynaştırıcı, sosyal açıdan bağlanmayı sağlayan, dayanışmayı kuvvetlendirici bir topluluk sunarlar (Blakely ve Synder, 1999, s.29). Grant (2006, s.85) da kapalı sitelerin kentsel problemlere bir tepki olmakla birlikte, *NIMBYsim*[14] olarak adlandırılan anlayışla da bağlantılı olarak konutun mülk değeri, kişisel güvenlik ve komşuluk değerleri çerçevesinde geliştiğini belirtmektedir.

Bunun ardından yeni kesimin, ofis, konut, alışveriş merkezi gibi taleplerine cevap vermeye çalışan karlı bir emlak ve inşaat sektörünün doğması, bu sektöre yatırım yapan finans çevrelerinin artması kapalı konut sitelerine ilişkin sürekliliğin korunmasını sağlamıştır. Bu noktadan sonra sistem tüketim kültürüne teslim olmuştur. Serbest piyasa dinamikleri, kapalı konut sitelerine ilişkin talebi fark ederek bu yeni sınıfa istediği statüyü, kimliği, farklılığı kurabilmesi için çeşitli söylemler geliştirerek, tüketici kitlesini tekrar tekrar biçimlendiren 'yeni ve ideal yaşam tarazları' üretir. Artık talebin oluşmasında etkisi olan her kavram potansiyel birer satış aracı, birer semboldür. Her kavram üzerinde özenle çalışılarak pazarlama ve satış için stratejik olarak ele alınır, yeniden kurgulanır, gerekirse medyatikleştirilir, abartılır. Böylece kapalı konut siteleri ayrıcalıklarla dolu, gerçek yaşamın barındırdığı olumsuzluklara yer vermeyen, idealize edilmiş yaşam tarzları tasarlayarak pazarlamaya başlamışlardır. Pazarlama, reklam ve medya kesiminin yönlendirdiği tüketim alışkanlıkları ile "*kendilerini kentin geri kalanından farklılaştırmak" i*steyen bir grup için konut tercihi daha büyük önem taşımaya başlamış; bu anlamda kapalı bir konut sitesinde yaşamak, kişinin/ailenin maddi ve kültürel sermayesinin göstergesi, prestijinin ve statüsünün sembolü olarak üst gelir grubu arasında bir moda haline gelmiştir. Le Goix (2005) kapalı siteleri, gerçekte tüketim kültürünün bir ürünü, öncelikle emlak sanayisi tarafından yaratılmış; yerel

[14] "Not In My Back Yard" (Benim arka bahçemde olmaz) anlayışı

yönetimler ve özel sektör arasındaki işbirliği ile de desteklenen bir oluşum olarak görmektedir. Maxwell (2004a) de aynı şekilde, pazarlama tekniklerinin ve tüketim kültürünün kapalı sitelerin tercih edilmesindeki rolünü araştırdığı çalışmasında, kapalı sitelerin nasıl pazarlandığını anlatmaktadır. Kapalı siteleri pazarlamada kullanılan araçlar; güvenlik ve kapalılık, arkadaşlık ve yeni bir çevre olanağı, sosyal etkileşim, homojenlik, yaşam tarzı (sakin, huzurlu, özgür), mahremiyet ve ayrıcalıklı olmadır (Maxwell, 2004a, s.5):

Ritzer (2000) içkin bir biçimde simüle edilmiş sitelerin, eski zamanların topluluklarına benzetilmeyi amaçladığı; kırsal alanda, dış kaplamaları sentetik betondan, kapıları taklit ahşaptan yapılmış, klasik görünümlü dış cepheleriyle rustik verandalı evler, ortak alan ve yürüme uzaklığındaki dükkanlarla Disney tarafından simüle edilerek eski kasaba hayatının yeniden canlandırılarak pazarlandığını belirtmektedir (Şekil 2.27):

"Bir zamanlar komşuların birbirlerini sakin yaz alacakaranlığında selamladığı bir yer vardı…Çocuklar ateş böceklerini kovalardı. Verandaların kanatlı kapıları günün sorunlarından kaçmayı kolaylaştırırdı. Sinemada Pazar günleri çizgi filmler oynardı. Gezici manav gelirdi. Üstelik her zaman sizde özel bir yan olduğunu bilen bir öğretmen olurdu. Bu yeri hatırlıyor musunuz?"

…Çocukluğumuzun anıları…Sizi masumiyet çağına geri götüren bir yer var…Elma şekerleri, pamuk helva, gizli kaleleri olan ve sokaklarında seksek oynanan bir yer…Mahalle partileri ve 4 Temmuz gösterileri olan yeni bir Amerikan kasabası. Spagettili yemeklerin, okulda keke satışlarının, lolipopların ve kavanozda ateşböceklerinin olduğu bir kasaba. O dönemleri geri getirmesek de, bütün bunların hepsini içine alan bir yere ulaşabiliriz. Bir gün Celebration'da yirmi bin insan yaşayacak. Ve hepsi için orası evleri olacak. (Disney Celebration Kasabası satış broşürü, Ritzer, 2000, s.163).



Şekil 2.27.Celebration Kasabası, Florida, (http://jeremypryor.files.wordpress.com; http://www.shortsaleorlando.com; http://celebrationtowncenter.com)

Piyasa mekanizmalarının da etkisiyle kapalı sitelerin ön plana çıkmasında bir diğer önemli etken emlak ya da mülk değerinin korunması olmuştur (Davis, 1990; Blakely ve Snyder, 2003; Le Goix, 2003; Vesselinov ve diğ., 2007). Mülk değerlerinin korunması, bazı örgütlenmeler sayesinde olmaktadır. Özellikle ABD'de, konut sahiplerinin bir araya gelerek oluşturdukları, çıkarlarını korumaya yönelik çeşitli birlikler bir çeşit yönetimsel özerklik ile "site" içindeki ortak alanların kurulması, bakımı, güvenliğin sağlanması gibi konularda yerel yönetimlerden bağımsız kararlar alan ve uygulama yapan organlar durumundadırlar (Balkely ve Snyder, 1997; Le Goix, 2003; Atkinson ve Flint, 2003; Davis, 1990).

Kapalı konut siteleri görüldüğü gibi, zaten var olan kent dışında yaşam pratiğinin ekonomik dönüşümlerle birlikte, sosyal tabakalaşma, postmodernite ve tüketim kültürü bütünü içinde değişime uğramasıyla oluşan bir konut sunum biçimidir. Yukarıda, her ülkede farklı dinamiklerden etkilenmekle birlikte kapalı konut sitelerinin oluşumuna etki eden ortak faktörler incelenmeye çalışılmıştır. Buna dayanarak kapalı konut sitelerini ortaya çıkartan etkenleri, toplumsal olarak gelişenler ve sonradan üretilen kurgulanmış nedenler olarak ayırabiliriz. Kamu hizmetlerinde azalma, artan sosyal eşitsizlik ve suç oranı, sosyal kutuplaşma, piyasanın rant kaygıları postmodern dönemdeki dönüşümlere bağlı olarak ortaya çıkan yapısal faktörlerdir. Aşırı suç korkusu ve güvensizlik, konut sitelerinin popülerleşmesi, küresel eğilimler, ailelerin arzu ve beklentileri, daha iyi bir yaşam tarzı, statü isteği, kentsel problemlerden kaçış, sosyal homojenlik arayışı, ayrıcalıklı olma arzusu ise sistem içinde sonradan üretilmiş, abartılmış nedenler olarak

görülebilir.

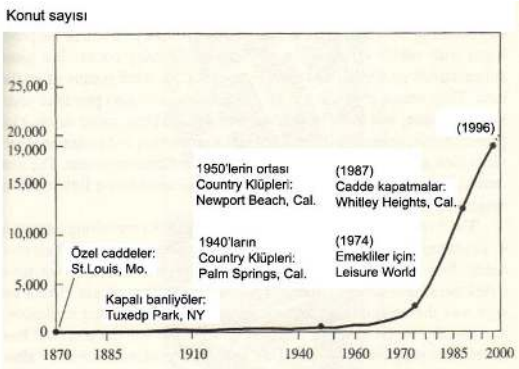
Kapalı konut sitelerinin ortaya çıkış sürecine ilişkin söylenebilecek en önemli söz, kapitalist üretim ve tüketim ilişkilerinde temellendiğidir. Tarihin diğer dönemlerinde kent çeperindeki yaşam arayışlarıyla ortak paydalar taşıdığı ya da sanayileşme sonrası süreçte bahsedilen etkenlere yaslandığı şüphesizdir. Ancak önceki dönemlerde daha çok çepere ve kente ilişkin fiziksel faktörler ön plandayken, postmodern süreçte politik, ekonomik ve faktörler daha etkili olmuş; konut alanları tüketim kültürü ve piyasa dinamiklerine teslim olmuşlardır. Çağın dinamiklerine uygun olarak konut da bir sembol, gösterge, imaj haline dönüşmüş, içi boşlamış, anlamını yitirmiş; kapalı sitelerini tercih etme nedenleri de bir noktadan sonra piyasa tarafından yaratılan abartılı ve gerçekdışı kavramlar çerçevesinde şekillenmiştir.

2.5.3.3. Çeşitli Dünya Kentlerinden Kapalı Konut Sitelerine Örnekler

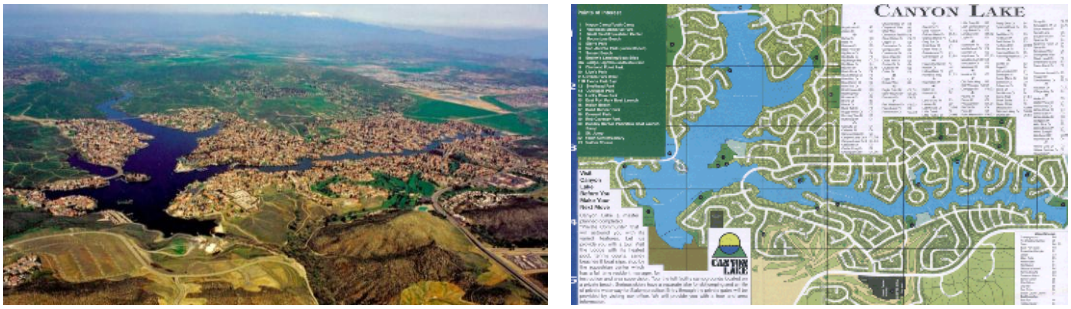
Amerikan kentlerinin çeperleri II.Dünya Savaşı'ndan başlayan bir dönemleme ile ciddi bir banliyöleşmeye ve nüfus artışına tanık olmuştur Şekil 2.28. Kapalı konut sitelerinin ilk örneklerinin de Amerikan banliyöleşmesinin içinde bulunduğu ve bunun **Kuzey Amerika** kökenli bir konut sunumu olduğu kabul edilmektedir. Llewellyn Park (New Jersey), Tuxedo Park (1886, New York), Sea Gate (1899, Brooklyn), St.Louis özel caddeleri (1867-1905), Bel Air (1910,), Rolling Hills (1935, Los Angeles), Hidden Hills (1940, Los Angeles) ve Bradbury (1938, Los Angeles) gibi kapı ve duvarları, özel güvenlik birimleri olan banliyö yerleşmeleri kapalı konut sitelerinin ilk örnekleri arasında gösterilmektedir. Ancak bunların bir kısmı LeGoix'in (2006, s.132) de belirttiği gibi endüstri kentlerinin yakınlarında oluşan bir kent karşıtı idealin örnekleri, kalanı da Blakely ve Synder'ın (1999, s.4) tanımladığı gibi çok üst gelir grubuna ya da ünlülere hitap eden '*olağanüstü kişiler için, olağanüstü yerler*'dir. Kapalı konut sitelerinin yukarıda tartışılan faktörler bağlamında farklı bir yapı kazanarak gelişmeleri ve bugünkü anlamlarını kazanmaları 1960-1970'lerde emlak piyasası tarafından ayrıcalık, prestij ve boş zaman çerçevesinde tasarlanmaları ve sunulmalarıyla başlamıştır (Low, 2003, s.14). Leisure World (1965, Los Angeles) ve Canyon Lake (1968, Los Angeles) bu

anlamda ilk örnekler olarak görülmektedir (Şekil 2.29) dönemde emekliler için oluşturulmuş örnekler ya da spor kulüpleri, golf alanları etrafında organize edilen kapalı konut yerleşmeleri özelikle *Los Angeles*'da hızla artmıştır. Bu tarihten sonra ilk olarak *Florida, Kaliforniya, Teksas, Arizona, NewYork, Şikago'da* (güneş kuşağı-sunbelt- olarak adlandırılan bölgede) yoğunlaşan konut siteleri 1980'lerin sonunda aşina bir doku haline gelmiştir (Şekil 2.30). Bu tarihe kadar en üst gelir grubuna hitap eden yerleşmeler önce üst orta ve üst gelir grubuna, 1990'lara doğru da orta gelir grubuna açılmıştır (Blakely ve Synder, 1999, s.6).

Blakely ve Synder (1997, s.7) yaptıkları çalışmada Amerika'daki 20.000 kontrollü sitede, 3 milyondan fazla konutun bulunduğunu ve buralarda yaklaşık 7-8 milyon kişinin yaşadığını ortaya koymuşlardır (Şekil 2.28). Hesaplanan bu dışa kapalı konut yerleşmelerinin 1/3'ünün üst gelir grupları için lüks yerleşmeler olarak, 1/3'ünün üst-orta gelir grupları için, diğer bölümünün ise emekliler için olduğu belirlenmiştir. Daha yakın tarihli araştırmalar (Sanchez ve Lang, 2001) bu sayının ikiye katlandığı ve artmakta olduğunu ortaya koymaktadır. Önce ileri kapitalist ülkelerde başlamasına rağmen, bugün Arjantin, Bahamalar, Kostarika, Portekiz, Venezuella, Letonya, Litvanya, Türkiye, Çin, Filipinler, Yeni Zelanda, Endonezya, İngiltere, Almanya, Fransa, Brezilya, Meksika, Mısır, Lübnan, Suudi Arabistan, İspanya gibi azgelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde (ve onların küresel kentlerinde) de yaygın olarak görülen bir konut sunum biçimidir (Low, 2003; Grant ve Mittelsteadt, 2004; Caldeira, 1999; Miao, 2003; Glasze, 2006).



Şekil 2.28 Amerika'da kapalı konut sitelerindeki artış (Blakely ve Synder, 1999, s.7)



Şekil 2.29 Canyon Lake, Kaliforniya (http://gate88.com; http://www.951property.com)

S.Low (2003, s.16), kapalı sitelerin farklı bağlamlar, yerel mimariler, sosyal ve tarihsel koşullar, özel kültürel gelenekler içinde farklı görünümleri olduğunu belirtmektedir. Suudi Arabistan'da gurbetçi işçilere yönelik konutlar olarak şekillenirken; Moskova'da sosyalistlerin çiftlik evleri; Güneydoğu Asya'da yoksul kesimden korunmayı sağlayan yaşam alanları; Güney Afrika'da sakinlerini kentsel zorbalıktan koruyan yerler; Bulgaristan ve Çin'de kentsel elitlerin ayrıcalıklı yerleşim bölgeleri; Batı Avrupa'da ise ayrıcalıklı ikinci konutlar ya da endüstriyel üretilmiş konut alanları olarak karşımıza çıkmaktadırlar.



Şekil 2.30 Silver Creek Country Club, Kaliforniya (Aalbers, 2002, s.5)

Amerika Birleşik Devletleri'nin etkileri kıta boyunca görülmüş; Kanada'da yüksek yaşam standartları sunan (ve zenginlerle sınırlı kalan) birkaç büyük yerleşme dışında önemli bir gelişme olmazken güney Amerika'da ciddi bir yayılım göstermiştir. **Latin Amerika ülkeleri** arasında özellikle Meksika, Brezilya, Şili ve Arjantin'in kentlerinde kapalı konut siteleri yayılmaya başlamıştır (Resim 2.68). Bu Latin Amerika kentlerinin demokratikleşme sürecinin ve suç korkusundaki artışın yanı sıra özellikle Amerika örneğinin etkisi ve Amerikan tarzı bir yaşam isteği ile ilişkilendirilmektedir (Donoso, 2009, s.1; Janoschka ve Borsdorf, 2004). Bu ülkelerde kapalı konut sitelerine kaçışta suç korkusu kadar kentsel problemlerden kaçış, sosyal homojenlikte alanlar kurma ve farklı bir yaşam arzusu da etkilidir

(Giglia, 2003; Donoso, 2009). ***Arjantin***'in başkenti Buenos Aires'te 1990'lı yıllarda başlayan kentsel değişimle birlikte, özellikle kent çeperlerinde orta-üst ve üst sınıfa yönelik konut alanları gelişmiştir (). Kent çeperlerinde çok hızlı bir şekilde gelişim gösteren bu yeni konut formu, büyük alanlar kaplamakta ve çok fakir konut alanlarının olduğu bölgelerde ciddi bir zıtlık yaratmaktadır (Thuillier 2000; Roitman, 2003; Coy ve Pöhler, 2002). ***Brezilya***'da ise 1930'larda merkezde elitler ve küçük bir orta sınıf dışında halkın ev edinemediği, sıra evlerden oluşan kiralık konutlarda yaşadığı yapı; çeşitli politikalar sonucunda fakir kısmın çepere, gecekondulara itilmesiyle sonuçlanmıştır (Şekil 2.31). Bundan sonraki süreçte çeperin kentleşmesi büyük ölçüde özel sektöre ve emlak spekülatörlerinin eline bırakılmış; bu grup seçtiği gelişigüzel, plansız arazileri işçi sınıfa sattıktan sonra, aralarda kalan boşlukları daha sonra yüksek karla konut üretip satmak üzere saklı tutmuştur. Caldeira (1999, s.90)'ya göre 1980'lerden itibaren fakir kesimin protestoları, suç oranının yükselmesi ve buna bağlı olarak artan korku, güvenlik nosyonuna dayalı yeni bir yerleşme tipi yaratılması için zemin hazırlamış; büyük kentlerde, kamusal ve özel alanları kesin çizgilerle ayrıştıran kapalı konut yerleşmeleri görülmeye başlamıştır (Caldeira, 1999).



Şekil 2.31 Alphaville Graciosa, Curitiba, Brezilya, (Landman, 2002 , s.13; http://curitiba.olx.com.br)

Amerika'daki kapalı konut toplulukları dönüşüme uğrayan postmodern kentin, neo-liberal politikaların, ekonomik değişikliklerin, etnisitenin ve güvenlik sorununun bir sonucu olmalarının yanı sıra geçmişten gelen banliyö geleneği ve Amerikan rüyası üzerinde temellenmektedirler. Amerika kıtasındaki yayılım da (Latin Amerika ve Kanada'ya) bunun etkileridir ve hem artan suç korkusu hem de Amerikan tarzı yaşam özentisi çerçevesinde şekillenmiştir. Bu yeni konut formunu oluşturan tüm koşullar (liberal yönetim, refah devletinin gücünün azalması, yerel yönetimlerin ve özel konut sahipliği formunun güçlenmesi, artan suç ve suç korkusu, sosyo mekansal

ayrışma, geniş topraklar ve yayılma olanağı, konut edinmenin önemli bir olgu olması) sadece Kuzey Amerika örneğinde bir araya gelmektedir ve bu nedenle dünyanın hiçbir yerinde orda olduğu kadar hızlı ve yaygın olmamış; bu anlamda Amerika kapalı sitelerin arketipini oluşturmuştur. Dünyanın diğer ülkeleri kendi aralarında bağlamları dâhilinde benzerlikler ve ortak özellikler içermektedirler; hepsi Amerika örneği ile benzerlikler taşır ancak hiçbiri aynı nitelikleri barındırmaz.

Avrupa ülkelerindeki kapalı konut siteleri sahip oldukları temel kültürel ve politik farklılıklar çerçevesinde şekillenmiştir. Avrupa Amerika'dan farklı olarak daha muhafazakâr ve sosyal-demokrat bir devlet yapısına sahiptir. Sosyal açıdan eşitliğin sağlanması önemlidir ve ayrışma en azından devlet politikaları doğrultusunda şekillenen bir konu değildir. Devlet politikaları her zaman için sosyal konutu desteklemiş ve üretmiştir. Bu anlamda Amerika'da konut piyasası özel sektör tarafından şekillendirilirken Avrupa'da hükümet büroları tarafından denetimli bir şekilde yapılandırılmaktadır (Aalbers, 2003, s.8; Gooblar, 2002). Bununla birlikte Avrupalı için bir konut sahibi olmak hiçbir zaman Amerika'da olduğu kadar önemli olmamıştır. Bir konut sahibi olmanın geleceğin garantisi olarak görüldüğü, insanların sürekli daha iyi bir semte taşınma hedefinde olduğu Amerika'da kapalı siteler, hem mülk değerini arttırdıkları hem de daha saygın bir komşuluk çevresi sundukları için ayrıca talep görmektedirler. Avrupalıların duygusal açıdan geçmişlerine, tarihsel miraslarına ve bu anlamda kent merkezine daha bağlı oldukları söylenebilir. Amerikalılar içinse boş alanları keşfederek yerleşim kurmak da hep cazip olmuştur. Bu nedenle Amerika için kapalı konut siteleri daha kontrollü ve özelleşmiş konut çevreleri yaratmak anlamında, çok geçmişe uzanan bir geleneğin, yeni bir icadı olarak görülmelidir. Sonuç olarak Avrupa kıtasındaki dışa kapalı konut yerleşmeleri, Amerika kıtasındaki örneklere göre daha yavaş ve geç gelişmiştir. Sayıca daha az ve küçük ölçekli olup daha sınırlı sosyal olanaklar, aktiviteler sunmaktadırlar.

1980 sonrasında ***İngiltere***'de kapalı yerleşmelerin hızla arttığı, Londra ve güneyinde yoğunlaşan yaklaşık 1000 adet dışa kapalı konut yerleşmesinin bulunduğu tespit edilmiştir (Şekil 2.32) (Atkinson ve diğ., 2004, s.36). Araştırmacılar, kapalı konut sitelerinin İngiltere'de son dönemdeki hızlı artışının yeni bir eğilim olarak

kenti dönüştürücü etkilere sahip olduğunu; planlama sisteminin buna hazırlıklı olmadığını ve yeni politikalar geliştirilmesi gerektiğini belirtmektedirler (Gooblar, 2002; Blandy ve Lister, 2006, s.99; MacLeod, 2003, s.28). Bununla birlikte Atkinson ve diğ. (2004), İngiltere'de şimdilik diğer kentsel problemler düşünüldüğünde kapalı konut sitelerinin önemli bir tehlike arz etmediğini, ancak sosyal anlamda eşitsizlikleri teşvik ettiği için planlama politikaları açısından önlemlerin alınması gerektiğini belirtmektedirler.



Şekil 2.32 İngiltere'den örnekler (http://commons.wikimedia.org; Blandy, 2006, s.22)

Dışa kapalı konut yerleşmelerinin gelişim gösterdiği diğer bir Avrupa ülkesi ise ***Hollanda***'dadır (Şekil 2.33). Aalbers (2003) Hollanda'daki kapalı yerleşmelerin tam anlamıyla kapalı olmadığından ve farklı sadece üst gelir grupları için değil, alt ve orta gelir grupları için de üretildiğinden bahsetmektedir. Daha çok rekreasyonel fonksiyonlara sahip olup, geliri yüksek olmayan gençler, sabit bir evi bulunmayanlar, kentsel alandan uzakta ikinci bir ev edinmek isteyenler, göçmenler gibi farklı kültürel, sosyal ve ekonomik gruplara hitap etmektedir (Aalbers, 2003, s.11).



Şekil 2.33. Port Zelande, Hollanda (http://gedachtengolven.blogspot.com; http://www.eenoudervakantiegids.nl)

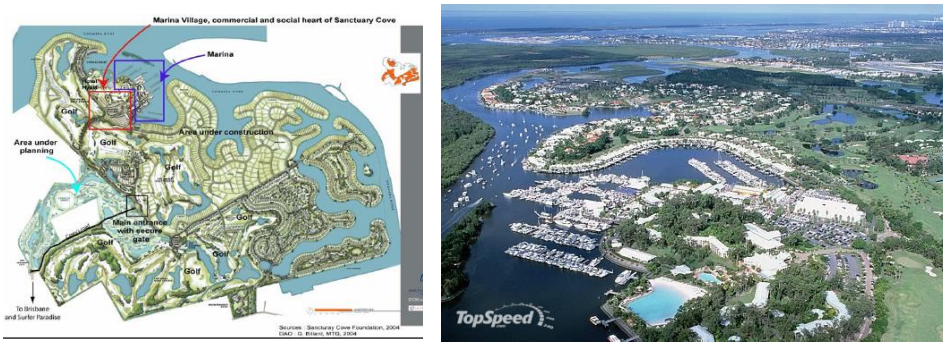
Portekiz'de, dışa kapalı konut yerleşmeleri Lizbon'da, 1990'lı yıllarda oluşmaya başlamıştır. Genellikle büyük ölçekli olan ve mastır planlarla kurulan yerleşmeler, farklılaşmış aktivite alanlarına, girişlerinin kontrol biçimlerine ve özel servislerinin

çeşitliliğine göre çok farklı tipolojiler göstermektedir (Şekil 2.34) (Raposo 2006). Raposo (2006, s.54) özellikle Lizbon metropoliten alanında yer alan kapalı sitelerde imaja çok önem verildiğini ve çeşitli semboller aracılığıyla estetikleştirme çabalarından bahsetmekte ve bunları tüketim kültürünün görselliğe dayalı yapısıyla ilişkilendirmektedir. ***İspanya***'da ise, dışa kapalı konut yerleşmelerinin oluşumu, üst gelir gruplarının çeperde yazlık banliyöler oluşturmasıyla başlamıştır. Oluşumlarındaki temel etken güvenliktir ve prestij, statü ve yaşam tarzı isteği önemsiz bir rol oynamaktadır (Wehrhahn 2000; aktaran Blakely, 2007).



Şekil 2.34.LSIE Homes, İspanya (http://www .livesafelyineurope.com/about)

Avustralya'da, özellikle güneydoğu Queensland bölgesinde (Sydney, Melbourne, Brisbane, Perth) dışa kapalı konut yerleşmelerine rastlanmakla birlikte, ülke geneline bakıldığında, kapalı yerleşmelerin yüksek bir oranda olmadığı görülmektedir (Şekil 2.35). Avustralya'daki kapalı siteler genellikle sakinlerine daha iyi koşullar ve daha yüksek yaşam standartları sunmak amacı gütmekte; kentin kalabalığından uzakta olmak ve rekreasyonel olanaklar sağlamak daha öncelikli bir amaç haline gelmektedir (Burke 2001). Avustralya ve Avrupa örneklerinin çoğunluğunun genellikle büyük bir kırsal alan üzerinde rekreasyon ve boş zaman aktiviteleri odaklı geliştiği görülmektedir. Hatta bazı ülkelerde çoğu site tam anlamıyla kapalılık taşımamaktadır.



Şekil 2.35 Sanctuary Cove, Avustralya (Billard ve Madore, 2005; http://www.topspeed.com)

Bunun dışında Venezuella, Rusya, Bulgaristan gibi geçmişte komünist rejimle yönetilen ülkelerde de rejim sonrası değişimlerle birlikte kapalı siteler görülmeye başlanmıştır. Çünkü kapalı sitelerin oluşumunda belirleyici olan küresel pazarla bütünleşme derecesi ve sermaye birikim süreçleriyle ilişkisidir. Ancak bunların daha çok kent çeperlerinde, kooperatif usulü kişisel girişimlerle ya da düşük oranda özel yatırımcı şirketler tarafından sunulduğu; mevsimlik ya da sezonluk kullanılan konut alanlarıyla içi içe geliştiği görülmektedir (Şekil 2.36).



Şekil 2.36 Bulgaristan'dan ve Rusya'dan kapalı konut sitesi örnekleri (Stoyanov ve Frantz, 2006, s.62; Blinnikov ve Shanin, 2006, s.14)

Asya'daki kapalı yerleşmeler de büyük ölçüde Amerikan örneğini taklit etmekle birlikte, prestij ve yaşam tarzı çok daha önemlidir (Leisch, 2002). Büyük konutlar, yüksek güvenlik, çift araba ve gösterişli site girişleri prestij ve güç göstergesi olarak kullanıcı için büyük önem taşımaktadır ve bu çoğu zaman geleneksel kentte var olan etnik, ırksal, dinsel, sınıfsal ayrımların önüne geçerek parası olan herkesin bu sitelerde bir sosyal çevre edinebilmesi mümkün olmaktadır (Şekil 2.37). Leisch (2002) özellikle Endonezya'da bu alanların sembolik değerinin pratikteki kullanımının önüne geçtiğini, yatırımcılarının kullanıcı taleplerini hem takip ederek hem de yönlendirerek yeni alanlar oluşturduklarını belirtmektedir. Çin'de ise 1970'lerle ortaya çıkan kapalı siteler ekonomik globalleşme sürecinin ve yerel

kurumsal değişimlerin etkisi altında gelişmiştir (Wu 2003).



Şekil 2.37 Çin'den kapalı site örnekleri, Beijing ve Şangay (Wu ve Weber, 2004, s.207; http://www.jiuchongtian.com)

Afrika kıtasındaki kapalı konut yerleşmelerinin oluşumundaki en önemli etken yüksek suç oranlarıdır. Özellikle ***Güney Afrika***'da artan suç, korku ve güvensizlik duygusu birçok alanı girilemeyen bölgeler haline getirmiştir (Jürgens ve Gnad 2000; Landman ve Schönteich 2002). Özellikle Johannesburg, Pretoria, Cape Town, Mossel Bay gibi nüfusu ve suç oranları yüksek olan kentlerde kapalı siteler yüksek orandadır (Şekil 2.38). 1980'lerle birlikte ***Mısır,*** kuzeybatı sahilindeki arazilerini satarak kapalı konut siteleriyle tanışmış; bu tarihten sonra, her biri yaklaşık 2000 konut barındıran iki yüzden fazla site oluşturulmuştur. Salama (2007, s.96), bu sitelerin daha çok turistik amaçlarla, daha iyi bir yaşam tarzı ve gündelik hayata saldırılara karşı etkili koruma isteğiyle oluşturulduklarını; bir kısmının hala sadece ikinci konut olarak mevsimsel kullanılmakta olduğunu belirtmektedir. En çok Kızıldeniz ve Sınai sahillerinde ve ünlülere ait yerleşmeleri barındıran Kahire'de görülen siteler, Amerikan örneğinin etkisi altında gelişmiştir (Şekil 2.39) (Touman, 2004). ***Suudi Arabistan***'da geleneksel olarak mahremiyet kavramı önemli olmasına rağmen, geçmişte kentlerde fiziksel bir ayrımı ya da tecridi gerektirmemiştir. 1970'lerden sonra ise dışa açılımla göçmen olarak gelen yabancıların talepleri doğrultusunda dışa kapalı konut yerleşmelerinin oluşumu hızlanmıştır. Glasze ve Alkhayal (2002) bunların çoğunlukla geleneksel mekansal dokuların bir devamı niteliğinde geliştiğini, mahremiyet ve kimliğin ön planda olduğunu ortaya koymuştur (Şekil 2.40).



Şekil 2.38 Erinvale country Estate and Golf Club, Cape Town, Güney Afrika, Landman, s.14; http://www.erinvale-49.com/



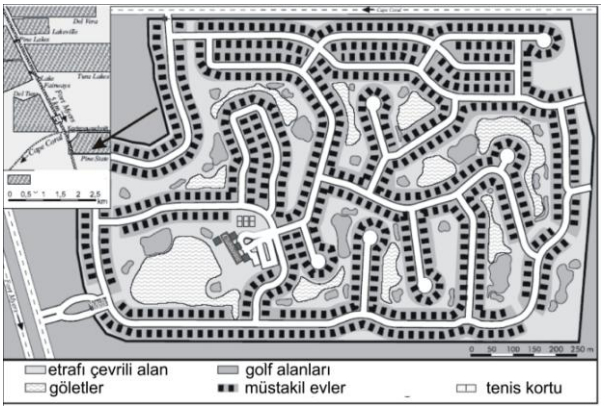
Şekil 2.39 El Gouna, Kızıldeniz kıyıları, Mısır, http://www.egypt-investment-property.com/el-gouna-property.html



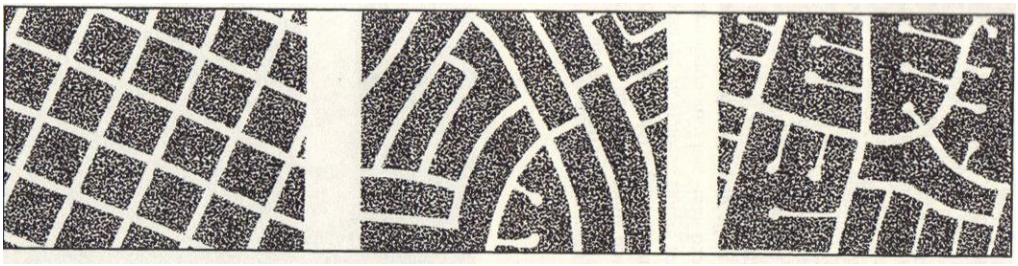
Şekil 2.40 Thousands of villas in AL-Rehab Gated Communities / Dreamland Imerelds Residence towers, Touman, 2002, s.4

Kapalı konut siteleri ülkeden ülkeye farklılıklar göstermekle birlikte tipik morfolojik özellikleri olduğu söylenebilir. Cadde dokuları genellikle suç oranını azaltmak, erişimi sınırlandırmak, trafiği engellemek ve komşuluk alanları yaratmak için 'lolipop' şeklindeki çıkmaz sokaklardan oluşmakta, vaziyet planları ise bu eğrisel çıkmaz sokakların iç içe geçerek kombine olmasıyla oluşturulmaktadır. Daha rijit, gridal ya da lineer düzenlemeler de kullanılmakla birlikte Amerikan banliyöleşmesine temellenen, **kesintili paralel yolların, düğümlerin, eğriselliklerin iç içe geçtiği bu sarmal doku, çeperdeki konut alanlarının ve kapalı konut sitelerinin temel tipolojisi olmuş**tur (Şekil 2.41, Şekil 2.43). Bunun yanı sıra geniş ve uçsuz bucaksız görünen çim alanlar, büyük su lekelerinin içine yayılan sarmallar ve özenli peyzajlar da bu konut alanlarının vazgeçilmezleri olmuşlardır. Blakely ve

Synder (1999) da kentsel planlamanın gridal dokusundan banliyölerin kıvrımlı luplarına aşama aşama geçildiğini belirtmektedir (Şekil 2.42).



Şekil 2.41.Kapalı sitelerin standart plan tipolojisi



Şekil 2.42 Kentsel gridden banliyöye cadde dokuları (Balkely ve Synder, 1999, s.8)



Şekil 2.43 Komşuluk ünitesi oluşturan 'lolipop' biçimli çıkmaz sokaklar, (MacLean, 2009; http://ablarc.com)

2.5.3.4. Kapalı Konut Siteleri Üzerine Geliştirilen Sınıflandırmalar, Tipolojiler

Batı literatüründe kapalı konut sitelerine ilişkin temel sınıflandırma ***Blakely ve Snyder'a (1999)*** aittir. Bu sınıflandırmada yazarlar kapalı konut sitelerini, her biri hitap ettikleri kitleye göre farklı nitelikler barındıran üç kategori altında

toplamışlardır: yaşam tarzı toplulukları (*lifestyle communities*), prestij toplulukları (*prestige communities*) ve kurtarılmış bölgeler (*security-zone communities*).

İlk kapalı konut siteleri olan ***yaşam tarzı toplulukları,*** sundukları güvenliğin yanı sıra öncelikli olarak boş zaman etkinlikleri ve kültürel aktiviteler çerçevesinde paketlenmiş bir yaşam tarzı sunmaktadırlar. Geçmişte sıcak iklimli bölgelerde yazları geçirmek için kullanılan ve daha çok emekli bir nüfusu barındıran konut banliyölerinin, boş zaman değerlendirme olanakları ile donatılması ve sakinlerinin giderek buralarda tüm yıl yaşamaya başlaması ile etrafları çevrilen bu alanlar kapalı konut sitelerine dönüşmüşlerdir. Blakely ve Snyder, bu grubu da hitap ettikleri kitleye göre, emekli toplulukları *(retirement community)*, golf ve boş zaman toplulukları (*the golf and leisure community*) ve yeni tür banliyö yerleşmeleri (*suburban new town*) olmak üzere üçe ayırmışlardır (Blakely ve Snyder, 1999, s.49). Emekli toplulukları daha çok erken emeklilik yıllarını geçirmek için konutun yanı sıra sosyal bir çevre de kurmak isteyen, orta ve orta-üst gelir seviyesindeki kesime hitap ederken; golf ve boş zaman toplulukları, çeşitli spor kulüplerinin etrafında geliştirilmekte ve hedef kitlesi daha çok genç kesim ile sosyal yaşamdan çekilmek istemeyen orta yaş grubu olmaktadır (Şekil 2.44). Yeni sınıf banliyö yerleşmeleri ise okuldan alışveriş merkezine, rekreasyon alanlarından spor merkezlerine kadar komple bir yaşam biçimi sunmakta, çok geniş arazilerin içinde birkaç bin konut ünitesinden oluşmaktadırlar. Yaşam tarzı topluluklarını tercih edenler için öncelikli olan, sayısız sosyal yaşam ve boş zaman olanakları, doğal bir çevrede, bakımlı yeşillikler içinde geçen bir yaşam tarzıdır. Ayrıca kendilerini benzer bir yaşam tarzı ve beğeniyi paylaştıkları bir gruba ait hissetmek istemektedirler, bu anlamda sosyal gönüllülüğün daha yüksek olduğu görülmektedir. Kapılar, duvarlar veya diğer kontrol mekanizmaları bu yerleşimlerin sadece bir parçasıdır ve arka plandadır; güvenlik ölçütleri suçlulara karşı korumaktan çok denetim kurmaya çalışır. Yazarlar, yaşam tarzı sitelerinin boş zaman olanakları ile donatılmış olmasını "cennete açılan kapılar" sloganı ile vurgulamaktadırlar. Boş zaman olanaklarının bu türün ayırıcı yanını oluşturduğunu ve bu sitelerin tasarlanıp pazarlanmasının ardında yatan temel motivasyonun giderek büyüyen "boş zaman tüketim toplumunu sermayeye dönüştürmek" olduğunu belirtmektedirler (Blakely ve Snyder, 1999, s.45).



Şekil 2.44 Golf ve boş zaman topluluklarına örnek, Barefoot Resort and Golf, Güney Karolina, (http://www.privatecommunities.com/southcarolina/barefootresortandgolf)

İmaj ve prestijin ön planda olduğu ***prestij toplulukları*** *(ya da seçkin, elit topluluklar),* daha çok üst gelir grubu ve süper zenginler için, toplumun geri kalanından soyutlanabilecekleri güvenli mekanlar sunmaktadırlar (Blakely ve Snyder, 1999, s.74). Yazarlar bu türün geçmişinin, on dokuzuncu yüzyıl sonuna, kentin zengin kesimlerinin ve sanayi baronlarının kendilerini avam kalabalığa kapatmalarına dek gittiğini belirtmektedirler. Günümüzde de aynı nedenlerle, kendilerini toplumun geri kalanından korunması gereken, farklı ve özel kişiler olarak gören/görmek isteyen varlıklı kesim, etrafı çevrili alanlara yerleşmektedirler. Amaç, ekonomik sınıf ve statüye dayalı ortak değerler içinde yaşayan elit grubu kentin geri kalanından tümüyle ayırmaktır. Bu nedenle bu sitelerde yaşayanlar için olmazsa olmaz koşul olan güvenlik, sadece yaşam tarzını değil, ekonomik ve sosyal statüyü de korur; dışlayıcı arzuları ve farklılaşma isteğini tatmin eder. Aslında bu da yine prestij ve imaj kaygısından kaynaklanmaktadır. Prestiji ve farklılaşma, bu bağlamda da 'imaj' her şeyden daha çok önemlidir. Zengin rekreasyonel olanaklardan ve sosyal hizmetlerden yoksun olmakla birlikte; dikkatle denetlenmiş estetikleri, kıskanılan konumları ve peyzajları vardır. Dikkat çekici girişlere, gösterişli mimarilere ve cephelere, zengin iç mekan donanımlarına, 'hayaller âlemine benzer bir çevre düzenlemesine' eğilim gösterirler. Sosyal ilişki ve boş zaman faaliyetlerinden çok mahremiyet ve kişisel alan önemlidir. Çoğunlukla göl, deniz, nehir kıyılarında ya da doğal yaşam alanlarının yanında kurulurlar. Blakely ve Synder prestijli toplulukları da gelir grubuna göre üç alt bölüme ayırmışlardır: süper zenginlerin ve ünlülerin yerleştiği alanlar, en üst yüzde beşe giren zenginlerin yerleştiği alanlar ve orta sınıf için kurulan yerleşmeler (Blakely ve Snyder, 1999, s.76).

Kapalı sitelerin üçüncü türü ise tümüyle güvenliğe dayalı olarak kurulmuş olan ***kurtarılmış bölgeler*** (*ya da güvenlik bölgeleri, korku vadileri)* olarak adlandırılmaktadır. Blakely ve Synder'a göre bu en hızlı gelişen banliyö tipidir ve sadece çeperdeki eski banliyöleri değil, kent içi semtlerde etrafı çevrilerek kapalı konut siteleri haline getirilen bölgeleri de içermektedir (Şekil 2.45). Yoksul kent içi semtlerinde ya da suç oranı yüksek alanlara yakın bölgelerde oturanlar, suçtan korunmak için caddelerini genel kullanımdan çıkartarak, sadece kendi sakinleriyle sınırlamak için yerel yönetimlerden alınan izinler doğrultusunda bariyerler geliştirmişlerdir. Yazarlar baştan güvenlikli bir site olarak tasarlanan yaşam tarzı toplulukları ve prestijli sitelere kıyasla, yaşam alanlarını terk etmek istemeyen ve mevcut mahallelerini korumak için bu yola başvuran hane halklarının temel sorununun artan suç korkusu olduğunu belirtmektedirler (Blakely ve Snyder, 2003, s.64). Bu alanlarında da kapatılma biçimlerine göre üç türü tanımlanmıştır: erişimin sınırlandırıldığı kent içi alanlar (*city perches*), erişimin sınırlandırıldığı banliyöler (*suburb perches*) ve kısıtlı erişimi olan alanlar (*barricade perches*).



Şekil 2.45 Kent içindeki kurtarılmış bölgelere örnekler (Aalbers, 2002; Hegedus, 2009)

Kapalı konut siteleri üzerine yapılan birçok çalışma Blakely ve Synder'ın yukarıdaki sınıflandırmasını temel almaktadır. Ancak kapalı konut sitelerinin gittikçe artan oranda global bir olgu haline gelmesiyle, Amerikan kentleri üzerinden yapılan bu sınıflandırmanın farklı bağlamlarda farklı yönleri ortaya çıkmakta; her ülke, hatta her kent kendi tipolojisini üretmektedir. Bu bağlamda başka araştırmacılar tarafından da, çalıştıkları kentler üzerinde temellendirilen farklı sınıflandırmalar, tipolojiler

üretilmeye başlanmıştır.

Şehir plancıları ***J.Grant ve L.Mittelsteadt (2004)*** Kanada'da yaptıkları alan araştırması çerçevesinde kapalı konut sitelerinin özellikle sınırlandırılma biçimleri ve güvenlik açısından çok çeşitli görünümleri olduğunu belirterek, kuşatılmışlık derecesini baz alan bir tipoloji geliştirmişlerdir (Tablo 2.1) (Grant ve Mittelsteadt, 2004). Blakely ve Snyder'ın tipolojisi üzerine temellenen bu sınıflandırma, kapalı toplulukları, sınırların belirlenme biçimi, sürekliliği ve 'kapılı olma' durumunun (giriş çıkışların denetiminin) farklılaşan türlerine göre 8 tipe ayırmaktadır.

Tablo 2.1. Kapalı sitelerin güvenlik temelli sınıflandırılması (Grant ve Mittelsteadt, 2004, s.922).

Tip	**Sınırlar**	**Erişim (giriş-çıkışlar)**	**Özellikler**
Dekoratif kapılar	sınırları belirtilmemiş	girişte sembolik kapılar	kendi içindeki alt bölümlerin isimlerini gösteren sembolik kapılara sahip
Duvarlı alt bölgeler	opak çit ya da duvarlar	açık	tüm alan duvarlarla çevrili ancak yaya ve araç giriş çıkışları serbest, duvarlar sadece komşu banliyölerden ayırmak için
Sahte kapılı girişler	opak duvar ya da çit	daraltılmış geçiş, zincir, güvenlik kulübesi ya da ağırlıkla kısıtlanmış girişler	bazı noktalarda istenmeyen araçlar için caydırıcı güvenlik kulübeleri veya özel girişler gibi görünen fiziksel elemanlar
Barikatlı caddeler	sınırları belirtilmemiş	parmaklık, beton bariyerler ya da büyük saksılarla kapatılmış sokaklar	daha çok trafiği kontrol amaçlı çıkmaz sokaklar yaratmak üzere kapatmalar, yaya geçişine açık
Kısmen kapatılmış yollar	sınırları belirtilmemiş	inip kalkan bariyerler (tamtam)	kırsal kasabalarda ve uzak bölgelerdeki konut alanlarında, sadece yılın belli zamanlarında ihtiyaç duyulan denetim, yaya girişi mümkün.
Tamamen kapatılmış yollar	su ya da şev gibi doğal sınırlar	inip kalkan bariyerler (tamtam)	adalar, yarımadalar gibi doğal veya insan yapımı sınırlarla ayrılan bölgeler
Kuşatılmış alanlarda sınırlandırılmış girişler	parmaklık, duvar ve/veya doğal sınırlar	sınırlı giriş-çıkışlar, kontrollü kapılar	kamusal erişimin olmadığı alanlar, sakinler ziyaretçilerinin girişlerini kameralarla denetleyip yönlendirebiliyorlar.
Korunaklı alanlarda sınırlandırılmış girişler	parmaklık, duvar ve/veya doğal sınırlar	kontrollü kapıların yanı sıra güvenlik elemanı ve hatta polis gücü	kamusal erişimin olmadığı alanlar, sakinler ziyaretçilerinin girişlerini kameralarla denetleyip yönlendirebiliyorlar, ayrıca sürekli devriyeler ve silahlı güvenlik güçleri olanları da var

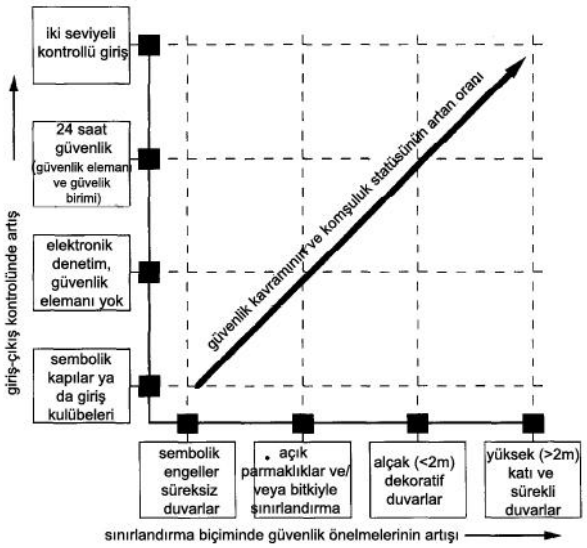
M.Burke (2001) ise İngiltere, Amerika ve Avustralya örnekleri bağlamında yerleşimlerin coğrafi konumunun yanı sıra fiziksel ve sosyal karakterini de temel alan bir sınıflandırma geliştirmiştir (Burke, 2001, s.143):

- güvenli kentsel bölgeler (*urban security zones)*- kentlerde, istenmeyen yaya trafiğini ve daha çok taşıt trafiğini yalıtmak üzere sınırlandırılmış komşuluk yerleşimleri
- güvenli apartman kompleksleri (*secure apartment complexes)*- kullanıcı olmayanlar için yaya ve taşıt girişlerinin sınırlandırıldığı, sakinlerine ortak açık alanlarda çeşitli işlevler sunan çok katlı apartmanlardan oluşan konut alanları
- güvenli banliyöler (*secure suburban estates)*- bir ya da iki katlı villalardan oluşan, genelde benzer görünüme sahip, havuz, spor alanlarını içeren, daha sınırlı fonksiyonlar sunan banliyö yerleşimleri
- güvenli tatil toplulukları (*secure resort communities)*- üst sınıfa yönelik, tatil yörelerindekine benzer, rahat ve zahmetsiz bir yaşam kurabilmek için çeşitli fonksiyonlarla donatılmış; göller, bahçeler, spor alanları gibi özenilmiş peyzajlar içeren konut alanları
- güvenli kırsal-kentsel yerleşmeler (*secure rural-residential estates)*- kentin kırsal alana geçiş sınırında yer alan, çok büyük alanlarda, evlerinin tarzı ve peyzajı ile daha çok pastoral bir kır manzarasını ve çiftlik yaşantısı sunmaya yönelik alanlar

Peyzaj mimarı ***D.Luymes (1997)*** ise konut topluluklarında, giriş çıkışların kontrolü ve sınırlarının geçirgenliği çerçevesinde bir matris kurmuştur (Şekil 2.46). Luymes, kontrol tipolojisi olarak adlandırdığı bu ilişkilerin aslında konut alanlarının sosyo-ekonomik durumuna paralel geliştiğini, ancak bu biçimlerin güvenlik için sembolik olduklarını belirtmektedir. En gelişkin güvenlik sistemlerini içeren bölgeler en varlıklılara ait iken, emekli ve dinlenme toplulukları duvarlara, güvenlikli giriş kapılarına önem veren ikinci grup olmakta; orta-üst sınıf toplulukları içinse güvenlik elemanı olmayan denetimli kapılar yeterli olmaktadır.

P.Marcuse (1997) ise farklı bir yaklaşımla, kapalı sitelerin kentleri hiyerarşik

parçalara böldüğünü belirterek beş tip tanımlamaktadır. Buna göre *egemen kent (dominating city)* Anglo-sakson Protestanlar ve beyaz ırkın lüks konutlarından oluşur ve ekonomik, sosyal, politik hiyerarşinin en üst seviyesini temsil eder. Profesyonel yöneticiler, teknik elemanlardan oluşan ve 'yuppie' de denilen, çift gelirli çocuksuz aileleri içeren ikinci grup *soylulaştırılmış kent*i *(gentrified city)* oluşturur. Üçüncü aşama kent dışı müstakil aile evlerinde oluşan, orta grup profesyoneller, emekli askerler ve yetenekli işçilere hitap eden *banliyö kenti (suburban city)* dir. Dördüncü sırada düşük gelirli mavi ve beyaz yaka işçi sınıfına ait, ucuz tekil aile evler ve kiralık konutlardan oluşan *kiralık kent (tenement city)* gelir. En altta ise geriye kalan fakir kesimin (özellikle zenciler ve Latinlerin) dışlanmış, marjinal yaşam alanlarının oluşturduğu *terk edilmiş kent (abandoned city)* yer almaktadır. Burada Marcuse'un vurgulamak istediği, sosyal ayrışma ile parçalanmış kentlerin duvarlar ve sınırlamalara gerek duymadan da ayrışmış konut bölgelerini barındırdığıdır (Marcuse, 1997, s.108).



Şekil 2.46 Luymes'un kontrol tipolojisi, Luymes, 1997, s.198

S.Blandy (2006) da R.Atkinson ve J.Flint ile yaptıkları çalışmaya dayanarak İngiltere'deki kapalı konut sitelerini üç kategori altında toplamıştır. *Doldurulmuş siteler (infill gated communities)*, kent içindeki küçük parsellerde, genellikle yıkım yapılarak, cephe hattından bir miktar içeride konumlandırılan konut topluluklarıdır. Ya gençleri hedefleyen bir pazarlama stratejisiyle, akıllı konutlar, şık, fonksiyonel ve sofistike iç mekanlara sahip 'ileri teknoloji ürünü bir kentsel yaşam tarzı; ya da daha nostaljik kavramlar etrafında kurgulanmış geleneksel tasarımlar sunmaktadırlar. *Kentsel mirası dönüştüren siteler (heritage conversion gated communities)* ulusal

miras listesindeki köhne yapıların restorasyonu ile çok işlevli konut topluluklarına dönüştürülmektedirler. *Villa toplulukları (village gated communities)* ise daha nadir görülmekle birlikte, emeklilere, yaşlılara ya da özel bir gruba-amaca yönelik tasarlanan ve az katlı konutlardan oluşan konut alanlarıdır.

Yapılan sınıflandırmaların genel özellikler üzerinden olduğu ve mimari tipolojileri içermediği görülmektedir. Bunların içinde sadece Blakely ve Synder'ın tipolojisinin sosyal yapı ile bağlantılı bir tanımlamaya gittiği, bunun dışındakilerin güvenlik ve sınırların belirlenme biçimlerini odağa alan bir sınıflandırma geliştirdikleri görülmektedir. Mimari ve planlama literatüründe yapılan çalışmalarda ise, alan çalışmasının yapıldığı kentlerdeki sitelerin genel görünümleri ve konut tiplerine göre sınıflandırıldıkları görülmektedir. Bu sınıflandırmaların genellikle dikey konut toplulukları (yüksek katlı, kule- gökdelen konutlar, rezidanslar, kondominyumlar); yarı-yatay konut toplulukları (çok katlı apartman blokları, ya da daha yatay gelişim gösteren masif kitlelerden oluşan siteler); yatay konut toplulukları (kent çeperinde müstakil aile evlerinden oluşan siteler) ve karma tip konut toplulukları (yatay ve düşey konutların bir arada kullanıldığı karma örnekler) olmak üzere kategorize edildiği görülmektedir (Baycan-Levent ve Gülümser, 2007).

2.5.3.5. Kapalı Konut Sitelerinin Sorunsalları Üzerine Tartışmalar

Kapalı konut siteleri yaygın olarak sosyal ve ekonomik bağlamda tartışılmış, sosyal ayrışma, güvenlik ve suç korkusu, kentsel planlama politikaları, mekansal parçalanma gibi konularda bir çok çalışma yapılmıştır. Buna karşın kapalı sitelerin fiziksel özellikleri ve mimari nitelikleri konusunda az çalışma vardır.

Kapalı konut sitelerine dair yaklaşımların kabullenici (ve hatta bazen olumlayıcı niteliklerini değerlendiren) ve eleştirel olmak üzere iki farklı türünden bahsedilebilir. Kapalı konut sitelerini postmodern kentin, küreselleşmenin, günümüzdeki kentsel büyümenin doğal ve kaçınılmaz bir sonucu olarak gören, avantajlı yönlerinin de değerlendirilmesi gerektiğini ortaya koyan görüşler mevuttur. Örneğin Koolhaas (1996, aktaran Çınar, 2003, s.21), çağdaş kentin eskisi gibi bütünlük göstermeyen

karmaşıklığına; kapalı yerleşmelerdeki homojenleştirici ve istenmeyenleri dışlayan tavrın kapitalist kentin doğasında var olduğuna ve kapalı yerleşmelere yönelik talebin olağanlığına dikkat çekmektedir. Jencks (1993, aktaran Gooblar, 2002, s.323) de kapalı siteleri, postmodern kente gerekli ve gerçekçi bir yanıt olarak anlaşılabilir bulur. D.B.Castell (1997, aktaran Gooblar, 2002, s.323) kapalı sitelerin konut piyasası üzerindeki olumlu etkilerinden söz etmekte, herhangi bir servis ve altyapı talep etmeden vergi ödediklerini belirtmektedir. F.Foldvary (1997, aktaran Gooblar, 2002, s.324) ise kapalı sitelerin kullanıcıyı toplu olarak tüketime yönlendirmesinin, servis ve hizmetlerin sunumunda da efektif olduğunu; kullanıcının da sadece kullandığı mal ve hizmetlerin ücretini ödediğini, gereksiz yere harcama yapmadığını belirtmektedir. Ona göre kullanıcı piyasadan en iyi mal ve hizmeti talep etmekte haklıdır ve kapalı siteler bu anlamda en iyi sunum şeklidirler. Manzi ve Smith-Bowers (2005) da cemaatleşmenin olumlu yanlarının altını çizmektedir. Kapalı sitelerin güvenliği sağlayarak suçu azaltmanın yanı sıra sosyal birliği güçlendirerek yüksek düzeyde iç entegrasyon sağlayabileceğini; bu bağlantıların sınıf ayrımlarını aşarak kentsel mekanlara farklı girdiler oluşturabileceğini; etki grupları oluşturarak kentsel karar mekanizmalarını etkileyebileceğini ve kenti olumlu yönde değiştirebileceklerini öne sürmektedirler. Tüm bu olumlu bakış açılarına rağmen, kapalı konut siteleri hakkında geliştirilen karşı-söylemin çok daha zengin olduğunu belirtmek gerekmektedir.

Temelde **sosyo-kültürel bağlamda** yoğunlaşan bu eleştirilerin başında, kapalı sitelerin ortaya çıkış sebeplerinden biri olarak görülen **sosyal ayrışma** gelmektedir. Bu sitelerin kentli seçkinlerin farklılaşma ve prestij arayışları sonucu gittikleri, sosyal olarak gruplaşan ‘müstahkem adalar’ oldukları; toplumsal eşitsizliklerin altını çizerek sosyal ayrışmayı daha da arttırdıkları belirtilmektedir (Blakely ve Synder, 1997, 2003; Caldeira, 1999, Low, 2003). Ayrıca bir çok araştırmacı potansiyel alıcıların gelir grubu, ırk, etnik köken açısından seçilerek ayrışmanın arttırıldığını, bunun aleni olarak olmasa da çeşitli kulüplere üyelik, yüksek giriş ücretleri gibi ek kurallarla yönlendirildiğini belirtmektedir (Blakely ve Synder, 1999; Low, 2003). Kapalı sitelerin gündeme getirdiği toplumsal dışlama, özelleştirme ve ayrışma konuları, ***ulus olmayı destekleyen toplumsal temasın ve birlikteliğin zarar***

görebileceğine ilişkin endişeler yaratmıştır. Blakely ve Synder (2003, s.62) Amerika'da kapalı toplulukların bir tür ayrımcılık ürünü olduklarını belirtmekte ve bunun, ulus olma kavramına zarar vermekle başlayan çok geniş politik sonuçları olabileceğini belirtmektedirler. Homojen ve bağımsız topluluklar kurmak, bireylerin kendilerini herhangi bir kolektif amaca adama potansiyellerini ve toplumsal sorumluluklarını azaltmakta; yurttaşlığın temellerini oluşturan paylaşım gitgide yok olmaktadır. Her ırkın birlikte olduğu okullardan, kentleşme sorunlarından kaçınan, artan barınma değerlerini güvence altına almak için taşınan, korkmuş sınıfın; artlarında bıraktıkları yoksul, toplumsal anlamda yalıtılmış kent içi semtlerden oluşan parçalı yapıyı Blakely ve Synder "bölündükçe yıkılıyoruz" ifadesinde somutlaştırmışlardır (Blakely ve Synder, 2003, s.62).

Caldeira Brezilya'nın küresel sisteme entegre olmaya çalışan metropolü Sao Paulo kentine dair çalışmasında, 1980 sonrasında, farklı toplumsal grupların, yakın ancak duvarlar ve güvenlik teknolojileriyle birbirlerinden ayrıldıkları, ortak alanlarda bulunmama ve etkileşime girmeme eğilimi gösterdikleri bir kent yapısından bahsetmektedir. Konut piyasasında kamu desteği tamamen çekilmemekle birlikte verilen destek oldukça azaltılmış; bu da yoksul kesimin konut edinme olanaklarını kısıtlamış; üst sınıflar ise yaşam alanlarını farklılaştırarak çoğu müstakil evlerden veya yüksek kondominyumlardan oluşan, lüks, korunaklı ve erişimi kısıtlanmış konutlarda yaşamaya başlamışlardır (Caldeira, 1999, s.94). Yazar bunun kamusal alanı yıprattığını; kapalı alanlara bölünen, özelleştirilmiş, içe dönük yapılaşmayla yaratılan heterojen çevrenin barındırdığı parçalanma, ayrışma ve uzlaştırılamaz eşitsizliklerin ciddiyetle ele alınması gerektiğini belirtir. Yazarın da belirttiği gibi bu değişimler sadece Sao Paulo'ya özgü değildir. Amerika ve Avrupa kentlerinde ki gelişmelerle de paralellikler taşımakla birlikte, küresel sisteme dâhil olmaya çalışan geç kapitalistleşmiş dünya ülkelerinde ve kentlerinde (kuşkusuz Türkiye'de de) çok benzer bir gelişim sürecini izlemek mümkündür. Bu süreçten de görüldüğü gibi kapalı siteler, üst ölçekte postmodern dönemdeki refah devleti politikalarını zayıflaması ve özelleştirmelerin artışıyla desteklenen; kent ölçeğinde ise yerel yönetimlerin azalan destekleriyle konut piyasasının çıkarlarına göre az bir planlama ve yetersiz bir denetimle gelişen alanlardır. Kentlerin kutuplaşmış ikili yapısına

uygun olarak büyük inşaat şirketleri ve yatırımcılar, değişen ve farklılaşan konut tüketim taleplerine hemen ayak uydurabilmekte, üzerinde bina inşa etmeye uygun arsaların üretilmesinden, yıpranmış yapı stokunun yenilenmesine ya da lüks konut alanlarının ve sitelerin hazırlanıp pazarlanmasına kadar pek çok alanı rant kapısı olarak görebilmektedirler. Bu durumda konut üretiminin özel sektöre bırakılarak konut edindirme politikalarının izlenmediği ve kamu müdahalesinin yetersiz kaldığı ülkelerde alt gelir grubu için 'barınma' önemli bir sorun haline gelebilmektedir.

Roitman (2003, s.3) da kentin insanları çeşitli sosyal ve gündelik yaşam pratikleri sayesinde (toplu taşıma, sağlık, eğitim, rekreasyonel servisler) bir araya getirdiğini; sosyal değerler, demokrasi, dayanışma, sorumluluk, adalet gibi birçok kavram bazında aynı tabana oturttuğunu belirtir. Kuşkusuz ki kent de farklı insanlar ve farklı grupların ayrışma izlerini içermektedir ama kapalı siteler sadece kentsel ve sosyal ayrışmanın bir sonucu değildirler aynı zamanda bunu beslemektedirler.

Yine sosyal ayrışma başlığı altında getirilen bir diğer eleştiri kapalı sitelerin ***kamusal hayata zarar verdiği***dir (Davis, 1992, s.153; Caldeira, 1999). Mike Davis (1990, aktaran Gooblar, 2002, s.325) *City of Quartz (Kuvars Kenti)* adlı kitabında kapalı konut sitelerini sert bir dille eleştirir. Ona göre artık gerçek anlamda bir kamusal mekan kalmamıştır. Los Angeles'ı, sosyal ayrışmanın kurumsallaştığı ve kimsenin farklılıklara karşı anlayışının kalmadığı, toplumun geri kalanının 'ötekileştirilerek', lüksü korumak adına bir yığın güvenlik sisteminin geliştirildiği, mimarlık aracılığıyla sosyal sınırların daha da belirginleştirildiği post-liberal bir kent olarak tanımlar.

İçinde yaşayan sakinlerin kentsel ihtiyaçlarının karşılanması, okullar, servisler ve diğer boş zaman etkinlikleri, yalnızca bu site sakinlerinin üye olabildikleri ya da kullanabildikleri alanlarda karşılanarak bir tür kulüp ortamı oluşturulmaktadır. Hatta geleneksel kasabaların ve mahallelerin canlandırıldığı söylemi sıklıkla tekrarlanmaktadır. Ancak çeşitlilik ve farklılık barındıran, kamusal kullanıma açık geleneksel kasabaların aksine dışa kapalı bir yapı sunan topluluklar ***aslında kamusal olan alanları özelleştirerek içe dönük, dışlayıcı, izole bir yaşam tarzı***

öngörmektedirler. Giroir ve Guillaume (2004, aktaran Özgür, 2004, s.) yalnızca üye olanların girebildiği ortak bir tüketim mekanizması kurulduğunu; bunların sağlanan olanakları kullanmanın -oldukça yüksek- bedelini ödeyebilen azınlığa ait olduğunu, bu bağlamda da ne tümüyle özel ne de kamusal olduklarını söylemektedirler. Kendine yeterli olmak üzere çeşitli fonksiyonlarla donatılarak, kentle "iş yeri" dışında herhangi bir bağlantıları kalmayan site sakinlerinin kentteki kamusal alanlara katılımdan uzak kalmaları; site içi kamusal alanların ise kentsel anlamda çeşitliliği barındıran bir karşılaşma yeri olmamalarıyla, burada yaşayanlar sosyal olarak yalıtılmış bir hayat sürmektedirler. Bu da hem sitelerin içindeki hem de kentin geri kalanındaki kamusal alanların niteliklerini yitirmesine neden olmaktadır.

Bunun yanı sıra site içinde, cemaatleşme olgusuyla, "kendi gibi insanlarla birlikte olma" isteğine dayanan, bir 'birlikte yaşam pratiği' oluşturmak için kurgulanan bu yaklaşım ve çabaların daha yüksek düzeyde topluluk ruhu ya da yakın ilişkiler doğurması beklenir. Ancak yapılan araştırmalar tersine, kapalı sitelerin ***güçlü bir topluluk duygusu yaratamadıklarını***, mahremiyet ve kişisel alanın topluluk yaşamının önüne geçtiğini ve site yönetimine katılımın düşük seviyelerde kaldığını ortaya koymuştur (Blakely ve Snyder, 1999, s.71; Low, 2004, s.231-232; Blandy ve Lister, 2006). Blandy ve Lister (2006, s.109) İngiltere'de yaptıkları alan araştırmasında, bu sitelere taşınanlarda, benzer insanlarla bir arada yaşama isteği ve iyi bir komşuluk çevresi beklentisi yüksek olmasına rağmen, zayıf sosyal bağlar kurulduğunu ve yönetimsel sorunların komşular arası ilişkilerde sorunlara yol açtığını belirtmektedirler. Kapalı sitelerdeki sokakların canlılığı ile ilgili olarak Atkinson ve Flint'in (2003, s.24) araştırmasında da kapalı site sokaklarındaki canlılığın, kapalı olmayan alanlardakine göre çok düşük olduğu bulgulanmıştır. Low (2003) da birey için kişisel tatmin, toplumsal statüyü ve mülk değerlerini korumak, topluluk yaşamına katılmaktan daha öncelikli konular olduğu için kapalı sitelerin topluluk ruhu sağlama konusunda yetersiz kaldığını söylemektedir.

Kapalı konut siteleri hakkında en çok tartışılan diğer konu **'kapalılık'** kavramı ve **'güvenlik'**tir. Ev kavramı temelde güvenle ilişkilidir ve bireyin kendisini, ailesini koruyabildiği, savunabildiği bir ortamda yaşama gereksiniminden kaynaklanır. Bu

bağlamda evin, yaşam alanının etrafını çevirme durumu çok eski dönemlere kadar uzanmakla birlikte son dönemde bu farklı anlamlar kazanmıştır. Belirtildiği gibi kapalı sitelerin oluşumu ve alınan yüksek güvenlik önlemleri, postmodern kentlerde tırmanan gerginlik ve kentin her tarafında şiddete maruz kalma korkusuyla bağlantılıdır. Ancak yapılan çalışmalar, alınan önlemlerin suçu azaltma konusunda bir etkisinin olmadığının; artan güvenlik önlemlerinin ayrışmayı daha da belirginleştirdiğinin; güvenlik kavramının gittikçe toplumsal olarak abartılarak konut piyasası için bir satış sembolü haline geldiğinin altını çizmektedir (Calderia, 1999; Marcuse,1997; Blakely ve Synder, 1999; Low, 2003, Miao, 2003; Wu, 2006; Wilson-Doenges, 2000).

Blakely ve Snyder (1999), Amerika'daki kapalı siteler üzerine yaptıkları çalışmada, kapalı sitelerin suçu çözmediğini ve ayrışmayı arttırdığını belirtmektedirler. Yaptıkları alan araştırmalarına göre, kapalı siteler içinde suç oranlarında bir düşüş gözlenmemiştir ve suçların çoğunluğu kurbanlarını tanıyan oranın tarafından işlenmektedir (2003, s.66):

"Ne daha arkadaş canlısı, ne daha güvenli, çocukların sokaklarda oynamasına engeller var. İçeride arabaların hangi hızla kullanılacağı tartışmalı bir konu. Kapı bekçileri gevşek ve hiç kimse iyileştirilmiş bir güvenlik sisteminin bedelini ödemek istemiyor. Hırsızlık ve Vandalizm var. Komşu bir bölgeden içeri girilmiş. İçeride yaşayan gençler de sorun kaynağı. Suçtan ve kentin trafiğinden uzakta korunmuş bir banliyö kozası gibi, ama duvarların dışında var olan sorunların aynılarına sahip ve orada yaşayanlar da bunu biliyor. 'kaçabilirsin ama saklanamazsın'" (Blakely ve Synder, 2003, s.64)

Blakely ve Synder (2003, s.66) sorunu yadsıyan hiçbir çözümün uzun ömürlü olamayacağını, böyle bir çevreye sızmak isteyenin er ya da geç bunu başarabileceğini bu nedenle de kapalı sitelerin suça karşı geçirimsiz olmadıklarını belirtmişlerdir. Benzer şekilde Low (2003, s122) da Amerika'da yapılan birçok araştırmada kapıların suç oranlarında herhangi bir azalma sağlamadığını, hatta kapılarla korunmayan birçok banliyöde suç oranının çok daha düşük olduğunu

belirtmektedir. Peter Marcuse da konut alanlarının sınırlandırılmasının korumaktan çok ayrıştırıcı bir rol üstlendiğinden bahsetmektedir (Marcuse, 1997, s.103-104).

Low (2003), kapalı sitelerde güvenliğe ihtiyaç duyma nedenlerini sosyal psikoloji alanından bakarak çözümler ve gündelik yaşamda birçok psikolojik travma yaşayan birey için kaçış mekanizmalarından biri olarak görüldüğünü belirtir. Ona göre çeşitli güvenlik önlemleri, kapılar, bariyerler, korumalar birey tarafından sembolik olarak duygusal anlamdaki güvenliği sağlamaya katkıda bulunmaktadırlar. Sürekli risk ve krizlerle karşı karşıya olan bireyin ilişkileri çeşitli seviyelerde bozulup kırıldıkça; dünyanın güvenli, öngörülebilir ve mantıklı bir yer olduğu yolundaki temel kabulleri sorgulamaya açılır. Bu da yaşam çevresini; evini ve kendini tehdit altında hissetmesine yol açar. Bu bağlamda kapalı konut siteleri kapıların ve duvarların arkasında evleriyle kentsel hayat ve gündelik yaşamdaki travmalara karşı güvenli bir yer olarak görünürler. Kapı ve duvarların sembolik korumasının yanı sıra çocukluklarındaki yaşam alanlarının yeniden yaratılması bu güvenlik duygusunu ikiye katlar. Kapı ve duvarlar, çocuklukta sahip olunan güvenli ev imgesini ve kendilerini her türlü dış etkenden koruyan ebeveynlerini hatırlatırlar (Low, 2004, s.90).

Eleştirmenlerin bir çoğu, başlangıçta sadece fiziksel nedenlerle alınan güvenlik önlemlerinin, gittikçe (gelişen teknolojilerin de etkisiyle) konut piyasası için bir pazarlama aracı haline dönüştüğü ve bu doğrultuda kullanıcıda aşırı güvene dair bir ihtiyacın yaratılması gerektiği görüşünü paylaşmaktadır (Caldeira, 1999; Şenyapılı, 2003; Miao, 2003; Wu, 2006). Bu nedenle suç, kalabalık, şiddet, terör, güvensizlik, kirlilik, korku, kapkaç, adam kaçırma, cinayet, hırsızlık gibi kenti saran suçların her fırsatta vurgulanarak aşırı korkutulmuş bir toplum yaratıldığı; bu yolla da tüketicinin mekansal ayrışmanın gerekliliği konusunda ikna edilmesinin sağlandığını belirtmektedirler. Caldeira güvenliğin, ‘suça dair konuşma’ olarak adlandırdığı bir yöntemle, söylem boyutunda üretildiği, toplumsal olarak, sembolik anlamda yaratıldığını söylemektedir.

Bununla birlikte dışa kapalı ve izole bir yaşam tarzını seçen bireylerin, özellikle çocukların toplumsal hayata adapte olması oldukça zor görülmektedir. Zaten bir yalıtım arayışı var olmakla birlikte otomobile bağımlı yaşam tarzı ister istemez otomobil kullanamayan ev hanımları, çocuklar ve yaşlıların bu ortama hapsedilmesini doğurmaktadır. Avustralya'daki araştırmalar çocukların kentteki hareketlilik düzeyinin çok düştüğünü, doğal ve sosyal çevrede ebeveynlerinin aşırı güvenlik endişesiyle kısıtlılıklarının arttığını ortaya koymuştur. Kapalı siteler çocukları koruyucu bir balona alan bu yaklaşımı desteklemekte ve bu çocukların sosyal, psikolojik gelişmelerinde problemler yaratma potansiyeli taşımaktadır. Bu, gelecekte, korkmuş, güvensiz ve asosyal bireylerden oluşan, sürekli tanımlanamayan ötekilerden korkan bir toplum yaratacağı gibi geniş fiziksel ve sosyal etkilere de neden olacaktır (Sarkissian ve diğ., 2004, s.48)

Kapalı sitelere **kentsel-ekolojik sorunlar** bağlamında gelen eleştiriler ise genellikle ***fiziksel doku bozulması***na ilişkindir. Caldeira (1999) konut sitelerinin oluşturduğu yoğun yapılaşmanın hem bir kaos yarattığını hem de kentin görünümünü tamamen değiştirdiğini, altyapı problemleri, trafik sıkışıklığı, yetersiz toplu taşıma, otomobil bağımlılığı gibi problemleri arttırdığını belirtmektedir. Otomobil kullanımının getirdiği çevresel kirliliğin yanı sıra kent çevresindeki geniş arazilerin, kıyı alanlarının ve doğal alanların konut kullanımına açılması ile doğal değerlerin yapılaşmayla yok olmasına, tarımsal etkinliklerin azalmasına, geniş arazilere yayıldıkları için altyapı ve hizmetlerin fazlasıyla tüketilmesine; yaratılan peyzajlardaki göletler ve havuzlarla yüksek oranda su tüketimine neden olmaktadırlar. Bu bağlamda ekolojik denge ve sürdürülebilirlik açısından bir çok olumsuz etkileri bulunmaktadır.

Kendi içinde özerk ve içe dönük tasarımları, fiziksel yalıtılmışlıklarıyla bağımlı olmadıkları çevreyi dikkate almadan herhangi bir yere yerleştirilebilmektedirler. Metropol içinde birçok farklı yatırımcı ya da grubun kendi bağımsız konut alanını kurması, birbiriyle ilişkisi olmayan adacıklar ortaya çıkarmakta, kentsel planlama açısından bakıldığında ciddi bir ***bütünlük ve kimlik kaybı***na yol açmaktadır. Her ne kadar bölgeye kısmen katkıları olsa da (istihdamı arttırarak) yakın çevreleriyle zayıf

sosyal bağlar kurmakta ve semt ekonomisine önemli bir katkı (alışveriş, iş, eğlence vb. açısından kente bağımlı olmaları gibi) koymamaktadırlar. Ayrıca düzensiz yayılımlarıyla kentsel saçaklanmayı arttırmakta; konumlandıkları bölgeler itibariyle hukuki belediye sınırlarını zedelemektedirler (Blandy ve Lister, 2006; LeGoix, 2006; Grant, 2006). Bunun yanı sıra eğitimli, ihtisaslaşmış, yüksek gelirli iş gücü tarafından terk edilen kent mekânının, bu özelliklere sahip olmayan düşük gelirli gruplara ve küçük ölçekli üretime kalmasıyla çöküntüye uğraması ve kentsel yaşam kalitesinin düşmesi bir başka eleştiri konusudur.

Tartışmaların yürüdüğü bir diğer konu ise kapalı konut sitelerinin ***emlak ve mülk değerini koruduğu vaadi***dir. Kentsel yayılmayla birlikte, artan kirlilik, suç oranları, kalabalık ve düzgün olmayan yapılaşma, emlak değerlerinin düşmesine yol açmaktadır. Kapalı siteler ise kentin geri kalanından yalıtılmış, seçkin bir grubun yaşadığı çevreler sunarak, özel yönetimleri sayesinde belli hizmetlerin sunulmasını ve yerleşimin kalitesini garanti altına almakta; site içinde emlak değerlerinin de korunmasını ve hatta değer kazanmasını sağlamaktadırlar (LaCour-Little ve Malpezzi, 2001; Bible ve Heish, 2001). Ancak bazı araştırmacılar bu değer artışının önemsenmeyecek düzeylerde olduğunu düşünmektedirler (Blakely ve Synder, 1999; Fischel, 2000; Lang, 2003).

Bununla birlikte kapalı konut sitelerinin ***yerel yönetimlerle ilişkisi*** bir başka tartışma konusudur. Kapalı sitelerde, otoyol, çöp alanları, temel altyapı hizmetleri gibi ana donatılar dışında, site içinde kalan donatıların tümünün yüklenici tarafından inşa edilmesi, bunların yönetimler tarafından sağlanması ve maliyetlerin ev sahibince ödenmesi nedeniyle yerel yönetimler açısından avantajlı bir konum sergilemektedirler. Ancak özerk yönetimler kurmaları, yerel yönetimlerle olan bağlarının kopması, demokratik katılım ve yurttaşlık bilincinin azalması ve yerel yönetimlere vergi vermede isteksizlik gibi sorunları gündeme getirmektedir (Blakely ve Synder, 1999; Le Goix, 2005; Gooblar, 2002; McKenzie, 2006; Xavier, 2008; Lang ve Danielsen, 1997; Atkinson ve Flint, 2003, s.47). Öte yandan dünya ülkeleri genelinde bakıldığında her zaman için altyapı ve kentsel servislerin site yönetimleri tarafından karşılanamayıp yerel yönetimlere ekstra yük ve maliyet olarak geri

döndüğünü de göz önünde bulundurmak gerekmektedir. Ayrıca, kapalı site yönetimlerindeki üyelerin, yerel yönetimler üzerinde etkide bulunabilecek nüfuzlu kişilerden oluşması, kentsel planlama kararlarını kendi çıkarlarına uyacak şekilde etkilemelerine yol açmaktadır. Kapalı konut sitelerinin neo liberal görüşün ve özelleştirici politikaların ideolojik bir yansıması olarak gören ve *'privatopia'* (özerk ülke) olarak adlandıran McKenzie'ye göre bu gelişmeler üç ana kuvvet tarafından yönlendirilmektedir: arazi bedellerini kara çevirmek için yüksek yoğunluk arayan yatırımcılar; düşük kamusal hizmet verirken yüksek oranda vergi geliri elde etmek isteyen yerel yönetimler; kentteki artan suçtan ve azalan servislerden kaçarak, kendi özerk, homojen, güvenli yaşam ütopyasını gerçekleştirmek isteyen alıcı üst ve orta sınıf (McKenzie, 2006, s.1). Bununla birlikte kapalı siteler ile yerel yönetimlerin ilişkileri, yerel yönetimlerin aldıkları tavır ve konuma göre ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Amerika gibi liberal politikalar güden yerel yönetimler için konut alanlarında yönetimin özerkleşmesi, işlerini kolaylaştırdığı gerekçesiyle kabul görebilmekte ve tüm ülke için meşrulaşmış bir durum olabilmekteyken, sosyal politikalar güden yerel yönetimler için engellenmesi gereken bir sorun olarak algılanmaktadır (Özgür, 2004). Planlama disiplini için kentsel kimlik, kamusal alan ve yönetime katılım, sürdürülebilir sosyal ve kentsel gelişmenin önemli olduğu İngiltere başta olmak üzere çoğu Avrupa ülkesinde, konut alanları etrafına kapılar inşa etmeye, sosyal ve lüks konutların bir arada olduğu örneklerde ayrıştırmaya yönelik talepler, sosyal eşitlik ilkelerine aykırı olduğu gerekçesi ile olumsuzlanmaktadır (Blandy ve Lister, 2006, s.96).

Son olarak kapalı sitelerin birçok açıdan kullanıcıya belirli vaatlerde bulunduğu (emlak değerinin korunması, prestijli yeni bir yaşam tarzı, daha iyi bir topluluk hissi, daha iyi komşuluklar ve sosyal çevre, yüksek güvenlik gibi); ancak çeşitli çalışmalardan anlaşıldığı üzere bu vaatlerin ya tam anlamıyla gerçeklik bulamadığı, ya da aslında birer gereklilikten öte tüketimi arttırmaya yönelik şişirilmiş gereksinimler oldukları görülmektedir. Mekansal düzeyde bakıldığında da benzer bir durumun söz konusu olduğu, özenli görselleştirmelerle hazırlanan broşür ve reklamların (özellikle gelişmekte olan ülkelerde) tam anlamıyla gerçeklik bulamadığı gözlenmektedir.

Görüldüğü gibi kapalı konut siteleri akademik literatürde **taşıdıkları ya da neden oldukları sorunlar** üzerinden sıklıkla eleştirilmektedirler. Bu sorunlar incelendiğinde yukarıda savaş sonrası banliyöleşme üzerine getirilen eleştirilerde var olan sorunların devam ettiği, hatta bunları çeşitlenerek arttığı görülmektedir. Bununla birlikte yine yapılan araştırmalar burada yaşayanların büyük çoğunluğunun memnuniyet düzeyinin yüksek olduğunu göstermektedir. Bu memnuniyet kapalı konut sitelerinin taşıdığı avantajlardan kaynaklanmaktadır. İyi planlandıkları ve yönetildikleri takdirde kapalı sitelerin; emlak ve mülk değerinin korunması, artan yatırım değerleri, yüksek yaşam kalitesi, iyi organize edilmiş yönetim hizmetleri, aile yaşantısına uygun konutlar, zengin çeşitlilikte sosyal olanaklar, çocuklar için güvenli oyun alanları, kentsel sorunlardan (gürültü, trafik, otopark sorunu) uzak, düşük yoğunluklu yaşam olanağı, yerel yönetimlerin yükünün azalması, bulunduğu çevreye altyapı, yollar ve servisler açısından katkı, yakın çevrede artan istihdam, iş olanakları, kısa süreli de olsa konut piyasasında ekonomik hareketlilik gibi **avantajlar**a da sahip oldukları görülmektedir (Xavier, 2008 ile Manzi ve Smith-Bowers, 2005 temel alınarak uyarlanmıştır).

2.6. Kent Çeperindeki Konut Alanları Üzerine Yapılan İncelemeler ve Üretilen Çözüm Önerileri

II. Dünya Savaşı sonrasında kitlesel olarak yayılan banliyöleşme ve bunun postmodern dönemde dönüşüme uğraması ile bir alt tür olarak ortaya çıkan kapalı konut siteleri, üst ölçekte çeperdeki gelişim ve saçaklanmanın alt bileşeni olarak görülmelidir. Ancak kuşkusuz ki konut alanları hem saçaklanmanın ilk adımı hem de en yaygın yayılım şekli olduklarından çepere ve kentsel saçaklanmaya ilişkin tüm araştırmalarda önemli bir yer tutmaktadırlar. Bu bağlamda kent çeperindeki konut alanları yukarıda değinilen banliyöleşme ve kapalı sitelerle ilgili çalışmaların yanı sıra, üst ölçekte saçaklanmaya ilişkin çalışmaların içinde de tartışılmaktadırlar (Landman, 2000b; Knox ve Pearson, 2004; Campoli ve diğ., 2002; Lang, 2003; Lucy ve Phillips, 2000; Calthorpe, 2001; Wintanley ve diğ., 2003; Stanilov ve Scheer, 2004; Longley ve diğ., ; Nelson ve Sanchez, 1999; Fishman, 2002; Moench ve Gyawali, 2008; Burchell ve Shad, ; Walker, 2000; Bolioli, 2001). Yapılan araştırmalar, birçok çözüm önerisini de beraberinde getirmiş, bunları uygulamak

üzere çeşitli planlama politikaları üretilmiştir. Bunlar genellikle etkili merkezi denetim, çeperdeki yapılaşmanın kontrol altına alınması, toplu taşımanın teşvik edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Bu çerçevede geliştirilen öneriler arasında en bilinenlerden biri olan **Yeni Şehirleşme** (*new urbanism*) anlayışı çerçevesinde yürünebilirlik, bağlanabilirlik, karma kullanımlar, çeşitlilik, sürdürülebilirlik kavramlarının öne çıktığı yüksek yoğunluklu ve toplu taşımaya ağırlık veren konut çevreleri geliştirilmeye çalışılmıştır. 1980'lerde Kaliforniya ve Florida'da ortaya çıkan yaklaşım çerçevesinde ***"kontrollü büyüme"*** (*smarth growth*) ve ***"sürdürülebilir gelişme"*** (*sustainable development*) kavramlarına odaklanıldığı göze çarpmaktadır. Bu çerçevede geçiş odaklı gelişme (*transit-oriented development*, kent ve banliyöde belirlenen stratejik noktalarda karma kullanımlı merkezler kurmak); kentsel büyüme sınırı (*urban growth boundaries*-kent için kontrol edilebilir bir etki alanı belirleyerek bunun ötesindeki gelişmeyi sınırlandırmak); kaynak yönetimi (*source management*-kent içi yaşam kalitesini arttırmak), yavaş kentler (*slowcity, slow streets*) gibi çeşitli politikalar geliştirilmektedir. Kuzey Amerika örneği çok tartışılmakla birlikte, özellikle Avrupa Birliği politikalarına yansıyan ve tüm dünyada son yılların gündeminde olan bu politikalar temelde; arsa alımını engelleyerek çeperdeki yayılımı sınırlandırmak, çeperdeki gelişimin ulaşım noktalarının yakınında yoğunlaşmasını teşvik ederek boş alanları arttırmak, toplu taşımayı geliştirerek otomobil bağımlılığını azaltmak, yürüyüş ve bisiklet yollarını teşvik etmek, yeni konut alanları üretmek yerine kentsel konut alanlarını elden geçirerek daha cazip hale getirmek, kültürel mirası ve yapılaşmış çevreyi korumak, açık yeşil alanları arttırmak, ekosistemin dengesini zedelememek, zonlama yerine karma alan kullanımını teşvik etmek, geleneksel mahallelerdeki topluluk duygusunu canlandırmak, komşuluk çevreleri yaratmak, yerel bağlılık ve dayanışmayı geliştirecek topluluklar kurmak, kamusallığı arttıracak merkezler tasarlamak, yerel yönetimlerce desteklenen aktif topluluk programları geliştirmek gibi ortak ilkeler üzerinden ilerlemektedir (Rubenstein, 2003, s.447; Benfield ve diğ., 2001; Knox ve Pearson, 2004, s.458; Frumkin ve diğ., 2004, s.204; Thorns, 2004; Blakely ve Synder, 2003).

Ancak, bir yandan yeni kentleşme akımı ile tasarlanan konut toplulukları da çeşitli açılardan eleştirildiklerini belirmek gerekir. Peter Calthrope, Andres Duany, Elizabeth Plater-Zyberk öncülüğündeki bu akımla tasarlanan yerleşmeler, çürüyen kent merkezleri için rehabilitasyon projeleri yerine büyük ölçüde yeni yerleşmeler önermeleri, içindeki konutlara istenen yüksek bedellerle söylemlerinin aksine dışlayıcı bir tavır içine girmeleri, topluluk/cemaat temelli mekansal örgütlenmeleri teşvik edip, çoğulculuk, çeşitlilik gibi kavramları desteklemelerine rağmen homojen topluluklar yaratmaları, bu akım öncülüğünde tasarlanan bir çok topluluğun da kapalı konut sitesi olması (Florida Seaside yerleşmesi gibi), geçmişe yönelim ve nostalji temasının abartılarak simüle edilmiş çevreler yaratılması, seçkinci tavırları, hizmet sunumunun özelleştirilmesini teşvik etmeleri; dolayısıyla kapalı sitelerdeki sorunları farklı bir bağlamda yeniden ürettikleri yönünde eleştirilmektedirler (Thorns, 2004; Gökşin, 2001; Geniş, 2009).

Batı Avrupa'da ise daha çok sürdürülebilirlik kavramı çerçevesinde kentlerin rehabilitasyonu ve kentte yaşamın teşvik edilmesi politikası izlenmektedir. İngiltere'de birçok yerel yönetim büyük çaplı imar projeleri için özel sektörden yeşil ulaşım planı istemektedir. Buna göre sadece otoparkı önermek yetmemekte, yeni yapının yaratacağı trafik yükünü azaltmak üzere özel araca alternatif toplu taşıma planları geliştirmek gerekmektedir. Bunun yanı sıra sosyal konutların ve daha ekonomik konutların yapımı teşvik edilmekte; tasarım ve kullanılan malzeme ile ısıtmaya, ışıklandırmaya ilişkin giderlerin düşürülmesi gibi harcamaları minimuma indirecek ve farklı gelir gruplarına alım olanağı sunulabilecek çözüm önerileri geliştirilmektedir (Nişancıoğlu, 1999, s.85). Hatta Londra'daki trafikten kaynaklanan hava kirliliğini protesto etmek için bazı bölgelerde yerel halk, trafiği keserek protesto eylemi yapmaktadır. Bunun yanı sıra kent merkezlerinde gerçekleştirilecek projeler için kendine ait yeşil mekanı, doğa ile ilişkisi, ortak alanları olan alçak-yoğun yerleşmeler desteklenmektedir.

Bunların dışında kullanıcı katılımlı süreçleri içine alan tasarım yaklaşımları da bulunmaktadır. 1960'ların Danimarka'sındaki ortak konutlar üzerine araştırma yapan mimarlar K.McCamant ve C.Durrett tarafından geliştirilen bir model, barınma

kültürüne dair benzer hayal ve idealleri olan insanların çeşitli yöntemlerle (gazete ilanlarıyla ya da bazı kurumlar aracılığıyla) bir araya gelerek girişimde bulunmaları ve seçtikleri mimarla katılımcı bir yaratım sürecini paylaşmaları üzerine kuruludur. Biçimsel anlamda ortak bir dilleri olmayan konutlar, çeperde, kırsal bölgelerde, avlular ve sokaklar oluşturacak şekilde konumlandırılmış müstakil konutlardan oluşabileceği gibi, kent içerisindeki mevcut yapıların dönüştürülmesiyle de elde edilebilmektedir. Bu ve benzeri örgütlenmeler, küçülen ve çeşitlenen hane halklarının farklılaşan mekansal ihtiyaçlarına ve yaşam koşullarına yanıt verebilmeyi; sosyal etkileşimi güçlendirmeyi hedeflemektedirler (Gülmez, 2007). Benzer şekilde daha alt ve orta gelir gruplarına da hitap edebilecek konut önerileri getirilmektedir. Finlandiya, Hollanda ve Japonya'da uygulanan, kullanıcıların endüstriyel tekniklerle oluşturulmuş elemanlar yardımıyla kendi tasarımlarını gerçekleştirebilecekleri 'açık yapı yaklaşımı' buna örnek olarak verilebilir (İlhan, 2003, s.91).

2.7. Tarihsel Sürece İlişkin Genel Değerlendirme ve Bölüm Sonucu

Görüldüğü gibi **kent çeperinde yaşam fikri tarihin her döneminde gözlenen bir yaşam formudur**. Bu durum belirtildiği gibi **kentleşmenin doğal sonuçlardan biridir** ve kökenindeki **kentten kaçma isteği** hep var olmuş, sadece farklı dönemlerde nedenleri değişmiştir. Aşırı kentleşme her koşulda karşıtına istek doğurmuş ve kentten kaçışı beraberinde getirmiştir. Bir süre sonra bu durumun da doygunluğa ulaşmasıyla yeniden kente geri dönüş gerçekleşmektedir. Bu bağlamda kentte yaşam ve çeperde yaşam arasında tarihsel süreç boyunca birbirini izleyen bir salınımın varlığı gözlenmektedir (Şekil 2.47). Kuşkusuz ki bu durum sadece fiziksel bir salınımdan ibaret değildir; her çağın toplumsal dönüşümlerinin getirdiği etkenler, bireyin varoluşundan kaynaklanan doğal yaşam arzusu ve bahçeli eve verilen önem yadsınamaz.

Kent çeperinde müstakil evde yaşam, tarihin başlangıcında daha çok tarımsal etkinliklerin sürdüğü bazen de soylu sınıfın kendini ayırmak için tercih ettiği bir biçim olmuştur. Sanayileşmeye kadar olan tüm dönemlerde kentlerin yapısı yine de

baskın olarak merkez üzerine kuruludur; elit sınıfın yaşam tercihi kent çekirdeğidir ve bölgesel, sosyal, fonksiyonel bir ayrışma yoktur. Çeper ise, düşük gelir grubunun yer aldığı, sürekli yaşam için tercih edilmeyen, olumsuz bir bölge olarak algılanmaktadır. Ancak sanayi kenti bu yapıyı tam tersine çevirmiş; ***sanayileşme kent çeperinde yaşam anlayışı için bir kırılma noktası*** olmuştur. Sanayileşmeye kadar kent ve kır (taşra) net olarak ayrıştırılabiliyorken, 'banliyö' her iki durumu da içeren melez bir yapı olarak ortaya çıkmıştır. Metropol kentlerin oluşmasıyla kalabalık ve sorunlarla dolu kentlerden kaçış isteği ve doğaya özlem temel itici güç haline gelmiş, 20.yüzyılın başından itibaren kitleselleşen banliyöleşme, kent dışında konut geleneğini dönüşüme uğratmıştır. Özellikle postmodernite ve tüketim kültürünün etkili olduğu 1970 sonrası süreçte ise, tüm önemli yaşamsal faaliyetlerin toplandığı kent merkezleri, sadece konut banliyöleşmesiyle sınırlı kalmayan, farklı fonksiyonların da desantrilize olduğu bir büyüme formuyla çözülmeye başlamışlardır. Bu tarihten sonra kent ve çeper arasında **bir sinüs eğrisine benzer şekilde salınan tarihsel gidiş gelişlerin dalga boyu kısalmıştır. Artık 'kent konutunda yaşamak' veya 'çeperde bir müstakil ev sahibi olmak' arasındaki tercihler, konsantrasyon ve desantrilizasyon, kentleşme ve banliyöleşme kısa süre içinde karşıtını doğurmakta, birini diğeri izlemekte ve hatta aynı anda gerçekleşmektedir.**

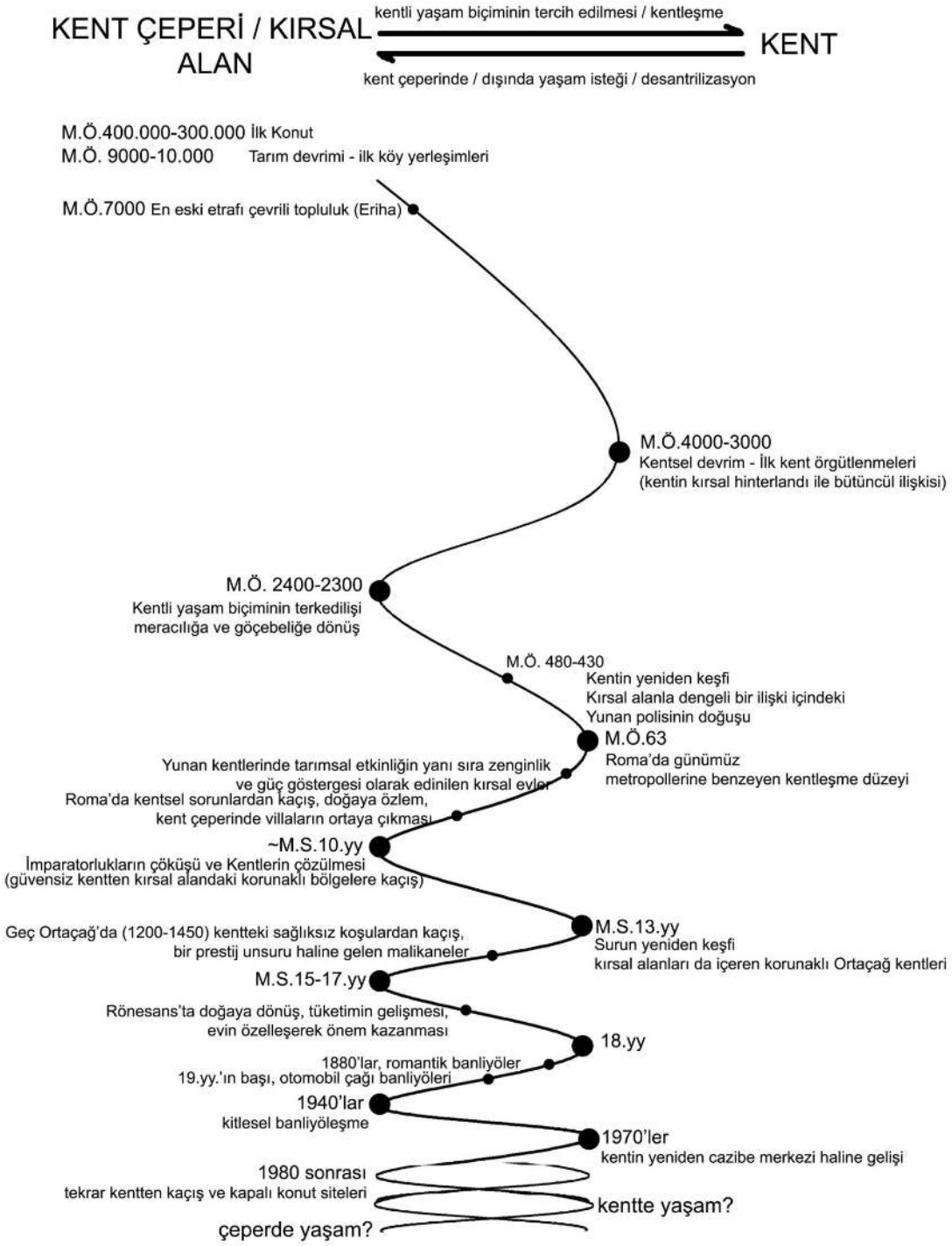
Kent çeperinde yaşam arayışları her dönemde ekonomik, sosyal ve kültürel yapıya paralel olarak birçok farklı faktörün etkisi altında şekillenmiştir. Bununla birlikte; **kentsel problemlerden kaçış, kırsal alanın cazibesi, doğaya duyulan sevgi, sosyal tabakalaşma ve zenginliğin, gücün, prestijin göstergesi olarak moda haline gelen müstakil evin önemi** tüm dönemler için ortak etken faktörlerdir. Kente ilişkin itici faktörler ve kırsal alanın cazibesi de her dönemde kaçınılmaz şekilde var olmuş; kimi zaman kirlilik ve bulaşıcı hastalık korkusu, kimi zaman gürültü ve sıkışıklık, kimi zaman ise suç korkusu ve güvenlik kaçışta etkili olmuştur. Bu temel başlıkların değişmez olduğu; ancak farklılaşan ekonomik, politik ve sosyal yapının çeşitli alt faktörler şekillendirdiği ya da farklı kavramların altını çizdiği görülmektedir. Örneğin sanayi öncesinde de sosyal sınıflaşmalar ve bunun mekansal yansımaları görülmekle birlikte, kent merkezleri farklı sosyal grupların bir arada yaşadıkları

yerlerdir. Bu sınırlar sanayi sonrası banliyöleşmesiyle iyice belirginleşmiş, postmodern dönemde küreselleşme, neo-liberal politikalar, artan sosyal ayrışma ve eşitsizlikler, birbiriyle ilişki kuramayan kent parçaları doğmasına neden olmuştur. Kentsel suç artışı ve güvenlik endişesi de kentleşmenin doğurduğu temel bir problem olarak çok eski dönemlerde de var olmasına rağmen, postmodern süreçte vurgulanmış, söylemsel bir güç olarak kapalı sitelerin oluşumunda başat bir rol üstlenmiştir. Benzer şekilde konutun prestiji ve kimliği tanımlayan temsili gücü hep kullanılmış ancak bu, 1980 sonrası süreçte yükselen tüketim kültürü içinde konutun mekansal ve işlevsel değerini dahi geri plana iten ve konutu metalaştıran boyutlara varmıştır. Sınırlı bir kitleden daha geniş kitlelere yayılarak modern yaşamdaki birçok diğer obje gibi bir tüketim nesnesi olan konut, hem edinilen bir mülk, bir yatırım aracı, hem de her öğesi ile (modaya uygun biçimde yenilenmesi gereken estetik görünümü, mobilyaları, donanımları) bireyin ya da ailenin kimliğini kurduğu bir araç haline gelmiştir.

Tezin çalışma alanını oluşturan çeperdeki az katlı konut toplulukları, incelenen tarihsel süreçte özellikle II.Dünya Savaşı sonrası sürecin toplumsal dönüşümleriyle yakından ilişkilidir. Bu bağlamda tüm anlatılanlar ışığında **tez çalışmasının kuramsal çerçevesi postmodern dönemde yaşanan dönüşümler üzerinde temellenmekte; günümüz konut alanlarının, dünyada olduğu kadar Türkiye'de de küreselleşme, kapitalist yeniden yapılanma süreci ve neo-liberal politikalar doğrultusunda, sermayenin mekan üzerinden yeniden üretilmesiyle ilişkili olarak şekillendiğ**inden hareket edilmektedir. İlk olarak endüstrileşmiş ülkelerde başlayan ekonomik, politik ve sosyo-kültürel dönüşümler, postmodernite ve tüketim kültürü çerçevesinde, kent mekanları ve konut alanları üzerinde temel değişikliklere neden olmuş; bu değişimler çevre ülkelere doğru yayılarak farklı yansımalar bulmuşlardır.

Bu kuramsal çerçeve içinde **altı çizilmesi gereken birinci nokta** postmodernitenin ve bileşeni olan tüketim kültürünün içinde, en çok "bireysellik" ve "farklılaşma" temalarının vurgulandığı; bireyin kimliğini, statüsünü kurmak üzere tüketim evreninin ona sunduğu nesneleri birer araç olarak kullandığı; konutun da bu

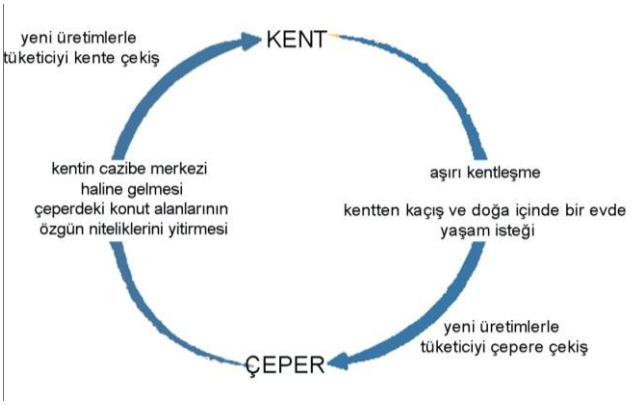
anlamda gittikçe bir tüketim nesnesi haline geldiğidir.



Şekil 2.47 Tarihsel süreçte kent çeperi ve kırsal alan arasında şekillenen yaşam tercihleri

Altı çizilecek ikinci nokta tüketim ideolojisinin özünde var olan bireyi biçimlendirici, dayatmacı mekanizmalar içinde mekânın aldığı önemli rol ve bu bağlamda konutun yeridir. Farklı konut tipleri de bireye, statü ve kimliğini

farklılaşma yoluyla yeniden tanımlaması için; çeşitli arzularla ve hatta korkularla desteklenerek yeni bir yaşam tarzı olarak sunulmaktadırlar. Özetle toplumsal mekanizmalar tarafından üretilen, farklı akımlar/modalar/eğilimler şeklinde kendini kabul ettirerek yayılan inşa edilmiş yaşam tarzlarının, tüketimi güdülemek amacıyla bireye dayatıldığı; bunun için araçsallaştırılan mekânsal üretimler içinde, kişisel yaşantının geçtiği, bireyin benliği ve kimliği üzerinde direkt etkileri olan "konut" mekânlarının özel bir yerinin olduğunu söylemek mümkündür. **Altı çizilmesi gereken üçüncü nokta** ise tüketim kültürünün barındırdığı paradoksal döngü ve bunun bir tüketim nesnesi haline gelmiş olan konuta nasıl yansıdığıdır. Bu döngünün temelinde yine kimlik ve statü tanımlama, bireyselliğini ve farklılığını kurma çabası yer almaktadır. Tüketimin arttırılması hedefiyle sıra dışılığı, farklılığı; sıradanlığın, aynılığın izlediği bu kısır döngü, aslında yukarıda anlatılan tüm süreçlerin bir arada işlediği bir durumdur ve **kapitalist sistemin özüdür,** sistem kendini yeniden üretirken tükettiği bir noktaya gelmektedir. Örneğin, sanayi sonrası banliyölerinin cezbedici nitelikleri daha çok insanı kendine çekip kitleselleştikçe, olumlu özellikleri kaybolmaya başlamış; bir süre sonra kentle birleşip aşırı kalabalık bir kent parçasından farksız hale gelmişlerdir. Artık sıradan bir doku haline gelen bu bölgeleri daha düşük gelir grupları doldurmaya başladıkça, üst ve orta gelir grupları farklı arayışlara yönelmişlerdir. Bu bağlamda tarihsel süreç boyunca kent ve çeper arasında salınım yapan yaşam arayışları sanayileşme sonrası kapitalist birikim süreçleri çerçevesinde sınıf temelli olarak şekillenmeye başlamış ve bu sefer sistem tarafından üretilen bir döngü haline gelmiştir (Şekil 2.48).



Şekil 2.48 Kent ve çeper arasındaki döngüsel ilişki

Dördüncü olarak postmodern dünyada ve tüketim kültüründe bireyin üzerindeki çelişkilerin, psikolojik baskı ve bunalımların da bu döngüye katkısından bahsetmek gerekir. Gündelik hayatın çatışma ve sorunları, gerçek çözümler olanaksız olduklarında ya da öyle gözüktüklerinde kişiyi kurgusal çözümlere yönlendirmekte; insanlar arzularını nesneler grubuna, etkinliklere, eve, daireye, mobilyaya, tatile çıkmaya, doğaya yansıtmaktadırlar. Bu durumda birtakım nesneler üst bir statüye ulaşarak, duygusallık ve düşle ideolojik olarak aşırı yüklenmektedirler. 'Müstakil ev'in pratik kullanımının yanında bir gösterge olarak da tüketilmesi, büyülü hale gelmesi, düşün içine girmesi yani ideolojikleştirilmesi buna bağlanabilir. Bir taraftan ise tüketim kültüründe nesnelerle kuşatılan bireyler için bunun getirdiği yalnızlaşmayla yüzleşmemenin yolu, sistemin değerlerini kabul etmek ve tüketmek olarak görülür. Çünkü birey tükettiği ölçüde kendini önemli hissetmekte, tüketmeyen birey ise 'öteki'leştirilmektedir. Bu doğrultuda ***kentten dışa kaçış isteğinin farklı bir bağlamda postmodern dönemde de varlığını sürdürdüğü*** ve kentin dışında yeni bir konut ediniminin sadece ekonomik nedenlerle değil, psikolojik bir kaçış yolu da olduğu görülmektedir.

Yeni konut alanları bu dört konu bağlamında düşünüldüğünde bireylere vaat edilen ve dayatılan 'yaşam tarzları'nı oluşturmada tüketim mekanizmalarının, mekânın ve mimarlığın rolü daha anlamlı hale gelecektir. Modernitenin ürünü olan banliyöler reklamlarıyla, konseptleriyle aslında herkesi aynı modele sahip olmaya çağırırken; postmodern dönemin kapalı konut siteleri ve konut alanları ise farklılık üzerinde temellendirilmektedir. Bireye kimliğini farklılaştırarak kurabildiğinde mutluluğa erişebileceği öğretilmekte ve sunulan her şey 'farklılık' iddiası çerçevesinde tasarlanan imajlar üzerinden bireye dayatılmaktadır. Bu dört nokta, **çalışmanın sorduğu temel sorulardan biri**ne referans vermektedir: *Bireye yeni ve farklı bir model olarak sunulan kent çeperindeki az katlı konut alanları farklılık iddiasıyla pazarlanmalarına rağmen gerçekten 'farklı' bir mekân ve 'farklı' bir yaşam sunmakta mıdırlar? Postmodernitenin ve tüketim kültürünün temel vaadi olan bireysel mutluluğu öne çıkartan konut alanları, bunda ne kadar başarılı olmaktadır?*

BÖLÜM ÜÇ
TÜRKİYE'DE KONUTUN GELİŞİM SÜRECİ İÇİNDE KENT ÇEPERİNDEKİ KONUT TOPLULUKLARININ OLUŞUMU

"...modern insan 'bir onu, bir ötekini dener durur'...Modern olan şey de mekanın kendisi değil, onu bir kanıtlama ve kavga aracı olarak kullanan aynı insandır...Modernite kavgasının en önemlilerinden biri de konut mekanında verilir...(Tanyeli, 1995)."

Tarihin eski dönemlerinden itibaren günümüze kadar, kent çeperinde yaşam alışkanlıklarının nasıl dönüştüğünü ve Sanayi Devrimi ile birlikte günümüzdeki konut topluluklarının temellerinin nasıl oluştuğunu inceledikten sonra, aynı sürecin Türkiye'ye nasıl yansıdığına bakmak gerekir. Türkiye'de de çeperdeki konut alanlarındaki dönüşümler, ülkenin geçirdiği toplumsal aşamalarla bağlantılı şekillenmekle birlikte, dünyadaki gelişmelerden de etkilenmiştir. Bu etkilenme Türkiye'nin tam anlamıyla dünyaya açıldığı, küreselleştiği ve ekonomik politikalarında önemli değişiklikler yaptığı 1980 sonrası süreçte gözle görülür oranda artmış ve bu tarihten önce de kent çeperinde var olan konut toplulukları 'kapalı konut siteleri'ni temel alan bir modele doğru evrimleşmiştir. Türkiye'de Batı'da olduğu anlamda bir banliyö geleneği olmamakla birlikte günümüz konut topluluklarının; ikincil konutlarla gelişen kent çeperinde yaşam alışkanlıklarına, Cumhuriyet sonrasında temelleri atılan kooperatifçiliğe ve toplu konut sunum biçimlerine dayandığı söylenebilir. Bu bağlamda bu bölümde, bir önceki bölümde kurulan kuramsal çerçeve içinde, Türkiye'de kent çeperindeki konut alanlarının nasıl değiştiği ve kapalı sitelerin nasıl oluştuğu, ekonomik, politik ve sosyal arka planı ile birlikte ele alınacak; dünya ile benzerlik ve farklılıkları tartışılacaktır.

3.1. Türkiye'de 1980 Öncesinde Toplumsal Yapıya Paralel Olarak Oluşan Konut Sunum Biçimleri ve Kent Çeperinde Konut Pratiği

Anadolu kentlerinin tarihinde, kent çeperinde ve kırsal alanlarda yaşam alışkanlığı oldukça geçmiş dönemlere dek uzanmaktadır. Ortaçağ ve Rönesans döneminde Anadolu'ya bakıldığında yazlık ve kışlık olmak üzere ikili konut geleneğinin 13.yüzyıl gibi erken bir tarihte bile varlığı görülmektedir (Tanyeli, 2004, s.419). Bunun yanı sıra Tanyeli, Doğu Karadeniz, Ege ve Kuzey Akdeniz'de uygulanan bir yaşam pratiği olarak yüksek yaylalara ve kırsal alanlara gitme alışkanlığının (transhümans), kırsal kesim insanında ve kentlilerde olduğu kadar yönetici kitlede de varlığından bahsetmektedir. Selçuklu aristokrasisinin 13.yüzyılda İç Anadolu ile Akdeniz kıyısı arasında oluşturduğu transhümans güzergahının varlığı, Beyşehir gölü kıyısındaki Kubadabad Sarayı, Alanya'daki kasır kalıntıları, bahçeler arasında ve seyrek bazı yapıların varlığı bilinen Gülefşan adlı yerleşme alanı dışında, çeşitli yazınlardan da bilinmektedir (Tanyeli, 2004). Benzer şekilde Bizans döneminde (M.S. 395-1451) İzmir/Kemalpaşa'nın bir mesire ve dinlenme alanı olarak önem kazandığı ve imparatorların İstanbul'dan burada dinlenme amaçlı saraylar yaptırdıkları bilinmektedir. Tüm bu kanıtlar mimari açıdan kısıtlı örnekle temsil edilmesine rağmen doğayla ilişkili yaşamayı yeğleyen bir kültür geleneğine ve ikili barınma alışkanlığına referans vermektedir.

Osmanlı kentleri uzunca bir süre surlarla çevrili geleneksel yapısını çevreleyen kırsal kent görünümünü korumuştur. Bununla birlikte Avrupa öncesi sanayi kentlerinde olduğu gibi geleneksel İstanbul'da da kentin üst ve üst orta sınıflarının (asker-bürokrat seçkinler, varlıklı esnaf, tüccar ve ticari çiftlik sahipleri) mevsimlik kullandıkları ikinci konutları vardır (Kurtuluş, 2005a, s.83). 19.yüzyılın ortalarında Osmanlı İmparatorluğu'nun da girdiği Batılılaşma süreci, lüks konut üretimi ve çeperdeki yayılım açısından farklılaşmaların ve bu ikincil konutların kalıcı konutlara doğru dönüşümünün başlangıcı olarak görülebilir. Günümüz Cumhuriyet Türkiye'sine kadar uzanan bu süreci dört ana döneme ayırmak mümkündür. Fiziki çevredeki ve mimarlık alanındaki değişimlerin, gereksinme ve beğenilerdeki değişimleri dışlaştıran, bir başka deyişle siyasi, kültürel ve toplumsal değişimleri

somutlaştıran olgulardan biri olduğu göz önüne alırsa, bu dönemlerin, Türk siyasi ve ekonomik tarihinin bölümlenmeleri olduğu kadar Türk mimarlık tarihi, kentleşme ve konut alanları için de kırılma noktalarını oluşturduğu kabul edilebilir (Tekeli, 1995, s.1-2, Bilgin, 2004, s.473; Şengül, 2009, s.103): Osmanlı'nın dünya kapitalizmine eklemlendiği 19.yüzyılın ikinci yarısından Cumhuriyet'in ilanına kadar geçen Batılılaşma dönemi (*göreli modernleşme, sıkılgan modernleşme*); Cumhuriyet'in başlangıcından İkinci Dünya Savaşı'nın sonuna kadar köktenci bir modernite projesinin yaşama geçirilmeye çalışıldığı 1923-1950 yılları arası (*radikal modernleşme, ulus devletin kentleşmesi*); 1950'den 1980'lere kadar, popülist bir modernite projesinin uygulandığı, çok partili dönem (*emek gücünün kentleşmesi, popülist modernleşme*); 1980 sonrasında modernite projesinin aşınmaya başladığı yıllar (*sermayenin kentleşmesi, modernleşmenin bunalımı*). Bu dönemler boyunca kentsel gelişme ve çeperdeki konut alanları, kapitalist gelişme ve sermaye birikim süreçlerini temel alarak şekillenmişler; sermayenin rekabeti mülkiyetin nasıl bir forma dönüşeceğini belirlemiştir (Kurtuluş, 2005a; Şengül, 2009).

Osmanlı İmparatorluğu yönetici kadrolarda Batı'ya karşı uyanan ilginin de etkisiyle 19.yüzyılda kapitalist düzene siyasi ve iktisadi yönden dâhil olmaya başlamıştır. Ancak Osmanlı Batılılaşması, diğer çevre ülkelerindeki gibi direkt kolonyalizmin etkileriyle değil, kolonyalizme karşı devleti güçlendirme çabalarıyla, zorunluluklar sonucu alınan iç kararlarla, devlet bünyesinde başlatılmış ve yürütülmüştür (Tekeli, 2002, s.21). Ancak yapılan tüm reformlara rağmen modernleştirme hareketleri, Osmanlı toplumunu siyasal ve sosyal yönlerden köklü bir değişime uğratacak nitelikte olamamış, Tekeli'nin (1995) de belirttiği gibi daha kısıtlı bir çerçevede 'sıkılgan' bir modernleşme hareketi olarak kalmıştır. Bu modernleşme süreci erken sanayileşmiş ülkelerde olduğu gibi sanayi sektörüne değil, ticaret ve finans sektörüne dayanmaktadır. Ticaret ağını birbirine bağlayan demiryolu ağının yanı sıra, tramvayın kullanılmaya başlanması büyüyen kentlerin yeni araçlara uygun biçimlenmesini gerektirmiştir. Ancak kent modernleşme projesinin bir parçası olarak açıkça sunulmamış, kentin tümünü kapsayan planlar yapılmamış, sadece yangın yerlerine ve açılacak yerleşme alanlarına yönelik mevzi planlar yapılmıştır (Tekeli, 1995, s.53). Demiryolu hatlarının dışında kalan diğer bölgeler, konut ve

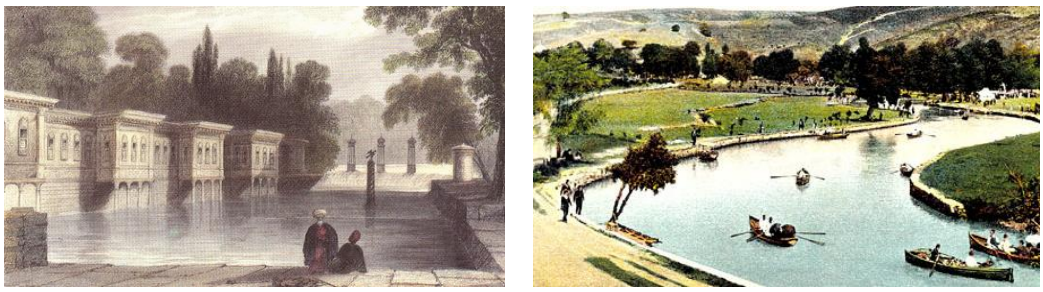
yerleşme formu açısından kayda değer bir dönüşüme uğramadan, önceki dönemlerdeki geleneksel biçimleriyle varlıklarını sürdürmüşlerdir.

Bu süreçte modernleşmeyi temsil eden merkezler olarak öne çıkan İstanbul, İzmir, Mersin gibi ticaret ve liman kentlerinde **ikili bir mekânsal yapı** görülmektedir. Bir tarafta çeşitli nedenlerle parçalı olarak dönüşen ve geleneğin izini süren eski kent; diğer yanda ise mekânsal biçimi ve yaşama tarzıyla moderni temsil eden yeni kent yer almaktadır (Bilgin, 2004, s.475). Yeni konut ve yerleşme biçimleri bürokrat yönetici tabaka ile üst-orta sınıfın talep ettiği yeni kentsoylu yaşama karşılık vermek üzere ortaya çıkmakta; ***aile apartmanları, sıra evler*** [Akaretler (Beşiktaş, 1870); Surp Agop (1890)] ve ***bahçe içinde banliyö evi*** gibi tipleri içermektedir. Osmanlı geleneksel kent dokusu, kamusaldan özele doğru bir biçimlenme içinde, çoğu çıkmaz sokaklardan oluşan organik bir yapıya sahiptir. Türk ailesinin yaşam kültürüne uygun özellikler gösteren, mahremiyet ve dini inanış çerçevesinde biçimlenen geleneksel konut da zemin katta dışa kapalı bir yapı sergilerken, odaların ve sofanın bulunduğu üst katlar pencereler, çıkmalar ve cumbalarla dış dünyaya açılmaktadır.

Bu dönemde çeperdeki hareket ise Batı'da olduğu gibi üst-orta sınıfı oluşturan burjuva sınıfıyla gelişmiştir. Bu sınıflar önce tren ya da atlı araba ile ulaşılabilen mesafede geniş araziler içinde konutlar yapmışlar; bunun ardından varlığı artan orta ve orta üst tabakalar, kent çeperinde sayfiye evleri ve köşklerden oluşan yerleşimleri ortaya çıkarmışlardır. Bu süreç kentsel mekanda zayıf da olsa bir sınıfsal ayrışma ve mekansal bölümlenmeye yol açmış; ancak ticari sermaye birikim sürecinin kısa sürmesi sanayi kentini ortaya çıkaramadığı için, orta sınıfın hareketi etkin bir banliyöleşmeyle sonuçlanmamıştır (Kurtuluş, 2005a, s.84). Bu dönem ile 18.yüzyılda sanayileşme öncesi Rönesans Avrupa'sında gelişen kırsal konutlar arasında benzerlikler kurmak mümkündür.

Tanyeli de, erken 18.yüzyılda İstanbul'da üst sınıfların Kağıthane ve Boğaziçi'ni yazlık yerleşme alanı olarak seçmesiyle *pseudo-banliyöleşme* olarak adlandırılabilecek bir gelişmenin varlığından söz etmektedir (Tanyeli, 2004, s.451). Her ne kadar İstanbul'un çevresindeki kırsal yerleşme alanlarında üst sınıflara ait

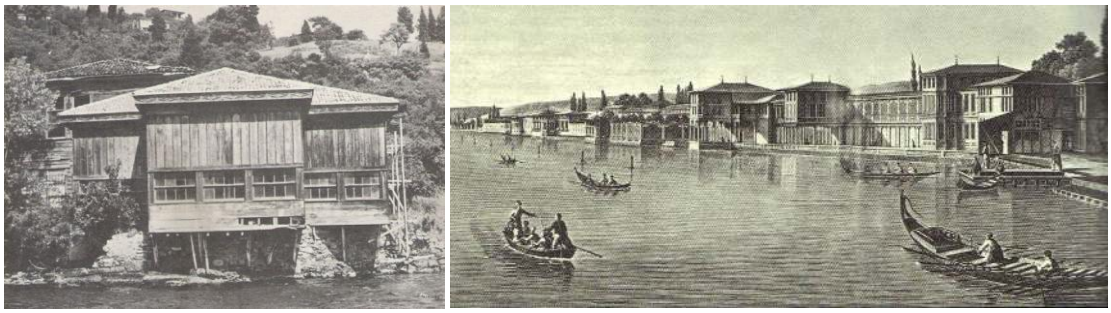
konut yapıları yer alsa da genel bir yazlığa gitme pratiği, doğal çevreyi rekreasyon amaçlı kullanma alışkanlığı 18.yüzyıla kadar yoktur. Tanyeli bu değişimin nedenlerini, yeni bir Osmanlı büyük kent insanı tipinin, burjuvasının oluştuğunu ve bireysel yaşamın o döneme dek bilinmeyen boyutlarını keşfettiğini söyler. Okuma, eğlenme, gezme, yemek yeme, estetik duyumsama, ortam değiştirme gibi yeni lüksler doğmuş; saray asilzadeleriyle kısıtlı bu gelişmeler sonraları Lale Devri olarak adlandırılan dönemde (1718-1730) bürokratik üst sınıf çevrelerine yayılmıştır. Nevşehirli Damat İbrahim Paşa'nın önderliğinde Kağıthane Vadisi'nde 'Sadabad' adı verilen yeni bir yerleşme bölgesi yaratılarak geometrik bir akarsu parçası oluşturulmuş; estetik gerekçelerle yapay bir bitki örtüsü yaratılmıştır (Şekil 3.1). Bu tarihten itibaren doğa-insan ilişkisinin estetik boyutu öne çıkmış, manzaraya açık, doğal çevreyle görsel ve fiziksel bütünleşmeyi ana tasarım ilkesi edinen yalılarda saplantı haline gelen bir bahçe ve çiçek merakı oluşmuştur. Bununla birlikte Tanyeli, aynı dönemde üst sınıf kadınlarının değişen rolü ve bireyleşme sürecine dikkat çekmekte, Haliç ve Boğaziçi'nde sahil saraylar yaptırarak kendi özgürlük alanlarını tanımlamalarını bu banliyöleşmenin önemli bileşenlerinden bir saymaktadır. Ayrıca kentle periferi arasında başka bir trafik doğmuş, önemsenen doğal çevreye ilişkin estetik duyumsamayı zenginleştirecek, hızlı kayık üzerine kurulu yeni bir ulaşım kültürü geliştirilmiş; o güne dek küçük balıkçı köyleriyle karakterize olan bölge yapısal değişime uğrayarak Boğaziçi bir sıvı cadde haline gelmiştir (Tanyeli, 2004, s.453). Boğazdaki, zemin kat da dâhil tüm kotlardan dışarıya, geniş pencereler ve çıkmalarla suya doğru uzanan yalılarda, Osmanlı konutunun dışa sıkıca kapalı kabuğu kırılmıştır.



Şekil 3.1 Sadabad Köşkü, Kağıthane (http://www.sarimehmetli.com; http://www.hasseyahatdergisi.com)

Batılılaşma hareketinin yaşama biçimi, zevk ve değer sistemlerine olan etkileri başlangıçta yönetici/seçkin kesime yönelik elitist yanı ağır basan bir hareket olmakla

birlikte, yavaş yavaş diğer kesimlerce de tanınmaya ve benimsenmeye başlamıştır. Orta-üst sınıf aileleri kentin yeni gelişen kuzey eksenindeki mahallelerde, apartman ya da sıra evlerde yaşarken, 20.yüzyılın başlarında kent içi ulaşım şebekesinin sunduğu yeni olanaklar (demiryolunun Doğu'ya bağlanması, banliyö trenleri, buharlı vapur seferleri, atlı ve elektrikli tramvay, Tünel'in açılışı) kentin uzak Anadolu ve Rumeli yakası sahilleri boyunca, Adalar'da, Boğaz kıyılarında yeni bir konut tipolojisi ortaya çıkarmıştır: "sayfiye evi" (Yücel, 2004, 310). Geniş bahçeler, küçük bağlar ve korucuklar içinde yer alan, kuleler, kule terasları, sütunlu giriş portiklerinin taşıdığı bezemeli balkonlar, geniş pencereler, kameriyeler, pitoresk ekler, seralar içeren; genellikle ahşap, iki ya da üç katlı konutlar büyük bir biçim ve üslup çeşitliliği barındırmaktadırlar (Şekil 3.2). Bunların bazıları geleneksel Osmanlı konut şemalarıyla ve mimari elemanlarıyla çağrışım kursa da daha çok Batılı sayfiye evlerine atıfla, İngiliz Victoria tarzı villalar, Brighton ya da diğer Atlantik sahil kenti evleri, Fransız Arcachon evleri, ABD'nin sahil bölgesi konutları ile benzerlikler kurmuşlardır (Yücel, 2004, s.310). Bilgin de üst düzey Osmanlı bürokratlarına ait olan ve banliyö konutu kategorisinde değerlendirilebilecek olan Boğaziçi yalılarının yanı sıra 19.yüzyılda İstanbul ve İzmir'de demiryolu hattı üzerinde yer alan bahçeli banliyö evlerinin, Avrupa kentlerindeki alt-kent yerleşme biçimleriyle paralellik gösterdiğinden söz eder. Ancak temel fark kent merkezinin, prestijli tabakaları kaçıracak bir gelişmeye sahne olmaması ve bu konutların sürekli değil mevsimlik sayfiye ikametgâhı olarak işlev görmesidir (Bilgin, 2004, s.476).



Şekil 3.2 Boğaziçi'nde yalı ve saraylar, Amcazadehüseyin paşa yalısı; Esmasultan ve Beyhansultan sarayları (http://www.osmanakbasak.com; Tanyeli, 2004)

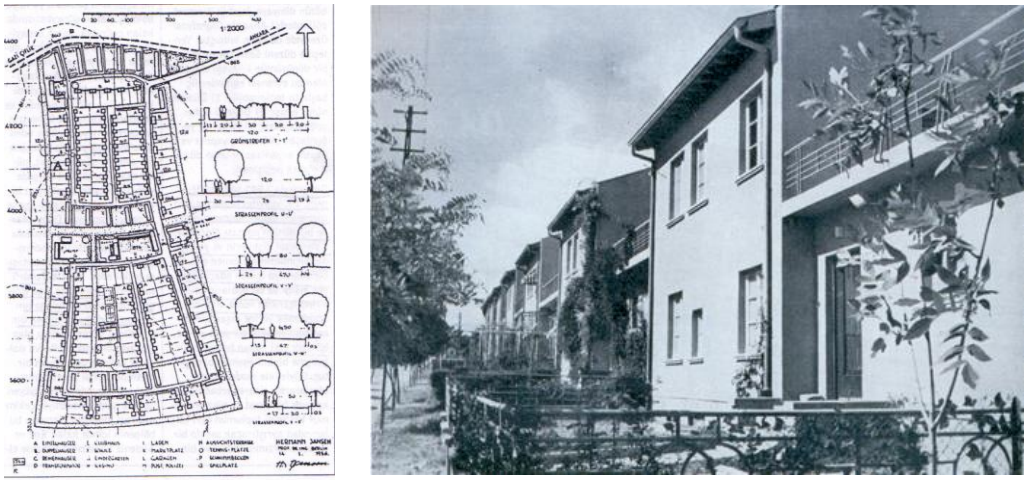
Dünyada da toplumsal istikrarı garanti altına alan refah devletlerini yükseldiği bir dönemde kurulan ***Türkiye Cumhuriyeti*** merkezileşmiş bir devlet yapısını oluşturarak ulusal birliği yaratmaya çalışmıştır. Bu süreçte modernleşmenin taşıyıcı gücü

bürokratlar ve memurlardan oluşan devlet/devlet seçkinleri olmuş; Cumhuriyet'in yönetici-aydın sınıfı ulus-devleti kurmak amacıyla siyasal ve kültürel ağırlıklı bir modernleşme biçimini benimsemiştir (Bilgin, 2004, s.478). Bu bağlamda geleneksel Osmanlı/İslam toplumundan modern ve laik bir topluma geçişi amaçlayan Kemalist modernleşme projesi, iktisadi, kültürel ve siyasi yönleriyle bir bütün olarak Batı uygarlığının standartlarına göre "muasır" medeniyeti "devlet" eliyle gerçekleştirmeye yönelmiş ve bir önceki dönemden farklı olarak, topyekûn ve köktenci olmuştur. İkinci aşamada ise halkı bu yeni model devlete hazırlamak ve onunla bütünleşmesini sağlamak amacıyla ortak bir ulusal kültür ve kimlik tanımlanma yoluna gidilmiş; bu kimliği kurmakta Osmanlı modernleşmesinin yozlaştığı düşüncesiyle, ülkenin Batı'yla en sıkı eklemlenmiş ve en çok Batılılaşmış yeri olan İstanbul reddedilerek; yıllarca önemsenmeyen 'anavatan Anadolu' öne çıkartılmıştır (Şengül, 2009, s.114; Tekeli, 1995, s.54).

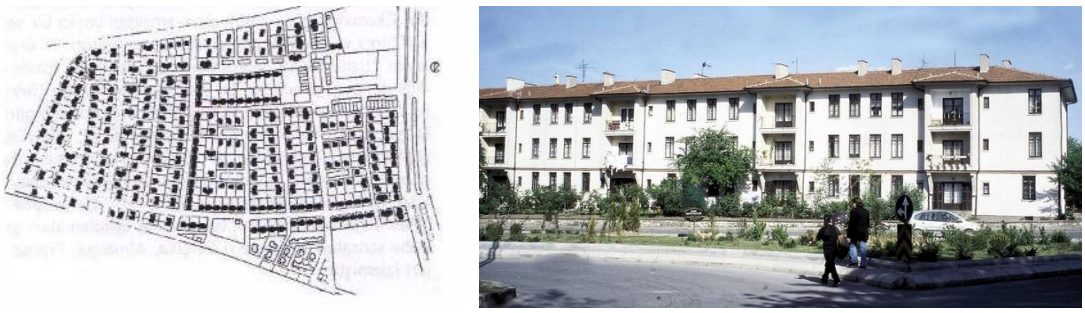
Bu süreç Türkiye'de kentleşme hızının düşük ancak modernleşme projesi çerçevesindeki kent planlaması uygulamalarının yoğun olduğu bir dönemdir. Öncelikle Anadolu'yu temsilen seçilen Ankara'da denenen modernist ve bütüncül kent planlaması, gerçekleştirdiği konut yerleşmeleriyle örnek olmayı hedeflemiş ve bu bağlamda düşük yoğunluklu, az katlı yerleşim formlarını, rasyonel ve modernist bir mimariyi öne çıkartmıştır. Bunun konut yerleşmelerindeki ilk karşılığı ***az katlı ve düşük yoğunluklu toplu konutlar*** olmuştur (Tekeli, 1995, s.54; Bilgin, 2004, s.479). Bu konutlarda İngiltere'de ve Kıta Avrupa'sında 19.yüzyılın sonunda sanayi kapitalistleri tarafından kurulan işçi sınıfı banliyölerinin ve Howard'ın Bahçeşehir'i model alınmıştır. Ancak Türkiye'de Batı'daki gibi bir sanayileşme deneyimi, sanayi kentine olan tepkiler söz konusu olmadığı gibi amaç, bir yaşama imajı ve bir arada durma tarzı sunarak, modern toplumun inşasına katkıda bulunmaktır. Bu bağlamda ***lojman-konut*** sunumu özellikle Orta Anadolu'da kurulan fabrikaların çevrelerinde yaygınlaşmıştır.

Aynı dönemde Batı'dan devralınan ikinci toplu konut üretimi ise ***kooperatif***tir. Bunun ilk örneği, Ankara'da üst düzey kamu görevlileri tarafından kurulan Bahçelievler Yapı Kooperatifi (1934) olmuştur (Tekeli, 1984) (Şekil 3.3). Ancak

Batı'daki gibi güçsüz emekçi kesimin kısıtlı olanaklarıyla ortaya çıkardığı bir örgütlenme biçimi yerine, üst kademe bürokratların eliyle bir memur kooperatifçiliği olarak doğmuş; ileriki süreçte de yine Batı'daki modellerinden farklı olarak mülk konut üretiminin bir yolu olarak benimsenmiş ve sosyal konuttan çok lüks konut niteliği kazanmıştır (Özüekren, 2004, s.356). Yine bu dönemde, daha sonraları etkin bir şekilde konut üretimini üstlenecek olan Emlak ve Eytam Bankası, konut sahibi olmayan halka düşük faizli, uzun vadeli kredi sağlayarak konut edindirme amacıyla 1926 yılında kurulmuştur. Yenimahalle, Güvenevler Yapı Kooperatifi, Saraçoğlu Mahallesi gibi örnekler ilk kooperatif uygulamalarıdır (Şekil 3.4).



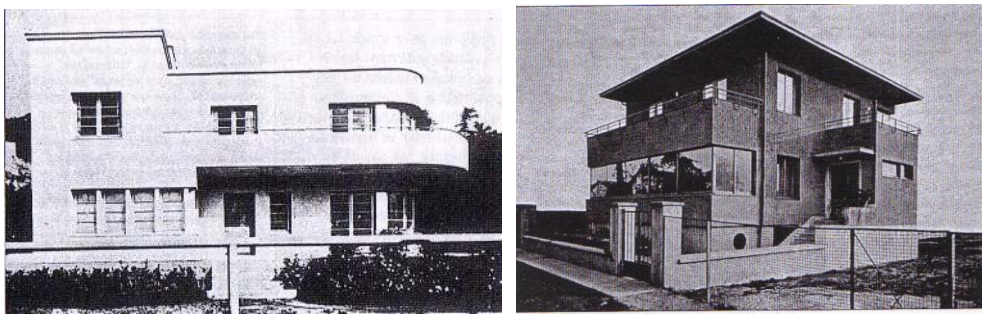
Şekil 3.3 Bahçelievler Yapı Kooperatifi vaziyet planı (Bilgin, 2004, s.482; http://www.mimdap.org)



Şekil 3.4 Ankara Saraçoğlu Mahallesi, 1948 (http://www.mimarlikmuzesi.org)

Cumhuriyet sonrası süreçte, devletin ürettiği toplu konutlar dışında bireysel girişimlerle gerçekleşen konut üretimi de devam etmektedir. Bu üretimin içinde, modernist projenin bir parçası olan kentsel elitin konut tercihleri, devletinkiyle aynı ilkeler çerçevesinde gelişmiştir. Yeni ideolojinin 'modern ev' üzerindeki söylemi, çekirdek aileye, ulusal görev olarak anneliğe ve ulusal yeniden doğuşun kutsal mekanı olarak aile evine vurgu yapmaktadır. İdeal örnek, yaşam dünyası ev ya da

aile yuvası olan aydın bir eş, anne ve arkadaş olan kadındır ve bu bağlamda ‘ideal konut’, yuvayı kuran kadının becerisiyle, zevkli ve tutumlu bir biçimde düzenlediği, ‘güzel, rahat, sade ve kullanışlı modern ev’dir (Bozdoğan, 2004, s.314). Bu bağlamda devlet projesinin temel araçlarından biri olan modern konutu yansıtan kübik üslup, hem kent apartmanlarına hem daha küçük birimli kira evlerine damgasını vursa da ideal karşılığını, modernist söylem içinde, doğa ile iç içe, güneş ışığına ve sağlıklı yaşama olanak tanıdığı için yüceltilen; ***bağımsız, tek aile evi*** ya da ***villa***da bulmuştur (Bozdoğan, 2004, s.321). Bu bağlamda Ankara’da Yenişehir ve Çankaya gibi yeni semtlerde, İstanbul’da Bebek, Arnavutköy, Moda, Suadiye ve Göztepe’de, genç Cumhuriyet seçkinlerini barındıracak çok sayıda bu tür küçük villa yapılmış, tüm ulusun örnek alması gereken modern ve sağlıklı yaşam örnekleri olarak sunulmuştur (Şekil 3.5). Öte yandan, kentlerin dışında ‘yazlık villa’lar da gelişmiş, planları ve dış görünümleri, iç düzenlemeleri ve eşyaları, mimari açıdan sundukları geniş üslup çeşitliliği ile Batılılaşmış ev yaşamına ilişkin istekleri ve idealleri de canlı bir biçimde ortaya koymuşlardır.



Şekil 3.5 Bebek’ten ve Moda’dan villalar, 1930’lar (Bozdoğan, 2004, s.318,323)

Savaşlar ve yaşanan ekonomik bunalımlar nedeniyle dünya genelinde belirsizliklerin hâkim olduğu 1950’lere doğru, Türkiye de ekonomik bir içe kapanma sürecine girmiştir (Şengül, 2009). ***1950’li yıllar*** ve II.Dünya Savaşı’nın sonu ise, bir çok ülkede olduğu gibi Cumhuriyet tarihi ve modernleşme süreci için de önemli bir kırılma noktası oluşturmaktadır. Devlet eliyle yürütülen dayatmacı modernite projesine karşı siyasi muhalefet başlamış; savaş sonrası yeniden oluşturulan Batı dünyasının ve uluslararası ekonomik düzeninin bir parçası olma isteğiyle, korumacı ve içe dönük iktisat politikaları esnekleşmiş; dış pazara dönük, dinamik bir ekonomik yapı geliştirilmeye çalışılmıştır. 1950-1960 yılları arasındaki dönemde Amerika ile girilen yakın ilişkiler sonucu, Türkiye üzerinde bu ülkenin etkilerinin arttığı;

Amerika'nın, teknolojik ilerleme, bolluk ve rahat yaşamın sembolü olarak algılandığı görülmektedir. Öte yandan ekonomik sıkıntılar, baskı rejiminin ve terör hareketleri 1960 yılında askeri darbe ile sonuçlanmış; bu tarihten sonra 1980'e kadar "Planlı Dönem" olarak değerlendirilen süreçte temel hedef Batı'daki refah devletlerine benzer bir politika ile daha denetimli, kontrollü, sosyal demokratik, eşitlikçi bir kalkınma sağlamak olmuştur.

Bu sürecin en önemli karakteristiği, 1950'lere kadar tarım ağırlıklı ekonomik yapının değişerek, tarımın makineleşmesi ve sanayileşmenin artmasıyla kırsal nüfusun kentlere göç etmesi ve yaşanan **hızlı kentleşme**dir. Daha öncesinde demiryolu ağının belirlediği modernleşme bu süreçte karayolu şebekesinin hızla yayılmasından etkilenmiş; ağırlık noktası İstanbul-Kocaeli-Bursa olmakla birlikte, İzmir merkezli Orta Ege, Adana merkezli Çukurova ve Ankara olmak üzere dört bölgede yoğunlaşmıştır (Bilgin, 2004). Bu alanlarda artan nüfus daha önceki dönemlerle kıyaslanamayacak bir konut ihtiyacı doğurmuş; daha önce Batı'dan ithal edilen modeller, sunum biçimi ve fiziki form açısından bu yeni kitlesel ve düzenli talebi karşılamakta yetersiz kalmıştır. Bu talep, her biri farklı yerleşme özellikleri taşıyan üç ayrı konut sunum biçimiyle karşılanmıştır: yap-satçılık, gecekondulaşma ve kooperatifçilik. Böylece Türkiye'nin modern kent imajında düşük yoğunluklu ve bahçeli konut alanlarının ön plana çıkarıldığı bir önceki dönemin eğilimleri yerini, yüksek yoğunluklu, alt yapıları eksik apartmanlara ve gecekondu mahallelerine bırakmış; kentlerin mekansal formu bir yandan kentsel rantları ödemekten kaçınan gecekondular öte yandan kentsel rantları en çoğa çıkarmaya çalışan yapsatçılar tarafından biçimlendirilmeye başlamıştır. Bu durumun en önemli sonucu, rant kaygılarıyla, hızlı bir şekilde ve hayali kullanıcılar için geliştirilen konutlarda, kullanıcı-mekan ilişkisinin yavaş yavaş kopmaya başlamasıdır.

Kentlerin mevcut imarlı alanlarında ve onların yakın gelişme alanlarında gerçekleşen ve yoğunluğu arttırıcı bir işlev gören **yap-satçı üretim**, küçük sermaye sahibi müteahhit, küçük arsa sahibi ve küçük birikim sahibi konut alıcısını elverişli, güvenli bir piyasa ortamında buluşturmuş; Türkiye'nin sosyal yapısına çok uymuş ve talep görmüştür. Bunun gerçekleşmesinde 1965'te serbest bırakılan Kat Mülkiyeti

Kanunu'nun rolü büyüktür (Tekeli, 1995). Bundan sonraki 30 yıllık süreçte yeni üretilen konut stokunun %40-45'i bu mekanizma ile üretilmiş; tüm imarlı alanlar, tek tek parseller üzerindeki inşaatlarla yoğunlaştırılmıştır (Bilgin, 2004, s.483). Yap-sat apartman bölgeleri, betonarme iskelet ve geleneksel tuğla örgüsüyle inşa edilmiş; tasarım disiplininin öncelikleriyle değil müteahittlerin sezgileriyle gelişen ve arsa büyüklüklerine göre sınıflandırılabilecek birkaç planimetrik şemanın tekrarını içeren, birbirinin aynı olan binaların yan yana dizildiği, anlamdan ve farktan yoksun bir yerleşim dokusu oluşturmuşlardır (Tekeli, 2000, s.7).

Bu dönemdeki kentsel konut stokunun ikinci %40-45'lik bölümü ise **gecekondu** olarak adlandırılan yasa dışı sunum biçimlerini barındırmaktadır. 1950'lerden 1970'lerin sonlarına kadar büyük kentlerin metropoliten alanları, merkezden çevreye doğru saçaklanma şeklinde dağılan farklı ölçekteki sanayiler ve bu sanayilerin çevrelerinde yerleşmiş geniş gecekondu çemberleriyle biçimlenmiştir. Kentlerin imarlı alanlarını dışındaki kamu arazilerinde, sanayi bölgelerinin çevresinden başlayarak yayılan bu konut sunum biçimi, kente yeni gelen ve yasal konut piyasasında konut edinecek birikime sahip olmayan kesimlerin, kendi inisiyatifleriyle gerçekleştirdikleri ve popülist imar politikaları, imar aflarıyla ile mümkün kılınan bir konut biçimi olmuştur. Başlangıçta kısmi ve geçici bir yerleşme biçimi olarak görülen gecekondular, barındırdıkları ucuz iş gücünün katkısı nedeniyle etkin bir engelle karşılaşmadan kısa zamanda yerleşik bir mekansal fenomene dönüşmüştür (Kurtuluş, 2005a, s.85; Bilgin, 2004, s.484). Kurtuluş (2005a, s.85) bu dönemdeki gecekondulaşma sürecinin, plansız/kendiliğinden gelişmesi; devlet tarafından görünür ya da görünmez desteklerle özendirilen/göz yumulan bir durum olması; buralarda yaşayan sınıfın, kentlerdeki sermaye birikimine katkı koyan bir emek gücünü barındırması gibi nitelikleriyle Amerika'daki kitlesel banliyöleşme süreciyle benzeştiğini öne sürmekte ve Türkiye'de gecekondulaşmayı, ülkenin kendi koşulları bağlamında ortaya çıkan bir alt-kentleşme olarak değerlendirmektedir.

Yoğunluğu arttıran bir diğer çözüm olan **kooperatif**ler 1960'lara kadar, hala çok başvurulan bir konut sunum biçimi değildir ve yaklaşık %10'luk bir dilimi kapsamaktadırlar. Ancak Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yürürlüğe girmesinin sağladığı

olanaklar sonucunda kooperatiflerin sayısında artış görülmüş; Türkiye Emlak Bankası'nın toplu konut tasarımı ve üretimini üstlenen bir kuruma dönüşmesiyle toplu konut modeline doğru evrilmiş ve özellikle 1960 yılı sonrasında yaygınlaşmıştır [Levent (1951-1958, İstanbul), Ataköy (1958, İstanbul) (Şekil 3.6), Batıkent (1974, Ankara)] (Tekeli, 1995). İnşaat alanındaki son teknolojik yeniliklerin uygulanmasını da sağlayan bu üretimler aynı zamanda Mesa gibi hazır tünel kalıp teknolojisiyle konut yerleşimi üreten büyük şirket modellerinin gelişmesine de ön ayak olmuşlardır (Tapan, 2004, s.375). Bu bağlamda 1950 sonrasında düşük ancak düzenli gelir garantisi olan grupların elverişli kredi ve arsa olanaklarıyla mülk konut edinmelerini sağlayan kooperatifler, genellikle kent çeperindeki arazilerde, yatay veya dikey apartman bloklarının tekrarından oluşmaktadırlar. Ancak 1960'ların yarısından sonra yapılan konutlarda mimari kimlik ortadan kalkmış; kentlerin vernaküler konut stokuna benzer uygulamalar yaygınlaşmış; ortak yaşamı güçlendirici sosyal tesisler ihmal edildiğinden cansız konut çevreleri oluşmaya başlamıştır (Özüekren, 2004, s.360). Öte yandan Cengiz Bektaş'ın Edirne; Kocaeli Belediyesi'nin İzmit, Behruz Çinici'nin Çorum Binevler, Ankara Oran (Ş.Vanlı) deneyimleri gibi avlu ya da iç sokak gibi yarı kamusal alanlar etrafında kurgulanan, katılımcı konut çevresi yaratma çabaları taşıyan, kolektif kimliği yaratmada başarılı örnekler de bulunmaktadır (Cengizkan, 2004; Balamir, 2003).



Şekil 3.6 İstanbul Ataköy yerleşmeleri, (Bilgin, 2004)

1960'lardan itibaren bir başka konut gelişimi olarak ***ikincil konutlar***dan da bahsetmek gerekir. Bu konutlar devlet politikası olarak kalkınmanın turizm sektörüne bağlanması, kıyıların spekülatif amaçlarla kullanılabilecek bir kaynak olarak görülmesi ve kooperatifçiliğin etkisiyle özellikle kıyı alanlarında

yaygınlaşmışlardır. Ancak bununla birlikte büyük kentlerin çeperindeki alanlarda da, orta sınıfların eski sayfiye yerleşmeleri, bu dönemde daimi yerleşmeler haline dönüşmüşler ve sayıları artmıştır. Günümüz konut topluluklarının temel dinamiklerini barındıran bu konut alanları, tren yollarına paralel gelişen karayolu bağlantıları sayesinde gittikçe yayılmış ve merkezle aralarındaki boşluklar kısa zamanda yerleşime açılıp dolarak kentle birleşmişlerdir (Kurtuluş, 2005a; Özüekren, 2004).

Bu süreçte, tüm ülkeye hâkim olan bir modernleşme ve prestij arzusunun var olduğu; Batı ülkelerinde sanayileşme sürecinde kırsal göçleri barındırabilmek için uygulanan geçici bir çözüm olan apartmanın da, Batılılaşmanın sembolü, seçkinlik ve prestij göstergesi olarak algılanıp moda haline geldiği görülmektedir. 1950'lerden sonra yapsatçı konut üretimiyle birlikte apartmanların sayısı arttıkça, yeni yapılmış bir apartmanda geniş mutfaklı, geniş banyolu, parke döşemeli, kaloriferli bir ev sahibi olmak orta ve üst sınıfların hayallerini süsler olmuştur (Ahıska ve Yenal, 2006, s.315; Bilgin, 2004, s.485). Müteahhitlerin yapıp sattığı apartmanlara gücü yetmeyenler de yapı kooperatiflerine üye olarak ev sahibi olmaya çalışmıştır.

Artan hızlı kentleşme aynı zamanda hızlı bir kültürel değişime sebep olmuş; bu süreçte apartmanlı mahallelerde yaşamanın kentlilikle, gecekondularda yaşamanın köylülükle özdeşleştiği, yavaş yavaş bir kültürel ve sınıfsal bölünme başlamıştır. 1960'ların sonunda oluşan sol ve sağ şiddet grupları, boykotlar ve işgaller ile terörün, ekonomik sıkıntıların, enflasyonun, siyasal istikrarsızlığın arttığı, cinayetlerin, soygunların ve kitlesel katliamların yoğunlaştığı bir noktada 12 Eylül 1980'de ordu müdahalesi gerçekleşmiştir.

3.2. 1980 Sonrası Toplumsal Gelişmelere Bağlı Olarak Konutta Dönüşüm

1980'ler, Batı'da bir süredir devam eden kapitalist yeniden yapılanma sürecine Türkiye'nin dâhil olduğu yıllara karşılık gelmektedir. Dünyadaki köklü değişimlere paralel olarak Türkiye'de de önemli ideolojik ve politik değişimler görülmeye başlamıştır. Türkiye'de 1980'deki en önemli olay darbeyle gelişen yönetim değişikliğidir. Bu dönemde ekonomi, önceki dönemlere göre çok daha liberal bir

ortam içinde kapitalist düzene açılmış, ekonomik büyüme tüm toplumu ve kültürel alanı etkileyen temel unsur haline gelmiştir. Sanayileşmede ithal ikameci politikalar terk edilerek, ihracata dayalı bir kalkınma politikası benimsenmiş; tam bir kopuşla dışa dönük bir anlayışa geçilmiştir.

Daha önce görüldüğü gibi küresel ölçekteki neo-liberal ekonomi politikalarının temel stratejilerinden biri kentler üzerinden yeni mekansal farklılaşmalar yaratmak yoluyla birikim sağlamaktır. Bu bağlamda Kurtuluş'un (2005a, s.89) da belirttiği gibi 1980'lerden itibaren Türkiye'de değişen ekonomi politikaları ve siyaset yapma biçiminin yarattığı, en önemli sermaye birikim alanlarından biri kentsel gelişim sektörü olmuş; mekansal gelişmeyi ve konut üretimini de temelden etkileyen bu süreçte **kent mekânı bir sermaye birikim aracı olarak görülmüş** ve **kapitalist süreçlere hizmet edecek şekilde yapılandırılmış**tır. Böylece küresel stratejiler Türkiye'nin büyük kentlerinde de işlemeye başlamış; buna uygun merkezi ve yerel yasal düzenlemelerle kentsel gelişme sektörü yatırımcılar için cazip hale getirilmiştir.

Bu süreçte planlama alanında, kentsel mekânların görünümünü etkileyen en önemli şey, Batı'daki gelişmelerle de paralellik gösteren ***parçacıl bir planlama anlayışı***dır. Yapılan kurumsal düzenlemelerle, yerel yönetimleri ön plana çıkartan bir değişim sürecine girilmiştir. Yerel yönetimler önceki dönemlere göre çok daha geniş imar yetkilerine ve finansman gücüne sahip bir duruma gelmişler, kentlerin kimliğini önemli ölçüde etkileyen birer mekanizma haline dönüşmüşlerdir[34].

Bununla birlikte kentsel mekanın daha bütüncül bir yaklaşımla ve devlet denetiminde ele alındığı önceki dönemlere göre; metropoliten planlamanın etkinliğini yitirmesi, özel sektörün daha çok söz sahibi olması, kısıtlı denetim ve gayrı resmi ilişkilerin piyasa sistemi içinde yerel yönetimlerle olan ilişkilerde etkin

[34] Bu süreçte, 3030 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu'nun 1984 yılında onaylanmasının ardından Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na bağlı olarak metropoliten plan yapma sorumluluğu taşıyan Ankara, İstanbul ve İzmir Nazım Plan Büroları kapatılarak plan yapma ve onama yetkisi tamamen belediyelere aktarılması önemli bir aşamadı (Taşan-Kok, 2006, s.326). Öte yandan özel turizm projelerinde Turizm Bakanlığı'nın, metropoliten belediye sınırları dışında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın yetki sahibi olması gibi, aynı kent üzerinde birden fazla kurumun söz ve yetki sahibi olması, uygulamada sorunlara ve yönetim organları arasında çatışmalara yol açmıştır.

rol oynaması sonucunda kentler, mekansal olarak da bir parçalanma sürecine girmişlerdir. Taşan-Kok (2006, s.328) bu dönemi genel olarak '*fırsatçı planlama'* olarak tanımlamaktadır. Kent planlama kurumları, kentsel gelişmeyi tanımlamak, yönlendirmek ve denetlemek amacından saparak; gelişmelere göz yuman, kenti bütün olarak görmekten giderek uzaklaşan, küçük kent parçalarına yönelik karar geliştiren bir yaklaşımı benimsemişlerdir. Böylece planlama, piyasa taleplerine göre değişik ve esnek uygulamaları barındırabilen bir uygulama aracına dönüşmüş ve daha önce planlarla öngörülmeyen kentsel çevreler oluşmuştur. Plan uygulamada minimum yasal standartları sağlayarak, projenin ilerleyen aşamalarında planlar üzerinde değişikliğe gitmek en yaygın kullanılan yöntem olmuş; sık sık yapılan revizyon planlarıyla parça parça şekillenen kentlerin bütünlüklerinden söz etmek zorlaşmıştır. Ülke genelinde sermaye birikim süreçlerinin odağında yer alan kent olan İstanbul, bu gelişmelerin en çarpıcı gözlendiği kent olmuştur.

Bilgin (2000), 1980'lere kadar konut üretimi alanında büyük şirketlerin kâr beklentilerine cevap verecek bir hareketlilik bulunmadığından, büyük sermayeli firmaların konut alanında faaliyetlerde bulunmadıklarını belirtmektedir. Ancak zamanla sanayi yatırımlarından da vazgeçilmesi, sermaye birikiminin kentlerde yoğunlaşması, kentleri sadece küçük ölçekli çıkarların alanı olmaktan çıkartmış; orta ve büyük ölçekli sermaye grupları, ulusal, uluslararası ve çok uluslu inşaat şirketleri de kentsel alanlardan elde edilen rantların giderek artan cazibesini fark ederek, 90'lı yıllardan itibaren belirginleşen bir biçimde kentlere yatırım yapmaya başlamışlardır (Şengül, 2009, s.141). Böylece sermaye, 1980 sonrasında daha önce hiç olmadığı kadar kent mekanı üzerinde belirleyici olarak hegemonyasını kurmuştur.

1980'lerden 1990'lara kadar olan süreçte bir önceki dönemde her biri küçük üretim ölçeklerine dayanan konut sunum biçimlerinde tıkanma yaşanmış; yap-sat ve gecekondu üretiminin temposu düşmüştür. Yap-satçılık şehirlerin imarlı alanlarındaki tüm arazileri ve düşük yoğunluklu parselleri yeniden-inşa ederek tüketmiş; gecekondular ise kentlerin çeperlerindeki tüm kamu arazilerini tüketerek ömrünü doldurmuştur. Bu mekanizmalar kısmen faaliyetlerini sürdürseler de, artık ihtiyacın tümüne yanıt verecek ölçeklerde üretim yapamaz hale gelmişlerdir. Bilgin

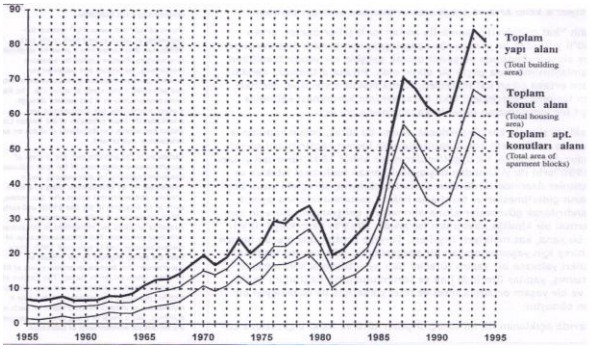
(2000), sadece Türkiye'de değil, erken sanayileşmiş ülkelerde de uzun bir süre artan yeni konut ihtiyacının küçük üretim mekanizmalarınca karşılandığını, ancak mutlaka bir eşiğe gelindiğini ve bu eşik geçildikten sonra küçük üretim mekanizmaları ihtiyacı karşılayamaz hale geldiğinden, girişim ve üretim ölçeğinin büyüdüğünü belirtmektedir. Türkiye için bu eşik 80'li yıllar olmuştur.

Bu süreçte hem gecekondu önleme bölgeleri oluşturmak hem de konut sektöründeki durgunluğa el koymak hedefiyle en önemli rolü devlet üstlenmiş[35]; özel sektör ve devlet ortaklığında büyük ölçekli toplu konut girişimleri ağırlık kazanmıştır. Devlet bir yandan kooperatiflere ve büyük müteahhitlere kredi sağlayarak diğer yandan TOKİ, Emlak Bankası gibi kuruluşlar aracılığıyla girişimci olarak kentlerde büyük ölçekli projelerin gerçekleşmesini sağlamıştır. Ayrıca kooperatif birlikleri ve belediyeler de büyük ölçekli toplu konut üretimi gerçekleştirmişlerdir.

Bu süreçte özellikle 2000'lere kadar ciddi bir konut arzı gerçekleşmiştir (Şekil 3.7). Bu toplu konut uygulamaları çoğunlukla kentsel arazi sıkışıklığı nedeniyle kentin çeperlerindeki daha ucuz olan boş alanlarda üretilmiştir. Ancak genel olarak bakıldığında oluşturulan bu yeni konut alanlarında teknik ve toplumsal altyapı eksikliklerinin varlığı, ulaşılan kalite düzeyinin düşük olduğu, kentsel yaşam kalitesini arttıracak yaşam çevrelerinin oluşturulamadığı, alt gelir grubunda yer alanların mevcut koşullarını değiştirmeye olanak sağlanamadığı görülmektedir (Özüekren, 2004). Balamir (2003, s.20), sınırlı parsel üzerinde apartman tasarımının yaşam çevresini dönüştürmeye yeterli zemin oluşturmadığından, tasarım özgürlüklerini kısıtladığından yakınan mimarların, parselasyonun olmadığı toplu konut alanlarında çalışırken de ezberledikleri apartman şemalarını tekrar etmekten geri durmadıklarını; ülkenin her köşesinde aynı steryotip üzerine yöresel cephe motifleriyle çeşitlenen blokların, mimari fukaralıklarının yanı sıra asgari şehircilik standartlarından da yoksun çevreler yarattığını belirtmektedir. Böylece yapı sektörünün 80 sonrası gösterdiği büyüme mimarlık teknolojilerinde köklü bir yenlik

[35] Bu dönemde Toplu Konut Yasası, Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) kurulması ile kooperatifler özendirilmiş; yeni kredi mekanizmalarıyla büyük ölçekli üretim devlet tarafından teşvik edilmiştir.

ve deneysellik olmaksızın betonarme iskelet üzerine kaplanmış çeşitli kalitelerdeki cephe sistemleriyle malzeme bolluğu yönünde olmuştur.



Şekil 3.7 Türkiye'de yıllara göre yapı ve konut üretimi (Özüekren, 2004, s.)

Aynı dönemde yine kooperatifler tarafından örgütlenen yazlık konutu yapımı da hızlanmıştır. 1960'larda başlayan ikincil konut alanları, bir yandan tarihi- doğal sit alanlarının korunmasına yönelik yasa ve yönetmelik açıklarından faydalanarak, bir yandan da kamu tarafından sağlanan fonlarla, kıyı alanlarında yayılmaya devam etmiştir. Bu bağlamda özellikle üst gelir gruplarının 80'li yılların ikinci yarısından itibaren ulaşım altyapısındaki, karayollarındaki gelişmelere ve otomobil sahipliğindeki artışlara paralel olarak kentlerin dış bölgelerinde müstakil evlerde yaşamaya yönelik bir talebi ortaya koydukları ve kooperatiflerin bu tür taleplerin karşılanmasında da rol oynadıkları görülmektedir. Bu süreçte 'yazlıkçılık' kavramının gelişmesinde, artan kentleşmeyle gelişen kentsel sorunların yanı sıra ikinci konutun bir yatırım aracı olarak görülmesi de etkili olmuştur. Balamir (2003), kent çeperlerindeki banliyö yerleşmeleri ve ikinci konutların, çağdaş Türk mimarlığı için bir ümit taşımakla birlikte bunun kullanılamadığını; yerleşim deseni ve mimari dil bakımından tutucu bir yol izlendiğini ve sadece projelere imzasını atan, mimari hizmetleri üstlenen meslek erbabının katkılarıyla, bu alanlarda da nitelikli çevreler üretilemediğini belirtmektedir (Balamir, 2003, s.20).

1980 sonrası izlenen ve görüldüğü gibi piyasanın kamu-özel sektör ortaklığına dayanan ekonomik politika özellikle 2000 yıllardan sonra kent mekanlarında görünür etkiler yaratmıştır. Batı'da kısa bir süre önce başlayan sürece benzer şekilde, kentlerin birbirleriyle rekabetleri ve girişimcilikleri artmış; finans sektörü artı değer kazanmak amacıyla kent topraklarını giderek daha çok yatırım aracı olarak görmüş

ve gayrimenkul yatırımları en karlı araçlardan biri haline dönüşmüştür. Bu noktada özellikle konut alanları bu dönüşümlerin en somut izlendiği yatırım alanlarıdır. 2000'lere gelindiğinde Türkiye'de çok çeşitli konut sunum biçimleri bir arada gözlenmektedir. Düşük oranda da olsa yap-sat, gecekondu, kooperatif, devletin sunduğu toplu konut alanları ve bireysel üretim devam etmekle birlikte konut piyasasının en hareketli kesimini büyük kentlerin çeperlerinde düşük yoğunluklu ya da kent merkezlerinde daha kısıtlı alanlarda yüksek yoğunluklu olarak yer alan konut siteleri oluşturmaktadır. Büyük sermaye gruplarının gayrimenkule yatırımları doğrultusunda şekillenen bu konut alanları, çoğunlukla yüksek güvenlik önlemleriyle korunduklarından literatürde ***'kapalı konut siteleri'*** başlığı altında tartışılmakta ve Türkiye'de gelişen 'yeni bir konut sunum biçimi' olarak kabul edilmektedirler. Bu süreçte büyük kentlerde orta sınıfların kullandığı apartmanlar hala kent stokunun önemli bir kısmını oluşturmakla birlikte, özellikle çeperlerde gelişen konut toplulukları kentsel gelişme sürecinin en can alıcı aktörleri olarak belirginleşmişlerdir (Şengül, 2009, s.143). Çeperdeki az katlı konut sunumu ülkenin çeşitli kentlerinde farklı biçimleri barındırmakla birlikte bu üretimin büyük bir bölümünü kapalı konut siteleri şeklinde sunulan alanlar oluşturmaktadır.

3.2.1. Türkiye'de Kapalı Konut Sitelerinin Ortaya Çıkış Süreci ve Oluşumuna Etki Eden Faktörler

Öncelikle kapalı konut sitelerinin Türkiye'de, buraya kadar anlatılan **konut sunum biçimlerinde yaşanan gelişimlerin üzerinde temellendiğini ve ülkenin kendi iç dinamikleri ile 1980 sonrası dünya genelinde hâkim olan neo-liberal politikaların bir sentezi olarak ortaya çıktığını** belirtmek gerekir.

1980 sonrasına gelindiğinde bir yanda, Türkiye'nin büyük kentlerinin çeperlerinde olduğu kadar kıyı kesimlerinde ya da turistik bölgelerde de, kooperatifler aracılığıyla üretilmiş çeşitli konut topluluklarını içeren bir yapılaşma pratiği mevcuttur. Öte yanda üst gelir grubunun tekil girişimlerle gerçekleştirdiği müstakil evlerden oluşan bir sayfiye evi, dağ evi, bağ evi, kır evi alışkanlığı da gözlenmektedir. Bunlar kent yaşantısının kentliyi birlikte yaşamak zorunda bıraktığı

hava, trafik, gürültü, görüntü kirliliği gibi sorunlardan kısa süreli de olsa bir kaçış olasılığı sundukları için talep gören konut alanlarıdır. Kapalı sitelerin, 80 sonrası sürecin dinamikleri içerisinde, bu alanlar içinden pekişerek oluştuğu ve çeperlerin üst gelir grupları tarafından sarıldığı bir dönemi başlattıkları söylenebilir.

Kapalı siteler ulusal literatürde de 80 sonrası ekonomik ve kültürel dönüşüm süreçleri paralelinde açıklanmaktadırlar (Kurtuluş, 2003; Bali, 2002; Öncü, 1999; Görgülü, 2003b; Perouse ve Danış, 2005; Enlil, 2003; Gönlügür, 2000). Kente çeperlerindeki konut alanları ve kapalı siteler, üst ölçekte, 1980 sonrası süreçte her anlamda yaşanan bir Batı'ya açılımın ürünü olarak değerlendirilebilirler. Daha önceleri dışa kapalı bir politika güden ve Batı'daki gelişmeleri arkadan takip eden Türkiye, bu tarihten itibaren küreselleşmenin ve gelişen iletişim tekniklerinin de hızıyla dünyadaki gelişmelerden çok kısa sürede etkilenmeye başlamıştır. Bu doğrultuda **neo liberal politikaların getirdiği yeniden yapılanma süreçlerinin, sermaye birikimi için en verimli alan olan kentsel mekan üzerinde izlediği stratejiler** kapalı konut sitelerinin temel itici gücünü oluşturmaktadır. Alt ölçekte ise ülkenin kendi içyapısından kaynaklanan dinamiklerin etkili olduğu süreç, hem dışarıdan beslenerek hem de içeride yoğrularak devam etmiştir. Türkiye'nin 'yapısal uyum programları' çerçevesinde bütünleşmeye çalıştığı bu yeni birikim modeli, kentsel alana hızla büyük sermaye gruplarını çekmiş; kapalı siteler ve diğer büyük konut toplulukları çeperde hızla yayılmıştır. Çeperde, imarsız özel mülk arazileri olmaları, kente ve ana ulaşım arterlerine uzaklıkları nedeniyle mülkiyet örüntüsü parçalanmadan kalan geniş topraklar, çiftlik arazileri, 1980 sonrası çeperdeki yayılım adına bir avantaj gibi görülerek değerlendirilmeye başlanmıştır. Kalkınma stratejisi çerçevesinde yabancı sermayeyi ülkeye çekmek söylemiyle meşrulaştırılan radikal imar uygulamalarının önü yasal reformlarla açılmış, metropoliten alanlar büyük ölçekli kentsel yatırım projeleriyle hızla yapılaşmışlardır (Kurtuluş, 2005b, s.166). Bununla birlikte Kurtuluş (2005b) bu alanlarda politik, 'illegal' ilişkileri daha rahat yönlendiren yerli sermayenin daha etkin olduğunu, yabancı sermayenin ise karmaşık mülkiyet ilişkileri ve adil olmayan imar planlaması uygulamalarına tek başına girmekten çekindiği için genellikle bir ortak Türk şirketiyle kentsel alanda rol aldığını belirtmektedir. Bu doğrultuda yerel yönetimlerin, imar ve planlama

düzenlemelerinin bu sürece hizmet edecek şekilde örgütlenmesi ve izlenen ***parçacıl planlama politikaları***nın da sayesinde kapalı konut siteleri uygulama olanağı bulmuşlardır. Bu anlamda belde belediyelerinin oluşturularak mücavir alan sınırları dışında kalan bölgelerde parça parça yapılan mevzi imar planları, tarım arazilerini imara açan yasal düzenlemeler, ıslah imar planları, çoğunlukla politik kayırmacılık ve arazi mafyası aracılığı ile yönlendirilen informel düzenlemelerle, kent çeperlerinde bu tip konut alanlarının yayılması kolaylaşmıştır.

Aynı dönemde serbest piyasa ekonomisine geçilmesiyle birlikte Türkiye'nin dünyaya açılmasının en önemli sonuçlarından biri, ülkeye giren ithal malların ve tüketim kültürünün, o güne kadar hep dışa kapalı bir ekonomi içinde kısıtlı imkânlarla yaşayan halkın üzerinde önemli etkiler yaratmış olmasıdır. Bu yıllarda etkisini hissettiren **tüketim kültürü dinamikleri ve değişen tüketim alışkanlıkları** kapalı konut sitelerinin gelişiminde temel itici güçlerden birini oluşturmaktadır. Ekonomik büyümenin yaşandığı bu süreçte medya aracılığıyla desteklenen 'tüketicilik', 'seçkinlik', 'zengin olma' gibi kavramlar yüceltilen değerler olmuşlar; genç ve erişkin kuşak üzerinde Batı kültürünün özendirici etkileri kuvvetlenmiş ve tüketim toplumu olma yolunda hızlı adımlarla ilerleyen Türkiye'de, kentin yükselen üst ve orta sınıfları tüketim kültürüyle bütünleşmeye başlamış ve yaşam tarzları değişmiştir (Bali, 2002; Kurtuluş, 2005b, s.165). R.Bali, kapalı konut sitelerine ilişkin makalesinde ve Türkiye'nin 1980 sonrası yaşadığı sosyo-kültürel dönüşümü ele aldığı kitabında geliri artarak varlık düzeyi yükselmeye başlayan işadamları, işkadınları, iletişimciler, reklamcılar, yazarlar, dergi editörleri ve televizyon yapımcıları, yönetici ve teknokrat sınıftan oluşan ***yeni zengin bir kentsel elitin ortaya çıktığından*** bahseder (Bali, 1999, s.35; Bali, 2002, s.21). Bundan sonra imaj yenilemesine gitmeye karar veren yeni elit sınıf, hem tüketimlerinde Batı kalıplarını benimseme eğilimi göstermiş hem de Batı'ya -özellikle Amerika'ya- ait yaşam tarzı, medya aracılığıyla da topluma "ayrıcalık" ve "sınıf atlama" olarak sunulmuştur. Bu bağlamda kapalı konut siteleri yeni kentsel elitin imaj yenileme çalışmaları içinde yeni yaşam tarzı ve lüks konut arayışlarının bir sonucu olarak ortaya çıkmıştır.

Ancak bu durumun doğal bir sonucu olarak Batı'da incelenen süreçte de olduğu gibi, gelir dağılımındaki dengesizlikler ve sosyal ayrışma artmış; sosyal ayrışmanın bu denli keskinleşmesi de yine Batı'dakine benzer bir gelişimle kentsel mekânda kutuplaşmalara neden olmuştur. Birçok araştırmacı **kapalı konut sitelerinin Türkiye'de de sadece sınıfsal yapıyı yansıtmakla kalmayıp aynı zamanda bunu kurdukları** konusunda hemfikirdir (Bali, 2002; Şengül, 2009; Kurtuluş, 2005a; Özgür, 2004; Işık ve Pınarcıoğlu, 2003; Öncü, 1999). Enlil (2003, s.86) de, kapalı sitelerin çoğu durumda dışladıkları "ötekiler" ile kaçak yerleşmelerle iç içe yaşadıklarının altını çizmektedir: *"....Belki de görmek dahi istemedikleri, kendilerini yalıtmak istedikleri ...'yasadışı kentler'le sarmalanmakta, yer yer de yan yana durmaktalar. Bu iki kesim hiç bu kadar yakın ama bir o denli de uzak olmadı. Belki de bu nedenledir ki, derinleşen toplumsal ayrışma, örülen gerçek ve yüksek duvarlarla mekansal ifadesini buluyor."* Işık ve Pınarcıoğlu (2009) da benzer bir durumun altını çizmektedirler:

> *"1980'li yılların Türkiye'sinde kentleşme süreçlerine damgasını vuran, farklılaşma ya da çeşitlenme ile ortaya çıkan ayrışma eğilimleridir. Bir uçta, kentin çeperinde eskisinden çok farklı yöntemlerle ve ilişkilerle var olmaya çalışan ve bu uğurda daha önceden yapmayı tasavvur bile edemeyeceği çok şeyi yapmaya hazır kent yoksulları; arada bir yerde kooperatifler yoluyla kentteki paylaşım kavgasına katılan ve kent çeperindeki geniş arazilere göz diken orta sınıflar ve diğer uçta, kentin en prestijli alanlarında 'kapattığı' arazilerde özel güvenlik sistemleri ile korunan yüksek duvarların ardında yaşayan ve artık değil terk ettiği kente, topluma bile dönüp bakmayan üst sınıflar."*

Kurtuluş (2005b, s.176) 19.yüzyılın sonunda Osmanlı kentinde, mekânın da yeterli olmasının etkisiyle yumuşak bir sınıfsal ayrışma olduğunu belirtmektedir. Cumhuriyet sonrasında 1980'lere kadar olan süreçte bu yapı, içe dönük ve ulus devlete hizmet eden burjuva sınıfı içinde görünür olmamıştır. Toplumsal sınıfların konut ihtiyaçları kendiliğinden gelişen çözümler doğrultusunda şekillenmiş ve mekansal ayrışmanın sınırları derinleşmemiştir. kentin planlı kesimlerinde büyük ölçüde yapsatçılıkla üretilmiş apartmanlarda yaşayan üst ve orta sınıf, oldukça

heterojen bir yapıya sahiptir ve aralarındaki farklılık sadece prestijli bir adrese dayanmaktadır (Enlil, 2003, s.84). 1980'lerde ise kentsel alan, gecekondu bölgeleriyle apartmanlar aradaki boşlukların dolmasıyla birleşmiş; gecekondu bölgeleri de apartmanlaşmış; toplumsal sınıflar, özellikle yeni gelişen elit kesim kendi konut alanlarını ayrıştırmak için yeni sınıfsal temsillere ihtiyaç duymuşlardır (Kurtuluş, 2010).

Kurtuluş (2003) bu süreçte orta ve orta üst sınıflarda oluşan sınıfsal ayrışmaları ve konut alanlarındaki değişimleri "*Mekanda billurlaşan kentsel kimlikler: İstanbul'da yeni sınıfsal kimlikler ve mekansal ayrışmanın bazı boyutları*" adlı makalesinde çok net analiz eder. Günümüz İstanbul'unda sınıfsal kimlik bulanıklaşması mekanda kabaca dört düzeyde ayrışmaktadır. Birincisi kentin çeperinde alt sınıflar ve kent yoksullarının yaşadığı varoşlar; ikincisi otomobil sahibi orta ve üst orta sınıfların otoyol bağlantılı hijyenik alt kentleri ve lüks konut siteleri; üçüncüsü zenginleşen sınıfların politik kayırmacılık ilişkilerine göre farklılaşan, kamudan uzak, saklı refah adacıkları; dördüncüsü ise soylulaştırılarak belli bir kentsel kimliğin (popüler yazar, medya mensubu, sanatçı, mimar gibi entelektüellerin) tüketimine sunulan kentin eski tarihi dokusu içindeki çöküntü alanlarıdır. Böylece orta ve orta üst sınıflar da -daha önce olmadığı şekilde- kendi alt gruplarına parçalanmakta, eski kentli seçkinler ya da kültürel sermayeleri diğerlerine göre zayıf, yeni kentli seçkinler gibi farklı gruplar, farklı şekilde mekânsallaşan lüks konut sitelerinde karşılık bulmaktadır (Kurtuluş, 2003, s.87).

Bununla birlikte Türkiye'deki kapalı sitelerin Batı'daki örneklerinden daha güçlü olarak **yeni bir yaşam tarzı arayışı**nın bir ürünü olduklarının altını çizmek gerekir. Bali (1999, s.36), bu talebin önce villa tipi tekil lüks konutlarla başladığını ama zamanla bunların seçkin kitleyi tatmin edemediğini ve sitelere doğru olan dönüşümün temelinde, bu kesimin sosyal çevre ve boş zaman aktivitesi arayışlarının yer aldığını söylemektedir. Öte yandan Öncü'nün (1999) de belirttiği gibi üst ve orta sınıflar, sadece yaşadıkları kentin görkemli geçmişini ve tarihsel güzelliklerini değil; aynı zamanda keşmekeşini, kalabalığını, gürültüsünü, kirlenmişliğini, yetersiz yaşam kalitesini de fark etmişlerdir. Bu bağlamda ülkede bu sürecin en hızlı yaşandığı yer

olan İstanbul, her türlü kirlenmenin had safhaya ulaştığı ‘yaşanmaz’ bir kent haline gelmiş; 1980’ler üst ve orta sınıfların, sağlıklı bir yaşam/temiz bir çevre ve yeni bir ev özlemiyle şehri terk etmeye başladığı yıllar olmuştur (Öncü, 1999, s.27). Bu yeni yaşam tarzı arayışları karşılığını önce kent içindeki sınırlı sayıdaki boş arsalarda üretilen, sonrasında ise kent dışı alanlara, banliyölere yayılan kapalı konut sitelerinde bulmuştur. Yeni kentli seçkinlerin sosyal düzeylerine uygun bir yaşam tarzı arayışları, kısa süre içinde büyük ölçekli gayrimenkul yatırım projeleri geliştiren şirketler tarafından fark edilmiştir. Bu çerçevede sitelerin satışında vurgulanan temel özellik, satın alınanın sadece bir konut veya villa değil bir "yaşam tarzı" olduğudur (Bali, 2002, s.115):

> *“Bu sitelerde konut edinen kişiler bir daire edinmekten öte, elle tutulmayan, gözle görülmeyen ve "ayrıcalıklar dünyası" ... satın almaktaydılar. Bu "ayrıcalıklar dünyası"nın özelliği, zaman fukarası işadamı ve yöneticiler için "nezih ve seçkin bir ortam"da her türlü sporun yapılabildiği "fitness center"ları, boş zamanları değerlendirmek için sinema, lokanta ve gece kulüplerini içeren bir "club"ın mevcut olduğu kendi kendine yeterli birer mini kent olmasıydı.”*

Bu yeni yaşam tarzı arayışının temel dayanağı ***artan kentsel yoğunluk ve kentleşme problemleri***dir. Bu bağlamda *ilk aşamada* kentsel yoğunluğun yatayda ve düşeyde artması, aşırı göç, sosyal dokuda bozulmalar, kentte artan trafik sıkışıklığı, otopark sorunu, yeşil dokunun ve boş alanların azalması, apartmanların aile yaşantısına uygun olmayan, toplumsal ilişki geliştirmeye engel olan ve bireyin doğayla ilişkisini kopartan bir konut tipi olduğunun keşfedilmesi gibi temel itici etkenler kentten dışa kaçışı hızlandırmıştır. *İkinci aşamada* yeni kentsel elitin daha iyi bir sosyal çevre ve boş zaman olanaklarının olduğu, topluluk ruhu ya da mahalle duygusu içinde yaşayabilecekleri bir yaşam çevresi arayışları yer almaktadır. *Üçüncü olarak* ise bahçeli evlerden ve konaklardan oluşan eski kentlere ve doğayla iç içe bir yaşama duyulan özlem bu çevrelerin şekillenmesinde temel belirleyiciler olmuşlardır (Bali, 1999, s.36). Bu üç faktör kapalı sitelerin neden çeperde yer seçtiklerini, neden site şeklinde toplu bir girişimle ve örgütlenmiş bir yaşam tarzı konsepti çerçevesinde sunulduklarını çok iyi ifade etmektedir. Bunun yanı sıra kapalı sitelerin iyi birer

yatırım aracı olarak görülmeleri; 1999 depremi sonrasında kentin yıpranmış konut stoku ve deprem tehdidi de etkili faktörler arasındadır. Ayrıca arka arkaya Türkiye'ye yerleşen ve özellikle İstanbul'u mesken tutan yabancı şirketlerin yabancı yöneticileri de, kapalı sitelerdeki konutların gözde kiracıları olarak bu sitelere yönelik talebi canlı tutmuşlardır.

Türkiye'deki kapalı konut sitelerini Batı'daki öncüllerinden ayıran bir başka durum da suç korkusu ve güvenlik kaygısının, kapalı siteler için birincil bir itici güç olmaması, tersine hedef kitleyi bu 'güvenlikli siteler'de yaşamaya ikna edebilmek için konut piyasası içinde söylemleştirilmiş bir araç olmasıdır (Kurtuluş, 2005b, s168). İbikoğlu (2003, s.68), güvenlikli duvarlar arkasına saklanma anlayışının aslında korumacı, muhafazakar, anlık çözümler getiren, pragmatik bir bakışla şekillendiğini belirtmekte ve bunu 1980 sonrası kısır siyasi ortamında yetişen kuşağa bağlamaktadır. Askeri darbe ile gerilim ve vahşetten kurtulduğumuz oranda tutkuyla değişim peşinde koşan bir nesli yitirdiğimizi ve yetişen yeni neslin değişim istememek üzere şartlandırıldığını belirtmektedir: *"Muhafazakarlık şu anda kapalı banliyölerde evlerine yerleşen darbe çocuklarının damarlarına işledi. Onlara, değişim gibi boş hayaller peşinden koşmaktansa, çalışıp para kazanmaları, başarılı olmaları öğütlendi. Şimdi para kazanıp başarılı olanların gündelik hayatın pisliklerinden kaçıp kendilerini doğaya ve huzura, kapalı banliyölerdeki konforlu evlerine atmalarına kim itiraz edebilir?"*

Özetle kapalı konut siteleri, neo-liberal politikalar, kentsel mekan üzerinde güdülen stratejiler çerçevesinde yasal düzenlemelerin sağladığı olanaklarla, yeni oluşan kentli seçkinlerin tüketim alışkanlıklarının ve yeni yaşam tarzı arayışlarının birleşmesiyle doğmuştur. Her ne kadar üst sınıfların yerleşim eğilimleri olarak ortaya çıkmış olsalar da kapitalist döngü burada da işlemiş; hızla diğer sınıflar tarafından taklit edilerek yaygınlaşan kapalı siteler daha orta sınıflara yönelik ve daha düşük maliyetlerle de üretilmeye başlanmışlardır (Kurtuluş, 2005b). Dolayısıyla aşağıya doğru bu yayılım sürecinde kaçınılmaz olarak medya etkilidir ve konutların kullanıcı ile buluşmasında yeni araçlar üretmiştir. Konuta ilişkin pazarlama yöntemleri ve güçlü reklam metinleri konutun tüketim döngüsü içindeki yerini destekleyerek, bir

noktada sonra ciddi anlamda **teşvik edici hatta dayatıcı bir mekanizma olarak** işlev görmüşlerdir. Bahsedilen ideal yaşam tarzları, tüketim kültürünün önemli bileşenleri olan medya, reklam ve pazarlama aracılığıyla tüketiciye adeta mitleştirilerek sunulmakta, çeşitli metaforlarla desteklenerek ideal ev kavramını tariflenmekte, 'kaybettiğimiz huzurumuzu yeniden kazandıracak, yanlış hayatımızı düzenleyecek, kayıp kimliğimizi bulduracak, hayatımızda yeni beyaz bir sayfa açacak' çevre ve sosyal hayatı garanti eden, efsanevi konseptler çerçevesinde 'ideal evler' önerilmektedir (Öncü, 1999, 30).

Böylece sermayenin gayrimenkul odaklı bir hareket halini almasıyla geniş bir hizmet sektörünün dâhil olduğu, özel temalar ve konseptler çerçevesinde kurgulanmış büyük ölçekli yatırımlar ortaya çıkmış; kapalı konut siteleri de barınma işlevinin yanında yüzme havuzu, restoran, spor merkezi, çocuk yuvası gibi çeşitli yan işlevleri ve boş zaman aktivitelerini de içinde barındıran eksiksiz bir dünya sunmuşlardır. Batı'daki gibi tüketim kültürünün oluşturduğu kullan-at toplumunda sürekli yeni arayışlar içinde olan birey, idealize edilmiş yeni yaşamlar, yeni konutlar içinde sürekli daha iyi ve daha yenisini aramaya yönelmiştir. Bu bağlamda toplumu tüketim merkezli olarak örgütleyen bir yapının mimarlığı algılayışı, ona kar sağlayan bir nesneyi algılayışından farklı olmamaya başlamış, konut üretimini şekillendiren konut açığı olmaktan çok bu ihtiyacın üretilmesi olmuş, konut da metalaşmış; imajiner kalıplar çerçevesinde değerlendirilen, moda olanın hedef gösterildiği bir tüketim nesnesi haline dönüşmüştür. Yine bu bağlamda kapalı konut siteleri üst ve üst orta sınıfın prestijli, seçkinci bir yaşam tarzı arayışlarına ve kendilerini toplumun geri kalanından farklı, ayrıcalıklı kılma gereksinimlerine yanıt veren, tüketim odaklı bir konut sunum biçimi olmuşlardır (Görgülü ve Koca, 2007).

3.2.2. Türkiye'deki Çeşitli Kentlerden Kapalı Konut Sitesi Örnekleri ve Tipleri

Belirtildiği üzere, Türkiye'nin 1980 sonrası konut pratiğinin dönüşümünde öncü kent, neo-liberal politikaların ve sermayenin yer tuttuğu mekan olan ***İstanbul***'dur. Bu nedenle birçok eğilim gibi kapalı konut siteleri de bu kentten başlayarak ülke geneline yayılmaktadır. 1980 sonrası süreçte, üst ve orta sınıfların kent merkezinden

çepere doğru hareketi Öncü'ye (1999) göre 20.yüzyılın başında Kuzey Amerika'daki otomobil çağı banliyöleşmesini andıran bir biçimde başlayıp bugün Hong Kong nüfusunun yaklaşık yarısını barındıran yüksek apartman bloklarıyla sonuçlanan bir öyküdür. Kurtuluş (2005a, s.78) da 1980 sonrasında İstanbul kent çeperlerindeki gelişmenin Batı'da birbirinin ardı sıra gerçekleşen iki alt kentleşme biçimini aynı anda barındıran bileşik bir yapı sergilediğini belirtmektedir. Bunlardan birincisi orta sınıfların konut talebine uygun olarak yaratılan ve kamu kaynaklarıyla desteklenen planlı konut alanları, ikincisi ise alt sınıfları dışlayıcı şekilde üst ve orta üst sınıflara yönelik yalıtılmış kapalı konut siteleridir.

1980'lerin sonunda sadece birkaç tane olan bu yerleşmeler kartopu efektiyle çoğalmış; kentin çeperleri ve prestij alanları (Boğaz sırtları, kuzey ormanları, göl kıyıları gibi) yapılaşmaya açılmış; yeni ve eski gecekondu mahallelerinin, alışveriş merkezlerinin, kapalı sitelerin yan yana yer aldığı yamalı bir görüntü oluşmuştur (Kurtuluş, 2000b, s.169). Başlangıçta sadece özel girişimlerle yaygınlaşan kapalı siteler günümüzde kamu tarafından da üretilmektedir. Perouse ve Danış (2005), 2005 yılında İstanbul'da 650'den fazla korumalı yerleşmenin olduğunu, konut sayıları 15'ten 2000'e kadar değişebilen sitelerde toplam 40000'e varan konut stokunun olduğunu ve bu yerleşmelerde (çoğu hala boş olduğundan ya da satılmadığından) nüfusun 100 bin kişinin altında olduğunu vurgulamaktadır. Tütengil (2010) ise 2010 yılında yapmış olduğu çalışmada, İstanbul'da 927 adet kapalı konut sitesi tespit etmiştir. İstanbul'da kapalı sitelerin yer seçimine bakıldığında, bunların daha çok İstanbul'un kuzey ormanları içinde, Çekmeköy, Göktürk, Zekeriyaköy gibi beldelerinde yoğunlaştıkları görülmektedir (Özgür, 2004, s.72). Kapalı konut siteleri kentin çeperlerinde müstakil konut alanları olarak sunulmaya başlamakla birlikte 2000'lerden sonra kent merkezindeki çeşitli kentsel dönüşüm projeleri doğrultusunda farklı gruplara (kent merkezinden uzaklaşmak istemeyen, sürekli seyahat eden, yalnız yaşayan, iki kişilik, çocuklu ya da çocuksuz çiftler, öğrenciler vb.) yönelik çeşitli konut birimi alternatifleri sunan yeni türleri (kondominyum, rezidans, karma işlevli konut kompleksleri gibi) ortaya çıkmıştır. İstanbul'daki kapalı sitelere örnek olarak Kemer Country, Acarkent, Beykoz Konakları, Alkent 2000, Zekeriyaköy Evleri, Bahçeşehir, Ataşehir, Mashattan, Platin Sitesi, Mercan Sitesi, Uphill Court,

Altunizade konakları, Sarı Konaklar, Üstay Villaları sayılabilir.

H. Kurtuluş (2003, 2005b), İstanbul'daki kapalı konut sitelerini sosyal yapıları bağlamında inceleyerek üç türe ayırmıştır. Ona göre bu ayrışma toplumsal sınıfların mekanda billurlaşmış halidir. Bir yanda genç profesyoneller olarak tanımlanan, özel sektördeki çeşitli dallarda, çok uluslu ya da uluslarüstü şirketlerin Türkiye ofislerinde çalışan, 30-45 yaş arası, iyi eğitimli ve aynı zamanda tüketim kültürünün de en başarılı taşıyıcı olan grubun ortaya koyduğu *yeni bir orta sınıf kimliği* yer almaktadır (Kurtuluş, 2003, s.88). Bu grubun prestij artışı gelir artışıyla olduğu kadar tüketim alışkanlıklarının değişmesiyle de ilişkilidir ve yeni orta sınıfın yeni kimliği, geçmişte olduğu gibi alt sınıflarla beraber yaşadığı sıkışık mahallerle örtüşmemektedir. Bu grubun amacı kimliğini yansıtabilecek daha iyi bir eve taşınma arzusudur ve bu bağlamda kent dışında, apartman ve villalardan oluşan alt kentlere yönelir. Bu bağlamda birinci tip kapalı yerleşimler oldukça geniş bir alanda, orta sınıfa yönelik kurulan ***alt kentler***dir. Giriş çıkışları kontrollü ve güvenlik elemanları aracılığıyla denetimli olmakla birlikte, barınan nüfusun 10 bini aştığı bu geniş yerleşimlerde dışa kapalılık sert değildir ve içerdikleri geniş sosyal aktivitelere (okul, hastane, eczane, süpermarket, eğlence yerleri gibi) çevreden gelenlerin girişine yönelik esneklikler taşımaktadır. Farklı büyüklükteki dairelerden oluşan apartman blokları ve villalardan oluşan konutlarıyla yüksek ve düşük yoğunluklu adaları barındıran bu yerleşimlerin en tipik örneği Bahçeşehir'dir.

Öte yanda bu orta sınıfın bir başka görünümü, gelir düzeyleri daha yüksek, ünlenmiş ve kazanç elde eden uzman meslek sahipleri, büyük ölçekli işletmelerin üst düzey yöneticileri, sinema ve şov dünyasının ünlüleri, futbolcu, manken, şarkıcı, menajer gibi kesimler ve *işadamları gibi* gelir durumu spekülatif ve astronomik rakamlara ulaşan bir grup yer almaktadır. Bu yeni orta-üst sınıfın en ayırt edici özelliği, hızla artan maddi sermayelerini gösterişçi tüketim yoluyla ortaya koyma çabasıdır; neyin nasıl tüketildiği ve beğeni tarzı toplumsal statüyü belirlemektedir. Aynı zamanda emlak piyasası bu grup için güvenli bir yatırım alanı olarak da önemlidir. Bu bağlamda iktidarla kurulan kayırmacılık ilişkileri yoluyla inşa edilen ***güvenlikli lüks konut siteleri***, kendi içinde kültürel, etnik ve politik olarak oldukça heterojen bu sınıfı, farklılıklarını örten bir tüketim kültürü çerçevesinde

birleştirmektedirler (Kurtuluş, 2003, s.90). Alt kent niteliği taşımayan, daha küçük alanlarda kurulu bu yerleşmeler, kamusal hizmetleri dışarıdan almakta; temizlik, çevre düzeni, güvenlik gibi ikincil hizmetleri ise yakın çevrelerinden sağlamaktadırlar. Burada yaşayanların lüks konut piyasasındaki modalara bağlı olarak sıkça konut değiştirdikleri ve bu nedenle yeterince aidiyet geliştiremedikleri görülmektedir. Bu tip yerleşmelere örnek olarak Acarkent verilebilir.

En üstte ise yine üretim, finans, hizmetler, inşaat, sanayi ve medya sermayesi sahipleri ile çok yüksek gelir düzeylerine sahip üst düzey yöneticilerin yer aldığı süper zenginler yer almaktadır. Bu sınıfsal kimliğin eğilimi ise dışarıya radikal olarak kapalı, üçüncü tip kapalı yerleşimler olan ***refah adacıkları***na kapanma yönündedir. Daha az daireli ve yüksek maliyetli villa, köşk, konak gibi geniş kullanım alanlı ve bahçeli evler, sıkı bir güvenlik kontrolüyle korunmaktadır. Kamu hizmetlerini ya İstanbul'un prestijli okul ve hastanelerinden almakta ya da bunların şubelerini barındırmaktadırlar (Kurtuluş, 2005b, s.169,170). Ancak bu sınıftaki zenginler, gelir düzey ve kaynaklarındaki benzerliklere karşın sınıfsal kimliklerini mekana yansıtma arzusundadırlar. Kurtuluş (2005b) bunu, köklerini Osmanlı dönemine dayandırdığı ikili bir yapının, yeni kentsel elit-eski kentli seçkin çekişmesinin yansıması olarak değerlendirmektedir. İstanbul kökenli üst sınıf kimliği karşılığını kuzey ormanlarını içinde Kemer Country gibi Amerikalı bir mimarlık şirketi tarafından yeni gelenekçi mimariyle tasarlanan, tüm isim ve işaretleri İngilizce olan bir yerleşmede bulurken; Anadolu kökenli üst sınıf kimliği, bir Osmanlı eliti olan Sait Molla Paşa'ya ait koru içinde, Osmanlı konak mimarisinden esinlenerek tasarlanmış Beykoz Konakları'nda bulmaktadır. Bu ifade biçimi estetik beğeni yoluyla ortaya konulmakta ve gelirden öte, beğeni hiyerarşisi içinde farklı sınıfsal kimlikler ayrışmaktadır (Kurtuluş, 2005b, s.177; Kurtuluş, 2003, s.93).

Baycan-Levent ve Gülümser (2004) ise İstanbul'daki korumalı yerleşme tipolojilerini 4 tip altında toplamışlardır. ***Dikey korumalı yerleşmeler***, kent merkezinde iş merkezleri komşuluğunda konumlandırılmış yüksek katlı rezidanslardır ve genellikle iş adamları için tasarlanmaktadırlar. ***Yatay korumalı yerleşmeler***, genellikle çocuklu üst ve üst-orta gelir grubundan aileler tarafından

tercih edilen, kent çeperindeki geniş arazilerde yer alan müstakil tek aile konutlarından oluşmaktadırlar ***Yarı-yatay korumalı yerleşmeler***, kentin prestijli semtlerinde konumlandırılmış ve apartman bloklarından oluşan, üst ve orta gelir grubu için geliştirilen alanlardır. ***Karma tip korumalı yerleşmeler*** ise kendine yeterli, her tür donatı alanlarına sahip, çevre yolu kenarlarındaki geniş arazilerde kurulan uydu kentlerdir. Geniş (2009, s.129) de İstanbul'daki kapalı siteleri benzer şekilde ***çok katlı siteler***; ***seçkin villa siteleri; özel kasabalar*** olmak üzere üçe ayırmıştır.

İstanbul dışındaki kentlerde 'kapalı konut sitesi' olgusu henüz oldukça yeni bir gelişmedir. Bu kentlerde çeperde görülen saçaklanma ve alt kentleşme içinde yer alan konut alanları daha çok kooperatifler ve toplu konutlar yoluyla üretilmekte ve içlerinde az sayıda 'güvenlikli site' barındırmaktadırlar. Türkiye'nin ikinci büyük kenti olan Ankara'da da, kentin Eskişehir aksı doğrultusunda gelişmesi öngörülerek imara açılan bölgelerde kapalı siteler görülmektedir. Ankara'da 1990'larda, yerel yönetimin kentin batı koridorunu yeni yapılaşmalara açmasının ardından, orta ve alt orta sınıflar giderek kentin dışına taşınmasıyla, apartmanlardan oluşan uydu kentler gelişmiş; lüks kapalı konut siteleri de bu aksın güneybatı kuşağında hızla artmıştır (Ayata, 2005, s.39). Ayata (2005), fazla doğal ya da tarihi güzelliğe sahip olmayan Ankara kentinin, barındırdığı, bürokrat ve memurlardan oluşan, görece türdeş elitin ve elit kültürün, son süreçte heterojenlik açısından hızlı bir değişim gösterdiğini ve bu doğrultuda kentin yönetici ve girişimci orta sınıf için cazibesini büyük ölçüde yitirdiğini belirtmektedir. Bu doğrultuda orta sınıfın tercih ettiği kapalı siteler arasında Mesa, Angora Evleri, Ema Bilkent Konutları, Alkazar Evleri, Labelya Konutları, Yonca evler, Beysupark gibi yerleşimler bulunmaktadır. Ankara'da yapılan çalışmalar, kapalı sitelerin henüz kentsel gelişme için bir problem oluşturacak boyutlara varmadığının; bu bağlamda ana kente bağımlı bir alt kentleşme süreci yaşandığının altını çizmektedirler (Ayata, 2005; Öden, 2004; Çelik, 1999; Ertuna, 2003; Erişen, 2003; Alkan, 1999; Kale, 2008; Anıl Şenyel, 2006). Nalçaoğlu (1999, s.67) ise Ankara'nın henüz İstanbul'da olduğu gibi birbirine duyarsız gruplardan oluşan sosyo-mekansal bir yapıya doğru evrilmediğini belirtmekte; bunu daha dışa kapalı, tutucu öğeler içeren ve güven duygusuna dayalı kimlik unsurlarını korumasına bağlamakta ve kentin her şeye rağmen 'yarılmamak üzere kendini

tuttuğunu' söylemektedir. Ayata (2005, s.43) ise, Ankara'daki kapalı siteleri tercih eden daha çok orta yaş grubuna ait orta sınıfın, laik grup kimliklerini, kentin başka bölgelerinde kendi ayrışmış yaşamlarını sürdüren İslamcı orta sınıftan ayırarak tanımlama, farklı kılma eğilimi olarak analiz etmektedir. Site nüfusunun seçkin ve uygar insanlardan oluşan bir camia olduğu fikri yaygın kabul görmekte, topluluk kendini, dışarıda bıraktığı kent merkezinde yaşayan alt sınıflar, yeni zenginler ve İslamcılardan oluşan 'kentleşemeyen karışım' üzerinden tanımlamaktadır. Bu bağlamda Ankara'nın çeperdeki kapalı konut gelişiminin, İstanbul'dan farklı olarak sermaye birikim süreçleriyle daha dolaylı bir ilişki kurduğu, Batı'da sanayileşme sonrası yaşanan alt kentleşmeye benzer şekilde, orta sınıf kökenli, tüketim ve aile yaşamı odaklı bir hareket olduğu görülmektedir.

Bunun dışında Bursa'da (Tümer, 2006; Tümer, 2010; Akıncıtürk ve Arslan, 2010), Konya'da (Alver, 2004), Trabzon'da (Zorlu, 2004), İzmir'de (Velibeyoğlu, 2004; Akyol Altun, 2007; Akyol Altun ve Gündüz, 2010; Çıkış, 2010), Samsun'da (Yalçıner, 2007); Antalya'da (Tönük ve Egel, 2007); Kocaeli'de (Demirarslan ve Demirarslan, 2010); KKTC'de (Baytin, 2010) kapalı yerleşme niteliği gösteren konut alanları geliştiği bilinmektedir. Bursa'daki kapalı sitelerin İstanbul'a benzer bir model üzerinden geliştiği görülürken, Konya'da daha çok prestij ve statü arayışıyla, geleneksel büyük bahçeli ev yaşantısına olan özentiyle bağlantılı olarak ortaya çıktıkları anlaşılmaktadır. Kocaeli'nde daha çok küçük parsellerde, apartman tipi ve 'rezidans' isimli bloklar yaygın bir görünüm sergilerken, Antalya'da daha çok müstakil evlerden oluşan siteler gözlenmektedir. Kıbrıs ise çok uzun bir dönem surlarla çevrili yaşamış, sınırlar açılmasına rağmen hala kontrollü geçişlerin olduğu kapalı bir kent örneği sergilemektedir. Bunun yanı sıra kent bugün, içinde farklı kökenlere ait grupların (İngilizler, Türkler, Kıbrıs Türkleri, Hataylılar, öğrenciler gibi) güvenlikli ya da güvenliksiz, ama kapalı yerleşim alanlarıyla bölgelere parçalanmış durumdadır.

3.2.3. Kapalı Sitelerin Karakteristik Özellikleri

Kapalı konut sitelerine ilişkin yapılan incelemeler doğrultusunda kent merkezinde ya da çeperinde, düşük ya da yüksek yoğunluklu olsun, tümünün belirli bazı karakteristik özellikleri taşıdığı görülmüştür. Bu özellikler hem bu konut alanlarını **yeni** ve **farklı** bir konut sunum biçimi haline getiren niteliklerdir hem de pazarlama esnasında konut üreticilerinin sunduğu 'vaat'ler bu temel özellikler çerçevesinde şekillenmektedir. Bununla birlikte bu özellikler, aynı zamanda bireyin konutla kurduğu ilişkide doğal olarak var olan, temel kullanıcı gereksinimlerini de barındırmaktadırlar. Ancak bireyin konuttan beklemesinin doğal olduğu bu nitelikler, efsanevi kurgularla abartılarak pazarlanmakta ya da bu ihtiyaçlar çeşitli söylemlerle biçimlendirilmektedir.

Kapalı konut sitelerinin temel özelliği çeşitli yollarla **'farklılık'** sunma iddialarıdır. Rekabetçi konut piyasası içinde giderek pekişen pazarlama teknikleri ve reklamlarla, hem kentsel, çevresel ölçekte hem de site ve konut ölçeğinde ***farklı temalar çerçevesinde farklı yaşamlar*** sunulmaktadır. Konutun piyasalarda sürekli yaratılan pazar açığı ile yeniden tasarlanarak piyasaya sürülecek bir ürün halini alması, çeşitli imgelerle donatılmış iyi bir ambalaj ve marka değerini de taşımasını gerektirmiştir. Bu bağlamda hedef kitlenin satın alma davranışını değiştirecek şekilde, ilgi çekici, sıra dışı ve yeni bir fikirle sunulması gereken konut siteleri, etkileyici metinlerle ve güçlü sloganlarla medyada yer almaktadırlar. Sadece bu reklam metinlerini izlemek bile kapalı konut sitelerinin temel niteliklerini oluşturmak için yeterli olmaktadır. Kapalı konut siteleri öncelikle **bütüncül olarak bakıldığında, idealize edilmiş bir yaşam tarzı ve ideal bir ev vaat etmektedirler**. Bu noktada 'metropolden kaçış'la varılacak 'rüyalar alemi'ni somutlaştırma iddiasıyla güneşli günlerde ata binenleri, golf oynayanları, havuz başı sohbetlerini, göletlerde teken yüzdürenleri, barbekü partilerini, temiz ve bakımlı çevreleri, muhteşem manzaralı peyzajları, çimenler üzerinde köpekleriyle yuvarlanan 'mutlu aileleri' betimleyen imajlarla dolu efsaneler, bu yaşam tarzı ve onun bir parçası olan ideal ev, farklı temalar üzerinden şekillenmekte ve mimari aracılığıyla mekânsallaşmaktadır.

Farklılığın sunulduğu ilk özellik ***fiziksel konumları***dır. Kapalı yerleşmelerin çoğu, kente çok kısa mesafelerde olduklarının, ana ulaşım arterleri sayesinde dakikalarla ölçülen yakınlıklarının altını çizerler. Ancak neredeyse tümünün otomobile bağlı (hatta en az iki otomobili şart koşan) ve trafik sıkışıklığı nedeniyle belirtilenden çok daha uzun süreler alan yolculuklarla erişilebilir oldukları görülmektedir: "*Hem yakın, hem de çok yakın…Kemerburgaz bugün şehrin dışında gibi görünse de aslında şehrin içinde; Levent, Maslak ve Nişantaşı gibi merkezlere çok yakın…Yeni yolun devreye girmesiyle Levent ve Maslak'a sadece 10 dakika…"* (www.istanbul-istanbul.com). Sitelerle eş zamanlı yapılan ya da yapılacak olan büyük çevreyolları ve otobanlarla yakınlaşan bu uzaklık yalıtılmışlığı da tamamlayan bir unsur olmaktadır. Öte yandan doğal güzelliklere yakınlıklarına (deniz, göl, orman kenarı) önem verilmekte bunun olmadığı durumlarda ise yapay olarak üretilen manzaralar kullanılmaktadır.

Bunun yanı sıra bir ***karşı-kent söylemi*** doğrultusunda, olumsuz özelliklerle dolu kent yaşamına bir alternatif sunma iddiası çerçevesinde pazarlanmaktadırlar. Kentten uzakta bir yaşam sunan bu siteler sürekli vurgulanan kentle ilişkili olumsuz cümlelerin yanı sıra apartmana alternatif olarak ***'doğayla iç içe olma' söylemi*** çerçevesinde sunulmaktadırlar:

> *"..Evidea'da meyve dalından koparılıp yenir. Sabah mahmurluğu kahveyle değil, yüzerek atılır. Çocuklar, diledikleri gibi bisiklete biner. Otomobiller Evidea sakinlerinin hayatlarının içinden geçmez. Romantik bir yürüyüş için evlerden iki adım atmak yeterli olur. Kapılar, mis kokulu çiçek yollarına açılır. Değişik ışıklar saçan gölet, günün her saati Evidea'lıları yeni bir sürprizle karşılar. Bütün evler yemyeşil manzarayı görür ve Evidea'lılar her sabah bu manzarayla güne başlar.."* (http://www.remaxabc.com) (Şekil 3.8)

Ancak zamanla kapalı sitelerin düşey örnekleri kent içinde gelişmeye başlamış; bu sefer kent, olumlayıcı bir söylemle mitleştirilmiş ve gücü yetenlerin tüketebileceği bir imgeye dönüştürülmüştür. Dumankaya, Selenium Residence, Metrocity

Millenium gibi örnekler kent merkezinde yaşamak isteyen, kent yaşantısı içinde kalmak zorunda olan, zamanı daha değerli, iş adamlarından oluşan bir çevreyi hedeflemektedir (Bali, 2002):

> *"Şehri duymak…Nasıl nefes aldığını, çalıştığını, eğlendiğini. Sevmek…Gürültüsünü, kalabalığını, koşuşturmacasını, tiyatrolarını ve dedikodularını, sokaklarını ve sokak satıcılarını, trafiğini ve her renkten tüm seslerini. Kaçmak değil, O'na koşmak için sabırsızlanmak, uzak kaldığımızda. Bu şehir İstanbul. O'nu seviyoruz, bağımlılık derecesinde bir tutkuyla"*



Şekil 3.8 Evidea (http://www.ev-idea.com)

Ya da sunulan konsept, bilişim çağına uygun ve bireyselciliğe olanak tanıyan, modern çağın akıllı bina teknolojileri olabilmektedir. "Ev-ofis" bileşiminden ortaya çıkan bu yeni tür sunumların örnekleri arasında Alkent 2000 (Şekil 3.9), Flora Dijital Evler ve Aqua Manors projeleri gösterilebilir (Bali, 2002, s.156).



Şekil 3.9 Alkent 2000 Evleri (www.alkent2000.com.tr)

Sunulan yaşam tarzı, özellikle mimari öğeler ve mekansal kurgu aracılığıyla desteklenmektedir. Bu yaşam, Kemer Country'de ya da Alkent 2000'de olduğu gibi Kuzey Amerika kültüründen devşirilmiş imgeler taşıyabilmekte; Beykoz Konakları'nda olduğu gibi potansiyel kullanıcılarına Osmanlı geçmişinin gelenekleri ve yakın tarihin kültürel elitlerine referans veren bir simgesel kurgu sunabilmektedir (Bali, 2002, s.116). İstanbul'da öncelikli temalardan bir diğeri de toplumsal olarak kurulan bir **'nostalji'** söylemi çerçevesinde, konak ve bahçelerin bulunduğu eski İstanbul'un ***mahalle hayatını tekrar yaşama/yaşatma arzusu***dur (Bali, 2002, s.114). İlk olarak Kemer Country örneği ile kendini gösteren 'mahalle', 'kasaba yurttaşlığı', 'yeni bir sivil toplum örneği' gibi konseptler konut üreticileri tarafından müstakbel alıcılara sunulmuştur:

> *"İstanbul'umu özlüyorum.*
> *Kimimiz iki katlı bahçeli evimizi, kimimiz o nezih beş çaylarını, kimimiz çocuk parklarımızı özlüyoruz... Evet, her yaşın özlediği İstanbul, bir başka İstanbul. İşte tüm bu güzellikleri günümüzün çağdaş konforu ile bütünleyen, herkesin özlediği yaşam dilimlerini bir arada sunan, çevresine sahip çıkılan bir İstanbul kuruluyor: .. kent."*(Nokta dergi reklamı, 5 Haziran 1993; aktaran Öncü, 1999, s.30)"

Kapalı sitelerin bir başka özelliği "tamamen kendine yeterli olma" hedefi doğrultusunda sunulan **sosyal tesisler ve olanaklar**dır. Özel kulüp binaları, küçük ölçekli alışveriş merkezleri, cep sinemaları, özel kitaplıklar, bar ve çocuk oyun odaları, sörf, golf ve binicilik kulüpleri, jimnastik salonları, otel, sağlık merkezi, itfaiye, hobi bahçeleri, suni göller, hayvanat bahçesi, çeşitli spor tesisleri gibi zengin olanaklar ile 'komple bir yaşam' tarzı sunmaya çalışırlar. Süpermarket zincirlerinden birinin şubesini barındırmayan daha küçük ölçekli sitelerde ise telefonla sipariş ve eve teslim sistemi yaygınlaşmıştır. Ayrıca oyun bahçeleri, kreş, etüt salonları, bebek bakım hizmetleri gibi çocuklar için düşünülmüş mekanlar ve aktivitelerin yanı sıra prestijli okullara yakın oldukları ya da kendi okullarını barındırdıkları görülmektedir. "*Hayattaki en büyük yatırımınızı nerede büyütmek isterdiniz?*" (Arkeon Evleri) ya da *"en büyük keyif onların mutluluğu"* (Merit Life Göl Konakları) gibi sloganlarla çocukları ön plana almak da ayrı bir stratejidir (Enlil, 2003, s.87).

Kapalı sitelerin belirleyici özelliklerden bir tanesi de **"cemaat"** olgusuna eklemlenen ve onunla iç içe geçen, aynı kültürel havayı soluyan, aynı değerleri benimseyen homojen bir çevreyi bir araya getirmesidir. Bu aynı zamanda hem ayrıcalık duygusunu pekiştirmekte ve kimliğin tanımlanmasına araç olmakta hem de aidiyeti güçlendirmektedir (Bali, 2002, s.149). Kapalı sitelerde yaşayanların 30 ile 50 yaş arası, çocuk sahibi, finans veya sanayi sektöründe çalışan bir kesimi kapsadığını ortaya koyan çalışmalar da homojenleşme eğilimini doğrulamaktadır (Gönlügür, 2008; Perouse ve Danış, 2005). Bununla birlikte Perouse ve Danış (2005, s.115) bu sitelerin eğitim düzeyleri ve kültürel seviye açısından kendi içlerinde de ciddi ayrışma yaşayanlarının varlığından bahsetmektedir. Amerikan banliyöleşmesindeki etnik ve ırksal ayrımlara benzer şekilde İstanbul'daki bazı sitelerde de politik kökenli sınıf ve kimliklerin ayrıştığı görülmektedir. Eren ve Dolmacı (2006) Refah Partisi döneminde yapılan Başakşehir ve Hilal Konutları, Anadolu yakasındaki Erzurum Sitesi, Ankara'daki eski Özelif Sitesi ve Birlik Sitesi gibi yerleşimlerin pek çok siyasinin ya da muhafazakar kesimin önde gelenlerinin ve zenginlerinin oturduğu sosyal statüyü yansıtan önemli 'referans adres'ler olduklarını belirtmektedir.

Bunun yanı sıra sitelerde yıl boyunca çeşitli etkinlikler, şenlik ve festivaller, caz, klasik müzik dinletileri, animasyonlar, ünlü şarkıcıların konserleri, bit pazarları düzenlenmektedir. Ayrıca içerdikleri kulüplerle elit kesimin eskiden sadece tatil köyleri ya da lüks otellerde bulunan golf, sörf, binicilik, kano gibi aktivitelere erişebilmeleri sağlanmaktadır. Bu kulüp ve sosyal tesisler, dışarıdan gelen kullanıcıya da açık gibi görünmekle birlikte, yüksek aidat ücretleri, referans gerektiren üyelik sistemi gibi dışlayıcı mekanizmalarla kurulan homojen topluluk garanti altına alınmaktadır. Bununla birlikte bu topluluğun kurduğu iç ilişkiler için de çeşitli senaryolar oluşturulmakta, **aktif bir sosyal yaşam** ve **komşuluk ilişkileri** sunulmaktadır (Gönlügür, 2008, s.80).

Güvenlik ise kapalı sitelerin olmazsa olmaz özelliklerinden biridir. "*Hangi kentte kapınız açık sokağa çıkabilirsiniz?*" sloganıyla pazarlanan Acarkent gibi bütün siteler, özel güvenlik birimleri, yaslandıkları doğal coğrafi bariyerleri, yüksek taş duvarları ve tel örgüleri, kameralı sistemleri ile 24 saat güvenlik sunmaktadırlar.

Bununla birlikte güvenlik salt bir tedbir olmanın ötesinde; yalıtılmış, ayrıcalıklı bir toplumsal statünün göstergesi, edinilmeye çalışılan kimliğin koruyucusu olarak sunulmaktadır. Baycan ve Gülümser'in de belirttiği gibi kapılar, duvarlar ve diğer önlemler, güvenliğe duyulan ihtiyaç ve talepten bağımsız olarak; geliştirici firmaların emlak değerlerini arttırmak ve mevcut mülk değerini korumak için kullandıkları bir pazarlama stratejisidir.

Bu temaların çoğu temelde, toplumsal olarak **yitirilen aidiyet duygusunu yeniden canlandırmayı** hedeflemektedirler. Özlenen bir geçmiş ya da seçkin, gelecekçi ve fütürist bir yaklaşım olabilen bu kimlik paketi içinde, konutun mimarisi ya da mekansallığı değil, konseptiyle ne kadar tutarlı bir görüntüye sahip olduğu önem kazanmaktadır. Bunun yanı sıra **mimari imajlar ve mekan aracılığıyla kurgulanan farklı konseptler, bireye kimliğini tanımlaması için farklı alternatifler sağlamaktadır.** Bu yolla birey ya da aile, toplumsal konumunun sağlamasını yapabilecek, aidiyet duygularını pekiştirebilecek ve kendilerini başkalarından ayırt ederek tanımlayabilecek; ya da kendine var olan alternatifler içinden yeni bir kimlik seçebilecektir.

Çoğu sitenin kendine ait jeneratörleri, dev su depoları, teknik servis, ambulans ve itfaiye gibi hizmetleri, arıtma tesisleri bulunmaktadır. Ayrıca site güvenliği, okul servisleri, ortak alanların bakımı, temizlik, çöp toplama, peyzaj gibi birçok hizmetin özel şirketler tarafından sağlandığı bir **yönetim modeli**ne sahiptirler. Bu şirketler, her konut kullanıcısının altına imza attığı, ortak yaşama ilişkin belirli kuralları içeren bir yönetim planı dâhilinde siteyi yönetmektedirler. Ancak bu yönetim planı konusunda ciddi yaptırımlar uygulanamamakta, yapılara kaçak ekler yapılmasının dahi önüne geçilememektedir (Perouse ve Danış, 2005, s.117).

3.2.4. Türkiye'de Kapalı Konut Siteleri Üzerine Yapılmış Çalışmalar ve Kritikler

Ulusal literatürde büyük çoğunluğunu kent plancıları, mimarlar ve sosyologların oluşturduğu araştırmacı kesim, yapmış oldukları çalışmalar sonucunda Batı'daki kapalı konut sitelerinin barındırdığı sorunlara benzer problemler tespit etmişlerdir.

Ve akademik çevrelerdeki genel tavrın olumsuz, yadırgayıcı bir karşı duruş içerdiği görülmektedir.

Sosyo-kültürel etkileri bağlamında bakıldığında ortak görüş kapalı konut sitelerinin **sosyal ayrışmayı ve mekansal parçalanmayı desteklediği** yönündedir (Bali, 2002; Şengül, 2009; Kurtuluş, 2005a; Özgür, 2004; Işık ve Pınarcıoğlu, 2003; Öncü, 1999; Berköz, 2008; Uysal, 2003; Enlil, 2003; Perouse ve Danış, 2005; Geniş, 2009). Yapılan alan araştırmaları kapalı sitelerin, ***site içinde de yeterli bir topluluk duygusu oluşturamadıkları, daha iyi bir sosyal çevre ve komşuluk ilişkileri kuramadıkları, kamusal alanları özelleştirdikleri ve kamusallığı yok ettikleri, kentli olma bilincini ve ulusal duyguları zedeledikleri, ayrımcılığı arttırıcı tavırlarla toplumsal ilişkileri zayıflattıkları, içe kapalı bir hayatı körükledikleri, özellikle çocuklar için adaptasyon problemleri barındırdıkları*** görülmektedir (Güzey, 200). Özgür (2004) İstanbul-Çekmeköy bölgesinde gecekondu mahalleleri ile kapalı konut siteleri arasında yaptığı karşılaştırmada, barındırdıkları ortak alanlarıyla sosyal ilişkiler için daha uygun bir ortam barındıran kapalı sitelerde, komşuluk ilişkilerinin gecekondu mahallelerinden çok düşük olduğunu; bu bağlamda bu sitelerin gerçek mahalleler ya da komşuluk birimleri olmadıkları ortaya koymuştur. İpek (2003) de, Ankara çevresinde yer alan uydu kentlerdeki sosyal yaşam üzerine yaptığı araştırmada, bu konut alanlarının günlük yaşama yeni bir şey eklemediklerini; sosyal tesislerden fazla yararlanılamadığı gibi çok daha aktif bir sosyal yaşantının var olmadığını; bunu yanı sıra alışveriş ve ulaşımda yaşanan güçlükler nedeniyle günlük yaşamın olumsuz etkilendiğini belirtmektedir (aktaran Özgür, 204, s.71).

Ekinci (2003) bu yerleşimlerde yaşayan insanları; *"...kentteki tarihi evleri yıkıma terk ederken ormanlardaki konaklarını 'eski İstanbul mimarisinden esinlenen', çatılı, saçaklı, cumbalı projelerle gerçekleştiren; Boğaziçi'nin peyzajını bozarak 'Boğaziçili', Sarıyer ormanın yiyerek 'Sarıyerli', Terkos havzasını kirleterek 'Durusulu', eski köy dokularını yok ederek 'Casabalı', tarihi su kemerlerine komşu yapılaşmayla 'Countryli' olan, İstanbul varoşlarının, İstanbul kültüründen yoksun İstanbulluları"* olarak değerlendirmektedir. Uysal'a (2003) göre kent, ikili bir 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. Oysa Kurtuluş'un (2005b, s.163) da belirttiği gibi Ortaçağ surları, toplumsal üretim artığının kentin dışından gelen yabancı işgallerden korunması ile ilgilidir; kapalı siteler ise aynı kentin vatandaşlarından gelecek olası saldırılardan korunmak ve ortak üretilen bir toplumsal artığı paylaşımdan kaçmak için duvarlar örmektedirler. Kentte eski toplumsal tabakalaşma esnek ve geçirgendir; yeni yapı ise katı ve geçirimsiz bir yapıya sahip olduğu gibi içinde de homojen bir dünya kurmayı hedefler.

Bunun yanı sıra güvenlik, altyapı, temizlik, bakım gibi hizmet ve servislerin özelleştirildiği yönetim modeli, beraberinde tüketime dayalı bir yurttaşlık kavramını getirmekte; bu da kamu yararı, kamu malı gibi nosyonların giderek daha fazla aşınmasına yol açmaktadır (Gönlügür, 2008). Bazıları idari olarak da müstakilleşerek belediye statüsüne erişen siteler, yaşam çevresi kalitesi, genel asayişin sağlanması gibi toplumun genelini ilgilendiren konuları ancak bireysel olarak tüketilebilecek metalar haline getirmektedir. Geniş'e (2009, s.153) göre Türkiye'deki yerel yönetimlerin kurumsal, ekonomik ve siyasal temelleri Amerika'da olduğu gibi, örgütlenmiş site yönetimlerinin özerkleşme ve vergiden muafiyet gibi taleplerine varacak boyutlarda bir tehlikeye izin ve destek verecek yapıda değildir. Ancak uzun vadede kapalı sitelerin sayısındaki artış, otonomi, demokrasi ve topluluk hakları gibi kavramların neo-liberal söylemler tarafından rehin alınmasına ve benzer hak arayışlarına yol açabilir.

Kapalı siteler, temelde kentli olma bilincini ve kente karşı bireyin sorumluluklarını da zedelemektedirler (Gönlügür, 2008). Kamusal paylaşım alanları olan kentlerde bireylerin diğer kentlilerle buluşması bir tür zorunluluktur, yalıtılmış bir şekilde bunun aksini talep etmek zaten o kentte yaşamayı reddetmekle aynı anlama gelmektedir. Bu durum kentsel mekânın gittikçe artan oranda eşitsiz paylaşımını ve toplumsal adalet sorununu da beraberinde getirmektedir. Kentin çevresinde yer alan, kentin gelecekteki gelişimi için kullanılabilecek alanlar, üst sınıfların lüks yaşam biçimlerine yönelik tüketilmekte; bu da alt gelir grubuna yönelik sosyal konut uygulamaları olasılığını azaltmaktadır. Farklı gelir grupları için

konut ve yaşam çevresi çeşitliliği sunan planlı konut alanları yaratmak amacıyla, kentin çeperini büyük ölçekli projeler için imara açmak, rant arayışlarını meşrulaştırmakta; ancak bu süreç daha çok seçilmiş bir 'orta ve üst-sınıf demokrasisi' olarak elitist karar üretme ve uygulama süreçleriyle gerçekleşmektedir. Örneğin deprem gibi kentin tümünü, toplumun her kesimini etkileyecek bir felakete karşın sundukları çözümler sadece belli bir zümrenin yaşam kalitesini gözetmektedir. Özetle kamu yararı ilkesini zedelemektedirler.

Aynı zamanda bu yerleşmeler tek tipleşmeye dayalı anlayışların, mimarinin, yaşam biçiminin veya kent ideolojisinin üretildiği yerler olarak kentsel alanların kendiliğinden barındırdığı heterojen ve çok çeşitli yapıyı, kültürel çoğulculuğu törpülemekte ve bireyleri de ideolojik olarak biçimlendirmektedirler. Oluşturdukları simülasyona dayalı kurgular; mal, hizmet ve boş zaman tüketimini organize ederken; çevre ile ilişkisi kopartılmış, yer duygusundan arındırılmış mekanlar sunmaktadırlar. Bu da bireyin toplumsal yaşamdan kopuşunu, bireyselciliği, yalnızlığı ve yabancılaşmayı desteklemektedir. Sonuçta oluşan, çevresinden görünür ya da görünmeyen duvarlarla kendini izole eden, sosyal yönü zayıf, paylaşımda bulunmayan, çevresine güvensiz, ülke ve kent sorunlarına ilgisiz, bireyci ve bencil insan tipidir. Sosyolog S.Erder (aktaran Eren ve Dolmacı, 2006) kapalılığın daha çok çocuk ve kadınlar için geçerli olduğunu; içinde okul, yuva ve kadınların günlerini geçirebilecekleri alanlara sahip olan sitelerde yetişen çocukların eski kent merkezini, tarihi yarımadayı tanımadan büyüdüklerini belirtmektedir.

Geniş (2009); Candan ve Kolluoğlu (aktaran Güney, 2008); Alver (2007) çeşitli sitelerde yaptıkları görüşmelerde bu yabacılaşmanın ve sosyal ayrışmanın nasıl bilimkurgusal boyutlara vardığını ortaya koymuşlardır. Belirli bir süre kapalı sitede yaşadıktan sonra özellikle kadınların paranoya derecesinde kente inmekten korktukları; çocukları için endişe geliştirdikleri; gecekondulular, göçmenler ve yoksullara ilişkin zihinlerindeki 'bilinmezliğin', 'ötekileştirme'nin fenomen boyutlarına vardığını; çoğunlukla sitelerine kapandıklarını ve çok fazla kentsel alanı kullanmadıklarını; tamamen soyutlanmış ve yapay bir dünya içinde yaşamaya alışarak kenti artık yabancıladıklarını; özellikle çocukların nereli oldukları

sorulduğunda artık Türk olduklarını dahi unutup kimliklerini bulundukları sitenin adıyla tanımladıklarını belgelemişlerdir.

Güvenlik konusunda ise ülkenin en kozmopolit kenti İstanbul için bile önemli bir suç oranının olmadığı görülmektedir. Çoğu araştırmacı, kapalı konut alanlarında güvenliğin, bu mekanizmaları üreten şirketlerin de etkisiyle, pazarlanan bir meta olduğu; korkunun ise buna hizmet etmek üzere toplumsal olarak kurulduğu ve kurgulandığı görüşündedir (İbikoğlu, 2003; Öncü, 2006). Güvenlik, serbest piyasada pazarlanabilir ve dolayısıyla tüketilebilir bir meta haline gelmiş; elektrikli duvarlar, otomatik kapılar, özel güvenlik birimleri, kapalı-devre kamera sistemleri ile donatılmış kapalı konut alanları; reklamlarda altı çizilen, suç, kalabalık, şiddet, terör, güvensizlik, kirlilik, kapkaç, adam kaçırma, cinayet, hırsızlık ile dolu "güvensiz kent ortamı"ndan kurtuluş aracı olarak sunulmaktadırlar. Öte yandan duvarlar ve bariyerler, dış dünyanın eksikliklerini ve görülmek istenmeyen manzaraları örtmeye yaradığı gibi, içerideki dünyayı dışarıdaki gözlerden de saklayarak mülk değerini de güvence altına almaktadır (Gönlügür, 2008). Kapatma eğilimi artık o kadar moda olmuştur ki açık olan toplu konut alanları da kapanmakta; kamunun ürettiği toplu konutlar ya da kooperatifler dahi çevrelerine duvarlar örmekte, özel güvenlik şirketleriyle anlaşmalar yapmaktadırlar. Bununla birlikte kapalı sitelerin kullanıcı açısından bakıldığında psikolojik açıdan güvenlik endişesini tatmin ediyor gibi görünmekle birlikte bu tür sitelerde de artarak süren hırsızlık vakaları bunun çözüm olmadığını göstermektedir (Perouse ve Danış, 2005).

İbikoğlu (2003, s.68), kapalı sitelerdeki güvenlik isteğinin, suç ve suçluyla mücadele için kalıcı bir çözüm öngörmediğinden pragmatik ve suçun nedenlerini bulup onunla yüzleşmektense, suçluyu görmezden gelmeyi, kendi kabuğuna çekilmeyi, var olan ayrımı kalın duvarlarla sağlamlaştırmayı tercih ettiği için de muhafazakar olduğunu söyler. Bunun yanı sıra devamlı gözetlenmenin özel hayatımıza önemli bir müdahale olduğunu da eklemektedir: *"...bu eğilim, üst gelir gruplarının kendilerini hapishanelere kapatmasıdır, çünkü o yüksek duvarlar, o dikenli teller, o kameralar şimdiye kadar cezaevlerinin değişmez öğeleriydiler"*

Kentsel-ekolojik etkileri bağlamında ise kapalı konut siteleri ***doğal çevreyi tahrip ettikleri*** için eleştirilmektedirler. Özellikle İstanbul'da yaşanan süreçte önemli miktarda orman alanının, doğal sitin, su havzalarının zarar gördüğü ve bu bölgelerdeki ekosistemin zedelendiği bilinmektedir. Bunun yanı sıra ***parçacıl planlarla gerçekleştirildiklerinden metropoliten alan planı ile bütünleşememekte ve plandaki diğer arazi kullanım alanları ile bağlantısız lekeler oluşturmakta***dırlar (İnal, 2002; İşlek, 2007; Kiper, Uysal, 2003; Enlil, 2003; Ekinci, 2003; Perouse ve Danış, 2005).

Yeni yasal düzenlemelerle kentler farklı iktidar alanlarının savaşına dönmekte, mevzi imar planlarıyla imarsız araziler imara açılmaktadır. Kent çeperindeki arazilerin hukuki statüsündeki karışıklık ve bu alanda sık sık yasaların değişmesi, bu bölgedeki yeni inşaatların denetim mekanizmalarına takılmamasını mümkün kılmaktadır. Bu nedenle yasal düzenlemelerdeki açıklardan, hukuki ve idari boşluklardan faydalanan yatırımcılar özellikle bazı köylerin belde belediyesi konumuna terfi etmesiyle imara açılan yeni araziler üzerinde kapalı sitelerin yayılmasını sağlamışlardır (Perouse ve Danış, 2005, s. 96; İnal, 2002). Çoğu koruma alındaki bölgelerde ya da orman alanlarında kaçak olarak yapılan siteler, üst düzey ilişkiler ve belediyelerle büyük pazarlıklar sonucunda aşama aşama kamuya ait arazileri özelleştirmekte; yapılaşma izni almakta ya da inşa edilenler affedilmektedir. Son süreçte kamu ve özel sektör işbirliğinde de kapalı siteler üretmekte, bu da dışa kaçış ve parçalanma sürecini desteklemektedir.

Ekinci (2003, s.82) çoğu yasadışı ve plansız alanlarda gelişen ve daha sonradan çeşitli yollarla onaylanan kapalı sitelerin, kentin tümü için gerekli yaşam kaynaklarını tükettikleri, tahrip ettikleri için aynı varoşlardaki gecekondular kadar kente ihanet içinde geliştiklerini; dahası "en ünlü politikacılardan, üniversite hocalarına kadar her kesimden 'kent kaçkınlarının' bu sitelerde, 'varoş' olarak beğenmedikleri öncü işgalcilerle iç içe yaşadıklarını" belirtmektedir.

Buna yer aldıkları yakın çevreyle sosyal ve fiziksel anlamda bütünleşmemeleri de eklenebilir. Ayrıca kentten kaçışın terk edilen kent mekânını olumsuz yönde

etkileyeceği ve kent merkezinde çöküntü alanlarının oluşma ihtimalinin çoğu çalışmada altı çizilmiştir (İşlek, 2007; Kiper, 2004; Uysal, 2003; Enlil, 2003). Bu bölgelerin kentsel altyapı yatırımlarının önemli bir bölümünü çekmesiyle, geleneksel dokunun yer aldığı eski ve tarihi mahallelerin bakımsızlık ve ihmal nedeniyle düşük gelirlilerin oturduğu yoksul mahallelerine dönüştüğü görülmektedir. Ancak kentsel rantların hiç sönümlenmediği İstanbul'da, son süreçte, kent içi soylulaştırma çalışmaları, yenileme ve koruma adı altında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri ve kullanım ömrü dolan yapıların yıkılmasıyla açılan arazilerde yükselen rezidanslar düşünülürse; Batı'da yaşanan kente geri dönüş sürecinin çepere doğru yayılımla aynı anda gerçekleştiği görülebilir. Diğer kentlerde ise henüz kent merkezini tehdit edecek ölçüde bir alt-kentleşme hareketi görülmemektedir. Ancak kentlerde yaşanan bu tür bir dönüşüm sürecinde kentlerin özgün kimliklerinin yitirildiği ve kentlilerin yaşadıkları çevreye yabancılaştıkları görülmektedir.

Çevresel açıdan zararları sadece arsa tüketimi ve doğal çevrelerin yapılaştırılmasıyla sınırlı değildir. Büyük su lekeleri, yapay göller ya da havuzlar çevresinde inşa edilen konutlarıyla su kaynaklarının tükenmesine katkıda bulunmaktadırlar. Otomobil bağımlılığının sonucunda hem bireyler kendileri artan ekonomik bedeller ödemek zorunda kalmakta (benzin ve bakım masrafları gibi), hem de bu ekstra yakıt tüketimi çevre kirliliğini arttırmaktadır. Buna her gün işe, okula veya alışverişe gidip gelenlerin maruz kaldığı –ve aslında kentten kaçış nedenlerinden biri olan- trafik sıkışıklığı ile çoğu sitenin çok yakınından geçen otoyollar nedeniyle gürültü, hava kirliliği gibi negatif etkilerini eklemek gerekir. Birçoğu, akıllı konut sloganıyla pazarlanmalarına rağmen kamera sistemleri ve uzaktan kumandalı teknik servisler dışında, çevresel sürdürülebilirliğe ve yenilenebilir kaynak tüketimine dayalı yenilikçi çözümler görülmemektedir.

Mimari-mekansal bağlamda yapılan eleştiriler ise ***farklılık iddiasıyla üretilmelerine rağmen birbirinin tekrarından oluşan monoton dokular ürettikleri, gerçekliği olmayan efsanevi yaşamların vaat edilmesi ve bu yolda mimarlığın mekansal zenginlik sunan yönünün gittikçe yitirilerek imaj ve prestije hizmet eden bir araç haline gelmesi, geleneksel ya da başka kültürlere ait mimarilerin eklektik***

bir biçimde özentiyle kullanılması, birey ile konut arasındaki bağın gittikçe kopması, farklı gelir gruplarına yönelik konut arzında dengesizlikler, büyük ölçekli ve gereksiz yapısal malzeme, eleman, donatım kullanımı olarak sıralanabilir (Cengizkan, 2004; Erkip, 1999; Görgülü, 2003b; Gönlügür, 2008; Arolat, 2004; Kuşhan, 2001; Kınıkoğlu, 2001) .

Bu konuda en temel eleştiri büyük bir özentiyle ya Amerikan, İspanyol evi gibi Batılı yaşam tarzına ilişkin kültürel kodların ya da Osmanlı, Selçuklu evi gibi tarihsel sembollerin kullanılmasıdır. Çoğu kez ayırt edici semboller sakil ve birbirleriyle tutarsız bir biçimde bir araya getirilmekte; evlerin mimarisine ve şekillendiren her detaya yansıtılmakta; mekana ve yaşam çevresine ilişkin bir kurgudan öte sadece satışı arttırıcı bir unsur olarak kullanılmaktadır. Erkip (1999, s.63) Amerikan tarzı döşenmiş, tüm aksesuarların yurtdışından tek tek toplandığı Alkent 2000 evlerinde, Türk dekoratörlerin dahi yerelden ve bizim olandan olabildiğince uzak durduklarını; var olduğu şüpheli aile profillerinin baz alındığını ve bunlara rağmen içinde yaşayanların yaşam tarzına uygun olduğu iddiasıyla satışa sunulduğunu anlatmaktadır:

"Herhalde, içinde yaşayanların değilse de, yaşayacakların; yaşadıkları değilse de, yaşamaları beklenen yaşam tarzının oluşturulmasına tanıklık ediyoruz…İnsan bunları okuyunca, kendini Amerikan yapımı bir bilimkurgu filminde sanıyor, sanki Amerikalılar koloni halinde Türkiye'ye –İstanbul'dan başka yere gidecek değiller herhalde- göç etmişler de, biz de onların 'kendilerini evlerinde hissetmelerini' sağlamaya çalışıyoruz."

Geçmişe sığınmanın temelinde ise, eski ile yeni arasındaki süreksizlik, geleceğin öngörülemez olmasının yarattığı korkunun olduğu düşünülebilir. Ancak geleneksel mimarideki tüm öğeler kendi dönemine ait koşulların bir ürünü ve geçmişe dönük güçlü bir belleğin sonucu olarak şekillenmiş, ortak bir örüntünün parçası olmanın sağlamlığı ile dururlar. Modern dönemde ise bu örüntü ve geleneksel bellek parçalanmıştır, nesneler sadece kendilerini temsil etmektedirler. Geleneksel sembollerin (cumbalı evler, kemerler vs.) kullanılması da Ritzer (2000)'in belirttiği gibi simüle edilmiş bir yanılsama olmaktan öteye geçememektedir. "*Buraya konak ismini, konak konseptine sahip*

çıkarak koyduk" diye yola çıkan Beykoz Konakları'nın betonarme evlerin tekrarından başka bir şey olmadığı; yeni şehircilik akımıyla tasarlandığı iddia edilen ve bu akımın öncüsü iki mimara yaptırılan (E.Plater-Zyberk ve P.Calthorpe), aidiyet ruhunun, mahalle duygusunun geliştirilmesinin amaçlandığı, geçmişin değerlerine saygılı bir mimari yaratmaya çalışan Kemer Country'nin de Osmanlı evine gönderme yapan müstakil betonarme evlerinin sokakların iki yanında dekor niteliğinde sıralanmaktan ibaret kaldığı görülmektedir (Gönlügür, 2008). Cengizkan (2004), bütünlük içinde çeşitlilik arayışına henüz fiziksel ve sosyal yapı konjüktürümüzün fırsat vermediğini, dolayısıyla ya uzak Batı'dan ithal edilen, ya da Türkiye'nin konut geçmişinden özlemle koparılarak kullanılan değerlerin birer 'imaj öğesi' olarak bu konut çevrelerine ve evin kendisine yapıştırıldıklarını belirtmektedir. Arolat (2003) da kapalı sitelerin ne yeşil kuşak gibi bir kentsel önermeye, ne de endüstriyel teknolojik bir iddiaya sahip olmadıklarını, elde olan konutların nicelik olarak talep edilenin üstünde olduğunu, ama planlama ve mimari beceri noktasındaki yetersizlikleri, niteliksizlikleri nedeniyle birçoğunun kullanılamaz durumda olduklarını belirtmektedir.

Konutların ve sembolize ettikleri yaşam biçimlerinin sunuluşlarında aslında, 'farklılık yaratmak' adına mimari imajlar kullanılmaktadır. Ama bu farklılık mimari tasarım aracılığıyla değil de başka kültürün konutunu sunarak ya da geleneksel sembolleri yeniden canlandırarak sadece lafla kurulup, kullanılan aynı zihniyet, aynı konvansiyonel teknikler, benzer şemalar olunca üretilen de farklılık değil 'aynılık' olmaktadır. Apartman bloğu şemasının egemen yaratıcılığında biçimlenen kentlerin tekdüzeliğine öfkeyle, bir yönüyle de apartmana alternatif olarak gelişen kapalı konut sitelerinin de aynı plan şemalarını kullanarak aynı tek tipleşmeyi üretmesi komik bir paradoks oluşturmaktadır. Böylece çoğu örnekte, hiçbir kentsel/mimari normu gözetmeyen, 'sığdırma' ve 'daha çok yapma' motivasyonu ile şekillenen, özünde yine modernist seri üretim mantığını barındıran, sosyal donatı alanlarının ıssız ve ruhsuz boşluklara dönüştüğü çevreler tekrar tekrar üretilmektedir. Kent estetiği ve mimarlık pratiği için belki de en önemli durum bu aynılaşmış, tek tip ve tekdüze konut çevreleridir. Hem güçlü bir sermayeyi arkalarına aldıkları hem de baştan 'farklı bir konut sunum biçimi' olma iddiasıyla yola çıktıkları ve alım gücü olan bir

gruba pazarlandıkları için mimari tasarım kalitesinin yüksek olması ve yenilikçi çevreler sunma potansiyelini barındırmaktadırlar. Ancak –istisnai örnekler hariç- genellikle tek tipleşerek sıradanlaşmasının, niteliksizleşmesinin temelinde üç şey yatmaktadır. Birincisi tüketim kültürünün ve modanın etkileriyle bireylerin kafasında var olan/yaratılmış belirli kalıplar olması ve bu nedenle de hep aynı tip standart konutun/konutların üretilmesidir. Bu noktada kapalı sitelerin de bir toplu konut olduklarını ve talep sonucunda anonim ve ortalama bir kullanıcı profili için üretildiklerini söylemek mümkündür. İkincisi ise çalışma boyunca altı çizilen tüketim döngüsü ve yukarıdan aşağıya yayılımla ilişkilidir. Başlangıçta en üst gelir grubuna yönelik üretilen bu çevreler, kısa sürede daha alt gelir grupları tarafından arzulanan ve ulaşılmak istenen bir konut modeli haline gelmiş; konut üreticileri de bu talebe yanıt vermek adına daha uygun fiyatlı ürünler geliştirmeye başlamışlardır. Bu da doğal olarak hem bir kalite düşüşünü beraberinde getirmiş hem de giderek daha orta ölçekli üreticinin kapalı site üretimine girmesine neden olmuştur. Böylece yapım kolaylığı, ekonomik olmak, zaman tasarrufu gibi nedenlerle seri üretim mantığı oluşmuş, mimari tasarım geri plana itilerek apartman bloğu şemasının tekrarıyla elde edilmeye başlamışlardır. Üçüncüsü ise (en azından yerli) mimarlık camiasının bu konut alanlarının üretiminde rol almasının oldukça gecikmiş olmasıdır (Bilgin, 2002; Sayın, 2010; İlhan, 2003). Uzun süre konut üreticileri mimarların ve tasarımın en az katkısıyla sorunlarını çözebileceklerine inanmışlar; mimarlık oyunun dışında kalmıştır. Mimarların bu işin içine dâhil olması, son süreçte mimar kimliklerinin de pazarlanabilir nesneler olduğunun fark edilmesiyle gerçekleşmiş; isim yapmış mimarlar da bir imaj öğesi olarak projeye eklemlenmiştir. Bununla birlikte Cengizkan'ın (2004) da belirttiği gibi mimara burada yeni bir yaşam biçimini örgütleyecek rol verilmekte ama mimar tek başına bir karar verici olamamaktadır.

Öte yandan yeterli bir altyapı ve servisler, zengin sosyal aktivite olanakları olduğu ve konutun teknik kalitesinde sorun yaşanmadığı sürece kullanıcının mükemmel imajlarla yüklü reklam broşürleri ile tatmin olduğu; yenilikçi bir mimari tasarımın, çağdaş bir kamusal-ortak alanın ve hatta işlevsel bir konut mekanının yokluğunu çok da önemsemediği gözlenmektedir. Böylece sıradan olandan kurtulabilmek, farklılaşmak bir amaç olduğu halde 'tekrarın tekrarı' fark edilmeden, kanıksanarak

gündeme girmekte; kendini yeni olarak sunmakta ve benimsenebilmektedir (Cengizkan, 2004). Artık konutun nasıl göründüğü, hangi toplumsal statüyü, değerler sistemini temsil ettiği, hangi kentte ve semtte, bölgede yer aldığı, maddi değerinin ne kadar olduğu ya da göründüğü yani 'imajiner tarafı' önemlidir.

Konutlar genel özellikleri açısından değerlendirildiğinde ise çok lüks donanımların ve malzemelerin kullanıldığı görülmektedir. Bu da gelişmekte olan ve zengin olmayan bir ülke olduğumuz gerçeği düşünüldüğünde konut üretiminde lüks tüketime değil ekonomik olana yönelmemiz gerçeğiyle çelişmektedir. Bunun yanı sıra ormanlarda ve sulak alanlarda yapılan inşaatların çoğunda nem sorunları ve teknik problemler yaşandığı da bilinmektedir. Yani kısa vadede inşaat ve emlak piyasasında hareketlilik yaratıyormuş gibi görünse de uzun vadede ekonomik götürüleri ülke adına daha fazla olmaktadır.

Kapalı konut siteleri görüldüğü gibi genellikle olumsuz eleştirilerle tartışılmaktadırlar. Bununla birlikte tümüyle reddedici bir tavır içine girmeyenler de vardır. Özellikle piyasada çalışan mimarlar arasında, sermaye akışına ve yatırımcılara karşı durmanın çok mümkün olmadığı; düzgün bir metropoliten planın olmaması ve sürekli yapılan lokal değişikliklerle kentin geliştiği; kapalı sitelerin de bir süre sonra dönüşeceği, yıkılacağı, aslında kalıcı şeyler yapmadıkları; mimarın sorumluluğunun bunun nasıl yapılacağıyla, mekansal kalitenin ve yapılan işin niteliğiyle ilgili olduğu görüşü hâkimdir (Arolat, 2007; Kazmaoğlu, 2010; Tümertekin, 2010; Ekinci, 2010). Arolat (2007) bu konunun bir mimarlık problemi olmaktan çok sosyal bir problem olduğunu belirtmektedir. Ekinci (2010) de piyasada mimarlardan istenenin toplumsal bir öneri getirmeleri değil, pişirilmiş bir yemeğe lezzet katmak olduğunu söylemekte ancak küçük müdahalelerle durumu daha iyiye doğru yönlendirmeye çalıştıklarını belirtmektedir. Kazmaoğlu (2003) 'toplumsal ayrıştırma' yaftasını sadece kapalı sitelere yapıştırmanın yanlışlığını, konutun özünde zaten kamusal alana kontrollü açılımın var olduğunu ve sosyal dokuların ayrışmasının kentin genel realitesi olduğunu belirtmektedir. Ona göre toplumun içinde bulunduğu sosyal ve ekonomik düzenin, güçler dengesinin dışavurumu; toplumsal bir gerçeğin sonucu olarak şekillenen kapalı siteler, her şeye rağmen

olumlu açıdan da değerlendirilebilirler. Mimarisi çağdaş çizgiler taşıyanlar, iyi tasarlananlar, geliştirilmesinde, konut alanlarında kentsel yaşam kalitesinin tanımlanmasında örnek olabilir; yaşam konforunun işlevsel mekanlar kurgusundan oluşması gerektiğini vurgulayabilir; komşuluk ünitelerinin, mahalle dokularının, bir ortak yaşam biçiminin nasıl olması gerektiğini gösterebilirler. Kazmaoğlu'na göre tehlikeli olan ise satış kaygısıyla, sınıf atlayan bir toplumsal profilin oturmamış değerlerini saptıran çağdışı mimari öneriler, Amerikan evleri, Türk, İtalyan, İspanyol mimarisi karışımı yutturmacalardır. Ayrıca toplumsal ve ekonomik nedenlerle kentin konut alanlarının çoğunun veya tümünün kapalı sitelerden oluşması söz konusu olamayacağından kapalı siteler bir sistem değildir ve kente doku çeşitliliği katan bir kentsel eleman olarak değerlendirilmelidirler. Tümertekin (2010) ise daha radikal bir biçimde kapalı sitelere talebi doğal karşılamakta, yatırımcı isteklerini bir proje girdisi olarak yorumlamakta ve daha çok mimari çözümler üzerinden konuşulması gerektiğini vurgulamaktadır.

Bununla birlikte mimar her ne kadar sitenin kapalılığına, işgal ettiği kamu arazisine ya da ayrımcı tavrına ilişkin karar verici olamasa da, tasarım niteliğini yükseltici bir rol üstlenebilmektedir. Bu anlamda şematik olandan uzaklaşma çabası içinde daha nitelikli konut alanları olduğu gibi [Optimum Konutları, İstanbul Zen (Han Tümertekin); Lagün İstanbul, (Adnan Kazmaoğlu); Zekeriyaköy evleri, Doğa Meşepark Evleri (Boran Ekinci); Evidea (Nevzat Sayın, İhsan Bilgin, Emre Arolat, Han Tümertekin); Maya Vera (Nevzat Sayın)] daha toplumsal bir adalet duygusuyla hareket eden olumlu arayışlar da [Ankara Sürücüler sitesi-Terasevler (Merih Karaaslan, 1989-1992); Eryaman (her etabı başka bir mimar tarafından), Kale Seramik Evleri (Cengiz Bektaş, katılımcı tasarım süreciyle oluşmuş)] mevcuttur (Şekil 3.10, Şekil 3.11, Şekil 3.12, Şekil 3.13). Bu örnekler arasında özellikle 2000 sonrasında yapılanların, kent içi rezidanslarda alt katların ve ortak alanların kamuya açılması, köprülerle bağlanan blokların altından kamuya ait ana yollar geçirilerek kentsel yaşamın en azından görsel olarak yapının içine alınması; dikey kuleler yerine daha az katlı ve yatay etkiye sahip, peyzajla zenginleştirilmiş blokların tercih edilmesi; çeperdeki alanlarda, daha ekolojik, çevreye duyarlı, yeşil ağırlıklı projeler geliştirilmesi; mevcut su kaynaklarının korunması gibi, mimarlarının deyimiyle

‘küçük müdahaleler’ içerdikleri görülmektedir.



Şekil 3.10 Doğa Meşe Park Evleri / Zekeriyaköy Konutları, Boran Ekinci (http://www.boranekincimimarlik.com)



Şekil 3.11 Lagün İstanbul, Adnan Kazmaoğlu (http://www.modernev.com)



Şekil 3.12 İstanbul Zen Evleri / Optimum Evleri, Han Tümertekin (http://www.arkitera.com; http://arkiv.arkitera.com)



Şekil 3.13 Maya Vera, Nevzat Sayın (www.nsmh.com)

Bunun dışında İstanbul'da bazı yerel yönetimler kapalı sitelerin yer aldıkları çevrelerle sosyal iletişime girmesini desteklemek üzere çalışmalar yapmaktadırlar. Çekmeköy'de yerel yönetim tarafından desteklenen Çekmeköy Gönüllüleri Derneği, Site Gönüllüleri ve Yerel Yönetimde Kent Ortaklığı Grubu gibi oluşumlar Çekmeköy'de sosyal dayanışmayı geliştirmeye, kapalı sitelerle site dışındakileri buluşturmaya ve ihtiyacı olanlara maddi katkı, barınak sağlamaya yönelik çalışmalar yürütmektedirler (Kocabay ve Öztürk, 2010).

3.3. Bölüm Sonucu

Endüstrileşmiş ülkelerde sanayi devrimi sonrasında, uzun bir süreç içinde yaşanan alt kentleşme sürecinde, kent ve çeper arasındaki salınımlar her defasında bir önceki üzerine temellenmiş; kentsel alanda ya da çeperdeki yeni konut eğilimleri art arda oluşmuştur. Ancak Türkiye'de 1980 yılı öncesinde tam anlamıyla bir banliyö geleneği olmadığından büyük ölçüde kırsal niteliklerini koruyan çeper bölgeleri, 80 sonrasında çok kısa bir aralıkta Batı'daki modellerin ithal edilmesi yoluyla gelişmiştir. Öte yandan Türk banliyöleşmesi ne tamamen Amerika'da olduğu gibi orta sınıfın çepere akan kitlesel bir hareketi ne de Avrupa'daki sosyal konut ve bahçe-şehir kökenli bir yaklaşım olmuştur. Tersine farklı yaklaşımlar çeşitli zamanlarda örnek alınarak ülkenin kendi sosyo-ekonomik bağlamında denenmiştir. Bu nedenle günümüz kent çeperleri, kamu kaynaklarıyla desteklenen planlı konut alanları, kooperatiflerle gelişen yazlık siteler, özel sektörün sunduğu kapalı konut siteleri gibi farklı konut sunum biçimlerini ve bunların da karmaşık tip ve türlerini aynı anda barındıran bileşik bir yapı sergilemektedir. Bunun yanı sıra Batı'da yaşanan kente geri dönüş sürecinin ürünleri olan kent içi soylulaştırma çalışmaları, yenileme ve koruma projeleri, kentsel dönüşüm projeleri, çok katlı rezidans ya da kondominyumlar gibi konut alanları da çeperdeki yayılımla eş zamanlı gerçekleşmektedir. Ancak genellikle özel sektör tarafından sunulan, etrafı çevrili, güvenlikli, düşük yoğunluklu ve 'kapalı konut sitesi' olarak adlandırılan konut toplulukları, bu süreçte diğer sunumlardan farklılaşarak çeperdeki sunumun yaygın formunu oluşturmuşlardır. Küreselleşme dinamiklerinin en hızlı işlediği ve sermaye birikiminin yoğunlaştığı kent olan İstanbul, bahsedilen gelişmelerin en net

okunabildiği kent olmuştur.

Bunun yanı sıra dünya ile küreselleşme, post-kapitalist süreçler, postmodernite ve tüketim kültürü ortak paydasında buluşan Türkiye'de bir önceki bölümde belirtilen dört noktanın karşılık bulduğu görülmektedir. Yeni konut eğilimleri bireylere ve ailelere 'farklı bir yaşam' tarzı çerçevesinde sunulmakta ve mekan aracılığıyla dayatılmaktadır. Yukarıda belirtildiği gibi aynı anda farklı konut sunum biçimlerinin yer aldığı konut piyasası, tüketim kültürü dinamiklerinin Türkiye'de ne kadar hızlı işlediğinin bir göstergesidir. Batı'daki örneklerden farklı olarak prestij ve homojen bir çevre isteğinin Türkiye'de ön planda yer alması da bunu destekler niteliktedir. Tüketim odaklı kapitalist döngünün varlığı da Türkiye'deki konut sunumunda net olarak gözlenmektedir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında az katlı apartmanlar, 1950'lerde yapsatçılıkla üretilen çok katlı apartmanlar, sonrasında ise ikincil bir konut, orta ve üst sınıflar için elde edilmesi gerekli bir hedef, önemli bir atılım ve sosyal hareketlilik imkanı olmuştur. Önceleri sadece belirli bir kesime hitap eden, moda haline gelerek statü ve zenginlik sembolü olan, kitlelerin bahçeli evlerini bırakıp taşındıkları apartmanlar; kısa bir süre içinde sayıları ve çeşitlilikleri artarak her kesimin erişebileceği bir konuma gelmiştir. "Sıra dışı" olarak başladığı süreci 40 yıllık bir süre sonunda "sıradan" olarak tamamlamış; hatta eleştirilen, yaşanmak istenmeyen bir konut formu haline gelmiştir. Bunun ardından benzer bir sürecin kooperatifler, yazlıklar ve toplu konut siteleri için de geliştiği görülebilir. Bu bağlamda Tanyeli'nin (1995) de belirttiği gibi sınıflar arasındaki modernleşme kavgasının konut alanları üzerinden yürüdüğü söylenebilir. Bugün ise kullanıcıya 'farklı' olarak sunulan; 'kötü' apartman yaşantısına alternatif olarak, çeperde, müstakil evlerden oluşan kapalı konut topluluklarıdır. Sonuç olarak II.Bölüm'ün sonunda sorulan soru Türkiye için de yinelenebilir: *Çeperdeki az katlı konut toplulukları gerçekten apartmana alternatif, farklı ve yenilikçi çevreler sunabilmekte midirler? Kullanıcıya vaat edilenler ne derece yaşamsal gerçeklik bulabilmektedir?*

BÖLÜM DÖRT
KENT ÇEPERİNDEKİ AZ KATLI KONUT TOPLULUKLARININ VE KAPALI KONUT SİTELERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN YAKLAŞIM

"Öyle bir ev planlarım ki, mutlu bir karı-kocayı 6 ay içinde boşandırabilirim" (Richard Neutra)

Bu bölümde, ilk iki bölümden elde edilen veriler ve çevre davranış araştırmaları doğrultusunda az katlı konut topluluklarını ve kapalı konut sitelerini değerlendirmek üzere bir yaklaşım geliştirilmeye çalışılmıştır. Bu çalışmanın alanını oluşturan İzmir örneğini incelerken, mevcut yöntemlerden faydalanılmakla birlikte, tez boyunca kurulmaya çalışılan bütüncül bakma biçimi çerçevesinde farklı bir veri toplama, analiz ve değerlendirme süreci izlemek gerekmiştir. Bu doğrultuda öncelikle, çevre-davranış araştırmalarında kullanılan yöntemler, kullanıcı gereksinimleri ve kullanım sonrası değerlendirme çalışmaları; konut topluluklarının fiziksel ve psiko-sosyal bağlamda irdelenmesine, kullanıcı-mekan arasındaki ilişkinin sorgulanmasına yardımcı olacak konular olarak ele alınmış ve araştırılmıştır. Bunlardan süzülen bilgilerin yanı sıra ilk iki bölümde yapılan irdelemeler doğrultusunda değerlendirme kriterleri belirlenmiş ve çalışmada izlenecek yöntemin kurgusu şemalaştırılmıştır.

4.1. Konut Topluluklarının Değerlendirilmesine Yönelik Literatürdeki Yaklaşımlar

Konut ve kullanıcı arasındaki ilişki 1960'lardan itibaren artan bir şekilde, çeşitli meslek disiplinlerinin çalışma alanlarında yer edinmiştir. Bireyin; onu kuşatan çevre, toplum ve kültür ile ilişki içinde bir bütün olarak ele alınması gerekliliği; insanın çevreden ayrı düşünülemeyeceği fark edilmiştir. Öte yandan bireyin mutluluğu ve sağlığında, konutun ve yakın çevresinin önemli bir rolü olduğu; fiziksel, sosyal ve kurumsal çevre içinde yaşayan insanın özellikle konut ve konut çevresinden etkilendiği anlaşılmıştır. Bu doğrultuda kullanıcının mekanla ve konutuyla olan ilişkisini özellikle psiko-sosyal açıdan araştıran çeşitli yaklaşımlar ve yöntemler

geliştirilmiştir. Fiziksel gözlem ve verilerin yanı sıra kullanıcı görüşlerinin de önem taşıdığı bu çalışmalar, tezde yapılan alan çalışmasının yöntemine temel oluşturmaktadır.

4.1.1. Çevre-Davranış Araştırmaları ve Çevre-Davranış Araştırmalarında Konutun Yeri

İnsan ve çevre, birlikte var olan, birbiriyle sürekli iletişim halinde olan bir bütünün parçalarıdır. Bununla birlikte çevre, sadece yapay ya da doğal oluşumları değil fiziksel, sosyal ve kültürel ilişkileri de kapsayan bir bütündür. Bu bağlamda çevre-davranış çalışmaları da genel olarak çevre ile insan davranışı arasındaki ilişkileri inceleyen araştırmalar olarak tanımlanmakla birlikte; sosyal psikoloji, insan-çevre ilişkileri, çevresel psikoloji, çevre-kültür çalışmaları, çevresel tasarım araştırmaları ile ilişkili çok geniş bir çalışma alanını kapsamaktadır. Bu çalışmaların temel hedefi insan ve çevre arasındaki ilişkileri araştırmaya ve anlamaya çalışarak, yaşam kalitesinin geliştirilmesini ve fiziksel, sosyal çevre kalitesinin yükseltilmesini sağlamaktır (Günal, 2006; Çahantimur, 1997).

1960'lerin sonunda bir disiplin olarak ele alınan ve 1970'lerden itibaren dünya genelinde önem kazanan çevre davranış araştırmaları, insan ve çevre ilişkileri adı altında çeşitli kuram ve modellerin ortaya konduğu, antropoloji, sosyoloji, psikoloji, mimarlık, şehir planlama, mühendislik, coğrafya gibi birçok meslek alanı tarafından ele alınan bilimsel bir disiplin oluşturmuştur. Özellikle II.Dünya Savaşı sonrasında insan hakları hareketi, sosyal adalet ve bütün insanlar için daha iyi bir yaşam kalitesi arayışlarının yanı sıra çevresel kalitenin gittikçe bozulması, gelişen teknoloji ve dönüşen toplumsal ilişkiler paralelinde bireysel ihtiyaçlardaki değişiklikler, mimarlar, tasarımcılar ve kent plancılarını **kullanıcıyı odağa alan** tasarım süreçlerine yöneltmiştir. Bireyin ilişki kurduğu ve içinde yaşadığı yapılaşmış çevre, kentler ve binalar da bu anlamda önem kazanmış; mimarlık ve çevresel psikolojiye katkı koyan birçok teorik, metodolojik araştırma (Altman, 1973; Canter ve Stringer, 1975; Proshanksy ve O'Hanlan, 1977, Smith, 1977; Willems, 1977; Alexander, 1964; Lynch, 1960) yapılmıştır (Tiftik, 1995; Çahantimur, 1997).

Çevre davranış araştırmalarının içinde konut ve yerleşme dokusu, insan yaşamında konutun anlamına bağlı olarak özel bir yer tutmaktadır. Konutta fiziksel ve mekansal konular kadar, sosyal, kültürel, bilişsel ve davranışsal konular da söz konusu olmaktadır. İnsanın var olduğu en merkezi yer, hayatında önemli olayların geçtiği, kişinin kendini yeniden ürettiği alan olarak **konutun, kullanıcının yaşam kalitesine etkisi büyüktür**. Konut geçmişle olan bağlantının sağlandığı, kişinin çocukluğunun geçtiği bir yer olarak yaşam, ölüm ve zaman kavramlarını içerir. Bireysellik, mahremiyet, kişisellik, ait olma, yerleşiklik ve kontrol etme, özgürlük ve seçim hissi, sosyal konum ve cinsiyet tanımlamaları, aile ilişkileri gibi karmaşık bir ağı barındırır (Rapoport, 1969, Tognoli, 1987). Konut tasarımında çevresel ve teknolojik faktörlerin de rolü olmakla birlikte sosyo-kültürel faktörlerin daha baskın bir rol oynadığı kabul edilmektedir (Çahantimur, 1997, s.20). Konutu ilk kez sosyo-kültürel bir kavram olarak inceleyen Rapoport'a göre konut ve çevre arasındaki ilişkilerde insan grubunun yaşam şekli, davranış kalıpları, çevresel tercihleri, imajları, bilişsel şemaları, mekan-zaman etkileşimi, iletişim ve mahremiyet ihtiyaçları, statü sembolleri ve kültürel öz elemanlar (dil, din, aile ve akrabalık ilişkileri, mülkiyet örüntüsü, yiyecek alışkanlıkları, tavırlar, gelenekler, sosyal alışkanlıklar) önem kazanmaktadır. Çevre-davranış araştırmalarında konut üzerine yapılan çalışmalar ise bireysel deneyim, mahremiyet, içsellik-dışsallık gibi kavramsal boyutlara yönelik niteliksel analizlere dayanan fenomenolojik yaklaşımlar; geleneksel ve kültürel bağlar, sembolik değerlerin konuttaki rolünü inceleyen antropolojik ve tarihsel yaklaşımlar; konutu sosyal yapı ve mekansal ilişkiler bağlamında ele alan sosyo-psikolojik yaklaşımlar; birey ve çevre arasındaki dönüşümsel ilişkileri inceleyen dönüşümsel ve bağlamsal yaklaşımlar olmak üzere gruplanabilir (Çahantimur, 1997, s.6). Yapılan çalışmalar, mimarların diğer binalarda olduğu kadar konut tasarımında da insan psikolojisi ve davranışı hakkında bilgilenmeleri gerekliliğine dikkat çekmekte ve kullanıcıyı dikkate alan bir tasarım sürecini etkin kılmayı hedeflemektedir.

Bununla birlikte kullanıcının yaşam kalitesinin yükselmesinde yalnızca konut değil, **konut yaşam çevresi** de sosyo-kültürel ilişkilere temel oluşturan mekanlar olarak etkilidir. Konut yaşam çevresi, konut ile çevresinde yer alan sosyal, kültürel,

rekreatif alanların bütününden, komşuluk, mahalle birimi gibi insani ilişkiler ağının toplamından oluşmaktadır (Kellekçi, 2005; Çerçi, 1997; Girgin, 2007; Özer, 1998). Toplulukları bir araya getiren, bütünleştiren ve paylaşıma olanak tanıyan konut çevrelerinde bireyin mekanı algılama ve değerlendirmesi, duygusal ve davranışsal etkileşimi öne çıkmaktadır. Fiziksel, psikolojik ve sosyo-kültürel çevre içinde yer alan konut ve konut yaşam çevresinde ortaya çıkan problemler, ikamet edenlerin tatminini ve davranışlarını etkilemekte, birey, aile ve toplumun genel sağlığı, mutluluğu ve refahını yönlendirmektedir. Rapoport (1985) da konutun bulunduğu yerden ayrı düşünülemeyeceğini belirtmiştir. İnsanın konutu ve çevresiyle olan ilişkisinin en uyumlu düzeye ulaşması amaç olarak kabul edildiğinde, bu ortamın sağlanamadığı koşullarda kişinin ya yeni ihtiyaçlara göre oluşan çevresel koşullara uyum sağlamaya çalıştığı, bir anlamda boyun eğdiği, ya çevreyi düzenlemeye çalıştığı ya da çevresini terk ettiği görülmektedir (Tognoli, 1987). Bir konut yaşam çevresi olarak değerlendirilebilecek konut toplulukları da kullanıcının gereksinimlerinin karşılanması, tatmin olmaları, bireysel ve toplumsal yaşam kalitesi ve sağlığı açısından önem taşımaktadırlar. Bu bağlamda **konutsal tatmin, kullanıcı memnuniyeti** ve buna bağlı olarak **kullanıcı gereksinimleri** çevre-davranış araştırmalarında önemli bir konu olmaktadır.

4.1.1.1. Konutsal Tatmin / Kullanıcı Memnuniyeti ve Kullanıcı Gereksinimleri

Kullanıcısı olmadan konutun ya da konut yaşam çevresinin bir anlam taşımadığı, kullanıcıların sistemin gerçek müşterileri olduğu açıktır. Konutsal tatmin ya da kullanıcı memnuniyeti de ***bireyin yaşadığı konuta ve konut çevresine olan duyusal tavrı, tepkisi, cevabı*** olarak görülebilir (Yanar, 1994; Kellekçi, 2005). İyi planlanmış yaşam çevrelerinin yaşam kalitesini yükselttiği, kullanıcının psikolojik ve fiziksel sağlığı üzerinde olumlu etkileri olduğu bir gerçektir. Bu bağlamda konut ve konut yakın çevresi, kullanıcının beklentileri, tatmini, temel gereksinimleri çerçevesinde birçok araştırmaya konu olmaktadır. **Konuttan ve yaşam çevresinden memnuniyet bireylerin yaşam kaliteleri için belirleyici olan en önemli faktörlerden biri, çevresel ve yaşamsal kalitenin bir göstergesi olarak kabul edilmektedir** (Günal, 2006; Girgin, 2007). Yapılaşmış çevrede ortaya çıkan birçok sorunun aslında

kullanıcıların ihmal edilmiş bakış açılarından kaynaklandığı öne sürülmektedir (Francescato ve diğ.; aktaran Günal, 2006, s.75). Schaffer (1954; aktaran Yanar, 1994, s.20) konutsal tatminin stres kavramıyla yakından ilişkili olduğunu, kullanıcının istekleri ile yaşadıkları konut arasındaki farklılıkların stres olarak tanımlanabileceğini, bu anlamda da konutsal tatminin stresin ters-yüz edilmiş şekli olduğunu belirtmektedir. Ayrıca bireylerin duyusal tepkileri çevreyi bir bütün olarak algılamaya yöneliktir. Bu nedenle konuta ilişkin memnuniyetleri de yalnızca konut birimini değil, konutun yer aldığı sosyal ve fiziksel çevreyi de içermektedir (Weidemann ve Anderson, 1985, s.157) Bunun yanı sıra mekanın duyusal kalitesi ve sembolik anlamı hakkındaki veriler bireyin algılarına göre çeşitlilik göstereceğinden fazlasıyla subjektiftir (Günal, 2006, s.73). Memnuniyet derecesi kişiye göre olduğu gibi zamana, sosyal ölçülere ve kültürel kalıplara göre de değişiklikler göstermektedir. Bireylerin çoğu alternatifler konusunda yeterince bilgili ya da deneyimli olmadıklarından şartlara uyum sağlamakta ve memnun olmaya meyilli olmakta; başkalarıyla iletişim içindeyken yaşam alanına ilişkin olumlu sözcükler kullanmaya eğilim göstermekte (Pollyanna Etkisi Hipotezi) ya da daha iyi bir durumu kafalarında canlandırabiliyorlarsa memnuniyetsizlikleri artabilmektedir (Türkoğlu, 1993; Yanar, 1994). Ancak konutsal tatminin ölçülmesinde, kullanıcı psikolojisine ilişkin yanılgılar ortaya çıkabilmekle birlikte, hata payının ciddiye alınmayacak düzeyde olduğu belirlenmiştir.

Konut ve konut yaşam çevrelerinde kullanıcı memnuniyeti çalışmaları yaşam kalitesinin yükseltilmesi açısından önem taşımaktadır. Bu bağlamda konut ve konut alanlarına ilişkin memnuniyet değerlendirmeleri, kullanıcıların algısal ve davranışsal özelliklerini, fiziksel ve sosyal çevrenin niteliklerini inceleyen pek çok deneysel çalışma yapılmıştır (Günal, 2006, s.77). Bunlar üzerinden geliştirilen kullanıcı-mekan ilişkisine yönelik çalışmalar, yeni tasarımlarda veri oluşturmasının yanı sıra, var olan konut alanının özelliklerinin, tasarımının kritiği yoluyla rehabilite edilerek düzenlemesi ve geliştirilmesine olanak tanımaktadır. Geliştirilen modeller, bireyin öznel değerlendirmelerinin memnuniyet üzerinde büyük etkisi olduğu konusunda hemfikir olmakla birlikte fiziksel çevrenin etkilerini de yadsımamaktadır. Modeller genelde kullanıcının demografik özellikleri, fiziksel çevre değişkenleri, kullanıcının

konut çevresini değerlendirmesi olmak üzere üç temel grup üzerinden gelişmektedir[34].

Bunun yanı sıra kullanıcının konuttan memnuniyeti ile ***kullanıcı gereksinimleri*** arasında doğrudan bir ilişki vardır. Kullanıcı gereksinimleri insanların fizyolojik, psikolojik açılardan rahatsızlık duymadan yaşamlarını sürdürmeleri ve eylemlerini etkin bir biçimde yerine getirebilmeleri için gerekli olan tüm çevresel ve toplumsal koşullardır (Günal, 2006, s.40; Korkmaz, 2001). Maslow (1970) bireyin temel gereksinimlerini en zorunlu ve yaşamsal olandan daha az zorunlu ve daha az yaşamsal olana doğru, fizyolojik gereksinimler (beslenme, dinlenme, barınma, uyuma, çoğalma, hareket, hava, su), güvenlik gereksinimi (fiziksel zarar ve tehditlerden korunma), toplumsal gereksinimler (ait olma, bağlanma, beraberlik, arkadaşlık, sosyal ilişki), benlik gereksinimleri (prestij, saygı görme, beğenilme) ve gerçekleşme gereksinimleri (başarı, entelektüel, duyusal ve estetik doyum) olarak sıralandırmıştır (Korkmaz, 2001, s.12). Kullanıcı gereksinimlerine ilişkin çok çeşitli sınıflandırmalar bulunmakla birlikte genelde fiziksel ve psiko-sosyal gereksinimler olarak iki grupta incelenmektedirler (Korkmaz, 2001;). ***Fiziksel kullanıcı gereksinmeleri*** bir eylemin fiziksel çevre koşullarından rahatsızlık duyulmadan yerine getirilebilmesi için gerekli şartlardır ve mekansal gereksinimler (ergonomi ve insan ölçeğine uygunluk), sağlık gereksinimleri (altyapı ve hijyen koşulları), emniyet gereksinimleri (yapısal sağlamlık, yangın, doğal afetlere, kazalara ve hırsıza karşı güvenlik), fiziksel çevreye ilişkin gereksinimler (iklimlendirme, görsel ve işitsel konfor koşulları) olarak gruplanabilirler. ***Psiko-sosyal gereksinmeler*** ise, bir eylemin herhangi bir psikolojik rahatsızlık duyulmadan yerine getirilebilmesi için gereken çevre koşullarıdır. Bunlar da mahremiyet, davranışsal gereksinimler, estetik ve toplumsal gereksinimler olarak sıralanabilirler.

Kullanıcının mekansal tatmininde de birbirini etkileyen bu iki farklı boyut ortaya çıkar. Kullanıcının temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik fiziksel gereksinimler, performansları ölçülebilir, denenebilir standartlar olarak geliştirilmişlerdir. Mekansal niteliğin psiko-sosyal boyutunu oluşturan kavramlar ise kolayca ölçülemeyecek,

[34] Konut alanı memnuniyet modellerine ilişkin daha detaylı bilgi için bakınız Kellekçi, 2005; Günal, 2006; Yanar, 1994.

karmaşık yapıda, kişiden kişiye değişebilen kriterler kümesini oluştururlar (Özsoy, 1995). Bununla birlikte kullanıcı gereksinimleri de aynı konutsal tatminde olduğu gibi bireyin yaş, cinsiyet, değer yargıları, gelenekler, eğitim, gelir düzeyi gibi fizyolojik, psikolojik, sosyo-ekonomik ve kültürel özelliklerine bağlı olarak değişiklik gösterirler. Kişinin yaş, gelir, eğitim durumu gibi özellikleri ise çevrenin algılanmasında filtre görevi görürler. Bu filtreler mevcut çevrenin nasıl algılandığını etkilerler. Kişinin algıladığı çevre ile beklentileri arasındaki uyumun düzeyi ise memnuniyet üzerinde etkili olmaktadır. Çoğu zaman gereksinme, 'istek' kavramını da barındıracak şekilde kullanılmaktadır. Ancak gereksinme, bir zorunluluğu belirtmekte ve bir mekanın taşıyacağı olması zorunlu minimum koşulları ifade etmektedir. İstek ise, gereksinmelerin ötesinde, daha öznel değerleri, sosyal çevreye bağımlı değişkenleri ve kullanıcının sınırsız nitelikte ve nicelikte olabilecek amaçlarını kapsamaktadır (Günal, 2006, s.41) . Konutsal tatmin ise **hem kullanıcı gereksinimlerini hem de bireysel istekleri barındıran bütüncül bir ölçüt** olarak düşünülebilir ve **gereksinimler ile isteklerden doğan beklentilerin mevcut ya da algılanan durumla örtüşmesi** olarak açıklanabilir.

Özetle çevre davranış araştırmaları içinde, hem genel olarak mekânla hem de konut ile ilişkili oldukça derin bir araştırma alanı mevuttur. Konutu ve yaşam çevresini anlamak, kullanıcının memnuniyetini belirleyerek yaşam kalitesini geliştirmeye yönelik hedefler koymak üzere çok sayıda model geliştirilmiştir. Ancak bu çalışmalar sadece teori, modeller ve kavramları değil, gözlem, görüşme, anket, derinlemesine görüşme gibi çeşitli araştırma tekniklerini, hem nesnel hem de öznel bilgileri ve değerlendirme yöntemlerini de kapsamaktadır. Bireyin ihtiyaçlarıyla ilişkili daha çok veri elde etmek ve daha kaliteli çevreler yaratabilmek amacıyla çevre-insan-davranış ve tasarım arasındaki ilişkilerin incelenmesine yönelik geliştirilen bu yöntemler, niteliksel ve niceliksel yöntemler olmak üzere ikiye ayrılabilir. Daha çok veri toplamaya, tanımlama ve tespite, deneyim, anket, gözlem ve görüşmelere dayanan çalışmalar niceliksel yöntemlere; belgeleme, dilbilimsel haritalama, söylem analizi, metin okuma, içerik analizi, sınıflama gibi çalışmalar ise niteliksel yöntemlere girmektedir (Çahantimur, 1997). Bu anlamda kullanıcı memnuniyetini ve konut kalitesini ölçmek üzere kullanılan yöntemler içinde

kullanıcı istek ve ihtiyaçlarının belirlenmesine yönelik geliştirilen kullanım sürecinde değerlendirme çalışmaları önemli bir yer tutmaktadır.

4.1.1.2. Kullanım Sürecinde Değerlendirme (KSD) Çalışmaları

Kullanım sürecinde değerlendirme (*post occupancy evaluation-POE*) genel olarak, kullanılan binaların kullanıcı ihtiyaçları ve kurumsal amaçlarla ne derece buluştuğunu sistematik olarak değerlendirme sürecidir. Bu yöntem, hem binanın performansını hem de kullanıcı memnuniyetini ölçmeye yönelik teknik ve sistematik bir süreç olarak ele alınmaktadır. Çevre tasarım değerlendirilmesi ya da bina performans değerlendirmesi olarak da adlandırılan KSD ile mevcut yapının performans değerleri ile olması gereken değerler arasındaki ilişki saptanır; elde edilen veriler, incelenen binanın eksiklerinin giderilmesi ya da gelecekte yapılacak benzer fonksiyondaki binaların, kullanıcı taleplerine daha iyi cevap vermesini sağlamak üzere değerlendirilir (Dinç,1999). Kısaca KSD yapıların kullanılmaya başlandıktan bir süre sonra sistematik ve detaylı bir biçimde değerlendirilmesi olarak tanımlanabilir. KSD çalışmalarının en yoğun ihtiyaç duyulduğu iş alanları; mimarlık, bina işletmeciliği, sigorta uzmanlığı olurken; mimarlık ve planlama alanında bu yaklaşımın hapishaneler, hastaneler, okullar, yurtlar, büro ve konutlarda yoğun olarak kullanıldığı görülmektedir.

Binanın ve çevresinin kullanıcıları tarafından nasıl kullanılıyor olduğunu göstermek ve tasarımın tatmin derecesini belirlemek üzere; KSD kullanıcı ile kullanıcı ihtiyaçlarına odaklanır. KSD mekan hakkında bilgi veren, mekanın olumlu ve olumsuz yönlerini ortaya koyan bir mekan değerlendirme karnesi olarak düşünülebilir. Tasarımdan beklenen kriter ve performans ile gerçek performansı karşılaştırır ve ikisi arasındaki fark değerlendirmenin sonucunu oluşturur. KSD' nin amaçları, örneklerden genele giderek, belirli konularda daha kapsamlı ve uygulamaya yönelik veriler toplamak, geri dönüşümlerle mevcut problemleri çözümlemek, mevcut binanın iyileştirmesini yapmak, binanın performansını ölçmek, gelecekte yapılacak benzer binalar için ihtiyaçları belirlemek, tasarım kriterlerine kaynaklık etmek olarak sıralanabilir (Preiser ve diğ., 1998). KSD yöntemi

değerlendirmeyi bina performansına göre yapmaktadır. Performanslar; **teknik, işlevsel** ve **davranışsal** olmak üzere üç başlıkta değerlendirilir (Dinç, 1999). Teknik performans; strüktür, yangına karşı dayanım, elektrik, dış duvarlar, çatılar, ince yapı, havalandırma, temizlik, akustik, aydınlatma gibi yaşamı rahat, güvenilir ve sağlıklı kılan konuları içerir. İşlevsel performans; insan faktörleri, (ergonomi, özürlülere uygunluk, fiziki ve psikolojik boyut) depolama, sirkülasyon, bölgeleme, iletişim, iş akışı, esneklik, değişim, kullanım ve özelleşme gibi konuları kapsamakta, yapının kendine özgü ve kullanım süreci içinde ortaya çıkan konuları da içermektedir. Davranışsal performans ise; yakınlıklar ve bölgecilik, mahremiyet ve etkileşim, bina kullanımı, imge, anlam ve çevresel algı, çevresel bilgi ve yönlenme konularını içerir.

KSD'de kullanılan araştırma metotları ise; ***literatür araştırması, gözlem, görüşmeler, fotoğraflama, grup süreçleri, oyun oynama, günlükler ve zaman ölçümleri, durum çalışmaları, benzetmeler, soru formları ve anketler, alan eskizi, veri analiz haritaları, davranış izleri, deneyler, maketler, tasarım kayıtları, semantik fark*** olarak sayılabilir (Dinç, 1999). Gözlem, kullanıcı eylemlerini doğrudan konunun geçtiği yerin kat planına veya diğer bazı kaydedilmiş krokiler ile tespit edilmesini; görüşmeler, mülk sahipleri, yöneticiler, çalışanlar veya yoldan gelip geçenler ile röportajı; fotoğraf incelemesi, dokümanların incelenmesi, kullanım biçimindeki fiziksel hatalara bakmayı içerir (Zimring ve Reizenestein,1980). KSD'de kullanıcıların hisleriyle ilgili olan niteliksel yöne ilişkin tepkilerin ölçümünü yapmak her zaman çok güvenilir ve doğru sonuçlar vermeyebilir. Buna rağmen çalışmalar büyük gruplar üzerinde yapılan bu tür anketlerin çoğunluğun değerlendirmelerinin doğru ve güvenilir bir şekilde ölçüldüğünü göstermektedir (Nasar, 1994). Değerlendirmelerin süreleri ve yöntemleri farklı olmasına rağmen tüm KSD türleri benzer bir süreçten geçer. Bunlar; keşif ve bilgi toplama, planlama, yönetim ve uygulamadır (Günal, 2006; Dinç, 1999). Keşif ve bilgi toplama; bilgilerin toplandığı ve hipotezlerin saptandığı ilk aşama; planlama, değerlendirmenin amacının, bina performanslarının, ölçüm yöntemlerinin saptandığı, kullanıcı ve değerlendiricinin KSD' ye hazırlandığı aşama; yönetim, değerlendirme için son hazırlıkların yapıldığı ve uygulamaya başlanıldığı aşama; uygulama ise, bulguların bir rapor halinde sunulduğu, hipotezlerle karşılaştırıldığı, önerilerin ifade edildiği aşamadır.

Sonuç olarak KSD, ağırlıklı olarak teknik bir analiz süreci içeren bir yöntem olarak görülebilir. Bununla birlikte, bu çalışmanın yöntemi oluşturulurken, KSD'nin barındırdığı temel mantık ve süreçlerden faydalanılmıştır.

4.2. Az Katlı Konut Topluluklarının ve Kapalı Konut Sitelerinin Kullanıcı-Mekan İlişkisi Bağlamında Değerlendirilmesine İlişkin Yaklaşım

Günümüzde konut alanlarında, kullanıcının çevre ve mekanla olan ilişkilerinde gözlenen kopukluğun nedenlerinden biri, kitlesel konut üretimi nedeniyle tasarımcı ile kullanıcı arasında artık birebir ilişkinin kalmamış olmasıdır. Geçmişte çevrenin biçimlendirilmesi insanların çevreleriyle doğrudan ilişkilerinin bir sonucu iken, şimdi arada çeşitli kişi ve kuruluşlar olabilmektedir. Kullanıcı grubunun gelecekteki yaşam çevresini oluşturacak olan kararların büyük bir çoğunluğu, aradaki bu başka gruplarca alınmakta; üretilen konutların büyük bir çoğunluğu hayali kullanıcılar için tasarlanmaktadır. Bu da kullanıcın konutla olan mekansal ilişkisini ve aidiyet duygusunun gelişmesini zedelemektedir. Konutun çok yönlü özelliği nedeniyle bu tür sorunlar ancak ve yalnız, kullanıcı grubunun ihtiyaçlarının belirlenebilmesi, bir şekilde kararlara katılabilmesi, programlama aşamasında görüşlerine başvurulması ile çözümlenebilir. Bu bağlamda konut alanlarında çevre-davranış disiplini çerçevesinde birçok araştırma yapılmıştır. Bunların bir kısmı KSD'nin sistematik süreçlerini temel alarak anket ve gözlemlerle bina performansını ölçmeye yönelmekte; bir kısmı ise farklı konut çevreleri için değerlendirme modelleri geliştirmeye ya da kaliteyi arttırıcı faktörleri tespit etmeye çalışmaktadır.

Çerçi (1997) konut ve yakın çevresinin değerlendirilmesine yönelik modelinde, bireyin mekanı algılama ve değerlendirme yoluyla duygusal ve davranışsal etkileşimin önemine değinmektedir. Model, bireyin nesnel belirleyiciler (konut yakın çevre özellikleri, kullanıcı özellikleri) ile öznel belirleyicilerin (bireyin kültürel ve psiko-sosyal özellikleri) etkileşimiyle bilişsel değerlendirme, duygusal değerlendirme ve davranışsal değerlendirme sonucunda konut memnuniyetine ilişkin bir karar vermesine dayanmaktadır. Çahantimur (1997) ise geleneksel konut çevreleri

üzerinde örneklediği diyalektik analiz modelinde konut yerleşim örüntüsünü oluşturan bileşenleri, değişen değerleri, gereksinimleri tespit ederek karşıtlıkları sınıflandırmaktadır. Günal (2006) da konutta psiko sosyal kalitenin değerlendirilmesine yönelik geliştirdiği iletişim modelinde insan, mekan ve kullanıcı arasında döngüsel bir iletişim önermektedir. Konut ve yakın çevresine yönelik benzeri çalışmalar, kullanıcıya, psiko-sosyal süreçlere ve fiziksel çevre niteliklerine ilişkin parametreler çerçevesinde, çeşitli alanlardan örneklemler alarak değerlendirme yapmaktadırlar (Hansu, 2004; Erşan, 2006; Der, 2005; Tiftik, 1995; Korkmaz, 2001; Kellekçi, 2005; Çetin, 1995; Atala, 2005; Girgin, 2007; Çağlar, 1998). Genellikle bir anket çalışmasıyla desteklenen bu yaklaşımlar, herhangi bir kentsel konut çevresinin bireyle olan ilişkisini incelemeye; konut çevrelerinin genel karakteristiklerini, kullanıcı profillerini ve mimari niteliklerini değerlendirmeye; kullanıcı tercihlerini etkileyen faktörleri belirlemeye yönelik geliştirilmişlerdir.

Az katlı konut topluluklarını ve kapalı konut sitelerini ele alan çalışmalarda kullanılan yöntem ve yaklaşımları ise temel olarak üç kategoride toplamak mümkündür. Bir kısmı söylemsel analizler içeren kuram ağırlıklı çalışmalar; bir kısmı memnuniyet anketleri ve mevcut durum saptamalarından oluşan profil çalışmaları; diğer bir kısmı da belirli bir kavram çerçevesinde konut sitelerini değerlendirmeye yönelik çalışmalardır[35]. Kuramsal çalışmalar belirli kavramlar etrafında şekillendirilmekte (postmodernite, neo-liberal politikalar ve sermaye birikim süreçleri çerçevesinde kentsel gelişim süreçleri, tüketim kültürü, kamusallık, güvenlik, sosyal ayrışma, imajiner mimari ve kimlik kurguları, mahalle, cemaat duygusu, homojenlik, izolasyon, doğayla ilişki, tarihselcilik ve nostalji gibi) ve söylemsel analizler yapmaktadırlar (Gönlügür, 2000; Öden, 2004; Kale, 2008; Başar, 2006; Özkan, 2006; Akpınar, 2005). Bunların dışında, alan araştırmaları üzerine temellenen çalışmaların ise, genel bakış ve değerlendirmeleri içerdikleri; genel tarihsel süreç, konut topluluklarını ortaya çıkartan faktörler, alana ilişkin mevcut durumun belgelenmesi, profil çalışmaları, tercihleri şekillendiren faktörler ve parametreler üzerinden değerlendirilmeler yaptıkları ve çoğunlukla da bir anket çalışması üzerinden yorum geliştirdikleri görülmektedir (Alkan, 1999; Şenyel, 2006;

[35] Bu çalışmalara literatür taramasına ilişkin bölümde (Bakınız Böl. 1.2) detaylı olarak incelenmiştir.

Erişen, 2003; Sağlar; 2001; Kuşhan, 2001; İnal, 2002; Saygıcı, 2004; Yılmaz, 2005; İşlek, 2007; Çınar, 2003; Tümer, 2006; Çelik, 1999; Berköz, 2008).

Ağırlıklı olarak ampirik veri içeren bu çalışmaların içinde bir kısmı *tercih edilme nedenleri* üzerine yoğunlaşmıştır (Çelik, 1999; Tümer, 2006). Tercihleri şekillendiren parametreler, konum, güvenlik, planlama teknikleri, sosyal donatı ve kalitesi, konutun genel mimari özellikleri, topluluk oluşturma, kentsel ayrım ve sosyal sınıf oluşturma, kişisel ve toplumsal prestij (saygınlık) oluşturma, mahremiyet, ekonomik ve politik faktörler olarak sıralanmaktadır. Diğer bir kısmı ise *konut alanlarının oluşumuna etki eden faktörleri* tespit etmeye çalışmıştır (Yılmaz, 2005; İşlek, 2007). Bunlar, kent merkezinin olumsuz koşulları, mevcut yapı stokunun kalitesizliği, kent merkezinde gayrimenkul değerlerinin yüksekliği, altyapı sorunları, yerel yönetimlerin hizmetlerinin yetersizliği, sosyal, kültürel ve sınıfsal farklılaşma, güvenlik kaygısı, konutun niteliği, özel araç kullanımındaki artış, statü sembollerinin değişmesi, kozmopolit metropol ve ötekiler korkusu, kent dışı arazilerin yatırıma uygun koşulları, planlama süreci ve yerel yönetimler, yönetim ilişkileri, belde belediyeler, teşvik yasaları ve konut alanlarına yatırım yapan sermaye grupları, konut alanlarındaki yerleşim ve mimari özellikler olarak tespit edilmiştir. Ayrıca kent planlama ölçeğinde *yer seçim kararları*, konumu etkileyen yasal süreçler, mülkiyet örüntüsü, pazarlama ve satış stratejileri, kentsel gelişmeye etkileri bağlamında inceleyene (Ergenekon, 2003; Marulyalı, 1991) ya da yeni konut alanlarının kentleşme ilkelerine uygunluklarını tartışan (Özdemir, 2005; Sarıkaya, 2002) çalışmalar da mevcuttur. Diğerlerinde ise komşuluk, güvenlik, sosyal ayrışma, kamusallık gibi belirli kavramlara odaklanıldığı görülmektedir (Kurtuluş, 2005a; Kurtuluş, 2005b; Ayata; 2005; Epöztürk, 2006; Candaş, 2007; Başar, 2006; Özgür, 2004).

Sonuç olarak yapılan çalışmalarda yeni bir konut sunum biçimi olarak kabul edilen az katlı konut topluluklarını ve kapalı konut sitelerini değerlendirmek üzere geliştirilmiş bütüncül bir bakış açısı ya da değerlendirme yönteminin eksikliği ve mimari-mekansal anlamda daha fazla söz söylemenin gerekliliği görülmektedir. Öncelikle bu konut alanlarını değerlendirmeye yönelik kriterler belirlenmiştir.

4.2.1. Değerlendirme Kriterleri

II. ve III. Bölüm'de kent çeperinde yaşam arzusu paralelinde ortaya çıkan konut topluluklarının gelişim süreci, literatürde yapılmış alan araştırmaları ve örnek konut toplulukları üzerinden yapılan saptamalar incelendikten sonra bu konut sunum biçiminin kendine özgü, ayırt edici özellikleri olduğu tespit edilmiştir. Mekansal organizasyonla da yakından ilişkili olan bu nitelikler konut sitelerini değerlendirmeye ilişkin parametrelerin şekillenmesini sağlamıştır[36]. Aynı parametreler, yapılacak olan anket çalışmasına altlık teşkil etmekle birlikte sadece bir kullanıcı memnuniyeti çalışması olmadığından konut topluluklarını anlamaya, kavramaya, bütüncül olarak değerlendirmeye yönelik alt parametreleri de içermektedir. Bu değerlendirme kriterlerinin temel hedefi az katlı konut toplulukları ve kapalı sitelerdeki kullanıcı-mekan ilişkisini daha detaylı irdelemek ve mimari-mekansal bağlamda yorumlara varmaktır. Ancak bu kriterlerin alt açılımları ve her parametre özelinde sorulan sorular, diğer üç bağlamı beslemeye; yani ekonomik-politik, kentsel-ekolojik, sosyo-kültürel açılardan da değerlendirme yapmaya yönelik olarak şekillendirilmiştir. Böylece değerlendirme kriterleri aracılığıyla hem bütüne ilişkin yorumlar geliştirilebilecek hem de mekansal boyut detaylandırılabilecektir.

Bu kriterler aynı zamanda kullanıcının temel gereksinimleriyle de yakından ilişkilidir. Bu bağlamda kullanım sürecinde değerlendirme çalışması olarak teknik, işlevsel, davranışsal parametreleri barındırmaktadırlar. Ancak tezin daha özellikli ilgilendiği, kullanıcı davranışı-mekan ilişkisini analiz etmeye yönelik olarak; teknik, ekonomik parametrelerin kısıtlı tutulduğu ve davranışsal, işlevsel olanların öne çıkartıldığı söylenebilir. Bunun yanı sıra bu kriterler tezin sorduğu temel sorulardan biri olan 'vaat edilen mekanlarla yaşamsal gerçeklik arasındaki uyumun düzeyini' sorgulamaya da olanak tanımaktadır. Bu kriterler;

[36] Bunun yanı sıra çeşitli çalışmalarda konut tatminini ve kullanıcı memnuniyetini belirlemeye yönelik kullanılan parametrelerden de faydalanılmıştır (Günal, 2006; Kellekçi ve Berköz, 2006; Songur, 2001; Atala, 2002; Kabadayı, 2006; Kellekçi, 2005).

- Konum
- Sitenin genel görünümü ve tasarım özellikleri
- Sosyal tesis ve donatılar
- Sosyal çevre ve kamusal yaşam
- Güvenlik ve yönetim hizmetleri
- Konut biriminin nitelikleri
- Aidiyet, mekansal bağlılık (psiko-sosyal konfor)

olarak sıralanabilir. Buna ek olarak kullanıcıya ilişkin değişkenler de yapılacak olan değerlendirmede önem taşımaktadır:

- Demografik bilgiler (aile tipi ve kişi sayısı, yaş, cinsiyet, eğitim durumu, meslek, iş durumu, çalıştığı/okuduğu semt, doğum yeri)
- Aileye ve yaşadığı konuta ilişkin genel bilgiler (sosyo-ekonomik durum, gelir düzeyi, özel araç sahipliği, yaşadığı konutu edinme şekli, mülkiyet durumu, konutta yaşam süresi, konutu kullanım sıklığı, başka konut sahipliği, kullanım şekli)
- Önceki konuta ilişkin genel bilgiler (konutta yaşam süresi, bulunduğu semt, konutun tipi, mülkiyet durumu, konutun ve konut çevresinin nitelikleri)
- Bireyin ideal ev imgesi, konuta ilişkin genel beklentileri

4.2.1.1. Konum

Konutun yer aldığı çevre ve kent içindeki konumu kullanıcı için önemli bir kriterdir. Konut için konum; kentsel konum, fiziksel çevre açısından konum ve sosyal çevre açısından konum olmak üzere üçe ayrılabilir (Foote, 1968; aktaran Marulyalı, 1991). *Kentsel konum* söz konusu olduğunda, kent merkezine olan uzaklık, transit ulaşım yollarına mesafeler, diğer konut alanlarına, çeşitli tesislere (ağır sanayi, tehlikeli bölgeler vb.) göre konumlanış, kentsel servislere erişebilirlik önem kazanmaktadır. Toplu taşıma araçlarıyla rahat ulaşılabilen, tanıdık veya akrabalara, eğitim, sağlık ve güvenlik kurumlarına, alışveriş alanlarına yakın, konut alanları için gerekli hizmetleri sağlayan, önemli kentsel dokuların birbirleriyle

sağlıklı ilişkiler içinde olduğu alanlar, kentsel konum açısından tercih edilen yerleşim bölgelerini oluşturmaktadır (Kellekçi ve Berköz, 2006). *Fiziksel çevre açısından konum* ise doğal ve topografik özellikleri, çevre kirliliği oranı, yeşil alan yoğunluğu, manzaranın yanı sıra insan eliyle üretilmiş fiziksel dokunun görünümünü ve çevre temizliği ve belediye hizmetlerini kapsamaktadır. Deniz-nehir kenarları, manzaralı tepeler, yeşil alanların yoğun olduğu bölgeler ile önemli kültürel-ticari yapılara yakın alanlar, fiziksel çevre açısından gözde yerleşim alanlarını oluşturmaktadır (Foote 1968). Yakın çevrede yaşayan ailelerin sosyo-kültürel nitelikleri ise *sosyal çevre açısından konum*u oluşturmaktadır. İnsanlar genellikle sosyal açıdan kendilerine benzerlik gösteren kişilerle bir arada yaşamak istemektedirler (Rapoport, 1969).

Az katlı konut toplulukları için konum ise bunlardan hareketle; kentle ilişkiler, yakın çevre özellikleri, alan özellikleri olarak üç açıdan ele alınabilir:

- ***Kentle ilişkiler***
  - kente uzaklık (ana ulaşım arterlerine yakınlık, konut alanına ulaşım şekli ve süresi, özel araç dışı ulaşım olasılıkları, toplu taşıma, servis olanakları)
  - kentsel servislere erişebilirlik özellikleri (alışveriş yerlerine, eğlence, yeme-içme alanlarına, sosyal-kültürel aktivitelere, sağlık kurumlarına, spor alanlarına, açık yeşil alanlara, parklara, gezinti-dinlenme alanlarına, güvenlik kurumlarına, eğitim kurumlarına, belediye servislerine, postane-banka, dini yapılara, toplu taşıma olanaklarına erişim)
- ***Yakın çevre özellikleri***
  - fiziksel yapı (doğal ve coğrafi özellikler, iklim, gürültü, çevre-hava kirliliği, trafik yoğunluğu durumu, var olan yapılaşmanın niteliği, estetik görünüm, belediye hizmetleri, ulaşım, yollar ve altyapı
  - sosyo-kültürel yapı
- ***Alan özellikleri*** (iklim, arsa boyutları, imar durumu ve önceki sahipliği)

Kent çeperindeki konut yerleşmeleri genellikle kent merkezinden belirli bir mesafede ancak karayolu ulaşım bağlantıları ile desteklenen noktalarda, otoban ve çevre yollarının yakınlarında; görece ucuz, doğal güzelliklere yakın (deniz, göl,

orman) büyük arazilerde konumlanmaktadırlar. İmarsız arsalarda, koruma alanları ve tarım arazileri üzerinde ya da bir şekilde imara açılmış parsellerde inşa edilmektedirler. Bu bağlamda öncelikle nasıl bir süreçle inşa edildikleri, doğal çevreye etkileri birincil önem taşımaktadır. Bunun yanı sıra bir ***karşı-kent söylemi*** ile pekiştirilerek sunulmakta; ***'doğayla iç içe yaşamak', "kente, olanaklarından faydalanabilecek kadar yakın ama olumsuzluklarından izole olabilecek kadar uzak"*** olmak vaat edilmektedir. Bu konumun getirdiği avantaj ve dezavantajlar ise ikincil sorgu alanıdır.

4.2.1.2. Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri

Belirtildiği gibi bu konut toplulukları sınırlandırılmış bir parsel üzerinde konut birimini ve konut yaşam çevresini bir arada sunan alanlardır. Bu nedenle konut topluluğunun vaziyet planının tasarımı ve yaratılan konut çevresinin mekânsal nitelikleri kullanıcının tercihleri, yaşantısı ve memnuniyeti üzerinde etkili bir kriter olmaktadır. Bu da sunulan konut topluluğunun, plan organizasyonundan, topografya ve manzara kullanımına, altyapı ve donanımlarından peyzaj elemanlarına kadar detaylı bir biçimde tasarlanmasını gerekli kılmaktadır. Konut topluluklarının plan şemaları incelendiğinde farklı kültürel bağlamlarda belirli tiplerin tekrar ettiği görülmektedir. Tarihsel süreçte her kültürün kendine ait bir geleneksel konut tipi üretmesi gibi çeperdeki konut alanlarında da farklı bağlamlara ve kentlere özgü tipolojiler geliştiği söylenebilir. Bu Amerikan toplumu için düşünüldüğünde güvenlik ve suç endişesi ile komşuluk birimi oluşturma isteğinde temellenen, çıkmaz sokaklardan ve lolipoplardan oluşan sarmal bir doku olmaktadır. İstanbul'da ise büyük bir su lekesinin ya da ortak alanların etrafında örgütlenmiş şemaların en çok tercih edildiği görülmektedir. Bununla birlikte konut yerleşiminin mekansal kuruluşu, konutların birbirleri ile ilişkileri, mekansal organizasyonun niteliği, birey üzerinde etkili olduğu kadar topluluk ilişkilerinin biçimlenmesinde de önem taşımaktadır. Bütün yerleşim için düşünüldüğünde ise vaziyet planının tasarım ve biçimlenme ilkeleri bu anlamda ön plana çıkmaktadır. Çünkü mimarlar mekan üzerinden yeni yaşam tarzları üretirler. Bu nedenle **birey mekanı şekillendirdiği kadar mekan da bireyi şekillendirmektedir.** Rapoport (1969) bir yerleşmenin biçimsel özelliklerinin o yerleşmenin sosyal yapısının bir göstergesi olduğunu

belirtmektedir. Farklı ülkelerdeki konut gruplarında kullanıcı memnuniyetini ölçmeye yönelik araştırmaların sonuçları, konut grubunun başarısının iç mekanların niteliğinden çok konutlar arasındaki boşlukların tasarlanma biçimi ile ilişkili olduğunu göstermektedir (Tümer, 2006, s.94). Williams (2005, s.197) da konut yerleşiminin fiziksel kuruluşu ile topluluğun kendi içindeki etkileşimi üzerindeki yaptığı çalışmada, diğerleri ile fiziksel yakınlığın topluluk bağlarını güçlendirmede önemli olduğunu ortaya koymuştur. Sıra evlerde ortada oturanların uçta oturanlara göre, çok katlı binalarda ise merdivene yakın olanların diğerlerine göre daha fazla sosyalleşme eğiliminde oldukları bulunmuştur. Aynı şekilde kamusal mekanlarla olan ilişkide yarı özel alanların bulunmasının da sosyal ilişkilerin gelişmesine katkıda bulunduğu belirtilmiştir. Bu bağlamda incelenecek konut topluluğunun genel görünümü ve tasarım özellikleri üç açıdan ele alınabilir:

- ***Doğal çevreyle ilişkiler ve alanın genel özellikleri*** (manzara, çevre özellikleri, hava, su temizliği, gürültü düzeyi, trafik yoğunluğu, alanın topografik özellikleri, rüzgar seviyesi, güneşin konumu, zemin yapısı, parsel büyüklüğü)
- ***Vaziyet planı organizasyonu***
  - planlama ilkeleri
  - konutlarla diğer tesislerin alana yerleşimi ve birbirleriyle olan ilişkileri (yakınlık, uzaklık, yönlenme, yoğunluk, ferahlık)
  - farklı yaş gruplarına hitap edebilirlik (çocuklar, yaşlılar, engelliler için konfor koşulları)
  - site içi dolaşım, girişler ve yol düzeni, yerleşimin algılanabilirliği ve yön bulabilme
  - çevreye duyarlı yaklaşım ve sürdürülebilirlik
  - alan kullanımlarının dağılımı (konut, yeşil alan, otopark, yollar, ortak toplanma alanları ve sosyal tesisler, parklar)
- ***Genel fiziksel görünümü, estetiği***
  - peyzaj tasarımı, bitkilendirme, peyzaj elemanlarının kullanımı (aydınlatma, heykel, kent mobilya ve objeleri, döşeme malzemelerinin seçimi vb.)
  - genel temizlik ve bakım
  - arsa-altyapı durumu, teknik donanım ve belediye hizmetleri

Bunların yanı sıra nüfus hareketliliği, konutlarda dolu-boş durumu, el değiştirme oranı da sitenin genel durumuna ilişkin bilgi verecektir. Yapılmış olan uygulamalar incelendiğinde site imajını etkileyen önemli bir öğe olduğu düşüncesiyle genel peyzaja önem verildiği, kullanıcılara ***"tasarlanmış doğalar"*** sunulduğu görülmektedir. Kente karşıt geliştirilen söylem çerçevesinde doğayla iç içe bir yaşam vaadi vurguludur. Bunun yanı sıra plan organizasyonları ***içe dönük ve kendi yaşam alanını yaratmak üzerine*** kurgulanmaktadır. Bu parametre altında temel soru, az katlı sitelerde vaziyet planının organizasyonunun sosyal yaşamın biçimlenişi ve bireyler arası ilişkilerin üzerinde ne şekilde etkili oluğudur.

4.2.1.3. Sosyal Tesis ve Donatılar

Konut sadece dört duvardan ibaret bir yaşama birimi olmanın ötesinde çevresiyle birlikte var olan bir mekan olduğundan bulunduğu yerleşme ve çevre ile bütünleşmek zorundadır. Bu bütünleşme ise sadece fiziksel anlamda değil, konutta yaşayan bireylerin sosyal olarak da çevredeki yaşamla bütünleşmesini içerir. Az katlı konut toplulukları da konut ve çevresini içine alan bütüncül üretimleriyle kendine yeterli bir yaşam çevresi sunmaya çalışmaktadırlar. Bu bağlamda ortak kamusal yaşamın yanı sıra bireysel boş zaman etkinliklerine de olanak verecek şekilde, ortak mekanlar, açık ve kapalı yüzme havuzları, çocuk oyun alanları, yeşil alanlar, rekreasyon ve dinlenim alanları, golf, tenis, squash gibi açık spor tesislerinin yanı sıra spor kulüpleri, alışveriş, eğitim, sağlık gibi farklı fonksiyonları içeren sosyal tesisler ile her türlü gereksinimin karşılanması hedeflenmektedir. Bu tesislerin kalitesi, sayı ve çeşit olarak fazlalığı, sitenin üretim biçimi, yönetim tarzı, konut sayısı ve ekonomik değeri ile ilişkili olarak değişiklik göstermektedir. Bu bağlamda kapalı siteler içerdikleri sosyal tesisleriyle ***"zengin fonksiyonel çeşitliliği ile kendi kendine yeterli yerleşimler ve ayrıcalıklı bir yaşam tarzı"*** önermektedirler. Bu konut alanlarındaki sosyal tesislerin değerlendirilmesinde tesislerin çeşitliliği ve sayısı, yapım ve donanım kalitesi, sosyal ilişki kurmaya yeterli olup olmadıkları, tesislerin kullanım yoğunluğu, sıklığı, donanımların bakımları dikkate alınmalıdır. Bu parametreye ilişkin temel soru ise, bu tesislerin yaratılan sosyal çevreye katkıları ve etkin olarak kullanılıp kullanılmadıklarıdır.

4.2.1.4. Sosyal Çevre ve Kamusal Yaşam

Az katlı konut siteleri temelde 'birlikte yaşam'a ve 'topluluk oluşturma'ya dayalı bir kurguyu barındırmaktadırlar. Topluluk kavramı ise insanların birbirleriyle iletişime geçmesine, kabul görme, sosyal olarak onaylanma ihtiyacı gibi psikolojik gereksinimleriyle ile ilişkilidir (Buber, 1969):

''İnsanın ifade edilmeyen sırrı şudur: varlığının çevresindekiler tarafından onaylanmasını ve kendisine çevresindekileri onaylama fırsatı verilmesini ister …sadece aile içinde…değil komşuluk ilişkilerinde de…komşularıyla selamlaşmak ve bu selama eşlik eden iyi niyet dolu bir bakış; merak, güvensizlik ve alışkanlığa yer vermeyen karşılıklı sempati dolu bir bakış: karşısındakine varlığının onaylandığını söyler''

Öte yandan Blakely ve Snyder'ın (1999) da belirttiği gibi topluluk, bireye birlik ve mekan duygusu aracılığıyla aidiyet ve kimlik kazandırmakta, bu nedenle konut yaşam çevresi önem kazanmaktadır. Kapalı siteler, toplumsal ilişkilere yönelik bir iletişim isteğinden çok site içindeki topluluk duygusunun güçlendirilmesiyle modern dünyanın getirdiği bireysel yalnızlaşmaya çözüm arayışları olarak değerlendirilebilirler. Kentleşmeyle artan yoğunluk, yüz yüze ilişkilerin azalması, ekonomik yapıdaki bozulmalar ve göçle dengesizleşen sosyal yapı, komşuluk ilişkilerinin zayıflaması gibi durumlar tanımlı ve sınırlı bir fiziksel mekan kurma isteğini arttırmaktadır. Bu da benzer gelir grubu ve sosyal sınıflara ait kişilerden oluşan ***homojen bir çevre, seçkin komşular, renkli aktivitelerle gelişen 'farklı' bir sosyal yaşantı*** çerçevesinde örgütlenmekte; ***geleneksel değerler, mahalle, kasaba yurttaşlığı ve cemaate dayalı bir topluluk hedefi*** mekansallaştırılarak sunulmaktadır. Geleneksel düzende mahalle, 'yer' ve onun kendine özgü nitelikleri, kültürel, tarihi sürekliliğini barındıran yapısı üzerinden gelişen bir yaşam alanı ve örgütlenme biçimidir. Günümüzde ise etkili olan tarihi süreklilikten çok sermayenin dolaşımı olduğundan mekan ancak pazarlanabilirliği oranında değer kazanmaktadır. Bu bağlamda yapılan çalışmalardan görüldüğü kadarıyla, yeni üretilen konut alanlarında sunulan mahalle, topluluk, cemaat gibi kavramlar üretilmiş bir takım "değerlerin,

‘etiket’lerin pazarlanması ile sınırlı kalmaktadır (Özgür, 2004). Benzer şekilde güvenlik sistemleri ve duvarlarla pekiştirilen dışlayıcı tavır ve homojen bir topluluk yaratılması da farklı sosyal sınıflara ait bireylerin toplumsal etkileşimine engel olmakta, uzun vadede bakıldığında toplumsal kopmayı ve ulus bilincinin zedelenmesini hazırlamaktadır. Çeşitli araştırmalarda, sosyal çeşitlilik içeren konutların bulunduğu konut alanların anlamca daha zengin bir topluluk, kapsamlı bir toplumsal etkileşim ve olumlu yaşam çevreleri yaratmakta daha başarılı olduklarının ortaya konmuş olması da bunu destekler niteliktedir (Groves ve diğ 2003; aktaran Özgür, 2004, s.84; Oktay, 2003; aktaran Tümer, 2006).

Özetle kapalı siteler hem toplumla kurdukları sosyal ilişkiler hem de site içi sosyal yaşam bağlamında değerlendirilmelidirler. Bu bağlamda bu parametre altında komşuluk ilişkileri, yaşayanların sosyo-kültürel yapısı, düzenlenen sosyal aktiviteler ve site içi bireyler arası iletişimin yanı sıra yakın çevre ve kentle ilişkiler, toplumsal sorumluluk duygusu ve sosyal ayrışma da irdelenmelidir. Bir mahalle ve topluluk oluşturmada sahip oldukları avantajlı araçlar doğrultusunda, ortak aktivitelere katılımın düzeyi, topluluk ruhunun ve buna bağlı bir aidiyetin gelişmiş olup olmadığı bu parametre dâhilinde sorulabilecek alt sorulardır.

4.2.1.5. Güvenlik ve Yönetim hizmetleri

İstenmeyen insan ve hayvanlara karşı önlem alınması olarak basitçe tanımlanabilecek güvenlik, insanın temel gereksinimlerinden birisidir. Evin oluşumunun temelinde insanın kendini ve ailesini koruma, savunma, güvenli bir ortamda yaşatma amacı yatmaktadır. Güvenlik ihtiyacı doğal ve yabani hayattan, fiziksel tehlikelerden ve suçtan korunmayı kapsamaktadır. Güvenlik duygusu, bir çevrenin yaşanabilir olması için gerekli şartların başında gelmektedir. Bir yerleşmede güvenlik duygusunun sağlanma düzeyi kullanıcıların yaşam kalitelerini etkileyen önemli bir unsur olarak belirmekte, kişinin yaşadığı çevreye ilişkin güvensiz duygular hissetmesi, onun negatif ve çelişkili bir bakış açısına sahip olmasına ve dış dünya ile ilişkilerinde kendini güçsüz hissetmesine neden olmaktadır. Böylece, güvenli bir yaşama çevresi, aile ve toplumun sosyal rehabilitasyonu için en önemli araçlardan biri haline gelmektedir (Newman, 1978; aktaran Tümer, 2006). Bununla

birlikte bireyin güvensizlik duygularının gittikçe artmasını Giddens (2004) modernite ve teknolojik gelişmelerle birlikte oluşan risk toplumuyla ilişkilendirmektedir. Kent çeperinde oluşan konut toplulukları da bu artan güvenlik ihtiyacına yanıt vermek üzere kentsel suç korkusuyla ilişkilendirilerek sunulmaktadırlar. Ancak sınırlar sadece malın mülkiyet değerini korumak amacını değil, içe kapanma ve istenen izole sosyal çevreyi kurma; prestij sağlama ve sosyal statü göstergesi olma hedeflerini de içermektedirler. Bu bağlamda yeni konut alanlarında ***"risklerden uzak üst düzey güvenlik"***, fiziksel bariyerler, duvarlar, tel örgüler, parmaklıklar, çitler, tam donanımlı, sürekli devriye gezen görevlilerin yanı sıra teknolojik bariyerler, kamera ve video sistemleri, alarmlar, kimlik kartları, ses, parmak izi, yüz tanıma gibi özel güvenlik sistemleriyle sunulmaktadır. Buna ilişkin sorulabilecek sorular ise güvenliğe ilişkin alınan önlemlerin yeterliliği, suça karşı engel oluşturup oluşturamadığı ve taşıdığı sembolik değerdir[37].

Güvenlik hizmetlerinin yanı sıra çoğu site, ***"sakinlerinin yaşamını kolaylaştırma"*** adına çeşitli hizmetler sunmakta, profesyonel şirketler tarafından sağlanan yönetim hizmetleri içermektedirler. Ortak alanların temizliği, bakım-onarımı, çöp toplama, peyzajın bakımının yanı sıra bazı sitelerde ortak aktivite düzenleme, konut birimlerinin bahçe bakımları, eleman sağlama, ulaşım ve çocuk bakım hizmetleri gibi çeşitli ek servisler de verilmektedir. Yönetim sistemi, yönetime kullanıcı katılımı, isteklere önem verme, sağlanan ek hizmetler bu başlık altında değerlendirilebilir.

4.2.1.6. Konut birimlerinin nitelikleri

Site ölçeğinden konut ölçeğine inildiğinde konut birimi, bireyin tercihlerini ve dolayısıyla kimliğini, statüsünü, prestijini yansıtan temel eleman olduğu için psiko-sosyal açıdan önem taşımaktadır. Konut, bir yandan bireyin bir sonraki gün metropol döngüsüne sağlam ve sağlıklı bireyler olarak devam edilebilmesi için bir tür yeniden üretim mekanı iken; bir yandan onun hızına bir tür dirençle, mülk edinme, kök salma, öznel dünyanın yaratılması ve yuva hissine yaslanmaktadır. Bunun yanı sıra

[37] Güvenlik sadece suça karşı değil doğal afetlere ve kazalara karşı korunmayı da kapsamaktadır ancak bu bina güvenliği başlığıyla konut biriminin özellikleri parametresi altında ele alınacaktır.

konut birimi mekana ilişkin aidiyetin kurulmasında da önemli bir rol oynamaktadır. Bu nedenle amaç bireye çevresindeki diğer konutlardan, tekrardan ve tekdüzelikten uzak, yenilikçi, kendine özgü ve kimlikli bir konut sunabilmektir. Bu bağlamda sorulacak olan temel soru bireyin kimliğiyle ve prestijiyle ilişkilendirdiği konutuna ilişkin parametrelerin neler olduğu ve konutun mimari niteliklerinin bireyin geliştirdiği aidiyet duygusu üzerindeki etkilerdir. Bu durum konutun genel tip ve özellikleri, konutun plan biçimlenişi ve mekansal organizasyonu, teknik özellikler ve konfor koşulları, mimari dil, kitle biçimlenmesi ve estetik özellikler olmak üzere 4 alt başlık üzerinden değerlendirilebilir.

4.2.1.6.1. Konutun genel tip ve özellikleri Binanın tipi ve kat sayısı alanın genel özelliklerine, hedeflenen kitleye ya da yatırımın büyüklüğüne göre değişebilmektedir. Bununla birlikte konut tipi kullanıcı tercihlerini etkileyen önemli bir faktördür. Ailenin sosyo-ekonomik ve kültürel yapısına, birey sayısına, beklentilerine göre tercihler değişebilmektedir. Ancak diğer konut sunumlarında olduğu gibi az katlı konut toplulukları da hayali kullanıcılar için tasarlanmaktadır. Bu nedenle kullanıcıya çeşitlilik sunmayı hedef alan yatırımcılar farklı kullanıcılara yönelik tip, büyüklük ve fiyatta konut alternatiflerini bir arada barındıran, hatta kimi örneklerde her biri birbirinden farklı tasarlanmış, ***"zengin çeşitlilikte, her tür kullanıcıya uygun konut"*** anlayışıyla hareket etmektedirler. Bu bağlamda müstakil evler ağırlıklı olmakla birlikte, ikiz evler, sıra evler ya da konut öbekleri şeklinde çeşitlenebilmekte; iki katlı, üç katlı (tripleks) ya da bodrumu ve çatı katıyla birlikte dört katlı evler olabilmektedir. Bu parametre altında; konutun site içinde konumlanışı, arsaya oturuş ve yönlenme, kat/oda sayısı, konut tipi ve büyüklüğü, bahçe büyüklüğü ve nitelikleri, konutun yatırım değeri, bakım-onarım koşulları sıralanabilir.

4.2.1.6.2. Konutun plan biçimlenişi ve mekansal organizasyonu Konut biriminin plan şeması kullanıcının yaşam döngüsü açısından en temel konulardan biridir. Bu noktada, işlevsel ilişkiler, kullanım kolaylığı, rahatlık, ferahlık, erişim, esneklik, uyumlandırılabilirlik, mekansal örgütlenme (mekanların sayıları, konumları, yönlenme özellikleri, mekanlar arası ilişkiler), mekan büyüklükleri ve biçimsel

özellikleri, insan ölçeği ve ergonomiye uygunluk gibi konular öne çıkmaktadır. Buna konut içi kullanımların yanı sıra yakın çevre, bahçe kullanımları da dâhil edilebilir. Öte yandan az konut topluluklarının sunumunda mekana ilişkin öne çıkan en önemli özellik ölçektir. Bu konutlar ***"büyük, devasa, saray gibi mekanlar"*** ve bahçe avantajı ön plana çıkartılarak pazarlanmaktadır. İkincil olarak da bu konutların apartman dairesine alternatif olarak ***rahat, konforlu, kullanışlı müstakil evler*** şeklinde sunuldukları görülmektedir. Bu noktada evin kullanım şekli ve mekanların kullanım sıklıkları aracılığıyla oldukça büyük metrekarelere karşı olan talebin gerekten rasyonel olup olmadığı temel sorgudur.

4.2.1.6.3. Teknik özellikler ve konfor koşulları Bu başlık altında; Teknik özellikler (yapım sistemi, konut içi ve yakın çevresinin donanım kalitesi, kullanılan malzemelerin niteliği, ince ve kaba yapı işçilik-inşaat kalitesi, bina güvenliği, detay çözümleri, ısıtma, elektrik, su tesisatları, izolasyon, iklimlendirme sistemi) ve İç mekan nitelikleri (kullanılan mobilya ve donanımlar, döşeme ve duvar kaplamaları, banyo ve mutfak donatıları, dolaplar, kapılar, pencereler, merdivenler, asansörler, armatürler, vitrifiye, teknolojik cihazlar, dokular, renkler) değerlendirilebilir. Az katlı konut topluluklarında ithal ve pahalı iç mekan malzemelerine, lüks ve teknolojik donanımlara yer verildiği ***"çağdaş yaşamın gerektirdiği gibi ileri teknoloji ve yüksek konfor koşullarına sahip konutlar"*** olarak sunulduğu görülmektedir. Öte yandan binanın inşaat kalitesinin ve işçiliğinin de önem kazandığı; özellikle ***depreme karşı dayanıklılıkları*** çerçevesinde öne çıkartıldıkları görülmektedir.

4.2.1.6.4. Mimari dil ve kitle biçimlenmesi / Estetik özellikler 1960'larla birlikte başlayan yapsatçılıkla gelişen kentsel konutlar ve apartmanlar, hem akademik çevreler hem de kentliler tarafından en çok bitişik nizam yapılaşmanın sakıncaları, monoton ve tekdüze planlamanın olumsuz psikolojik etkileri çerçevesinde eleştirilmişlerdir. Bunun yanı sıra kullanıcı, ekonomik olanakları çerçevesinde konutunun kendine özgü bir karakterinin olmasını istemekte ve bu nedenle konutun mimari özellikleri önem kazanmaktadır. Bireyin konuta geliştirdiği aidiyeti; kendi yaşam tarzı ve kimliği ile konutun mimari karakterinin örtüşme düzeyi belirlemektedir. Az katlı konut toplulukları ise kültürel ve ekonomik sermayesinin

gücünü yansıtmak isteyen bir gruba yönelik olarak, ***ünlü yerli ve yabancı tasarımcıların*** imzasını taşıyan farklı alternatifte konutlar, ***çeşitli sembolik referanslarla yüklü kimlik alternatifleri*** sunmaktadırlar. Kullanıcısı belli olmayan konut üretimi bu noktada yetersiz kalsa da konut topluluklarını bir tasarım konsepti etrafında şekillendirmek, ona yeni ve ideal bir yaşam atfetmek, bunu yaparken de mimari nitelikleri öne çıkartarak bireye seçebileceği bir kimlik önermek yaygın bir tutumdur. Bu farklı yörelere-kültürlere ait mimarilerin eklektik kullanımı, yerel değerlerin ön plana çıkartılması, son teknolojilere dayanma, yenilikçi formlar deneme gibi farklı şekillere bürünebilmektedir. Her birinde pazarlanan farklı kavramlarla sunulan "özgün mimari ve estetik kalite" konut topluluklarının "yeni bir yaşam" kurmasına aracı olmaktadır. Bu bağlamda bu başlık altında estetik değer, mimari dil ve kitle biçimlenmesi, biçim, renk, doku, oran, malzeme kullanımı, detay çözümleri, özgünlük, simgesellik, anlam, kimlik, algılanabilirlik gibi kavramlar çerçevesinde mimarinin bireyin kimliğini, prestijini yansıtmakta ne derece etkili olduğu ve kullanıcı aidiyeti üzerine etkileri değerlendirilecektir.

4.2.1.7. Aidiyet-Mekansal Bağlılık (Psikososyal Konfor)

Bu son parametre diğer tüm kriterlerin bir toplamı olarak bireyin konutuna ve konut yaşam çevresine ilişkin algısı olarak düşünülebilir. Bireyin psiko-sosyal anlamda tatmin olma duygusunda artış, stresinde azalmayı, ruhsal anlamda iyi hal ve yaşamsal performans artısını sağlamakta; evinin kendisinin, kimliğinin bir yansıması olarak gördüğü ölçüde aidiyeti ve bağlılığı artmaktadır. Aidiyet, yere ve mekana bağlılık; yer, mekan, zaman, yaşantı, anılar/bellek, aktiviteler, diğer insanlarla sosyal ilişkiler, psiko-sosyal gereksinimler, kimlik ve semboller gibi bileşenler ve bütünde bireyin çevresine karşı geliştirdiği algı ile ilişkili olarak gelişir. Fiziksel çevrenin yanı sıra o çevrede oluşan sosyal ilişkiler, anılar ve yaşanmışlık yere ve mekana bağlılığın gelişmesinde etkili olmaktadır. Yere bağlılık ve aidiyet duygusu birey ve çevre arasındaki diyalektik bir ilişkini sonucu olarak gelişmektedir. İnsanın çevre ve mekan ile kurduğu ilişkide, zamanla kişiselleştirme ve yer ile birlikte değişim başlar. Bu noktada hem yer bireyi, hem de birey yeri değiştirmeye başlar (Bonaiuto ve Bonnes, 2000; aktaran Kalyoncu, 2006). Bu bağlamda bireyin deneyimleri önemli

olmakta; psiko-sosyal gereksinimleriyle ilişkili olan *kimlik, statü, prestij, huzur, mutluluk, mahremiyet* ve diğer *davranışsal gereksinimler* ön plana çıkmaktadır. Kapalı siteler her anlamda paketlenmiş bir yaşam çevresi sunduklarından bu psikososyal gereksinimler de aynı anda birden çok parametreyle ilişkili olmakta ve bireyde bütüne ilişkin oluşan yargı, tatmin ya da memnuniyet hisleri yaşam çevresine karşı duyduğu aidiyeti şekillendirmektedir. Konum coğrafi yer olarak bir aidiyete işaret ederken; kimlik, statü, prestij kavramları hem sitenin genel tasarımıyla hem de konut biriminin mimari nitelikleriyle bağlantılı olarak gelişebilmektedir. Bunun yanı sıra sosyal donatılar, komşuluk ilişkileri ve topluluk hissi, statü kavramıyla yakından ilişkilidir. Benzer şekilde mahremiyet, kişiselleştirme, egemenlik alanı gibi davranışlar sadece konut birimini değil tüm konut yaşam çevresini ilgilendiren kavramlar olarak öne çıkmaktadır.

Mahremiyet, insanların diğerleri ile olan ilişkisini yürüten ve düzenleyen, kişiler arası mesafelerin kontrol edilme sürecidir (Harris, 1996; aktaran Kalyoncu, 2006). Mahremiyet arzusunun kalabalığın birey üzerinde yarattığı stres ile ilişkili olduğu bilinmektedir (Aiello, 1980; Lang, 1987; aktaran Kalyoncu, 2006). Bu bağlamda kalabalıktan kaçışı da içerdiklerinden kapalı siteler, mahremiyet ve kişisel davranış mekanizmalarının öne çıktığı alanlar olarak görülebilirler. Öte yandan hem mülk konut sunmaları hem de müstakil evler olmaları nedeniyle bireyin ve ailenin ***kişiselleştirme, kendileme*** ihtiyaçları için uygun bir ortam yaratmaktadırlar. ***Egemenlik alanı*** da, bir bireyin ya da grubun kullandığı ve herkese açık olmaması adına savunduğu, kendini güvende hissettiği sınırlandırılmış mekan ya da alan olarak tanımlanabilir (Hall, 1966, Proshansky & Ittelson & Rivlin, 1976; aktaran Kalyoncu, 2006). Mahremiyet ihtiyacını da destekleyen bir kavram olan egemenlik alanı konut alanlarında içten dışa doğru, özelden kamusala doğru kademeli bir geçişle sağlanmaktadır. Ancak kapalı sitelerde ara geçişlerin kalktığı ve sadece yerleşme sakinleri tarafından kullanılan yarı özel mekanlar oluştuğu görülmektedir. Öte yandan kapalı siteler sundukları kuşatılmış konut alanlarıyla, psiko-sosyal davranış mekanizmalarının (mahremiyet, kişiselleştirme, egemenlik alanı) en uç düzeyde gerçekleşmesini olanaklı kılmakta; bu bağlamda da hem bireyin kimliğini kurmasına ve toplum içindeki statüsünü ortaya koymasına hem de topluluk olma hissinin

güçlenmesine yardımcı olmaktadırlar. Bu nedenle de bireyin yaşadığı mekana-yere-çevreye bağlılığını artırmak için kuvvetli bir potansiyel taşıdıkları görülmektedir.

Bunun yanı sıra ***kimlik, statü, prestij*** kavramları da aidiyetle yakından ilişkilidir. Yuva kavramı, fiziksel anlamda bir barınağı tanımlarken, sosyal anlamda kimliğin, statünün, prestijin sembolü olmakta; birey evini ve çevresini kendileştirdiği ölçüde sahiplenmekte ve bağlılık geliştirmektedir. Bu bağlamda apartman, sembol olarak çoklu kullanımı yansıttığından çoğunlukla gerçek bir ev olarak görülmemekte; bireyin kimliğini yansıtmasına engel olmaktadır. Müstakil ev ise, yalnızca kişinin ve ailenin aidiyetinde olan bir yer olarak görüldüğünden kişiler için temsiliyet değeri yüksek olmakta ve sahiplenilmektedir. Bu kimliklendirme ve kendileştirme süreçlerinde semboller ve anlamlar önem taşımakta, mimarlık da bu noktada önemli bir araç olmaktadır. Aynı zamanda bireysel huzur ve dengenin korunmasına da yardımcı olan kimliklendirme isteği, kimliksiz, aynılaşan, monoton bir dış çevreden, içerinin öznelliği ve farklılığı ile korunma mekanizmasıdır. Birey statüsünü ve kimliğini konutu üzerinden kurduğundan özellikli bir konutta ve konut topluluğunda yaşamanın, prestijini arttıracağına inanmaktadır. Bu durum daha önce de bahsedildiği gibi toplumsal kabul görme ve sosyal statü ihtiyacından kaynaklanmaktadır. Ancak bireyin varlığından taşıdığı bu statü ihtiyacı, tüketim kültürünün zirveye ulaştığı günümüz toplumunda farklılaşma arzusunun temel bir yansıması olarak konut üzerinden simgesel bir temsil bulmaktadır.

Bu anlamda konut toplulukları diğer tüm kriterlerin bir bütünü olarak değerlendirilebilecek **"yeni bir yaşam tarzı"nı ve "ideal bir ev"i** sakinlerine sunmaktadırlar. Tüketiciye adeta mitleştirilerek sunulan, masalsı senaryolar ve hikayelerle desteklenen tasarım konseptlerinde göze çarpan temel amaç ***'farklılık'*** yaratarak, kullanıcı üzerinde mekansal bağlılık üzerinden bir aidiyet geliştirmek, kişinin kendini oraya ait hissetmesini sağlamaktır. Her birinin daha belirgin olarak seçtiği temel bir kriter bulunmakta, tasarım konsepti, isim, slogan ve mekansal biçimlenme bunun etrafında şekillenmektedir. Ve yukarıda bahsedildiği gibi farklı açılardan taşıdığı potansiyeller nedeniyle bireylerin aidiyetlerinin çok yüksek olması beklenmektedir. Bu parametrede sonuç olarak diğer tüm parametreleri de kapsayıcı

birbö şekilde tezin temel sorularından birini sormaktadır: *Yeni konut alanları sundukları yeni ve farklı olanaklarla bireysel aidiyeti ve mekansal bağlılığı geliştirmede ne düzeyde başarılı olmaktadırlar?*

Bahsedilen değerlendirme kriterleri Tablo 4.1'de özetlenmiştir. Tabloda her bir parametre özelinde, kapalı sitelerde sloganlar ve reklamlarla bireyde yaratılmış beklentiler ve vaatler ifade edilmektedir. Bu vaatlerin ve üretilen konseptlerin gerçekte ne kadar mekânsallaştığı ya da ne kadar yaşanılabilir oldukları, sloganların ve imajların gerçekleştirilen projelerle ve mevcut yaşantıyla ne kadar örtüştükleri ise tartışmalıdır.

Kullanıcıya İlişkin değişkenler	demografik bilgiler, aileye ve yaşadığı konuta ilişkin genel bilgiler , önceki konuta ilişkin genel bilgiler, bireyin ideal ev imgesi, konuta ilişkin beklentileri	
Konut yaşam çevresinin mekansal özellikleri ve kullanımına ilişkin kriterler	**1. Konum** kente uzaklığı ulaşım ve erişilebilirlik özellikleri yakın çevrenin-semtin fiziksel ve sosyo-kültürel nitelikleri alanın genel nitelikleri	Kente, olanaklarından faydalanabilecek kadar yakın, ama olumsuzluklarından izole olabilecek kadar uzak olma Coğrafi güzelliklere sahip alanlarda, doğayla iç içe, muhteşem manzaralar
	2. Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri vaziyet planı tasarımı ve alanın genel özellikleri doğal çevreyle ilişkiler genel fiziksel görünüm, estetik	Nitelikli peyzaj, tasarlanmış ve profesyonel olarak yönetilen 'doğal' çevre Dışarıdan izole, içe dönük ve kendi seçkin sosyal çevresini yaratan alanlar
	3. Sosyal Donatılar ve Tesisler	Zengin fonksiyonel çeşitlilikte tesisleriyle kendi kendine yeterli yerleşimler
	4. Sosyo-Kültürel Yaşam - yakın çevre ve kentle ilişkiler, toplum duygusu ve sosyal ayrışma site içi sosyal hayat, sosyal aktivite olanakları ve kamusal yaşam komşuluk ilişkileri , bireyler arası iletişim ve topluluk ruhu	Seçkin kişilerden oluşan bir sosyal çevre ile yeni bir sosyalleşme Çeşitli sosyal organizasyon, aktivite olanakları Cemaat duygusu, mahalle, kasaba yurttaşlığı Homojen ve steril yaşam
	5.Güvenlik ve Yönetim Hizmetleri	Risklerden uzak üst düzey güvenlik Her türlü hizmetin profesyonel ekiplerce karşılandığı özel yönetim modeli
	6. Konut biriminin mekansal özellikleri	
	6.1. Konutun genel özellikleri site içindeki konumu, arsaya oturuşu, yönlenme, konut tipi ve büyüklüğü, bahçe büyüklüğü ve nitelikleri, kat /oda sayısı konutun değeri, değer artış olasılığı, bakım-onarım koşulları	Zengin çeşitlilikte, her tür kullanıcıya uygun konut
	6.2. Mimari planın biçimlenişi mekansal örgütlenme (mekanların sayıları, yerleri, yönlenme özellikleri) işlevsel ilişkileri, kullanım kolaylığı, esneklik, insan ölçeği ve ergonomiye uygunluk mekanların büyüklükleri, biçimsel özellikleri, kullanım sıklıkları	Büyük, devasa, saray gibi mekanlar, Rahat, konforlu, işlevsel plan şemaları Apartmana alternatif, 'müstakil bahçeli ev'
	6.3.Teknik özellikler ve konfor koşulları iç mekan nitelikleri teknik özellikler	İthal, pahalı iç mekan malzemeleri ve mobilyaları, lüks donanımlar İleri teknoloji ve yüksek konfor koşullarına sahip konutlar Depreme dayanıklılık
	6.4. Mimari dil ve kitle biçimlenmesi, estetik görünüm	Ünlü mimarların tasarımları, Özgün mimari ve estetik kalite Çeşitli kültürlere sembolik referanslar, kimlik tanımları
	7. Aidiyet-Mekansal bağlılık (Psiko-sosyal konfor) psiko-sosyal konfor koşulları-mahremiyet ve diğer davranışsal kullanımlar statü, kimlik, prestij sağlama, huzurlu, mutlu olma, yere, mekana bağlılık duygusu	tüm bu özellikler sayesinde elde edilecek YENİ BİR YAŞAM TARZI ve İDEAL EV

Tablo 4.1.Az Katlı Konut Topluluklarının/Kapalı Sitelerin Değerlendirmesine Yönelik Kriterler

4.2.2 Alan Çalışmasında Kullanılan Yöntem ve Geliştirilen Yaklaşımın Kurgusu

Bahsedilen bütüncül bakış açısını geliştirmek için az katlı konut topluluklarının ve kapalı sitelerin geliştiği bir alanı ele almadan önce, bulunduğu kentin tarihsel süreç içinde geçirdiği toplumsal dönüşümleri, kentsel gelişim dinamiklerini ve konut pratiğindeki değişimleri incelemek gerekmektedir. Çünkü bu konut siteleri ekonomik, politik, sosyo-kültürel yapının bir ürünü olarak ortaya çıkmakta; kentsel gelişim dinamikleri doğrultusunda şekillenmekte ve bu kentin tarihsel sürecini bütüncül bir bakış açısıyla anlamayı gerekli kılmaktadır. Bunun yanı sıra konut pratiği özelindeki dönüşümler, daha çok orta ve üst gelir grubunun kent dışına hareketiyle ilişkili olduğundan özellikle lüks konutun kentteki yer tercihlerine ilişkin izi sürmek de bu gelişimi anlamak açısından faydalı görünmektedir. Bu bağlamda yapılacak alan çalışması öncelikle alanın genel özelliklerini ortaya koymakta; ardından seçilen konut topluluklarından alınan örneklem değerlendirilmektedir. Birincil olarak alanın genel özelliklerini tartışmak için kentin tarihsel gelişim süreci ele alınmış; kent çeperindeki konut alanlarının ortaya çıkış dinamikleri bu süreçten süzülerek anlaşılmaya ve irdelenmeye çalışılmıştır. Bunun için alanla ilgili literatür taramasının ardından, konut topluluklarının bulunduğu ilçelerdeki belediyelerle iletişime geçilerek konut alanlarının gelişim süreci hakkında bilgi alınmıştır. Bunun yanı sıra kişisel gözlem ve yerinde tespit çalışmalarıyla konut topluluklarının mevcut durum saptaması yapılmış; literatürden elde edilen verilerle çakıştırılarak değerlendirilmiştir. Bu ön bilgiler doğrultusunda **bütüncül bir bakış açısı ile** ekonomik-politik, sosyo-kültürel, kentsel-ekolojik ve mimari-mekansal olmak üzere dört başlık altında, kent çeperindeki konut alanlarının gelişim süreci, üst ölçekte tartışılmıştır. Bunun ardından mimari-mekansal değerlendirmeyi daha derinlemesine irdelemek amacıyla iki aşamalı bir süreç izlenmiştir. *Birinci aşamada,* az katlı konut topluluklarının bütününe ilişkin genel bir tablo, değerlendirme kriterleri çerçevesinde çizilmeye çalışılmıştır. Bu aşamada da elde edilen veriler analiz edilmiş ve bir haritalama çalışması gerçekleştirilmiştir.

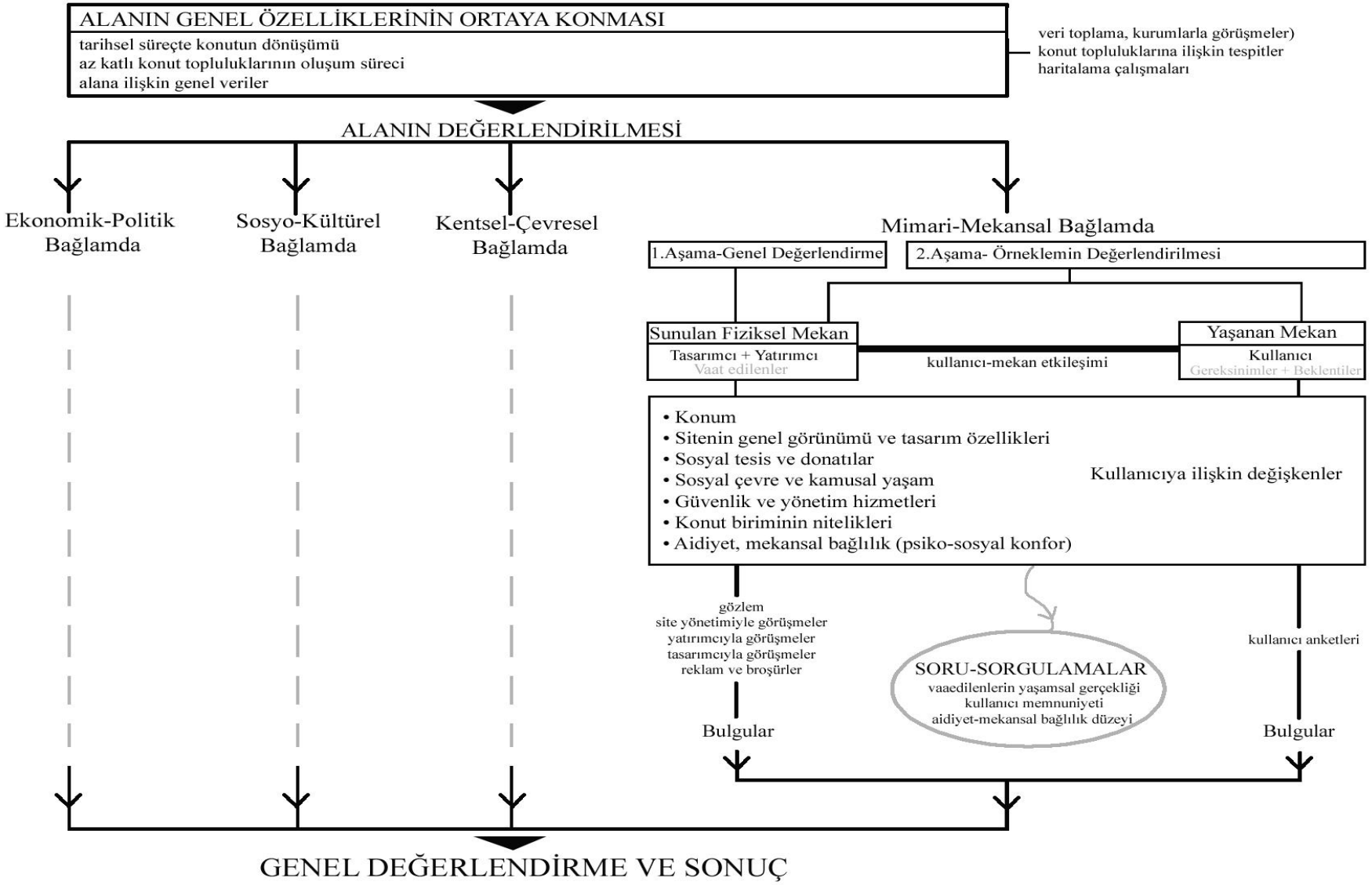
Alanın genel olarak anlaşılmasının ardından *ikinci aşamada* **çeperdeki konut alanlarının içinden örneklem alınarak,** yine iki alt aşamayı içeren bir analize

gidilmiştir. İlk önce, örneklem alınan sitelere ilişkin genel verilerin dökümü ve değerlendirmesi, yine belirlenen parametreler doğrultusunda yapılarak tablolaştırılmıştır. Bu noktada site yönetimleriyle, yatırımcı firmalarla ve mimarlarla yapılan görüşmeler[5], bireysel gözlemler, fotoğrafla belgeleme, broşür ve reklamlardan yararlanılmıştır. İkinci olarak ise bu sitelerde yapılan bir anket çalışması doğrultusunda elde edilen veriler SPSS programı ile analiz edilip yorumlanmıştır. Bahsedildiği gibi değerlendirme kriterlerinin içerdiği alt açılımlar diğer üç bağlama ilişkin sorgulamalar da barındırmaktadır. Anket soruları da bu kriterler doğrultusunda şekillendirildiğinden, kullanıcıdan gelen yanıtlar da üst ölçekteki tartışmaya katkı koymuştur. Bununla birlikte mekan ölçeğinde daha detaylı bir sorgulama hem anketlerden, hem de görüşme ve dokümanlardan elde edilenler doğrultusunda yapılmıştır. Sonuçta konut topluluklarının bütününe ilişkin analizler ile örneklemden elde edilen bilgiler birleştirilerek tekrar bahsedilen dört bağlamda genel yargı ve sonuçlara varılmıştır.

4.3. Bölüm Sonucu

Bu bölümde daha önceki bölümlerden elde edilen bilgiler ışığında, seçilen alandaki az katlı konut topluluklarını ve kapalı konut sitelerini değerlendirmeye yönelik metodolojik bir yaklaşım kurulmaya çalışılmıştır. Bu metot özetle, genelde 4 temel başlık altında (ekonomik-politik, sosyo-kültürel, kentsel-ekolojik, mimari-mekansal) konut topluluklarının kavranması ve değerlendirilmesini, özelde ise belirlenen parametreler doğrultusunda mimari-mekansal yönünün kullanıcı-mekan ilişkileri bağlamında detaylandırılmasını kapsamaktadır. Yöntem olarak literatür taraması, çeşitli kişi ve kurumlardan bilgi ve doküman toplanması, bireysel gözlem, görüşme ve anketleri kullanarak geniş bir çerçevede ve bütüncül bir bakış açısıyla değerlendirme yapmaya olanak tanımaktadır. Bir sonraki bölümde bu değerlendirme yaklaşımı İzmir'deki az katlı konut toplulukları ve kapalı siteler üzerinden gerçekleştirilecektir. Şekil 4.1.'deki gibi özetlenebilecek bu kurgu, bundan sonra yapılacak olan çalışmalarda, kent çeperindeki az katlı konut topluluklarının ve kapalı konut sitelerinin değerlendirilmesinde de kullanılabilir.

[5] Site yönetimleriyle, yatırımcı firma ve tasarımcı mimar ile görüşmelere yönelik geliştirilen sorular, bireysel gözlem formu için bakınız Ek-1.



Şekil 4.1. Az Katlı Konut Toplulukları ve Kapalı Konut Sitelerinin Değerlendirilmesine Yönelik Bir Yaklaşım

BÖLÜM BEŞ
ALAN ÇALIŞMASI:
İZMİR KENT ÇEPERİNDEKİ AZ KATLI KONUT TOPLULUKLARI VE KAPALI KONUT SİTELERİNİN KULLANICI-MEKAN İLİŞKİSİ BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ

Bu bölümde, dördüncü bölümde geliştirilen araştırma metodolojisi doğrultusunda İzmir kentindeki az katlı konut toplulukları ve kapalı konut siteleri değerlendirilmiştir.

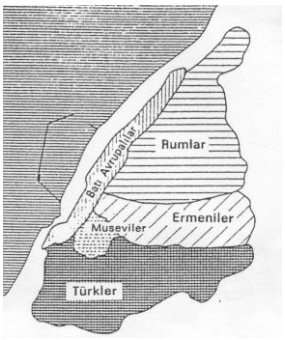
5.1. Alana İlişkin Genel Değerlendirme

Oluşturulan yaklaşım çerçevesinde öncelikle kentin tarihsel süreci içinde, konutun ve çeperdeki yaşamın dönüşümü irdelenmiş; bu doğrultuda kent çeperindeki konut topluluklarını ortaya çıkartan dinamikler tartışılmış ve mevcuttaki konut topluluklarına ilişkin envanter çıkartılmıştır.

5.1.1. İzmir'in Kentsel Gelişim Süreci İçinde Yerleşme Geleneğinin ve Çeperdeki Konut Üretiminin Dönüşümü

İzmir kentinin bugünkü Bayraklı semtinde Tepekule (Smyrna) denilen bölgede M.Ö.3000 yıllarında kurulduğu bilinmektedir. Denizin karaya çok sokulduğu korunaklı limanı nedeniyle ticaret odaklı aktivitelerin merkezi olmuş; yakın çevredeki verimli tarım toprakları, dağlarla çevrili coğrafi konumu, uygun iklimi ve doğal çevre nitelikleri ile sakinlerine çağlar boyu güvenli ve huzurlu bir yaşam çevresi sağlamayı başarmıştır. Körfez, kentin uzak çevreye, özellikle deniz ötesi ülkelere açılmasını sağlamasının yanı sıra kıyı kültürüne ait bir yaşam biçimi ve etkinliği doğurmuştur. Kentin verimli ve geniş art bölgesinden toplanan tarım değerinin yanı sıra önemli kervan yollarının kente ulaşması iç pazarın yanı sıra uzun mesafe ticaretinin de merkezi olmasını sağlamış; doğal kaynakları ve stratejik konumu ile Avrupa'dan gelen tüccarların dikkatini çekmiştir.

Kentin uzun yıllar boyunca ticari rolü nedeniyle barındırdığı çok kültürlü yapı, zaman içinde kozmopolit bir "Levanten" alt kültürünü biçimlendirmiştir. Bununla birlikte Osmanlı İmparatorluğu döneminde kentte, etnik ve dini yapının mekânsal ayrışmalarının yansımaları yavaş yavaş görülmeye başlamış; ticaretle uğraşan yabancı azınlıkların hâkimiyet kurdukları ve yaşadıkları *liman ve kıyı bölgesi (aşağı kent / Gavur İzmir)* ile Türklerin ve Müslümanların konut alanlarını barındıran *kale bölgesi ve etrafı (yukarı kent / Müslüman İzmir)* bir süre boyunca birbirine karışmayan iki bölge oluşturmuşlardır (Karadağ, 1998a; Çetin, 2004). Özellikle 19.yüzyılın başlarında, merkezin güneyinde ve Kadifekale'de Türkler; bugünkü İkiçeşmelik bölgesinde Museviler; Fuar alanı, Kahramanlar, Basmahane yakınında Ermeniler yer almakta; Avrupa kökenli Hıristiyan ve Rumlar ise Frenk mahallesi olarak adlandırılan bölgede yaşamaktadırlar (Şekil 5.1). Bunun yanı sıra Levanten olarak anılan tüccar kökenli bu azınlığın, Bornova ve Buca gibi çeper bölgelerde, ***yazlık olarak kullandıkları sayfiye evleri*** de bulunmaktadır (Karadağ, 1998a; Ballice, 2006).



Şekil 5.1 Kentte etnik ve dini sınıfların yerleşimi (Ballice, 2006)

19.yüzyılın sonlarına gelindiğinde Osmanlı İmparatorluğu'nun girdiği Batılılaşma sürecinde İzmir, İstanbul'a benzer bir gelişim süreci göstermiş, kentin idari ve ticari hayatının yanında sosyal, demografik ve fiziksel yapısında da dönüşümler ortaya çıkmıştır. Osmanlı İmparatorluğu'nun bu son döneminde İzmir, ülkenin dış ticaret limanı, Ege Bölgesi'nin denetimini yapan tek merkez ve Doğu'dan gelen uzun kara ticaretinin İstanbul'a kaynak aktarım yeri olarak; ülkenin Batı'ya açılan kapısı konumundadır ve bu anlamda Batılılaşmanın en az İstanbul kadar yoğun yaşandığı bir kent olmuştur. Türkiye'nin en önemli ekonomi ve ticaret merkezlerinde pazar arayan Avrupalılar, İstanbul'dan sonra kendilerine en elverişli liman kenti olarak

İzmir'i seçmişler; kenti ve hinterlandını örgütlemeye başlamışlardır. **Bu süreçte İzmir, dünya piyasasıyla gelişen ilişkilere sahne olmuş; özellikle ulaşım ve haberleşme alanında yabancı sermaye yatırımlarını çekmiştir.** Bunlar arasında demiryolu ağının gelişiminin yanı sıra rıhtımın inşası, kentin fiziksel yapısını değiştirdiği gibi sosyal yaşantısını da etkilemiş; denizin doldurulmasıyla oluşan Kordon boyu kısa sürede kentin yeni kimliğini oluşturmuştur (Kıray, 1998; Karadağ, 1998a).

Bu süreçte İzmir'de de İstanbul'a benzer şekilde **etnik ve dini gruplaşmaların geri planda kaldığı ve yaşam alanlarının ayrışmasında sınıfsal farklılaşmaların ön plana çıktığı** görülmektedir. Gelişen aristokrat kesim, Levantenler, üst düzey idari görevle İzmir'de bulunan Avrupalı topluluklar (konsoloslar, şirket temsilcileri vb.) ve kentin Müslüman zenginleri bu süreçte iki farklı bölgede yerleşmeye başlamışlardır. Bunlardan birincisi yeni inşa edilen rıhtımla oluşan Kordon boyu ve kıyı hattıdır. Liman fonksiyonu ile bağlantılı gelişen bu mekansal dağılım, giderek ***kıyıya endeksli gelişen konut dokusu ve kullanıcı kimliğinin bugünkü mekansal tercihlere dek taşınacak şekilde kemikleştiğinin*** göstergesidir (Habitat Raporu, 1997). İkincisi ise tramvayın sağladığı ulaşım olanakları ile Karataş, Göztepe ve Güzelyalı bölgesinde gelişen malikaneler, yalı ve bahçeli köşklerdir (Kıray, 1998, s.52). Bu bölge 19.yüzyılın son çeyreğinde İzmir'in sayfiyeleri olarak gelişmeye başlamış, tramvayın işlemesiyle nüfusları hızla artarak kentle birleşmişlerdir. Bunun yanı sıra varlıklı Levanten ailelerin Buca, Seydiköy, Bornova gibi banliyölerde büyük bahçeler içinde yazlık olarak kullandıkları köşkleri de varlığını sürdürmektedir. Demiryolunun inşa edilmesiyle birlikte bunların sayılarında artış görülmüş; Buca'da Kemer deresi vadisi içerisinde Fransız "müdür"ler, Bornova İstasyonu'na yakın mesafede İngiliz aileler, büyük duvarlarla çevrilmiş bahçeler içerisinde evler yaptırmışlardır (Kıray, 1998, s.53). Ayrıca Karşıyaka ve Gaziemir'de de kagirden, daha mütevazı banliyö evleri yapıldığı bilinmektedir (Ballice, 2006, s.72). Farklı sınıfların mekansal yer seçimlerindeki farklılaşmanın yanı sıra önceki dönemlerde benzer görünümdeki konutların mimarisi de farklılaşmaktadır. Bu malikâneler ile kentteki seçkinlerin evlerinde, ithal malzemeler, dönemin Avrupa stillerini yansıtan, Eklektik, Neo-Klasik, Art-Nouveau gibi çeşitli tarzlarda plan ve

cephe kurguları görülmektedir.

Kurtuluş Savaşı'nın bitiminde İzmir, üç temel problemle karşı karşıyadır: 1922'deki büyük yangından gördüğü zarar; mübadele yoluyla gelen göçmen nüfusun konut problemi ve yabancı nüfusun kenti terk etmeleri sonucunda yaşanan ekonomik durgunluk (Karadağ, 1998a; Ballice, 2006). Bu süreçte modernite projesiyle tutarlı bir planlama anlayışıyla kent yeniden şekillendirilmeye başlanmıştır. Bu amaçla 1924 yılında yürürlüğe konan Danger-Prost Planı ızgara plan sistemi ile diyagonal yolların karışımından oluşan, geniş bulvarlar öneren ve düğüm noktalarını yuvarlak meydanlarla çözen tipik bir Fransız şehircilik anlayışını yansıtmaktadır (Çetin, 2004; Bilsel, 2009). Yeni kentsel düzenlemeleri ve mimari stilleriyle Cumhuriyet ideolojisini yansıtan ve ülke geneline paralel yaşanan bu dönemde, İzmir'de İstanbul ve Ankara'da olduğu gibi apartmanlar, kira evleri ve bahçeli evlerden oluşan konut yapıları görülmektedir. Bu süreçte 'modernleşme' ideali, konut alanları üzerinden sınıfsal temsil arayışlarını başlatmış; kübik, rasyonel hatları ağırlıkla kullanan villa ve aile apartmanları prestijin, seçkinliğin sembolü olmuştur. Dönemin yalın stilistik eğilimlerini taşıyan villalar, saçaklı beşik çatıları, katlanır demir, ahşap kepenk kullanımları, modernize edilmiş cumbalarıyla diğer iki kentteki örneklerden farklılaşmışlardır. Apartmanlar da Ankara'da memurlar için yapılan kira evlerinden farklı olarak genellikle geleneksel aileyi birden fazla konut birimi ile aynı çatı altında toplayan "aile apartmanları" şeklinde inşa edilmiştir (Ballice, 2006, s.123).

Danger-Prost planıyla ilgili çalışmaların başlatılmasından bir süre sonra mali olanaksızlıklar belirlenen hedeflere ulaşılmasını güçleştirmiştir. Belediyenin kent planına yaklaşımının oldukça etkili ve denetimci olduğu 1930'lu yıllarda yeniden ele alınan kent planı, geçmişteki deneyimlerden farklı olarak ket bütününü hedefleyen kararlar içermektedir. Behçet Uz'un belediye başkanlığındaki bu süreçte kentteki sanayi dışarı taşınarak, merkez alan daha temiz işlevlere açılırken; kentin çevresindeki turistik alanlarla ilişkisi güçlendirilerek kent ekonomisinin yeniden üretimine katkı sağlayacak sektörlere destek verilmiştir (Habitat Raporu, 1997).

1950'lere doğru, ülke genelinde II.Dünya Savaşı'nın ardından yeni bir döneme

girilmektedir. Tarım sektöründe yaşanan krizle birlikte kentlerin kırsal nüfus için önemli bir çözüm olarak görülmesiyle başlayan göçler hızla artan kentleşmeyi beraberinde getirmektedir. İzmir ise büyük tarımsal hinterlandı nedeniyle bu dönemde en cazip ve en yoğun göç alan kentlerden biri olmuş; kentteki nüfus artış hızı Türkiye ortalamasının üstüne çıkmıştır (Habitat Raporu, 1997).

Güner (2006), İzmir'de inşa etme pratiğini biçimlendiren denetleyici piyasa koşullarının, aşılması merkezdekilerden çok daha zor zihniyet kalıpları ve ekonomik bariyerler içinde geliştiğini; mimarların kısıtlı sayıdaki iş imkânları için, önceleri yapı ustaları ve kalfalarla, daha sonra da müteahhitler ile rekabet etmek zorunda kaldıklarını; kısıtlı bir alanda çoklu aktörün mücadelesine sahne olan bu rekabetçi piyasa koşullarında, birbirini taklit ederek sıradanlaşan ve "bir örnekleşen" bir taşra inşa kültürü geliştiğini belirtmektedir. Bununla birlikte sınırlı sayıdaki mimarın, bu zorlayıcı koşullar içinde var olabilmek üzere stratejiler geliştirerek; plan aşamasından üretilecek dövme demir detayına kadar tasarımın her noktasında etkin oldukları "bütüncül bir sanat yapıtı" üretmeye giriştikleri görülmektedir.

Bu süreçte kentin gelişiminde etkili olan gelişme, 1951 yılında açılan bir uluslararası yarışmayla elde edilen İzmir Kenti Mastır Planı'dır. Yarışmada birinci olan, Kemal Ahmet Aru, Gündüz Özdeş ve Emin Canpolat'tan oluşan ekibin projesi üzerine 1955-1957 yıllarında geliştirilen imar planı, önemli ulaşım izlerinin yanı sıra Karşıyaka kıyı düzenlemesini içermekte ve Bornova'ya üniversite önermektedir (Güner, 2004; Çetin, 2004). Kentin en hareketli ve prestijli iş ve ticaret merkezinin yanı sıra bir kültürel aktivite mekanı da olarak Konak ve çevresi düşünülmüş; kamu binaları ve sosyal aktivite mekanlarının bu merkezde yer alması; önerilen ana trafik arterlerinin de burada birleşmesi öngörülmüştür. Bu planda yeni bir iz oluşturma bağlamında alınan en önemli karar yine merkezin batı aksı ile olan ilişkisini güçlendirmek için düşünülen bugünkü Mustafa Kemal Paşa Sahil Bulvarı'dır (Habitat Raporu, 1997). Ayrıca yine merkezin kuvvetlendirilmesi için sanayi merkez dışına, doğudaki tarım toprakları üzerine yönlendirilmiştir. Plan bir süre kentin gelişimini düzenlemiş, ancak hızlı büyüme karşısında kısa zamanda yetersiz duruma düşmüştür. Bunun en önemli nedenleri hızlı nüfus artışının yanı sıra ülkedeki dinamikler paralelinde gelişen yapsatçılık ve çeperdeki gecekondu üretimleridir. Bu

dönemde kentin morfolojik yapısı bu iki üretim biçimi tarafından belirlenmiştir.

1960'ların başından itibaren Belediye Meclisleri mahalle mahalle, sokak sokak kat yüksekliklerini arttırma kararı almışlar; kısa sürede İzmir'in yerleşik bölgesi önceki mülkiyet sınırları değişmeksizin sekiz dokuz kata erişmiştir (Ballice, 2006). Bu dönemde Alsancak, Göztepe, Güzelyalı, Karşıyaka'da yüksek gelir grupları, Karşıyaka'nın eski bölgelerinde ve Hatay'da orta gelir grubu, Konak civarında da düşük gelir grubu oturmaktadır. Yüksek gelir grubuna ait konut alanlarına olan yüksek talep, bu alanın genişleyebileceği art alanın bulunmayışı ve bahsedilen koşullar önce üst gelir grubuna ait konutların düşeyde yoğunlaşması; üç ya da dört katlı kira evleri ve aile apartmanları yüksek katlı apartmanlara doğru dönüşmesiyle sonuçlanmıştır. Özellikle kıyı hattı boyunca ayrık düzenden bitişik nizama doğru dönüşen parsel düzeni, imar yönetmeliklerinde yapılan değişikliklerin de etkisiyle büyük ölçüde kentsel morfolojiyi de farklılaştırarak tüm kente yayılmaya başlamıştır. 1950'lerin ikinci yarısına kadar ayrık düzende, bahçe içinde iki veya üç katlı müstakil yapılardan oluşan İzmir'in kentsel dokusu, büyük ölçüde rant kaygılarıyla, olduğu yerde yoğunlaşarak yeniden imar edilmiş, kentin tarihi mirasının önemli bir bölümü yok edilerek çok katlı yeni apartmanlara dönüşmüştür. Bunun sonucunda kent merkezi, yap-sat üretimlerle yoğunluğu artacak şekilde ve yeniden yapılanırken; çeper, artan sanayi alanlarının çevrelerindeki gecekondularla hızla dolmuş; kent, dört aksı doğrultusunda büyümeye ve çevreye doğru yayılmaya başlamış; çevre yerleşimler de kendi içinde genişleyerek kent merkezi ile bütünleşme eğilimine girmişlerdir. Böylece kent kuzey aksında Çiğli'ye, güneyde Gaziemir ve Buca'ya, doğuda Bornova ve Pınarbaşı'na, batıda Balçova, Narlıdere ve Güzelbahçe'ye uzanmıştır (Ballice, 2006; Karadağ, 1998a).

Mimari nitelik kaygılarının hızla yok olduğu bu dönemde mimarlar, yap-satçı müteahhitler ile yarışabilmek ve bürolarını ayakta tutabilmek amacıyla ya müteahhitliğe soyunmuş ve kitlesel ölçekte niteliği düşük konut üretimine girişmiş ya da müteahhitler ile ortaklıklara girişerek, sonuç ürünü denetleyemeyen ve yalnızca proje üreten mimarlar konumuna gelmişlerdir. Müteahhitliğe soyunan mimarlar, kentin Karşıyaka-Bostanlı hattında, Üçkuyular ve Bornova semtlerinde, neredeyse şablona indirgenmiş bir plan şemasının biteviye çoğaltımından ibaret gözüken

yüksek katlı konutlar üretmişlerdir. Birbirlerinden farklılaşmak gibi bir kaygının olmadığı ve yalnızca piyasaya hızla konut üretme hedefi taşıyan bu süreçte, önceden üretilen modernist dil neredeyse kaybolmuştur (Güner, 2004).

1960 yılı sonrasında ülke çapında yaygınlaşan kooperatif örgütlenmelerinin İzmir'de de arttığı görülmektedir. Merkez Bankası Mensupları Kooperatifi (1947), Belediye Memurları Kooperatifi (1948) ve Demiryolları Kooperatifi (1948), Gündoğdu Bahçelievler Yapı Kooperatifi (1949), Güzel İzmir Bahçelievler Yapı Kooperatifi (1951), İzmir Belediyesi Eshot İşçileri Bahçelievler Kooperatifi (1953), İzmir Adliyeciler Kooperatifi-Hâkim Evleri (1954) gibi ayrık düzende, tek veya ikiz birimlerden oluşan konut yerleşimleri bunlara örnek olarak verilebilir (Ballice, 2006; Koç, 1981). Bunun yanı sıra devlet tarafından kurulan iktisadi ve sınai işletmelerin üretim yerleşkeleri içinde veya üniversitelerin kampus alanlarında, sıra ev, blok ev biçiminde lojman-konut (Sümerbank, Devlet Demiryolları, DSİ, Ege Üniversitesi) sunumu da gelişmiştir.

1965 yılında Nazım Plan Bürosunun kurulduğunda, İzmir Belediyesi sınırları içinde üç ilçe (Konak, Bornova, Karşıyaka) bulunmakta, bunun dışında 13 ayrı belediye (Büyük Çiğli, Pınarbaşı, Altındağ, Çamdibi, Gültepe, Buca, Gaziemir, Yeşilyurt, Balçova, Narlıdere, Güzelbahçe) daha yer almaktadır. 1969'da bu alana İzmir Büyükşehir Bütünü tanımı getirilmiş ve 1973 yılında 1/25000 İzmir Nazım Planı hazırlanmıştır. Bu plan temelde ***kentin körfez çevresindeki gelişme eğilimlerinin kuzey-güney doğrultusunda lineer büyümesini*** öngörmektedir. Kuzeyde Menemen, güneyde Cumaovası bu lineer formun gelişme kutup noktaları olmakla birlikte doğu ve batıdaki gelişme küçük tutulmuş, tarımsal niteliklerin korunmasına özen gösterilmiştir (Habitat Raporu, 1997). Bu tarihten sonra kuzey-güney ve doğu aksları yoğun olarak sanayi alanları ve bunlara hizmet veren toplu konut bölgeleri ile gelişirken, batı aksında ikincil konut uygulamalarında artış görülür. Bu konutlar, tıkanmış yapı üretim alanında farklı açılımlara olanak sağlamıştır. Başlangıçta mimarlar için de yeni bir fırsat olarak gözüken ve turistik tesis ve konut açısından nitelikli uygulamaların yapıldığı bu yeni açılan faaliyet alanları, piyasanın diğer aktörleri tarafından da hızla sahiplenilmiş ve 1980'lerin sonlarında doğru tüm kıyı kesimleri bu tür ikincil konut uygulamaları ile

kaplanmıştır. Merkezde yapsatçılıkla yoğunlaşmaya devam eden kent, bir yandan yamaçlara doğru büyümekte; öte yandan doğu, kuzey ve güney akslarında sanayi alanlarının gelişmesiyle gecekondularla çevrelenmektedir (Karadağ, 1998a).

Böylece 1960 yılının sonrasında hızla büyümeye başlayan İzmir, bütüncül planlama çalışmalarına rağmen kontrolsüz gelişerek metropol bir kent niteliğine bürünmüş; **1980'lere** gelindiğinde sadece metropoliten planda önerilen kuzey güney doğrultusunda değil, her yönde saçaklanmalar oluşmaya başlamıştır. 1980 sonrasında ***yerel yönetimlere plan onama yetkisinin verilmesi***; için korumacı devlet döneminden kalan katı ***kuralların gevşetilerek giderek kaldırılması*** ve bu stratejiler doğrultusunda uygulanan ***özelleştirme politikaları*** İzmir kentinde de dönüşümlerin başlamasına neden olmuştur. Bu doğrultuda 80 darbesi ile dört belediyeli yapıya dönüştürülen kent plan üretmeye yönelik karar noktalarını arttırarak gelişme sürecinin hızlandırılması için 1984 yılında (3030 sayılı kanun ile) 9 belediyeli bir yapıya (Konak, Bornova, Karşıyaka, Güzelbahçe, Narlıdere, Buca, Çiğli, Gaziemir, Balçova) kavuşturulmuştur (Karadağ, 1998a; Habitat Raporu, 1997). Bununla birlikte 1980 sonrasında İzmir'in kalkınmada öncelikli yöreler arasında görülmemesinin yanı sıra politik açıdan muhalif tutumu, 1980 sonrasındaki teşviklerden yeterince yararlanamaması ve özellikle sanayi alanında ciddi bir daralma yaşamasıyla sonuçlanmış; bu da durgunluğun aşılmasının yolunu konut alanlarına ve gayrimenkul sektörüne endekslemiştir (Habitat Raporu, 1997). Böylece bir yandan ıslah imar planları ve tapu tahsis belgeleriyle gecekondu bölgeleri, diğer yandan da revizyon planlar yoluyla verilen yeni imar izinleri ve ilave imar hakları ile çeper bölgeler, rant alanları haline gelmiştir. Öte yandan kamu eliyle mülk konut olanağı sunacak kooperatifleşme ve büyük ölçekli toplu konut alanlarının önü açılarak sermayenin hareketlenmesi sağlanmıştır. Böylece 1980'lerin başlarında İzmir'de de "gecekondu alanlarını önlemek ve kitlesel üretim yoluyla konut açığını karşılamak" amacıyla, kent çeperindeki kamu arazileri üzerinde toplu konut uygulamalarına girişilmiştir. 1980-2005 aralığında devlet eliyle yoğun bir konut üretimi gerçekleşmiş ve İzmir'de yaklaşık olarak 80 bin konut üretilmiştir (İzmir Kent Sağlık Profili, 2009, s.134,135). Büyükşehir belediyesi ya da yerel yönetimlerin öncülüğünde şirket modeli, kooperatifler ya da kooperatif birlikleri tarafından ve

bankaların uygulamaları ile gerçekleştirilen bu konutların dar gelirli aileleri hedef aldıkları ve büyük ölçüde talebi karşıladıkları görülmektedir. Bu uygulamalar bir yandan kentin dışında yeni bir konut halkası oluşturmuş; öte yandan mimarların iyice geri planda kaldığı ve konut üretiminde devletin başat rolü üstlendiği bir döneme geçilmesine neden olmuştur. Ancak oldukça hızlı bir biçimde üretilen tüm bu toplu konutlar, konvansiyonel plan tipolojilerinin çoğaltımıyla tekdüze ve kimliksiz çevreler oluşturmalarının yanı sıra sosyal ve psikolojik açıdan da eleştirilmektedirler (Resim) (Güner, 2004; Ballice, 2004).

Tüketim dinamiklerinin işlemeye başladığı bu dönemde, farklılıklarını ve statülerini "ev dekorasyonu" ile ifade etmek isteyen yeni sermaye sınıfının da gelişmesiyle, "dekorasyon" etkinliğinin daha fazla kâr getiren bir alana dönüştüğü, birçok mimarın tadilat ve iç mimari projelerine odaklandığı görülmektedir. Bununla birlikte İzmirli mimarların eskiden beri 'modern' olma yönündeki istekli tavırlarının ve ağırlıklı olarak taşıdıkları modernist eğilimlerin bu süreçte de varlığını sürdürdükleri söylenebilir. Öte yandan bu süreçte Postmodernizmin aşırılaşan dışavurumcu dili ve farklı akımların almaşık örnekleri mimarlık pratiğinde -özellikle konutlarda- kendine yer bulmuştur. Bu durum kısa zaman içinde İstanbul'daki güncel yapı malzemeleri ve uygulama yöntemlerini (1980'lerin başında, yeni çıkan Kale Terasit dış cephe kaplama malzemesinin "modernlik" belirtisi sayılarak hızla "moda" olması, ilk ahşap emprenye veya Ytong uygulamaları gibi), mimari stilleri, zevk ve beğeni tarzlarını takip ve biraz gecikmeli olarak transfer etmeye dayalı bir ilişkiye dönüşmüştür (Güner, 2004, s.133).

1990'lara doğru gelindiğinde liberal ekonomi politikasının oluşturduğu yeni sermaye rejiminin talepleri İzmir'de görülmeye başlamış ve bu kendini en çok konut alanında göstermiştir. Bu bağlamda da kamu üretimi yavaş yavaş geri çekilerek özel sektör sunumunun öne çıktığı görülmektedir. Bu süreç daha dar gelirli aileleri hedef alan kamuya ait toplu konut uygulamalarının, politika değişikliği yaparak ***sosyal konut üretiminden, farklı gelir gruplarına hitap eden 'ticari konut' üretimine geçişiyle*** başlamıştır. Bu dönemden itibaren özellikle Karşıyaka ve Çiğli bölgesi önemli bir dönüşüme sahne olmuştur. Bunun ilk örneği olarak Atakent (Etap 6, 1986-1989) ve Venedik Evleri (1988) gösterilebilir (Sayar ve Süer, 2004, s.78).

Bunun ardından fonksiyonel ve mekansal çeşitlilik açısından daha zengin olanaklar sunan Mavişehir Konutları'nın üretimine başlanmış, çok katlı blokların ve tripleks villaların bir arada gözlendiği bu alan, kentin üst gelir grubunun taşındığı bir lüks konut alanı haline gelmiştir. Mavişehir konutları yapıldığı dönemde özellikle içerdiği alışveriş merkezi ile kentli için önemli bir yenilik olarak rağbet görmüş ve geniş kitleleri kendine çekmiştir. Öte yandan alan güvenlik ve bariyerlerle çevrili olmamasına rağmen, sosyal sınıflar arasındaki iletişimin keskinleşmeye başladığı 2003 tarihinde Sayar ve Süer tarafından yapılan anket çalışmasında da görülmektedir (Sayar ve Süer, 2004). Bu çalışmanın sonuçlarına göre, Mavişehir konutlarında yaşayanların kendi aralarındaki sosyal iletişim kısıtlı olduğu gibi; alanın yakınında yer alan gecekondularda ve yapsat apartmanlarında yaşayan orta sınıfla da ilişki kurmamaktadırlar. Benzer şekilde gecekondularda ve geçiş bölgesi olarak nitelendirilebilecek orta sınıf apartmanlarında yaşayanların da Mavişehir'i "ayrı bir dünya" olarak tanımlamaları kentte belirginleşen sosyo-kültürel yapı farkının göstergeleridir. Bu bölge 2000 yılı sonrasında, 1999 depreminin de etkileriyle bataklık zeminden kaynaklanan endişelerin varlığı, Gediz yatağının inşaat için doldurulduğu, kuşların üreme alanlarının ve doğal ekosistemin zedelendiği yönündeki haberlerle popülerliğini kaybetmeye başlamıştır. Ayrıca zamanla, tünel kalıp yöntemi ile üretilen konutların, seri üretim doğrultusunda, cephe düzeni ve mekan boyutlarında, tek tip tasarım anlayışını, dolayısıyla tekrarın getirdiği monotonluğu ürettikleri; hem konutların hem de peyzajı zayıf kalan konut çevrelerinin mekansal ve estetik kullanım değerlerinin yetersiz kaldığı anlaşılmıştır. Ancak bu tarihten sonra Mavişehir-Çiğli bölgesinde arsa spekülasyonunun arttığı, bölgenin ciddi bir rant alanı haline dönüştüğü ve yaşanan dönüşümlerle aradaki boşlukların dolarak Karşıyaka'nın Çiğli'ye bağlandığı görülmektedir.

Sonuç olarak 90'lı yıllarda dört yöne doğru plansız ve kontrolsüz bir şekilde saçaklanarak büyümeye devam eden kent, bir yandan göç edenler ve iş arayanlar için cazibesini korumaya devam ederken diğer yandan kent içinde sıkışıklığın getirdiği problemlerle karşı karşıya kalmıştır. Nefes alınacak yeşil alanların ve kamusal bölgelerin azaldığı; rekreasyonel ihtiyaçlara yanıt veremez duruma gelen, sanayi bölgeleri, gecekondu mahalleleri, yönetim ve konut alanlarının iç içe geçtiği kentteki

sıkışık yapı çeperde konut edinme eğilimini arttırmıştır. 1960'lardan bu yana kentin kuzeye, batıya ve güneye uzanan kıyı hattı boyunca üretilen yazlık konutların ve yazlık sitelerin bu dönemde belirli bir doygunluğa ulaştığı; bulundukları bölgelerde aşırı kentleşmenin getirdiği sorunlara benzer problemlerin baş gösterdiği görülmektedir. Böylece yine öncelikle üst gelir grubu kırsal niteliği ağır basan alanlarda **ikincil ve hatta üçüncül müstakil konutlar** yaptırmaya başlamıştır. Bu süreçte farklılık ve bireysellik taleplerinin hayatın her alanında yarattığı dışavurumcu dil, İzmir'deki konut mimarlığında da lüks ve prestijin yansıtılmaya çalışıldığı arayışlar; postmodern, çoğulcu, eklektik ve karışık akımlara ait (çoğu zaman da 'kitsch'e varan) ifadelerle karşılık bulmuştur (Güner, 2004; Ballice, 2004). Önceleri Yakaköy, Yelki, Çiçekli, Karaçam, Kuşçular gibi köylerde tekil olarak inşa edilen konutlara olan talep, 2000'li yıllardan itibaren az katlı konutlardan oluşan sitelere doğru dönüşüm göstermiştir.

Bu gelişmelere 1980'lerde başlatılan ulaşım ağı atağının etkileri de eklenince 1990'lı yıllar, İzmir'de kentsel saçaklanmanın en yoğun yaşandığı dönemlerden biri olmuş; yol ağı boyunca öbekler halinde saçaklanan kent, kuzeyde Menemen, güneyde Menderes, batıda Urla, doğuda ise Torbalı'ya kadar yayılmış; kentten dışarıya doğru bir **desantirilizasyon** süreci yaşanmıştır. Bu süreçte konut alanlarına paralel olarak eğitim kurumlarının konut alanların yakınlarına yönlendiği,; konut bölgelerine giden ana ulaşım yollarının üzerinde büyük alışveriş merkezleri ve hipermarketlerin hızla geliştiği; geleneksel merkezin hem idari hem de ticari niteliğinin (özellikle Kemeraltı'nın) zayıfladığı görülmektedir. Diğer yandan, bu alışveriş merkezleri kentsel doku üzerinde mıknatıs etkisi göstererek kentin çeperlerinde yığılmalara, rant ve trafik artışlarına yol açmışlardır (Güner, 2004). **2000'lerde ise** sermaye piyasasında benimsenen sıkı para politikası sonucunda faiz oranlarının düşmesi ve gayrimenkule yapılan yatırımın en fazla kâr getiren alan olarak görülmesiyle İzmir'de de inşaat sektörü yeniden canlandığı ve kent merkezine yapılan konut yatırımlarının yeniden arttığı görülmektedir. Bu dönemde, Alsancak ve Karşıyaka'nın yanı sıra Hatay, Bornova, Gaziemir, Buca gibi semtlerde de kentsel rantın yükseldiği; 1 kat kazanmak amacıyla 7 katlı apartmanların yıkılarak yeniden inşa edildiği görülmektedir (Güner, 2004, s.). Bu yatırımlar öte yandan bir kaç

bloğun sığabileceği, imarlı ve büyük boyutlara sahip arsaların ya da büyük konut topluluklarının gerçekleştirilebileceği geniş tarım alanlarının bulunduğu kent çeperlerine de yönelmiştir. Özellikle batı aksında, zaten mevcut olan yazlık sitelerin ya da müstakil lüks konutların yanı sıra 1990'lı yılların ortasından itibaren **az katlı konut toplulukları** otoyol boyunca fragmanlar halinde sıçrayarak gelişmiş; Seferihisar, Urla ve Güzelbahçe'de 2000-2010 aralığında hızla artmış, doğu ve kuzey akslarına da atlayarak kent siluetindeki etkileri çarpıcı boyutlara ulaşmıştır.

Bu süreci daha detaylı değerlendirmeden önce, bahsedilen kentsel rant çerçevesinde devam eden kent içi konut üretiminden de bahsetmek gerekmektedir. Son yıllarda ülke genelinde olduğu gibi İzmir'de de bir **'site modası' olduğu** ve bu bağlamda Çiğli, Bornova, Narlıdere, Gaziemir ve Torbalı'da orta ve ***orta-üst sınıfa yönelik çok katlı apartman siteleri***nin ön plana çıktığı görülmektedir. Bunun yanı sıra ulaşım alanına yapılan yatırımların da etkisiyle çevreyollarının kenarlarında artan, yüksek bloklar içeren lüks konut alanları özellikle kuzey ve batı aksında yoğunlaşmıştır. Kuzey aksında, kentin daha önce de prestijli konut bölgesi olan Mavişehir'de özel sektörün yanı sıra Soyak ve Toki gibi devlete bağlı kurumların da çok katlı apartman bloklarından oluşan ve çoğu ***'kapalı site' şeklinde gelişen lüks konut üretimi***ne giriştiği görülmektedir (Şekil 5.2, Şekil 5.3). Geçmişte gecekonduların yoğun olduğu bu bölge, Aydın otobanının tünellerle Çanakkale doğrultusuna, Çiğli'ye ve Mavişehir'e bağlanmasıyla orta ve üst sınıfa yönelik apartman siteleriyle dolmuş; çevreyolunun kuzeyindeki dağların ardındaki oldukça engebeli ancak manzaralı vadilerde dahi konut bloklarının sayısında patlama yaşanmıştır.



Şekil 5.2 Soyak Mavişehir Evleri, Mavişehir (Soyak Mavişehir evleri broşürü, 2009)



Şekil 5.3 Albayrak Mavişehir Evleri (Toki-Emlak Konut işbirliği)
(http://www.albayrakmavisehir.com)

Benzer bir gelişim Narlıdere'de ancak daha üst gelir grubuna yönelik olarak yaşanmıştır. Sahilevleri ve Güzelbahçe'de kıyı bölgesindeki tarım alanlarının hızla yapılaştığı 90'lı yıllar bu bölgede bir az katlı kalıcı konut geleneğini zaten başlatmıştır. Ancak zaman içinde bölgenin, artan bahçeli lüks konut taleplerini karşılayamaz hale gelmesi ve arazi değerlerinin hızla yükselmesi nedeniyle, son süreçte ağırlıklı olarak Narlıdere'de ***"kondominyum"*** olarak da adlandırılan, lüks donanımlı, büyük boyutlu, yüzme havuzu, tenis kortu, ortak kullanım ve dinlenme alanları, otopark ve özel güvenlik sistemleri olan bloklar inşa edilmeye başlamıştır. Buna paralel bir gelişme de kent merkezinde Alsancak'ta, ***"rezidans"*** tipi çok işlevli konut alanlarıyla yaşanmaktadır. Alsancak Punta (1996-2006), Çankaya Gürel Plaza (2002-2007) ve inşaat halinde olan Aksoy Rezidans, Port Rezidans, Kule Rezidans gibi çok katlı örneklere karşın Narlıdere'dekiler, daha az katlı ya da daha yaygın bloklardan oluşmaktadırlar. Öte yandan bu konutların plan organizasyonları incelendiğinde, konvansiyonel çok katlı konutlardan, kapladıkları alan ve sundukları otopark, güvenlikli girişleri, zayıfça ilişkilendirildikleri alışveriş veya kısıtlı sosyal mekanları dışında pek de farklı olmadıkları görülmektedir (Çıkış ve Ek, 2009, s.69; Güner, 2004). Bunların arasında yenilikçi ve iddialı bir proje olarak sunulan ve İstanbullu bir mimar olan Emre Arolat tarafından tasarlanan Folk-art ise gerek hitap ettiği kullanıcı profili, gerekse mekansal nitelikleri ve mimarisi açısından ayrı bir araştırma ve irdelemeyi hak etmektedir (Şekil 5.4).

2000'lerin sonuna doğru kent merkezine yapılan yatırımların da görece artması (Kemeraltı'nı yenileme ve canlandırma çalışmaları, çok katlı konut-ofis blokları,

Bayraklı'nın yeni bir iş merkezi olarak planlanması, Konak Pier yenilemesi, Kordon ve Bostanlı kıyı düzenlemeleri, Konak Meydanı ve çeşitli kentsel park düzenlemeleri, sürekliliği korunan organizasyonlarla Fuar'ı yeniden canlandırma ve Kültür Park'a dönüştürme çalışmaları, Kadifekale, Ballıkuyu, Uzundere, Gürçeşme, Narlıdere gibi bölgelerde "kentsel dönüşüm" adı altındaki sağlıklaştırma girişimleri); buna ek olarak çeperde yapılan uygulamaların içerdikleri sorunların fark edilmesiyle kente dönen aileler ile desantirilizasyon süreci, **yeniden kentsel yoğunlaşmaya** doğru dönmüş gibi görünmektedir. Ancak günümüzde kentin yakın çeperlerinde; kamu kaynaklarıyla desteklenen ve/veya özel sektör sunumu olan çok katlı apartman blokları ya da lüks kapalı konut siteleri, orta ve orta-üst sınıfa yönelik apartmanlar/siteler, kentsel dönüşüm projelerin dâhilinde gelişen alt gelir grubuna yönelik konut blokları; uzak çeperlerinde ise kooperatiflerle gelişen yazlık siteler, özel sektörün sunduğu kapalı konut siteleri gibi farklı konut sunum biçimlerini ve bunların da karmaşık tip ve türlerini aynı anda görmek mümkün olmaktadır. Bunun yanı sıra kent içinde de çok katlı rezidans ya da kondominyum gibi konut alanlarının ilk örnekleri görülmektedir. Bu bağlamda **her iki alandaki üretim de hızla devam ettiğinden bir desantirilizasyon ya da konsantrasyon yerine, farklı yaklaşımların aynı anda denendiği iç içe geçmiş bir yapıdan bahsetmek daha doğru görünmektedir.**



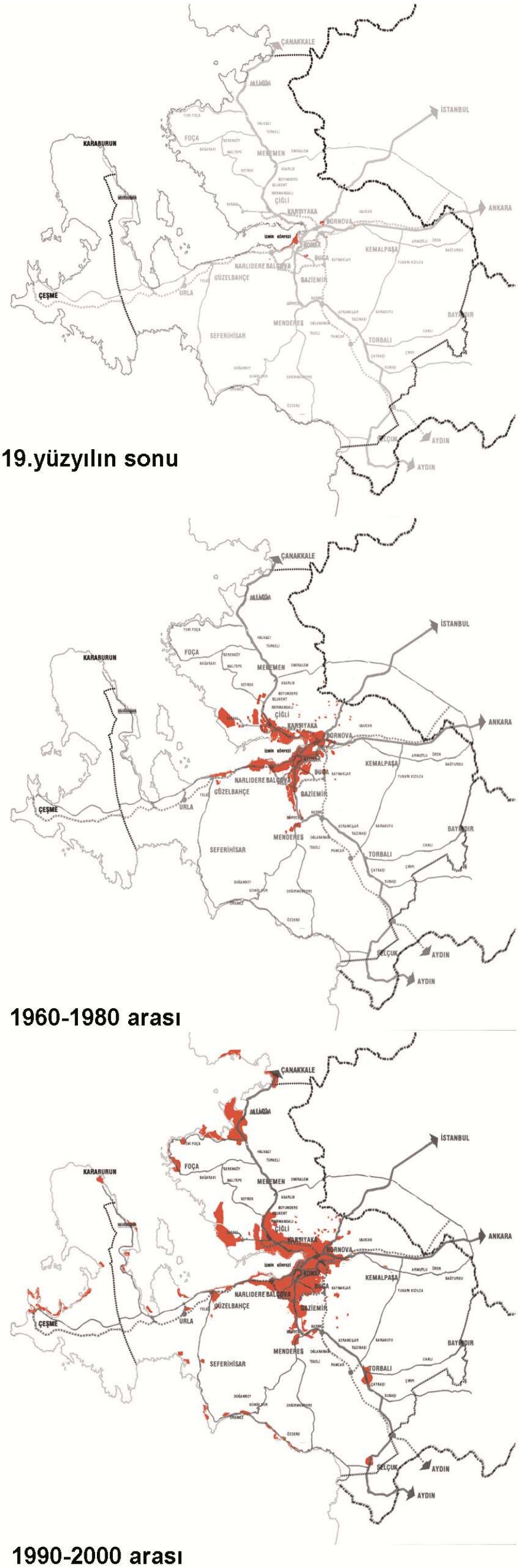
Şekil 5.4 Folkart Narlıdere, http://www.folkartyapi.com.tr/narlidere_home.html

Sonuç olarak Türkiye'nin en büyük ihracat limanı ve üçüncü büyük kenti olan İzmir kenti, yüz yıl kadar önce sadece körfez çevresinde dar bir kuşak boyunca ve Kadifekale eteklerinde yerleşmiş iken, hızlı bir gelişme süreci sonucu, bugün

kuzeyde Menemen'e, güneyde İzmir-Aydın yolu boyunca Menderes İlçesi'ne, doğuda Kemalpaşa ilçe sınırlarına, batıda ise Urla'ya kadar genişlemiş olan bir metropol haline gelmiş; kentin yakın çevresindeki yerleşmeler, merkez kentle bütünleşmiştir. Bugün kent, kuzey ve güney aksında sanayi bölgesi, gecekondu ve toplu konut alanları, doğu aksında tarım ve sanayi alanları ile konut yerleşmeleri, batı aksında ise kıyıdaki yazlık siteler ve turizm tesislerinin yanı sıra parçalı planlarla sıçramalı bir biçimde gelişen konut lekelerinden oluşmaktadır. İzmir'in özellikle 1980 yılı sonrasında tanık olduğu bu saçaklanma süreci, kentin gelişim lekesine bakıldığında da net olarak görülebilmektedir (Şekil 5.5) [1].

2004 yılında 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile (diğer bir adıyla 'pergel yasası') merkez kent, 50 km çaplı bir alanı kapsayacak şekilde sınırları geliştirilerek İzmir Büyükşehir Belediyesi Metropoliten Alan bütünü, 9 ilçeden 19 ilçeye çıkartılmış; belde belediyeleri kapatılarak onama yetkisi ilçe belediyeleri ve büyükşehir belediyesine aktarılmıştır. Ancak hala farklı kurumların (Kültür ve Turizm Bakanlığı, Orman Bakanlığı gibi) çeşitli bölgeler üzerinde plan yapma ve onama yetkisi sürmektedir. Bu tarihten sonra yapılan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı (2005), 2007 yılında onaylanmış ve hala yürürlükte olan bir plandır.

[1] Bu haritalama çalışması, 1/25000 İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı'nın (İKNİP) bilgi paftaları üzerinden, A.Karadağ'ın (1998) 'Metropol Kent Olarak İzmir'in Gelişim Süreci, Çevresel Etkileri ve Sorunları' başlıklı doktora tezindeki haritalamaları temel alınarak hazırlanmıştır. 2006 yılı verisi İKNİP'te belirlenen kentsel alan lekesidir. 1980-1990 aralığında, Karadağ'ın haritasına ek olarak DEÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü stüdyo çalışmasında yapılan 1992 tarihli "İzmir metropoliten alanı arazi kullanımı" çalışmasının verileri (Ünverdi ve diğ., 1993, s.77), özellikle çeperdeki lekeyi yansıtması açısından eklenmiştir. Ancak Karadağ'ın çalışması merkez kent ile sınırlı olduğundan ve çepere ilişkin geçmiş tarihlere ait veri bulunamadığından, 1990 öncesindeki kent çeperine ait lekelerde veri eksikliği olabileceği dikkate alınmalıdır. Bu çalışma yapılırken veri elde etmedeki zorluk, kentin gelişim sürecini belgeleyen detaylı araştırmaların gerekliliğini göstermektedir.



19.yüzyılın sonu

1940-1960 arası

1960-1980 arası

1980-1990 arası

1990-2000 arası

2006

Şekil 5.5 İzmir'in Kentsel Gelişim Lekesi

5.1.2. İzmir Kent Çeperindeki Az Katlı Konut Topluluklarının Ortaya Çıkış Dinamikleri

Bilindiği üzere, konut alanları ve bununla ilişkili olan mimarlık pratiği toplumsal dönüşümlerden birebir etkilenmektedir. Çalışmanın önceki bölümlerinde de vurgulandığı gibi, konut alanlarının şekillenmesi, kapitalist sistem ve buna paralel olarak gelişen sermaye birikim süreçleriyle yakından ilişkili olmuştur. Çalışmanın konusu olan az katlı konut toplulukları ve bunun bir türü olarak görülebilecek olan kapalı konut siteleri de bu toplumsal dönüşümlerin farklı bir boyut kazandığı 1980 sonrası süreçte, temelde neo-liberal politikalar ve sermaye birikim süreçlerinin kentsel mekana etkisi doğrultusunda, çeşitli faktörlerle beslenerek ortaya çıkmıştır. İzmir kentindeki konut siteleri ise üst ölçekte gelişen süreçten doğrudan etkilenmekle birlikte kentin iç dinamikleri çerçevesinde şekillenmiştir. İzmir kentinin çeperlerindeki az katlı konut toplulukları, 1990'lardan itibaren sayıları hızla artan bir konut dokusu oluşturmuş ve içinde kapalı konut sitelerini de barındıran farklı nitelikte birçok site üretilmiştir. Bu konut alanlarının gelişim dinamiklerini ve ortaya çıkış süreçlerini daha iyi kavrayabilmek için çalışmanın bu kısmına kadar ifade edilen, kentin tarihsel süreci boyunca geçirdiği dönüşümlerin ve konut pratiğindeki değişimlerin bir analizini yapmak gerekmektedir. Bu analiz ortaya konmaya çalışılan bütüncül bakış açısı çerçevesinde politik-ekonomik, sosyo-kültürel, kentsel-ekolojik ve mimari-mekansal süreçleri kapsamaktadır. Bunun ardından kentteki az katlı konut topluluklarının genel özellikleri ve mevcut durumun tespiti hem bireysel gözlemlere hem de somut verilere dayandırılarak yapılacaktır. Bu noktada **ilk olarak belirtilmesi gereken durum** bahsedilen süreçlerin bir arada, iç içe işleyerek kentin kendine özgü bir yapı ortaya çıkarttığı ve yeni bir konut sunumu olarak gelişen az katlı konut topluluklarının 1980 sonrası neo-liberal politikalarının etkilerinin yanı sıra İzmir kentinde var olan konut patriklerinin üzerinde temellendiğidir.

İzmir'in ülke içindeki **ekonomik-politik konumu**nu anlamak için 19.yüzyılın sonlarına geri dönmek gerekir. Ege Bölgesi ve onun politik merkezi olarak İzmir, 19.yüzyılın sonlarına doğru İmparatorluk merkezi İstanbul ile birlikte ve hatta kimi zaman İstanbul ile rekabete girebilecek güçte bir dışa açılma kapısı konumundadır ve

dışarıya aktarılan değerin İstanbul'dan sonraki ikinci önemli kontrol noktalarından biridir. 19.yüzyılın Batılılaşma pratiğine uyum sağlamak açısından her iki kentin de benzer düzeyde başarılı olduğu bilinmektedir (Bilgin, 2004; Altınçekiç, 1998). Kent, özellikle 19.yüzyılın sonlarında çarpıcı bir dışa açılma pratiği ve deneyimi yaşanmış; kıyı oryantasyonlu dışa açılabilme özelliği ile Osmanlı'nın dünya sistemine katılma sürecinde etkin bir paya sahip olmuş ve yabancı sermayenin yatırımlarıyla gelişmiştir. Daha sonraki süreçte muhafazakar politikalar ve devlet eliyle yürütülmeye çalışılan kalkınma hamleleri boyunca diğer merkezlerle paralel bir gelişim göstermiş; ancak neo-liberal politikalarla 19.yüzyıla benzer bir dışa açılımın yaşandığı 1980 sonrasında ise kentin, yeniden yapılanma süreçlerine uyum sağlama düzeyinde diğer kentlerle farklılıklar ortaya çıkmıştır.

1980 sonrası sürecin birikim modeli ve onun düzenleme aracı olarak devreye giren politikalar, ulusal ölçekli coğrafyayı hegemonik tek bir merkez üzerinden dışa eklemleme yolunu seçmiştir. Bu merkez ise İstanbul'dur. Merkezin işlevi, hâkim birikim modeli ile üretilen değerin üretimini ve yeniden dağıtımını kontrol etmek olduğundan, kentin bu işlevi yerine getirecek ekonomik ve mekansal organizasyonlar paralelinde yeniden yapılanması gerekmektedir. Bu durumda sanayi desantrilize edilerek yeni sanayileşme odakları yaratılmış ve İstanbul'la bağlantılı yeni sanayi kentleri yükselmiş; İstanbul ise siyasi otoritenin önderliğinde bir finans ve yönetim merkezi olarak mega projelerle yeniden yapılandırılmıştır. Bu bağlamda küresel bir düğüm noktası haline gelen kent, üst ölçekli yatırımlarla yerli ve yabancı sermayenin büyük bir kısmını kendine çekmiştir. Bu süreçte ülkenin geleneksel büyüme kutupları olan İstanbul, İzmir, Kocaeli, Bursa, Ankara ve Adana'dan farklı olarak Anadolu'daki küçük kentlerin de atağa kalktığı; yerel dinamiklerinin ötesinde İstanbul'a (ve Marmara bölgesine) bağımlı bir gelişme modeli gösterdikleri ve ancak İstanbul'un kontrolü ve hegemonyası altında dışa açılabilme, gelişme olanağı yakalayabildikleri görülmektedir. Böylece İstanbul gittikçe artan şekilde geniş bir hinterlant üzerinde kontrol kurma ve karar üretme çabalarının merkezi konumuna gelmiştir (Altınçekiç, 1998).

İzmir ise, sanayinin gelişiminin duraklamasının da etkisiyle İstanbul ya da

Ankara'ya benzer bir sermaye birikim süreci yaşayamamış, üst ölçekli yatırımlardan yeterli ölçüde pay alamamıştır. Altınçekiç'e (1998, s.114) göre İzmir 80 sonrasında Türkiye ve Ege Bölgesi'ndeki hiyerarşik rolünü korumasına, kendi pratikleri çerçevesinde gelişmeye devam etmesine rağmen, ulusal ve/veya uluslararası yeni işbölümü içindeki rekabetçi konumunu ve küresel dönüşümlere uyumlanabilme becerisini kaybetmiş görünmektedir. Bunun temelinde yatan ilk neden İzmir'in bir liman kenti oluşu ve geçmişinden bugüne taşıdığı ticari kimliğidir. Kent geçmişte kervan yollarından ve Ege Bölgesi'nden gelen artı değerin toplandığı, sanayinin daha az geliştiği, malların sevk edildiği bir *'kaynak aktarım noktası'* olma işlevini günümüzde de sürdürmektedir (Kıray, 1998; Güner, 2004, s. 133). Bu bağlamda 'modernleşme' ve 'ilerleme' çabalarına rağmen ülke ölçeğinde kurulan merkez-periferi ağının içinde, lojistik işlevi öne çıkan bir periferi kenti olarak daha geri planda durduğu ve sermayenin biriktiği bir kent olmadığı söylenebilir. Üst ölçekli yatırımlardan yeterince pay alamaması, ikinci olarak kentin yine geçmişinden itibaren ağırlıklı olarak taşıdığı politik görüşü ve muhalif tutumuna bağlanabilir. **Sermaye birikim süreçlerinden yeterince pay alamamasının kent üzerindeki temel etkisi ise kentin bu gelişmeler kapsamında hızla yapılandırılamaması ve büyük ölçekli yatırımları çekememesi olmuştur.** Bunun yanı sıra kentin çoğu zaman merkez ile gecikmeli olarak 'takip ve taklit etmeye' dayalı bir ilişki kurduğu söylenebilir. Merkezde 'moda' olanın yaygınlaşarak, neredeyse terk edildiği, yani genelleşerek özgünlüğünü kaybetmeye başladığı bir noktada gecikmeli olarak İzmir'e transfer edildiği ve benimsendiği görülmektedir (Güner, 2004, s.134) Bu bağlamda kentin yapılaşmış alanlarının (istisnai özgün çalışmalar olmakla birlikte) merkezdeki gelişmelerin 'zayıf örnekleri'ni barındırdığı; İzmir'de çeperdeki az katlı konut topluluklarının ve kapalı konut sitelerinin de, İstanbul'daki örneklerden etkilenmeler taşıdığını söylemek mümkündür. Bununla birlikte bu tamamen merkezin kopyalanmasıyla üretilen bir gerçeklik olarak anlaşılmamalıdır. Kent zaman zaman İstanbul'un gölgesinde kalsa da az sonra açıklanacağı gibi kendi tarihsel dinamiklerinden gelen özgün izlerine son derece bağımlı bir biçimde gelişmektedir.

Sermaye birikim süreçlerindeki değişimler inşaat sektörü ve konut piyasası

üzerinde direkt etkilere sahiptir. 2000 sonrasında ülke genelinde gayrimenkul sektörüne paralel olarak canlanan inşaat faaliyetleriyle, İzmir'de de büyük konut yerleşkelerine veya lüks konut-apartmanlarına yönelen müteahhit profilinin dışında, müteahhitliğe soyunan küçük sermayeli birçok girişimci ortaya çıkarmıştır. Ancak bu noktada en önemli fark **inşaat piyasasının profili ve yatırımların ölçeği**dir. İstanbul'da büyük ölçekli ulusal ya da ulusal-uluslararası ortaklı firmaların söz sahibi olduğu bir inşaat piyasasına karşılık, İzmir'de hem yerel hem de küçük ölçekli sermayeye sahip firmalar konut üretmektedir. Buna ek olarak çeperdeki konut alanları dikkate alındığında üretimin hala ağırlıklı olarak kooperatifler aracılığıyla gerçekleştiği; özel sektör sunumunda ise küçük sermayeli şirketlerin dahi sayılı olduğu ve müteahhitlerin yap-satçı geleneklerini bu alanlarda sürdürdükleri görülmektedir.

Kentin bu genel ekonomik-politik duruşu çerçevesinde kuşkusuz 1980 sonrasının **sosyo-kültürel dinamikleri** de İzmir üzerinde direkt etkilere sahiptir. Artan gelir dengesizlikleri, sosyal ayrışma, yeni kentsel elitlerin ortaya çıkışı ve yeni konut talepleri İzmir'de de kendini göstermiştir. Bununla birlikte İzmir'de gelir dağılımında İstanbul'daki kadar büyük yarılmalar olmadığı ve yaygın bir orta sınıf kitlesinin yaşadığını belirtmek gerekmektedir[2]. Kentte finans ve medya sektörlerinin sınırlı oranda yer alması, davranış kalıpları ve yaşam stilleriyle kentteki pek çok dönüşüme öncülük eden, gelir seviyesi yüksek, beyaz yakalılar olarak adlandırılan profesyonel elitlerin ya da sanat camiasının yerleşik olmaması ve yoğun bir kamu kesimi-devlet memuru grubunun varlığı, sınıfsal ayrışmanın İstanbul'daki kadar keskin olmasına engel olmuştur. Bu da en azından başlangıçta, kent çeperindeki konut topluluklarının, kentin seçkin tabakasının yaşam arayışları olmaktan çok, yaş grubu yüksek ve ekonomik doygunluğa ulaşmış bir grubun kentten kaçış arzusu olarak geliştiğini düşündürmektedir. Karadağ'ın çalışması da bunun ikincil konutlarla birlikte memur ve emekli kesim ağırlıklı bir orta gelir grubu hareketi olarak başladığını destekler yöndedir (Karadağ, 1998b, s.87). Yine Kent Sağlık

[2] Sönmez'in (2001) yaptığı bir çalışmaya göre 2000 yılında İstanbul'da kişi başına düşen ortalama aylık gelir 1617$ iken, İzmir'de 797$ oluşu bunu destekler bir örnek olarak verilebilir.

Profili'nde de ortaya konduğu gibi, İzmir'in 'yaşlı toplum' kategorisine girmesinin[3] kırsal alanda kalıcı yerleşimin yayılmasında öncülük ettiği söylenebilir. Belirli bir yaş grubu hayat şartlarının daha elverişli olması ve maddi birikimleri sayesinde bu konuda daha avantajlı olabilmektedirler. Öte yandan özellikle 1990 sonrası süreçte ekonomik kazanç sağlayan daha genç bir kuşağın geliştiği, tüketim alışkanlıklarının artan bir şekilde değiştiği, Cumhuriyet döneminden itibaren var olan modernleşme arzusu ve mülk konutla ilişkilendirilen kimlik, statü, prestij arayışlarının arttığı ve kent çeperinde müstakil bir konutun İzmir'de de seçkinlik göstergesi ve sınıf atlama aracı olarak görüldüğünü eklemek gerekir.

Bu genel yapı içinde çeperdeki az katlı konut alanlarının gelişimini **kentsel-ekolojik bağlamda ve planlama politikaları çerçevesinde** değerlendirebilmek için öncelikle kentin gelişim sürecini anlamak gerekmektedir. Kentin mekansal gelişim sürecine bakıldığında sadece yukarıda değinildiği gibi, merkezin takip edilmesi üzerine kurulu bir düzen olmadığı, bahsedilen tarihsel dinamiklerin etkilerinin önemli olduğu görülmektedir. Altınçekiç ve diğ. (1995) İzmir'in Osmanlı'nın son dönem ilişkileri sonucu vurgu kazanan 'tek güçlü merkez' yapısı kırılamadığını, Cumhuriyet'le birlikte hep bir 'modernleşme' söylemi olmasına rağmen kentin, hala Cumhuriyet öncesindeki "artık izler" üzerinden ilerlediğini ortaya koymuşlardır. Kent, etrafı dağlarla çevrili çanak şeklinde bir forma sahip olup, mekansal gelişimindeki rasyonel hedef çanak içine ağırlık vermek biçiminde olmuştur. Bu hedef kentte 1950'lere kadar 'tek merkezli' gelişmeyi teşvik etmiş; bu tarihten sonra ise kent gecekondularla çeperlerin etrafına doğru bir yayılım göstermiş; 1980 sonrasında toplu konutlarla çeperlere bir halka daha eklenerek büyümeye devam etmiştir. Altınçekiç ve Göksu, İzmir'in kentsel büyüme senaryolarını üç başlık altında sınıflandırmışlardır. (Altınçekiç ve Göksu, 1995; Göksu, 1996; Habitat Raporu, 1997). Bunlardan ilki olan '*çanak yamaçları oryantasyonlu yağ lekesi tipi yaygın büyüme eğilimi',* kentte yamaçlardaki coğrafyanın izin verdiği ölçüde halkalar halinde çepere doğru yayılımı ifade etmektedir. İkinci olarak *'çanak dışı sıçramalı büyüme'*, mevcut akslar üzerinden bir desantirilizasyon sürecini tarif etmektedir.

[3] İzmir nüfusu yaş ve cinsiyet yapısına göre değerlendirildiğinde dünya standartlarına göre 65 yaş ve üzeri grubun toplam nüfus içindeki payı %10'u geçtiği için 'yaşlı toplum' olarak adlandırılmaktadır (İzmir Kent Sağlık Profili, 2009, s.3).

Üçüncüsü ise kent içi yenileme arayışlarına endeksli olarak '*çanak içi yoğunlaşarak büyümedir'*. Bugün İzmir'in **bu üç modelin hepsini birden aynı anda** barındırdığı görülmektedir. Kent coğrafi eşiklere dayanıncaya kadar (ve hatta onları zorlayarak) çeperlere doğru genişlemekte, daha sonra yön değiştirerek ana ulaşım aksları boyunca lineer bir şekilde yayılmaya devam etmektedir. Akslar boyunca olan yayılımın da hem düşey hem yatay olduğu görülmektedir. Özellikle kentin doğu, kuzey ve güney aksları, bu akslardaki sanayi alanlarının yer seçimine bağlı olarak, bu fonksiyona eklemlenen konut alanlarıyla birlikte yatay ve düşey bir lineer yayılımla büyümektedirler. Batı aksı ise ikincil konut alanı ağırlıklı kullanımı ile daha sıçramaları bir büyümeye tanık olmuştur. Söz konusu gelişim süreci, kentin hem geçmişten gelen izlerine bağlılığı hem de muhalif yapısından kaynaklanan tavrı üzerinde şekillenmektedir (Göksu, 1996, s.116):

"...İzmir'de 'çağdaş' ya da 'modern' vizyona yönelik her yeni proje ve buna ilişkin her yeni girişim başarısızlıkla sonuçlanıyor, konak meydanına 'galleria' yapılamıyor, Kemeraltı kentin 'modernizasyonu' bağlamında dönüştürülemiyor, ulaşım sorunlarını bir nebze çözmesi beklenen 'metro' teknik kadroların istediği şekilde oluşturulamıyor, Kordon' ilave düşünülen 'kazıklı yol' gerçekleştirilemiyor, İnciraltı mandalina bahçeleri üzerine tasarlanan projeler erteleniyor, prestijli-yüksek katlı konut ve işyeri yapımına 'lokasyon' itibariyle son derece elverişli alanlar 'bar'larla yetinmek zorunda kalıyor, onca yenileme eylemine ve bunun sonuca oluşan konut nüfusuna rağmen ana merkezin yükünü alabilecek alt merkezler gelişemiyor –ilginçtir, Üçkuyular Plaza ihalesine teklif veren çıkmıyor- ve şehrin büyüme eksenleri üzerinde 'teşvik edilen' Migros, Kipa, Metro gibi büyük alışveriş merkezleri de bir 'zorlama' ürünü olmaktan öteye gidemediğinden ana-merkezin hakimiyeti kırılamıyor ve tabii bir avuç çanak içinde kıvranan şehir yerleşik sınırlarını da öyle kolay aşamıyor."

Benzer şekilde 2001'deki Liman bölgesi için yapılan yarışmada ortaya çıkan fikirlerden yararlanılarak geliştirilen Bayraklı'da İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım Planı da buna ilişkin hazırlıklar yürütülmesine ve bu alan sermayenin toplanması, yönlendirilmesi için önemli bir fırsat olmasına rağmen hayata geçememektedir. Batı

aksındaki gelişmenin de doğal coğrafi eşiklerin yanı sıra bölgenin üzerindeki koruma kararlarıyla da bir miktar baskılandığı görülmektedir. Altınçekiç ve Göksu (1995) İzmir 1.Nolu Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun Çeşme Yarımadası için aldığı geniş kapsamlı sit kararının batı aksındaki siyasi ve ekonomik pazara ciddi bir müdahale ve eşik olduğunu ifade etmektedirler. Bu örneklerin kent için birer kayıp mı yoksa kazanç mı oldukları bir yana bırakıldığında, İzmir kentinin modernleşme isteğine rağmen, kentin tarihsel sürecinden devraldığı mekansal izlerinden kopamadığı ve kentteki geleneksel merkezin gücünün kırılamadığı görülmektedir (Göksu, 1996; Altınçekiç ve Göksu, 1995). Bu durum temelde yukarda bahsedilen sermaye birikim süreçleriyle bağlantılı olmakla birlikte; yerel yönetimlerde, onlara bağlı kurumsal örgütlenmelerde, sivil toplum kuruluşları ve meslek odalarında olduğu kadar halkın kendi iradesinde de var olan, İzmir'e özel bir direniş geleneğiyle ilişkili olarak yorumlanabilir. Özetle kent, **her ne kadar bütünüyle planlara uygun olarak beklentiler yönünde gelişemeyip kaçak yapılaşmaya ve yanlış uygulamalara sahne olsa da, İstanbul'da olduğu anlamda bir kentsel talanla da karşı karşıya kalmayacak direniş mekanizmaları barındırmaktadır.**

Bu çerçevede az katlı konut topluluklarının oluşum sürecine bakıldığında İzmir için önemli olan temel durumun **artan kentleşmenin getirdiği sorunlar olduğu görülmektedir.** Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ardından kent merkezinde 3-4 katlı aile apartmanları ve bahçeli evlerden oluşan doku, hızla 8-9 katlı, çoğunlukla bitişik nizam apartmanlara dönüşmüş; bu durum nüfus artışının yanı sıra çevre kirliliği, trafik, gürültü gibi birçok sorunu da beraberinde getirmiştir. Bitişik nizam apartmanlar, özellikle kıyı hattı boyunca üst gelir grubunun konum avantajı nedeniyle yoğun talebini karşılamasına ve bu grup için bir prestij unsuru olmasına rağmen kısa süre içinde denizden gelen esintinin iç kesimlere girmesini engelledikleri, monoton bir doku oluşturdukları, estetik olmayan görünümleri, kısa sürede üretildikleri için yetersiz kalan mekansal nitelikleri, yoğun bir trafik akışının olumsuz etkilerine maruz kalmaları, aile yaşantısına uygun olmadıkları ve bireyin doğayla ilişkisini kopardıkları gibi nedenlerden dolayı kentli için eleştiri konusu olmuşlar ve popülaritelerini önemli ölçüde kaybetmişlerdir. Öte yandan aşırı göçle birlikte artan gecekondular ve sosyo-ekonomik yapıdaki bozulmalar da kent

merkezine ilişkin olumsuz yargıları arttırmıştır. Böylece kentin yoğunluğundan bunalan kentlilerin kent dışında yaşam taleplerinin yavaş yavaş ortaya çıktığı görülmektedir. Nitekim İzmir'in kıyıları 1950'li yıllardan itibaren ülkenin ilk düzenli ikinci konut yerleşimlerine sahne olmuş; ikincil konutlar kentte gittikçe popülerleşmiş ve hatta gelenekselleşmiştir (Sarı, 1981; Özbek, 1994). Özellikle Karaburun yarımadasında (Çeşme'de) başlayan müstakil ya da kooperatiflerle toplu olarak gelişmiş yazlık siteler 1980'lere gelene kadar hızla artmış ve kıyılar söz konusu kullanımlarla büyük ölçüde dolmuştur. Bu siteler, günümüzdeki az katlı konut toplulukları ve kapalı siteler için önemli bir altlık teşkil etmektedirler.

İşte tam bu noktada 1980 sonrasında ülke genelinde var olan neo-liberal politikaların İzmir'de de eş zamanlı bir biçimde gündeme geldiği ve sitelerin gelişmelerinde etkili oldukları görülmektedir. Bu bağlamda birinci olarak değinilmesi gereken, 1980 sonrası Özal'ın uyguladığı politikalar paralelinde, ülke genelinde ***ulaşım alanına ağırlık*** verilerek karayolu ağının artırılmasına yönelik olarak girişilen çabanın İzmir'de de etkili olduğudur. Bu çerçevede İzmir'in 1955 tarihli imar planında İzmir Körfezi'nin karayolu ağıyla çevrelenmesi hedeflenmiş; Çanakkale yönünden gelen kuzey yolunun, körfez çevresinde kesintisiz devam ederek güneydeki Aydın yoluna; doğudaki İstanbul-Manisa arterinin batı aksındaki Çeşme'ye otobanla bağlanması sayesinde, kıyı boyunca devam eden, sürekli bir taşıt örüntüsünün kurulması öngörülmüştür. Bu doğrultuda İzmir-Aydın otobanının yanı sıra 1989 yılında kentin gelişimini batıya doğru sürükleyecek Çeşme Otobanı'nın yapımına başlanması, Karaburun yarımadası geneline ve özellikle Urla-Seferihisar bölgesine damgasına vuracak değişimlerin başlangıcı olmuştur. Otobanın temel hedeflerinden biri İzmir kentine dışarıdan mal girişi için Çeşme limanını bir Ro-Ro limanı haline getirmek olmakla birlikte bu hedef gerçekleşmemiş; ancak 1994 yılında otobanın açılmasıyla aks boyunca parçalı bir biçimde gelişen konut inşaatlarının sayısında artış görülmüştür (Güner, 204; Demirhan, 2003). Otoban İzmir'in en önemli sayfiye yerleşimlerinden olan Çeşme'nin yanı sıra tüm yarımadanın ulaşılabilirliğini arttırmış; gündüz İzmir'de iş etkinliğini sürdüren kitlenin akşam Çeşme'ye 45 dakika gibi bir sürede ulaşabilmesi, bu çizgisel arter üzerinde yer alan Sahilevleri, Narlıdere, Güzelbahçe, Seferihisar, Zeytinalanı, Çeşmealtı, Urla,

Karapınar gibi 1950'lerin görece küçük sayfiye yerleşimlerinin hızla dönüşmelerine yol açmıştır.

İkinci olarak yine ülke genelinde izlenen politikalara paralel olarak 1980 sonrasında kentsel alanlarda ***yerel yönetimlerin kamusal odaklı hizmetlerinin azalması,*** var olan kentsel problemlerin daha da artmasına yol açmıştır. Yetersiz altyapı olanakları, otopark sorunu, körfez kirliliği ve kokusu, kentte gittikçe azalan yeşil alan ve temiz hava, artan çevre kirliliği, gürültü ve trafik gibi problemler kamuoyunun kente yönelik tepkisinin büyümesini sağlamış ve bireyleri 'kendi başlarının çaresine bakmaya' yöneltmiştir. Bunun yanı sıra çocukluk dönemlerinde bahçeli evlerde ya da aile apartmanlarında yaşayan kuşak bu yıllarda erişkinliklerine ulaşmışlar ve doğa içinde, bahçeli evlerde yaşamaya özlem duymaya başlamışlardır. İlk aşamada bu talebe geçici bir süreliğine çözüm getiren yazlık sitelerin bulunduğu bölgelerde de aşırı yoğunlaşma ve kentleşme sorunları görülmeye başlamış; kıyıdaki kırsal yerleşimlerin geleneksel yaşam biçimleri de dönüşmüş; kentten sonra bu alanlar da 'tüketilmiş'tir (Gündüz, 1993). Böylece Karadağ'ın (1998a, 1998b) çalışmasından da görülebileceği gibi, ilk önce kırsal alanlarda kalıcı yaşamı hedefleyen müstakil ikincil/üçüncül konut örneklerinin (kır, dağ, bağ, çiftlik evlerinin) çoğalmasıyla birlikte daha temiz, doğayla iç içe yaşam arayışları çerçevesinde bir ***'kentten kaçış' süreci*** başlamıştır. Bu süreçte kentli elitin, kentsel yaşama dair derin bir ümitsizlik ve büyük bir doğa tutkusuyla dışarıya doğru hareket ederek kentin çeperindeki köylerin yakınlarında konutlar inşa ettikleri görülmektedir. Müstakil konutların yer seçtiği alanlar uygun arazi olanakları ile kentsel saçaklanma için birer sıçrama noktası oluşturmalarının yanı sıra bugünkü az katlı konut sitelerinin için önemli bir itici güç olmuşlardır. 1990'lardan itibaren ise diğer faktörlerin de etkisiyle kırsal alandaki müstakil konuttan konut topluluğuna doğru geçiş yaşanmıştır.

Tüm bu sürecin üstüne gelen üçüncü ve en önemli olan nokta ise yine neo-liberal politikaların, sermaye birikim süreçlerinin kentsel mekan üzerinde izlediği stratejiler ve **parçacıl plan politikalarının** etkileridir. Bu anlamda mücavir alan sınırları dışındaki bölgelerde parça parça yapılan mevzi imar planları, tarım arazilerini imara açan yasal düzenlemeler, ıslah imar planları ve kişisel ilişkiler üzerinden yürüyen, yasal sınırları zorlayan düzenlemeler gibi İstanbul deneyimine benzer süreçler, İzmir kent

çeperlerinde de etkili olmuş ve bu tip konut alanlarının yayılmasını kolaylaştırmıştır. Bu süreçte kentin çeperinde belde belediyelerine bağlı ve yeterli denetimin sağlanamadığı birçok alan yatırımcılar için cazip görülerek değerlendirilmiştir. 1990'lara gelene kadar kentin çeperlerinde kooperatifler yoluyla yapılanı konut yerleşimleri arasında kalıcı hale gelen örnek bulunmamaktadır[4]. 1990'larla başlayan dönüşümler içinde en etkili olanı, inşaat mühendisi Özer Yapan'ın o dönem için kentin çeperi olan Sahilevleri bölgesinde gerçekleştirdiği, müstakil konutlardan oluşan yerleşim dokusu olmuştur. Yapan'ın Batı'daki örneklerden esinlenerek gerçekleştirdiği, bahçeli ev konseptini temel alan yerleşim, Narlıdere sahil evleri sitesi olarak anılmakla birlikte etrafı çevrili bir yerleşim niteliğinde değildir (Arkayın, kişisel görüşme, 1.4.2010). Başlangıcından itibaren her parselde farklı mimaride bina üretmek amaçlanmış ve bu anlamda farklı mimarlarla (Tufan Arkayın, Yaşar Ata Kurtel, Özen Otağ) çalışılmıştır[5]. Böylece birbirinden farklı tasarıma sahip evlerden oluşan bu girişim, yalnızca Narlıdere'yi değil İzmir'deki konut gelişimini de derinden etkilemiş; özel sektör sunumunu başlatmış ve bugünkü az katlı konut topluluklarına ve kapalı sitelere temel oluşturmuştur. Konutlarda postmodern yaklaşımların denendiği, Kaliforniya evleri, dik, beşik, topuz, piramit çatılar, Akdeniz evleri mimarisinden esinlenmeler (İtalyan Toscana evleri, Fransız ve İspanyol köyleri), köşe taşı ve söveler, ahşap konstrüksiyon çatılar, cephelerde derzli çıtalı kabartma, o dönemde yeni çıkan ve popüler olan kale terasit, Urla taşı kaplamalar ile bölgeye özgü bir mimari dilin oluştuğu görülmektedir. Güner (2004) bu ve bundan sonraki yerleşkelerde farklılık ve prestij beklentisinin, modern sonrası stilin yardımıyla, birbirlerinden dil ve ifade olarak ayrışan konutlarla gösteriye dönüştüğünü belirtmektedir. Böylece Sahilevleri, Güzelbahçe kıyı bölgesinde uygulanan konutlar, önceleri bazı firmaların yabancı uyruklu temsilcileri tarafından tercih ediliyorken İzmir halkının da dikkatini çekmiş; sayıca artarak kalıcı yerleşimlere dönüşmeye başlamış; Özer Yapan tarafından uygulananlar, üçlü, beşli gruplar halinde gelişen yeni sitelere öncülük etmiştir. İmara açık küçük ve az sayıdaki parselin yapılaşması, eski yazlıkların el değiştirmeleri ve kalan boşluklara yenilerinin yapılmasının

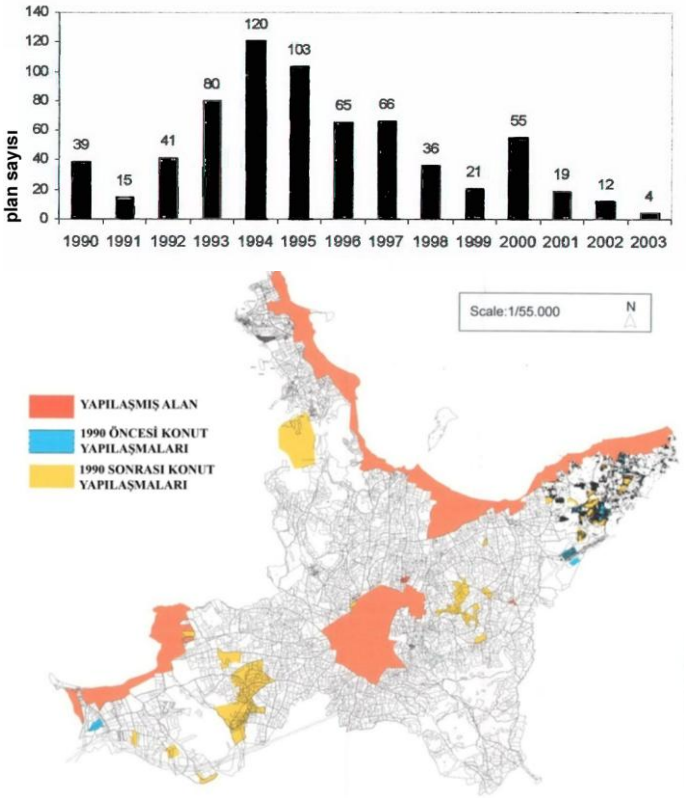
[4] Bornova Dostlar Sitesi için ilk girişim 1976 yılında olmakla birlikte site ancak 1992'de hayata geçirilebilmiştir.

[5] Detaylı bilgi için bakınız Ege Mimarlık 1996/1, ss.42-49. İzmir Turizm Tic A.Ş. adı altında Özer Yapan'ın özellikle mimar Tufan Arkayın ile birçok uygulama gerçekleştirdiği bilinmektedir (Arkayın, kişisel görüşme, 01.04.2010).

ardından otoyolun yapım süreciyle birlikte belediyenin yetki sınırları dışında olan Urla ve Seferihisar bölgesinde, art arda yapılan mevzi planlarla tarımsal nitelikteki araziler imara açılmaya başlamıştır. Böylece İzmir'in batı aksı, prestijli konut alanları açısından taşıdığı potansiyel ile mevsimlik kullanım işlevinden, hızla yerleşik ilişkilerin kurulmasına doğru dönüşmüş; kentin taşıdığı temel kentsel fonksiyonlardan kopma gösterebilen bağımsız kentsel ilişkiler gelişmiştir. Benzer konut alanlarının zaman içinde kentin kuzey-güney ve doğu akslarına da sıçradığı ve özellikle güçlü ulaşım bağlantıları çevresinde geliştikleri görülmektedir.

İzmir'in batı aksı coğrafi güzellikleri, denizi ve iklimine ilişkin çekici özellikleri nedeniyle İzmir'in tarihi boyunca cazibe merkezlerinden biri olmuş; bu nedenle de az katlı konut toplulukları ve kapalı sitelere ilişkin gelişmenin ve yukarıda anlatılan tüm süreçlerin en çarpıcı biçimde yaşandığı bölge olmuştur. 1980'lerin sonlarında Çeşme otobanının yapımına başlanmasının ardından, çeşitli kooperatiflerin alan talepleriyle Urla Belediyesi üzerinde ciddi baskılar oluşmuştur (Özçam, 2009). Kentte boş alan sıkıntısının çoğaldığı, tarımsal aktivitelerin yavaşladığı ve otoban nedeniyle arsa spekülasyonunun arttığı bu dönemde öncelikle belediyenin teşvikiyle büyük çoğunluğu makilik ve kıraç alan olan merkeze yakın bir bölge üzerinde '1000 evler' ve '544 evler' adlı yapı kooperatifleri başlamıştır. Bunun yanı sıra Urla için 1988'de yapılan plan revizyonunda, kentten gelen yapılaşma baskılarını dengeleyebilmek ve tarım topraklarını kaçak yapılaşmadan koruyabilmek, düşük yoğunlukta çiftlik evlerine izin vererek kısmen de olsa tarımsal aktivitelerin sürmesini sağlamak amaçlanmıştır. (Aras, kişisel görüşme, 5.4.2010; Özdeş 2009; Velibeyoğlu, 2004). Bu doğrultuda plan müellifi Baran&İdil Mimarlık ve Planlama Bürosu tarafından ***'özel mahsul alanı'*** adı altında yöreye özgü bir ara çözüm geliştirmiş ve gerekli kurumlardan izin almak kaydıyla tüm alanlar için %7 (yatay kat irtifakı ile maksimum 2 kat) olmak üzere imar izni verilmiştir. Üst ölçek planı olmadığı için Belediye meclis onayı dışında Orman Bakanlığı, Köy Hizmetleri, Karayolları, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Devlet Su İşleri gibi beş kurumdan daha alınan izinler ve yatırılan harçlarla çeşitli alanlarda mevzi imar planları yaptırılmıştır. 1995'deki Nazım Plan revizyonuna kadar, belediyenin onayıyla gerek belediyeye gerekse de farklı gruplara rant sağlayan bu süreçte talepte bulunanlara kurum görüşlerine dahi bakılmadan, sadece belediye meclis kararlarıyla onay verildiği

bilinmektedir (Aras, kişisel görüşme, 5.4.2010; Velibeyoğlu, 2004, s.88). Diğer yandan bu süreçte otobanın da tamamlanması itici bir güç oluşturmuş; mevzi imar planlarıyla çok sayıda konut topluluğu inşa edilmiştir. Bu yapılaşmaların büyük çoğunluğunda, kişisel ilişkilerle birçok tarım toprağı yapılaşmaya açılmış; parsel sınırlarından geçen yollar dışında kamuya herhangi bir teknik ve sosyal altyapı alanı terk edilmemiş; yasal sınırları zorlayan çeşitli yöntemlerle (toprak doldurarak ya da eğim sonradan kazılarak kazanılan bodrum katlar gibi) %7 olan emsal oranı %14'lere çıkartılmıştır. Velibeyoğlu (2004, s.84) yaptığı çalışmada 1990 yılı öncesinde sadece 9 tane müstakil konut topluluğu varken 1990 yılı sonrasında bu rakamın hızla arttığını; Yelaltı, Yenice, Zeytinalanı ve İçmeler bölgelerinde yoğunlaştığını ve 1994-1995 yıllarında en üst seviyeye ulaştığını tespit etmiştir (Şekil 5.6).



Şekil 5.6 Urla'da 1990-2003 yılları arasındaki mevzi plan onayları ve Urla'da 2003 yılı itibariyle mevzi planlarla uygulanan konut toplulukları (Velibeyoğlu, 2004, s.85, s.94)

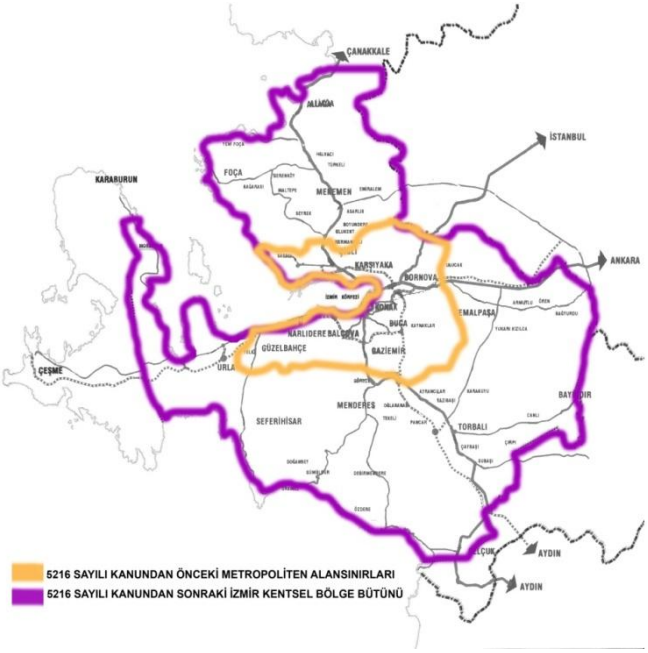
1995 yılında bu gelişmenin yol açtığı olumsuz etkilerin görülmesiyle birlikte yeniden bir plan revizyonu gerçekleştirilmiş ve tarım toprakları iki kategori altında toplanarak yapılaşmaya ait sınırlandırmalar getirmiştir. Tarım Bakanlığı'ndan olumsuz görüş alan tarımsal niteliği korunacak alanlar, 1. ya da 2.sınıf verimli tarım

toprakları TKI; Tarım Bakanlığı'ndan olumlu görüş alan daha az verimli ya da yıpranmış tarım toprakları TKII olarak gruplandırılmıştır. TKI kategorisindeki alanlarda 3000m²'ye bir konut olmak üzere %7 yapılaşma izni ya da parselasyon yapılmadan, yatay kat irtifakı ile birden fazla konut olmak üzere %5 yapılaşma izni, TKII kategorisindeki alanlarda 2500m²'ye bir konut olacak şekilde %7 yapılaşma izni verilmiş; aktif tarım toprakları ve seracılık yapılan parsellerde ise yapılaşma yasaklanmıştır (Aras, 2010; Velibeyoğlu, 2004, s.83). Bu sınırlandırmalar bir miktar koruyucu olsa da yapılaşma devam etmiş; bu süreçte tarım topraklarının ve yakın çevredeki ekosistemin zedelenmesinin yanı sıra parçalı planlarla gelişen konut toplulukları kentsel servis, yol, su, elektrik gibi altyapı eksikliğinden doğan sorunlar yaşamaya başlamışlar ve belediyeye bu yönde taleplerde bulunmuşlardır. 1999 yerel seçimlerinden önce özel mahsul alanlarındaki yapılaşma oranı %10 ve %12 olacak şekilde arttırılmış ve sürekli değişen imar izinleri dönemin gazetelerine "Urla'da Yeşil Talanı (Yeni Asır, 7.4.1999)", "Rant İştahına Yenik Düştüler, Urla'nın İmar Planı Yaz-Boz Tahtasına Döndü (Express, 2001)" gibi haberlerle yansımıştır (Velibeyoğlu, 2004). Seçimlerin ardından yönetimin değişmesiyle bu karar iptal edilerek 2001 tarihinde Urla için, Nazmi Uyar'ın (Ege Plan) müellifi olduğu yeni bir 1/5000 nazım imar planı yapılmıştır. Garaj, havuz ve müştemilatları da yapılaşma emsaline dâhil eden bu planın, batı aksındaki konut topluluklarının gelişmesini önemli ölçüde kısıtladığı ve yasal deliklerin kısmen de olsa kapanmasıyla rant değeri azaldığı için bölgenin yatırımcılar için cazibesini kaybetmeye başladığı görülmektedir (Aras, 2010).

Benzer süreçler Urla'nın ardından kuzey ve doğu aksında da yaşanmıştır. 2000'lerde batı aksındaki rant değeri olan 'iyi' arsaların tükenmesinin Sasalı, Menemen, Kemalpaşa, Buca, Gaziemir ve Torbalı'da da birkaç örneğine rastlanan konut toplulukları coğrafi özellikleri elverişli, ulaşım ve erişilebilirlikleri kolay bölgelerde mülkiyet dokusu ve yasal düzenlemelerin sağladığı kolaylıklarla gelişmişlerdir. Ancak 2005 yılındaki 1/25000 planın bu gelişmeyi şimdilik durdurduğu görülmektedir. Bu konut alanların ilişkin genel yorumlarda bulunmadan önce mimari mekansal-bağlamda detaylı bir açılım getirmek gerekmektedir.

5.1.3. İzmir Kent Çeperindeki Az Katlı Konut Toplulukları/Kapalı Konut Sitelerinin Genel Özellikleri

İzmir il sınırları içerisinde toplam 28 ilçe bulunmaktadır. 2004 tarihli 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi kanunuyla belirlenen yeni metropoliten alan sınırları (İzmir Kentsel Bölge-İKB), kuzeyde Aliağa, doğuda Kemalpaşa, güneyde Torbalı, batıda ise Urla'ya uzanarak 19 ilçeyi kapsar hale getirilmiştir. Ancak hazırlanan 1/25000 İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı'nda geçmişteki 9 ilçeden oluşan bölge, Merkez Kent olarak tanımlanmakta (kuzeyde Menemen, güneyde Gaziemir, doğuda Bornova, batıda Narlıdere) ve kalan 10 ilçe, kentsel gelişme alt bölgeleri olarak kabul edilmektedir (Şekil 5.7) (İKBNİP, 2006, s.89). Buna ek olarak kentlinin algısında da hala kent merkezi sınırlarının körfezi saran ilçelerden oluştuğu[6] ve yeni 10 ilçenin de hala çeper niteliklerini korudukları söylenebilir. Bu bağlamda çalışmanın konusu olan az katlı konut topluluklarının yer aldığı İBB-10 ilçe kent çeperi olarak ele alınmaktadır. Bunun yanı sıra İzmir'de kent çeperi ve merkezi arasındaki mesafelerin coğrafi olarak da uzun olmadığını ve otobanlarla ulaşımın kolaylaştığını belirtmek gerekmektedir.



Şekil 5.7 5216 Sayılı kanundan önceki ve sonraki metropoliten alan sınırları

[6] Eylül 2009 tarihinde yapmış olduğumuz dar kapsamlı bir anket çalışmasından elde edilen veriler bunu destekler niteliktedir (Uzun, İ; Altun, D.; Bal, E., 2009, İzmirli'nin İzmir'i: Kentsel bellek üzerine mekansal bir çalışma. İzmirli Olmak Sempozyumu, 22-24 Ekim 2009, İzmir-yayın aşamasında)

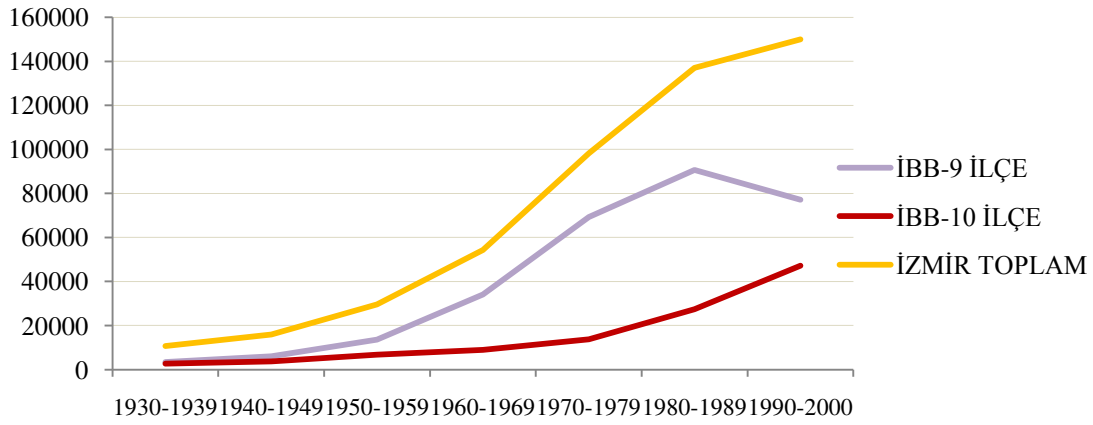
İzmir ilinin konut stokuna bakıldığında, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2000 yılı Bina Sayımı verilerine göre Türkiye genelinin %7'lik bir kısmını (Ankara %6,95; İstanbul %21 olmak üzere) barındırdığı gözlenmektedir (www.tuik.gov.tr, Bölgesel İstatistikler). Söz konusu konut stokunun önemli bir bölümü 1970 yılı sonrasında oluşmuştur ve kent çeperlerindeki konut arzının bu büyüme sürecindeki etkisi büyüktür (

Şekil 5.8). Geçmişte ikincil ve üçüncül konut geleneğini de taşıyan kent çeperleri, özellikle 1980 sonrasında yeni konut alanlarıyla gelişmiş; fonksiyonel değişim ve nüfus artışı itibarıyla hızla büyüyerek, merkez kentle bütünleşmeye başlamışlardır (

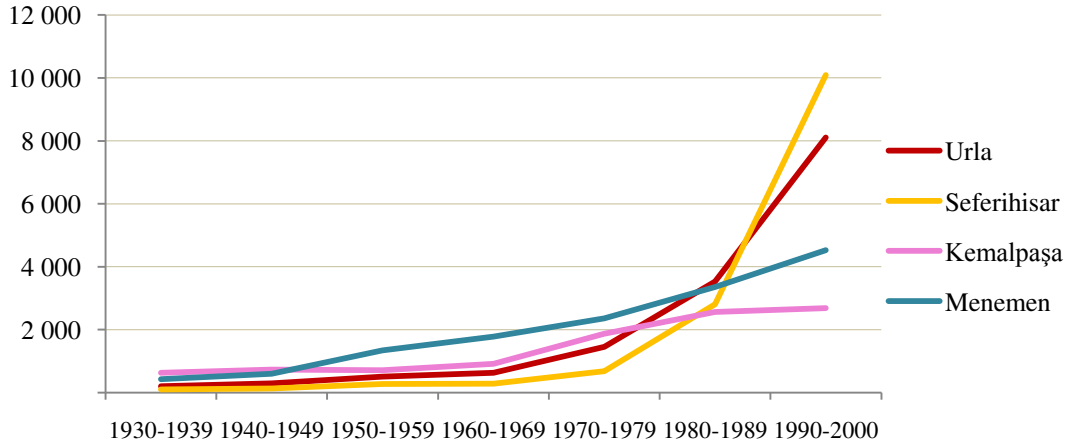
Şekil 5.9). Her ne kadar çeperdeki konut sunumu tamamıyla orta-üst, üst gelir grubuna yönelik az katlı konut sitelerinden oluşmasa da bu alanların saçaklanma üzerinde önemli etkileri olduğu ve sürekli artmakta olan ruhsatlı konut sunumunun içinde payları olduğu açıktır. 1990 sonrası süreçte kentin nüfus artış hızı ve aldığı göç miktarında belirgin bir düşüş olmasına rağmen[7] kentteki konut sunumunun arttığı görülmektedir. T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı'nın 2000–2010 Konut İhtiyacı Araştırması'nda İzmir, ruhsatsız konut stokunun fazla ve ruhsatlı konut sunumunun yeterli olarak tespit edildiği iller arasındadır. Kentte 2000 yılında ruhsatlı konut açığı tespit edilmekle birlikte (*288.749-yapı kullanma izinlerine göre; 63.316-inşaat ruhsatı iznine göre*) var olan ruhsatlı konut sunumu eğilimlerinin devam etmesi durumunda 2010 yılında konut fazlası (*333.896 adet*) beklenmekte ve buna bağlı olarak bulunan ruhsatsız konutların dönüşümü ve var olan stokun iyileştirilmesi problemi bulunmaktadır (T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı 2000–2010 Konut İhtiyacı Araştırması, 2002). Yapılan başka çalışmalar da İzmir nüfusunun artış hızının düştüğünü, eskisi gibi yüksek düzeyde göç almadığını ve kentin bu demografik özelliğinin yanı sıra, değişik nedenlerle ekonomisinin daraldığını, yeni yatırım ve istihdam olanakları yaratamadığını ortaya koymaktadır (İKBNİP, 2006, s.71; İzmir Kent Sağlık Profili, 2009). Ancak bununla birlikte kentteki konut üretiminin devam ettiği, bu üretimin içinde az katlı konut topluluklarının ve kapalı sitelerin de önemli bir yer tuttuğu görülmektedir. Yapılan gözlemlerde, **orta ve üst gelir grubuna yönelik üretilen konut topluluklarında yeterli doluluğun**

[7] Nüfus artış hızı 1990-2000 aralığında ‰22,38'den 2000-2007 aralığında ‰14,82'ye düşmüş; net göç hızı ise 1985-1990'da ‰63,80 iken, 1990-2000'de yarı yarıya azalarak ‰39,90'a gelmiştir (İzmir Kent Sağlık Profili, 2009, s.8, 11).

gözlenememesi, satılamayan birçok konutun bulunması ve 2000'lerin sonlarına doğru azalmakla birlikte hala devam eden konut arzı da bunu destekler niteliktedir. Özetle kentte konut üreten birçok yatırımcı firmanın bahsettiği **konut açığından öte, bir konut fazlasından ya da farklı sosyo-ekonomik gruplara yönelik konut sunumunun çeşitliliğindeki bir yetersizlikten** bahsetmek daha doğru gözükmektedir.



Şekil 5.8 İzmir kentinde konut sayısının yıllara göre dağılımı (TÜİK, 2000 yılı Bina Sayımı verileri)



Şekil 5.9 Çeperdeki başlıca ilçelerde konut sayısının yıllara göre dağılımı (TÜİK, 2000 yılı Bina Sayımı verileri)

İzmir genelinde ikincil konut alanlarıyla ilgili yapılan çeşitli çalışmaların olduğu ancak 1990 sonrasında kırsal alanda sayıları hızla artan az katlı konut topluluklarını ve kapalı konut sitelerini kent bütününde ele alan bir çalışmanın olmadığı izlenmektedir. Bu nedenle çalışma kapsamında öncelikle İzmir kent bütünündeki az

katlı konut toplulukları tespit edilerek bir haritalama çalışması yapılmıştır[8] (Şekil 5.10, Şekil 5.11). Bu işaretleme kapsamına ilk aşamada İzmir ili bütünündeki tüm 'az katlı konut siteleri' dâhil edilmiştir. Bunun temel sebebi ileride daha detaylı anlatılacağı gibi, İzmir'deki konut topluluklarının kategorize edilmesinde yaşanan sıkıntıdır. Yapılan gözlemler doğrultusunda az katlı konut topluluklarının içinde 'kapalı konut sitesi' olan ya da olmayan, mevsimlik kullanılan ya da yerleşik kullanıma olanak tanıyanlar arasındaki sınırların çok net bir biçimde ayrılamadığı belirlenmiştir. Bununla birlikte ikinci aşamada, sahil bölgelerinde ya da yakınlarında yer alan 'yazlık' niteliğindeki siteler kapsam dışında bırakılarak yoğun olarak kırsal alanlarda yer seçen, kalıcı konut niteliği gösteren (ya da kalıcı olma potansiyelini barındıran), sosyal yaşama ilişkin tesisler-olanaklar sunan, güvenlikli, kapalı konut sitesi olarak da değerlendirilebilecek siteler işaretlenmiştir. 2010 itibariyle İzmir genelinde toplam 770 adet az katlı konut topluluğu tespit edilmiştir. Bu konut topluluklarında yer alan konut sayısı 42.823 adet olup İzmir il bütününün %3'ünü oluşturmaktadır. Bunun içinde tezin çalışma alanını belirleyen az katlı konut toplulukları ve kapalı sitelerin sayısı ise **269 adet** olup toplam **13.058 adet konut birimi** barındırmakta ve toplam **1349,82 hektarlık** bir alan kaplamaktadır[9]. Bu da İzmir kentsel bölge bütünündeki (İBB-19 ilçe) konut alanlarının yaklaşık % 9,8'ine karşılık gelmektedir[10]. Kısmen boş ya da kullanılmayan konutları göz ardı ederek bu konut topluluklarında daimi yaşam olduğunu kabul ettiğimiz durumda, İzmir nüfusunun yaklaşık %1,18'inin az katlı konut sitelerinde yaşadığını söylemek

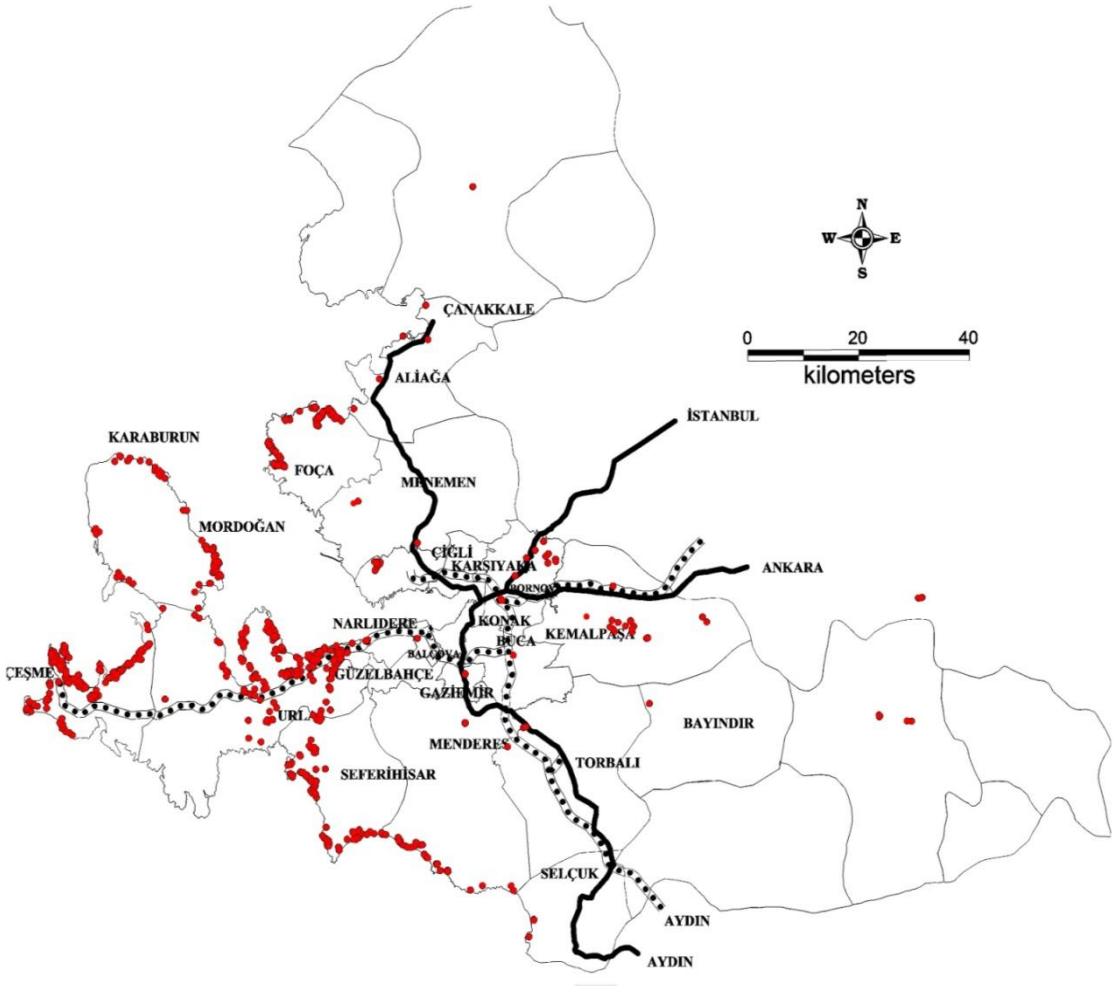
---

[8] İzmir genelinde herhangi bir kurumda bu verilere ilişkin bir döküm yer almamaktadır. H.Velibeyoğlu'nun 2004 yılında belediye ruhsat biriminde yapmış olduğu araştırma çerçevesinde elde ettiği verilerde mevzi imar planlarına ilişkin haritalama çalışması, Urla bölgesindeki konut alanlarının yerlerine ve parsel boyutlarına ilişkin fikir vermektedir. Ancak kent geneline ilişkin daha genel bir veritabanının oluşturulması gerekliliği açıktır. Aşağıdaki haritalama çalışması, Google Earth ve İzmir Üç Boyutlu Kent Rehberi aracılığıyla yapılan bir tarama doğrultusunda şekillendirilmiştir. Bu çalışmada sitelerin yerlerinin işaretlenmesinin yanı sıra İzmir Üç Boyutlu Kent Rehberi üzerinden sitelerin kapladıkları yaklaşık alanlar hesaplanmıştır. Bu işaretleme çalışması ve hesaplamalar çok hassas rakamlar vermemekle birlikte, kişisel gözlemler, yerinde tespit çalışmaları ve belediyelerden alınan veriler ile hata payı mümkün olduğunca azaltılmaya çalışılmıştır. Sitelerin yerlerine ilişkin işaretleme çalışmasının haritalandırılması ise Öğr.Gr.Cem Kıncal (DEÜ, Jeoloji Mühendisliği Bölümü) tarafından Map İnfo programı kullanılarak hazırlanmıştır.

[9] Tespit edilenler içinde 30 tanesi inşaat halindedir. Bunun yanı sıra uydu görüntüsünün güncel veri vermemesi nedeniyle haritaya işlenmeyen, inşaat halinde başka sitelerin de varlığı bilinmektedir. Tespit edilen sitelere ilişkin daha geniş bir döküm için Bakınız Ek.1.

[10] Bu alan Levent ve Gülümser'in (2004, s.6) verilerine dayanarak İstanbul'daki kapalı sitelerin kapladığı alanın yaklaşık üçte biridir.

mümkündür[11].

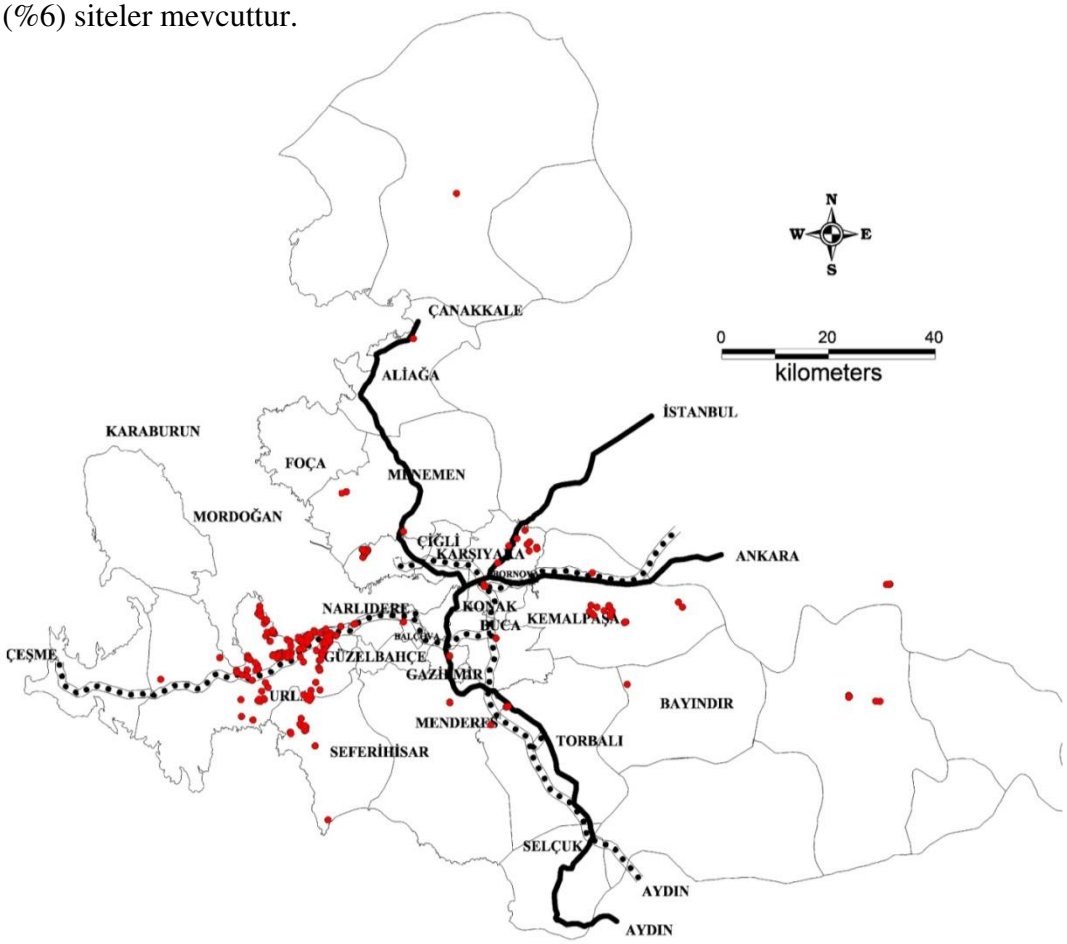


Şekil 5.10 İzmir'deki Tüm Az Katlı Konut Toplulukları

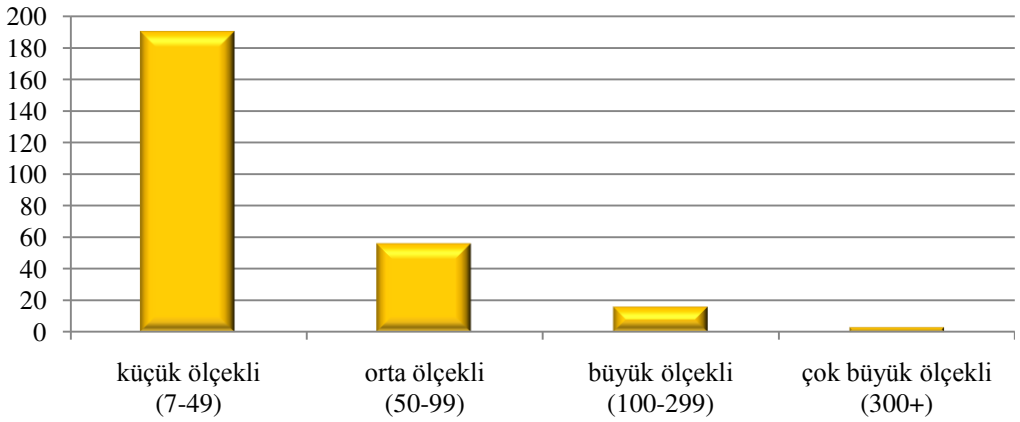
Bu sitelerin %42'sinde en az bir ortak havuz ya da konuta özel havuz bulunduğu ancak ortak alanların ve sosyal tesislerin planlanmamış ya da planlanmasına rağmen tamamlanmamış olduğu görülmektedir. Bu durum temelde kooperatif sunumunun çokluğuyla ve kısıtlı bütçelerle açıklanabilir. Bu sitelerin içinde %24'ü ikiz (ve bazen dördüz) konutlardan oluşmaktadır. Ağırlıklı olarak iki katlı evlerden oluşmakla birlikte tek katlı ya da bodrum ve çatısıyla birlikte dört kata varan konutlar da mevcuttur. Sitelere verilen isimler incelendiğinde ise 'köy', 'kent' gibi eklerin çokça

[11] Bu hesaplamalar İzmir Kent Sağlık Profili'ndeki verilere dayanarak yapılmıştır. Bu bağlamda İzmir ili bütünündeki toplam konut sayısı (Ulusal Adres Veri Tabanı 2007 yılı verilerine göre) 1.523.915; İzmir kentsel bölge bütünündeki konut alanı büyüklüğü 13807,52 ha (İKBNİP 2005 yılı verilerine göre); konut başına düşen ortalama hane halkı sayısı 3,38 (İzmir İl Sağlık Müdürlüğü 2006 yılı verilerine göre) ve İzmir ili nüfusu 3.739.353 (TÜİK 2007 yılı verilerine göre) olarak alınmıştır (İzmir Kent Sağlık Profili, 2009, s.124, s.136, s.147).

kullanıldığı ve doğa ile çağrışım yapan isimlerin çoğunlukta olduğu (%47) görülmektedir. Bunun dışında belirli bir meslek grubuna ya da topluluğa referans veren (%30); huzuru, sakinliği, rahatlığı çağrıştıran (%8); özel isimlerle (mimarı, yatırımcısı vs.) anılan (%8); bulunduğu beldenin adına-niteliklerine gönderme yapan (%6) siteler mevcuttur.



Şekil 5.11 İzmir'deki Çalışma Kapsamındaki Az Katlı Konut Toplulukları ve Kapalı Konut



Şekil 5.12 İzmir'deki sitelerin içerdikleri konut birimi sayısına göre dağılımı

İçerdikleri konut sayılarının 7'den 300'e kadar değiştiği (300'den fazla 3 adet site bulunmaktadır) görülmektedir. Bu konut toplulukları içerdikleri ***konut sayısına göre*** küçük ölçekli (7-49 konut birimi), orta ölçekli (50-99 konut birimi), büyük ölçekli (100-299 konut birimi), çok büyük ölçekli (300 ve daha fazla konut birimi) olmak üzere gruplandırılabilirler[12]. Bu gruplandırmaya göre dağılımlarını ifade eden

Şekil 5.12 incelendiğinde %64 oranıyla en çok, küçük ölçekli konutların üretildiği görülmektedir.

Üretim biçimleri açısından bakıldığında ise 'kooperatifler aracılığıyla üretilenler', 'bireysel girişimciler tarafından üretilenler' ve 'özel şirket sunumu' olmak üzere üç kategori altında toplanabilirler. Bunlara ilişkin net rakamlar verilememekle birlikte özel şirket sunumunun sayılı olduğu, bu şirketlerin de küçük ölçekli yerel şirketler oldukları, büyük bir kısmının kooperatifler aracılığıyla üretildiği ve geriye kalanların da mimarlar ya da müteahhitlerden oluşan bireysel girişimciler tarafından gerçekleştirildiği görülmektedir. Bu noktada İzmir'deki konut toplulukları, daha önce de belirtildiği gibi inşaat piyasasının profili ve yatırımların ölçeği nedenleriyle İstanbul ve Ankara'dakilerden farklılaşmaktadırlar. Bu illerden farklı olarak genellikle küçük ölçekli sermaye gruplarının küçük parsellerde, az sayıda konut biriminden oluşan topluluklar ürettikleri görülmektedir. Belirtildiği gibi konut sayısı genellikle 300'ü geçmemekte, hem sermayenin kısıtlılığından hem de piyasada alıcı bulamama endişesinden, büyük üniteli konutlar etaplanarak uygulanmakta ve müteahhitler yap-satçı geleneklerini bu alanlarda da sürdürmektedirler. Bu durum kentte konut alanlarının parçalı bir gelişim göstermesi ve küçük ölçekli ancak sayıca çok konut alanı üretilmesi sonucunu doğurmuştur.

Kooperatifler aracılığıyla üretilen konutların, genellikle aynı sektörün ya da firmanın çalışanları, meslek odaları, aynı okul mezunları, kulüp üyeleri gibi arkadaş çevrelerinin bir araya gelerek [veya İtokent, Ekrem Demirtaş (İzmir Ticaret Odası

[12] Bu gruplandırmada en alt değer olarak, Kooperatifler Kanunu'nda bir kooperatif kurmak için gerekli minimum kişi sayısı olan 7 alınmıştır. 50, 100 ve 300 ise sosyal alanların miktarıyla ve komşuluk çevresi oluşturma şekilleriyle ilişkili olarak belirlenmiştir. İzmir genelinde konut alanlarının yoğunluklarına göre dağılımı için bakınız Ek-2.

Başkanı)] örneğinde olduğu gibi bir girişimci tarafından örgütlenerek] oluşturdukları görülmektedir. Bunun yanı sıra bireysel girişimci modeli de çoğunlukla benzer şekilde bir araya gelen bir grubun taleplerini mimara / müteahhite iletmesi doğrultusunda (Hisar evleri, Yakıncadağ evleri gibi) şekillenmektedir. Bu üretim şekli 1990-2000 aralığındaki konut sitelerinin genel profili olmuş; herhangi bir reklam, broşür, tanıtım olmadan çeşitli gruplar için bu alanlar hayata geçirilmiştir. Buna ek olarak son yıllarda daha büyük ölçekli şirketlerin ve yabancı sermayenin bu tip konut üretimine girdiği görülmektedir. Buna örnek olarak Hollandalı Treinvestment firmasının Urla'da gerçekleştirdiği O'live Park; Danimarkalı Dromaco firmasının, yalnızca sermaye ve pazarlanmasını değil, mimari projesini de Danimarkalı 3XN mimarlık grubuna hazırlattığı Çandarlı'daki Wide Planet projesi verilebilir (Şekil 5.13) (Güner, 2004). Bu da İzmir'de son süreçte rekabetin arttığı, İstanbul'a benzer piyasa hareketlenmeleri olduğunu göstermektedir. Bu alanda daha çok firmanın etkinlik göstermesi pazarlama tekniklerine ağırlık verilmesini sağlamıştır (http://www.dogaparkvillalari.com) (Şekil 5.14):

"Ormanla kucak kucağa, doğanın içinde, rüzgarı hissedebileceğiniz, toprağın kokusunu duyabileceğiniz, cennetten bir köşe olan sitemizde çocuklarınızla birlikte yasamak ister misiniz? Sabahları uyanıp ormanda yürüyüş yapmak, hafta sonları hobby bahçenizde sebze meyve yetiştirmek ister misiniz? Yılın 12 ayı yemyeşil ağaçlara bakarak uyanmak, nefes almayı unutan ciğerlerimize bayram ettirmek ister misiniz? 10 dakikada Urla' ya inip taze balık alarak havuz başında dostlarınızla ve ailenizle barbekü partisi yapmak ister misiniz? Şehrin gürültü ve keşmekeşinden uzakta kaliteli bir uyku uyumak ister misiniz? Dostlarınızla bir arada yaşayacağınız unutulan komşuluk ilişkilerini geliştireceğiniz yeni bir hayat ister misiniz? Cevabınız " Evet" ise GÜZEL İZMİR' in hala bakir kalmış, bozulmamış Urla ilçesi İzmirlilerin dinlenme, sanat, müzik ve yemek kültürünün merkezi olmaya doğru hızla ilerlemektedir. Konum olarak Teknoloji üniversitesine, Çeşme, Kuşadası, Seferihisar ve Karaburun yazlık bölgelerine 20 dakika uzaklıktadır. Urla' daki bu ELİT sitemizde sizlerin; Urla'nın bu potansiyel geleceğinde keyifli bir yaşam sürdürmeniz dileği ile."



Şekil 5.13 Wide Planet, Çandarlı (http://arkiblog.net/blog/2006/07/22/danimarkali-unlu-mimarlik-grubu-turkiyede/)



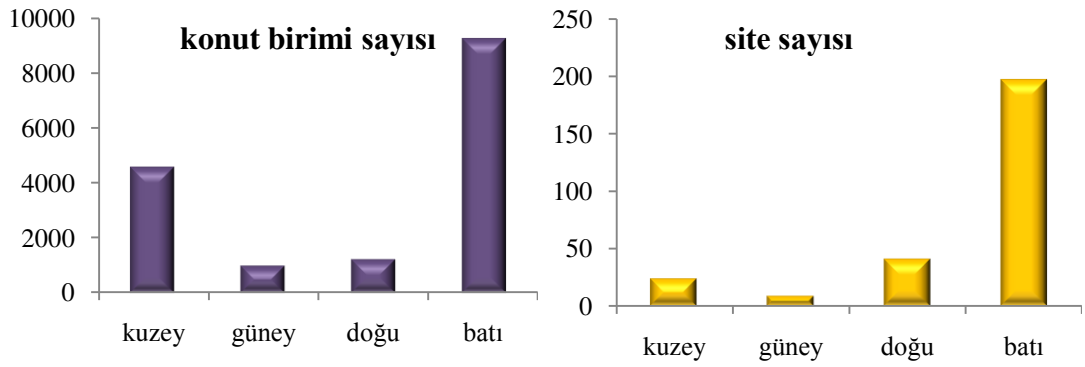
Şekil 5.14 Doğapark villaları, Urla (http://www.dogaparkvillalari.com)

İzmir'deki az katlı konut topluluklarının yoğun olarak kentin batı aksında **konum**landıkları, bunun ardından sırasıyla kentin doğu ve kuzey aksının geldiği, güney aksının ise birkaç örnek dışında bu tarz konut sunumu için tercih edilmediği görülmektedir (Tablo 5.1, Şekil 5.15). Çoğunlukla yasal sınırları zorlayan süreçlerle, tarım alanları, zeytinlikler, makilikler üzerinde parçacıl planlarla ama 'yasal' görünümlü gelişen konut toplulukları arasında doğal sitler ve orman arazileri üzerinde tamamen kaçak ve ruhsatsız olarak yerleşenlerin de –düşük oranda olmakla birlikte- var olduğu görülmektedir[13].

[13] Ormanlık alanlar, doğal koruma alanları ve tarım alanları üzerindeki konumları için bakınız Ek-3.

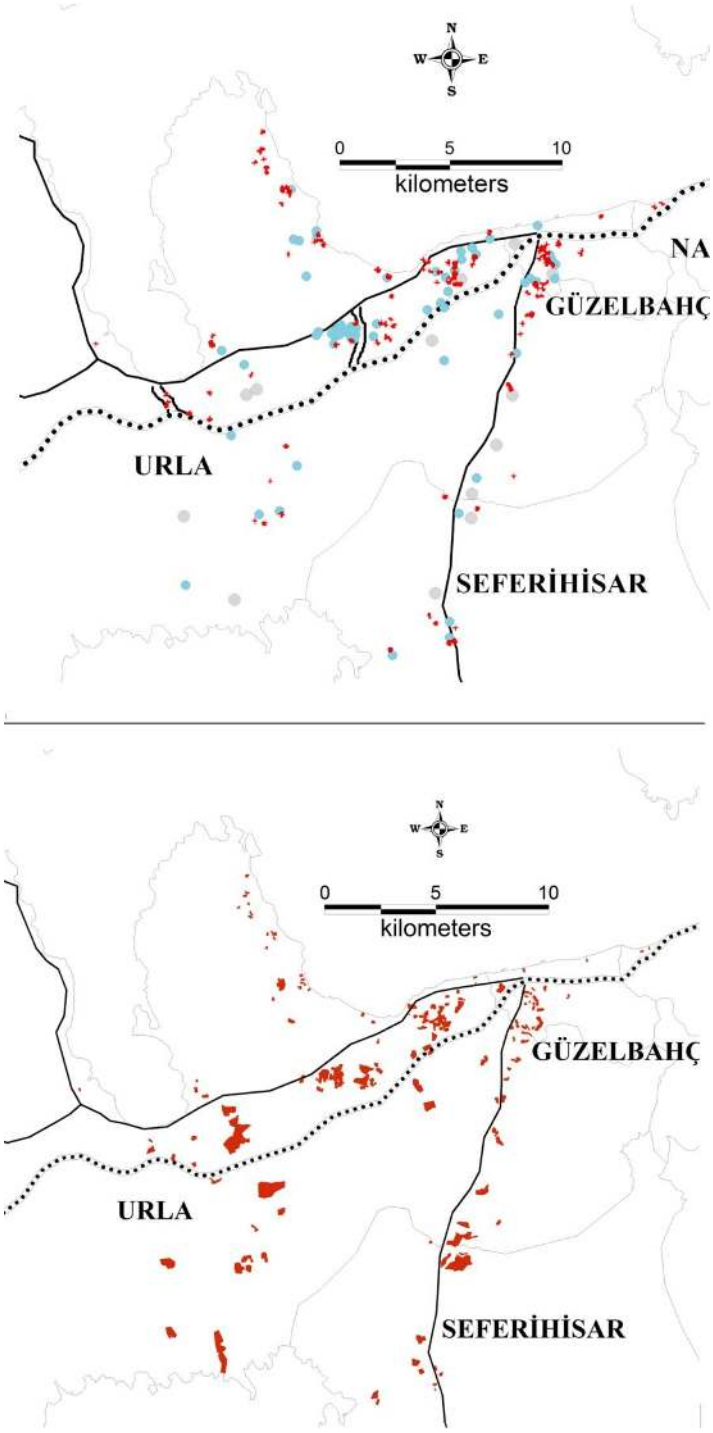
Tablo 5.1 İzmir'deki az katlı konut topluluklarının ilçelere göre dağılımı

İlçe	Site Sayısı	İçerdiği Konut Sayısı
Aliağa	1	38
Bayındır	1	40
Bergama	1	24
Ödemiş	9	114
Menderes	2	120
Balçova	1	70
Buca	1	20
Bornova	13	413
Güzelbahçe	47	2324
Gaziemir	2	169
Çiğli	19	482
Kemalpaşa	18	666
Narlıdere	2	31
Menemen	2	1039
Urla	131	5861
Seferihisar	15	960
Torbalı	4	687
TOPLAM	**269**	**13.058**



Şekil 5.15 İzmir'deki az katlı konut topluluklarının akslara göre dağılımı

Batı aksındaki az katlı konut siteleri, Karaburun Yarımadası'nda, kıyı şeridi boyunca öbeklenmiş yazlıklardan farklı olarak daha çok karasal bölgede, dağlık ve ormanlık alanlarda, Urla'nın (Yağcılar, Kuşçular, Zeytinalanı), Seferihisar'ın (Bademler, Gödence) yakın çevresindeki köylerin çeperlerinde, Çeşme otobanıyla bağlantılı alanlarda mevzi planlarla sıçramalı bir şekilde gelişmişlerdir (Şekil 5.16).

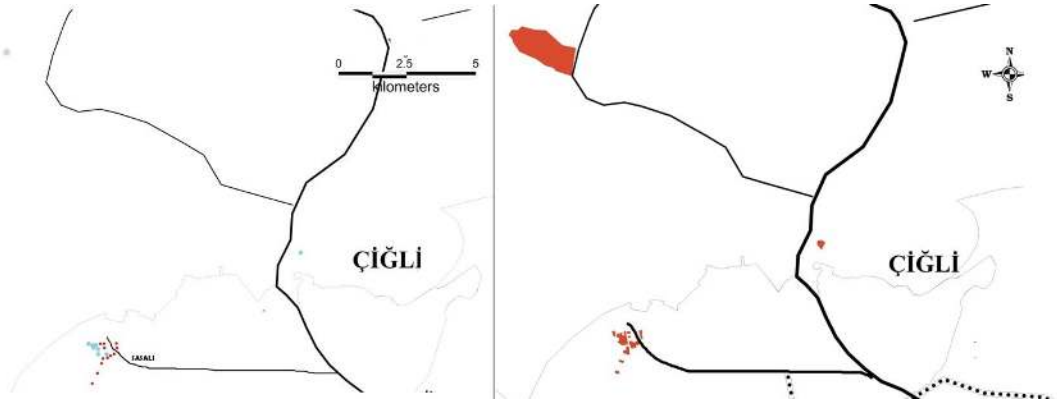


Şekil 5.16 Az katlı konut topluluklarının Batı aksındaki dağılımları

Kuzey aksında İzmir-Menemen karayolunun çevresinde bulunan Yamaçevler (Ulukent) ve EgeKoop'un uydu kent modelini denediği Villakent (Seyrek) gibi az katlı konut topluluklarını içeren sıçramalı bir gelişim haricinde asıl gelişme Çiğli'ye yakın olan Sasalı bölgesindedir. Bu alanlarda da arsa elde etme ve uygulama süreçlerinin belediye ile yakın ilişkiler doğrultusunda geliştiği ve batı aksındaki gibi

altyapı sıkıntılarının yaşandığı görülmektedir[14]. Aydın otobanının Çiğli'ye kadar uzatılması, metro hattının yakın zamanda Aliağa'ya gidecek olması bu alanların çekiciliğini arttırsa da bu alanlar üzerinde batı aksı kadar yoğun bir talep olmadığı daha çok sanayi alanları çevresinde gelişen, orta ve alt gelir gruplarına yönelik bir sunum biçiminin olduğu görülmektedir. Ancak kente daha yakın olan Sasalı farklı bir örnek teşkil etmektedir. Batı aksında nitelikli alanlarının tükenmesinin yanı sıra yoğun bir lüks konut talebi olan Karşıyaka'ya yakın bir alan arayışına giren yatırımcılar Sasalı köyünün yakınında konut toplulukları geliştirmeye başlamışlardır. Sasalı'nın henüz belde belediyesi olduğu 1990'ların sonunda, mevzi imar planıyla konut sitelerinin gerçekleştirildiği, düşük nitelikli tarım topraklarının olduğu yaklaşık 4000 dönümlük bölge, batısında Kuş Cenneti, güneyinde Sasalı Doğal Yaşam Parkı, doğusunda ise askeri bölge ve havaalanı ile kuşatılmış durumdadır (Şekil 5.17, Şekil 5.18). Bu alanın çevresi 2005 tarihli Nazım İmar Planı'ndan sonra 1.derece doğal sit ilan edildiği için, alanın gelişimi var olan haliyle sınırlandırılmıştır. Çevresindeki coğrafi sınırlar nedeniyle de kentten oldukça izole, tam anlamıyla bir 'kaçış adası' görünümündedir.

Doğu aksında ise Bornova-Manisa karayolu doğrultusunda yine kırsal köylerin çevrelerinde birkaç site yer almaktadır. Ancak bu akstaki asıl yoğunluk Kemalpaşa doğrultusunda Yukarıkızılca ve Çiniliköy'e giden iki farklı karayolu ulaşım aksının yanlarındadır (Şekil 5.19).

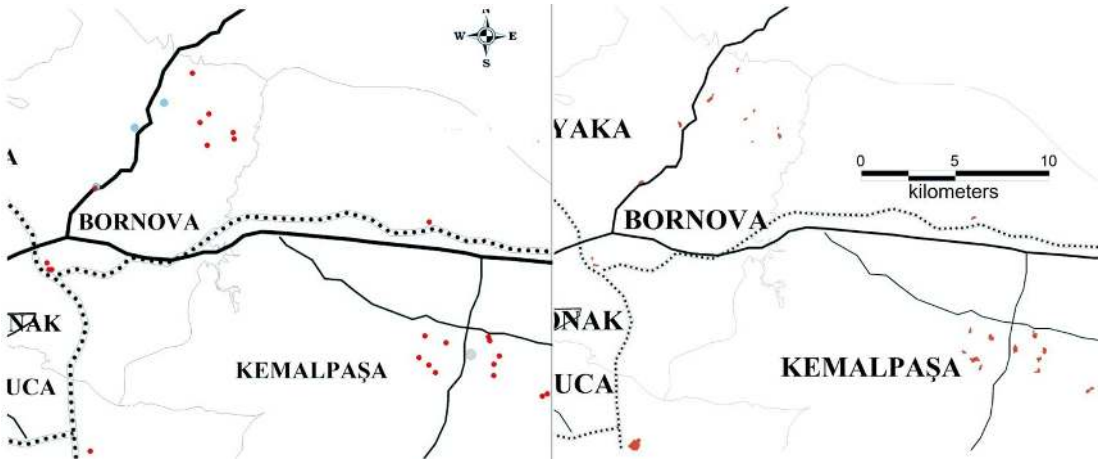


Şekil 5.17 Az katlı konut topluluklarının Kuzey aksındaki dağılımları

[14] Buna örnek olarak Villakent'e ilişkin 12.08.2009 tarihli "Otobüs isyanı büyüyor" haberi verilebilir (http://hurarsiv.hurriyet.com.tr/goster/ShowNew.aspx?id=12259455).



Şekil 5.18 Kuzey aksında Sasalı bölgesi



Şekil 5.19 Az katlı konut topluluklarının Doğu aksındaki dağılımları

Güney aksı Tahtalı Barajı Koruma Havzası, havaalanı, askeri bölge, Ege Serbest Bölgesi ve Kısıkköy organize sanayi bölgesi, Emlak Bankası toplu konut uygulamaları gibi büyük lekelerin yanı sıra coğrafi cazibesinin düşük olması nedeniyle de konut toplulukları için çok tercih edilen bir bölge olmamıştır. Ancak son dönemde uygun arazilerde ve güneydoğu yönündeki köylerin yakınlarında birkaç site uygulaması gerçekleştirildiği görülmektedir.

İzmir'deki sitelerin **vaziyet plan şemaları** değerlendirildiğinde ise uydu görüntüsünden yapılan taramalar sonucunda 4 temel plan tipolojisinin geliştiği görülmektedir (Şekil 5.27). Siteler, gridal, aksiyal, merkez etrafında örgütlenmiş, dağıtılmış olarak nitelendirilen biçimlenme niteliklerine göre gruplandırıldığında en

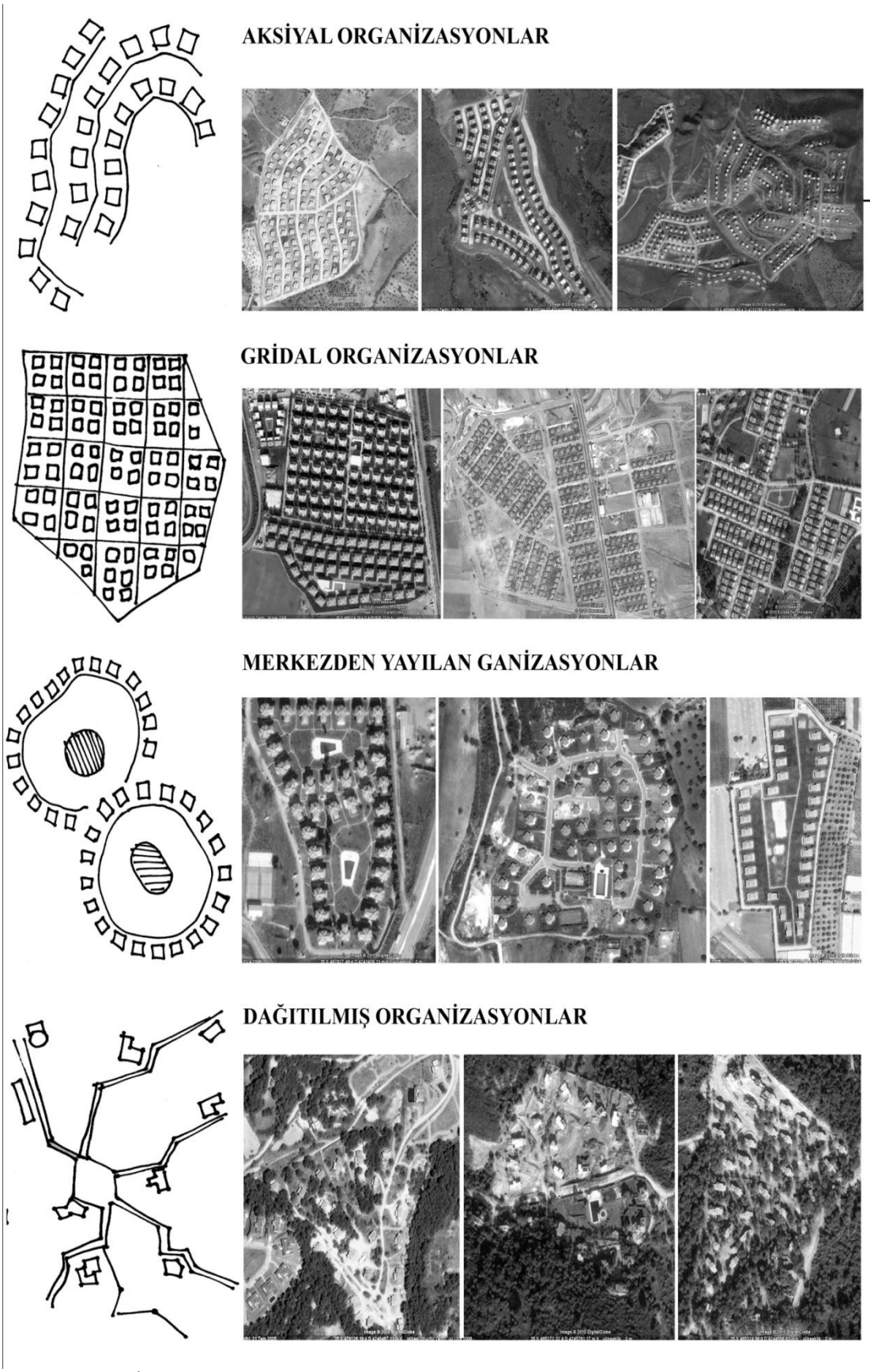
çok gridal (%41,2) şemaların kullanıldığı, bunun ardından sırasıyla merkez etrafında örgütlenenler (%30); aksiyal plan şemaları (%21,2) ve dağıtılmış şemalar (%7,6) geldiği görülmektedir. Bazı örnekler bu biçimlenme özelliklerinden birkaçını aynı anda barındırabilmekle birlikte genellikle bunlardan bir tanesinin baskın ve kurucu nitelikte olduğu gözlenmektedir. ***Gridal organizasyonlar***, genellikle küçük ve ortagonal parsellerde, birbirine yakın konumlandırılmış konut birimlerini içermektedirler. Çoğunlukla konutlar sıkı bir doku oluşturacak şekilde dizilir ve neredeyse tüm yolların birbiriyle kesiştiği düzenli bir cadde-yol ağı göze çarpar. Katı ve rijit bir şekilde tam bir ızgaraya oturtulanlar çoğunlukta olmakla birlikte manzara ve diğer çevresel faktörler nedeniyle konutların döndürüldüğü, daha düzensiz bir şemanın elde edildiği (hatta bazen sadece bir şekilde bir araya getirilmiş gibi duran) örnekler de mevcuttur. Sosyal tesislerin, çoğunlukla havuz ve ortak alanları içermedikleri, kooperatiflerle üretildikleri ve konut birimlerinde tek bir plan tipolojisinin ötelenerek çoğaltılmasıyla oluştukları görülür. ***Aksiyal organizasyonlarda*** yolların temel kurucu eleman olduğu bir biçimlenme görülmektedir. Bu şemalar eğrisel ya da düz yollardan oluşturulan bir şebekenin etrafına konut birimlerinin dizilmesiyle oluşturulmaktadır. Genellikle büyük parsellerde, her ne kadar Amerikan banliyöleriyle kıyaslanamayacak düzeyde de olsa, birbirine bağlanan, eğriler çizen, luplar atan, kapanan, derecelendirilmiş yollar ve çıkmaz sokaklar içeren bir leke biçiminde gelişmektedirler. Bununla birlikte tamamen lineer bir aks üzerinde uzanan az sayıda konutlardan oluşan küçük siteler de bu kategoriye dâhildir. Aksiyel düzenlemeler içinde ortak alanlara yönlenen ve onu çevreleyen örneklerin yanı sıra gridal organizasyonlardakine benzer sıkı bir doku kuranlar da bulunmakla birlikte baskın öğenin yollardan kurulu bir şebeke olduğu göze çarpmaktadır. Bu plan tipinde de genelde bir ya da birkaç konut tipinin tekrar ettiği görülmektedir. ***Merkez etrafında örgütlenmiş organizasyonlar,*** genellikle ortak havuz ve bazen de ona eşlik eden sosyal tesisin odakta olduğu; konut birimlerinin bu alana yönlendirilerek konumlandırıldıkları şemalar içermektedirler. Bu küçük bir alanda havuz etrafına sıkı bir şekilde sarılan konutlarla oluşturulabildiği gibi daha büyük parsellerde birbirinden uzak ve dağıtılmış ama yine aynı yönlenmeyi taşıyan konutlarla da oluşturulabilmektedir. Birbirine benzer konutlardan oluştukları gibi ayrı tasarlanmış konut birimlerini de içermektedirler. Birden çok havuz ve

sosyal tesisi içeren büyük sitelerde merkezin sayısının arttığı ama baskın kurucu özelliğini yitirmediği görülmektedir. ***Dağıtılmış organizasyonlar*** ise tasarımcı tarafından bilinçli bir şekilde, genellikle de doğal çevre verileri doğrultusunda alan içine serpiştirilmiş; birbirlerinden uzak konut birimlerinden oluşmaktadır. Yol sistemi, sosyal tesisler daha okunaksızdır ve genellikle evlerin mimarisi de birbirinden farklıdır. Bu kategori altında az da olsa, birbirine yakın, tek tip evlerden oluşan ancak coğrafyanın koşulları sayesinde birbirilerinden izole olan konutlar içeren örnekler de mevcuttur. Yapılan ön görüşme ve gözlemler daha ileride detaylı açıklanacağı üzere bu mekansal örgütlenme şemalarının sosyal yaşam ve insan ilişkileri ile doğrudan ilişkili olduğu düşünülmektedir.

Sitelerin genel görünümü incelendiğinde doğal ya da yapay peyzajın oldukça önemsendiği ve doğa ile kurulan ilişkinin konutların satışı aşamasında da altı en çok çizilen konu olduğu görülmektedir. **Sosyal tesisler** ise genellikle havuzdan ibaret olup bu kullanımı destekleyen yan fonksiyonların ve spor alanlarının az sayıda sitede yer aldığı gözlenmektedir. Gündelik kullanımlara yönelik ticari işlevleri barındıran site sayısı ise sınırlıdır. Çoğu sitede kurulum aşamasında benzer ve birbirini tanıyan bir çevreden seçilen müşteri profili ile **sosyal yaşam**ın hareketliliğini arttırmak hedeflenmektedir. Bu doğrultuda site sakinlerinin kendi örgütledikleri aktiviteler olduğu gibi yönetim tarafından organize edilenler de mevcuttur. **Güvenlik** önlemlerine bakıldığında birkaç örnek dışında çok aşırı ve üst düzey güvenlik önlemi alınmadığı görülmektedir. Yüksek duvar ve çitlerle kuşatılan, kameralarla ve devriyelerle korunan bu örneklerin yanı sıra ciddi bir güvenlik önlemi almayan, yayanın içeriye rahatça girebildiği siteler de mevcuttur. **Yönetimler** ağırlıklı olarak site sakinlerinden oluşan bir yönetim kuruluna maaşlı bir yöneticinin eşlik etmesiyle kurulmaktadır. Az sayıda örnekte yönetimin profesyonel şirketler tarafından gerçekleştirildiği görülmektedir. Ağırlıklı olarak sitenin ortak alanları, peyzajı, güvenlik hizmetleri, bakım-onarım-tadilat işleri site yönetimleri tarafından karşılanmaktadır. **Konutların genel özellikleri ve mimarisi**ne bakıldığında iddialı mimarilerin daha çok her biri farklı konut birimlerinden oluşan sitelerde olduğu görülmektedir. Erken dönemde gerçekleştirilen sitelerde postmodernist yaklaşımlar, ‘country’ tarzı ya da tarihselci ve eklektik bir dil tercih edilirken 2000 sonrası

örneklerin daha yalın ve rasyonel bir dil taşıdığı görülmektedir. Söz konusu alanların **birey üzerindeki psiko-sosyal etkileri**ne ilişkin daha detaylı yorumlar geliştirebilmek için örneklem alanını incelemek ve anketleri değerlendirmek gerekmektedir. Ancak genel olarak bu alanların fiziksel özellikleri sayesinde (temiz hava, uygun iklim koşulları, manzara, sakinlik) bireyin psikolojisi için oldukça uygun bir ortam sundukları söylenebilir.

İzmir'deki az katlı konut topluluklarıyla ilgili yapılmış çalışmalar incelendiğinde ikincil konut ve yazlıklara ilişkin araştırmalar olduğu görülmektedir (Karadağ, 1998b; Urcan, 1993; Doğan, 1991; Özbek, 1994). Karadağ (1998b) kırsal alandaki ikincil konutlar hakkında yaptığı alan çalışmasında [Çiçekli, Yakaköy (Bornova), Karaçam, Sarnıç (Gaziemir), Kaynaklar (Buca), Yelki (Güzelbahçe) köylerinde] uygun arazi olanakları, doğal çekiciliği, sessizliği, kente yakınlığı ve ulaşım kolaylığı nedeniyle tercih edilen bu alanların köylere katkı koydukları, köylü için bir gelir seçeneği, belediye hizmetlerinden yararlanma olanaklarını arttırma aracı olarak görüldüğünü saptamıştır. Birçok köyün gelişerek belde belediyesine dönüştüğü bu alanlarda arazi fiyatları kent içindekilere göre oldukça düşük olmasına rağmen zamanla arsa spekülasyonunun arttığı ve hızla değer kazanan bölgelerin az katlı konut toplulukları için yerleşim izleri teşkil ettikleri görülmektedir. Datta ve Young (2007) İzmir'in Urla ile geçmişten gelen ilişkilerini analiz ettikleri makalelerinde, bölgedeki konut sitelerinde artan yoğunluğun taşıdığı sosyo-mekansal ayrışma tehlikesine dikkat çekmektedirler. Velibeyoğlu (2004) da Urla'daki sitelerin mevzi planlarla geliştiklerini detaylı araştırmalarla ortaya koyduğu tezinde, bu yerleşimlerin negatif çevresel etkileri, doğal kaynak tüketimi, kamusal hayatı zedelemeleri ve zayıf organizasyon şekilleri gibi olumsuz yanlarının altını çizmektedir. Sönmez (2009) ise İzmir kent çeperlerindeki banliyöleşmeyi tartıştığı yazısında, çeperdeki yapılaşmanın henüz kitlesel bir hareket olmadığını ve kent için önemli bir tehlike içermediğini belirtmektedir.



Şekil 5.20 İzmir'deki az katlı konut topluluklarının vaziyet plan şemalarına göre sınıflandırılması

5.2. İzmir'deki Az Katlı Konut Topluluklarında Örneklem

Örneklem, bütün bir kitle veya evren yerine incelenecek olan büyük bir grubun içinden evrenin özelliklerini gösteren ya da temsil kabiliyeti olan küçük bir parçanın belirli kurallara uyularak seçilip incelenmesidir (Baloğlu, 1997, s.81). Örneklem çalışmalarının amacı tüm evreni araştırmaya gerek kalmadan evren hakkında genellemeler yapabilecek bilgiyi sağlamaktır. Bilimsel araştırma kuralları çerçevesinde öncelikle araştırma evrenini/alanını tanımlamak, örneklem tekniğini ve örneklem büyüklüğünü belirlemek gerekmektedir.

5.2.1.Örneklem Alanının Seçim Kriterleri ve Değerlendirilmesinde Kullanılan Analiz Yöntemleri

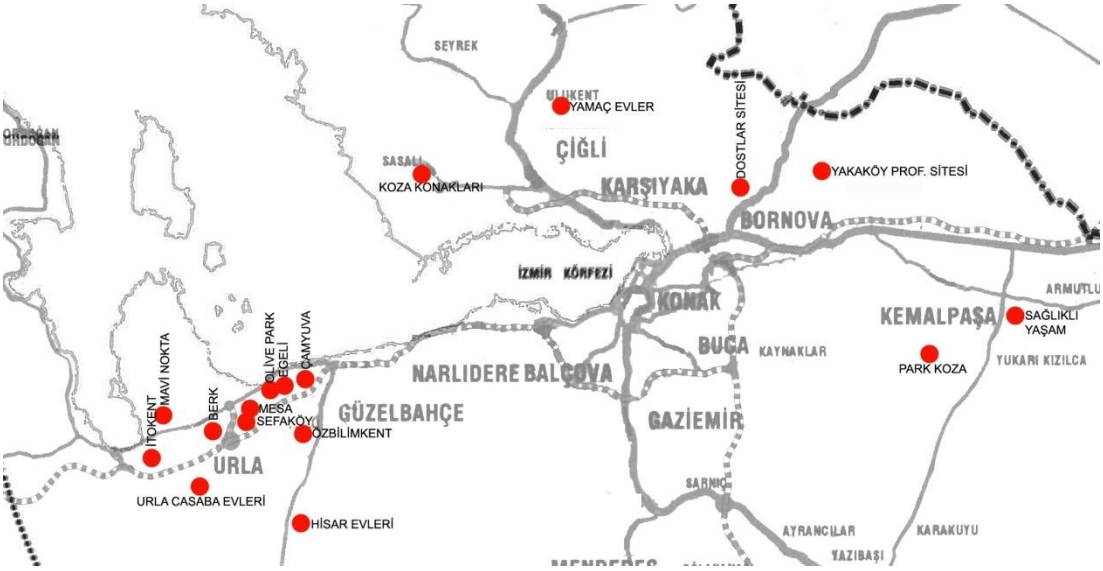
Bu çalışmada yukarıda genel özellikleriyle ele alınan ve tanımlanan 'alan', İzmir'deki az katlı konut topluluklarıdır. Yapılan örneklem çalışmasının temel hedefi öncelikle İzmir kenti için yeni bir konut sunum modeli olan, kent çeperindeki az katlı konut toplulukları hakkında, genele ilişkin gözlem ve değerlendirmelerin daha detaylı incelenmesine olanak tanımaktır. Bunun yanı sıra fiziksel ve mekansal özellikleri ile ilk aşamada analiz edilen konut toplulukları, ikinci aşamada kullanıcı aracılığıyla psiko-sosyal bağlamda da değerlendirilecektir. Bu yolla, bir yaşam çevresi olarak neler sundukları, mekansal örgütlenme biçimlerinin bireyleri, bireyler arası ilişkileri nasıl biçimlendirdiği ve mekansal bağlılık geliştirmedeki rolleri test edilmek istenmektedir. Bu doğrultuda örneklem teknikleri incelenmiş; çalışmanın amacına uygunluğu nedeniyle *tesadüfi olmayan örnekleme* biçimleri arasından, *yargısal (kasti/kararsal/monografik) örnekleme*[15] yöntemi seçilmiştir. İstatistiki çalışmalarda örnek kütle büyüdükçe tüm alan hakkında yapılan genellemelerdeki yanılma olasılığı azalmaktadır (Altunışık ve diğ., 2007, s.126). Bu nedenle anket çalışmasında yeterli verimliliği alabilmek ve İzmir bütününe ilişkin genel yargılara varabilmek için site sayısı yüksek tutulmuş ve 19 adet site seçilmiştir (Tablo 5.2,

[15] Bu teknikte, örneği oluşturan elemanlar, araştırmacının araştırma problemine cevap bulacağına, ana kitleyi en iyi şekilde temsil edeceğine inanılan denek ya da deneklerden oluşur. Örnekler rastgele seçilmezler, ölçüt araştırmacının deneyimleri ve yargısıdır (Altunışık ve diğ., 2007, s.132; Baloğlu, 1997, s.83).

Şekil 5.21). Öncelikle plan tipolojilerine ilişkin yapılan sınıflandırma doğrultusunda, ***her plan tipolojisini en iyi temsil edecek*** örnekler seçilmeye çalışılmıştır. Kentteki az katlı konut topluluklarını içerdikleri konut sayısına, üretim biçimlerine, konut planlarına, yoğunluklarına göre farklı açılardan sınıflandırmak mümkündür. Ancak çalışmanın amacı, hem sunulan ve yaşanan mekan arasındaki ilişkinin sınanmasına, hem de mekansal örgütlenmenin bireyleri ve bireyler arası ilişkileri biçimlendirdiği iddiasına dayandığından vaziyet plan tipolojileri örneklem seçiminde önemli bir kriterdir. İkincil olarak bu konut topluluklarının İzmir'de geliştiği ***üç temel akstan da örneklem alınmasına*** özen gösterilmiştir. Son olarak ise seçilen konut topluluklarının, ***sürekli yaşayan kullanıcı nüfusu bakımından yeterli sayıya ve kullanım süresi bakımından yeterli geçmişe sahip olmaları*** dikkate alınmıştır.

Tablo 5.2 Örneklem için seçilen siteler

Sitenin Adı	**İlçe**	**Semt**	**Konut Sayısı**	**Verilen Anket**	**Alınan Anket**	**Plan Tipi**
Park Koza Evleri	Kemalpaşa	Çiniliköy	27	20	4	gridal
Yamaçevler	Menemen	Ulukent	40	30	5	gridal
Koza Konakları	Çiğli	Sasalı	50	30	26	gridal
Dostlar Sitesi	Bornova	Soğukpınar	51	50	1	gridal
Urla Casaba Evleri	Urla	Kuşçular	30	20	3	gridal
Sağlıklı Yaşam	Kemalpaşa	Yukarıkızılca	36	20	3	merkezden
Profesörler Sitesi	Bornova	Yakaköy	35	20	11	merkezden
Mavi Nokta	Urla	İçmeler	52	25	3	merkezden
Çamyuva	Urla	Zeytinalanı	24	35	7	merkezden
Hisar Evleri	Seferihisar	Bademler	56	50	13	merkezden
İtokent	Urla	İçmeler	246	180	11	aksiyal
Zeytinler	Urla	Çeşmealtı	61	90	18	aksiyal
Berk Sitesi	Urla	Yenikent	56	20	11	aksiyal
Özbilimkent	Güzelbahçe	Yelki	74	30	27	aksiyal
Mesa Urla evleri	Urla	Yenice	30	30	1	aksiyal
Sefaköy	Urla	Yenice	35	6	6	dağıtılmış
Egeli Evleri (2,3)	Urla	Zeytinalanı	50	50	10	dağıtılmış
Olive Park	Urla	Kalabak	30	25	7	dağıtılmış
Yakıncadağ Evleri	Seferihisar	Bademler	27	15	3	dağıtılmış



Şekil 5.21 Örneklem Alanı

Seçilen alana ilişkin iki aşamalı bir inceleme gerçekleştirilmiştir. Öncelikle 19 site genel fiziksel ve mekânsal özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiş; bu aşamada bireysel gözlem ve irdelemelerin yanı sıra site yönetimleri, site sakinleri, varsa yatırımcı firma ve tasarımcı ile yapılan görüşmelerden yararlanılmıştır. İkinci aşamada kullanıcı görüşlerini değerlendirmek üzere anket uygulanmıştır. Anket formunun oluşturulmasında öncelikle, çevre davranış araştırmaları çerçevesinde yapılmış ya da çeşitli konut alanlarında, toplu konutlarda, kapalı konut sitelerinde uygulamak üzere hazırlanmış anketler incelenmiştir. Daha sonra kent çeperindeki az katlı konut topluluklarının özelinde, yukarıda anlatılan bağlamda bir yaklaşım geliştirebilmek için, saptanan değerlendirme kriterleri çerçevesinde bir anket formu hazırlanmıştır[16]. Anket, tezin temel sorularına yanıt aramak üzere hem tasarlanan mekanın kullanıcı üzerindeki etkilerini, vaat edilenlerle birlikte sunulan mekanın yaşamsal gerçeklikte nasıl deneyimlendiğini hem de yukarıda açıklanan parametrelerin sorguladığı kavramlara ilişkin değerlendirmeleri yapmaya olanak tanıyan çeşitli soruları içermektedir. Bu parametrelerin yanı sıra sorularda, kullanıcın konuttan ve konut yaşam çevresinden genel memnuniyeti de değerlendirilmektedir. Bununla birlikte anket çalışması yapılan ön araştırma, gözlem ve görüşmeler

[16] Bakınız Ek-2. (Anket formundaki harf kodlarının her biri bir parametreyi temsil etmektedir: A-Kullanıcıya ilişkin değişkenler, B-Konum, C-Sitenin genel görünümü ve tasarım özellikleri, D-Sosyal tesisler, E- Sosyal ilişkiler ve kamusal yaşam, F-Güvenlik ve yönetim hizmetleri, G,H,I,K-Konut biriminin özellikleri, M-Aidiyet ve Mekansal Bağlılık, N-Genel memnuniyet).

doğrultusunda yapılan tahminlerin de sorgulanmasına ve tekrar üst ölçekte bütüncül bir yorum geliştirmeye yardımcı olacak şekilde düzenlenmiştir. Anket genel bilgi edinmeye yönelik açık uçlu sorular ve iki şıklı (Evet, Hayır) soruların yanı sıra faktör analizi uygulayabilmek için Likert ölçekli (5'li skala[17]) sorular içermektedir. Anket hazırlandıktan sonra çeşitli kişilerin fikirleri alınmış; ayrıca iki sitede (Hisar Evleri, Altınköy) 9 kişi üzerinden bir deneme anketi gerçekleştirilerek gelen yorumlar doğrultusunda iki kere revize edilmiştir.

Anketin örneklem alanına uygulama aşamasında, formlar site yönetimleri aracılığıyla her eve 1 form olacak şekilde dağıtılmış ve belirli bir süre sonra yine yönetim aracılığıyla toplatılmıştır. İstatistiksel tekniklerin sağlıklı uygulanabilmesi için en az 30 deneğin gerektiği konusunda yaygın bir kabul vardır (Altunışık ve diğ., 2007, s.126). Bunun yanı sıra örneklem büyüklüğünü hesaplamak için de çeşitli formüller kullanılmaktadır. Seçilen 19 site için, istatistiksel olarak örneklem büyüklüğü %90 güven aralığında 65 olarak hesaplanmıştır[18]. Bu rakamla yola çıkılmakla birlikte güvenilirlik düzeyini arttırmak için mümkün olduğunca çok anket elde etmek hedeflenmiştir. Her ne kadar anket formunun uzun olması, bireylerin site hakkında dışarıya bilgi vermek istememeleri, çoğu sitede kışın oturan sayısının az olması gibi kısıtlılıklar nedeniyle tüm anketlerden yeterli geri dönüş alınamasa da hedeflenen örneklem büyüklüğü geçilmiş; hem toplamda hem de yapılan sınıflandırmanın her alt kategorisinde 30'dan çok örneklem alınmıştır. Toplanan 166 anketin, örneklem içindeki temsil oranı %16,5; tüm alan içindeki temsil oranı ise %1,3'tür.

---

[17] Likert ölçeğinde 5'li skala kullanılmasının nedeni çeşitli çalışmalarda daha az ya da daha çok seçenekli sorulara verilen yanıtların yeterince sağlıklı olmadığının tespit edilmiş olmasıdır (Kellekçi, 2005; Başar, http://www.hrturkiye.com/index.php/arastirmalarda-likert-yanilgilari)

[18] İstatistiksel hesaplama yöntemlerinde, ana kitle varyansının ve standart sapmanın bilinmediği durumlarda örneklem büyüklüğünü hesaplamak için $n = \frac{Nz^2pq}{Nd^2+zpq}$ (n- örneklem büyüklüğü; N- ana kitle sayısı; z- güvenilirlik katsayısı; p- tesadüfi seçilen bir örnekte beklentilerin gerçekleşme olasılığı; q = 1-p; d- hata payı) formülü kullanılmaktadır. Bu formül doğrultusunda yapılan hesaplama ile $n = \frac{1003.1{,}65^2.0{,}5.0{,}5}{1003.0{,}1^2+1{,}65.0{,}5.0{,}5}$ = 65 (N-seçilen 19 sitenin içinde yer alan toplam konut sayısı; z- %90 güven aralığı için, normal dağılım şartlarına göre z tablosundaki değer olan 1,65; p ve q-olasılık değeri olarak güvenilirliği arttırmak için %50, yani 0,5; d-hata payı, %90 rakamı ile ilişkili olarak %10, yani 0,1 olarak alınmıştır (z tablosu ve hesaplamalar ilişkin detaylı bilgi için bakınız Baloğlu, 1997, s.117; İslamoğlu, 2009, s.171).

5.2.2.Seçilen Konut Alanlarının Genel Özelliklerine İlişkin Fiziksel ve Mekansal Analizler

Seçilen sitelere ilişkin fiziksel ve mekânsal analizler; site yönetimlerinden edinilen bilgiler, yatırımcı firma ve tasarımcı görüşleri, internetten, basılı kaynaklardan yapılan taramaların yanı sıra mimari projeye ilişkin inceleme ve alana ilişkin yerinde tespit, gözlemlere dayanmaktadır. Toplanan verilerin dökümü esnasında konuma, yerleşim planına ve konut planlarına ilişkin şematik analizler yapılmıştır. Konuma ve vaziyet plan şemalarına ilişkin analizlerde uydu görüntüsü esas alınmış, konut topluluğunun mimari proje çizimleri üzerinden kontroller yapılarak renklendirilmiş; ancak proje ile uygulama arasında uyumsuzluklar söz konusu olduğunda mevcut durum göz önüne alınmıştır. Konum analizinde sitenin ana ulaşım akslarına olan bağlantısı; vaziyet analizinde ise site girişleri, site içi yollar, konutlara bağlantılar, konutların ve sosyal tesislerin konumları belirtilmiştir. Konum parametresinde sitelerin kente ve bağlı bulunduğu ilçeye olan uzaklıkları İzmir Üç Boyutlu Kent Rehberi Programı'nda CBS sistemi üzerinden ölçüm alınarak elde edilmiştir. Sitelerin toplam parsel alanına ilişkin resmi veriye ulaşılamadığı durumlarda ise aynı program çerçevesinde uydudan yaklaşık bir hesaplama yapılmıştır. Yapılaşma alanına ilişkin veriye ulaşılmadığı durumlarda da konutların taban alanları baz alınarak yaklaşık bir hesaplama yapılmış ve yapılaşma oranı bu iki veriye dayanılarak hesaplanmıştır. Konut planlarının analizinde, işlev ve leke şemaları çıkartıldıktan sonra bunlar üzerinden yorum geliştirilmeye çalışılmıştır. Konut topluluğundaki doluluk oranına ilişkin veriler öncelikle site yönetimlerinden alınmış; buna ek olarak siteye ilişkin güncel kiralık-satılık konut sayılarını belirlerken internetteki emlak ilanlarından yapılan taramalardan yararlanılmıştır.

İncelenen konut siteleri genel olarak değerlendirildiğinde 10 tanesinin kooperatif üretimi, 5 tanesinin bireysel girişimci, 4 tanesinin ise şirket sunumu olduğu görülmektedir. Bu sitelerdeki konutları sürekli evi olarak kullananların yaklaşık %60 oranında olduğu ve %40'ının boş olduğu görülmektedir (Tablo 5.3). Bu oran, İzmir'deki konut topluluklarının kullanım verimliliğine ilişkin genel bir fikir vermekle birlikte; örneklem alınan sitelerin, geri dönüş alabilmek üzere seçilen,

doluluk oranı yüksek olan siteler olduğunu unutmamak gerekmektedir. Özetle, İzmir genelinde doluluk oranının, (yapılan gözlemlerle de desteklenerek) daha düşük olduğunu söylemek mümkündür. Örneklem alanındaki sitelerin genel özelliklerine ilişkin veriler Tablo 5.4'de sunulmuştur.

Tablo 5.3 Örneklem alınan sitelerin kullanım verimlilikleri

Sitenin adı	**Toplam Konut sayısı**	**Sürekli yaşanan konut sayısı**	**Yarı zamanlı yaşanan/ Boş / Satılık-Kiralık konut sayısı**
Park Koza Evleri	27	10	17
Yamaçevler	40	20	20
Koza Konakları	50	35	15
Dostlar Sitesi	51	42	9
Urla Casaba Evleri	30	19	11
Sağlıklı Yaşam	36	13	23
Profesörler Sitesi	35	12	23
Mavi Nokta	52	15	37
Çamyuva	24	14	10
Hisar Evleri	56	50	6
İtokent	246	180	66
Zeytinler	61	18	43
Berk Sitesi	56	20	36
Özbilimkent	74	67	7
Mesa Urla evleri	30	15	15
Sefaköy	35	20	15
Egeli Evleri	50	40	10
Olive Park	30	22	8
Yakıncadağ Evleri	27	9	18
TOPLAM	**1010**	**621**	**389**
%	100	**61**	**39**

Tablo 5.4 Örneklem Alınan Sitelerin Genel Özellikleri

Sitenin adı	Tarih	Parsel boyutu (m²)	İnşaat taban alanı (m²)	Yapılaşma Yoğunluğu (%)	Aidat (TL)	Ort. konut değerleri* (TL)	Ort.konut kullanım alanı** (m²)	Konut başına düşen ort. bahçe alanı (m²)	ilçeye uzaklık (km)	merkeze uzaklık (km)
Park Koza Evleri	2005	24543	3195	13	300	275	220	600	5	35
Yamaçevler	2005	61704	5400	9	250	475	270	700	11	25
Koza Konakları	2004	40000	6600	17	250	825	300	800	7	30
Dostlar Sitesi	1992	53380	5200	10	350	1575	300	500	5	15
Urla Casaba Evleri	2006	30000	6000	20	225	325	180	800	7	45
Sağlıklı Yaşam	1995	57250	6000	10	250	225	150	700	6	36
Profesörler Sitesi	1994	40228	4000	10	200	225	200	500	13	23
Mavi Nokta	1997	39252	3796	10	250	275	167	200	7	45
Çamyuva	1994	44000	3250	7	450	525	230	800	12	30
Hisar Evleri	1998	103000	8500	8	1200	1100	400		9	37
İtokent	1992	700000	50000	7	600	425	450		4	40
Zeytinler	1992	80000	4300	5	250	275	120	1000	3	43
Berk Sitesi	1994	44146	4710	11	200	325	200	500	1,5	37
Özbilimkent	1994	78000	7000	9	250	225	220		5	30
Mesa Urla evleri	1999	65000	4800	7	1200	1100	456	2000	4	37
Sefaköy	1997	170000	12000	7	500	1100	500		3	36
Egeli Evleri	1995	63870	5000	8		800	300		8	29
Olive Park	2005	75000	5200	7	900	950	350	2500	8	30
Yakıncadağ Evleri	2000	58750	2500	4	175	275	200	1000	11	39

* Söz konusu konuta ilişkin rastlanan en alt ve en üst emlak değerinin aritmetik ortalaması alınmıştır.
** Sitede sayıca en fazla olan konut tipinin kullanım alanıdır.

5.2.2.1. Park Koza Evleri

Tablo 5.5'de sitenin genel bilgileri, devamında ise parametreler doğrultusunda yapılan değerlendirmeler verilmiştir[19].

Tablo 5.5 Park Koza Evleri Genel Bilgiler

Sitenin Adı	Park Koza Evleri (Kelebek Özgecan Yapı Kooperatifi)							
Yeri	Kemalpaşa/Çiniliköy			**Yapım Tarihi**		2005		
Üretim Biçimi	Kooperatif			**Parsel Boyutu**		24.543 m²		
Mimari Tasarım	Adnan Turan			**Yatırımcı/Firma**		-		
Yapılaşma düzeni	yatay kat irtifakı			**Aidatlar**		300 TL		
İnşaat Taban Alanı	3195m²			**Konut Değerleri**		Satılık- 250.000-350.000 TL Kiralık- 750 TL		
Konut Sayısına İlişkin Bilgiler								
Toplam	27	**Boş**	3	**Kiralık -Satılık**	3	**Sürekli yaşanan**	10	**Yarı zamanlı**	11

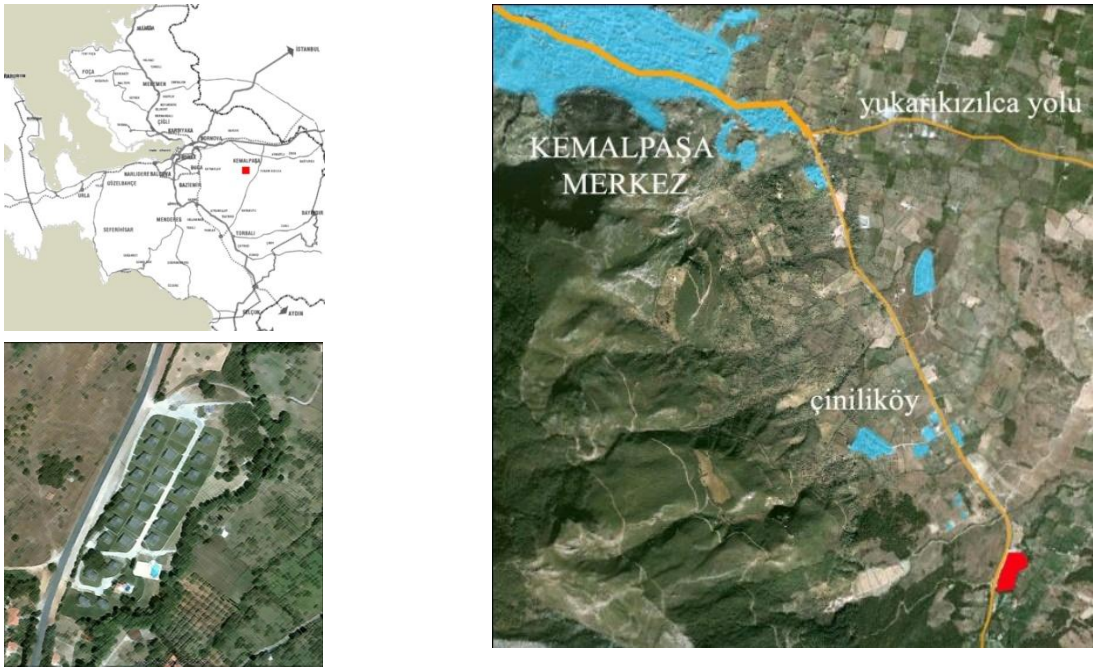


Şekil 5.22 Park Koza Evleri genel görünümü (kişisel arşiv, Mart 2010)

Konum- Park Koza Evleri, İzmir'in doğu aksı üzerinde, İzmir-Ankara karayolunun güneyinde yer alan Kemalpaşa ilçesinin güneydoğusunda, Torbalı'ya bağlanan aks üzerinde Çiniliköy'ün kenarında konumlanmaktadır (Şekil 5.23). Nif Dağları ile Manisa Dağları arasında yer alan verimli bir ovada kurulu Kemalpaşa ilçesinin, büyük ölçüde ormanlık arazi ve tarım toprağı içerdiği, coğrafi nitelikler ve görsel

[19] Siteye ilişkin teknik veriler (mimari proje, parsel boyutu, konut tip ve boyutları) Kemalpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan taramadan elde edilmiştir. Diğer bilgiler ise bireysel gözlemler ve Site Yöneticisi Banu Hack ile yapılan 14.08.2009 tarihli görüşmeden aktarılmaktadır.

açıdan olumlu özellikler taşıdığı, ikliminin İzmir'e göre biraz daha sert olmakla birlikte, özellikle yaz ayları için esintileriyle avantajlı olduğu görülmektedir. Kırsaldan yoğun göç alan ilçede okur-yazarlık yüksek olmakla birlikte eğitim düzeyinin çok yüksek olmadığı, halkının yarısının tarım-hayvancılık ile uğraştığı, kalanının ise ilçe genelinde önemli bir yer tutan sanayi sektöründe istihdam edildiği bilinmektedir (*www.izmir-kemalpasa.bel.tr).* Yapılaşmanın merkezde artmakla birlikte yüksek yoğunluklu olmadığı ve konvansiyonel nitelikte az katlı apartmanlardan oluştuğu gözlenmektedir. Konut topluluğu ise Kemalpaşa'nın merkezine 5 km.; Konak merkeze 35 km. uzaklıktadır. Yakın çevresinde Çiniliköy, Kemalpaşa Pazarı, Alaş Kımız Çiftliği, Ümran Baradan Anadolu Güzel Sanatlar Lisesi, Nazarköy bulunmaktadır. Nazarköy'e saat başlarında işleyen dolmuş tek toplu taşıma olanağı olup temel kentsel servisler yürüyüş mesafesinde değildir. Alana ulaşımı sağlayan yol ise (araştırma yapıldığı süreçte yenileme çalışmaları sürmekle birlikte) orta kalitededir. Arsa şahıs arazisi olup kendisinin daha önceden var olan konutun sosyal tesis olarak kullanıldığı bilinmektedir.



Şekil 5.23 Park Koza Evleri konum analizi

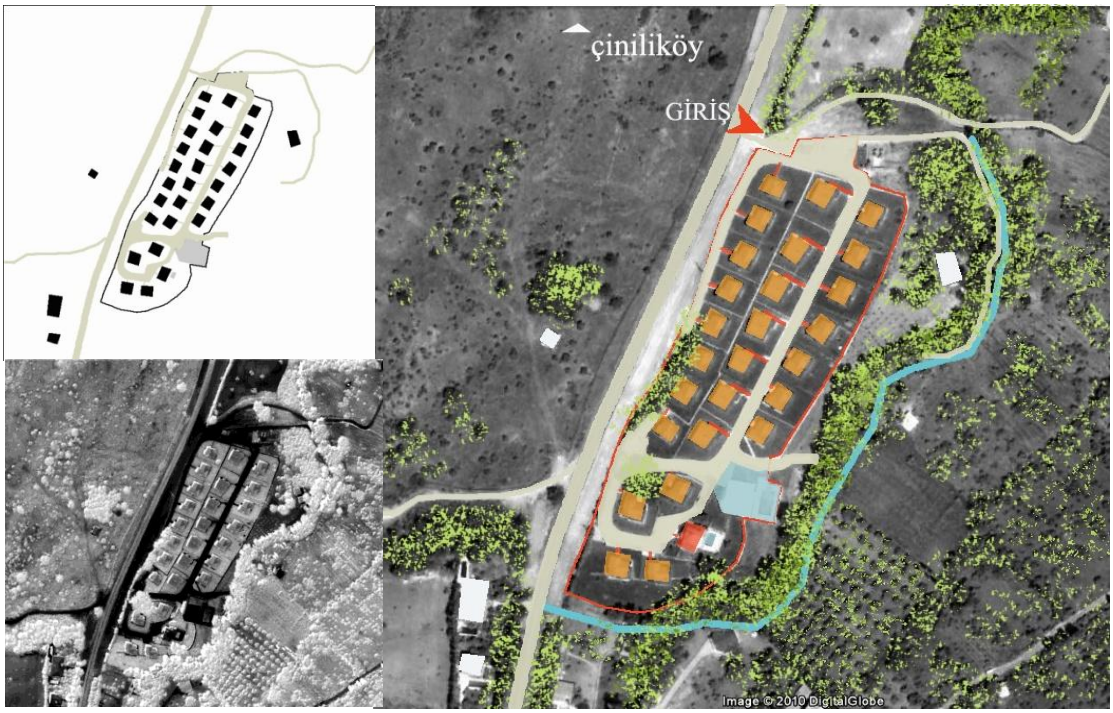
Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri- Parselin doğusunda ormanlık arazi, batısında Nif Dağı, doğu yönünde ise ormanlık alan ve bir dere yatağı mevcuttur. Bu bağlamda alanın çevresinden oldukça izole, içe dönük olduğu

görülmektedir. Ancak doğal çevre, rekreasyon olanakları ve dinlenim açısından avantajlı bir konumdadır; iklim, manzara, çevre temizliği ve sessizlik düzeyi açısından olumlu özellikler taşımaktadır (Şekil 5.22).

Plan şemasının tipolojisi **gridal** organizasyon sınıfına girmektedir (Şekil 5.24). Sitenin kuzeybatısında tek bir ana girişi olup yolun devamında güneye doğru bir giriş daha planlanmış ancak uygulanmamıştır. Temelde bir ana aks üzerinden işleyen planda konut birimlerinin birbirlerine oldukça yakın konumlandırıldıkları görülmektedir. yatay kat irtifakı olmakla birlikte bahçeler arasında duvarlar ya da bitkilendirmeyle elde edilen alçak sınırlar mevcuttur. Arazinin güneyine doğru eğim artarak küçük bir tepelik oluşturmakta, ortak alanlar bu noktada sisteme eklemlenmekte ve en eğimli bölgede bir grup konut ayrışmaktadır. Site doğu yönünde bir dere yatağının yanı sıra yoğun bir ağaç dokusuyla sınırlandırılmış ve buna paralel bir yaya yolu önerilmiştir. Parselin yaklaşık %13'ü yapılaşmış alan, kalan %87'lik kısım ise ağırlıklı olarak çimdir, ağaç dokusu seyrektir. Tasarım aşamasında otoparklar (toplam 80 araçlık), çocuk oyun alanı ve tenis kortu planlanmış olmasına rağmen uygulamada bunlara yer verilememiştir; araç parkı için yollar kullanılmaktadır. Havuzun konumu alanın güneydoğu köşesinde ve konut alanlarından kısmen izole bir konumdadır. Parsel boyutu ve konut sayısı açısından küçük ölçekli olan sitenin, genel yerleşim düzeninin okunaklı ve algılanabilir olduğu gözlenmektedir (Şekil 5.25). Alanın güneydoğusunda, her ev için bölümlenmiş bir organik tarım alanı bulunmaktadır. Bunun yanı sıra kiraz ağaçlarından toplanan mahsul her yaz evlere paylaştırılmaktadır. Ayrıca site yönetimi aracılığıyla kısmi düzeyde de olsa organik gübre üretimi yapılmaktadır.

Çöpler site içinde personel tarafından toplanarak site dışındaki ana üniteden belediye tarafından alınmaktadır. Elektrik için trafo (şantiye elektriği) bulunmakta, kanalizasyon ise foseptikle çözülmektedir. Artezyen kuyuları bulunmakla birlikte, kışın nüfusun azlığı nedeniyle ekonomik olmadığı gerekçesiyle su şebekeden karşılanmaktadır. Tesisat yerlerinin nerden geçtiklerinin bilinmemesi, kanalizasyonun tıkanması, yağmur yağınca arıtmanın taşması, çoğu kablonun bahçe duvarları altına denk gelmesi nedeniyle çökme problemleri gibi altyapı sorunları

yaşandığı belirtilmiştir.



Şekil 5.24 Park Koza Evleri Vaziyet Planı Analizi



Şekil 5.25 Sitenin genel görünümü (kişisel arşiv, Ağustos 2007)

Sosyal Donatılar ve Tesisler- Sosyal tesis olarak sadece ortak bir havuz bulunmaktadır (Şekil 5.26). Bununla birlikte havuz başına bar, havuzun altındaki sığınağa oyun masalarının (bilardo, masa tenisi vb.) yanı sıra 3dönümlük 2 boş parselde sosyal tesis, çocuk parkı gibi kullanımlar planlanmakta ancak ekonomik nedenlerle hayata geçirilememektedir.



Şekil 5.26 Sitenin havuzundan görünümler (http://www.milliyetemlak.com/century, 2008)

Sosyal Yaşam- Sosyal etkinlik olarak bayramlaşma, ağaç dikimi, yemek vb. yapılmakla birlikte sosyo-kültürel farklılıklar kökenli bir takım problemler yaşandığı; yakın çevrenin doğal niteliklerinden memnuniyet yüksek olmasına rağmen Kemalpaşa'nın yerli halkının sosyo-ekonomik ve kültürel seviyesine olumlu bakılmadığı anlaşılmıştır. Konut topluluğundaki kullanıcı profilinin ağırlıklı olarak doktorlardan oluştuğu, emekli ve üst yaş grubunun çoğunlukta olduğu, çalışan yeni evli gençler ile çocuklu çiftlerin az olduğu öğrenilmiştir. Genellikle tüm site sakinlerinin iki adet özel araçları bulunmaktadır.

Güvenlik ve Yönetim Hizmetleri- Yönetim ve hizmetler için site sakinlerinin arasından seçilen bir yöneticinin yanı sıra 1gece, 2gündüz bekçisi dışında müştemilat biriminde yaşayan bir aile bulunmaktadır. Bahçelerin sulama, biçme, budama gibi genel bakımları; havuzun bakımı, yolların temizlik ve bakımı bu personel tarafından karşılanmaktadır. Evlerin temizliği için de müştemilattan faydalanılmaktadır. Bahçelerde arıtmadan gelen su ile damlamalı sulama sistemi kullanılmaktadır. Güvenlik için kameralı güvenlik sistemi dışında gece bekçisi bulunmaktadır. Sitenin sınırları doğu yönünde dere yatağı ve ağaçlarla doğal olarak, diğer yönlerde ise alçak bir duvar üzerine çit ve dikenli telden oluşmaktadır (Şekil 5.27). Herhangi bir hırsızlık ya da suç problemi yaşanmadığı söylenmiştir.



Şekil 5.27 Sitenin girişi ve sınırlandırılma şekli (kişisel arşiv, Mart 2010)

Konut Biriminin Mekansal Özellikleri

a.Genel Özellikleri- 7 adet A tipi (tek katlı, 130m²) , 2 adet B tipi (iki katlı, 180m²) , 17 adet C tipi (iki katlı, 220m²) olmak üzere üç tip konut bulunmaktadır. Bunun yanı sıra arsa sahibinin mevcut evi (havuzlu) yerinde bırakılmıştır. Bahçeler yaklaşık 600m² olmakla birlikte kişi başına ortak alanlarla birlikte 1,5 dönüm bahçe düşmektedir. Tüm konutların gridal şemaya uygun olarak, birbirleriyle aynı şekilde alana yerleştikleri görülmektedir. Yaşama ve yatma mekanlarının yönlenişleri kuzeybatı-güneydoğu doğrultusundadır.

b.Mimari Planın Biçimlenişi- Her üç plan şeması da ortagonal biçimlenme özellikleri taşımakta ve kent içi apartmanlara benzer şekilde 3+1, 4+1, 5+1 gibi farklı oda ve salon kombinasyonlarından oluşmaktadır. Sadece tavan yüksekliklerinin kent içi konutlarına kıyasla daha fazla olduğu görülmektedir. Birbirine eşit boyutlarda ve giriş holünden ayrılan bir hol etrafında sıralanmış 3 yatma mekanı (15m²), 1 yaşama mekanı (35m²), 1 mutfak (16m²), 1 banyo (5m²) ve 1tuvaletten (3m²) oluşan tek katlı konutların plan şemalarının rasyonel olmakla birlikte herhangi bir apartman dairesinden farklı biçimlenmediği görülmektedir (Şekil 5.28).



Şekil 5.28 A Tipi konut plan analizleri, plan, kesit ve cepheler

c.Teknik Özellikler ve Konfor Koşulları- Yapım sistemi hafif çelik konstrüksiyon olan villaların duvarları OSB malzeme üzerine alçıpan olmak üzere inşa edilmiştir (Şekil 5.29). Bunun hem yangın tehlikesi hem de duvarların yumuşaklığı nedeniyle kullanışsız oldukları belirtilmiştir. Konutların dış kaplamalarında yapım sisteminin de gerektirdiği üzere bitüm esaslı çatı kaplama malzemesi ve cephelerde mineral boya tercih edilmiştir. Bunun yanı sıra yine hafif konstrüksiyon sistemin sağladığı özelliklerden biri olarak izolasyonun yeterli olduğu söylenmiştir. İç mekanlarında da standart nitelikte, orta kalitede malzeme ve donatım elemanı kullanıldığı görülmektedir (Şekil 5.30). Şöminelerin tamamen OSB'den yapılmış dekoratif

elemanlar olduğu ve bu kullanıcılar tarafından bilinmediği için bir iki kere yangın vakası yaşandığı belirilmiştir. Bir grup kullanıcı şömineyi kullanmak üzere tadilat yaptırmakla birlikte genelde soba ve klima ile ısınılmaktadır.



Şekil 5.29 Hafif çelik konstrüksiyon sistem uygulama safhası
(http://www.milliyetemlak.com/century, 2008)



Şekil 5.30 Konutların iç mekanlarından görünümler (http://www.milliyetemlak.com/century, 2008)

d. Mimari Dil-Estetik Görünüm- Amerikan 'country' tarzına benzetilerek tasarlanan konutlarda, kat sayısı ve taban alanları farklılaşan üç tip bulunmakla birlikte plan şemaları ve dış görünümleri benzerdir (Şekil 5.31). Başlangıçta tüm evler aynı renk boyanmış, daha sonra kullanıcılar renklendirmede değişikliğe gitmiştir. İki katlı konutlarda daha dik çatıların tercih edildiği, yükselen bacalar, saçak detayları ile sınırlı da olsa Amerikan evi imajının yakalanmaya çalışıldığı görülmektedir.



Şekil 5.31 Tek katlı ve iki katlı konutlardan görünümler (kişisel arşiv, Ağustos 2009)

5.2.2.2. Yamaç Evler

Tablo 5.6'da sitenin genel bilgileri, devamında ise parametreler doğrultusunda yapılan değerlendirmeler verilmiştir[20].

Tablo 5.6 Yamaç Evler Genel Bilgiler

Sitenin Adı	Yamaç Evler							
Yeri	Menemen/Ulukent			**Yapım Tarihi**		2005		
Üretim Biçimi	Şirket sunumu			**Parsel Boyutu**		61.704 m² (uydudan hesaplanmıştır)		
Mimari Tasarım	Adnan Turan			**Yatırımcı/Firma**		Ejder-Netaş		
Yapılaşma düzeni				**Aidatlar**		250 TL		
İnşaat Taban Alanı	~5.400m²			**Konut Değerleri**		Satılık- 450.000-500.000 TL Kiralık- TL		
Konut Sayısına İlişkin Bilgiler								
Toplam	40	**Boş**	20	**Kiralık -Satılık**		**Sürekli yaşanan**	20	**Yarı zamanlı**	

Konut topluluğu, , tanıtım broşürü ve filminde *"Ben Burada Yaşarım…"* sloganıyla bireylerin hayallerine seslenmektedir. Öte yandan sakinlik, huzur ve doğa içinde yaşam kavramlarının altı çizilmekte; oldukça hareketli bir sosyal

[20] Siteye ilişkin teknik veriler (mimari proje, parsel boyutu, konut tip ve boyutları) Yamaç Evler broşürü ve http://www.yamacevler.com internet sitesinden alınmıştır. Diğer bilgiler ise bireysel gözlemlerin yanı sıra site yöneticisi Esra Hanım ile yapılan 14.03.2010 tarihli görüşme; yatırımcı firma ile yapılan 08.04.2010 tarihli görüşmeden aktarılmaktadır.

yaşam vaat edilmektedir (Şekil 5.32):

"Merhaba,

21.yüzyılda herkes yaşamın hızla akıp gitmesinden şikayetçi…Yaşamın günlük dertlerini keyiflerle örtme çabasını ne kadar gösterebiliyoruz…Şimdi burada durun lütfen…Bize biraz zaman ayırın…Amacımız temelde size Yamaç Evler projemizi ve buradaki mutlu yaşamı anlatmak olsa da bir diğer amaç, sizi gerçekleşebilecek hayallere sürüklemek…bunca çalışıp çabalamanın sonunda gün batımı keyfini doğayla iç içe yaşamak sizin ve sevdiklerinizin hakkı…



Şekil 5.32 Broşürden görünümler

…Vizyon filmlerini, maçları birlikte seyretmek, barbekü partileri düzenlemek, mutlu günlerimizde birlikte olup keyifleri paylaşmak…Gözümüz gibi baktığımız gardenyalar çiçek açıyor…iki renkli katmerli gül yetiştirme çabalarımız sürüyor…Seramik ve resim atölyelerinde üretim sürüyor. Briç kulübümüz uluslar arası yarışmalara hazırlanma planlarında…Aylık gezilerimizin hedefinde bütün dünya var…Gurme takımımız özel geceler düzenliyor…Açık hava sinemamızda vizyon filmlerinin ve maç seyirlerimizin keyfine ise doyum olmuyor…İzmir'den uzaklaşmadan doğayla kucaklaşacağınız sıra dışı bir dünya sizi bekliyor"

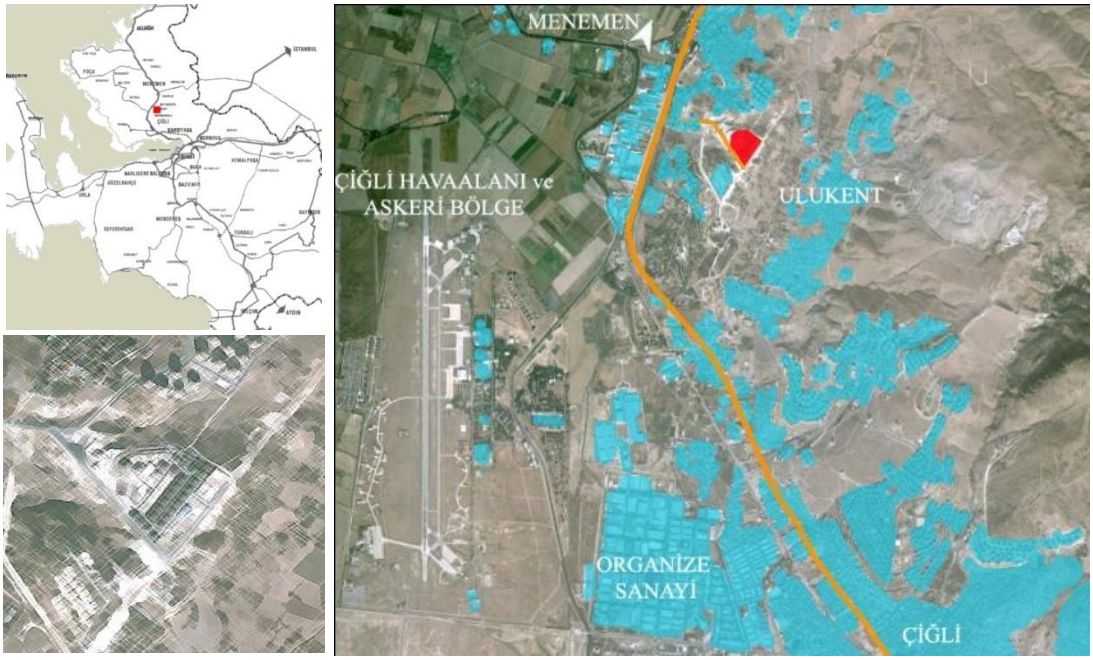
Yatırımcı firma bu konut sunumunun ihtiyaçtan kaynaklanan bir talep doğrultusunda gerçekleştirdiklerini ve ani yükselen talebin ani olarak azaldığını belirtmiştir. Bu süreçte sadece Eskidji'ye reklam verilmiştir. Yapılan görüşmelerden anlaşıldığına göre sitede, hem inşai faaliyetlerde hem de yaşamsal devamlılık için gerekli teknik servislere ilişkin eksiklikler nedeniyle bir tamamlanmamışlık söz konusudur. Ortak alanların bitirilmemesi, çoğu konutun sadece kaba inşaatıyla bırakılması ve bu şekilde bir satış stratejisi geliştirilmesi, sitenin idaresine ilişkin

ekibin yeterli düzeyde kurulamamış olması sitenin yaşanabilirliğini azaltmış ve hem kullanıcı memnuniyetsizliğine hem de yatırımcı firmanın ekonomik zarara uğramasına neden olmuştur. Öte yandan planlamada öngörülen birçok servis ve tesis hayata geçirilememiş; sosyal yaşantıya ilişkin vaatler kısmen gerçekleşebilmiştir (Şekil 5.33).



Şekil 5.33 Yamaç Evler Yerleşim Planı (www.yamacevler.com)

Konum- Yamaç Evler, İzmir'in kuzey aksı üzerinde yer alan Ulukent'te, İzmir-Çanakkale karayolunun doğusunda konumlanmaktadır. İzmir-Çanakkale karayolundan 1 km.lik orta kalitede bir yol ile erişilen site, Menemen ilçesinin Ulukent semtine bağlı bir noktadadır. Alan Menemen'e 11km, Karşıyaka'ya 14 km., Konak merkeze 25 km.dir (Şekil 5.34). Tanıtım broşüründe Alsancak´a 25 dakika, Atatürk Organize Sanayi Bölgesi'ne 5 dakika, Foça ve civarına yaklaşık 35 km. mesafe olacak şekilde bir konum tariflenmekte; Carrefour, Kipa, Ege Park gibi alışveriş merkezlerine ve yapımı süren Ulukent metro istasyonuna yakınlığının altı çizilmektedir. Karşıyaka ve Çiğli ilçelerine yakınlığı nedeniyle Menemen'le değil, kent merkezi ile daha yakın ilişkili olduğu gözlenmektedir. Siteye herhangi bir toplu taşıma aracıyla ulaşım yoktur. Parselin etrafında bir yapılaşma bulunmamakla birlikte, yakın çevresinde, gecekondu yerleşmelerinin yanı sıra inşaatları devam eden ve tamamlanmış toplu konut alanlarının yer aldığı görülmektedir. Bu konut yerleşimleri çoğunlukla çok katlı bloklardan oluşmakta olup yeşil dokunun pek yoğun olmadığı gözlenmektedir. Arsa hazine arazisi olup belediyeden ihale yoluyla alınmıştır.



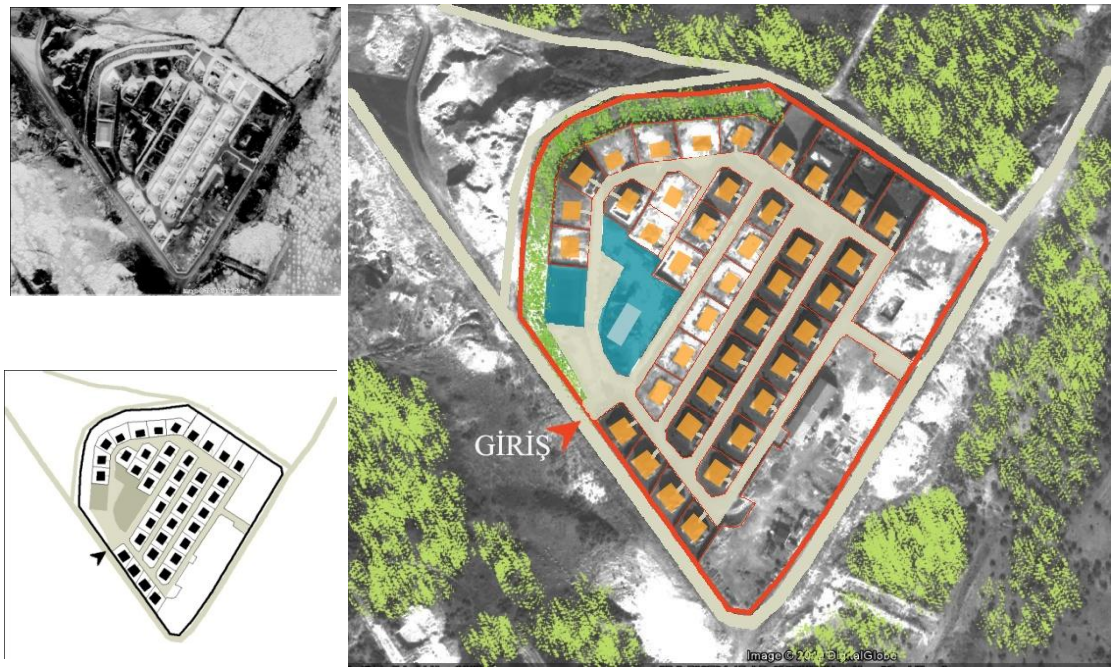
Şekil 5.34 Yamaç Evler konum analizi

Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri- Alan, kentin kuzey yönünde saçaklanmasıyla oluşan Ulukent konut bölgesinin içinde, çoğunlukla devam etmekte olan şantiyelerin arasında ve kentsel özelliği daha yoğun bir bölgede yer almaktadır. Yol seviyesinden yukarıda, eğimli bir arazide konumlanmış olup etrafında çok yoğun bir yeşil doku bulunmamaktadır. Deniz yönüne bakmakla birlikte görüş sınırları içine denizin girmediği, manzara, çevre temizliği ve sessizlik düzeyi açısından orta düzeyde olduğu söylenebilir.

Plan şemasının tipolojisi **gridal** organizasyon sınıfına girmektedir (Şekil 5.35). Sitenin güneybatısında tek bir ana girişi olup eğimli arazi üzerinde yapılan düzenlemelerle konutlar, birbirlerine paralel ve eğime göre kademelenen yollar üzerine yerleştirilmiş, istinad duvarları ise konutlar arasındaki iç sınırları teşkil etmiştir (Şekil 5.36). Aynı aksa sıralanan konutlar arası yataydaki mesafeler büyük olduğu gibi, birbirine paralel konut adaları da eğim nedeniyle birbirlerinden ayrışmaktadır. Kareye yakın parselin yerleşim düzeni net olmakla birlikte eğim, algılanabilirliği düşürmekte ve mekânsal ilişkileri zayıflatıcı bir rol oynamaktadır. Kuzeybatı yönünde bir şev ile başlayan ve güneydoğu yönüne doğru artan eğim, doğru kullanılamadığından avantaja çevrilememiş, sadece toprak kaymasını önlemek için yüksek istinad duvarları oluşturulmuştur. Öte yandan bu durum inşaat esnasında

dolgu problemleri yaşanmasına neden olmuş ve yaşam başladıktan sonra oluşan çökmeler nedeniyle zemin güçlendirmeleri yapılmıştır. Bunun yanı sıra konutların kabası bitirildikten sonra hemen satışa sunulması ile yaşantının başlatıldığı sitenin, hala bir şantiye görünümünden kurtulamadığı, yolların çok kısa bir süre önce tamamlandığı ve hala inşa edilmeyen konutların bulunduğu görülmektedir. Özellikle parselin güneydoğusunda, eğimin en yüksek olduğu bölgede, yaşlılara yönelik 14 tane daha tek katlı konut planlanmaktadır. Şu anda mevcut yapılaşma göz önüne alındığında parselin yaklaşık %9'unun yapılaşmış alan, kalan kısmının ise konut bahçeleri ve inşaat alanı olduğu görülmektedir, ağaç dokusu seyrektir. Her konut için bireysel otoparkın yanında her yapı adasının yanına misafir otoparkları tasarlanmıştır. Sosyal tesisler, alanın batı yönündeki köşesine yerleştirilmekle birlikte, eğim sayesinde çoğu konutun görsel açıdan bu alana hâkim olduğu gözlenmektedir. Sitenin konut sayısı ve parsel boyutu değerlendirildiğinde orta ölçekli bir konut topluluğu olduğu görülmektedir.

Çöpler site dışındaki ana üniteye bireyler tarafından atılmaktadır. Kanalizasyon sistemi ise belediyeye bağlıdır. Trafo bulunmakta, su için artezyen bulunmakla olmasına rağmen kısa sürede bittiği ve sertliği nedeniyle şebeke suyu tercih edilmektedir. Birçok evde bireysel arıtma kullanılmaktadır.



Şekil 5.35 Yamaç Evler vaziyet plan analizi



Şekil 5.36 Sitenin genel görünümü (www.yamacevler.com)

Sosyal Donatılar ve Tesisler- Tasarımda planlanan ve hem broşürlerde hem de internet sayfasında varlığından bahsedilen kreş, market, yüzme havuzu, basketbol sahası, kafe, fitness salonu henüz inşa edilmemiştir. Tenis kortu ve çocuk parkı yeni tamamlanmış olup sosyal tesisler ve havuzun inşaatı devam etmektedir. Sosyal iletişim ortamı olarak satış için hazırlanan örnek konut kullanılmaktadır.

Sosyal Yaşam- Konut topluluğundaki kullanıcı profilinin ağırlıklı olarak bir arkadaş grubu olan doktorlardan oluştuğu, bilgisayar mühendisi gibi profesyonel meslek grubunun yanı sıra kuyumcu gibi orta ölçekli esnafın da olduğu belirtilmiştir. Çalışan yeni evli gençler ile çocuklu çiftlerin olduğu, okul servislerinin site girişine uğradığı ancak genel olarak burada yaşamanın iki özel aracı şart kıldığı ve çocukların eğitim, eğlence ihtiyaçlarını karşılamak üzere kente gidiş gelişlerinin problem olduğu öğrenilmiştir. Genellikle tüm site sakinlerinin iki adet özel araçları bulunmaktadır. Öte yandan yakın çevrede alışveriş olanağı bulunmaması nedeniyle site sakinleri ya kentten ya da internetten alışveriş yapmaktadırlar. Sitede şu anda yaşayan 20 ailenin kendi içinde belirli bir sosyal yaşantı kurdukları anlaşılmaktadır (Şekil 5.37). Sosyal etkinlik olarak maç ve mangal partilerinin yanı sıra yoga, aerobik gibi sporlar için özel hocaların geldiği belirtilmiştir. Kentle ilişkilerin daha güçlü olduğu fakat yakın çevreden izole ve içe dönük bir yaşantının sürdürüldüğü gözlenmektedir.



Şekil 5.37 Sitedeki ortak etkinliklerden görünümler (www.yamacevler.com)

Güvenlik ve Yönetim Hizmetleri- Yönetim ve hizmetler için site sakinlerinin arasından seçilen bir yönetici bulunmaktadır. Aidatlara sadece ilaçlama dâhil olup henüz boş olan 20 konutun aidatları yerine yatırımcı firma belirli oranda bir katkı payı vermektedir. Güvenlik için sadece site girişinde bariyer ve özel bir firmadan sağlanan güvenlik görevlisi bulunmaktadır (Şekil 5.38). Sitenin çevresi eğimin getirdiği doğal bariyerin yanı sıra yüksek istinad duvarları ve üzerindeki tel çit ile sınırlandırılmıştır. Çoğu konutta alarm sistemi bulunmamaktadır. Bir kere hırsızlık teşebbüsü bir kere de şantiye ofisine olmak üzere hırsızlık yaşandığı söylenmiştir.



Şekil 5.38 Siteye yaklaşım ve giriş (kişisel arşiv, Mart 2010)

Konut Biriminin Mekânsal Özellikleri

a.Genel Özellikleri- Kordelya-A1 (270m²), Kordelya-A2 (285m²) , Kordelya Standart (255m²) olmak üzere üç tip konut bulunmaktadır. Tüm konutlar iki katlıdır.

Bahçeler yaklaşık 700m²dir. Tüm konutların gridal şemaya uygun olarak, birbirleriyle aynı şekilde alana yerleştikleri görülmektedir. Yaşama ve yatma mekanları kuzeybatı doğrultusundadır.

b.Mimari Planın Biçimlenişi- Her üç tip de aynı plan şemasını içermekte, sadece mekan boyutları değişmektedir (Şekil 5.39). Ortagonal biçimlenme özellikleri taşıyan plan, her iki katta da, kareye yakın formda bir ana hol etrafını saran hacimlerden oluşmaktadır. Zemin katta yaşama, mutfak, banyo, tuvalet ve bir odanın dışında bahçeye açılım ve teras; üst katta ise özel banyosu ve giyinme odasıyla ebeveyn odasının yanı sıra iki oda, banyo ve tuvalet yer almaktadır. Üst katta ayrıca girişin üstünde holün genişlemesiyle oluşan bir alan bulunmaktadır. Burası bazı kullanıcılar tarafından odaya dönüştürülmekle birlikte genellikle atıl kaldığı gözlenmiştir. Konutların plan şemalarının rasyonel olmakla birlikte herhangi bir apartman dairesinden farklı biçimlenmediği görülmektedir. Her katta tuvalet ve banyo olması genellikle site sakinleri tarafından avantajlı görülmekte, plan şemaları işlevsel olarak değerlendirilmekte ancak çok büyük olmadıkları ifade edilmektedir.



Şekil 5.39 Yamaç Evler plan analizleri ve kat planları (http://www.yamacevler.com)

c.Teknik Özellikler ve Konfor Koşulları- Yapım sistemi hafif çelik konstrüksiyondur (Şekil 5.40). Yatırımcı firma İzmir'in 1. Derece Deprem bölgesi olması, çelik yapıların, geri dönüşüm özellikleri sebebiyle çevre dostu olmaları ve konutların bilgisayar destekli makinelerde sıfır hata ile üretilmelerine olanak sağlaması nedeniyle bu sistemi tercih ettiğini belirtmektedir. Su basman dışında betonarme kullanılmamakta, ana taşıyıcı sistem ve diğer tüm elemanlar cıvata ve akıllı vidalarla

birleştirilmekte, kaynak kullanılmamaktadır. Temellerde ısı ve su izolasyonu için bohçalamanın yanı sıra, cephelerde, iç döşemelerde ve çatılarda da izolasyon, sistemin sağladığı olumlu özelliklerdir. Çatıda metal kiremit malzeme ve cephelerde mantolama sisteminin üstüne mineral kaplama tercih edilmiştir. Kullanıcılar da izolasyonun oldukça iyi olduğunu ancak, ince işçilikte özellikle alçı sıvalarda çatlama ve tavan çökmesi gibi problemler yaşandığını belirtmektedirler. Kabası bittikten sonra satılan konutların iç mekanları (malzemeler, vitrifiye ve sabit mobilyalar) kullanıcı istekleri doğrultusunda firma tarafından detaylandırılmaktadır (Şekil 5.41). Isınma şömine ve klima ile gerçekleştirilmekte olup yeterli olduğu belirtilmiştir.



Şekil 5.40 Hafif çelik konstrüksiyon sistem uygulama safhası (http://www.yamacevler.com)



Şekil 5.41 Satış için örnek konutun iç mekanından görünümler
(http://www.yamacevler.com)

d. Mimari Dil-Estetik Görünüm- Amerikan country tarzına benzetilerek tasarlanan konutlarda taban alanları farklılaşan üç tip bulunmakla birlikte plan şemaları gibi dış görünümleri de tamamen aynıdır (Şekil 5.42). Sadece cephe renkleriyle kısmen de olsa farklılık arandığı görülmektedir. Konutların yarısı krem-yeşil, kalan yarısı ise krem-kırmızı renk kombinasyonuna sahiptir. Köşe taşları, alınlıklar ve dairesel

pencereler, vurgulanan pencere ve kapı söveleri ile Amerikan evine ilişkin çağrışımlar arandığı görülmektedir.



Şekil 5.42 Farklı konut tiplerinden görünümler (http://www.yamacevler.com)

5.2.2.3. Koza Konakları

Tablo 5.7'de sitenin genel bilgileri, devamında ise parametreler doğrultusunda yapılan değerlendirmeler verilmiştir[21].

Tablo 5.7 Koza Konakları Genel Bilgiler

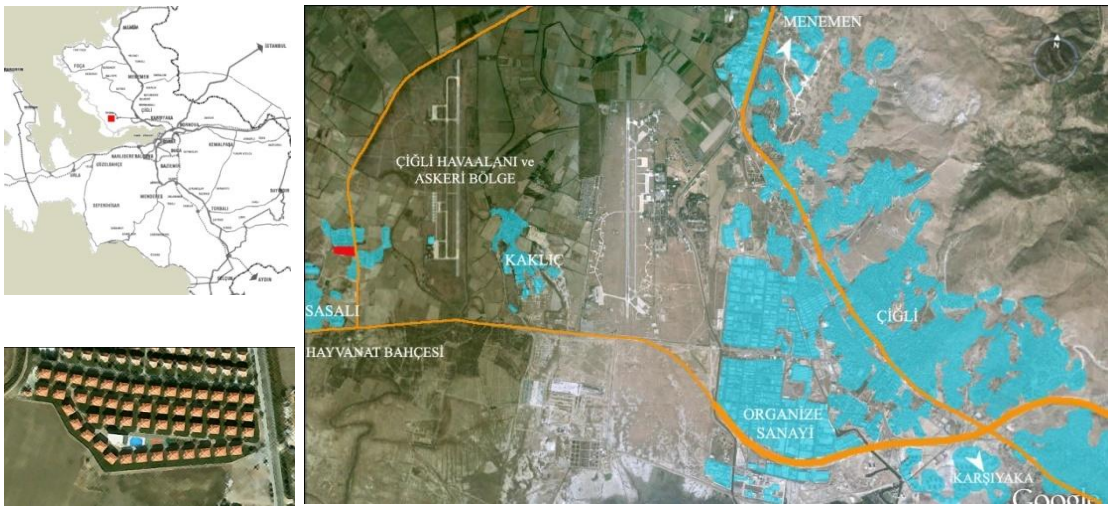
Sitenin Adı	Koza Konakları								
Yeri	Çiğli/Sasalı			**Yapım Tarihi**		2004-2007			
Üretim Biçimi	Bireysel Girişimci			**Parsel Boyutu**		40.000 m²			
Mimari Tasarım	Rıfat Korur			**Yatırımcı/Firma**		Mesut Kozalı			
Yapılaşma düzeni	yatay kat irtifakı			**Aidatlar**		250 TL			
İnşaat Taban Alanı	~6.600m²			**Konut Değerleri**		Satılık- 800.000-850.000 TL Kiralık- 2.250 TL			
Konut Sayısına İlişkin Bilgiler									
Toplam	50	**Boş**	-	**Kiralık -Satılık**	3	**Sürekli yaşanan**	35	**Yarı zamanlı**	12

Müteahhit Mesut Kozalı, kendinin de yaşadığı bu siteyi gerçekleştirmelerindeki temel etkenlerin kentteki sıkışık yapılaşma, artan göç ve sosyal yapı bozulması, kalabalık, otopark sorunu ve hava kirliliği gibi sorunların yanı sıra çocukluklarında Karşıyaka'da yaşadıkları müstakil evlerdeki yaşantıya özlem olduğunu belirtmiştir. Kent merkezindeki planlamanın kötü olduğunu, yerel yönetimlerin altyapı, güvenlik,

[21] Sitenin mimari projesi tasarımcısı Rıfat Kurur'dan temin edilmiştir. Diğer bilgiler ise bireysel gözlemlerin yanı sıra yatırımcısı Mesut Kozalı ile yapılan 04.02.2010 ve 05.04.2010 tarihli görüşmelerden aktarılmaktadır.

otopark gibi sorunları çözemediklerini, kendilerinin ise bu servisleri getirebilecek düzeni kurabildiklerini, bu nedenle bu tarz yerlere ihtiyaç olduğunu belirtmiştir. Mimari proje için görüşülen dört büroya taleplerini bildirdikten sonra küçük çaplı bir yarışma çerçevesinde seçim yaptıklarını ve sadece tasarımı değil yaşamı da kurduklarını belirtmektedir.

Konum- Koza Konakları, İzmir'in kuzeybatısında Sasalı ve Tuzla Kuşcenneti Yolu üzerinde Sasalı beldesinde yer almaktadır (Şekil 5.43). İzmir-Çanakkale yolundan sapılarak 7 km. sonra erişilen site, Karşıyaka'ya 18 km., Konak merkeze 30 km.'dir. Ayrıca Aydın otobanına bağlantısı bulunmaktadır. Kent merkezine, Sasalı, Kaklıç ve Yeni köylerine çok yakın konumuna rağmen doğusundaki askeri bölge ve havaalanı, güneyinde doğal yaşam parkı, batı ve kuzey batısında Kuş Cenneti gibi doğal araziler ve sit alanlarıyla kuşatıldığı için kentten ve yakındaki yerleşimlerden fiziksel olarak izoledir. Komşu parsellerinde, bulunduğu cadde boyunca sıralanmış benzeri siteler yer almaktadır. Belediye otobüsleri Sasalı'ya giden ana cadde üzerinde işlemektedir. Siteye ulaşımı sağlayan, orta aksından geçen bir dere yatağı ile bölünmüş yol, geçmişte bu bölgeye yatırım yapan M.Kozalı tarafından yapılmış olup, şu anda oldukça bozuk ve kötü durumdadır. Alan, Carrefour, Kipa, Ege Park gibi alışveriş merkezlerine de yakın olmasına rağmen yürüme mesafesinde kentsel servis bulunmadığı, sadece sitenin ulaşım yolunun ana yolla kesişim noktasında Çakabey Lisesi'nin yer aldığı görülmektedir. Parselin geçmişte düşük nitelikli tarım parseli olduğu ve mevzi imar planıyla geliştiği belirtilmiştir.



Şekil 5.43 Koza Konakları konum analizi

Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri- Tamamen düz bir bölgede yer alan parsel, Gediz deltalarına yakınlığı nedeniyle bataklık niteliği göstermektedir. Çevrede yol aksı boyunca devam eden ağaçlar dışında yeşil doku bulunmamaktadır. Manzara yönünden herhangi bir avantajı olmamasına rağmen çevre temizliği ve sessizlik düzeyi açısından oldukça olumlu nitelikler taşıdığı söylenebilir. Plan şemasının tipolojisi **gridal** organizasyonlar sınıfına girmektedir (Şekil 5.44). Anayola dar bir cephe veren parselin güneydoğusundan tek bir ana giriş alınmış olup konutlar birbirine bağlanan iki temel aks boyunca oldukça sıkı bir doku oluşturacak şekilde yerleştirilmişlerdir. Sitenin yaklaşık %17'sinin yapılaşmış alan, kalan kısmının ise çim bahçelerden oluştuğu görülmektedir, bahçeler arasında sınırlandırma yoktur, ağaç nadirdir. Her konutun yanında 3araçlık otoparkı bulunmakta, site içi yollar araç yolu olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle sık aralıklarla '*lütfen yavaş gidiniz*' uyarısını görmek mümkündür. Sosyal tesisler ise parselin formu doğrultusunda en alttaki iki konut sırasının arasında konumlandırılmıştır. Bu bölgenin çevresindeki konutlar ile çok yakın olmasının yanı sıra oldukça dar ve uzun formu nedeniyle sıkışıklık hissini güçlendirdiği gözlenmiştir (Şekil 5.45). Parsel boyutu küçük ancak konut sayısı açısından orta ölçekli bir konut topluluğu olduğu görülmektedir. Genel yerleşim düzeninin okunaklı ancak sıkışık olduğunu söylemek mümkündür.



Şekil 5.44 Koza Konakları vaziyet planı analizi

Bu sitenin yanı sıra alanda gerçekleştirilen ilk sitenin de müteahhitliğini yapan yatırımcı, siteye ulaşan yolu yapmış; alana elektrik ve suyu getirmiş; altyapı sistemi kurmuştur. Çöpler site içinden, her evin kendi özel ünitesinden belediyenin

kamyonları tarafından alınmaktadır. Ayrıca site içindeki altyapı sisteminin oldukça iyi kurulduğu görülmektedir. Sitede trafo ve jeneratör, 4 paratoner bulunmakta, su ise şebekenin yanı sıra artezyen kuyularından sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra ters ozmos arıtma sistemi ile konut alanlarına giden su, içme suyu kalitesine getirilmiştir. Bahçelerin sulamasında ise artezyen kullanılmaktadır. Konutların içine müzik kablosu ve dâhili telefon sistemleri döşenmiştir.



Şekil 5.45 Siteden genel görünüm (kişisel arşiv, Şubat 2010)

Sosyal Donatılar ve Tesisler- Sosyal tesis binasının içinde, en üstte fitness salonu, bilardo, langırt ve masa tenisi gibi oyun masalarının yanı sıra çeşitli kokteyllere olanak tanıyan bir açık teras yer almaktadır (Şekil 5.46). Alt katta ise market ve kafeterya bulunmaktadır. Bu bölüm profesyonel bir işletmeci tarafından yürütülmekte ve gündelik ihtiyaçların yanı sıra restoran olarak da hizmet vermektedir. Sosyal tesis binasının önündeki alanda açık havuzun yanı sıra mini golf alanı ve çocuk parkı mevcuttur.



Şekil 5.46 Fitness salonu ve kafeteryadan görünüm (www.sahibinden.com)

Sosyal Yaşam- Konut topluluğundaki kullanıcı profilinin ağırlıklı olarak doktorlar ve ticaretle uğraşanlardan oluştuğu öğrenilmiştir. Yatırımcı, konutların satış aşamasında belli başlı gazetelerin emlak sayfasına ilan vermekle birlikte daha çok birbirini

tanıyan bir grubu hedeflediğini, komşuluk ilişkilerinin gelişebilmesi ve iç düzenin kurulabilmesi için birbirleriyle aynı dili konuşabilen benzer sosyal statüdeki kişilerin yer alması isteğiyle, başvuranlar ile yaptığı görüşmeler doğrultusunda eleme yoluyla seçim yaptığını belirtmiştir. Bu doğrultuda da sitede sosyal ilişkilerin oldukça iyi ve komşulukların sıkı olduğunu, çoğunlukta olan ev hanımlarının sürekli toplandıklarını söylemiştir. Özellikle yaz aylarında havuz başının oldukça hareketli ve sık kullanılan bir alan olduğu belirtilmiştir. Yakın çevredeki köylerle ise iletişimin pek olmadığı ve coğrafi yapının da bunu arttırmasından memnuniyet duyulduğu anlaşılmıştır. Çocuklu birçok çiftin olduğu, okul servislerinin siteye geldikleri belirtilmiştir.

Güvenlik ve Yönetim Hizmetleri- Yönetimi aynı zamanda bir site sakini de olan yatırımcı sürdürmektedir. Ortak alanların bakımı, garanti kapsamı dâhilindeki tadilat ve tesisat onarımları, kişisel bahçelerdeki budama, çim biçme işlemleri ve site temizliği yönetim tarafından sağlanmaktadır. 3'ü güvenlik, 3'ü bakım ile görevli olmak üzere 6 personel bulunmaktadır. Güvenlik için site girişinde bariyer ve güvenlik görevlisinin yanı sıra kameralar ve siteyi çevreleyen alçak duvarların üzerinde transmisyon çeliğinden çit bulunmaktadır (Şekil 5.47). Kesimi imkansız bu malzeme nedeniyle ancak duvar üstünden atlamak mümkün olduğundan değme esnasında alarm veren ve kameralarla eş zamanlı çalışan BİM dedektör sistemi kullanılmıştır.



Şekil 5.47 Siteye yaklaşım ve giriş (kişisel arşiv, Nisan 2010)

Konut Biriminin Mekansal Özellikleri

a.Genel Özellikleri- 300 m²'lik, iki katlı tek bir tip konut bulunmaktadır. Bahçeler 800m²dir. Tüm konutların gridal şemaya uygun olarak, birbirleriyle aynı şekilde alana yerleştikleri görülmektedir. Yaşama ve yatma mekânları güneye yönlendirilmiştir.

b.Mimari Planın Biçimlenişi- Plan şeması ortagonal biçimlenme özellikleri taşımaktadır. Zemin katta yaşama, açık mutfak, banyo ve bir odanın dışında biri giriş olmak üzere iki teras; üst katta ise özel banyosu ve giyinme odasıyla ebeveyn odasının yanı sıra iki oda, banyo ve çamaşırlık yer almaktadır (Şekil 5.48). Bunun yanı sıra merdivenin yanına, depo alanının içine gelecek şekilde yerleştirilmek üzere asansör için altyapı bırakılmış, birkaç evde arzuya göre uygulanmıştır. Çatı arası da depo olarak kullanılmaktadır. Konutlar daha çok yatırımcının talepleri doğrultusunda şekillenmiştir. Yönlendirmenin oldukça önemsendiği, arsanın şekilsizliğine rağmen güneye doğru yönlenmenin sağlandığı ve batı yönünün mümkün olduğunca sağır tutulduğu belirtilmiştir. Her iki katta da dikdörtgen formundaki bir holün iki yanına sıralanan mekanlar, kitle hareketini arttırmak için kademeli olarak kaydırılmıştır. Ana girişin daralarak da olsa odaya doğru yönlendirilmiş olması dışında, konutların plan şemaları ve işlevsel ilişkilerinde çok büyük problemler olmadığı görülmektedir. Bununla birlikte, 'konak' ismini taşımasına rağmen herhangi bir apartman dairesinden farklı, yenilikçi çözümlerle biçimlenmediğini söylemek mümkündür.



Şekil 5.48 Koza Konakları plan analizleri, planlar ve cepheler

c.Teknik Özellikler ve Konfor Koşulları- Yapım sistemi konvansiyonel sistemdir. İç mekanlar kullanıcı istekleri doğrultusunda detaylandırılmıştır. Ancak her konutta

elektrikli panjur, konfor ısı cam kullanılmış, lamine parke, kaplama kapı gibi standartlar getirilmiş sadece zevkler doğrultusunda renk ve marka seçtirilmiştir. Ayrıca beyaz eşyalarıyla Franke mutfak, 4adet klima, çelik kapı, çanak anten, kombiler, şömine olacak şekilde teslim edilmiştir (Şekil 5.49). Isınma sistemi doğalgazdır.



Şekil 5.49 Konutların iç mekanından görünümler (http://www.sahibinden.com)

d. Mimari Dil-Estetik Görünüm- Konutların renkleri dışındaki dış görünümleri tamamen aynıdır. Konutların sıkı bir doku oluşturacak şekilde yan yana geldikleri ve monoton biçimde tekrar eden bir örüntü oluşturdukları görülmektedir. Her ne kadar teras saçakları ve geri çekmelerle bir kitle hareketi aransa da, köşe taşları, söveler ve kırma çatılarıyla piyasadaki klasik görünümlü villa tipinin dışına çıkılamadığı görülmektedir. Öte yandan projede 'konak' ismini çağrıştıracak sembollere yer verilmekle birlikte bunlar aynen uygulanmamıştır. Daha alçak çatılar, geleneksel göndermeler ve klasik görünümlü cephe elemanlarına rağmen 'konak' imgesinin çok vurgulu olmadığı söylenebilir (Şekil 5.50).



Şekil 5.50 Konutlardan görünümler (kişisel arşiv, Şubat 2010)

5.2.2.4. Dostlar Sitesi

Tablo 5.8'de sitenin genel bilgileri, devamında ise parametreler doğrultusunda yapılan değerlendirmeler verilmiştir[22].

Tablo 5.8 Dostlar Sitesi Genel Bilgiler

Sitenin Adı	Dostlar Sitesi Yapı Kooperatifi								
Yeri	Bornova/ Soğukpınar			**Yapım Tarihi**	1992				
Üretim Biçimi	Kooperatif			**Parsel Boyutu**	53.380 m² (uydudan hesaplanmıştır)				
Mimari Tasarım	Nafi Çil			**Yatırımcı/Firma**	-				
Yapılaşma düzeni	parçalı parsel			**Aidatlar**	350 TL				
İnşaat Taban Alanı	~5200m²			**Konut Değerleri**	Satılık- 1.000.000-1.150.000 TL Kiralık- 2.000 TL				
Konut Sayısına İlişkin Bilgiler									
Toplam	51	**Boş**	-	**Kiralık -Satılık**	9	**Sürekli yaşanan**	42	**Yarı zamanlı**	

Dostlar sitesinin, 1976 yılında bir davetli yarışma projesi ile başlayan hikayesi bunu Nafi Çil'in kazanması ile sürmüş; önce başka bir bürodan daha proje istenmekle birlikte tekrar Çil'in projesine geri dönülmüştür. Ancak uzun bir süre yasal işlemlerin devam etmesi nedeniyle 1980'lerde avan proje üzerinden tekrar düzenleme yapılmış ve 1990'lı yıllarda da hayata geçirilmiştir.

Konum- Dostlar Sitesi, İzmir'in doğu aksında Bornova'nın hemen çıkışında, İzmir-Manisa yolu üzerinde konumlanmaktadır (Şekil 5.51). İzmir-Manisa yolunda, Bornova'dan 5 km. bir mesafede, bir alt geçitle dönülerek erişilen site Konak merkeze ise 15 km. uzaklıktadır. Bornova Ege Üniversitesi, Kipa, EgePark gibi alışveriş merkezlerinin yanı sıra çevreyollarıyla Aydın otobanına, Konak merkeze ve Alsancak'a, Karşıyaka'ya kolay ulaşım bağlantıları olan stratejik bir noktadadır.

[22] Sitenin mimari projesine ilişkin görseller (plan kesit ve cepheler) Nafi Çil'in Mimar Olmak adlı kitabından (2007, İzmir, Mimarlar Odası Yayınları, ss.) alınmıştır. Diğer bilgiler ise bireysel gözlemlerin yanı sıra site yöneticisi Raşit Yağcı ile yapılan 14.03.2010 tarihli; site sakinlerinden Ömür Önder ile yapılan 08.01.2010 tarihli ve Nafi Çil ile yapılan 08.01.2010 tarihli görüşmelerden aktarılmaktadır.

Sitenin girişine belediye otobüsü gelmektedir, giriş kapısının çok yakınında durak mevcuttur ancak yürüme mesafesinde kentsel servis yer almamaktadır. Parselin etrafında birkaç MTA lojman bloğu haricinde yapılaşma bulunmamaktadır. Bornova'ya yakınlığına rağmen coğrafi konumu nedeniyle daha ayrışmış olduğu görülmektedir. Bulunduğu yükseklik nedeniyle de daha rüzgarlı ve birkaç derece daha serin olduğu bilinmektedir. Arazi alındığı dönemde Bornova ilçe sınırlarında olmadığı için mevzi imar planı ile gelişmiştir.



Şekil 5.51 Dostlar Sitesi konum analizi

Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri- Site yol seviyesinden yukarıda, eğimli bir arazide konumlanmış olup yoldan bir şevle ayrılmakta; etrafında da oldukça yoğun bir yeşil doku bulunmaktadır. Kentin bu kadar yakınında olmasına rağmen askeri bölgenin ve yol tarafında (güney yönünde) derin bir şevin varlığı, yoğun yeşil doku gibi coğrafi sınırları ve deniz seviyesinden yüksekliği ile hem manzara, hem sessizlik hem de doğal çevre yönünden oldukça avantajlı bir konuma sahiptir. Deniz ve günbatımı manzarasının yanı sıra, temiz hava ve sessizlik düzeyi açısından oldukça olumlu nitelikler taşımaktadır. Plan şemasının tipolojisi **gridal** organizasyonlar sınıfına girmektedir (Şekil 5.52). Sitenin doğusunda tek bir ana girişi olup kurulan yol ağı ile konutlar, arazinin eğiminden faydalanılarak kademeli olarak düzenlenmiştir. Aynı aksta sıralanan konutlar arası yataydaki mesafeler yeterlidir. Bahçeler birbirlerinden eğimi de düzenleyen duvarlar ve parmaklıklarla ayrılmaktadırlar. Arazinin parselasyonu, yollar ve vaziyet planının genel şeması mevzi imar planını hazırlayan Sümer Gürel tarafından gerçekleştirilmiştir.

Saçaklanan bir yol şeması üzerinde, farklı genişliklerle kademelenen yolların genellikle çıkmaz sokaklarla bittiği görülmektedir. Ayrıca arazinin kuzeyindeki ormanlık alanın içine yürüyüş yolları ile bağlantılar mevcuttur. Sitenin genel yerleşimindeki yol ağının bir ağaç dallarına benzer yapısının yanı sıra, konutların aralarındaki uzaklıklar, eğim ve yeşil dokunun da etkisiyle konut birimlerinin birbirlerinden daha izole oldukları görülmektedir. Şu anda mevcut yapılaşma göz önüne alındığında parselin yaklaşık %10 yapılaşmış alan olduğu, site geneline yoğun ve yetişmiş bir ağaç dokusunun hâkim olduğu görülmektedir. Parsel boyutu ve konut sayısı birlikte değerlendirildiğinde orta ölçekli bir konut topluluğu olduğu görülmektedir. Konutların parsellere yerleşimi ve tasarımları N.Çil'e ait olup manzaraya yönelimin yanı sıra kaydırmalarla birbirlerini kapatmamalarına dikkat ettiğini belirtmiştir (Şekil 5.53). Sitenin peyzaj tasarımı da mimara aittir. Her evin kendi özel açık garajı bulunmaktadır. Sosyal tesisler ise sitenin girişinde, bir meydanın etrafını saracak şekilde yerleştirilmiştir. Evlerin yönleniş biçimleri dikkate alındığında bu alana sırtlarını döndükleri görülmektedir.



Şekil 5.52 Dostlar sitesi vaziyet planı analizi

Site içi sokaklar belediyeye terk edilmiştir. Bu doğrultuda çöpler belediye tarafından alınmaktadır. Kanalizasyon sistemi fosseptik olup jeneratör bulunmakta, su için 500m. derinliğinde 2 artezyen kuyusu kullanılmaktadır.



Şekil 5.53 Sitenin genel görünümü (Ege Mimarlık, 1995/3)

Sosyal Donatılar ve Tesisler- Sitenin sosyal tesis binasında açık havuzun yanı sıra bilardo, jimnastik salonu, lokal, 200 kişilik salon yer almaktadır (Şekil 5.54). Mimarı, bunun daha kapsamlı tasarlandığını ancak bir kısmının uygulanmadığını belirtmiştir. Ayrıca tenis kortu, basket sahası, çocuk parkı mevcuttur. Fazla genç olmadığı için bunların az kullanıldığı belirtilmektedir.



Şekil 5.54 Havuz ve sosyal tesislerden görünüm (kişisel arşiv, Ocak 2010)

Sosyal Yaşam- Konut topluluğundaki kullanıcı profilinin ağırlıklı olarak Ege üniversitesi Tıp Fakültesi profesörlerinden oluştuğu ve bunun kooperatif kuruluş aşamasından gelen bir özellik olduğu belirtilmiştir. Bunun yanı sıra konsoloslar, Manisa Organize Sanayi'deki fabrika genel müdürleri, iş adamları ve yabancı uyruklu kişiler (8-10 ev) yer almaktadır. Yaklaşık 40 evde hala konutların ilk sahipleri oturmakta olup son süreçte çok yaşlanan ya da vefat edenlerin bulunduğu, bu nedenle de el değiştirmelerin başladığı aktarılmıştır. Mevcutta oturanların genel yaş profili hala yüksek olup yeni ev alanlar ya da kiracılar arasında yeni evli ya da çocuklu çiftler bulunduğu öğrenilmiştir. Sitedeki hanımlar arasında gruplaşmalar ve toplantılar gerçekleştirildiği; 15 günde bir 'happy hour' adı altında akşam yemeklerinin düzenlendiğini bunlara yaklaşık 15-25 evin katıldığı, düğünlerin yanı sıra yazın özel yemeklerin, bayramlaşmaların, yeni yıl kutlamalarının, özel

resepsiyonların ve konserlerin düzenlendiği belirtilmiştir. Bu canlı bir sosyal yaşama işaret ediyorsa da site sakinleri arasında (herhangi bir itilaf da olmamasına rağmen) beklenen düzeyde sıkı ilişkiler olmadığı söylenmektedir.

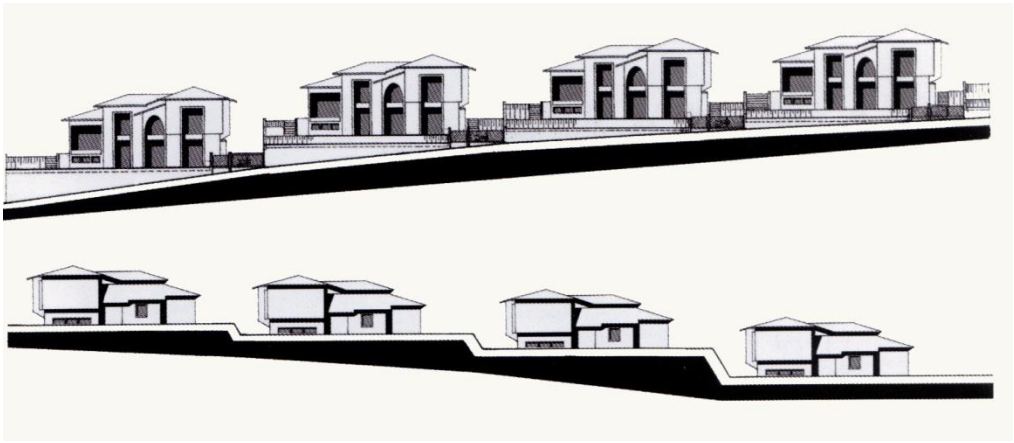
Güvenlik ve Yönetim Hizmetleri- Yönetim ve hizmetler için site sakinlerinin arasından seçilen bir yönetici bulunmaktadır. Bunun yanı sıra 3 güvenlik, 3 müdür olmak üzere 6 kişilik yönetim ekibi, 2 tesisat görevlisi, 1 bahçıvan bulunmaktadır. Sitenin giriş kapısında güvenlik görevlisi, kamera ve bariyerli geçişler bulunmakta, kişiler telefon ile haber verilerek içeriye alınmakta, araçların plaka kaydı alınmaktadır. Ayrıca özel yetiştirilmiş köpeklerin yanı sıra birçok konutta kamera sistemi bulunmaktadır. Etrafında tel çitin yanı sıra yol tarafındaki yüksek şev ve kuzeybatıda askeri bölgeden dolayı, doğal olarak korunaklı bir alan olmasına rağmen yaklaşık 10 evde hırsızlık olmuştur ve bunun yatılı yardımcılardan kaynaklandığı düşünülmektedir.

Konut Biriminin Mekansal Özellikleri

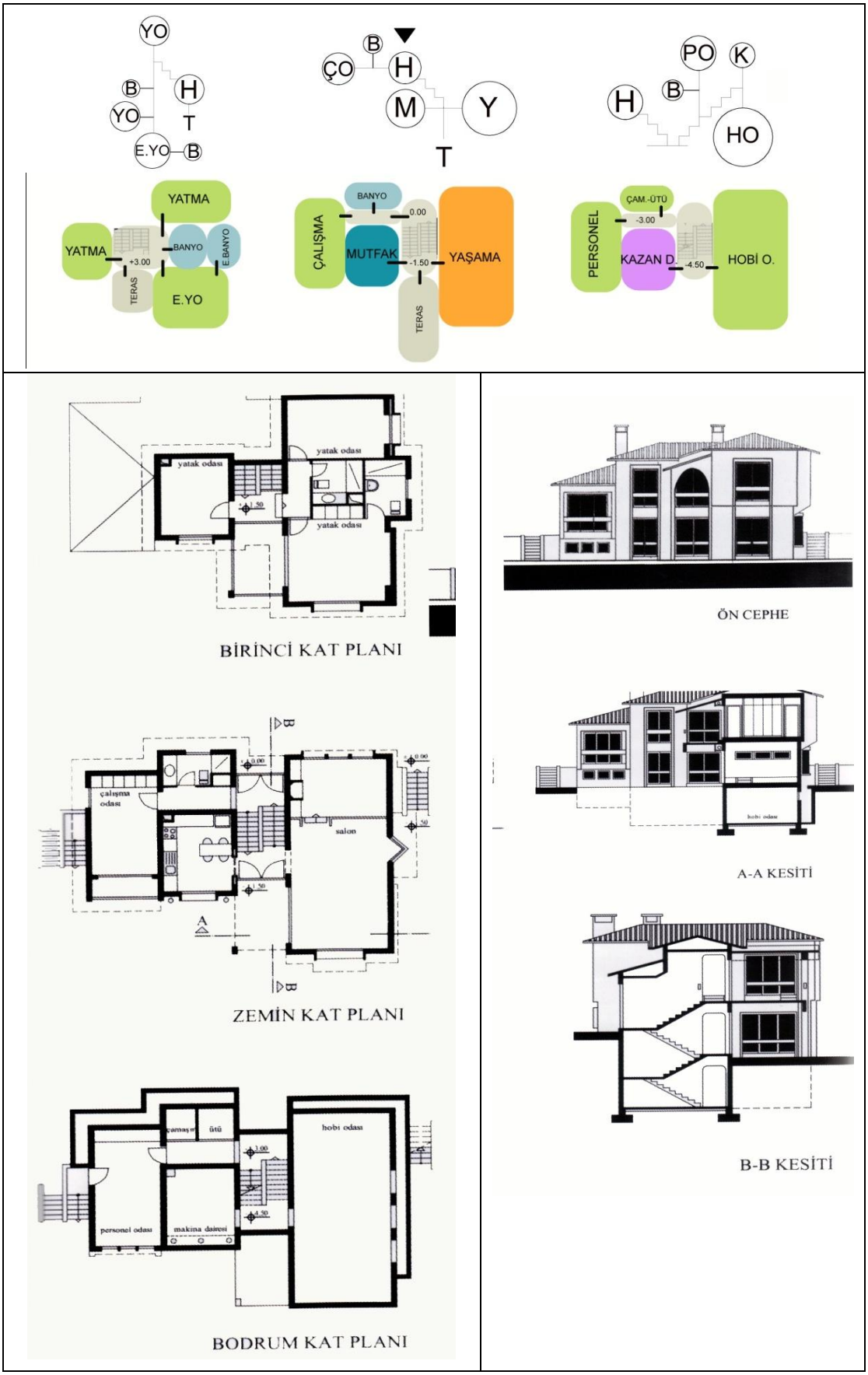
a.Genel Özellikleri- 220m², 250m², 300m², bodrumlu ve bodrumsuz olacak şekilde aynı plan üzerinden geliştirilen üç konut tipi bulunmaktadır. Konut başına yaklaşık 500 m² bahçe alanı vardır. Gridal vaziyet planına yerleşmesine ve aynı plan şemasına sahip konutlardan oluşmasına rağmen konut birimleri hem arazinin eğimine hem de güneşe ve rüzgara göre farklı yönlendirilmişlerdir. Yaşama ve yatma mekanları ağırlıklı olarak güney ve güneybatı yönlerine bakmaktadırlar.

b.Mimari Planın Biçimlenişi- Plan şeması yine ortagonal biçimlenme özellikleri taşımakla birlikte mimar, arazi eğimini tasarımın bir elemanı haline getirerek üçüncü boyutta da hareket katmıştır (Şekil 5.55). Çil, arazinin yapısı nedeniyle kitleyi tek bir eğime oturtmanın yanlış olduğu fikri ile hareket etmiş ve yarım katlarla ilişkilenen bağımsız mekanlar organize ederek topografyayı kullanmaya çalışmıştır (Şekil 5.56). Farklı kotlarda ve farklı boyutlardaki mekanların sadece kesit düzleminde değil plan düzleminde de kaydırmalarla bir araya getirildiği görülmektedir. Giriş kotunda mutfak, banyo ve bir oda; buradan inilen yarım katta yaşama; bunun altındaki bodrum kotunda ise yine yarım kot ilişkisi ile hobi odası ve personel birimi yer

almaktadır. En üst kot ise tek bir holden beslenen üç yatma birimine (biri ebeveyn banyosu ve tuvaleti olmak üzere) ve banyoya ayrılmıştır. Ayrıca yaşama mekanının da şömine önünü ayrıştıran bir kotlanmaya sahip olduğu ve bu kotlanmanın pratikte özellikle yüksek yaş grubu için sorun yarattığı ve kullanışsız olarak değerlendirildiği öğrenilmiştir. Bununla birlikte yarım kota oturan plan şemasıyla piyasadaki standartlardan ve apartman dairesinden farklılaşan bir konsept geliştirildiğini söylemek mümkündür.



Şekil 5.55 Dostlar Sitesi genel görünüm (Çil, 2007)



Şekil 5.56 Dostlar Sitesi plan analizleri, kat planları, kesit ve cepheler

c.Teknik Özellikler ve Konfor Koşulları- Betonarme yapım sistemi ile üretilen konutların bir miktar yıpranmış ve bakıma ihtiyacı oldukları görülmektedir (Şekil 5.57). Doğalgaz hattının mevcut olduğu ve bazı konutlarda kullanıldığı bilinmektedir.



Şekil 5.57 Konutların iç mekanından görünümler
(http://www.turpa.com.tr/kiralik/izmir-dostlar_sitesi-no_35-012-5426.html)

d. Mimari Dil-Estetik Görünüm- Az eğimli kiremit çatılar, kemerler, pencere söveleri gibi geleneksel elemanlar içermekle birlikte bunların daha soyut düzeyde kullanıldığı ve ağırlıklı olarak modernist ve yalın bir dilin varlığı göze çarpmaktadır. mimar bu detayları, özellikle kendi içinde hareketlenen kırma çatıları daha 'sıcak ve sevimli' bir görünüm elde etmek üzere kullandığını belirtmiştir. Öte yandan planda mekanların kaydırılarak yerleştirilmesi cepheye de kitle hareketliliği olarak yansımıştır. Konutların arsaya yerleşimleri ve birbirlerine göre olan konumlarının yanı sıra peyzajla ve topografya ile de uyumlu bir biçimde bütünleştiklerini söylemek mümkündür (Şekil 5.58).



Şekil 5.58 Konutlardan görünümler (kişisel arşiv, Ocak 2010)

5.2.2.5. Urla Casaba Evleri

Sitenin genel bilgileri Tablo 5.9'da, devamında ise parametreler doğrultusunda yapılan değerlendirmeler verilmiştir[23].

Tablo 5.9 Urla Casaba Evleri Genel Bilgiler

Sitenin Adı	Urla Casaba Evleri		
Yeri	Urla/Kuşçular	**Yapım Tarihi**	2006
Üretim Biçimi	şirket sunumu	**Parsel Boyutu**	30.000 m²
Mimari Tasarım		**Yatırımcı/Firma**	Yapıtsan İnşaat San. ve Tic. A.Ş.
Yapılaşma düzeni	parçalı parsel	**Aidatlar**	225 TL
İnşaat Taban Alanı	~6000m²	**Konut Değerleri**	Satılık- 300.000-350.000 TL Kiralık- 1.800 TL

Konut Sayısına İlişkin Bilgiler									
Toplam	30	**Boş**	-	**Kiralık -Satılık**	6	**Sürekli yaşanan**	19	**Yarı zamanlı**	5

Arsayı tarla olarak satın alıp mevzi imar planı ile bu projeyi geliştiren bir şahısın Yapıtsan A.Ş.'ye teklif getirmesiyle arazi değerlendirmeleri yapılarak 2006 yılında inşaata başlanmış ve arsa sahibi ile ortak olarak sürdürülmüştür. Mevcutta 22 konut tamamlanmış olup kalan 8 evin yapımı sürmektedir. Firma, satış aşamasında iki farklı banka ile anlaşmaları doğrultusunda uzun vadeli kredi olanakları ve ödeme planları sunmaktadır. Bunun yanı sıra belediye tarafından parselizasyon işleminin gerçekleştirildiği ve müstakil tapu verileceği söylenmekte ve evin fiyatına ek olarak oturma ruhsatı (900TL) ve trafo bedeli (2600 TL) talep edilmektedir. Kanadalı bir firmanın teknolojisinin kullanıldığı yapım sistemi ise firma tarafından üstün yalıtım değeri, depreme dayanıklılığı ve ahşabın çevre dostu olduğu yönünde vurgularla açıklanmakta; tanıtım, her aşamada farklı

[23] Siteye ilişkin teknik veriler (mimari proje, konut tip ve boyutları) Urla Casaba Evleri broşürü ve http://www.yapitsan.com.tr internet sitesinden alınmıştır. Diğer bilgiler ise bireysel gözlemlerin yanı sıra firma satış temsilcisi Özgül Kesen'e yöneltilen soru formu doğrultusunda 14.04.2010 tarihli e-posta ile elde edilmiştir.

üniversitelerin ilgili bölümlerinin araştırma raporlarına gönderme yapılmaktadır[24]. Ahşap sistem bir yandan çağdaşlığın ve gelişmiş teknolojinin göstergesi olmakta; diğer yandan doğaya dönüşü ve doğa ile bütünleşmeyi sembolize etmektedir. Özetle, İzmirli bir firma olan Yapıtsan'ın Urla Casaba Evleri'nde ithal yapım sitemi, mimari tarzı, geniş çim bahçeler içindeki tek katlı evlerinin yanı sıra, broşürdeki logosundan evlerin bahçelerindeki çardaklara ve cam seralara kadar birçok görsel imaj aracılığıyla, Amerikanvari bir yaşam tarzı kurmak isteğinde olduğu görülmektedir (Şekil 5.59, Şekil 5.60):

"Urla Casaba Evleri ahşabın güneşten, topraktan ve sudan topladığı enerjiyi yaşadığınız mekanlara aktarmak için kuruluyor... Amerikan "farm houses" mimarisi ile özgünleşen Urla Casaba Evleri, şehir dışı bahçeli ev yaşamına yepyeni bir anlayış getiriyor. Rafine, şık ve soylu biçimlerde ahşap malzemeye dönüşen doğanın cömertliği, güvenli ve özgür yapılar yaratarak, sizi olmanız gereken yere çağırıyor.

Modern ahşap karkas sisteminin sonsuz yaratıcılığa izin veren olanaklarıyla inşa edilen Urla Casaba Evleri, sahiplerine çağdaş bir ütopya sunuyor. Her evin yaklaşık bir dönümlük arazisinde, kendi seranızda tarım yapabilir, geniş bahçe alanını dilediğiniz gibi değerlendirebilirsiniz.

Urla Casaba Evlerinin bağımsız yerleşim planı size sonsuz bir özgürlük alanı sunuyor. Detaycı mimari anlayışı ile mükemmelleştiren bu yerleşim planı, özel yaşamın her alanını kapsayan fonksiyonel ve estetik bir tasarımla bütünleşiyor." (www.yapitsan.com.tr)



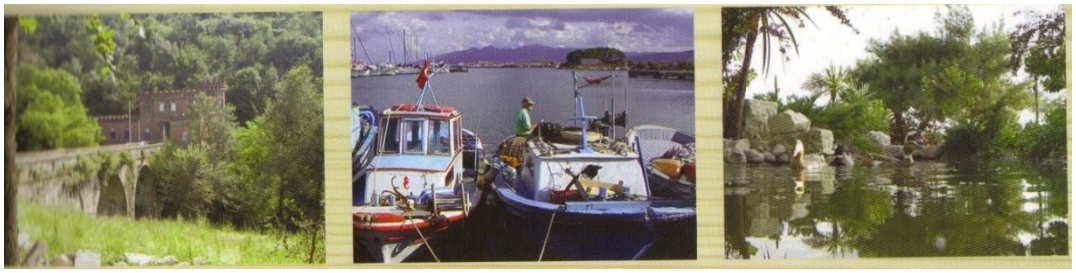
Şekil 5.59 Casaba Evleri tanıtım logosu ve girişten görünüm (tanıtım broşürü)

[24] Broşürde yer almayan ve genellikle mail aracılığıyla yollanan; yalıtıma, deprem dayanımına ve ahşap sisteme ilişkin teknik verilerin bir kısmının firmanın kullandığı sisteme değil, ahşap konstrüksiyona ilişkin genel geçer bilgiler oldukları ve konuyla ilişkili farklı firmaların internet sayfalarında da yer aldıklarını belirtmek gerekir.



Şekil 5.60 Yaratılmak istenen Amerikan kasabasına ilişkin imgeler (www.yapitsan.com.tr)

Öte yandan bölgeye ilişkin yöresel niteliklerin oldukça öne çıkartıldığı görülmektedir. Broşürde, Urla'nın 'şirinliği', temiz havası ve doğal güzellikleri, kente yakınlığı, tarihsel zenginliklerinin yanı sıra konut yerleşiminin yakın çevresinde yer alan at çiftlikleri, Yörük restoranları, organik ürünlerin yer aldığı halk pazarları, plajlar, yöresel festivaller ve doğa sporlarına ilişkin organizasyonların altı çizilmektedir (Şekil 5.61).



Şekil 5.61 Casaba Evleri broşüründe Urla'ya ilişkin imajlar

Konum- Urla Casaba Evleri, Urla'nın güneybatısındaki Kuşçular köyünün biraz ilerisinde yer almaktadır (Şekil 5.62). Urla-Kuşçular yolundan sapılarak erişilen site, Urla'ya 7 km., Konak merkeze 45 km. bir mesafededir. Öte yandan broşüründe yakın çevrede çiftlikleri, Yörük restoranları, motosiklet yarışlarının ve Jeep safarilerinin yapıldığı alanlar, güney yönünde denize girilebilecek koylar bulunduğu söylenmekte, Ada Devlet Hastanesi'ne, Urla merkeze ve otoban çıkışına yakınlığı

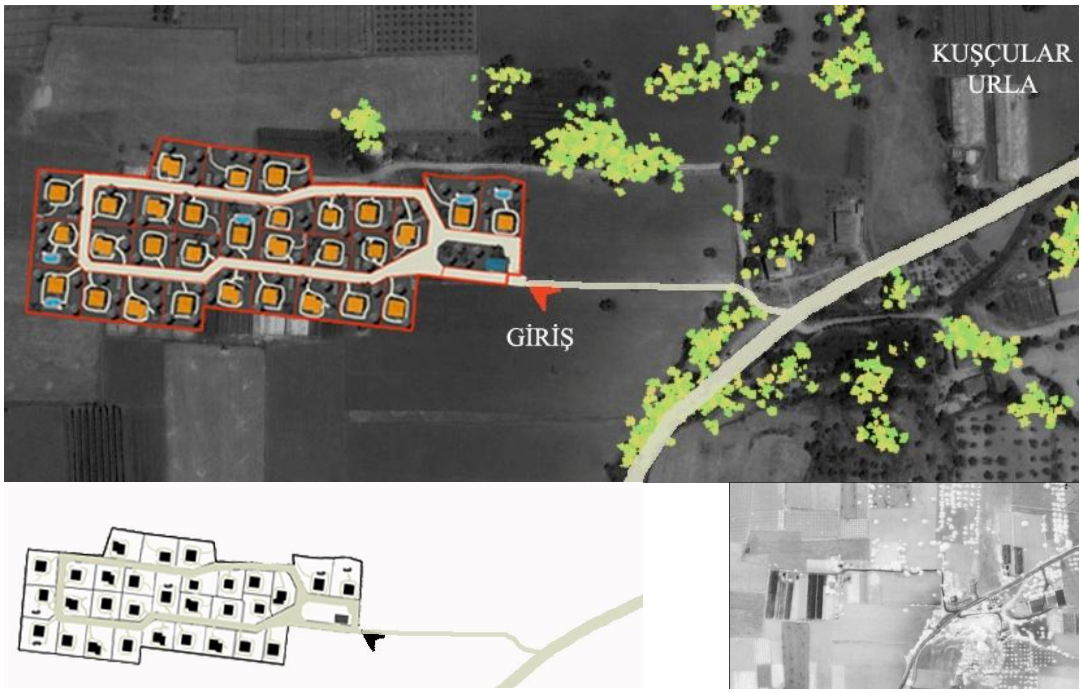
belirtilmektedir. Yakınında Kuşçular, Yağcılar, Demircili köyleri bulunan alanın yola bağlandığı noktadan Urla-Kuşçular dolmuşları geçmekte ancak yürüme mesafesinde kentsel servis bulunmamaktadır. Alanın geçmişte tarım parseli olduğu ve mevzi imar planıyla geliştiği belirtilmiştir.



Şekil 5.62 Casaba Evleri konum analizi

Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri- Etrafı tarım alanlarıyla çevrili düz bir bölgede yer alan parsel çevresinde seyrek ağaçlar dışında yeşil doku bulunmamaktadır. Manzara yönünden herhangi bir avantajı olmamasına rağmen çevre temizliği ve sessizlik düzeyi açısından olumlu nitelikler taşıdığı söylenebilir. Plan şemasının tipolojisi **gridal** organizasyon sınıfına girmektedir (Şekil 5.63). Dar ve uzun bir arazi parçasına yerleşen sitenin güneydoğusunda tek bir ana girişi olup farklı tipteki konutlar arazi boyunca dönüp kapanan geniş bir yol boyunca oldukça aralıklı bir şekilde ve büyük parsellerin içinde kısmen kaydırılarak yerleştirilmişlerdir. Sitenin yaklaşık %20'sinin yapılaşmış alan, kalan kısmının ise çim bahçelerden oluştuğu görülmektedir, ağaç yoktur. 5 tane konutun kendi özel havuzu bulunmaktadır, şu anda satış ofisi olarak kullanılan ancak toplanma alanı olarak düşünülen bina dışında sosyal tesis öngörülmemiştir. Bahçeler, birbirlerinden alçak ahşap çitlerle ayrılmaktadır. Ayrıca her konutun bahçesinde evin etrafını saran organik bir dolaşım izi, açık otopark için bir üst örtü, bir sera ve çardak yer almaktadır. Genel yerleşim düzeni değerlendirildiğinde oldukça düzenli ve rijit bir şema tercih edildiği görülmektedir (Şekil 5.64). Eğimin de olmaması sayesinde tüm alanın net bir şekilde görülebildiği, çoğunluğu tek katlı olan konutların geniş, düz bir yol boyunca sıralandıkları görülmektedir. Konut sayısı ve parsel büyüklüğüne

bakıldığında küçük ölçekli bir konut topluluğu olduğu görülmektedir.



Şekil 5.63 Casaba Evleri vaziyet planı analizi



Şekil 5.64 Yerleşim planı ve genel görünüm (www.yapitsan.com.tr; kişisel arşiv, Nisan 2010)

Çöpler site içinden personel tarafından alınmaktadır. Elektrik için trafo bulunmakta, Tedaş'ın mesken abonelik tarifesinden kullanılmaktadır. Evlerdeki kullanım ve bahçelerdeki sulama için su, resmi ruhsatı bulunan artezyenden karşılanmaktadır. Ayrıca 30 tonluk su deposu ve kireç önleyici arıtma sistemi bulunmaktadır. İzsu altyapısı site girişine kadar yapılmış ama site yönetimi tarafından evlerde kullanımına gerek duyulmamıştır. Telefon, internet, uydu

bağlantısı gibi diğer servislerde de problem olmadığı belirtilmiştir.

Sosyal Donatılar ve Tesisler- Diğer tek katlı konutlarla benzer bir görünümdeki Saloon adlı bina sosyal tesis olarak öngörülmüştür. Ancak mevcutta yönetim toplantıları haricinde personel konutu olarak kullanıldığı görülmektedir:

> *"Urla Casaba Evleri'ni hayatı güzelleştiren şık ayrıntılarından biri de sitenin hemen girişinde yer alan Saloon binası. Ortak yaşam alanının bir parçası olan Saloon'da, Casaba sakinleri bir araya gelip çeşitli etkinliklere katılabilir, paylaşmanın ve bir arada yaşamanın keyfini çıkarabilirler."* (tanıtım broşüründen)

Sosyal Yaşam- Konut topluluğundaki kullanıcı profilinin yaş grubu ve meslek profili açısından değişkenlik gösterdiği, doktor, bankacı, eczacı, yönetici, eğitmen, tüccar, tekstilci, bilgisayar mühendisi, avukat, devlet sanatçısı gibi meslek gruplarının yer aldığı söylenmiştir. Bayanların 6'sı hariç ev hanımı, yeni bebeklerini büyüten ya da emekli olmuş bayanlar bulunduğunu ve beraber spor, yoga gibi çeşitli aktiviteler yaptıkları belirtilmiştir.

Güvenlik ve Yönetim Hizmetleri- Site sakinleri içinde bir yönetici bulunmakla birlikte hizmetler şantiye tamamlanmadığı için hala yatırımcı firma tarafından karşılanmaktadır. Ortak alanların temizlik ve bakımı, onarım ve tamirat işleri yönetim tarafından gerçekleştirilmektedir. Konut bahçelerinin bakımı kişilere aittir. Bakkal ve gündelik ihtiyaçlar personel tarafından karşılanmaktadır. Güvenlik için site girişinde bariyer ve güvenlik görevlisi bulunmaktadır. Profesyonel bir firma tarafından 24 saat kesintisiz güvenlik hizmeti verildiği belirtilmektedir (Şekil 5.65). Site girişinde, evlere bağlantılı santral aracılığıyla misafirler ev sahiplerine bilgi verilerek içeri alınmaktadır. Bunun yanı sıra bazı evlerde alarm sistemi bulunmaktadır. Sitenin etrafı ise tel çit ile çevrilmiştir. Bugüne kadar güvenlik açısından önemli bir olay olmadığı belirtilmiştir.



Şekil 5.65 Siteye yaklaşım ve giriş (kişisel arşiv, Nisan 2010)

Konut Biriminin Mekansal Özellikleri

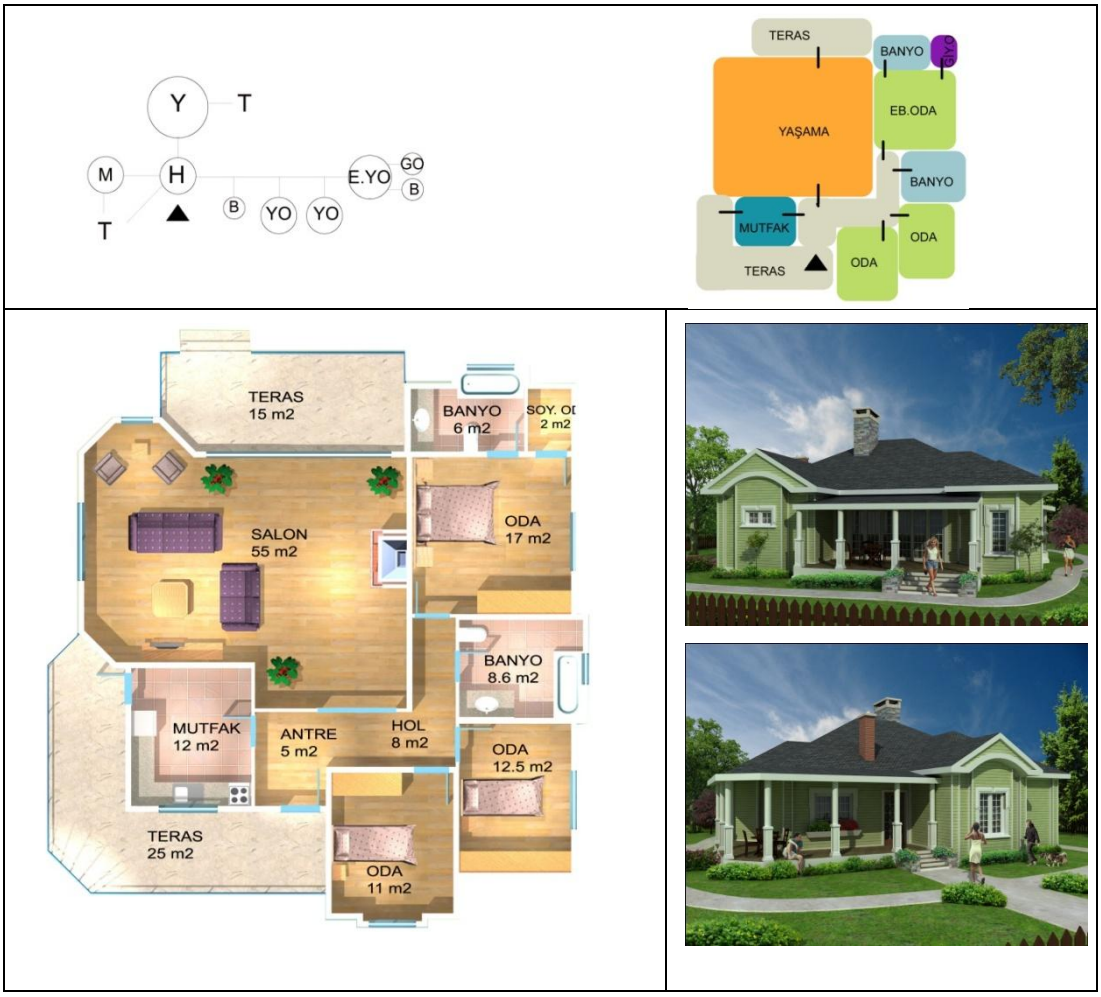
a.Genel Özellikleri- Victoria (180m², tek katlı, 11 adet), Teksas (146m², tek katlı, 8 adet), Nevada (210m², iki katlı, 2 adet), Santa Fe (205m², iki katlı, 9 adet) olmak üzere dört tip konut bulunmaktadır. Konut başına yaklaşık 800m² bahçe düşmektedir. Aynı tipteki konutlar parsellere farklı şekilde döndürülerek yerleştirildiğinden konutların yönlenme şekilleri de çeşitlenmektedir.

b.Mimari Planın Biçimlenişi- Farklı isimler taşıyan dört konut tipinin her birinde farklı bir işlev şeması ve birbirine alternatif olabilecek mekan organizasyonları denendiği görülmektedir. Öncelikle tek katlı ve iki katlı konut olmak üzere iki alternatif üretilmiştir. Tek katlı olanlardan bir tanesinde (Teksas), mekanlar, biri ana hol, diğeri yatma birimlerine ait kontrollü bir ikincil hol olmak üzere kare formlu iki merkez etrafını saracak şekilde düzenlenmişlerdir. Bir tanesi daha büyük olan üç yatma birimi ile bir banyonun, giriş holünde ise tuvalet, salon ile mutfağın yer aldığı ve apartman dairesine en çok benzeyen çözümün bu olduğu görülmektedir. Ekonomik açıdan da uygun bir konut sunma hedefinde olan bu alternatifte fazla bir cephe ve çatı hareketi de yer almamaktadır. İkinci tek katlı konut çözümünde ise (Victoria) cephenin ve çatı parçalanmalarının arttığı planda da çıkmalar ve köşe dönüşlerle hareketlerin arandığı görülmektedir (Şekil 5.67). İşlevlerdeki temel farklılık giyinme odası ve özel banyosu ile ebeveyn odasıdır. Bu çözümde yatma birimleri küçük giriş mekanının uzantısı olan ‘L’ bir koridor üzerinde hiyerarşik olarak sıralanmıştır. İki katlı konutlarda ise daha parçalı, dik, topuz çatıların; cephede de kitle taşmaları ve geri çekmelerin denendiği görülmektedir. Bu alternatiflerden

birinde (SantaFe) zemin katta giriş holünden ayrılan kısa bir koridorda iki oda ve bir banyo, diğer tarafta yaşama ve mutfak yer alırken, planın sadece yarısını kullanan üst katta her birinin kendi banyosu olan iki yatma birimi önerilmiştir. Dördüncü tipte ise (Nevada) düşey sirkülasyon elemanı, zemin katta yaşama, yeme, mutfak, banyo ve oda mekanlarının açıldığı duvarlarla ayrılmamış, esnek bir alanın tam ortasında, kısmen bölücü/perdeleyici bir işlev üstlenmektedir (Şekil 5.66). Üst katta ise yaşama ile aynı boyutlarda büyük bir ebeveyn odası ve banyosu dışında iki yatma birimi ve bir banyo yer almaktadır. Dört plan şemasına birlikte bakıldığında, ebeveyn odasını ayrıştırmak, her odaya özel banyo vermek ya da tüm odaları tek bir hol ve banyoyla ilişkilendirmek gibi yatma birimlerine ilişkin farklı alternatifler sunulmaya çalışıldığı; ama temelde yatma birimlerine kontrollü bir geçişin korunduğu görülmektedir. Yaşama ve mutfak mekanının ilişkisi değerlendirildiğinde ise genelde lüks konutlarda en çok talep edilen özelliklerden biri olan açık mutfağa yönelik bir olanağın düşünülmemiş olduğu dikkat çekmektedir. Tüm tiplerde mutlaka bir giriş terasının yer aldığı, ancak bunun yaşamanın açıldığı terastan da daha geniş olduğu görülmektedir. Her ne kadar broşürlerinde "*modern ahşap karkas sistemin sonsuz yaratıcılığa izin veren olanakları*"ndan, "*kullanıcı odaklı mekanlar*"dan, "*bağımsız yerleşim planının sunduğu sonsuz özgürlük alanı*"ndan, "*fonksiyonel ve estetik tasarım*"dan, "*detaycı mimari anlayış*"tan bahsediliyorsa da konut birimlerinin planlarının çok yenilikçi ve yaratıcı öneriler getirmediği gibi işlevsel ilişkilere açısından da sıkıntılar taşıdıkları görülmektedir. Plan şemalarının daha çok farklı yaş gruplarına ve farklı zevklere yönelik alternatifler sunmak ve kısmen de olsa apartman dairesi standartlarını aşmaya çalışan bir endişeyle şekillendirildiğini söylemek mümkündür.



Şekil 5.66 Nevada, plan analizleri, planlar ve görünüşler



Şekil 5.67 Victoria, plan analizleri, plan ve görünüşler

c.Teknik Özellikler ve Konfor Koşulları- Yapım sistemi ahşap konstrüksiyondur (Şekil 5.68). Yatırımcı firma hem çevre dostu olması hem de deprem dayanımı nedeniyle ahşap konstrüksiyon tercih ettiğini belirtmektedir. Kanada'lı Nascor firmasının teknolojisinin kullanıldığı sistemin içinde bulunan yüksek dansitede (yoğunlukta) olan EPS malzemesi ve ahşabın doğal özelliği nedeni ile tuğla duvar ve betona kıyasla yalıtımı yüksektir; betonarme yapılar ile kıyaslandığında % 65 enerji tasarrufu sağlamaktadır. Konutun iç kaplamaları yanmaz alçıpan, dış cepheleri ise yanmaz 'siding' ile kaplanmıştır. Öte yandan tanıtımlarında ve broşüründe, 8 ay gibi kısa bir sürede teslim edilebildiğinin de altı çizilmektedir.



Şekil 5.68 Ahşap yapım sistemi ve iç mekandan görünüm (kişisel arşiv, 2007; www.sahibinden.com)

d. Mimari Dil-Estetik Görünüm- Sessiz, sakin ve düz bir alanda, geniş çim bahçeler içine yerleştirilmiş Amerikan çiftlik evleri; geniş yolları, bahçeleri bölen ahşap çitleri ile tam anlamıyla bir Amerikan banliyö kasabası yaratılmaya çalışıldığı görülmektedir. Farklı parçalanmalar içeren kırma, topuz, altıgen, sekizgen çatılar, pencere ve alınlık detayları, süslü kolonadlı teraslar, bahçe seraları ve çardaklar Batı'daki otomobil çağı banliyölerine ve Amerikan katalog evlerine dair çağrışımlar taşımaktadır. Öte yandan katalogda yer alan imajların büyük oranda gerçekleştirildiği ve tasarıma çok yakın bir üretimin yapıldığı görülmektedir. Ancak site, "*şehir dışı bahçeli ev yaşamına yepyeni bir anlayış*" ve "*çağdaş bir ütopya*" gibi iddialı ve abartılı cümlelerle sunulsa da, biçimci bir anlayışla hareket edildiği; başka bir kültüre ait (daha doğrusu başka bir kültürün geçmişine ait) bir yaşantın hedeflendiği, bu nedenle de özgünlükten uzaklaşıldığını söylemek mümkündür (Şekil 5.69).



Şekil 5.69 Konutlardan görünümler (www.yapitsan.com.tr)

5.2.2.6. Sağlıklı Yaşam Sitesi

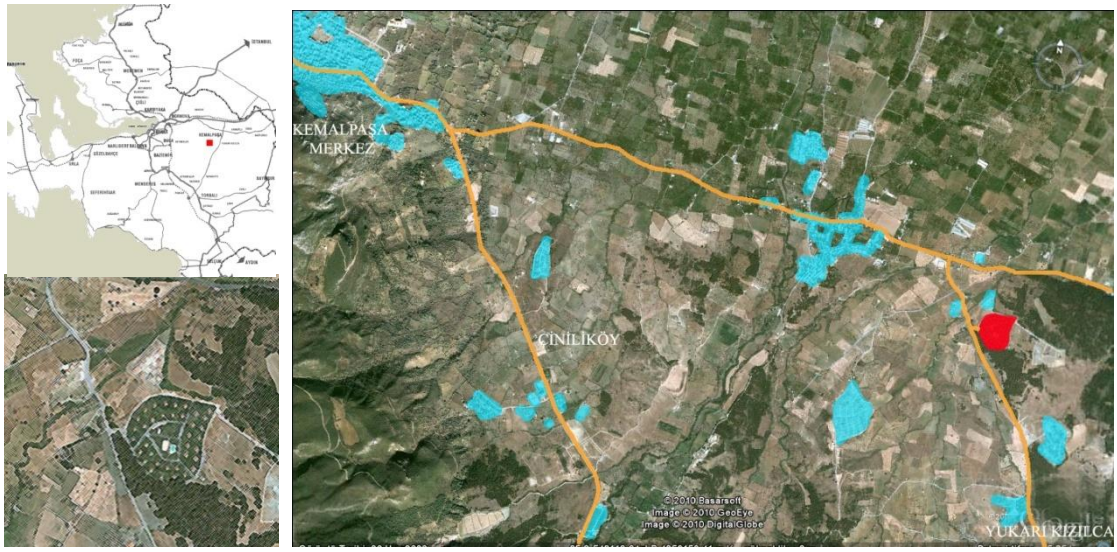
Tablo 5.10'da sitenin genel bilgileri, devamında ise parametreler doğrultusunda yapılan değerlendirmeler verilmiştir[25].

Tablo 5.10 Sağlıklı Yaşam Sitesi Genel Bilgiler

Sitenin Adı	Sağlıklı Yaşam Sitesi								
Yeri	Kemalpaşa/Yukarıkızılca				**Yapım Tarihi**		1995		
Üretim Biçimi	Kooperatif				**Parsel Boyutu**		57.250 m²		
Mimari Tasarım	Çizgi Mimarlık				**Yatırımcı/Firma**		-		
Yapılaşma düzeni					**Aidatlar**		250 TL		
İnşaat Taban Alanı	~6000m²				**Konut Değerleri**		200.000-250.000 TL		
Konut Sayısına İlişkin Bilgiler									
Toplam	36	**Boş**	2	**Kiralık-Satılık**	3	**Sürekli yaşanan**	13	**Yarı zamanlı**	18

Konum- Sağlıklı Yaşam Sitesi, İzmir'in doğu aksı üzerinde, İzmir-Ankara karayolunun güneyinde yer alan Kemalpaşa ilçesinin güneydoğusunda, Yukarıkızılca köyüne giden yolun hemen girişinde yer almaktadır (Şekil 5.70). Sağlıklı yaşam sitesi ise Kemalpaşa'nın merkezine 6 km.; Konak merkeze 36 km. uzaklıktadır. 3km uzaklıktaki Yukarıkızılca Köyü'ne dolmuşla ulaşım mümkün olmakla birlikte yürüyüş mesafesinde herhangi bir kentsel servis yer almamaktadır. Alana ulaşımı sağlayan yol orta kalitededir.

[25] Sitenin mimari projesi Kemalpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinden temin edilmiştir. Diğer bilgiler ise bireysel gözlemlerin yanı sıra site yöneticisi ve belediye başkan yardımcısı Ekrem Gündüz ile yapılan 31.07.2009 tarihli görüşmeden aktarılmaktadır.



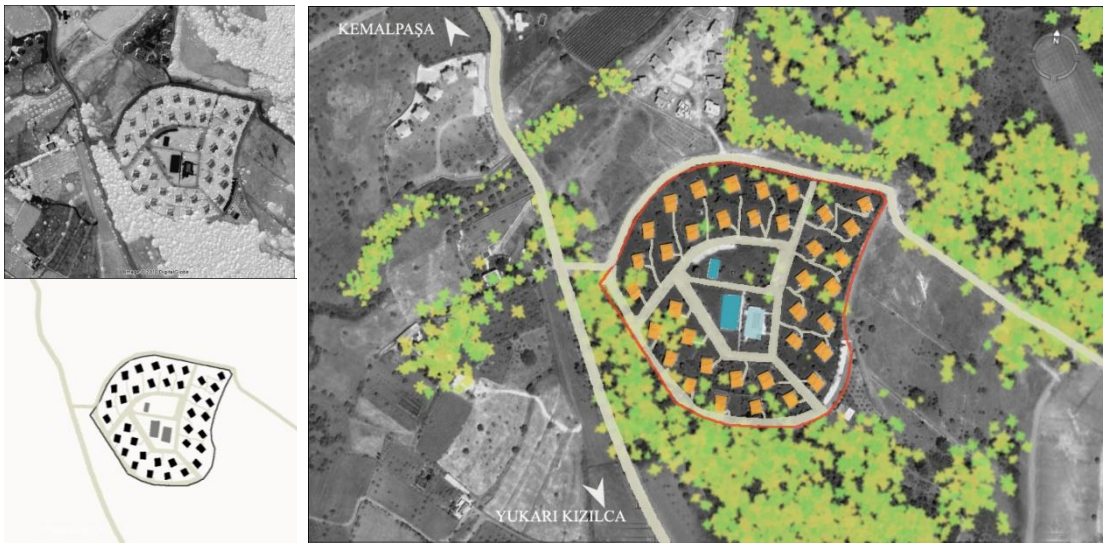
Şekil 5.70 Sağlıklı Yaşam Sitesi Konum Analizi

Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri- Parselin güneyinde ve doğusunda ormanlık arazi, kuzeyinde ve batısında tarım alanları bulunmaktadır. Yukarıkızılca köyüne doğru giden aks boyunca benzeri siteler aralıklı olarak yerleşmiş olmakla birlikte alanın çevresinde fazla bir yapılaşma yoktur. Doğal çevre, rekreasyon olanakları ve dinlenim açısından avantajlı bir konumda olduğu; iklim, orman manzarası, çevre temizliği ve sessizlik düzeyi açısından olumlu özellikler taşıdığı görülmektedir. Özellikle parselin batısını ve güneyini saran sık ağaç dokusu sitenin yoldan da izole olmasını sağlamaktadır.

Plan şemasının tipolojisi **merkezden yayılan** organizasyonlar sınıfına girmektedir (Şekil 5.71). Sitenin kuzeybatısında tek bir ana girişi bulunmaktadır. Yerleşim planı, alanın geometrik olarak da merkezinde yer alan sosyal tesislere dönecek şekilde yönlendirilmiş konutlardan oluşmaktadır. Konut birimlerinin birbirlerine fazla yakın yerleştirilmemekle birlikte özellikle yetişmiş yeşil doku sayesinde çok iç içe olmadıkları, daha kontrollü yatay ilişkiler kurdukları gözlenmektedir. Araç parkı için site yolları kullanılmaktadır. Arazinin güney doğusuna doğru artan hafif bir eğim mevcuttur. Parselin yaklaşık %10'u yapılaşmış alan, kalan kısım ise bahçelerden oluşmaktadır. Bahçelerde yetişmiş ağaçların yanı sıra alanı çevreleyerek siteye fon teşkil eden yüksek ağaçlar ve hafif eğim sayesinde, sitenin kısmen de olsa bulunduğu çevre ile bütünleşmiş göründüğünü söylemek mümkündür (Şekil 5.72). Parsel boyutu

ve konut sayısı açısından küçük ölçekli olarak değerlendirilebilir.

Çöpler site içinde personel tarafından toplanarak site dışındaki ana üniteden belediye tarafından alınmaktadır. Elektrik, su ve kanalizasyon sistemleri belediye tarafından sağlanmaktadır.



Şekil 5.71 Sağlıklı Yaşam Sitesi vaziyet planı analizi



Şekil 5.72 Sağlıklı Yaşam Sitesi yoldan ve sitenin içinden görünüm (kişisel arşiv, Eylül 2009)

Sosyal Donatılar ve Tesisler- Yerleşimin merkezinde bulunan ortak alanda havuzun yanı sıra tenis kortu, basketbol sahası, çocuk parkı ve bir toplantı salonu yer almaktadır (Şekil 5.73).



Şekil 5.73 Sağlıklı Yaşam Sitesi ortak alan
(http://remaxmavisehir.com/main/advertise_detail.php?ad_id=3650152)

Sosyal Yaşam- site sakinlerinin yaş ortalamasının yüksek olduğu, ağırlıklı olarak üst düzey belediye personeli ve fabrikatörlerin yaşadığı öğrenilmiştir. Site sakinleri arasında nadiren yemek düzenlendiği, komşulukların ve sosyal ilişkilerin zayıf olduğu; yaşayanların burayı, doğal nitelikler ve havanın temizliği nedeniyle tercih ettikleri ve daha içe dönük bir yaşantıdan mutlu oldukları belirtilmiştir.

Güvenlik ve Yönetim Hizmetleri- Site yönetimi site sakinleri arasından seçilmekte, bunun yanı sıra 1gece, 1 gündüz bekçisi, 5 bahçıvan olmak üzere toplam 7 personel bulunmaktadır. Bahçe bakımları site yönetimi tarafından karşılanmaktadır. Güvenlik için sadece güvenlik elemanı ve girişte bariyer bulunmakla birlikte, bu personelin aynı zamanda site içindeki çeşitli sorumlulukları nedeniyle sürekli kapıda durmadığı; bariyerin ise araç ve yaya girişi açısından kontrolsüz olduğu gözlenmiştir (Şekil 5.74). Yaşanan birkaç hırsızlık nedeniyle konut sahipleri bireysel olarak alarm taktırmaya başlamışlardır.



Şekil 5.74 Sağlıklı Yaşam Sitesi girişi
(kişisel arşiv, Nisan 2010)

Konut Biriminin Mekânsal Özellikleri

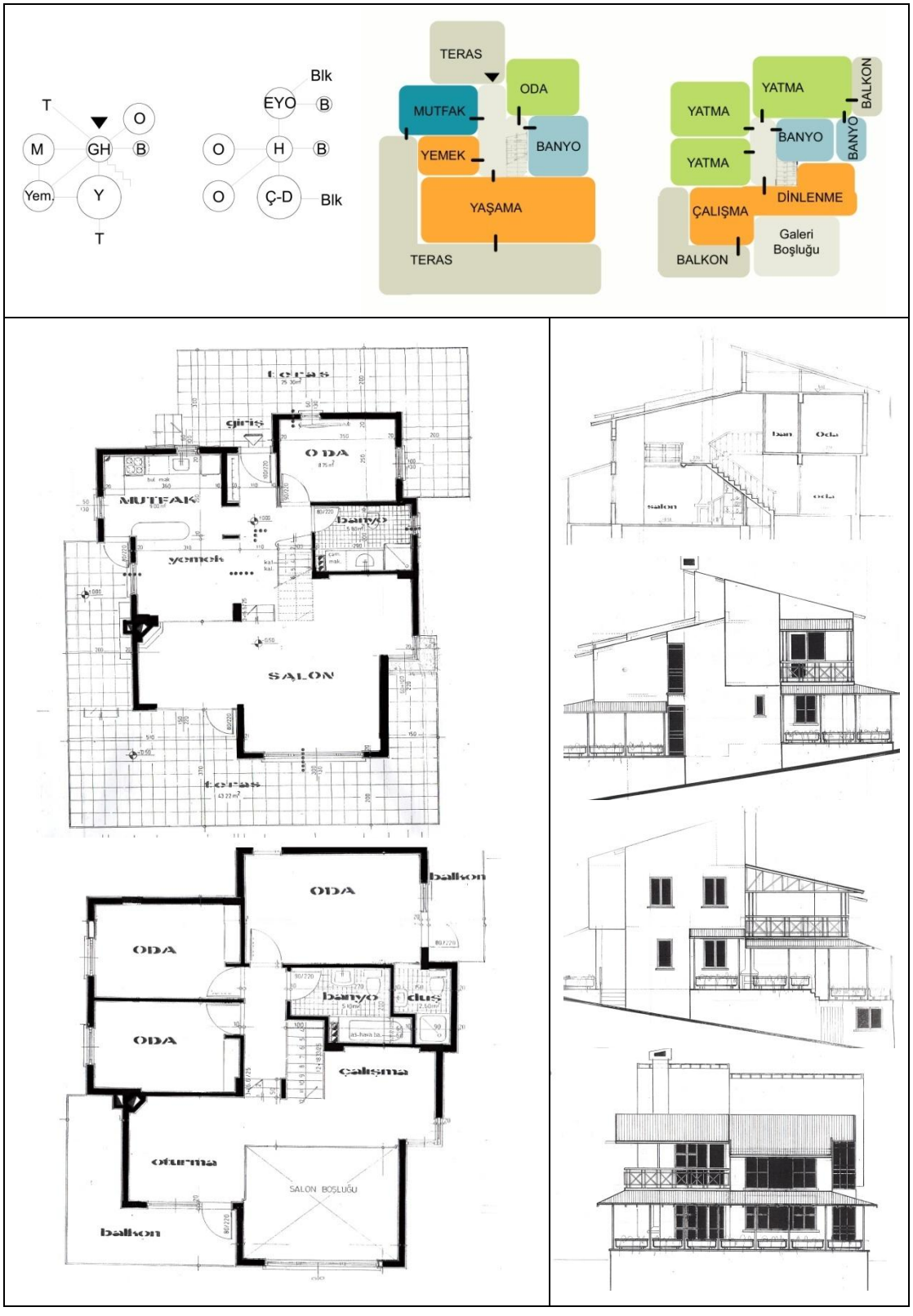
a.Genel Özellikleri-

Tüm yerleşim 150m²'lik, 2 katlı tek tip konutlardan oluşmaktadır. Konut başına yaklaşık 700m² bahçe alanı düşmektedir. Konut birimleri ortak alanın etrafını saracak şekilde, parselin güneyindekilerin teras cephesi; kuzeyindekilerinse giriş cephesi merkeze doğru yönlendirilecek şekilde yerleştirilmişlerdir. Yatma birimleri güneye ve güneybatıya bakmakla birlikte yaşama mekanlarının kuzeye ve kuzeybatıya yönlendirildikleri görülmektedir.

b.Mimari Planın Biçimlenişi- Ortagonal bir şemaya sahip olan plan şeması, bir kısa kenarından girişin alındığı dikdörtgen bir holün etrafında örgütlenmiştir (Şekil 5.76). Zemin katta girişin karşısındaki diğer kısa kenarının eğimi de kullanmayı hedefleyen küçük bir kot farkıyla yaşama birimine açıldığı, mutfak, yemek ve yaşama mekânlarının duvarların olmadığı esnek bir mekan kurgusu ile iç içe şekillendirildiği görülmektedir. Zemin katta bunun yanı sıra bir oda ve banyo yer almakta, yaşama mekanını saran geniş bir teras bulunmaktadır. Üst katta ise holün bir tarafında yaşama mekanına galeri boşluğu ile açılan ve çalışma-dinlenme fonksiyonuna yönelik olarak düşünülmüş geniş bir alan, bu mekanın açıldığı bir balkon-teras, diğer tarafında ise üç yatma birimi ve bir banyo yer almaktadır. Ebeveyn odası olarak düşünülmüş özel banyolu yatma biriminin açıldığı ikincil bir balkon da mevcuttur. Planda mekanlara karşılık gelen dikdörtgen formların kaydırılarak yerleştirilmeleri, şeffaflıkları oluşturmaya yardımcı olan duvar çekmeleri, küçük kot farkları ve galeri boşluğu ile üçüncü boyutta da bir hareket yakalanmaya çalışılmıştır (Şekil 5.75).



Şekil 5.75 Konut biriminin üçüncü boyutuna ilişkin eskiz



Şekil 5.76 Sağlıklı Yaşam Sitesi plan analizi

c.Teknik Özellikler ve Konfor Koşulları- Betonarme sistemde inşa edilen konutların iç mekanlarında ağırlıklı olarak ahşap malzeme kullanılmıştır (Şekil 5.77).



Şekil 5.77 Konut içlerinden görünümler
(http://remaxmavisehir.com/main/advertise_detail.php?ad_id=3650152)

d. Mimari Dil-Estetik Görünüm- Planda ve cephede mekanların ileri geri hareketleri, dışa patlamalar şeklinde denenen hareketler, çatı parçalanmalarıyla da ifadelendirilmeye çalışılmıştır. Tek yöne doğru hafif eğimli kiremit çatıların yanı sıra ahşap pergoleler, doğrama ve kepenkler, teras korkulukları ile daha çok gelenekselci bir yaklaşımla tasarlanan konutların inşa edildiği dönemin ikincil konut mimarisindeki yaygın eğilimleri taşıdığı görülmektedir (Şekil 5.78).



Şekil 5.78 Konutların genel görünümü (kişisel arşiv, Eylül 2009; http://remax.com.tr)

5.2.2.7. Yakaköy Profesörler Sitesi

Tablo 5.11'de sitenin genel bilgileri, devamında ise parametreler doğrultusunda yapılan değerlendirmeler verilmiştir[26].

Tablo 5.11 Yakaköy Profesörler Sitesi Genel Bilgiler

Sitenin Adı	Yakaköy Profesörler Sitesi		
Yeri	Bornova/Yakaköy	**Yapım Tarihi**	1994
Üretim Biçimi	Kooperatif	**Parsel Boyutu**	40.228 m²
Mimari Tasarım		**Yatırımcı/Firma**	-
Yapılaşma düzeni		**Aidatlar**	200 TL
İnşaat Taban Alanı	~4000m²	**Konut Değerleri**	Satılık- 200.000-250.000 TL Kiralık- 1.500 TL

Konut Sayısına İlişkin Bilgiler									
Toplam	35	**Boş**	8	**Kiralık -Satılık**	2	**Sürekli yaşanan**	12	**Yarı zamanlı**	13

Konum- Yakaköy Profesörler Sitesi, İzmir-İstanbul karayolu üzerinde Çiçekliköy sapağından ulaşılan Yakaköy'ün, hemen çıkışında yer almaktadır (Şekil 5.79). Bornova'ya 13 km. Konak merkeze 23 km. uzaklıkta, Yakaköy'e ise yürüme mesafesindedir. Önünden toplu taşıma geçmemekle birlikte köye dolmuş mevcuttur. Öte yandan orta kalitedeki ulaşım yoluna rağmen Bornova'ya ve dolayısıyla kent merkezine oldukça kısa sürede ulaşılabilir bir noktada olduğunu söylemek mümkündür. Geçmişte de ikincil konut yapılaşmalarının yoğun olduğu köy, deniz seviyesinden yukarıda yoğun bir ormanlık arazi ile çevrelenmiştir. Çiçekliköy'ün de içinden geçerek Yakaköy'e ulaşan karayolu boyunca yoğun olarak piknik alanları ve kahvaltı mekanları yer almaktadır. Daha önce zeytinlik olduğu ve muhtar senedi ile alındığı belirtilen arsa ise, kuzey ve kuzeydoğusunda yoğun bir ormanlık araziye yaslanmış bulunmaktadır. Ruhsat alabilmek için 2-B statüsüne geçirilmesi yönünde

[26] Siteye ilişkin bilgiler bireysel gözlemlerin yanı sıra site yöneticisi Erdinç Demirören ile yapılan 29.11.2009 tarihli görüşmelerden aktarılmaktadır. Konut planları için İstanbul'da uygulanan bir projenin aynen kullanıldığı ve ayrıca belediyeden onaylı bir projenin olmadığı belirtilmiştir. Mimari çizimler de site yönetiminden temin edilmiştir.

başvurulmuş, yasal süreç devam etmektedir (Şekil 5.80).



Şekil 5.79 Yakaköy Profesörler Sitesi konum analizi



Şekil 5.80 Sitenin girişi ve arkasındaki ormanlık arazi (kişisel arşiv, Nisan 2010)

Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri- Parselin kuzeyi ve doğusunu kuşatan sıkı çam ormanının yanı sıra güney ve batı yönünde de yeşil doku yoğundur. Doğal çevre, rekreasyon olanakları ve dinlenim açısından avantajlı bir konumdadır; iklim, dağ-orman manzarası, çevre temizliği ve sessizlik gibi olumlu özellikler taşımaktadır. Sitenin plan şeması **merkezden yayılan** organizasyonlar sınıfına girmektedir (Şekil 5.81). Arazisi kuzeyden güneye doğru azalan bir eğime sahip olan sitenin girişi parselin kuzeydoğusundadır. Manzara yönü de eğimin azaldığı güneybatı doğrultusudur (Şekil 5.82). Yerleşim planı parselin merkezinde kısmen daha düz bir bölgede tasarlanan sosyal tesisler ve bu alanı çevreleyen ana cadde üzerinde yer alan konutlardan oluşmaktadır. Ana yolun kapanmasıyla oluşturulan bu iç bölgede sosyal tesis alanının yanı sıra 9 adet tek katlı konut yer almaktadır. Yolun

diğer tarafında ise iki katlı konutlar yerleştirilmiştir. Merkez bölgede ortak alanlar tasarlanmış olmakla birlikte hayata geçirilememiştir. Ortak alanın kenarlarında iki grup halinde yer alan tek katlı konutlardan metrekare olarak da daha büyük olan 6 tanesi daha yüksek bir kotta kendi içlerinde gruplanmışlardır. Yolun alt tarafında eğimin azalmasıyla konutların düz bir zemine oturdukları,; sitenin hemen girişinde, yolun üstünde kalan konutların ise çoğunlukla eğimden bir bodrum kazandıkları gözlenmektedir. Bahçelerin arasında yer yer alçak duvarlar yer yer de eğim nedeniyle yüksek istinad duvarları bulunmaktadır. Sadece konutlardan oluşan mevcut durum göz önüne alındığında parselin %10'unun yapılaştığı, sosyal tesis alanına ait boşluğun atıl kaldığı ve yeşil dokunun yapılan peyzaj çalışmalarına rağmen çok güçlü olmadığı gözlenmektedir (Şekil 5.83). Parsel boyutu ve konut sayısı açısından küçük ölçekli bir konut topluluğu olduğu ve eğime rağmen üst kottan girildiği için rahat algılanabilir olduğu görülmektedir.

Çöpler belediye tarafından site önündeki ünitelerden alınmaktadır. Kanalizasyon olmadığı için biyolojik arıtma sistemi kurulmuştur. Temiz su köyden alınmakla birlikte artezyen ve buna yönelik olarak klorlama ve filitrasyon sistemi; elektrik için trafo mevcuttur.



Şekil 5.81 Yakaköy Profesörler Sitesi vaziyet planı analizi



Şekil 5.82 Manzara yönü (kişisel arşiv, Nisan 2010)



Şekil 5.83 Sitenin genel görünümü (kişisel arşiv, Nisan 2010)

Sosyal Donatılar ve Tesisler- Alanın merkezinde önerilen sosyal tesisler hayata geçirilememiştir (Şekil 5.84). Sadece bir konutun kişisel havuzu olduğu görülmektedir. Bununla birlikte köyün yürüme mesafesinde oluşu nedeniyle site genelinde temel ihtiyaçların buradan karşılandığı ve köyle yakın ilişki içinde olunduğu belirtilmiştir.



Şekil 5.84 Atıl durumdaki orta alan (kişisel arşiv, Nisan 2010)

Sosyal Yaşam- Site genelinde çalışan ailelerin çoğunlukta olduğu, sosyal tesislerin yokluğunun da etkisiyle ortak aktivite düzenlenmediği öğrenilmiştir. Daha çok huzur ve sakinlik amacıyla gelen ailelerin yer aldığı, içe dönük bir yaşantı olduğu anlaşılmaktadır.

Güvenlik ve Yönetim Hizmetleri- Kooperatif yönetim kurulunun yanı sıra site sakinlerinden bir yöneticinin bulunduğu sitede 1 bekçi ve 1 bahçıvan bulunmaktadır (Şekil 5.85). Bahçe bakımları kişilere aittir. Site girişinde kumandalı kapı bulunmakla birlikte çoğunlukla açık durduğu gözlenmiştir. Sitenin etrafı ise alçak duvar üstüne tel çit ile çevrilidir. Bugüne kadar birkaç kere hırsızlık olmakla birlikte bunların tadilat mevsiminde gelen yabancılardan kaynaklandığı düşünülmektedir.



Şekil 5.85 Site girişi (kişisel arşiv, Nisan 2010)

Konut Biriminin Mekansal Özellikleri

a.Genel Özellikleri-7 tane tek katlı büyük (165m², 4 odalı), 2 tane tek katlı küçük (~100m², 2 odalı), 26 tane iki katlı (~200m²) olmak üzere üç tip konut bulunmaktadır. İki katlı konutların yaşama mekanlarının ortak alana doğru yönlendirildiği, bu nedenle de alt kottakilerin kuzeydoğuya üst kottakilerin güneybatıya baktığı görülmektedir. Yatma birimleri için de benzer bir durum söz konusudur. Buna ek olarak arazinin alt kotunda yer alan konutların terasları, ortadaki atıl alana ve istinad duvarlarına dönük olduğundan çoğunlukla diğer tarafta, manzara yönünde ikincil bir teras yapılmıştır. Tek katlı konutların ise yaşama ve terasları güneybatı doğrultusunda, birbirlerine bakmayacak şekilde döndürülerek yerleştirilmiştir. Bu doğrultuda yatma birimleri de farklı yönlere bakabilmektedir. Konut başına yaklaşık 500 m² bahçe düşmektedir.

b.Mimari Planın Biçimlenişi- Tüm konutların plan şemaları bir ana hol etrafında örgütlenmiştir. Tek katlı olanlarda kare formlu giriş holünün etrafı mutfak, yaşama, çalışma, kiler ve tuvalet mekanları ile sarılmakta; buradan geçilen ikincil bir koridor ise üç yatma birimi ve bir banyoya hizmet vermektedir (Şekil 5.87). İki katlı

konutlarda, sadece kilerle bağlantılı kısa bir giriş holünden sonra ulaşılan ana hol, yine çalışma, yaşama, mutfak ve tuvalet birimleriyle çevrilidir. Üst katta ise bu hol dört adet oda, bir banyo ve bir tuvalete açılmaktadır (Şekil 5.86). Tüm konutlarda yaşama biriminin açıldığı terasın yanı sıra yatma birimlerine ait balkonlar mevcuttur. Yaş grubunun yüksek olduğu sitede iki katlı konutların merdiven nedeniyle zorluk yarattığı belirtilmiştir.



Şekil 5.86 Yakaköy Profesörler Sitesi, iki katlı konutlar plan analizi



Şekil 5.87 Yakaköy Profesörler Sitesi, tek katlı konutlar plan analizi

c.Teknik Özellikler ve Konfor Koşulları- Konvansiyonel yöntemlerle, betonarme olarak üretilen konutlarda ısınma sistemi için merkezi LPG tankı bulunmakta, gaz, internet üzerinden satın alınarak konutlara ait kartlara yüklenmektedir.

d. Mimari Dil-Estetik Görünüm- Tek katlı ve iki katlı konutların birbirleriyle dil açısından uyumları söz konusu olmadığı gibi üçüncü boyut ya da cephe açısından herhangi bir kimlik kaygısı taşımadıkları görülmektedir. Hafif kırma çatılar, teras kolonları ve pencere söveleri, kent içindeki apartmanlarda ya da yazlık birçok konutta gözlenen, hızlı ve ekonomik üretimin bir sonucu olarak değerlendirilebilecek standartlaşmış elemanlardır. Mimari kimlik ya da estetik yönündeki bu eksiklik birçok kullanıcının cam-metal teras korkulukları, taş kaplamalar, klasik tarzda ahşap kepenkler gibi kişisel çözümler üretmelerine yol açmıştır (Şekil 5.88).



Şekil 5.88 Tek katlı ve iki katlı konutlardan görünümler (kişisel arşiv, Nisan 2010)

5.2.2.8. Mavi Nokta

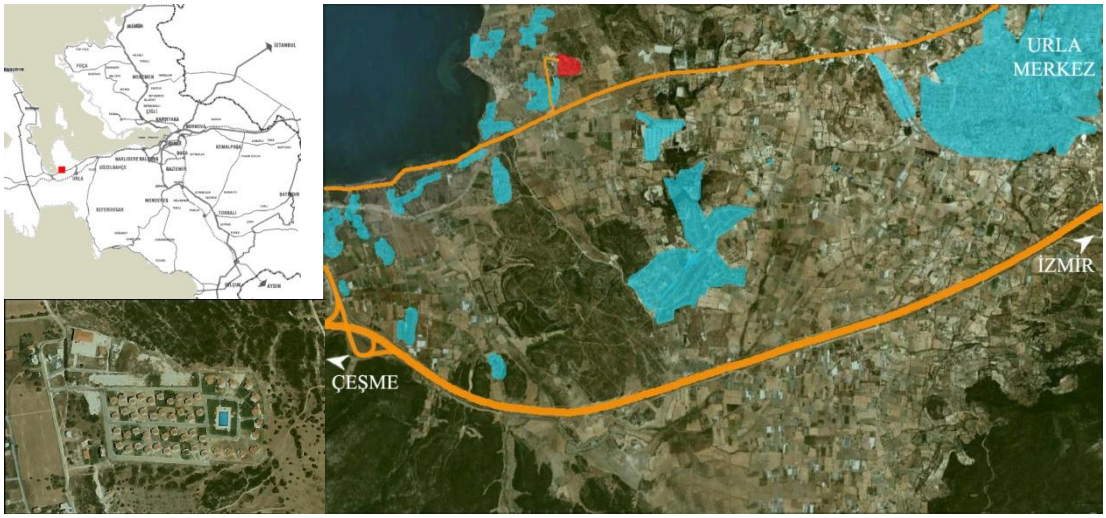
Tablo 5.12'de sitenin genel bilgileri, devamında ise parametreler doğrultusunda yapılan değerlendirmeler verilmiştir[27].

Tablo 5.12 Mavinokta Sitesi Genel Bilgiler

Sitenin Adı	Mavinokta								
Yeri	Urla/İçmeler			**Yapım Tarihi**		1997			
Üretim Biçimi	Kooperatif			**Parsel Boyutu**		39.252 m² (uydudan hesaplanmıştır)			
Mimari Tasarım	Teoman Bilici			**Yatırımcı/Firma**		-			
Yapılaşma düzeni	yatay kat irtifakı			**Aidatlar**		250 TL			
İnşaat Taban Alanı	~ 3.796m²			**Konut Değerleri**		Satılık- 250.000-300.000 TL Kiralık- 700-1.000 TL			
Konut Sayısına İlişkin Bilgiler									
Toplam	52	**Boş**		**Kiralık -Satılık**	2	**Sürekli yaşanan**	15	**Yarı zamanlı**	35

[27] Siteye ilişkin bilgiler bireysel gözlemlerin yanı sıra site yöneticisi ile yapılan 21.01.2010 tarihli görüşmeden aktarılmaktadır.

Konum- Mavinokta Sitesi, Urla'nın kuzeybatısında Torasan mahallesine giden yol üzerinde Urla'ya 7 km., Konak merkeze 45 km. uzaklıkta konumlanmaktadır (Şekil 5.89). Torasan dolmuşlarının sitenin önünden geçtiği ve yakın çevrede yazlık sitelerden oluşan bir yapılaşma dokusunun bulunduğu görülmektedir. Denize yakın konumlanmakla birlikte yaklaşık 20-25m. yüksekte bulunduğu ve sitenin yazlık kullanım amaçlı gerçekleştirilmediği bilinmektedir.



Şekil 5.89 Mavi Nokta konum analizi

Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri-- Doğuya doğru eğimin artmasıyla yükselen arazinin bu bölgesi, kısmen de olsa deniz manzarasına hâkimdir. Komşu parsellerinde herhangi bir yapılaşma olmayan sitenin kıraç alanlar ve makiliklerle çevrili olduğu, sessizlik düzeyi açısından olumlu olduğu ancak yoğun bir yeşil doku içinde yer almadığı gözlenmektedir.

Sitenin plan şeması **merkezden yayılan** organizasyonlar sınıfına girmektedir (Şekil 5.90). Yerleşim planı temel olarak, açık yüzme havuzunun yer aldığı bir merkezin etrafını saran konutlardan oluşmakla birlikte, buna eklenen ikinci bölüm, daha çok gridal bir dokuya sahiptir. Ancak şemanın ağırlıklı olarak merkez etrafında örgütlendiği ve batıdaki gridal düzene sahip konutların dahi yön olarak aynı merkeze baktığı görülmektedir. Batı bölümü, iki yanda iki çıkmaz sokaktan oluşmakta, ortadaki aks ise ortak alana açılmaktadır. Yatay kat irtifakı olmasına rağmen bahçeler arasında ayrımlar bulunmaktadır. Mevcut durum göz önüne alındığında parselin %10'unun yapılaştığı, bahçelerin ise ağırlıklı olarak çim olduğu ve yoğun bir ağaç

dokusunun olmadığı görülmektedir. Parsel boyutu ve konut sayısı açısından orta ölçekli bir konut topluluğudur.

Çöpler site içinde personel tarafından toplanarak site dışındaki ana üniteden belediye tarafından alınmaktadır. Şantiye elektriğine bağlı sitede arıtma, trafo ve jeneratör bulunmakta; su, ana şebekeye bağlı olup artezyenden çekilen su bahçelerde kullanılmaktadır. Kanalizasyon şebekesine bağlı olunmakla birlikte ayrıca fosseptik de vardır.



Şekil 5.90 Mavi Nokta vaziyet analizi

Sosyal Donatılar ve Tesisler- Yarı olimpik havuz ve çocuk havuzu dışında herhangi bir sosyal tesis bulunmamaktadır (Şekil 5.91).



Şekil 5.91 Havuzdan görünüm (kişisel arşiv, 09.04.2010)

Sosyal Yaşam- Dokuz Eylül Üniversitesi hocalarının ağırlıkta olduğu site sakinleri arasında iki yabancı uyruklu ailenin bulunduğu, genelde yaş ortalamasının 70 ve üstü olduğu, arkadaş bulma sorunu nedeniyle genç ya da çocuklu çiftlerin azınlıkta olduğu belirtilmiştir. Çocukların yakında bulunan ilköğretim okullarını tercih

ettikleri; sosyal ilişkilerin geçmişte daha iyi olduğu, zamanla kişiler arası itilafların arttığı öğrenilmiştir.

Güvenlik ve Yönetim Hizmetleri- Ortak alanların bakımı personel tarafından yapılmakta olup bahçeler kişilere aittir. Genellikle peyzaj firmaları ve bahçıvanlar tutulduğu bilinmektedir. Site girişinde otomatik kapı, gece ve gündüz görevli 4 güvenlik personelinin yanı sıra 8 adet kamera ve 2 Sivas kangal köpek bulunduğu, sitenin çevresinin de kısmen tel örgü ile çevrili olduğu görülmektedir. Bununla birlikte gün içinde sitenin kapısının genellikle açık durduğu gözlenmiştir. Herhangi bir güvenlik sorunu yaşanmadığı ancak her evin kendi önlemini aldığı belirtilmiştir.

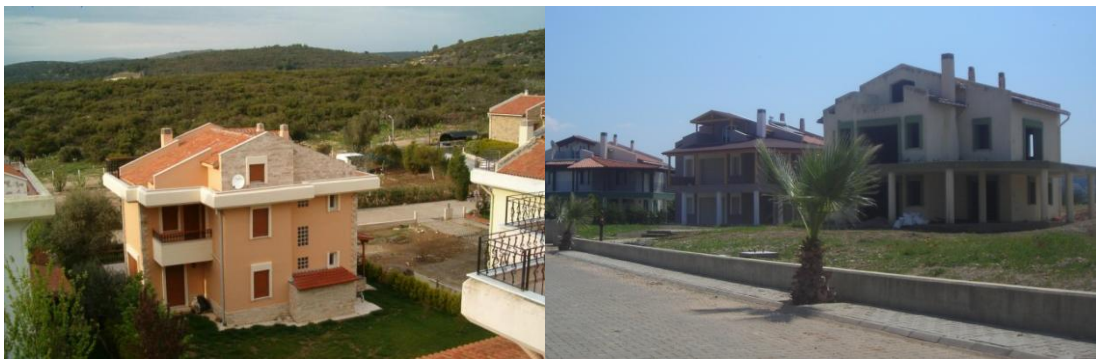
Konut Biriminin Mekansal Özellikleri

a.Genel Özellikleri---Havuzu çevreleyen 12 adet A tipi (210m²) ve 40 adet B tipi (167m²) konut bulunmaktadır. Konut başına yaklaşık 200 m² bahçe düşmektedir.

b.Mimari Planın Biçimlenişi- Üç katlı ve bodrum katı olan konutlarda, bahçe ve terasların birbirine bakmaması, her katta banyo olması olumlu olarak değerlendirilmektedir.

c.Teknik Özellikler ve Konfor Koşulları- Konutların inşaat kalitesinin iyi, altyapı ve tesisatların yeterli olduğu belirtilmiştir.

d. Mimari Dil-Estetik Görünüm-Kitlenin, planın yukarı doğru ötelenmesinden ibaret olduğu ve beşik çatı, üçgen çatı pencereleri, ahşap teras pergoleleri, pencere söveleri, fırlayan bacalar ile bölgedeki birçok yazlık siteye benzer bir biçimsel dil taşıdığı görülmektedir. Bunun yanı sıra konutların, kişisel tercihlere göre taş kaplamalar, ferforje parmaklıklar, shingle çatılı teras kapatmaları, alüminyum korkuluklar gibi eklentilerle karmaşıklaşan bir görünüm sergiledikleri gözlenmektedir (Şekil 5.92).



Şekil 5.92 Konutların genel görünümü (www.turpa.com.tr; kişisel arşiv, 09.04.2010)

5.2.2.9. Çamyuva

Tablo 5.13'de sitenin genel bilgileri, devamında ise parametreler doğrultusunda yapılan değerlendirmeler verilmiştir[28].

Tablo 5.13 Çamyuva Sitesi Genel Bilgiler

Sitenin Adı	Çamyuva Evleri								
Yeri	Urla/Zeytinalanı			**Yapım Tarihi**		1994			
Üretim Biçimi	Bireysel girişimci			**Parsel Boyutu**		44.000 m²			
Mimari Tasarım	Tufan Arkayın			**Yatırımcı/Firma**		Özer Yapan (İzmir Turizm İnş.ve tic. A.Ş.)			
Yapılaşma düzeni	yatay kat irtifakı			**Aidatlar**		450 TL			
İnşaat Taban Alanı	~3250 m²			**Konut Değerleri**		Satılık- 500.000-550.000 TL Kiralık- 2.000 TL			
Konut Sayısına İlişkin Bilgiler									
Toplam	24	**Boş**		**Kiralık -Satılık**	4	**Sürekli yaşanan**	14	**Yarı zamanlı**	10

"Doğayı ezmek yerine doğaya saygı göstermeyi tercih eden villalarda, modern ve konforlu bir yaşam ortamı"

Temel amaç çağdaş toplumun sosyal ihtiyaçları göz ardı edilmeden, yeşillik ve hayvan seslerinin doyumsuzlaştığı huzurlu bir köy ortamında, bireylerin doğayla iç içe yaşayabildikleri bir çevrenin tasarlanması.

Bölgenin mevzi imar planıyla gelişen ilk az katlı konut topluluğu olan site, İzmir için kooperatifler dışındaki özel sektör sunumu açısından öncü niteliktedir. Yatırımcı ve tasarımcı, kısa bir süre önce Sahilevleri'nde müstakil evlerde oluşan deneyimlerini kentin çeperindeki daha geniş bir parsele ve ortak yaşam konseptine taşımışlardır. Bu sitenin ardından aynı bölgede Çamyuva Rustik ve Çamlıbelen Villaları da benzer bir anlayışla gerçekleştirilmiştir.

[28] Sitenin mimari projesi tasarımcısından temin edilmiştir. Diğer bilgiler ise bireysel gözlemlerin yanı sıra mimar Tufan Arkayın ile yapılan 01.04.2010 tarihli; yönetici Mehmet Özdemirciler ile yapılan 09.04.2010 tarihli görüşmelerden aktarılmaktadır. Buna ek olarak Villa Dekorasyon dergisinde site hakkında çıkan proje tanıtıma ilişkin metin ve görsellerden yararlanılmıştır [Çamyuva villaları (bt), yıl:2, s:8, ss62-71.)

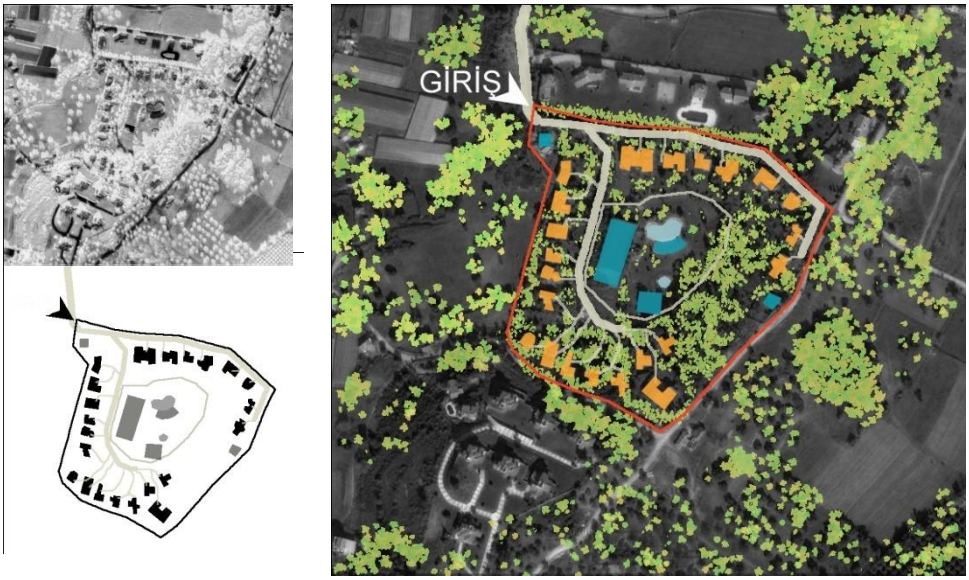
Tasarımcının ve yatırımcının ortak görüşleriyle şekillenen bu siteler, birlikte deneyimledikleri Avrupa'daki örneklerden etkilenmeler taşımaktadır. Bu sitelerin tümü, özellikle Barselona'da Sevilla Dünya Fuarı için inşa edilen İspanyol Köyü (1992), İtalyan Toscana Evleri ve Akdeniz mimarisine göndermelerle yüklü imgeler; doğal malzeme kullanımı, beyaz ve mavi tonlarının, taş, tuğla, ahşap malzemelerin hâkim olduğu evler ve bunları destekleyen bir peyzajla köy yaşantısını kurmaya yönelik bir anlayışla şekillenmiştir.

Konum- Çamyuva Evleri, İzmir'in Batı aksı üzerinde Zeytinalanı köyünün doğu kenarında, Urla'ya 12 km., merkeze 30 km. uzaklıkta konumlanmaktadır (Şekil 5.93). Zeytinalanı köyü, 1990 sonrası süreçte az katlı konut toplulukları ile güney-güney batı doğrultusunda genişlemesinin yanı sıra, çeşitli özel okulların ve sağlık kurumlarının, kıyı boyunca da restoranların yerleşmesiyle gelişmiştir. Tarımsal etkinliğin hala devam ettiği köyün, güneydoğusu boyunca otobana paralel uzanan tepelikler bölgeyi yoldan izole etmektedir. Köye, dolmuşların yanı sıra, 2005 tarihinden itibaren kent merkezinden belediye otobüslerinin de işlediği; bunlar sitenin önüne kadar gelmese de yakınından geçtiği ve köy merkezinin yürüyüş mesafesinde olduğu görülmektedir. Öte yandan köyün çeperinde yer alan parselin artan eğim ve yeşil doku ile görece ayrışmış olduğunu söylemek mümkündür. Site, mevzi imar planıyla gelişmiştir.



Şekil 5.93 Çamyuva konum analizi

Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri- Güneydoğu yönünde bir tepeye yaslanan ve bu doğrultuda eğimin arttığı arazi, kuzey yönünde ise denizi karşılamaktadır. Komşu parsellerindeki iki site haricinde geniş tarım alanlarıyla çevrili olup bölgenin yeşil doku açısından yoğun, sakin ve deniz manzaralı bir köşesinde yer aldığı gözlenmektedir. Sitenin plan şeması **merkezden yayılan** organizasyonlar sınıfına girmektedir (Şekil 5.94). Yerleşim planı temel olarak, sosyal aktivite alanlarının yer aldığı merkez bölgeye yönlendirilmiş ve arazinin dış çeperi boyunca sıralanmış konutlardan oluşan çanak benzeri bir yapıya sahiptir. İkiye ayrılan ve her iki yönde de çıkmaz sokakla sonlanan araç yolu, kuzey yönünde alanın sınırlarına paralel ilerlemekte, güneye doğru da ikincil bir bağlantı vermektedir. Mevcut dokuya ve ağaçlara dokunmadan yerleştirilen, birbirinden farklı tasarımlara sahip 24 adet villaya, bu ana yollardan ayrılan küçük patikalarla ulaşılmaktadır. Bahçelerin arasında ahşap çitler ve bitkilendirme haricinde bir ayrım yoktur. Bahçeler çoğunlukla çim olmakla birlikte, meyve ağaçları ve dekoratif ağaçlardan oluşan oldukça yeşil bir dokunun varlığı gözlenmektedir. Peyzajda dekoratif olarak, kuyular, testiler, dekoratif elemanlar, ahşap çitler, taş duvarlar kullanılmıştır (Şekil 5.95). Orta alandaki sosyal tesislerin yanı sıra eğimin arttığı ve araç yolunun doğu tarafında sonlandığı noktada, toplanma amaçlı bir bina daha mevcuttur. Mevcut durum göz önüne alındığında parselin %7'sinin yapılaştığı, 6000m²'lik çam ormanının yanı sıra yetişmiş bir ağaç dokusunun mevcut olduğu, sitenin de mevcut doku ile kaynaştığını söylemek mümkündür. Parsel boyutu ve konut sayısı açısından küçük ölçekli bir konut topluluğu olduğu öğrenilmiştir.



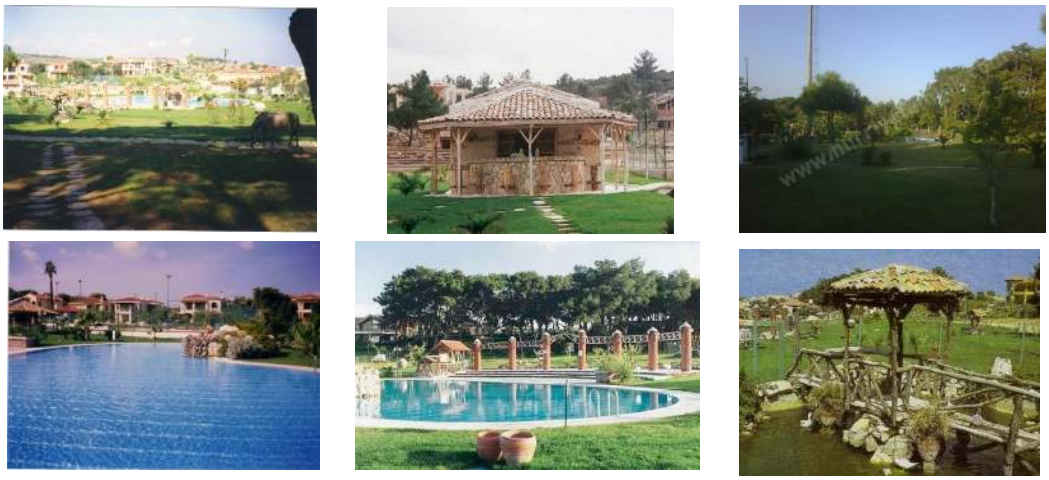
Şekil 5.94 Çamyuva vaziyet planı analizi

Çöpler site içinde personel tarafından toplanarak site dışındaki ana üniteden belediye tarafından alınmaktadır. Trafo ve jeneratör bulunmakta, 100m. ve 120m. derinliğinde iki artezyen kuyusundan çekilen su arıtılarak hidroforla evlere basılmakta, içme suyu için bireysel çözüm üretilmektedir. Şebeke suyu kullanılmamasına rağmen belediyeye verilen atık su parasına ilişkin şikayet olduğu anlaşılmıştır. Bununla birlikte zaman içinde artezyenlerdeki su rezervlerinin azalmış olduğu belirtilmiştir. Her evin bağımsız fosseptik sisteminin olması, tesisat projesi olmadığından kanal ve kabloların yerlerinin bilinmemesi gibi altyapı problemleri olduğu belirtilmiştir.



Şekil 5.95 Sitenin genel görünümü (http://www.izmirturizm.netdefault.asppage=camyuva)

Sosyal Donatılar ve Tesisler- Başlangıçta orta bölgede at barınağı, atla gezinti yolu, barbekü partilerine yönelik donanımlar da içeren bir yüzme havuzu, tenis kortu ve yürüyüş yolu, hayvanat bahçesi ve camlı köşk adı altındaki toplanma mekanından oluşan tesisler ve peyzaj yapılmıştır. Uygulama aşamasında satışa yönelik olarak önce sosyal tesislerin ve peyzajın bitirildiği, daha sonra konutların tamamlandığı bilinmektedir. Ancak hayvanat bahçesi ve at barınağı, aidatları arttırdığı gerekçesiyle zaman içinde ortadan kalkmıştır (Şekil 5.96).



Şekil 5.96 Çamyuva ortak alanlardan görünümler
(http://www.izmirturizm.netdefault.asppage=camyuva; Çamyuva Villaları, villa dekorasyon, s.64)

Sosyal Yaşam- Sosyal etkinlik olarak özellikle kış aylarında camlı Köşk'te 'algel

partileri' adı verilen yemekli toplantıların düzenlendiği, yaz aylarında ise bunun havuz başına taşındığı öğrenilmiştir. Evlerin birbirlerinden gerektiğinde izole olmaya olanak tanıyacak kadar uzak olduğu görülmektedir. Hafta sonları ise sakinlerin kendi arzularıyla bir araya geldikleri, site yaşantısının apartmana kıyasla daha olumlu sosyal ilişkiler geliştirmeye olanak tanıdığını düşündükleri öğrenilmiştir. Konut topluluğundaki kullanıcıların büyük oranda ilk sahipleri olduğu ve bu doğrultuda yaş ortalamasının yüksek olduğu, ancak son süreçte el değiştirmelerin başladığı (yaklaşık 1/3'ü değişmiş) ve genç çiftlerin de taşındığı öğrenilmiştir. Bunun yanı sıra yabancı uyruklu 3 kiracı da (2 Alman, 1 Hollandalı) bulunmaktadır. Daha genç yaş grubu arasında yeni evli, çocuk bekleyen ya da küçük çocuklu çiftlerin burayı tercih ettiği ancak çocukların okul çağına gelmesiyle birlikte kente dönüşün başladığı; bunda aynı zamanda genç yaş grubu için kısıtlı görünen sosyal yaşantının da payı olduğu belirtilmiştir. Öte yandan kısa bir süre öncesine kadar site sakinlerinden biri olan tasarımcısı, ilk kurulduğunda çok daha canlı bir sosyal hayat olduğunu, el değiştirmelerin yanı sıra yabancı uyruklu kiracıların katılımcı olmamaları gibi gelişmelerin bunu azalttığını belirtmektedir. Genellikle tüm site sakinlerinin iki adet özel araçları bulunmaktadır. Gündelik alışverişler köyden karşılanmakla birlikte kişilerin çoğunlukla kentteki büyük marketlerden ve hatta çoğunlukla internet üzerinden aylık alışverişlerini yaptıkları öğrenilmiştir. Bununla birlikte hem Urla'da bulunan hem de köyün ana yola bağlandığı civardaki sahil boyunca sıralanan restoran ve kafeteryaların olumlu olarak değerlendirildiği ve kullanıldığı anlaşılmıştır.

Güvenlik ve Yönetim Hizmetleri- Site sakinlerinden oluşan yönetim kurulunun yanı sıra 2 güvenlik, 3 bahçıvan, 1 teknik personel, 1 site müdürü olmak üzere 7 kişilik bir ekip bulunmaktadır. Sitenin kuruluş ve inşaat aşamasından itibaren değişmeden korunan ve bu nedenle de deneyimli kadronun yaşanabilirliği arttırdığı belirtilmiştir. Konutlarla ilgili her türlü teknik aksaklık, genel temizlik, ortak alanların yanı sıra konut bahçelerinin bakımı (gübreleme, budama, sulama), gündelik ihtiyaç ve bakkal servisi yönetim tarafından karşılanmaktadır. Geçmişte siteye ait özel şoför ve servis aracı bulunduğu ancak kişilerin otomobillerinin varlığı nedeniyle kullanılmadığı ve satıldığı belirtilmiştir. Sitenin girişinde uzaktan kumandalı bariyer bulunmakta, yönetimle yapılan sesli görüşme ile kapı açılmaktadır (Şekil 5.97). Geçmişte

konutlarda sürekli yaşayan personelden kaynaklanan bir iki olay dışında bir güvenlik problemi olmadığı belirtilmiştir. Ancak konutların bir kısmında alarm sisteminin varlığı bilinmektedir.



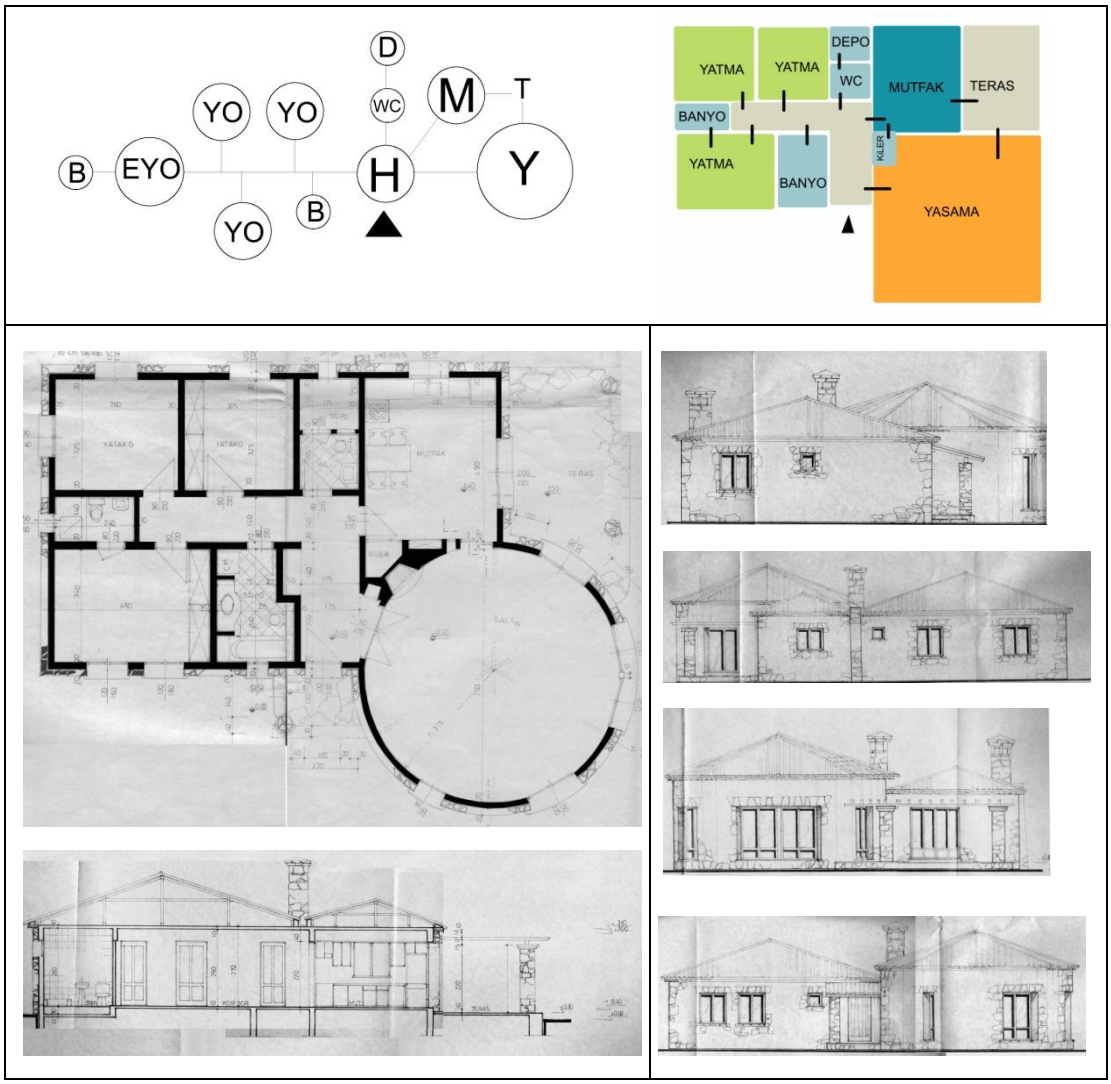
Şekil 5.97 Çamyuva Sitesi girişi
(kişisel arşiv, Nisan 2010)

Konut Biriminin Mekansal Özellikleri

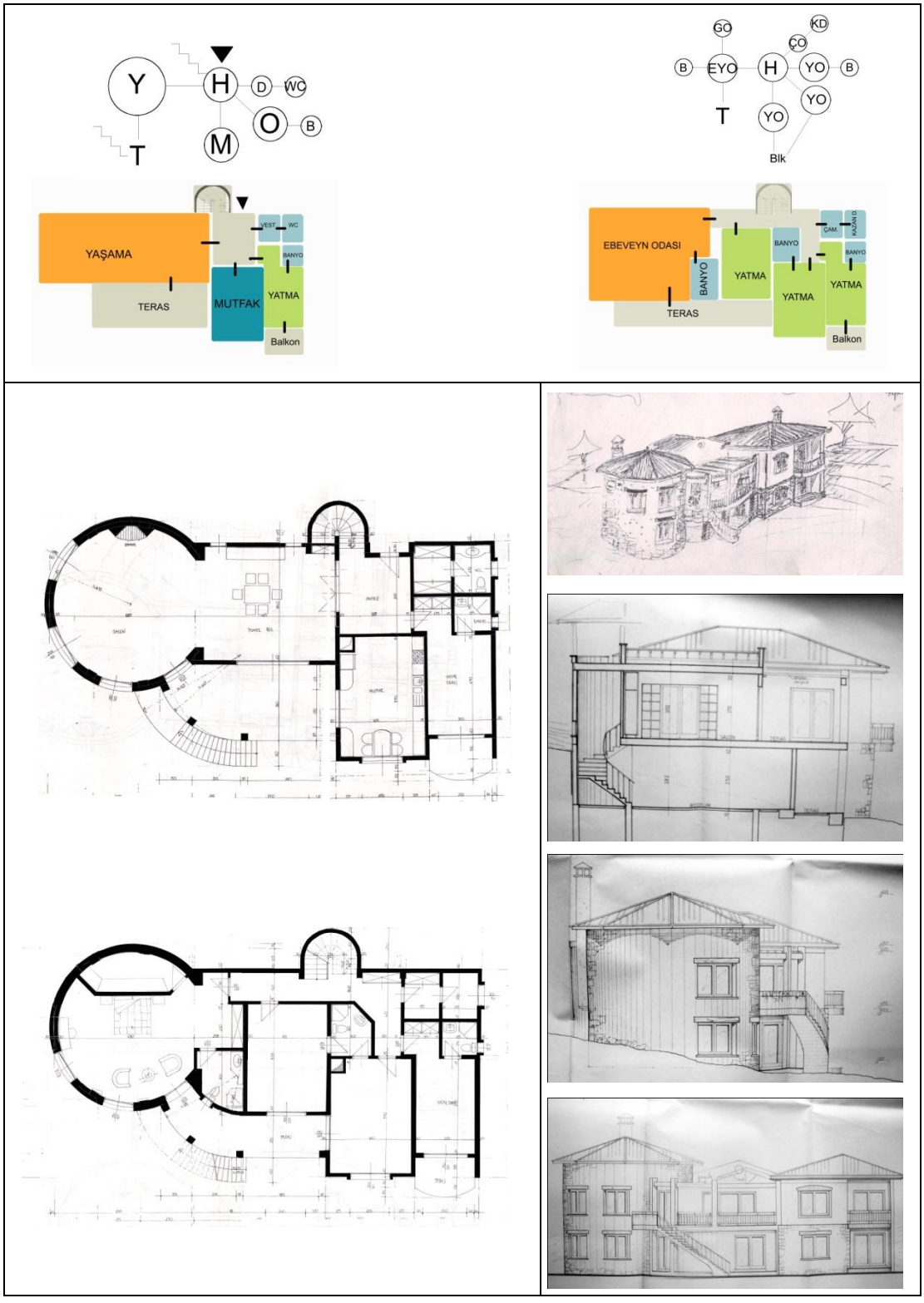
a.Genel Özellikleri- Site, büyüklükleri 175m² ile 300 m² arasında değişen 24 adet farklı tasarımdaki konuttan oluşmaktadır. Konutların büyük çoğunluğu iki katlı olmakla birlikte tek katlı olanlar da mevcuttur. Konut bahçeleri yaklaşık 800m² civarındadır. Yönlendirme konusunda ise sadece merkeze doğru dönmek hedef olarak alınmıştır.

b.Mimari Planın Biçimlenişi- Evlerin plan şemaları birbirinden tamamen farklı olmakla birlikte temelde aynı işlevsel ilişkiler çerçevesinde şekillenmiştir. Giriş kotunda yaşama, mutfak, teras, tuvalet ve tesisat odası ya da depo ile kendine özel banyosu olan bir oda; üst kotta ise yatma birimleri ve hobi odaları yer almaktadır. Daha büyük alana sahip konutlarda birden çok yatma birimine kendine ait banyo verilebilmektedir. Genellikle yaşama biriminden açılan bir terasın yanı sıra yatma birimleri de balkonlara ya da büyük çatı teraslarına bağlanabilmektedir. Oldukça büyük ve yüksek tavanlı, ferah mekanlar elde edilmeye çalışıldığı görülmektedir. Plan şemalarındaki farklılığı yaratan ise çeşitlenen form denemeleridir (Şekil 5.98, Şekil 5.99). Dikdörtgen ya da kare esaslı ortagonal biçimlerin dairesel ya da açılı, yamuk formlarla eklemlenerek birlikte kullanıldığı ve bu yolla ortak bir plan dili kurulduğu görülmektedir. Bunun yanı sıra düşey sirkülasyon elemanlarının ya da bacaların dışa taşmalarla kendisini ifade etmesi, eğime oturmak üzere kotlandırılan

mekanlar, çatı katları, yaşama mekanının form ve boyut olarak vurgulanması da bu ortak dile katkıda bulunmaktadır. Doğayla ilişki kurmak üzere cam yüzeyler sayı ve boyut olarak fazla tutulmuştur. Genel olarak değerlendirildiğinde iç mekan kurgularının yanı sıra özellikle formun biçimlenmesinde sıradanın dışına çıkma isteği görülmektedir. Bu doğrultuda temel işlevsel ilişkilerde belirli bir standart yakalanmakla birlikte, daha çok dış kitlenin biçimlenmesine yönelik çabanın yoğun olduğunu ve biçimin ön planda tutulduğunu söylemek mümkündür.



Şekil 5.98 Çamyuva evleri, tek katlı taş ev plan analizi, plan, kesit ve cepheler



Şekil 5.99 Çamyuva evleri, kubbeli ev plan analizi, plan, kesit ve cepheler

c.Teknik Özellikler ve Konfor Koşulları- Site sakinleri genellikle, mühendislik hatalarının ve işçiliğin yeterince iyi olmadığı ve rant kaygılarının yanı sıra dönemin koşullarının da etkisiyle mümkün olduğunca ekonomik malzemeler kullanıldığı

yönünde görüş sahibidirler. Özellikle yalıtım problemleri (temel yalıtımı, zeminden nem ve çatıdan su alması ve ısı yalıtımının yetersizliği gibi) ve malzemelerin kalitesine ilişkin şikâyetler belirtilmektedir. Isıtma sistemi mazotlu kat kaloriferi olmakla birlikte herkesin elektrikli kombi kullandığı öğrenilmiştir. İç mekanların dekorasyonunda, merdiven rıhtları, şömine ve duvarlarda dış mekandakine benzer şekilde harman tuğlaları, cam tuğlalar, dekoratif taş kaplamalar kullanılmış; ahşap çatı ve mertekler görünür kılınmıştır (Şekil 5.100).



Şekil 5.100 Konutların içinden görünümler (http://www.emlakportal.info/detay.asp?id=35978; Villa Dekorasyon, ss.66, 68,69,71)

d. Mimari Dil-Estetik Görünüm- Tasarımları birbirinden farklı konutların ortak bir mimari dilde buluşması hedeflenmiştir. Konutlardaki kitle biçimlenmesi ve cephe tercihleri, konut topluluğunun bütününde yakalanmaya çalışılan mimari dili destekler nitelikle tasarlanmış; tasarımcının kişisel mimari eğilimini de yansıtan; Akdeniz mimarisini, doğal çevre ile bütünleşmiş bir köy hayatını oluşturma isteği doğrultusunda şekillenmiştir. Bu bağlamda betonarme, doğal malzemelerle birlikte kullanılmış; kitle parçalanmasında farklı kot ve yükseklikler, değişik form, renk, doku ve malzemelerle ifadelendirilmiştir. Ahşap, taş (özellikle Urla taşı), tuğla, kiremit, saman sıva, pastel renk tonlarının birlikteliği sadece dış cephede değil iç mekanlarda, peyzaj ve bahçe dekorlarında da hakimiyetini sürdürmektedir. Özellikle peyzaja ve ortak alanların tasarımına ciddi bir bütçe ayrıldığı ve konutlardan önce tamamlandıkları öğrenilmiştir. Bu doğrultuda, o dönemde demiryolları tarafından

ihaleye çıkartılan traversler ile havagazı fabrikasının o dönemde yıkılan bir bacasının 100-150 senelik ateş tuğlaları ve yine aynı yerdeki 8-10 palmiye belediyeden satın alınarak kullanılmıştır. Mimari dile genel olarak bakıldığında, dik, topuz ya da az eğimli, farklı kotlardaki çatılar; taş kaplamalar, yapıya yaslanan sundurmalar, ahşap pergoleler ve pencere kepenkleri, kolonadlı teraslar, dokulu sıvalar, iç mekanlarda ve dış sundurmalarda okunaklı kılınan çatı mertekleri, (Urla'nın kule evlerine gönderme ile) kuleleşen mekansal bölümler, kiremit çatılar, farklılaşan baca formları, basık kemerler gibi birçok imge ile Akdeniz mimarisi yorumlamalarının somutlaştığı ve hedeflenen köy yaşantısını kurmakta başarılı olduğunu söylemek mümkündür (Şekil 5.101).



Şekil 5.101 Konutlardan görünümler (Çamyuva villaları, b.t, Villa Dekorasyon, yıl:2, sayı:8)

5.2.2.10. Hisar Evleri

Tablo 5.14'de sitenin genel bilgileri, devamında ise parametreler doğrultusunda yapılan değerlendirmeler verilmiştir[29].

Tablo 5.14 Hisar Evleri Genel Bilgiler

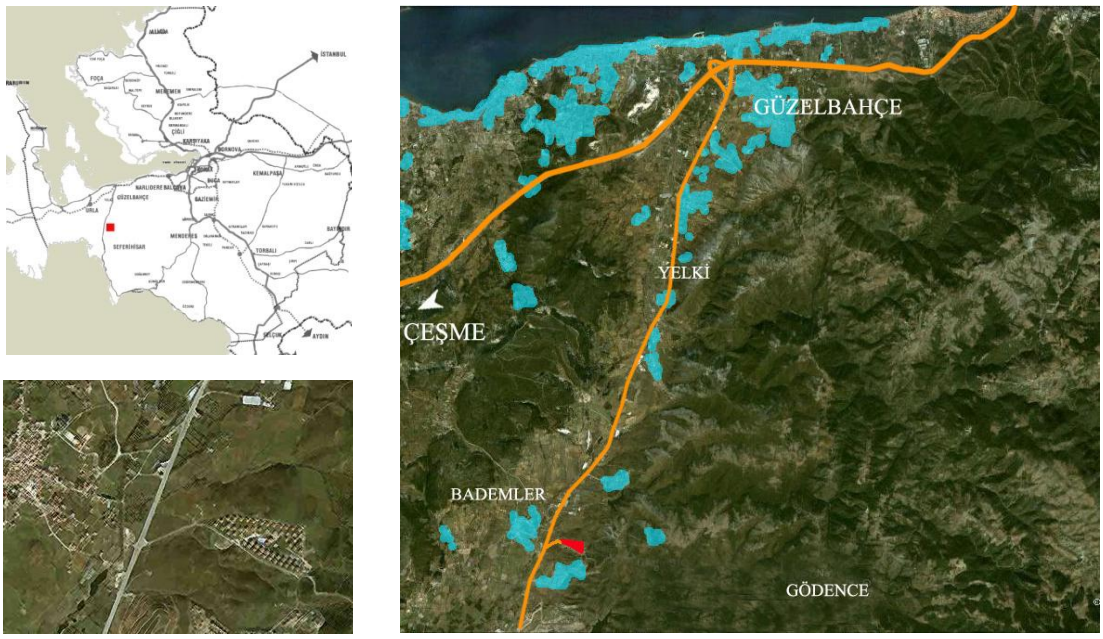
Sitenin Adı	Hisar Evleri		
Yeri	Seferihisar/Bademler	**Yapım Tarihi**	1998
Üretim Biçimi	Kooperatif	**Parsel Boyutu**	103.000 m²
Mimari Tasarım	Tufan Arkayın	**Yatırımcı/Firma**	-
Yapılaşma düzeni	yatay kat irtifakı	**Aidatlar**	1.200 TL
İnşaat Taban Alanı	~8.500 m²	**Konut Değerleri**	Satılık- 1.000.000-1.200.000 TL Kiralık- 6.000 TL

Konut Sayısına İlişkin Bilgiler									
Toplam	56	**Boş**		**Kiralık -Satılık**	3	**Sürekli yaşanan**	50	**Yarı zamanlı**	3

Konum- Hisar Evleri, Seferihisar yolu üzerinde Bademler köyünün karşısında, Gödence yolunun girişinde yer almaktadır (Şekil 5.102). Seferihisar'a 9 km., Konak merkeze 37 km. olan site, Çeşme otobanına bağlantı noktasına 11 km. uzaklıkta olduğu gibi, Güzelbahçe ve Urla ilçelerine de yakın bir konumdadır. Genellikle dağlık ve ormanlık arazinin yoğun olduğu bölgede benzeri birkaç sitenin ve yolun karşısında konumlanan Bademler köyünün dışında önemli bir yapılaşma bulunmamaktadır. Bu nedenle arazinin kısmen de olsa kentten izole olduğunu, eğimin artmasıyla da yolun gürültü ve trafiğinden korunduğunu söylemek mümkündür. Bununla birlikte kent merkezinden Seferihisar'a giden tüm toplu taşıma araçlarının geçtiği ana yola yürüyüş mesafesinde olması nedeniyle avantaja dönüşen konumu site yönetiminin sağladığı servis olanaklarıyla güçlenmektedir. Öte yandan Bademler köyü Tahtacı-Alevi kültürüne dayanan geçmişi ve bu kültürel yapıdan kaynaklanan geleneksel törenleri, çiçekçilikle uğraşan halkı, organik tarım

[29] Sitenin mimari projesi tasarımcısından temin edilmiştir. Diğer bilgiler ise bireysel gözlemlerin yanı sıra mimar Tufan Arkayın ile yapılan 01.04.2010 tarihli; site sakinlerinden Yasemin Sayar ve site yönetimi ile yapılan 3.2.2010 tarihli görüşmelerden aktarılmaktadır.

ürünlerinin ve köy sakinlerine ait özel ürünlerin satıldığı pazarı, 74 yıllık tiyatrosu, sineması, oyuncak müzesi ile son dönemde öne çıkan ve gelişen bir yerleşimdir.



Şekil 5.102 Hisar Evleri konum analizi

Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri- Güneydoğusunda, yolun karşısında inşaatı devam eden benzeri bir site haricinde komşu parsellerinde herhangi bir yapılaşma olmayan arazinin çevresinde makiliklerin ağırlıkta olduğu seyrek bir yeşil doku bulunmaktadır. Manzara yönünden herhangi bir avantajı olmamasına rağmen sessizlik düzeyi açısından olumlu nitelikler taşıdığı söylenebilir.

Plan şemasının tipolojisi **merkezden yayılan** organizasyonlar sınıfına girmektedir (Şekil 5.103). Güneybatısından tek bir ana girişi olan arazide doğuya doğru artan bir eğim bulunmaktadır (Şekil 5.104). Sitenin girişinden başlayan ana yol, sosyal tesislerin yer aldığı küçük bir meydana açılmaktadır. Konutlar ise bu orta alanı çevreleyecek biçimde, lineer akslar boyunca sıralanmışlardır. Konutların dizildiği, genişliği giriş aksına göre daha az olan iç yolların ve arazinin dış sınırı boyunca devam eden dış yolun yanı sıra, arazinin iki noktada da çıkmaz sokaklar bulunmaktadır. Sitenin yaklaşık %8'inin yapılaşmış alan, kalan kısmının ise çim bahçelerden oluştuğu görülmektedir, ağaç dokusu seyrektir. Toprağın su tutmadığı ve bitki yetiştirmenin oldukça zor olduğu belirtilmiştir. Bahçeler arasında ayrımlar yoktur. Konut sayısı ve parsel büyüklüğüne bakıldığında orta ölçekli bir konut

topluluğu olduğu görülmektedir.



Şekil 5.103 Hisar Evleri vaziyet planı analizi

Belediyeye bağlı olunmadığı ve bu nedenle herhangi bir hizmet alınamadığı belirtilmiştir. Çöpler site içinde yönetim tarafından toplanmakta ve yapılan özel bir anlaşma çerçevesinde köy muhtarlığı tarafından site girişindeki konteynırdan alınmaktadır. Su, Bademler köyünden döşenen borularla artezyen kuyusundan karşılanmaktadır. Elektrik şantiye elektriğinden normal şebekeye yakın bir zamanda dönmüştür. Isınma için, taşıma tüplerle sıkıştırılmış doğal gaz alındığı ve maliyetli olduğu belirtilmiştir. Kanalizasyon için arıtma bulunmaktadır.



Şekil 5.104 Hisar Evleri genel görünüm (kişisel arşiv, 9.4.2010)

Sosyal Donatılar ve Tesisler- Sitede bir tanesi konutların arasında, iki tanesi merkez bölgede yer alan 3 açık yüzme havuzu, bir kapalı havuz, havuz başında kafe-bar, sosyal tesis binası, spor salonu, sauna, tenis kortu ve basket sahası bulunmaktadır. Tesislerin oldukça hareketli olduğu ve kullanıldığı gözlemlenmiştir.

Sosyal Yaşam- İzmirli iş adamlarının kendi aralarında örgütlenmeleri sonucunda kurulan sitenin bu doğrultuda benzer bir çevreden gelen arkadaş grubunu barındırdığı öğrenilmiştir. Sosyal tesislerin özellikle parti, düğün, yemek gibi organizasyonlarda çok kullanıldığı; benzer şekilde büyük açık havuzun, yazın servis hizmeti veren kafe-barı ile tercih edildiği; yoga ve plates için dışarıdan hocaların geldiği ve site genelinde canlı bir sosyal hayatın bulunduğundan söz edilmektedir. Çocuklu çiftlerin sayıca çok olduğu (yaklaşık 30 aile), 1 yabancı uyruklu ailenin bulunduğu; tüm ailelerin gelir düzeylerinin yüksek olduğu, iki özel araçlarının bulunduğu ve çocukların büyük oranda Sev Koleji'nde okuduğu belirtilmiştir. Site sakinlerinin komşuluk ilişkilerinin çok iyi olduğu ve Bademler köyünün özellikle pazara yönelik sıklıkla kullanıldığı öğrenilmiştir.

Güvenlik ve Yönetim Hizmetleri- Sitede profesyonel bir yönetim kadrosu yer almaktadır. Genelde bahçıvanlık, sulama, elektrik-tesisat işleri, peyzaj, sosyal tesisle ilişkili olmak üzere görevlendirilmiş 17 personelin bulunduğu, yaz aylarında dışarıdan ekstra eleman alındığı belirtilmiştir. Tüm bahçelerin ve ortak alanların bakımı site yönetimine aittir. Bunun dışında belirli saatlerde kent merkezine, site sakinlerine yönelik servis bulunmaktadır. Sitenin girişinde otomatik bariyer ve güvenlik elemanının yanı sıra kamera bulunduğu ve 12 saatlik periyotlarla 9 güvenlik personelinin çalıştığı belirtilmiştir. Bunun yanı sıra çevresinin duvar üstü çit ve 2m.lik bir aralıktan sonra dikenli tel ile çevrildiği ve bu aralıkta da 10 adet köpeğin yer aldığı sitenin; üst düzey güvenlik önlemleriyle korunduğu görülmektedir (Şekil 5.105).

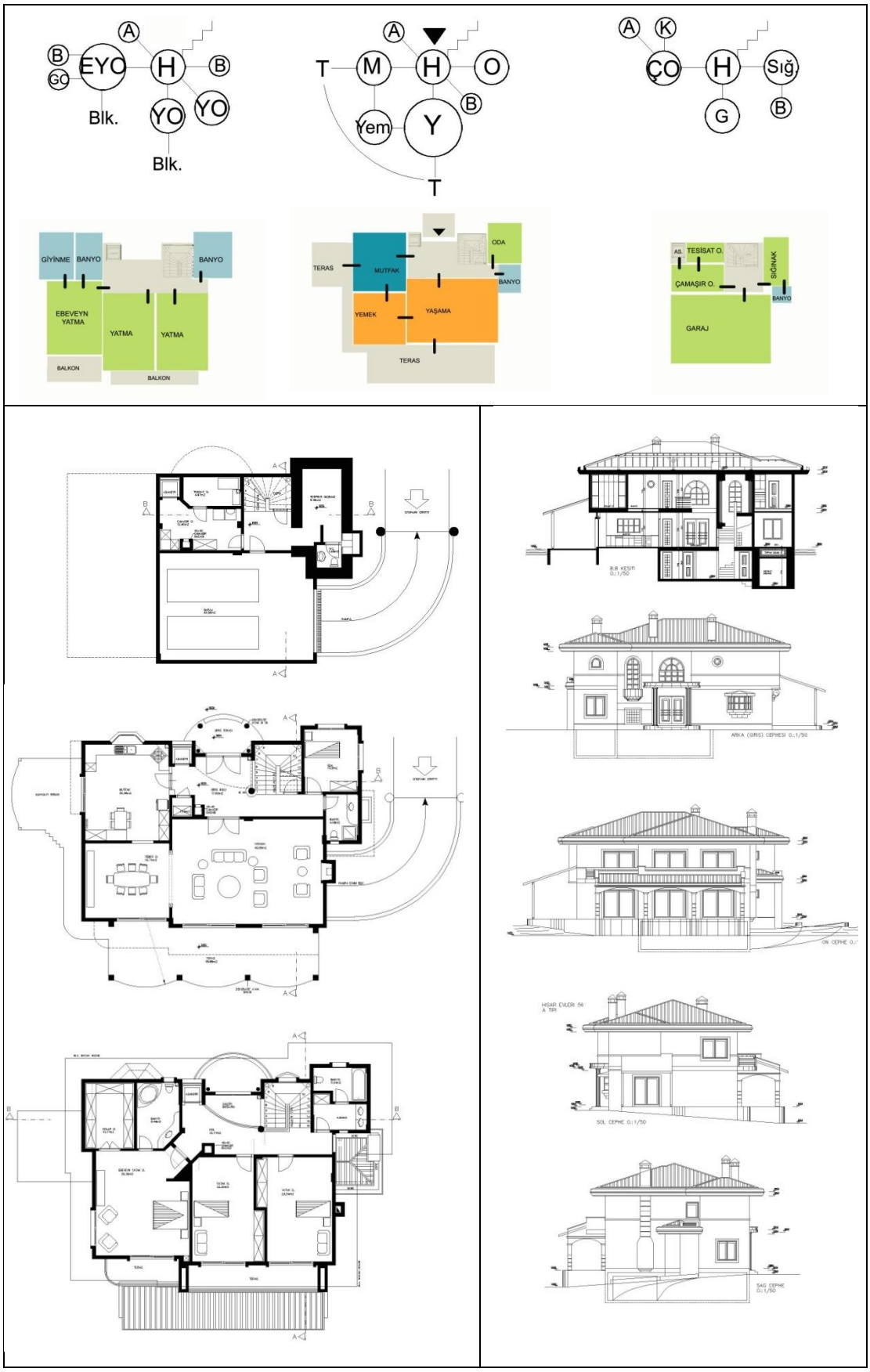


Şekil 5.105 Hisar Evleri girişi ve çevresi (kişisel arşiv, 9.4.2010)

Konut Biriminin Mekansal Özellikleri

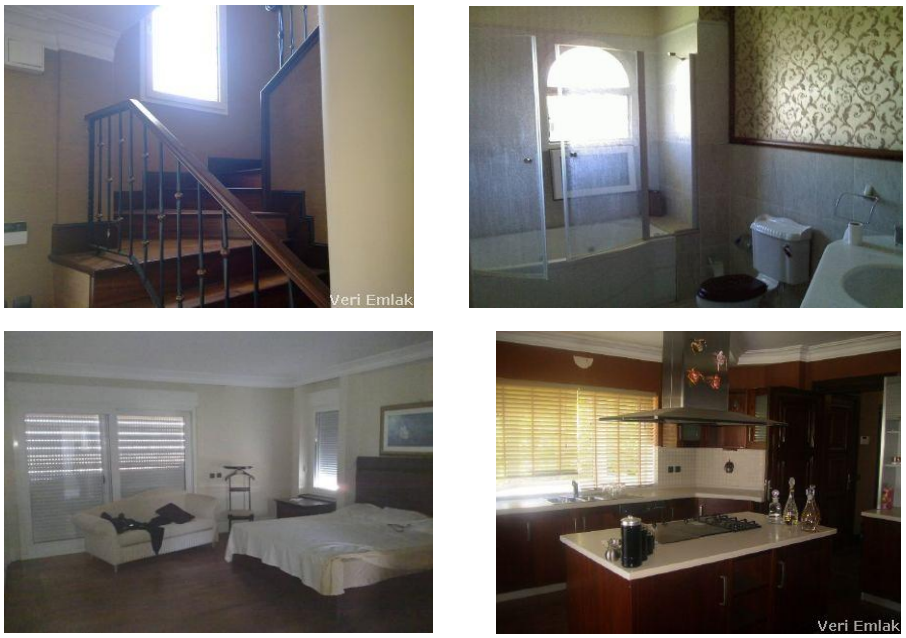
a.Genel Özellikleri-400m² tek tip, güneşe ve konuma göre mutfak yön değiştiriyor.

b.Mimari Planın Biçimlenişi- Planlar, basit ve standart bir şema çerçevesinde şekillenmesine rağmen rasyonel, kullanışlı ve ferah bir mekan örgütlenmesi oluşturulduğu görülmektedir (Şekil 5.106). Ana bir holün üç tarafını saracak şekilde yerleştirilen mekanlar, kitlede kendini hissettirecek şekilde hafif kaydırmalarla yan yana gelmektedir. Zemin katta yaşama mekanı, bununla bağlantılı yemek mekanı ve mutfağın yanı sıra banyo ve bir oda yer alırken, üst katta yatma birimleri yerleştirilmiştir. Bodrum katın personel odası, çamaşırlık ve depo olarak düşünüldüğü konutlarda asansör için gerekli tesisat ve üç kat boyunca devam eden çamaşır bacası düşünüldüğü görülmektedir. Bununla birlikte asansörün birçok konutta olmadığı, çamaşır bacasının ise temizlenemediği için kullanışsız olduğu öğrenilmiştir.



Şekil 5.106 Hisar evleri plan analizi, plan, kesit ve cepheler

c.Teknik Özellikler ve Konfor Koşulları- Taşıma doğalgaz ile gerçekleştirilen merkezi sistem ısıtma bulunmakta, ancak her konutun kendi kullanımı ücretlendirilmektedir. İç mekanlarda merdiven başı kolonları, kemerli pencereler ile az da olsa cephedeki klasik etkilerin izleri görülmektedir (Şekil 5.107).



Şekil 5.107 Konutlardan iç görünümler

d. Mimari Dil-Estetik Görünüm- Üçgen alınlık, dairesel kolonlar, basık kemerler ve kemerli pencereleriyle neo-klasik mimarinin izlerinin görüldüğü konutlarda hem büyük ölçek hem de mimari dil ile lüks ve prestiji yansıtma çabaları görülmektedir (Şekil 5.108).



Şekil 5.108 Konutlardan genel görünüm

5.2.2.11. İtokent

Tablo 5.15'de sitenin genel bilgileri, devamında ise parametreler doğrultusunda yapılan değerlendirmeler verilmiştir[30].

Tablo 5.15 İtokent Genel Bilgiler

Sitenin Adı	İtokent		
Yeri	Urla/İçmeler	**Yapım Tarihi**	1992
Üretim Biçimi	Kooperatif	**Parsel Boyutu**	7.000.000 m²
Mimari Tasarım	Erbil Coşkuner	**Yatırımcı/Firma**	-
Yapılaşma düzeni	yatay kat irtifakı	**Aidatlar**	600 TL
İnşaat Taban Alanı	~.50.000 m²	**Konut Değerleri**	Satılık- 250.000-600.000 TL Kiralık- 1.750-3.000 TL

Konut Sayısına İlişkin Bilgiler									
Toplam	246	**Boş**	50	**Kiralık -Satılık**	10	**Sürekli yaşanan**	180	**Yarı zamanlı**	6

Bir kooperatif olarak gelişen İtokent Sitesi, İzmir Ticaret Odası Başkanı Ekrem Demirtaş'ın girişimleriyle İzmir'li iş adamlarının bu tarz konut talebine yanıt vermek üzere hayata geçirilmiştir. Yapım süreci tamamlandığında sadece kabası bitmiş, boş ve atıl durumda olan birçok konutun bulunması, uzun süre, sitede verimli bir yaşantı kurulmasına engel olmuş; 2005 yılında yine Demirtaş'ın girişimleriyle konutlar tamamlanarak büyük çoğunluğunu Nato temsilcilerinin oluşturduğu yabancı uyruklu ailelere kiralanmış ve site büyük oranda dolmuştur. Ancak yakın bir geçmişte bu kiracıların taşınmalarıyla tekrar yarı doluluğun gözlendiği bir durum hâkimdir ve hala inşaat halinde olan, bakımsız ya da tamamlanmamış konutlar bulunmaktadır.

[30] Sitenin mimari projesi site yönetiminden temin edilmiştir. Diğer bilgiler ise bireysel gözlemlerin yanı sıra site yönetimiyle yapılan 06.10.2009 ve site sakinlerinden Füsun Kalfaoğlu ile yapılan 03.03.2006 tarihli görüşmelerden, www.itokent.org internet sitesinden aktarılmaktadır.

Konum-İtokent Sitesi, Urla ilçe merkezinin batısında, İçmeler mevkiinde yer almaktadır (Şekil 5.109). Urla ilçe merkezine 4 km., Konak merkeze 40 km., otoban çıkışına ise 6 km. uzaklıkta olan sitenin önünden toplu taşıma geçmemekle birlikte kendi servis olanakları mevcuttur. Her ne kadar Urla ile oldukça yakın konumlansa da ulaşım bağlantısının sadece araç ile sağlanabildiği, yürüme mesafesinde herhangi bir kentsel servisin bulunmadığı görülmektedir. Etrafında genellikle tarım alanları yer almakta, komşu parsellerinde ise benzeri siteler yer almaktadır. Arazinin güneyi otobandan bir miktar alçakta yer almasına ve arada küçük tepelikler bulunmasına rağmen yoldan algılanırken, İçmeler'in yer aldığı batı bölgesi tepelik, kuzeyi ise küçük bir korulukla sarılıdır. Geçmişte şahsa ait bir tarım arazisi olan site, mevzi imar planı ile gelişmiştir.

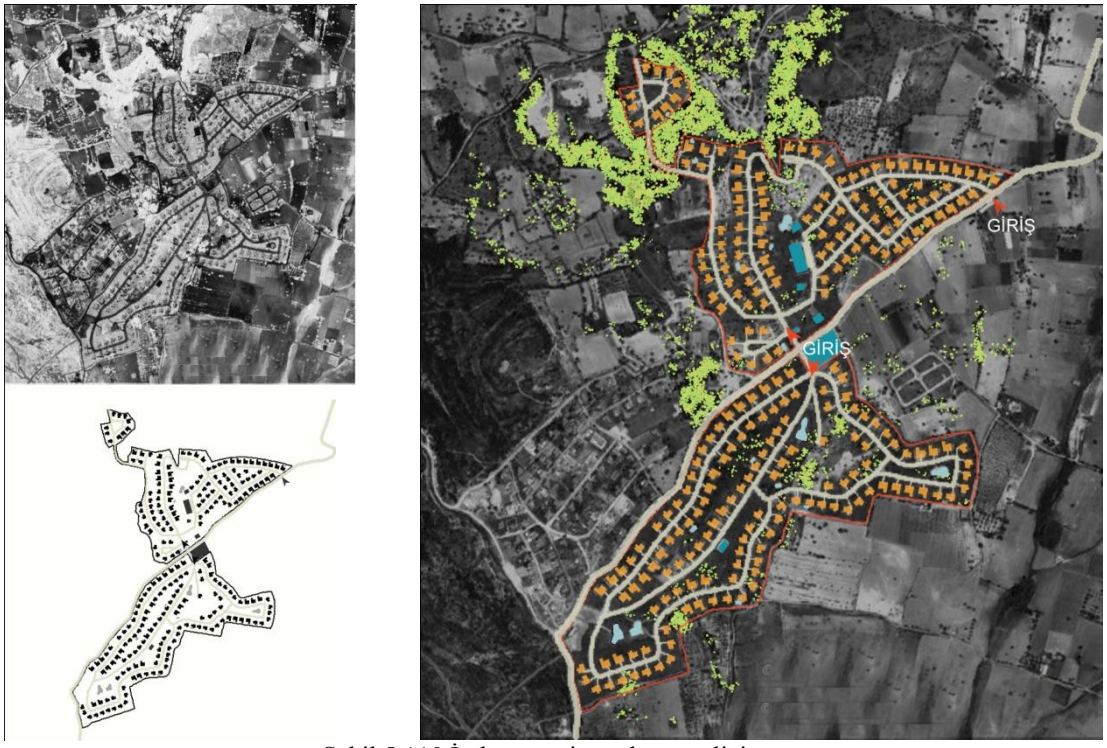


Şekil 5.109 İtokent konum analizi

Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri- Batısında ve kuzeyinde iki komşu site yer alan arazi, kuzeyindeki küçük koruluk haricinde önemli bir yeşil doku barındırmamaktadır. Manzara, sessizlik düzeyi, doğal çevre açısından çok önemli avantajlar taşımadığı görülmektedir. Ancak site sakinlerinin sessizlik ve hava temizliği konusunda olumlu düşündükleri öğrenilmiştir.

Plan şemasının tipolojisi **aksiyal** organizasyonlar sınıfına girmektedir (Şekil 5.110). Yerleşimin planı temelde, birbirine bağlanan, dönen, kapanan akslar üzerinde sıralanmış konutlardan oluşmaktadır. Birkaç parçada ele alınan sosyal tesisler ve ortak alanlar ise bu yol ağının belirli noktalarında, konut dizilerinin aralarına

yerleştirilmiştir. Siteye ana yaklaşım, kelebeğe benzeyen yerleşim planının açılım verdiği doğu kısmındandır. Araziyi kuzey ve güney olmak üzere ikiye bölen ana cadde üzerinde, eklem noktası olarak adlandırılabilecek orta bir noktada iki giriş yer almakla birlikte, sitenin doğu ucunda yine ana cadde üzerinden üçüncü bir giriş daha bulunmaktadır (Şekil 5.111). Yine eklem noktasında site yönetiminin ve sosyal tesislerin yer aldığı bir merkez bina yer almaktadır. Havuzlar ve spor alanları ise alanın içine dağıtılmıştır. Hafif bir eğim dışında büyük ölçüde düz olan arazinin sadece kuzeybatı köşesinin hem bir koruluğun altından geçen yol, hem de yükselen eğim sayesinde bir parça ayrıştığı görülmektedir. Sitenin yaklaşık %7'sinin yapılaşmış alan, kalan kısmının ise çim bahçelerden oluştuğu görülmektedir, ağaç dokusu seyrektir. Bununla birlikte toprağın beyaz, kireçli yapısıyla verimli olmadığı, zeytin ve üzüm dışında pek bir şey yetişmediği belirtilmiştir. Bahçeler arasında ayrımlar yoktur (Şekil 5.112). Bahçelerin ayrılmaması, çim dokusunun fazla ve ağaçların az oluşunun yanı sıra konutların birbirlerine yakın ve yan yana sıralanmaları, konut birimleri için yakınlık ve iç içe olma hissini güçlendirmektedir. Konut sayısı ve parsel büyüklüğüne bakıldığında büyük ölçekli bir konut topluluğu olduğu görülmektedir.



Şekil 5.110 İtokent vaziyet planı analizi

Çöpler site yönetimi tarafından toplanmaktadır. Alana ulaşan yolun bir kısmı site, bir kısmı belediye tarafından yapılmıştır ve iyi kalite olduğu görülmektedir. Su için artezyen bulunmaktadır. Kanalizasyon bağlı değildir, arıtma ve jeneratör bulunmaktadır.



Şekil 5.111 Yoldan görünüm (kişisel arşiv, 3.3.2006)



Şekil 5.112 Genel görünüm (www.itokent.org.tr)

Sosyal Donatılar ve Tesisler- 3 yüzme havuzu bulunan sitede, ayrıca 12 evin bireysel havuzu bulunmaktadır. Nato yetkililerinin taşınmasıyla birlikte sitenin sosyal tesisleri tamamlanarak zenginleştirilmiş, bu da yaşanılabilirliğini arttırmıştır. Bugün sitede 2 kafeterya, market, kuaför, oyun salonu, aerobik salonu, mangal partilerinin düzenlendiği taş ev, tenis kortu, basket sahası, çocuk parkı bulunmaktadır (Şekil 5.113). Sağlık ocağı ve mescit ise kullanılmamaktadır. Bunun yanı sıra iki tane yapay gölet bulunmaktadır. Ortak alanların büyük çoğunluğunun çim olmasının su sıkıntısına neden olduğu belirtilmiştir.



Şekil 5.113 Ortak alanlar ve sosyal tesislerden görünümler (www.itokent.org.tr)

Sosyal Yaşam- Site sakinlerinin büyük oranda ticaret odası üyeleri oldukları ve çalışan genç-orta yaşlı çiftlerden oluştukları, sitenin yaşlılara cazip gelmediği belirtilmiştir. Sayıca fazla olan çocuklu ailelerin ulaşımla ilgili problemler yaşadığı, okul servisleri olmasına rağmen genelde evin hanımı tarafından çocukların okula götürüldüğü ve bu durumun hem zaman kaybı hem de maliyet açısından aileye yük getirdiği söylenmektedir. Bu yüzden taşınanların olduğu ama son dönemde Urla civarında iyi eğitim veren okulların artmasıyla bu problemin kısmen de olsa çözüldüğü anlaşılmaktadır. Benzer şekilde önceleri alışveriş de bir problem iken Urla'nın gelişmesiyle, çok yakın olan ilçe merkezi site sakinleri tarafından kullanılmaya başlamıştır. Bunun yanı sıra internetten alışveriş de yoğun olarak tercih edilmektedir. Nato personeli taşınmasına rağmen sitede hala 30 yabancı uyruklu aile bulunmaktadır. Ancak son süreçte el değiştirmelerin arttığı görülmektedir. Sitede hem yönetim hem de üyeler tarafından, sıklıkla etkinlikler düzenlendiği, özel gün kutlamaları, doğum günleri, düğünler, partiler ile canlı bir sosyal yaşam olduğu görülmektedir. Bunun yanı sıra havuz başı düğünler için dışarıya kiraya da verilmektedir.

Güvenlik ve Yönetim Hizmetleri- Üç personelden oluşan site yönetiminin yanı sıra site sakinlerinden oluşan bir yönetim kurulu bulunmaktadır. Ortak alanların yanı sıra konut bahçelerinin bakımı, gübreleme, sulama, biçme işleri özel bir peyzaj firması tarafından yapılmaktadır. Bunun yanı sıra var olan 14 personelin sayısı yazın 100'e kadar çıkmaktadır. Arıza ve bakım, onarım işleri için teknik servis elemanları bulunmaktadır. Güvenlik için yine özel bir şirketten destek alınmaktadır. Girişlerde kumandalı otomatik kapı ve güvenlik görevlisi bulunmakta, içeriye alınırken konut sahibine telefonla haber verilmektedir (Şekil 5.114). Ayrıca tüm site sınırlarında gizli kamera sistemi bulunmaktadır. Bununla birlikte daha önce hırsızlıklar yaşanmış ve konut sahipleri kişisel önlemler de almışlardır.



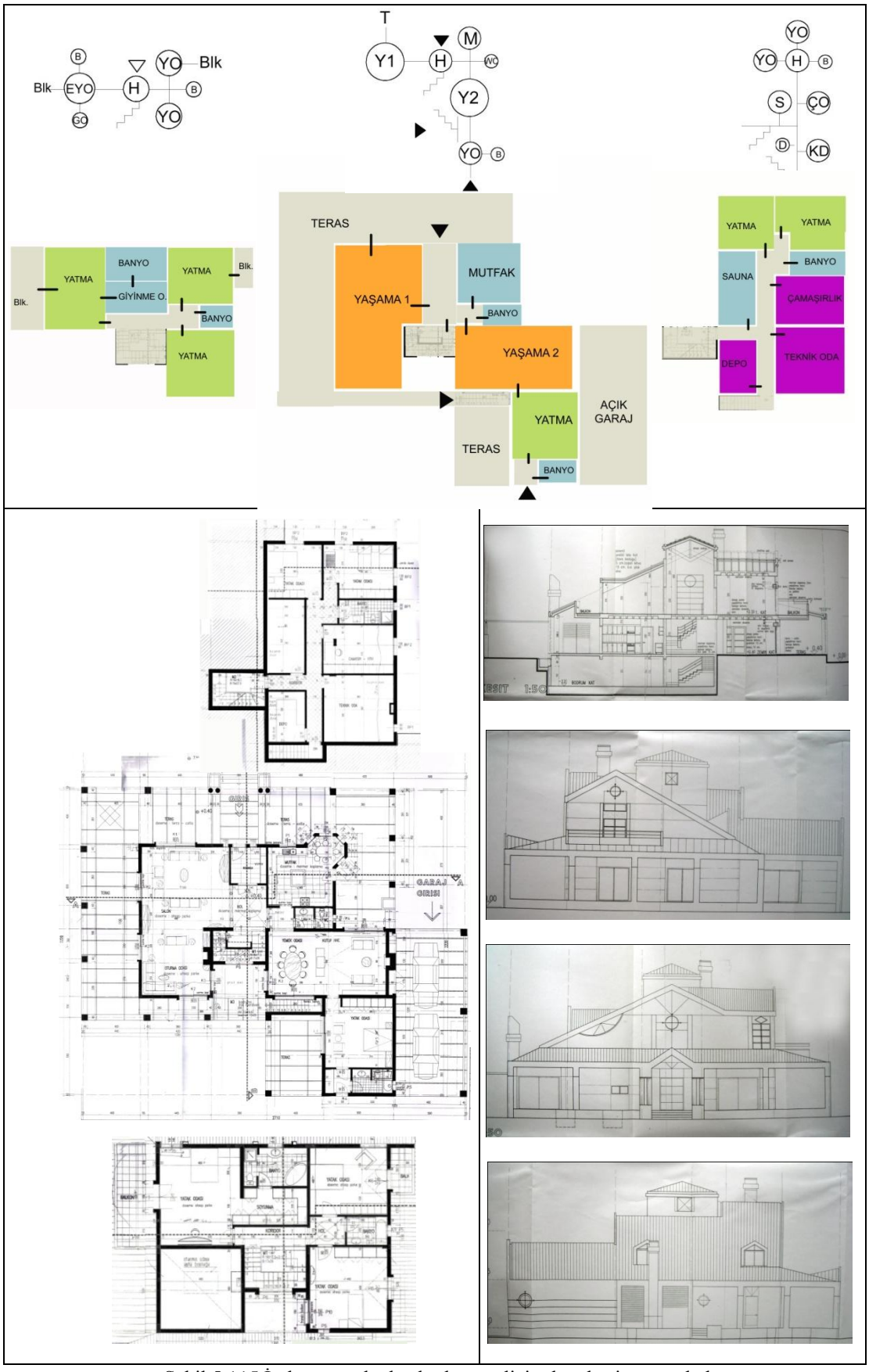
Şekil 5.114 İtokent A blok giriş kapısı (www.itokent.org.tr)

Konut Biriminin Mekansal Özellikleri

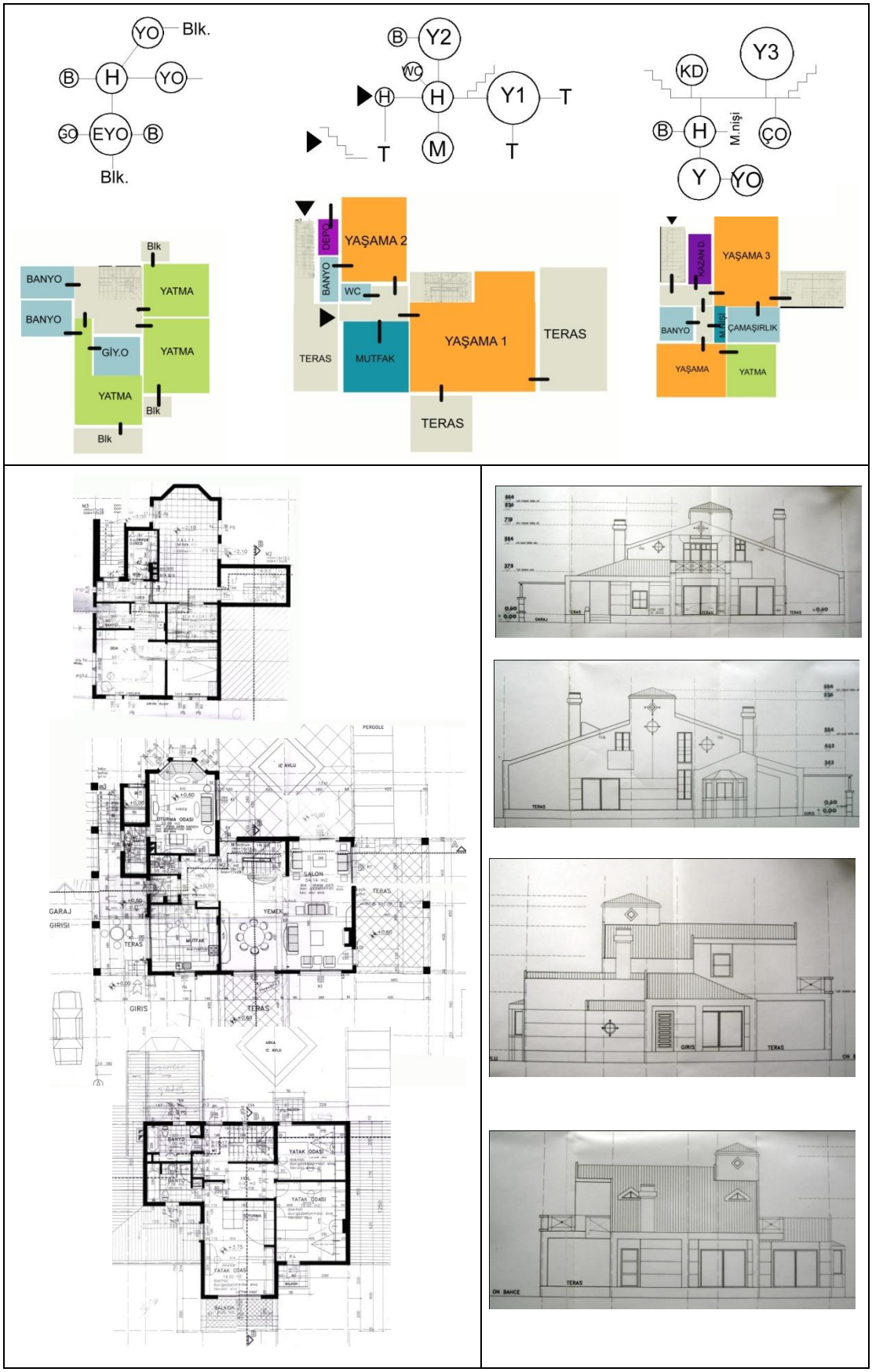
a.Genel Özellikleri- Temelde yeşil köşk (169 adet) ve pembe köşk (745m², 77 adet) olarak iki plan tipi bulunmakla birlikte, yeşil köşkün bodrumlu (450 m²) ve bodrumsuz (350 m²) uygulanmasıyla üç tip konut oluşturulmuştur.

b.Mimari Planın Biçimlenişi- Konutların birden çok ailenin barınmasına olanak tanıyabilecek şekilde şekillendiği, bu doğrultuda farklı yatma birimleriyle bağlantılı çeşitli yaşama mekânlarının önerildiği görülmektedir. Özellikle eğimin olduğu yerlerde kazanılan ve bahçeye açıldığından günışığı alan bodrum katlar, yardımcıların kalabilmesi için personel dairesi olarak düşünülmüş ve bu bölüme dışarıdan ayrı giriş verilmiştir. Konutların yan taraflarında yarı açık garajları bulunmaktadır. Yeşil köşk olarak adlandırılan konutlar, bodrum katta çamaşırlık, tesisat odası, bir odalı personel dairesi, bir yaşama/hobi mekanı; zemin katta iki yaşama, mutfak, tuvalet ve banyo; üst katta ise biri giyinme bölümü ve banyosu olan ebeveyn odası olmak üzere üç yatma birimi ve banyodan oluşmakta; bu konutların

standart beklentilere daha çok yanıt verdikleri ve sitede sayıca daha çok oldukları görülmektedir (Şekil 5.116). Pembe köşk adı verilen büyük konutlarda ise farklı olarak yemek odası ve kütüphane olarak önerilen, ama kendi girişi, terası, yatma birimi ve banyosu ile gerektiğinde ikinci bir aile için küçük bir yaşama birimine dönüşebilecek bir bölüm yer almaktadır (Şekil 5.115). Bunun dışında ek olarak bodrumda birkaç fazla oda ve sauna yer aldığı görülmektedir. Konutların işlevsel ilişkileri ve mekanlar büyük metrekarelere rağmen kullanıcı tarafından boyutların dengesiz dağıldığı ve küçük oldukları yönünde değerlendirilmektedir. Ütü odası, kiler gibi bir odanın olmadığı, ikinci katlarda çatının eğimi nedeniyle kullanışsız odalar olduğu belirtilmektedir. Balkonlar ise geniş olduğundan çoğu kullanıcı tarafından kapatılmıştır. Mekansal örgütlenme genel olarak değerlendirildiğinde konutların oldukça büyük ölçekli görünümlerinin ezici olma yönünde bir algı yarattığını söylemek mümkündür. Sitenin, hem kendi kullanıcıları hem de konut arayışındaki çeşitli aileler tarafından ıssız, cansız, soğuk olarak nitelendirildiği bilinmektedir. Bunda konutların devasa algılanan ölçeklerinin yanı sıra sitenin geniş bir alana yayılması, gündelik kullanımın yoğun olduğu sosyal merkezin konut yerleşimlerinin dışında yer alması, kullanıma değil estetiğe yönelik peyzaj tasarımı, havuz, spor alanları gibi tesislerin alanın çeşitli noktalarına dağıtılması da etkilidir.



Şekil 5.115 İtokent pembe köşk plan analizi, plan, kesit ve cepheler



Şekil 5.116 İtokent yeşil köşk plan analizi, plan, kesit ve cepheler

c.Teknik Özellikler ve Konfor Koşulları- Konutlarda LPG'li kat kaloriferi bulunmaktadır. Konutların kullanım alanlarının büyüklüğü nedeniyle ısıtmanın zor ve masraflı olduğu belirtilmiştir. İç mekanlar, kaba inşaat tamamlandıktan sonra bireylerin kendi istekleri doğrultusunda tamamlanmış ve kuruluşundan bu yana geçen süre içinde birçok değişikliğe uğramıştır (Şekil 5.117).



Şekil 5.117 İç mekanlardan görünümler (www.emlakjet.com)

d. Mimari Dil-Estetik Görünüm- Konutların cephe ve kitle biçimlenişlerinde, tasarlandığı dönemin ve tasarımcısının eğilimleri doğrultusunda postmodernizmin etkilerinin görüldüğünü söylemek mümkündür. Cephe ve kitle oranları, çatının eğimi, pencere boyutları ve genel görünümü ile özellikle Venturi'nin Philadelphia'da gerçekleştirdiği ve postmodernizmin öncü yapılarından biri olan Vanna Venturi Evi'ne (1965) göndermeler taşıdığı görülmektedir. Bunun yanı sıra daire, daire dilimleri, eşkenar dörtgen gibi farklı formlarda pencereler, dairesel ve dikdörtgen kolonadlı teraslar, üçgen alınlıklar gibi çeşitli sembollerin bir arada kullanıldığı gözlenmektedir (Şekil 5.124).



Şekil 5.118 Konutlardan genel görünümler (kişisel arşiv, 3.3.2006; www.emlakjet.com)

5.2.2.12. Zeytinler Çiftlik Evleri

Tablo 5.16'da sitenin genel bilgileri, devamında ise parametreler doğrultusunda yapılan değerlendirmeler verilmiştir[31].

Tablo 5.16 Zeytinler Genel Bilgiler

Sitenin Adı	Zeytinler								
Yeri	Urla/Çeşmealtı			**Yapım Tarihi**		1992-2000			
Üretim Biçimi	Kooperatif			**Parsel Boyutu**		80.000 m²			
Mimari Tasarım	Aydın Öztürk			**Yatırımcı/Firma**		-			
Yapılaşma düzeni				**Aidatlar**		250 TL			
İnşaat Taban Alanı	~ 4300 m²			**Konut Değerleri**		Satılık- 250.000-300.000 TL Kiralık- 1.000-1.250 TL			
Konut Sayısına İlişkin Bilgiler									
Toplam	61	**Boş**	10	**Kiralık -Satılık**	5	**Sürekli yaşanan**	18	**Yarı zamanlı**	28

Konum- Zeytinler Çiftlik Evleri, Urla iskeleden Çeşmealtı'na uzanan yolun batısında yer almaktadır (Şekil 5.119). Site, Çeşmealtı'na 2km, Urla iskeleye 3km, ilçe merkezine 6 km., Konak merkeze ise 43 km. uzaklıktadır. Sitenin önünden toplu taşıma geçmemekte ve ancak personele yönelik bir servis bulunmaktadır. Özellikle Çeşmealtı ile yakın konumuna rağmen dağlık ve ormanlık arazi ile çevrili alana ulaşım bağlantısının sadece araç ile sağlanabildiği, komşu site dışında yakında yapılaşma olmadığı ve yürüme mesafesinde herhangi bir kentsel servisin bulunmadığı görülmektedir. Site, geçmişte zeytinlik olduğu belirtilen arazi üzerinde, mevzi imar planı ile gelişmiştir.

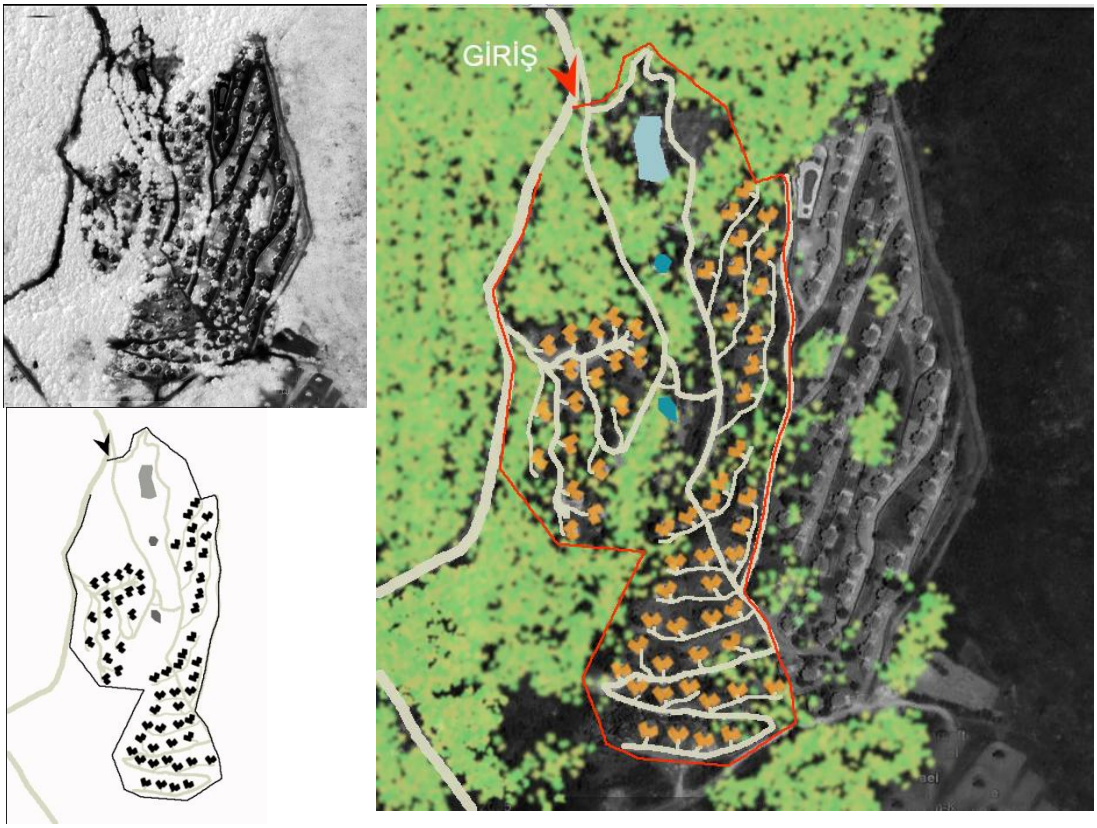
[31] Sitenin mimari projesi ve görseller, site yönetiminden temin edilmiştir. Diğer bilgiler ise bireysel gözlemlerin yanı sıra yönetim ile yapılan 18.11.2009 tarihli görüşmeden aktarılmaktadır.



Şekil 5.119 Zeytinler Çiftlik Evleri konum analizi

Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri- Doğusunda aynı kooperatif tarafından gerçekleştirilen ikinci bir site yer alan arazi, deniz seviyesinden yüksekte, kuzey ucundan denize açılım veren, ortası alçak, doğuya, batıya ve güneye doğru yükselen dar bir çanağa benzemektedir. Üç tarafından çam ormanıyla çevrili alanın; hem topografyanın getirdiği manzara, hem sessizlik düzeyi, hem de yeşil doku ve doğal çevre açısından avantajlı bir konumda olduğu görülmektedir (Şekil 5.121).

Plan şemasının tipolojisi **aksiyal** organizasyonlar sınıfına girmektedir (Şekil 5.120). Girişi kuzeyden olan site, giriş aksı ve ona paralel ikinci bir akstan dağılan, saçaklanan daha dar yollar üzerinde sıralanmış konutlardan oluşmaktadır. Bir kısmı araç kullanımına açık, bir kısmı ise sadece yayalar tarafından kullanılan yollar, izohips çizgilerine paralel olarak eğime oturtulmakta ve farklı kotlarda yer almaktadır. İki ana aksın arasındaki dar ancak, eğimin görece düz olduğu bölgede yer alan sosyal tesisler birkaç parçada ele alınmıştır. Sitenin yaklaşık %5'inin yapılaşmış alan, kalan kısmının ise yoğun bir yeşil dokudan oluştuğu görülmektedir. Bahçeler parsellere ayrılmamış, konutların bahçeleri doğanın elverdiği ölçüde boyutlarına dikkat edilmeden bölümlenmiştir. Çoğu yerde, istinad duvarlarından kaynaklanan alçak ayrımlar bulunmaktadır. Konut sayısı ve parsel büyüklüğüne bakıldığında orta ölçekli bir konut topluluğu olduğu görülmektedir. Sitenin girişi ve ana yollar diğer site ile ortak kullanılmaktadır.



Şekil 5.120 Zeytinler Çiftlik Evleri vaziyet analizi

Çöpler site yönetimi tarafından toplanmakta, site dışından belediye tarafından alınmaktadır. Su için artezyen ve arıtma, jeneratör bulunmaktadır. Yakın zamanda kanalizasyon bağlanması beklenmektedir, arıtma bulunmakla birlikte kış aylarında sayının azlığı nedeniyle kullanılmamaktadır. Site müdürü güneş ve rüzgar enerjisinin kullanımına yönelik bir sistem getirmeyi denediğini ancak maliyet nedeniyle sakinler tarafından kabul edilmediğini belirtmiştir. Ancak yeşil dokuya ait budama atıkları altı ayda bir Urla belediyesi ile yapılan bir anlaşma çerçevesinde organik gübre fabrikasına gönderilmektedir.



Şekil 5.121 Sitenin genel görünümü (site yönetimi, 05.03.2007)

Sosyal Donatılar ve Tesisler- Sitede amfitiyatro, ortak havuz ve kafeterya, mini futbol sahası, yürüyüş parkurları bulunmaktadır (Şekil 5.122).



Şekil 5.122 Sosyal tesislerden görünümler (site yönetimi, 05.03.2007)

Sosyal Yaşam- Kurucularının Çeşme otobanını gerçekleştiren Bayındır İnşaat'ın elemanları olduğu belirtilen sitede, sakinlerin büyük oranda memur ve asker emeklisi oldukları, orta yaşlı çiftlerden oluştukları öğrenilmiştir. Çocuklu ailelerin az olduğu, konutların nadiren el değiştirdiği ve kiralama açısından da pek tercih edilmediği anlaşılmıştır. Senede bir kere yönetim tarafından organize edilen yaza merhaba partisinin dışında site sakinlerinin kendi aralarında düzenledikleri özel günler ve düğün, nişan gibi organizasyonların gerçekleştiği belirtilmiştir.

Güvenlik ve Yönetim Hizmetleri- Bir site müdürünün yanı sıra teknik eleman, bahçıvanlardan oluşan 6 personel bulunmaktadır. Tamirat, teknik servis işlemleri, ortak alanların bakımı yönetime konutların bahçelerinin bakımı ise gübreleme ve ilaçlama dışında kişilere aittir. Ayrıca yine yönetim tarafından günlük alışverişlere yönelik hizmet verilmektedir. Girişte kumandalı otomatik kapı ve güvenlik görevlisi bulunmaktadır (Şekil 5.123). Topografik yapı nedeniyle kamera sisteminin olamadığı belirtilmiştir. Bununla birlikte çoğu konutta alarm sistemi mevcuttur. Geçmişte yaşanan iki hırsızlığın da inşaat ve tadilatlardan kaynaklandığı düşünülmektedir.

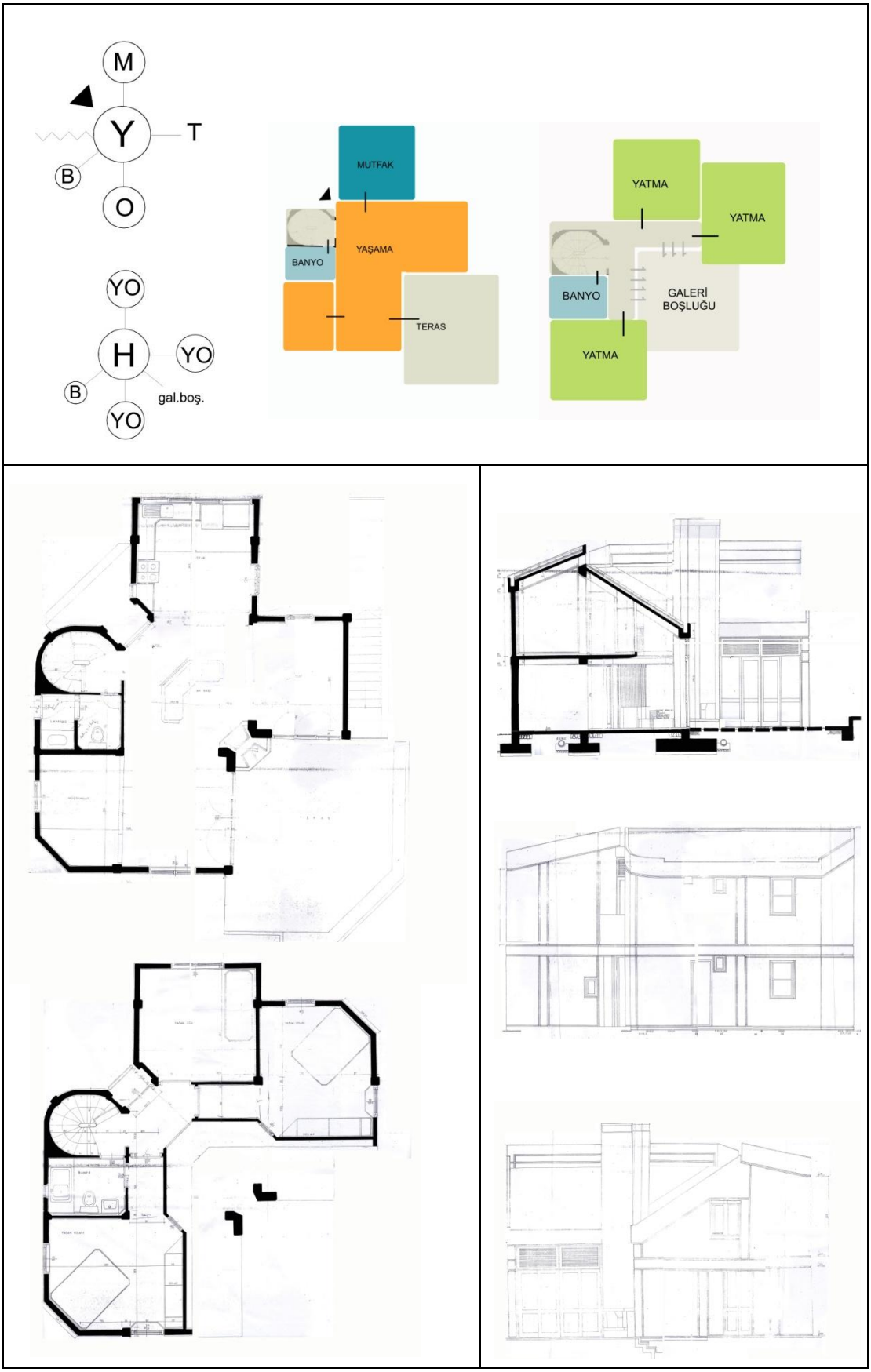


Şekil 5.123 Girişten görünüm (site yönetimi, 05.03.2007)

Konut Biriminin Mekansal Özellikleri

a.Genel Özellikleri- Kullanım alanları 120m² olan evler tek tip olup bahçeler 500m² ile 1500m² arasında değişmektedir. Konutların yaşama alanları çanağın ortasına bakacak şekilde, kısmen de manzara dikkate alınarak yönlendirilmiştir. Bu doğrultuda arazinin çeşitli noktalarında yaşama alanları doğuya, kuzeye, batıya; yatma mekanları ise doğuya, batıya ve güneye doğru bakmaktadır.

b.Mimari Planın Biçimlenişi- Mimari projenin başka bir projeden örnek alınarak çok benzerinin uygulandığı belirtilmiştir. Terası saran bir 'L' oluşturacak şekilde biçimlenen plan, zemin katta iki kademeli yaşama alanı, mutfak ve banyo; üst katta ise üç yatma birimi ve bir banyodan oluşmaktadır. Standart bir apartman dairesinin boyut ve işlevlerine sahip olan konutta, zemin kattaki yaşama alanı, galeri boşluğu aracılığıyla üst kattaki yatma holü ile görsel ilişki kurmaktadır (Şekil 5.124).



Şekil 5.124 Zeytinler Çiftlik Evleri plan anlizleri, plan, kesit ve cepheler

c.Teknik Özellikler ve Konfor Koşulları- Özellikle uygulandığı dönemde hazır betonun olmayışı nedeniyle inşaat kalitesinin düşük olduğu, nem problemlerinin yaşandığı, zemin etüdünün yeterli yapılmadığı ve çökmelerin gerçekleştiği belirtilmiştir (Şekil 5.125).



Şekil 5.125 Konutların içlerinde görünüm (site yönetimi, 05.03.2007)

d. Mimari Dil-Estetik Görünüm- Kitle temelde, L formun iki kolunu birleştiren orta bölgede alçalan ve galeri boşluğunun üstüne denk gelen dik bir çatı ile en alçak noktada yükselen şömine bacasından oluşmaktadır. Bu çatının altındaki eğik yan yüzeylerde ise çatı hattına paralel yamuk pencereler bulunmaktadır. Süslemeci bir mimari tercih edilmiş, çatının alt hattı, ara kat döşemesi ile düşeyde kolonların olduğu bölgelerde cephe bölümlendirilip kolonlar ve kirişler cepheye yansıtılarak farklı bir renkle ifadelendirilmiştir (Şekil 5.126). Bu temel özelliğin dışında kişisel tercihlere göre değişen konut cephelerinde, genel olarak taş kaplamalar, ferforje parmaklıklar, pencere söveleri, klasik kolonlarla taşınan teras saçakları görülmektedir. Hem konutların mimarisinde hem de sitenin genel görünümünde çok kuvvetli çağrışımlar ya da simgesel göndermeler olmadığı görülmektedir. Ortak alanlarda kullanılan taş dokusu, kemerler, ahşap korkuluklar, kiremit çatının gönderme yaptığı biçim dili; testiler, kuyular ve kuş yuvalarından oluşan pitoresk peyzaj daha çok bir köy mimarisini yansıtırken konutlarda da klasik çağrışımların aranmaya çalışıldığı ve eklektik bir mimari çevre yaratıldığını söylemek mümkündür.



Şekil 5.126 Konutlardan genel görünüm (site yönetimi, 05.03.2007; kişisel arşiv, 05.12.2009)

5.2.2.13. Berk Sitesi

Tablo 5.17'de sitenin genel bilgileri, devamında ise parametreler doğrultusunda yapılan değerlendirmeler verilmiştir[32].

Tablo 5.17 Berk Sitesi Genel Bilgiler

Sitenin Adı	Berk Sitesi								
Yeri	Urla/Yenikent			**Yapım Tarihi**		1994			
Üretim Biçimi	Kooperatif			**Parsel Boyutu**		44.146m² (uydudan hesaplanmıştır)			
Mimari Tasarım				**Yatırımcı/Firma**		-			
Yapılaşma düzeni	parçalı parselasyon			**Aidatlar**		200 TL			
İnşaat Taban Alanı	~4.710m²			**Konut Değerleri**		Satılık- 300.000-350.000 TL Kiralık- 1.500 TL			
Konut Sayısına İlişkin Bilgiler									
Toplam	56	**Boş**	2	**Kiralık -Satılık**	4	**Sürekli yaşanan**	20	**Yarı zamanlı**	30

Urla Binevler Kooperatifi'nin bir parçası olan Berk Sitesi, her biri ayrı yönetimi olan 16 siteden bir tanesidir. 1990'ların başında Urla'daki ikincil konut talebini karşılaması amacıyla, ilçe merkezinin yakınındaki bu bölge, imar planına dâhil edilerek %15 imar izniyle kooperatif amaçlı yapılaşmaya açılmıştır. Barakalar, seyrek zeytinler, makilik dışında kıraç olan arazinin temini ve kamulaştırması belediye tarafından yapılarak işletme kooperatifi kurulmuş, üst birliğe üye olanlara hisse verilmiş; alan 16 adaya bölerek talep olan üye gruplarına satılmıştır. Mimari projesi Ankara'dan hazır alınarak uygulanan konutların plan şemaları aynıdır. Her kooperatifin kendi vaziyet düzenlemesini yaptığı, onay aldıktan sonra inşaatını yürüttüğü Binevler'de toplamda yer alan 828 evden yaklaşık 300 konutta sürekli oturulduğu, 228 tanesinin tamamen boş ya da kaba inşaatı tamamlanmış halde beklediği kalanının da mevsimlik kullanıldığı öğrenilmiştir. Bunun, kişilerin bu

[32] Siteye ilişkin bilgiler bireysel gözlemlerin yanı sıra site yöneticisi Mehmet Kutlay ile yapılan 05.11.2009 tarihli görüşmelerden aktarılmaktadır.

bölgede çoğunlukla rant ve yatırım amaçlı konut edinmelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

Konum-Berk Sitesi, Urla'nın kuzeydoğusunda, otoban çıkışının hemen ardından Urla merkeze dönen yoldan ayrılan, Binevler Kooperatifinin bulunduğu Yenikent Mahallesi içinde yer almaktadır (Şekil 5.127). Site, Urla merkeze 1,5 km., Konak merkeze ise 37 km. uzaklıktadır. Etrafı komşu kooperatiflerle sarılı bölge, kısmen deniz manzarasına hâkimdir. Geçmişte toplu taşıma bulunmakla birlikte talebin azlığı nedeniyle kaldırılmıştır. Ancak marketin ve toplu taşımanın yürüme mesafesinde olduğu görülmektedir.

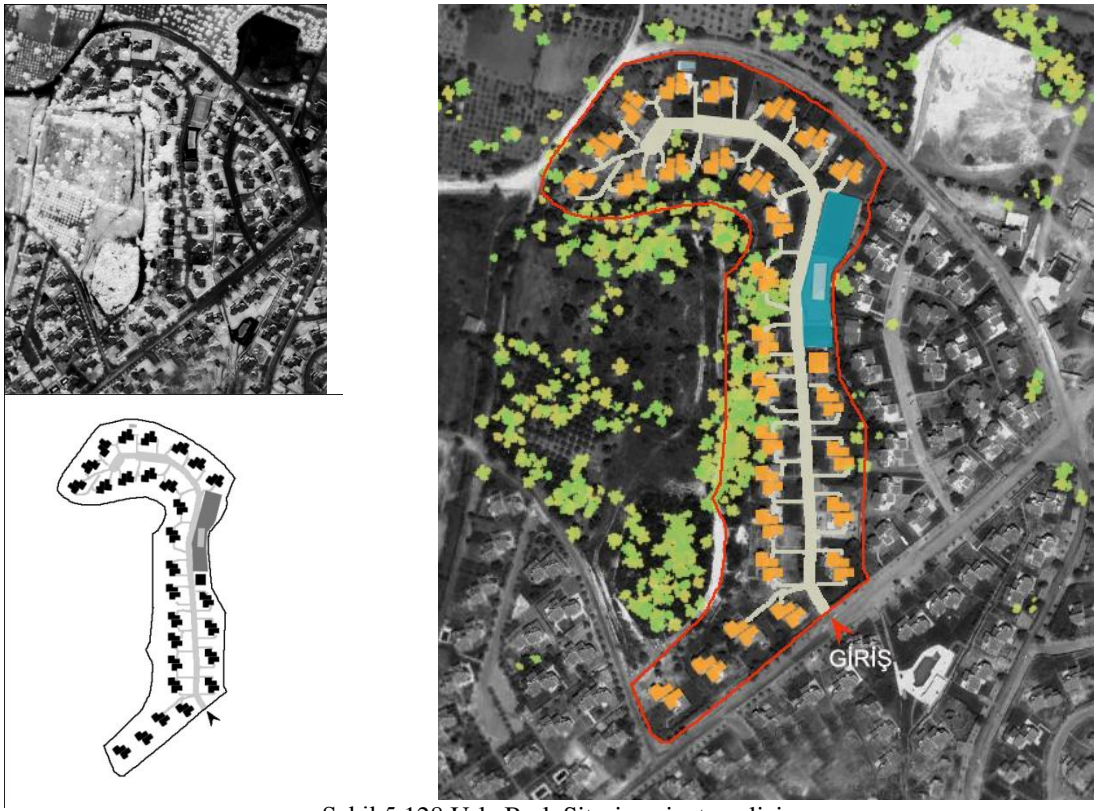


Şekil 5.127 Urla Berk Sitesi konum analizi

Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri- Doğusunda ve güneyinde kooperatife ait başka siteler yer almaktadır. Eğimin yükseldiği bölgelerde deniz manzarasının yanı sıra batı yönünde sitenin içine de taşan yoğun bir ağaçlık dokuya yaslandığı görülmektedir (Şekil 5.129).

Plan şemasının tipolojisi **aksiyal** organizasyonlar sınıfına girmektedir (Şekil 5.128). Girişi güneyden olan sitenin yerleşim planı, parselin formuna bağlı olarak, lineer bir aks boyunca sıralanmış ikiz evlerden oluşmaktadır. Aksın doğusunda yer alan konutlar düz bir alanda konumlanmakta ve aksın yaklaşık orta noktasında sosyal tesisler yer almaktadır. Aksın batısında yer alan konutlar ise koruluğa doğru yükselen bir eğime oturtulmuşlardır. Sitenin yaklaşık %11'inin yapılaşmış alan, kalan

kısmının ise konut bahçelerinden oluştuğu görülmektedir. Bahçeler parsellere ayrılmış olmakla birlikte site kararı gereği yüksek duvarlar yasaktır. Bunun yanı sıra yine site kararı gereği konutların ana aksa bakan bahçeleri çim olup, hobi bahçeleri ve tarımsal üretim arka taraftadır. Konut sayısı ve parsel büyüklüğüne bakıldığında orta ölçekli bir konut topluluğu olduğu görülmektedir.



Şekil 5.128 Urla Berk Sitesi vaziyet analizi



Şekil 5.129 Sitenin genel görünümü, (http://www.emlakcenter.com.tr; http://int.hurriyetemlak.com)

Elektrik Tedaş'a bağlı olup jeneratör bulunmamaktadır. Su şehir şebekesinin yanı sıra artezyen kuyusundan sağlanmakta-bahçelerde, hidrofor ile evlere basılmaktadır. Site içinden çöpler personel tarafından toplanmakta, kapının önünden belediye tarafından alınmaktadır.

Sosyal Donatılar ve Tesisler- Binevler kooperatifine ait marketin yanı sıra sitenin sınırları içerisinde çocuk parkı, tenis kortu, basket sahası, futbol sahası, havuz ve alt katında çocuk oyun kulübü, üst katında şömineli, mutfaklı toplantı salonu bulunan bir sosyal tesis binası mevcuttur (Şekil 5.130).



Şekil 5.130 Sosyal tesislerden görünüm (http://www.emlakcenter.com.tr; kişisel arşiv, 5.11.2009; http://int.hurriyetemlak.com)

Sosyal Yaşam- Bornova Anadolu Lisesi mezunlarının çoğunlukta olduğu sitenin genellikle emekli çiftlerden oluştuğu, küçük çocuklu üç çiftin bulunduğu öğrenilmiştir. Ulaşımın çok zor olmadığı, genelde evin hanımının çalışmadığı ve eşin, işine buradan gidip gelebildiği belirtilmiştir. Okul çağındaki çocuklar için çevrede kaliteli anaokulları ve kolejlerin açıldığı, birçok ailenin bunları tercih ettiği ve okul servislerinin sitelere hizmet verdiği; ancak üniversite çağındaki gençlerin ulaşımda zorlandığı anlaşılmaktadır. Bu nedenle kente geri dönen aileler bulunduğu, öte yandan birçok ailenin ayrıca bir yazlığı olduğu belirtilmiştir. Bunun yanı sıra Urla'ya Çorum ve Yozgat'tan göçle gelen ailelerde erkeğin iyi işçilik nedeniyle inşaat ustası olarak sitelerde iş bulduğu, eşlerinin de evlere yardımcı olarak geldiği öğrenilmiştir. Ayda bir Pazar kahvaltısı, yılda iki kere yemek, maç izleme toplantıları ve şarap geceleri gibi sosyal etkinliklerin sık gerçekleştiği ve komşuluk ilişkilerinin sıcak olduğu belirtilmiştir.

Güvenlik ve Yönetim Hizmetleri- 2 gece bekçisi, 3 bahçıvan, 1 sitede sürekli yaşayan kahya olmak üzere toplamda 7 personele sahip site, sakinler arasından seçilen bir kişi tarafından yönetilmektedir. Gündelik ihtiyaçlar site personeli tarafından sabahları evlere dağıtılmaktadır. Ortak alanlar ve tüm yeşil alanların yanı sıra bahçelerin temizlik, çim biçme, budama işlemleri yönetime kalanı ise kişilere aittir. Şifreli giriş kapısının yanı sıra geceleri bekçi tarafından denetim sağlanmaktadır.

Konut Biriminin Mekansal Özellikleri

a.Genel Özellikleri- Aynı plan şeması üzerinden bodrum ve çatı katının varlığı ay da yokluğuna göre çeşitlenen A-100m², iki katlı; B-180m², bodrumlu; C-240m², bodrumlu ve çatı katlı; D-200m², bodrumsuz, çatı katlı) dört tip konut üretilmiştir. Konut başına yaklaşık 500m² bahçe payı düştüğü belirtilmektedir.

b.Mimari Planın Biçimlenişi- 80m² büyüklüğündeki alt katta kot farkıyla ayrılmış yaşama, yemek bölümleri, wc, mutfak; 60m² büyüklüğündeki üst katta ise yatak odaları yer almaktadır. Plan şemalarının standart plan tipolojilerinin dışına çıkmadığı görülmektedir. Bunun yanı sıra çatı katları (60m²) çoğunlukla mutfak nişi eklenerek misafir ya da çocuklar için süit odaya çevrildiği, dört katlı konutların bazılarına asansör eklendiği, mutfağı bulunan bodrum katların ise (40m²) müştemilat olarak kullanıldığı belirtilmiştir. Ana aksın batı tarafında yer alan konutlar eğime oturmaları nedeniyle hem bodrum hem de çatı katına sahiptirler.

c.Teknik Özellikler ve Konfor Koşulları- Konutlarda fuel oil ya da kömür kullanılarak kat kaloriferi ile ısınıldığı bilinmektedir. Kabası bitince teslim alınana evlerin ince işçilikleri konut sahipleri tarafından yapılmıştır (Şekil 5.131). Yatırım amaçlı alıp ince işini gerçekleştirmeyen ve oturma ruhsatı alamayan konutlar bulunmaktadır.



Şekil 5.131 Konutların içinden görünüm (www.sahibinden.com; http://www.emlakcenter.com.tr)

d. Mimari Dil-Estetik Görünüm- Kitle biçimlenmesi temelde parçalı bir yapıya sahiptir. Eğime oturan konutlar, kotun yükseldiği tarafa doğru kitlenin geri çekildiği kademeli bir yapıya sahiptir. Genel olarak yalın hatlardan oluşan; işlevsel bölümlenmelerin ve plandaki form birleşimlerinin ifadelendirildiği, birbirini dengeleyen yatay, düşey açıklıkların tercih edildiği ve bu bağlamda modernist denilebilecek mimari dilin, yer yer üçgen alınlıklar gibi sembolik öğelere bozulduğu

görülmektedir. Bu doğrultuda net bir mimari kimlikten bahsetmek mümkün gözükmemektedir (Şekil 5.132).



Şekil 5.132 Konutların genel görünümü (www.sanalemlakofisi.com; kişsel arşiv, 5.11.2009)

5.2.2.14. Özbilimkent

Tablo 5.18'de sitenin genel bilgileri, devamında ise parametreler doğrultusunda yapılan değerlendirmeler verilmiştir[33].

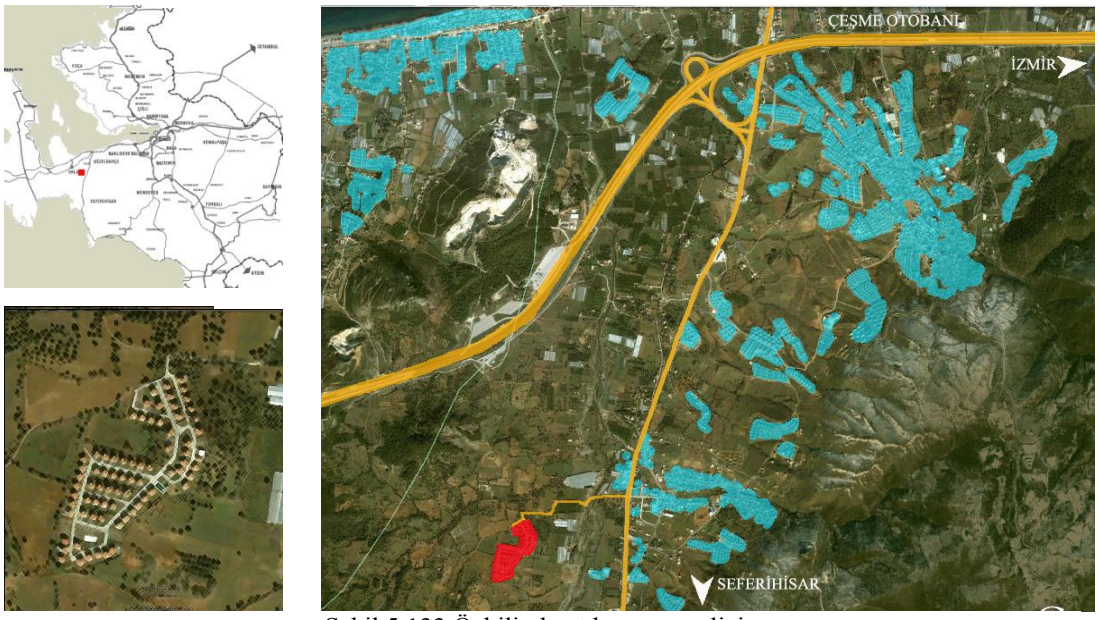
Tablo 5.18 Özbilimkent Genel Bilgiler

Sitenin Adı	Özbilimkent Sitesi								
Yeri	Güzelbahçe/Yelki			**Yapım Tarihi**		1994			
Üretim Biçimi	Kooperatif			**Parsel Boyutu**		78.000 m²			
Mimari Tasarım	Ziyaeddin Bilgin			**Yatırımcı/Firma**		-			
Yapılaşma düzeni				**Aidatlar**		250 TL			
İnşaat Taban Alanı	~7.000 m²			**Konut Değerleri**		Satılık- 200.000-250.000 TL Kiralık-			
Konut Sayısına İlişkin Bilgiler									
Toplam	74	**Boş**	5	**Kiralık -Satılık**	2	**Sürekli yaşanan**	67	**Yarı zamanlı**	

Konum- Özbilimkent sitesi Seferihisar yolunun batısında, otoban çıkışından 3,5 km. uzaklıkta Yelki köyünün tam karşısında yer almaktadır (Şekil 5.133). Güney doğusundaki Çamlı köyüne de oldukça yakın olan site, Güzelbahçe'ye 5 km., Konak

[33] Sitenin mimari projesi yönetimden temin edilmiştir. Diğer bilgiler ise bireysel gözlemlerin yanı sıra site müdürü Şükrü Ersan ile yapılan 20.12.2009 tarihli görüşme, sitenin tarihçesine ilişkin hazırlanan sunum CD'si (H.Kocatürk ve K.Kardeş, 14.08.09) ve www.ozbilimkent.org internet sitesinden aktarılmaktadır.

merkeze ise 30 km. uzaklıktadır. Sitenin önünden toplu taşıma geçmemekte ancak 850m. uzaklıktaki ana caddeden geçen minibüs ve otobüsler bulunmaktadır. Ayrıca Güzelbahçe belediyesi ile siteler bölgesine giden bir otobüsün güzergahına dâhil edilmek üzere anlaşılmak üzeredir. Bununla birlikte yolun her zaman yürüme için elverişli olmadığı ve yakın çevrede herhangi bir kentsel servisin bulunmadığı görülmektedir. Valilik izni ile başlanan site inşaat süreci boyunca çeşitli açılardan mahkeme konusu olmuştur. 15 evin Tahtalı Barajı'nın genişleme alanına girdiği için inşaatı durdurulmuş ancak bu karar iptal olunca tekrar devam etmiş; 1995 yılında alanın bir bölümü sit ilan edilmiş, mühüre rağmen inşaat sürmüş ve yargı sürecinin sonucunda 2.derece site düşmüş; Anıtlar Kurulu'nun Danıştay'a başvurusu ile tekrar 1.derece sit ilan edilmiştir. Son olarak yapılan başvuru sonucunda, Ocak 2010'da 3.derece sit olarak onay alınmıştır.



Şekil 5.133 Özbilimkent konum analizi

Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri- Yakın çevresinin yanı sıra yola kadar olan bölgede de hiçbir yapılaşmanın yer almadığı arazinin batı tarafında dağlık ve ormanlık alan yer almaktadır. Kuzey tarafında hafif bir eğim bulunan alanın özellikle sessizlik düzeyi ve doğal çevre açısından olumlu nitelikler taşıdığı görülmektedir.

Plan şemasının tipolojisi **aksiyal** organizasyonlar sınıfına girmektedir (Şekil 5.134). Girişi kuzeyden olan site, parselin formu nedeniyle iki parçaya bölünmüş gibi

görünmektedir. Kuzeyde kalan birinci bölümde, güneye doğru artan ancak tekrar azalan eğim arazinin güneybatısında yer alan ikinci bölümde neredeyse düzlenmektedir. Bu iki parçayı birbirine bağlayan ana aks ve ondan ayrılan yollar üzerinde konutlar yerleştirilmiştir. Konut bahçeleri arasında ayrımlar mevcuttur. Sosyal tesislerin ise birkaç parçada ele alındığı görülmektedir. Sitenin yaklaşık %9'unun yapılaşmış alan olduğu, yeşil dokunun ise orta yoğunlukta olduğu görülmektedir. Konut sayısı ve parsel büyüklüğüne bakıldığında orta ölçekli bir konut topluluğu olduğu görülmektedir (Şekil 5.135).



Şekil 5.134 Özbilimkent vaziyet analizi

Çöpler site içinden belediye tarafından alınmaktadır. Su için artezyenin yanı sıra son aftan yararlanılarak şehir şebekesine de bağlanılmıştır. Ancak otoban kenarından sitenin deposuna 4 pompa aracılığıyla 24 saat su basıldığı ve bunun oldukça maliyetli olduğu belirtilmiştir. Elektrik için Tedaş'ın şantiye elektriği tarifesi kullanılmaktadır.



Şekil 5.135 Sitenin genel görünümü (tanıtım CD'si, 2009; kişsel arşiv, 20.12.2009)

Sosyal Donatılar ve Tesisler- Alanın doğu köşesinde eğimin en yüksek noktasında konumlanan sosyal tesis binası içinde misafir evi, toplantı salonu, yönetim odası ve restoran bulunmaktadır (Şekil 5.136). Restoranın kullanılmadığı belirtilmiştir. Bunun yanı sıra bir tenis kortu ve yüzme havuzu mevcuttur. Özellikle spor alanlarının ve alanın çevresindeki yürüyüş parkurunun aktif olduğu belirtilmiştir.



Şekil 5.136 Sosyal tesis binası ve havuzdan görünümler (tanıtım CD'si, 2009; kişsel arşiv, 20.12.2009)

Sosyal Yaşam- Site sakinlerinin daha çok emekli profesör, doktor , avukat ve işverenlerden oluştuğu, küçük çocuklu 5 çift, orta öğrenim çağında çocuğu olan 10 çift bulunduğu ve kalanın daha üst yaş grubu çiftler olduğu belirtilmiştir. Yatırım amaçlı konut alanların çok olduğu ve konutların sık el değiştirdiği öğrenilmiştir. Özellikle yaşlarının ilerlemesi ve sağlık endişesi nedenleriyle evlerini satanların olduğu, toplamda 31 konutta ilk sahiplerinin (yaklaşık 1/3 oranında) ve toplamda 75 kere sahiplik değişimi olduğu bilinmektedir. Sosyal aktivite olarak senede 2-3 kere gece toplantıları, havuz başı partisi yapılmaktadır. Bunun yanı sıra plates, yüzme ve tenis için özel hocaların geldiği ayrıca yönetim tarafından hafta sonu yürüyüşleri organize edildiği belirtilmiştir (www.ozbilimkent.org). Sosyal ilişkilerin çok sıkı olmadığı, genellikle belirli alt gruplar var olduğu ve bunların içe dönük bir çevre kurdukları belirtilmiştir.

Güvenlik ve Yönetim Hizmetleri- Bir site müdürünün yanı sıra 6 personel bulunmaktadır. Ortak alanların bakımı yönetime, konutların bahçelerinin bakımı ise kişilere aittir. Girişte kumandalı otomatik kapı ve güvenlik görevlisi bulunmaktadır (Şekil 5.137). Sitenin etrafı ise tel örgü ile çevrilidir. Bununla birlikte çoğu konut kendi güvenlik önlemlerini almıştır. Geçmişte yaşanan bir hırsızlığın taşıma şirketinden

kaynaklandığı bilinmektedir.



Şekil 5.137 Site girişi (tanıtım CD'si, 2009)

Konut Biriminin Mekansal Özellikleri

a.Genel Özellikleri- Bir kısmı bodrumlu bir kısmı bodrumsuz olmak üzere tek tip plan şeması bulunmaktadır. Zemin ve üst katların toplamı 177m², bodrum ise 43m²'dir.

b.Mimari Planın Biçimlenişi- Plan şeması L bir form ve buna takılı bir dörtgenden oluşmaktadır. Terası saran 'L'nin bir kolu yaşama birimi iken diğer kolda yaşamadan geçilen bir yatma birimi ve takılan dikdörtgen mekanda ise yine yaşamadan geçilen bir mutfak yer almaktadır. Yaşamanın hem mutfağa hem de odaya bakan taraflarında birer teras yer almaktadır. Üst katta ise biri banyolu ebeveyn odası olmak üzere üç yatma birimi ve bir banyo bulunmaktadır. Bunun yanı sıra sığınak ve deponun yer aldığı bir bodrum mevcuttur. Konutlarda teras alanlarının çoğunlukla kapatılarak iç mekana dâhil edildiği gözlenmektedir (Şekil 5.138).



Şekil 5.138 Özbilimkent konut plan analizleri, plan, kesit ve cepheler

c.Teknik Özellikler ve Konfor Koşulları-

d. Mimari Dil-Estetik Görünüm- Konutların mimarisinde herhangi bir kimlik endişesinin olmadığı, sadece saçaklar ve sövelerle Türk evine gönderme yapılmış olabileceği düşünülmektedir. Ancak ekonomik endişelerin ağır bastığını ve yazlık bölgelerde gözlemlenen birçok konutta olduğu gibi malzemeye, kitle biçimlenmesine yönelik ciddi bir düşünce olmadan, kiremit çatı, pencere söveleri, bacaların yükseltildiği standart bir dil oluşturulduğunu ve buna kullanıcı tarafından zamanla eklenen ferforje parmaklıklar, shingle çatılı balkon kapatmaların eşlik ettiğini söylemek mümkündür (Şekil 5.139).



Şekil 5.139 Konutlardan görünümler (kişisel arşiv)

5.2.2.15. Mesa Urla Evleri

Tablo 5.19'de sitenin genel bilgileri, devamında ise parametreler doğrultusunda yapılan değerlendirmeler verilmiştir[34].

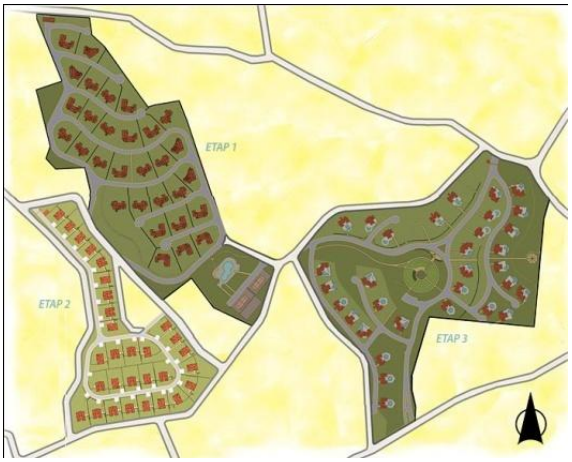
Tablo 5.19 Mesa Urla Evleri Genel Bilgiler

Sitenin Adı	Mesa Urla Evleri (1.etap)								
Yeri	Urla/Yenice			**Yapım Tarihi**		1999-2003			
Üretim Biçimi	Kooperatif			**Parsel Boyutu**		65.000 m² (uydudan hesaplanmıştır)			
Mimari Tasarım	ACE Mimarlık			**Yatırımcı/Firma**		Mesa Toplu Konut Yat.A.Ş.			
Yapılaşma düzeni				**Aidatlar**		1.200 TL			
İnşaat Taban Alanı	~4.800m²			**Konut Değerleri**		Satılık- 1.000.000-1.200.000 TL Kiralık- 0 TL			
Konut Sayısına İlişkin Bilgiler									
Toplam	30	**Boş**		**Kiralık -Satılık**	2	**Sürekli yaşanan**	15	**Yarı zamanlı**	13

Mesa Urla Evleri, Mesa Şirketler Grubu tarafından üç etap halinde planlanan bir sitedir. Mevcutta sitenin 1.etabı tamamlanmış ve kullanılmakta olup, ikinci etap inşaatı devam etmesine rağmen satışa sunulmuştur (Şekil 5.140). Firma, kentteki talebi değerlendirerek yatırım amaçlı başladığı projeden yeterince kar edememiş; ikinci etabı, konut sayısında azaltmaya giderek uygulamış ve üçüncü etabı iptal etmiştir. İzmir'de bu tarz sitelerin doygunluğa ulaştığını ve böyle bir konutu alabilecek, ekonomik gücü yeten kitlenin bu anlamda bittiğini düşünen firma bu tip bir yatırımda İzmir için gelecek görmediğini belirtmektedir. Öte yandan sitenin satış broşürlerinde çok iddialı, çarpıcı bir söylemin yer almadığı, daha çok tanımlayıcı ve açıklayıcı bilgilere yer verildiği görülmektedir:

[34] Siteye ilişkin bilgiler bireysel gözlemlerin yanı sıra yatırımcı firmadan proje müdürü Fazıl Cerit ve site müdürü Levent Akay ile yapılan 02.2010 tarihli görüşmelerden, tasarımcıya ait http://www.acemimarlik.com ve firmaya ait http://www.mesaurlaevleri.com internet sitelerinden aktarılmaktadır.

"MESA Urla Evleri İzmir - Çeşme Otoyolu'nun Urla gişelerine 2 km. yakınlıkta yer alıyor. Otoyol'un sağladığı ulaşım kolaylığı, site sakinlerine, yıl boyu yaşamlarını büyükşehir'in kargaşasından uzak bir huzur ortamında sürdürmelerine imkân veriyor. Site çevre çiti ile çevrelenmiş, girişleri kontrollü, kendine yeter donanıma sahip bir yapıda. Yerleşimin merkezinde, en zengin deniz manzarasına sahip bir konumda kapalı ve açık yüzme havuzu olan, çeşitli sportif ve sosyal aktivitelerin geçekleştirileceği bir merkez ve spor sahaları yer alıyor. Sitenin yapı dili, Ege Mimarisi'nin farklı ve güncel bir yorumu ile oluşturuldu. Kişilikli ve özgün bir çevre yaratıldı. Aynı yaklaşım iç ve dış mekânların düzenlenmesinde de sürdürüldü. Malikâne olarak niteleyebileceğimiz, seçkin yaşam birimleri oluşturuldu."



Şekil 5.140 Mesa Urla Evleri üç etaba ilişkin vaziyet planı

Konum- Mesa Urla Evleri, Urla'nın doğusunda, otoban çıkışının hemen ardından ayrılan Manzara Caddesi ile ulaşılan bölgede yer almaktadır (Şekil 5.141). Site, Urla merkeze 4 km., Konak merkeze ise 37 km. uzaklıktadır. Urla iskele tarafına doğru dönük bir tepeliğin üstünde yer alan bölge, otobana yakınlığı ve deniz manzarası nedeniyle 1990 sonrasında benzer sitelerle gelişmiştir. Yer yer dağlık ve ormanlık arazinin gözlendiği bölgeye ulaşım bağlantısının sadece araç ile sağlanabildiği ve yürüme mesafesinde herhangi bir kentsel servisin bulunmadığı görülmektedir. Site, geçmişte zeytinlik olduğu belirtilen ve kat karşılığı elde edilen arazi üzerinde, mevzi imar planı ile gelişmiştir. Bir tek zeytin ağacı kesilmeden yerleşim esas alınmakla birlikte, birkaç zeytinin taşındığı ancak kuruduğu, çevreye duyarlılığın daha çok kâğıt üstünde kaldığı belirtilmiştir.



Şekil 5.141 Mesa Urla Evleri konum analizi

Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri- Komşu parsellerinde ve yakın çevresinde benzeri sitelerin inşaatların devam ettiği alan, kuzey yönünde deniz manzarasına açılmakta ve güneye doğru dik bir eğimle yükselmektedir. Çevresinde zeytinliklerin ve makiliklerin ağırlıkta olduğu, yer yer sıkı ağaç dokularının bulunduğu parselin içinde ise yapıldığı tarihten bugüne yetişen yoğun bir yeşil doku bulunmaktadır. Özellikle manzara açısından avantajlı bir konumda olduğu ancak çevresinde artan yapılaşma nedeniyle doğal çevre, sessizlik düzeyi gibi niteliklerinin tartışmalı olduğu görülmektedir.

Plan şemasının tipolojisi **aksiyal** organizasyonlar sınıfına girmektedir (Şekil 5.142). Girişi kuzeyden olan site, girişten başlayan, arazinin sınırlarını izleyerek eğimi tırmanan ve arazinin yarıya yakın seviyesinde dönerek kapanan bir ana aks ve ondan ayrılan, eğime oturan çıkmaz sokaklardan oluşmaktadır. Konutlar birbirlerine ve yollara paralel sıralanmışlar, birbirlerini engellemeden manzara görmeleri hedef alınarak yönlendirilmişlerdir. Alanın en üstünde, konutların sırtını döndüğü bir noktada yerleştirilmiş sosyal tesisler ise oldukça izole bir konuma sahiptir. Bu noktada açık otopark da düşünülmüştür. Sitenin yaklaşık %7'sinin yapılaşmış alan, kalan kısmının ise yoğun sayılabilecek bir yeşil dokudan oluştuğu görülmektedir. Konutlar birbirlerine çok yakın yerleştirilmediği gibi yeşil doku da, evler arası yalıtımı arttırıcı bir unsur görevi görmektedir. Konut sayısı ve parsel büyüklüğüne

bakıldığında küçük ölçekli bir konut topluluğu olduğu görülmektedir.



Şekil 5.142 Mesa Urla Evleri vaziyet planı analizi

Çöpler site yönetimi tarafından toplanmakta, site dışından belediye tarafından alınmaktadır. Su için 3 artezyen, temiz su deposu, 3 hidrofor ve arıtma bulunmaktadır. Kanalizasyonun belediyeden izin alınan bir araziye deşarj edildiği, ancak sürekli yaşayanların azlığı nedeniyle çok atık çıkmadığı belirtilmiştir. Yazın ise arıtma aracılığıyla sulamada kullanılmaktadır. Elektrik için tek trafo ve jeneratör mevcuttur. Su ve elektrik tasarrufu için sokak aydınlatmalarında ekonomik ampullerin kullanıldığı, bahçelerin otomatik sulamaya bağlı olduğu belirtilmiştir. Eğim nedeniyle sürekli sulama gerektiği öğrenilmiştir.

Sosyal Donatılar ve Tesisler- 2 tenis kortu, 1 voleybol ve 1 basketbol sahası, 1 açık, 1 kapalı havuz, kafeterya, toplantı salonu (şömine ve mutfak düzeni, televizyon, gerektiğinde misafir evi), oyun salonu, fitness salonu bulunmaktadır (Şekil 5.143). Sosyal alanların verimli kullanılamadığı, geliştirmek ve onarmak için birçok masrafın yapıldığı ancak buna rağmen talebin neredeyse hiç olmadığı belirtilmiştir. Açık havuzun neredeyse sadece yabancı uyruklu aileler tarafından kullanıldığı, 14 evde bireysel havuz bulunduğu ve bunların bile yeterince kullanılmadığı belirtilmiştir.



Şekil 5.143 Sosyal tesislerden görünümler (www.mesaurlaevleri.com)

Sosyal Yaşam- Site sakinleri genel olarak çok üst gelir grubu doktor ve üst düzey şirket yöneticilerinden (Yaşar Holding, Han Tarım, Philip Morris, JTA Tütün, Kipa gibi) oluşmaktadır. Daha çok 35-45 yaş aralığından çalışan çiftlerin ağırlıklı olduğu, emekli yaş grubunun bulunmadığı, daha genç, küçük çocuklu ailelerin az olduğu ve özel şoförlerle okul, servis sorunun çözüldüğü belirtilmiştir. Sosyal aktivitelerin çok sınırlı olduğu ve sosyal ilişkilerin pek olmadığı, kapalı, içe dönük ortamın, sakinlerin gelir düzeyleri ve tempolu, yoğun iş hayatlarından kaynaklandığı belirtilmiştir. Daha çok kentteki alışveriş merkezlerinin kullanıldığı ve Urla esnafı ile pek ilişki kurulmadığı öğrenilmiştir. El değiştirmelerin son dönemde arttığı, taşınanların olduğu belirtilmiştir.

Güvenlik ve Yönetim Hizmetleri- Profesyonel bir yönetici tarafından idare edilen sitede, 7 güvenlik, 1 tesisatçı, 1 elektrikçi, 1 sosyal tesis elemanı, 1 site müdürü, 4 bahçıvan olmak üzere 15 personel yer almakta, yazın 2 personel daha ek alınmaktadır. Sabahları günlük ihtiyaçlara yönelik servis yönetim tarafından sağlanmaktadır. Bahçe bakımları, ilaçlama, çim biçme yönetime ait olup evlerin çoğunlukla personel tarafından sağlanan bahçe bakım hizmetini yeterli buldukları, sadece 8 evin özel bahçıvan ya da peyzaj firması kullandığı öğrenilmiştir. Bunun yanı sıra yazlık eşyalar site tarafından toplatılarak siteye ait ortak depoda saklanmakta ve yazın tekrar dağıtılmaktadır. Girişte güvenlik elemanı, şifreli ve

parmak izli giriş yapılan otomatik kapının yanı sıra kamera kontrolü bulunmaktadır. Beton duvar üzerine çit ve bıçaklı tel ile çevrili site sınırlarını gözleyen 16 kameranın yanı sıra güvenlik elemanları gün boyunca 14 ayrı noktaya gidip işaretleme yapmakta ve bunlar yönetim tarafından kontrol edilmektedir. Bu önlemlere rağmen iki kere hırsızlık vakası yaşandığı belirtilmiştir.

Konut Biriminin Mekansal Özellikleri

a.Genel Özellikleri- Gardenya (456 m², üç katlı, 12 adet), Lavanta (415m², üç katlı, 8 adet), Açelya (393m², iki katlı, 10 adet) olmak üzere üç tip konut ve konut başına yaklaşık 2000m²'lik bahçe alanı bulunmaktadır. Konutların manzarayı esas alarak yönlendirildikleri görülmektedir.

b.Mimari Planın Biçimlenişi- Davetli bir yarışma sonucunda seçilen mimari projede, tüm konut tipleri iki girişlidir. Esas giriş üst kottan alınmakta ve eğimden aşağıya bakıldığında tüm yapılar tek katlı algılanmaktadır. İkincil giriş ve bahçe kullanımlı kat alt kotta yer alır. Ana giriş ve buna bağlı kat yatma; bahçe kullanımlı alt kat ise yaşama mekanlarından oluşur. Tasarımcılar Ege yöresinin ılıman iklim özellikleri nedeniyle iç–dış mekan birlikteliklerine ve devamlılık kurgusuna önem verdiklerini belirtmektedirler. Tüm konutlarda bir tanesi özel banyosu ve giyinme odası ile ebeveyn odası olmak üzere 4 yatak odası, garaj, veranda ve teras bulunmaktadır. En büyük konutta çatı katında banyo ve terasıyla müstakil bir mekan; daha küçük olanda salondan ayrı bağımsız yemek odası, çift teras, veranda ve balkon bulunmaktadır.

c.Teknik Özellikler ve Konfor Koşulları-

Konutlarda dökme gaz kullanılmakta ve kombi ile ısınılmaktadır. Tüm konutlar betonarme olmakla birlikte ısı tasarrufu için gaz beton kullanılmış ve ayrıca mantolama yapılmıştır. İki evin daha sonra asansör yaptırdığı öğrenilmiştir. Konutlar kabası bitirilerek satılmış, ince işler konut sahipleri tarafından yapılmıştır (Şekil 5.144).



Şekil 5.144 Konutların içinden görünümler (www.mesaurlaevleri.com)

d. Mimari Dil-Estetik Görünüm- Tüm yapılaşmada toprak, bitki ve ağaç renkleri ile bağdaşık pastel renkler kullanılarak, Ege mimarisi örnek alınarak, yapıların bulunduğu yere uyum göstermesi ve doğal yapıyla bütünleşmesi hedeflenmiştir. Mimari olarak da üçgen alınlıklar, dairesel pencereler, kolonadlı teraslar ve kırma çatılarla yerelci çağrışımların arandığı postmodernist bir dilin hâkim olduğu görülmektedir (Şekil 5.145).



Şekil 5.145 Konutlardan genel görünümler (www.mesaurlaevleri.com)

5.2.2.16. Sefaköy

Tablo 5.20'da sitenin genel bilgileri, devamında ise parametreler doğrultusunda yapılan değerlendirmeler verilmiştir[35].

Tablo 5.20 Sefaköy Genel Bilgiler

Sitenin Adı	Sefaköy								
Yeri	Urla/Yenice			**Yapım Tarihi**		1997			
Üretim Biçimi	Bireysel Girişimci			**Parsel Boyutu**		170.000 m²			
Mimari Tasarım	Taner Gövsa			**Yatırımcı/Firma**		(Taner & Öner Gövsa)			
Yapılaşma düzeni	yatay kat irtifakı			**Aidatlar**		500 TL			
İnşaat Taban Alanı	~12.000m²			**Konut Değerleri**		Satılık- 1.000.000- 1.200.000 TL (inşa edilenler, el değiştirme) Yatırımcının sattığı yeni inşa edilecekler- m²'si 2.000 TL. Kiralık- 2.500-3.000 TL			
Konut Sayısına İlişkin Bilgiler									
Toplam	35	**Boş**		**Kiralık -Satılık**	3	**Sürekli yaşanan**	20	**Yarı zamanlı**	15

Yurtdışı deneyimleri çerçevesinde özellikle İngiltere'deki banliyö hayatından etkilenen girişimci, 1980'lerden itibaren bu tarz bir yaşam kurma hedefiyle Urla'nın doğusundaki bölgeden arazi bakmaya başlamıştır. Çeşitli tarihlerde satın aldığı arazi parçalarını birleştirmiş; 1990 yılı sonrasında 45 parsele bölerek, talep doğrultusunda ve kullanıcıya yönelik tasarım üreterek konut inşa ettiği bir model oluşturmuştur. Başından beri duvarlarla çevrili, kendi deyimiyle 'kapalı devre cezaevi'ne benzeyen bir durum öngörmediğini, sadece geçmişte yaşadığı deneyimler paralelinde, güvenlik nedeniyle site içine araçların girmesine engel olmak istediğini belirtmiştir. Güvenlikli bir ana giriş kapısı olmakla birlikte, ana yolun devamındaki sokaklarda

[35] Siteye ilişkin bilgiler bireysel gözlemlerin yanı sıra yatırımcı ve tasarımcı Taner Gövsa ile yapılan 06.04.2010 tarihli ve site sakinlerinden mimar Hasan Anlı ile yapılan 5.11.2009 tarihli görüşmelerden aktarılmaktadır.

yayaların girişine engel bir bariyer bulunmamaktadır. Konutların tasarımının hem kullanıcı istekleri doğrultusunda gerçekleşmesinin daha doğru olduğunu düşünmüş; hem de mimari anlamda bir elden çıkmış ancak kendiliğinden gelişmiş gibi görünen organik bir doku oluşturmayı hedeflemiştir. Bununla birlikte bu durumun, sürekli devam eden bir şantiye süreci oluşturması ve henüz mevcut olmayan bir ev için müşteri bulmakta yaşanan zorluklar gibi problemlere yol açtığı belirtilmiştir. Arazinin altyapısına ilişkin süreç tamamlandıktan sonra tanıtım aşamasında iki kokteyl yapılmış, broşürler düzenlenmiş; uygulama safhasında Kordon İnşaat'ın desteğiyle 35 parselde inşaat gerçekleştirilmiştir:

> *"Bütün kapılar huzura açılır Sefaköy'de… Ağaçlarla çevrili villalar tüm sıcaklığı ile karşılar sizi, sessizlikte yankılanan kuş sesleri hiçbir zaman bitmeyen baharı müjdeler…Çiçek kokuları getirir rüzgar, doğanın esintileri hayatınızda mutlu başlangıçların habercisi gibidir. Mavinin ve yeşilin tonlarına doyarken gözleriniz, sakin kışlardan hareketli yazlara huzurla akıp gider mevsimler. Gözü yoran ayrıntılardan kaçınılarak yaratılan dingin ve huzurlu mekânlar… Sizin için tasarlanan size özel yaşam alanları…Yeşilin deniz manzarası ile kaynaşarak çerçevelediği manzara her gün yeni baştan yapılan bir resim gibidir…Serin yaz akşamlarında havuz başı partileri ya da dostlarla yenilen akşam yemekleri…Sevdiklerinizle birlikte keyifle vakit geçirebileceğiniz Country Club özel günlerinize de ev sahipliği yapar. 500m²'lik havuzda uzun uzun kulaç atabilir, ağaçlar arasındaki parkurlarda yürüyüş yapabilir ya da dostlarınızla tenis oynayabilirsiniz…"*

Bununla birlikte tasarımcı bu süreçten rant elde etmediğini, hatta zarar ettiğini, insanların çeşitli nedenlerle kentten kopamadıklarını ve kendi oluşturduğu modelle bir banliyö hayatı yaratmaya çalışmanın 'Müslüman mahallesinde salyangoz satmakla' benzeştiğini söylemektedir.

Konum- Sefaköy, Urla'nın doğusunda, otoban çıkışının hemen ardından ayrılan Manzara Caddesi ile ulaşılan ve Sefaköy mahallesi adını alan bölgede yer almaktadır (Şekil 5.146). Site, Urla merkeze 3 km., Konak merkeze ise 36 km. uzaklıktadır.

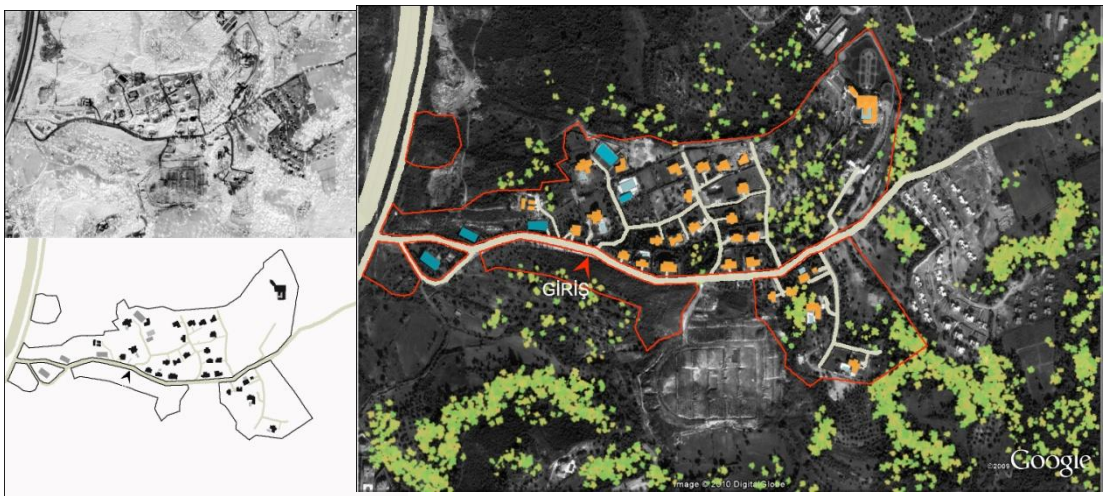
1990 sonrasında bu yerleşimin öncülüğünde gelişen bölge, deniz manzarasına ve Urla iskeleye hâkim bir tepeliğin üzerinde yer almaktadır. Dağlık, makilik ve ormanlık arazinin gözlendiği bölgede yürüme mesafesinde herhangi bir kentsel servis bulunmamakla birlikte sitenin önünden geçen yolda dolmuşların işlediği görülmektedir. Geçmişte inşaatı uygulayan firmanın işçi servislerinin, kentten gelen yardımcılara ve okula giden çocuklara yönelik bir site minibüsü olduğu ancak artık bunların kaldırıldığı öğrenilmiştir. Site, geçmişte zeytinlik olduğu belirtilen ve kat karşılığı elde edilen arazi üzerinde, mevzi imar planı ile gelişmiştir. Geçmişte zeytinlik olduğu belirtilen arazi mevzi imar planı ile gelişmiştir.



Şekil 5.146 Sefaköy konum analizi

Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri- Dağlık alan ve zeytinliklerle çevrili bölgede çeşitli parçalardan oluşan alan, kuzey yönünde deniz manzarasına açılmakta ve güneye doğru bir miktar yükselmektedir. Kamuya terk edilen ve sitenin içinde geçen yolun kuzeyinde ve güneydoğusundaki tepelikte konutların yerleştirildiği ve aralarda kalan parçaların koruluk haline getirildiği görülmektedir. Sitenin tasarımcı/girişimcisi yoğun makilik ve kısmen zeytinlik olan arazide hiçbir ağaç kesilmediğini ve buna ek olarak topağa ilişkin yaptırdığı incelemeler sonucunda yetişmeye en uygun ağacın fıstık çamı olarak belirlendiğini ve 5000'i çam olmak üzere 15000 ağaç dikildiğini belirtmektedir. Dikilen çam ağaçları henüz çok büyümemiş ve sıkılaşmamış olmakla birlikte yeşil bir dokunun bulunduğu, özellikle manzara, bakımlı peyzaj ve temiz hava açısından avantajlı bir konumda görülmektedir.

Plan şemasının tipolojisi **dağıtılmış** organizasyonlar sınıfına girmektedir (Şekil 5.147). Girişi alanın içinden geçen ana yol üzerinde, güney doğrultusunda olan site, eğim, manzara, evlerin birbirini kapatmaması ve kullanıcı istekleri göz önüne alınarak önceden belirlenmiş parseller içine yerleştirilen konutlardan oluşmaktadır. Başlangıçta birbirine bağlanan yollardan oluşan bir vaziyet planı öngörülmekle birlikte, süreç içinde spontane gelişmiş ve çoğu çıkmaz sokakla sonlanan, birçok noktada evlerin kendi bahçe sınırlarına ilişkin önlemler almaları sonucunda diğer yola geçilemeyen, düzensiz bir yerleşim şekillenmiştir. 4 konutun sadece site dışındaki yoldan girişi olup sitenin içine açılımı yoktur. Sosyal tesisler de alanın batı ucunda yoğunlaşmakla birlikte daha dağıtılarak yerleştirilmiştir. Sitenin yaklaşık %7'sinin yapılaşmış alan, kalan kısmının ise orta yoğunlukta bir yeşil dokudan oluştuğu görülmektedir. Konutlar birbirlerine çok yakın yerleştirilmediği gibi yeşil doku ve eğim, evler arası yalıtımı arttırıcı bir unsur görevi görmektedir. Konut sayısı ve parsel büyüklüğüne bakıldığında küçük ölçekli bir konut topluluğu olduğu görülmektedir. Yatay kat irtifakı olmasına rağmen tüm evlerin kendi sınırlarını çevirdiği görülmektedir.



Şekil 5.147 Sefaköy vaziyet analizi

Çöpler site içinde personel tarafından toplanmakta belediye tarafından ana cadde üzerindeki üniteden alınmaktadır. Yaklaşık 350m. derinliğinde 4 artezyen kuyusu ve 300tonluk bir depo mevcuttur. Kumu süzen merkezi arıtmanın yanı sıra her evde paket arıtma vardır. Elektrik için 400kw'lık trafo ve jeneratör bulunmakla birlikte evlerde ara saatler bulunmaktadır. Belediyeden herhangi bir iç hizmet alınmadığı,

kamuya açık olan ana yoldaki aydınlatmaların da site tarafından karşılandığı belirtilmiştir. Kanalizasyonların bir noktada toplanarak arıtma sonrasında sulama için kullanıldığı ve damlalıklı sulama sisteminin bulunduğu belirtilmiştir.

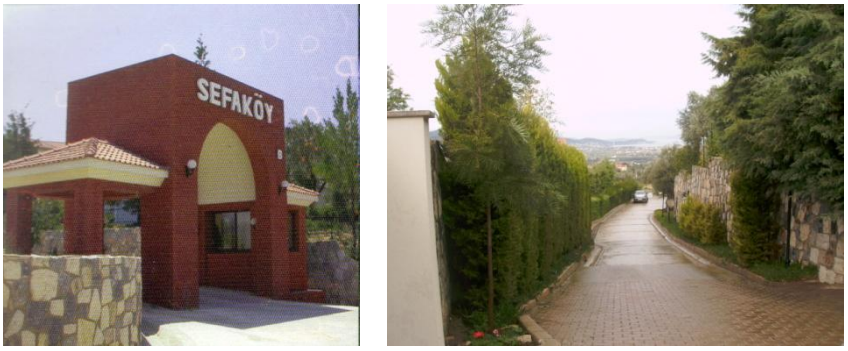
Sosyal Donatılar ve Tesisler- Yarı olimpik yüzme havuzunun yanında şöminesi, barbeküsü, yemek, oturma-oyun salonu, tuvalet ve mutfak gibi ıslak mekanları olan, toplanma amaçlı bir sosyal tesis binası, 2 tenis kortu, müştemilat, hayvanat bahçesi bulunmaktadır (Şekil 5.148). 7evin kendi özel havuzu vardır. En büyük eksikliğin yürüyüş parkuru olduğu belirtilmiştir.



Şekil 5.148 Sosyal tesislerden görünüm (tanıtım broşürü)

Sosyal Yaşam- Duthil, Arkas, Özgörkey gibi ekonomik durumu üst düzey şirket sahipleri ve yüksek yaş grubunun yaşadığı öğrenilmiştir. Başlangıçta çok yoğun ve sıkı bir sosyal yaşamın olduğu, haftada iki gün yemeklerin düzenlendiği ancak son dönemde kişiler arası itilafların başlamasıyla sosyal ilişkilerin zayıfladığı belirtilmiştir. Bununla birlikte site içinde oluşan küçük arkadaş grupları ve ev hanımları arasında hobi grupları bulunmaktadır. Küçük çocuklu aile bulunmamaktadır. Geçmişte herkese ev satılmadığı, ama artık yatırımcının kişisel kızgınlıkları nedeniyle artık kullanıcıyı seçmediği belirtilmiştir.

Güvenlik ve Yönetim Hizmetleri- 1 profesyonel yönetici, 2 bahçıvan, 1 havuz görevlisi, 1 genel personel olmak üzere 5 personel bulunmaktadır. Site yönetimi Bahçelere peyzaj firmaları bakmaktadır. Girişte bariyerli kapı ve güvenlik elemanı bulunmakla birlikte sitenin tüm çevresi sınırlandırılmamıştır (Şekil 5.149). Bu nedenle tüm konutlar, bireysel güvenlik önlemlerini almak zorundadır. Daha önce hırsızlıklar yaşandığı ve güvenlik düzeyinin yeterli olmadığı belirtilmiştir.



Şekil 5.149 Sefaköy giriş kapısı (tanıtım broşürü) ve yollardan görünüm (kişisel arşiv, 5.11.2009)

Konut Biriminin Mekansal Özellikleri

a.Genel Özellikleri- Yeşil doku olarak tahsis edilenin dışında, alan konut yapılaşması için yaklaşık 5 dönümlük 45 parsele bölünmüş ve %7'lik imar hakkı ile yeni yapılan her bir konut TAKS'dan düşülerek ilerlenmektedir. Tümü deniz manzaralı ve her biri kendi garajına sahip konutların en küçüğü yaklaşık 400 m² olmakla birlikte 7000-8000 m²'lik olanlar da mevcuttur.

b.Mimari Planın Biçimlenişi- Tüm konutların mimarisi birbirinden farklı olarak müşterinin istekleri doğrultusunda şekillenmektedir. Tasarımcı çoğunlukla apartmandan gelen ve buna yönelik bir zihniyet taşıyan kullanıcı taleplerinin, hem 4+1 ile başlayarak sürekli daha büyük bir eve yöneldiğini hem de Türk hamamı, sauna, jakuzi gibi lüks işlevler doğrultusunda istekler taşıdıklarını belirtmektedir. Genelde eğimin kullanılarak kota oturtulduğu, böylece bodrum katların oluştuğu, bunun yanı sıra çatı katlarının da olduğu dört katlı evlerin de bulunduğu görülmektedir.

c.Teknik Özellikler ve Konfor Koşulları- Konvansiyonel sistemle ve betonarme olarak inşa edilen evlerde yakıt masrafının önemli bir gider kalemi olduğu bazı konutlarda mantolama yapıldığı bilinmektedir (Şekil 5.150).



Şekil 5.150 Konutların içlerinden görünüm (tanıtım broşürü)

d. Mimari Dil-Estetik Görünüm- Konutların mimarisinin yine kullanıcı talepleri doğrultusunda biçimlenmekle birlikte, kemerli pencereler, hafif eğimli kiremit çatılar, üçgen alınlıklar, barok merdivenler, mermer kolonlar ile ağırlıklı olarak klasik detaylar taşıdığı görülmektedir. Bunun yanı sıra Amerikan evlerinden esinlenmeler, taş kaplamaların, ahşap kullanımının ağırlıklı olduğu country tarzı; ahşap payandalar, altıgen cumbalar, geniş saçaklar ile Türk evine göndermelerin yanı sıra parçalı ve tek yöne eğimli çatılar, alüminyum korkuluklar, geniş cam yüzeyleriyle daha net ve yalın hatları olan modernist yorumlamalar da mevcuttur (Şekil 5.151).



Şekil 5.151 Konutlardan genel görünüm (tanıtım broşürü)

5.2.2.17. Egeli Evleri

Tablo 5.21'de sitenin genel bilgileri, devamında ise parametreler doğrultusunda yapılan değerlendirmeler verilmiştir[36].

Tablo 5.21 Genel Bilgiler

Sitenin Adı	Egeli Evleri (1, 2, 3)		
Yeri	Urla/Zeytinalanı	**Yapım Tarihi**	1995
Üretim Biçimi	bireysel girişimci	**Parsel Boyutu**	63.870 m²
Mimari Tasarım	Hüseyin Egeli	**Yatırımcı/Firma**	Egeli Proje ve Yapı Ltd.
Yapılaşma düzeni		**Aidatlar**	
İnşaat Taban Alanı	~5.000m²	**Konut Değerleri**	Satılık- 600.000-1.000.000 TL Kiralık-
Konut Sayısına İlişkin Bilgiler			

Toplam	50 (12+20+18)	**Boş**		**Kiralık -Satılık**		**Sürekli yaşanan**	40	**Yarı zamanlı**	

Aynı zamanda sitenin tasarımcısı da olan yatırımcı, farklı zamanlarda aldığı birbirine yakın arazilerde, benzer konseptte üç site geliştirmiştir. Mimar, 1990'ların başında konut kredilerinin düşmesi ve üst gelir grubunun kent çeperine yönelik konut talebini fark etmesinin yanı sıra 'duayenimiz' şeklinde bahsettiği Özer Yapan'dan esinlenerek bu işe girişmiştir. İlk iki siteden edinilen deneyimlerle üçüncü sitenin, inşaat kalitesi, işçilik ve altyapı açısından oldukça başarılı bir noktada olduğunu belirten mimar, bunun kullanıcının tercihlerini etkilediğini, buraya gelenlerin benzer sitelerde yaşanan problemlerin yaşanmayacağını bilerek geldiklerini söylemektedir. Hem mimaride hem de sitenin genel kararlarında temel oluşturan 'doğal çevreye uyum' adeta tabulaşarak tasarımı yönlendirmiştir. Bu doğrultuda daha özel ve kaliteli bir yaşam sunulduğunun altı çizilmektedir:

[36] Siteye ilişkin görseller ve mimari proje tasarımcısından temin edilmiştir. Diğer bilgiler ise bireysel gözlemlerin yanı sıra mimar Hüseyin Egeli ile yapılan 12.10.2009 tarihli görüşmeden, www.egeliproje.com internet sitesinden ve Maison Française dergisinde yayınlanan bir makaleden [Aksoy, Y.(2001). Eğer ev huzur demekse…, *Maison Française*, sayı:75 (Ağustos 2001), ss.56-65] aktarılmaktadır.

"Eğer evin anlamı huzur bulduğunuz yerse ve eğer sevdiklerinizle paylaştığınız anıları ölümsüzleştiren fotoğraflarla doluysa raflar ve eğer ev hep özlenen, 'rahatça!' oturup 'dünya varmış' dedirten, dışarıyı dışarıda bırakan, kendinize ait bir dünyaysa, Urla limanına bakan yamaçlardaki bu ev, gerçek bir ev!

...Ve şimdi malzemesiyle, formlarıyla, büyüklükleriyle doğayla dost bu özel tasarımlı konutlarda yaşarken bir yandan deniz ve ormanın keyfine varıp diğer yandan kısa süre içerisinde şehre ulaşabilmenin avantajlarını yaşayacaksınız. Tarihten kopup gelen yaşam kültürünün her şeyiyle yansıdığı doğa ve sanatın birlikteliği sizler için hazırlandı" (Maison Française, 2001, s.57).

*Zeytinalanı evlerinde yaşayacakların yaşama zevkinin önemli bir bölümünü de çevrelerindeki doğal hayatın kalitesi oluşturacak. Evler; dalında toplanmış dağ çileklerinin üzerindeki sabah buğusuna ve badem ağaçlarının gölgesine, bal küpü bardacıkların davetkar salınımına, arsız incirin kayayı delip fırlayan cüretkarlığına, degüstatörleri kıskandıran bahçesindeki ağaçtan alınmış zeytinyağının tadına, ev otomasyonu ve dekoratif kompanentlerin kalitesi önem verenler için tasarlandı..."(*www.egeliproje.com*)*

Konum- Zeytinalanı köyünün güneybatısında yer alan arazilerden ikisi, kıyıya yönlenmiş yamaçların üzerinde diğeri ise biraz da içeride konumlanmıştır (Şekil 5.152). Urla'ya 8 km., merkeze 29 km. uzaklıkta konumlanan sitelerden sadece Egeli-2'nin önünden dolmuşların geçtiği, ancak tüm sitelerin yürüme mesafesinde herhangi bir kentsel servisin bulunmadığı görülmektedir. Zeytinalanı köyünden seralar ve tarım arazileriyle ayrılan siteler bölgesinin girişi denebilecek bir noktada yer alan Egeli-2 kuzeyinde ve güneyinde komşu sitelerle çevrili iken, Egeli-1 ve Egeli-3'ün batıya doğru ayrılan bir yolda karşılıklı yerleştikleri ve daha izole bir konumda oldukları gözlenmektedir. Geçmişte kısmen zeytinlik, kısmen de bamya tarlası olan alanlar mevzi imar planıyla gelişmiştir.



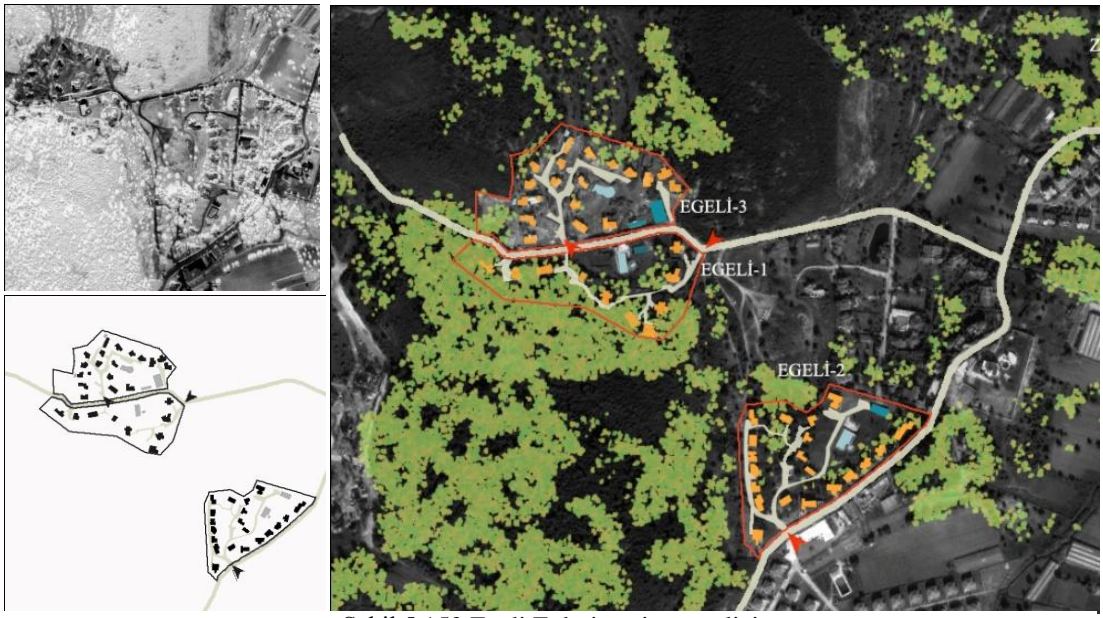
Şekil 5.152 Egeli Evleri konum analizi

Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri- İlk tamamlanan Egeli-1 sitesinin güneyinde ormanlık alana yaslandığı ve aynı zamanda eğimin arttığı bu bölgeye yerleştirilen konutların deniz manzarasına hâkim oldukları görülmektedir. Eğimin güneybatıya doğru yükseldiği Egeli-2'de ve güneye doğru artan bir eğime sahip Egeli-3 de ise deniz manzarası daha sınırlıdır. Egeli-2 ve Egeli-3 sitelerinde seyrek bir yeşil dokunun bulunduğu, özellikle manzara, bakımlı peyzaj ve temiz hava açısından tüm alanların oldukça avantajlı bir konumda oldukları görülmektedir.

Her üç sitenin de plan şemasının tipolojisi **dağıtılmış** organizasyonlar sınıfına girmektedir (Şekil 5.153). Doğal çevre verilerine ve topografyaya uyum kaygısı çerçevesinde şekillenen yerleşim planı organik bir doku oluşturur. Site içi yolların düzensiz yapısı, çıkmaz sokaklar, konutların yönelimleri, hiçbir evin birbirini kapatmaması, birbirinden farklı mimarideki evler, doğayla ilişki kurmaya yönelik çabalar elde edilmeye çalışılan organik dokuyu destekler. Arazideki mevcut zeytin ve çam ağaçlarının kesilmemesine, bitkisel toprağın kaybolmamasına ve eski taş set duvarlarının zarar görmemesine özellikle önem verilmiş; manzara, güneş ve rüzgar yönü, eğim ve yeşil doku, evlerin yerleşiminde olduğu kadar konut planlarının biçimlenişinde de temel kriter olmuştur. Konutlar satıldıktan sonra dahi, sadece ağaçların değil, her türlü peyzaj öğesi ve objenin, cinsine ve yerine varana kadar kararlar alan tasarımcı için sitenin peyzajı, yerleşimi bütünleştiren önemli bir unsurdur. Peyzaj çimin yanı sıra çeşitli ağaçlardan oluşmakta, dekoratif elemanlar

olarak kayalar, çakıl havuzları, testiler, mozaik yer kaplamaları, traverslerle döşeli yollar, tuğla duvarlar kullanılmaktadır. Bununla birlikte tüm sitelerde birkaç konutun çevrelediği bir havuz alanının olduğu ve bu bağlamda ikincil de olsa bu yöndeki kullanıcı taleplerine yanıt verilmeye çalışıldığı görülmektedir. Bu bağlamda sitelerin üçünde de genel olarak bakıldığında, konutların birbirinden farklılaşan mimarisi, peyzaj tasarımı ve organik yerleşim dokusu ile kendiliğinden gelişmiş mahalle benzeri bir doku oluşturmaya çalışıldığı görülmektedir (Şekil 5.154). Buna ek olarak tasarımcı doğayı önemseyen bu kurgu içinde sakin, dingin bir yaşam öngördüğünü belirtmiştir.

Sitelerin yaklaşık %8'inin yapılaşmış alan olduğu, konutların birbirlerine dengeli mesafeler kalacak şekilde yerleştirildiği; yeşil doku ve eğimin de evler arası yalıtımı arttırıcı bir unsur olduğu görülmektedir. Konut sayısı ve parsel büyüklüğüne bakıldığında küçük ölçekli konut toplulukları oldukları görülmektedir. Her üç sitede de bazı evlerin ana yoldan ayrı araç girişleri bulunmaktadır. Her evin kendi otoparkı vardır. Çöpler site içinde personel tarafından toplanmakta belediye tarafından ana cadde üzerindeki üniteden alınmaktadır. Su için artezyen kuyularından faydalanılmakta, elektrik için trafo ve jeneratör bulunmakta, kanalizasyonlar ise fosseptikle çözülmekle birlikte belediye şebekesine bağlanmak üzere beklenilmektedir. Her tarafa beton dökmeyi yanlış bulan tasarımcı, zemin kaplaması olarak kullanılan taşlar sayesinde yağmur sularının toprağın altına geçtiğini ve drenaj kanallarıyla toplanarak kullanıldığını belirtmektedir. Dış yolların yapımı belediyeye aittir.



Şekil 5.153 Egeli Evleri vaziyet analizi



Şekil 5.154 Egeli 3, Egeli 2 genel görünüm (H.Egeli arşivi, 2008)

Sosyal Donatılar ve Tesisler- Her üç sitede de spor alanları, toplanma amaçlı bir kulüp binası, ortak yüzme havuzu bulunmaktadır (Şekil 5.155). Egeli-3'de iki evin kendi havuzu vardır.



Şekil 5.155 Site havuzlarından görünümler (H.Egeli arşivi, 2008)

Sosyal Yaşam- Tasarımcı, evlerin iç içe olduğu havuz başı sitelerde ya da apartmanlardaki gibi, karşılaşma üzerine kurulu ilişkilerden farklı olarak, kontrollü bir sosyalleşme önerdiğini; yaşayanların birbirini rahatsız etme olasılığı olmadan kendi arzuları dâhilinde ilişki geliştirdiklerini belirtmektedir. Evler birbirinin manzarasını kapatmadığı gibi birbirlerinin mahremiyetlerini de zedelemeyecek şekilde yönlendirilmiş; birbirlerine bakan cepheler mümkün olduğunca sağır tutulmuştur. Farklı tercihlere yönelik olarak, havuzu ve ortak alanları daha çok görenler olduğu gibi daha saklı kendi halinde evler de vardır. Bunun yanı sıra mimar, doğal çevrenin ve ortamın etkisiyle kişiler stresten arındıkları için daha iyi komşuluklar kurulduğundan bahsetmektedir. Site sakinleri genel olarak üst düzey şirket çalışanlarından ve yabancı uyruklu ailelerden (yaklaşık 15 aile) oluşmaktadır. Çocuklu iki ailenin olduğu ve çoğu ailenin özellikle deprem korkusu ile Mavişehir'den buraya taşındıkları öğrenilmiştir. Alışveriş olanaklarının eksiliğinin duyulduğu, çocuklar için arkadaşlık ilişkisi geliştirecekleri ortamın olamadığı, bunun yanı sıra düğünler, parti ve yemekler gibi çeşitli etkinlikler gerçekleştirildiği belirtilmiştir.

Güvenlik ve Yönetim Hizmetleri- Site yönetimi ve kendisi de bir site sakini olan yatırımcının sağladığı teknik ekip tarafından her türlü eleman hizmeti sağlanmaktadır. Tüm peyzajla site yönetimi ilgilenmektedir. Girişlerde kumandalı kapı ve güvenlik görevlisi bulunmaktadır. Yakın tarihe kadar açık olan yaya girişi, yaşanan hırsızlık nedeniyle kilitlenmiştir. Sitenin etrafının duvar üzerine demir parmaklıkla çevrili olduğu görülmektedir (Şekil 5.156).




Şekil 5.156 Egeli-3'in girişinden görünüm (kişisel arşiv, 09.04.2010)

Konut Biriminin Mekansal Özellikleri

a.Genel Özellikleri- Toplam inşaat alanı 200-400m² arasındaki evler, güneşin, rüzgarın, ağaçların konumu dikkate alınarak ve arazinin eğiminden faydalanılarak oturtulmuştur.

b.Mimari Planın Biçimlenişi- Evlerin plan şemaları birbirinden farklı olmakla birlikte benzer bir anlayışla şekillendirilmiştir. Çoğunlukla giriş kotunda yaşama, açık mutfak, teras ve tuvalet; üst kotta ise yatma birimleri yer almaktadır. Konutların farklı boyutlarda tasarlandıkları; tek katlı, iki ya da üç katlı, bodrumlu ya da çatı katlı olmak üzere farklı ihtiyaçlara yönelik alternatifler üretilmeye çalışıldığı görülmektedir. Tüm evlerin deniz görmesi ve doğaya maksimum açılım plan şemalarının şekillenmesinde en önemli etken olmuş; rüzgar, batı güneşi gibi doğal faktörler göz önünde bulundurularak, bir çok evin kaba inşaat safhasında ek önlemler alınmış; yapım aşamasındaki konutun fotoğrafları üzerinden tekrar eskizler yapılarak evlerin cepheleri, duvar yerleri değiştirilmiş, malzemelere karar verilmiştir. Serbest bir mekan kurgusu ile şekillenen giriş katında, odalara bölümlenmeden ayırıcı elemanlarla ya da formların kaydırılmasıyla alt mekanlar elde edilmiştir. Plan şemalarında, çeşitli geometrik form birleşimlerinin denendiği, dairesel formlarla dikdörtgen ve karelerin birlikte kullanıldığı ya da yönlenmeyi sağlamak üzere açılı, yamuk eklemlenmelere başvurulduğu görülmektedir. Formların eklem noktalarının, dairesel-eliptik merdiven kovaları, dışa uzayan duvarlar, geçiş mekânları, giriş holü, teras ya da yemek mekânı gibi farklı işlevlerle değerlendirildiği görülmektedir. Yaşama alanını çevreleyen daha merkezi kurgular elde edildiği gibi lineer şemalar da üretilmiştir. Tüm konutların planlarında formsal birleşimlerin işlevsel olarak değerlendirildiği, geometrik formların net mekânlara karşılık geldiği ve ferah ancak

kontrolsüz büyüklükte olmayan dengeli mekanlar elde edildiği görülmektedir. Doğayla ilişki kurmak üzere geniş cam yüzeyler kullanılmış, ağaçlar ya da peyzaja ilişkin elemanlar konutun tasarımına mimari bir eleman olarak dâhil edilmiştir. Genel olarak değerlendirildiğinde planların işlevsel işleyişleri ile üçüncü boyuttaki mimari etkinin bir bütün olarak ele alındığını; standart apartman şemalarının dışına çıkan, kendine özgü ve doğa ile bütünleşmeye yönelik bir mimari dilin yakalandığını söylemek mümkündür (Şekil 5.157, Şekil 5.158, Şekil 5.159).



Şekil 5.157 Egeli-3 genel görünüm, Egeli-2 peyzajıdan görünümler (kişisel arşiv, 09.04.2010)



Şekil 5.158 Egeli-3, 3 no'lu konut (375m²) plan analizi



Şekil 5.159 Egeli-3, 15 no'lu (192m²) konut plan analizi

c.Teknik Özellikler ve Konfor Koşulları- Tasarımcı deneyimleri doğrultusunda özellikle zemin yalıtımı ve konutların altyapısına ilişkin konularda hassas davranıldığını ve her türlü konfor koşulunun sağlandığını belirtmiştir. İç mekanlarda merdiven rıhtları, şömine ve duvarlarda cephedeki gibi yumuşak malzemeler kullanılmış; ahşap çatı ve mertekler görünür kılınmıştır (Şekil 5.160).



Şekil 5.160 Konutların içlerinden görünümler (H.Egeli arşivi, 2008)

d. Mimari Dil-Estetik Görünüm- Konutların kitle biçimlenmesinde mono blok olmamalarına önem verilmiş ve parçalı bir kitle hareketi denenmiştir. Aynı zamanda denenen formsal birleşmelerin de yansıması olan bu hareket evlerin yerden kopartılması, çatıların hafif kopartılıp kaldırılmasıyla desteklenmektedir. Mimar, parçalı kitle hareketleri, toprak rengi ile pastel tonların ağırlıkta olduğu renkler ve yumuşak malzeme kullanımının; insan ölçeğini yakalamanın yanı sıra, evlerin doğayla daha fazla bütünleşmesine ve doğa içinde kaybolmasına yardımcı olduğunu belirtmektedir. Kaplamalarda doğal taşlar, özellikle araziden çıkan, yöresel siyah Urla taşı ve beyaz taşlar, emprenye edilmiş ahşap, harman tuğlası kullanılırken; eski telefon direkleri, demiryolu rayları ve traversler, taşıyıcı, sınırlayıcı, raf, zemin kaplaması gibi farklı işlevler üstlenmişlerdir. Bir iki ev dışında genelde hafifi eğimli kırma çatıların tercih edildiği, kiremit kaplama kullanılan ilk iki uygulamadan farklı olarak Egeli-3 sitesinde, doğal çevreye uyumu arttırmak adına, Braas firmasına farklı tonlar içeren özel tasarım kiremitler yaptırıldığı bilinmektedir. Mimari dile genel olarak bakıldığında, temelde yalın, rasyonel hatların hâkim olduğunu; bunun üzerinde, doğaya uyum söylemi çerçevesinde malzemeleri öne çıkartan, geleneksele öykünen çeşitli denemeler içerdiğini; ancak modernist estetikten taviz vermeden çevreyle bütünleşmeyi başaran bir doku oluşturulduğunu söylemek mümkündür (Şekil 5.161). Hareketli kitleler ve farklı malzemelerin bir arada kullanımıyla kurulan bu dil sadece dış cephede değil iç mekanlarda, peyzaj ve bahçe dekorlarında da

hakimiyetini sürdürmektedir.



Şekil 5.161 Konutlardan genel görünümler (H.Egeli arşivi, 2008)

5.2.2.18. O'live Park Evleri

Tablo 5.22'de sitenin genel bilgileri, devamında ise parametreler doğrultusunda yapılan değerlendirmeler verilmiştir[37].

Tablo 5.22 O'live Park Genel Bilgiler

Sitenin Adı	O'live Park								
Yeri	Urla/Zeytinalanı			**Yapım Tarihi**		2005			
Üretim Biçimi	yatırımcı firma			**Parsel Boyutu**		75.000 m²			
Mimari Tasarım	Dürrin & Metin Kılıç			**Yatırımcı/Firma**		Tre-T İnşaat			
Yapılaşma düzeni	Yatay kat irtifakı			**Aidatlar**		900 TL			
İnşaat Taban Alanı	~5.200 m²			**Konut Değerleri**		Satılık- 600.000-1.300.000 TL Kiralık-			
Konut Sayısına İlişkin Bilgiler									
Toplam	30	**Boş**		**Kiralık -Satılık**	2	**Sürekli yaşanan**	22	**Yarı zamanlı**	6

Tre İnşaat, merkezi Hollanda'da bulunan TRE Investments adlı, finans sektöründe faaliyet gösteren bir fon şirketinin Türkiye'de kurulu yan şirketidir. Türkiye'de gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren şirketin hedef kitlesini yüksek gelir grubundan kullanıcılar oluşturmaktadır. Gayrimenkul alanında yatırım yapan pek çok girişimcinin, gözde sayfiye yerlerinde düşük maliyetli projeler üretmeyi tercih ettiklerini belirten firma, bilinçli olarak, kitlesel turizmin halen giriş yapmadığı bölgelerde, 'üst düzey mekan ve inşaat kalitesine sahip', 'kaliteden taviz vermeyen, modern, çevreci ve sanatsever' bir zihniyetle tasarlanan, Avrupa standartlarında projeler üretmeyi amaçlamaktadır. Türkiye'ye bu bağlamda 150 milyon dolarlık yatırım yapacağını açıklayan firma, konut sektöründe fark

[37] Siteye ilişkin görseller ve mimari proje tasarımcısından ve proje katalogundan temin edilmiştir. Diğer bilgiler ise bireysel gözlemlerin yanı sıra tasarımcıları Dürrin Süer Kılıç-Metin Kılıç ile yapılan 12.01.2010 tarihli görüşmeden, site yönetimi ile yapılan 03.02.2010 tarihli görüşmeden, yatırımcı firmanın Diva dergisi için hazırladığı tanıtım kitapçığından, Ege Mimarlık dergisi proje tanıtım sayfalarından [O'live Park Evleri.(2001). *Ege Mimarlık*, sayı:60 (2007/1), ss.42-47] ve http://tre-tr.com/olivepark/, http://www.tre-tr.com/tanitim.html internet sitelerinden aktarılmaktadır.

yaratmayı ve benzersiz projelere imza atmayı hedeflediğini belirtmektedir. Bunun yanı sıra bölgedeki konut projelerine yönelik artan talebin farkında olarak yabancılar kadar yerli alıcıları da hedeflemektedir.

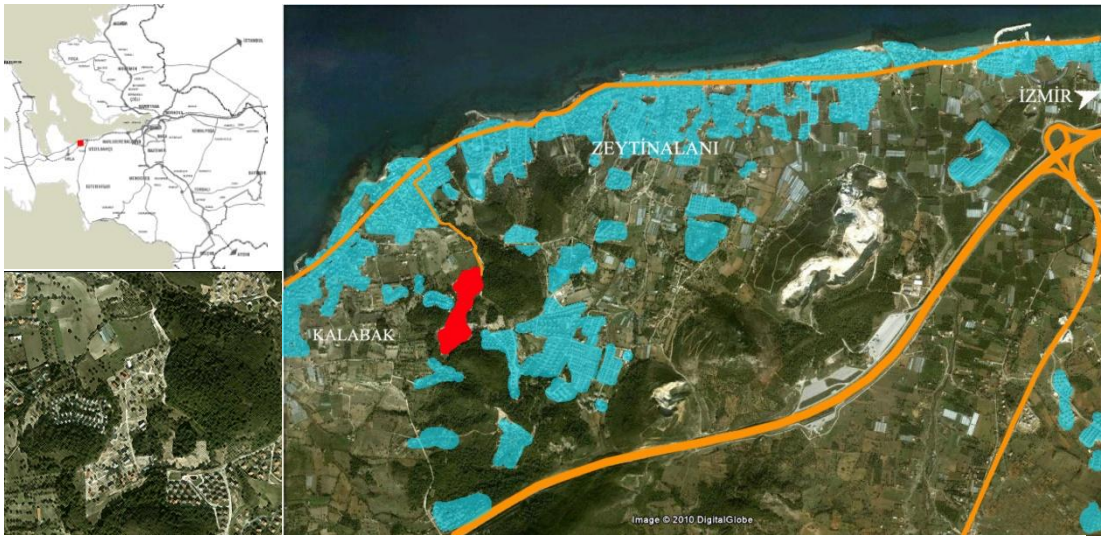
Firma, henüz yatırımcılar tarafından keşfedilmemiş, kitlesel turizmden nasibini almamış bir bölge olan İzmir ve Urla'nın; yüksek oksijen oranı, bakir doğası nedeniyle tercih edildiğini belirtmekte ve ileride önemli rantlar getireceğine inanmaktadır. Bu doğrultuda şirket O'live Park'ta, ekonomik getirinin ikinci plana atılarak kaliteden ve doğal çevreden ödün vermemek adına konut sayısının az tutulduğunu; benzer yapıların taklit edilmediğini, maliyetin minimumda tutulmaya çalışılmadığını belirtmektedir. Bu doğrultuda öncü bir girişim olarak adlandırdıkları sitede, özlenen köy hayatının sıcaklığı ve yalınlığını, lüks ve konforla birleştirerek sunduklarını öne sürmektedirler. Doğa, keyif, seçkinlik, lüks ve konfor sözcüklerinin sıkça tekrarlandığı tanıtımlarında, bireysel tercihlere göre şekillenen farklı tasarımdaki konutların ve profesyonel hizmet ve niteliklere sahip sitenin; kişilere 'özel' olduklarını hissettireceği söylenmektedir:

"Ege'nin en lüks köyü O'live Park…Yalnızca 30 özel komşunun paylaşacağı 'ultra lüks' bir hayat sunuyor. Modern mimarinin, tarihle, doğayla, Akdeniz iklimi ve kültürüyle buluştuğu O'live Park'ta her ev, sahip olduğu SPA, havuz ve yemyeşil bahçeyle, özlenen köy hayatını "ultra lüks" özelliklerle birleştiriyor… Metropollerde görmeye alıştığımız seçkin hayatı, köyün sakin, bozulmamış, taptaze ruhu ile birleştiren O'live Park… villa sahiplerine özel olarak sunduğu rezidans hizmetiyle de Ege'de bir ilki başlatıyor!…Her biri, "kişisel özellikleri ve yaşam beklentilerine" göre, özel olarak tasarlanmış olan 30 villada, kimileri "izole" bir yaşam kurabilecek kadar uzak bir konum seçecek. Kimileri ise çevresine "özlediği komşuluk ilişkilerini yaşayabilecek kadar" yakın olacak. Bu amaç doğrultusunda, her biri ayrı özelliklerle tasarlanan ve "bireyselleştirilen" villalarla…"uyumlu bir bütün"…Bu dev köyün sakinleri, doğanın içinde kahvaltı keyfini her sabah yaşayabilecek . O'live Park'ın beş dönümlük "özel ormanı" içinde yürüyüşün tadını çıkarırken, kendi havuzu başında serinleyecek, SPA ile rahatlayacak, şöminenin başında keyifli anlar geçirecek. O'live Park sakinlerinin, sporun ve sosyal hayatın tadını çıkarmak için de köyden çıkmalarına hiç gerek

yok! Amfi-tiyatro, mini golf, tenis ve basketbol sahası ile fitness center, Olive Park'ın "iddialı sporcularını" bir araya getirecek. Özellikle yaz aylarında bahçede verilen davetler ise çok konuşulacak…"

Üç ay gibi çok kısa bir sürede projelendirilen ve inşaatı tamamlanan projede bir konut dışında satışların bittiği ve hatta el değiştirmelerin başladığı görülmektedir. Başlangıçta 1milyon dolarla başlayana fiyatların süreç içinde yarıdan fazla düşüşe uğradığı bilinmektedir.

Konum- Zeytinalanı köyünün güneybatısında yer alan arazi, diğer taraftan da Kalabak mahallesi ile komşu olup, denizi gören bir parselde konumlanmıştır (Şekil 5.162). Urla'ya 8 km., merkeze 30 km. uzaklıkta konumlanan sitenin önünden herhangi bir toplu taşıma aracının geçmediği ve yürüme mesafesinde herhangi bir kentsel servisin bulunmadığı görülmektedir. Etrafındaki parsellerde iki tane komşu site bulunmakla birlikte bunlarla sadece köşe teması bulunduğu, ayrıca topografya ve yoğun ağaç dokusu ile sarıldığından çevresinden oldukça izole olduğu görülmektedir. Geçmişte kısmen zeytinlik ve bağlık olan arazi mevzi imar planıyla gelişmiştir.



Şekil 5.162 O'live Park konum analizi

Firma tarafından Urla ilçesi, doğası, denizi, sakinliği, dingin ve huzurlu yapısı ile kendi halinde bir balıkçı kasabası ve henüz turizmciler tarafından keşfedilmemiş saklı bir köşe olarak sunulmakta; tarihsel geçmişi, ilk zeytinyağı işliğinin kurulduğu bir yer oluşu, antik kent Klazomenai; Osmanlı döneminde bulaşıcı hastalıkları

engellemek için kullanılan Karantina Adası, ney ustası Neyzen Tevfik, Yunanlı şair Yorgo Seferis, Türk edebiyatının ustalarından Necati Cumalı ve Tanju Okan'ın memleketi olması; Urla Güveci, Kabak Çiçeği, Ekmek Dolması ve Katmer gibi yöresel yiyeceklerin yanı sıra Güzelbahçe ve Seferihisar'a, kent merkezine ve Çeşme'ye yakınlığının altı çizilmektedir.

Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri- Dar, uzun ve temelde güneye doğru eğimin arttığı arazi, kimi yerlerde çok dik, kimi yerlerde hafif eğimli, kimi yerlerde ise tamamen düz olan değişken bir topografyaya sahip olup belirli noktalarda deniz manzarasına açılmaktadır. Sitenin içinde yer yer zeytin ağaçlarının kümelendiği, arazinin güneybatısından güneydoğusuna kadar üç tarafının çam ormanıyla sarılı olduğu görülmektedir. Bu bağlamda manzara, temiz hava ve yeşil doku açısından oldukça avantajlı bir konumda olduğunu söylemek mümkündür.

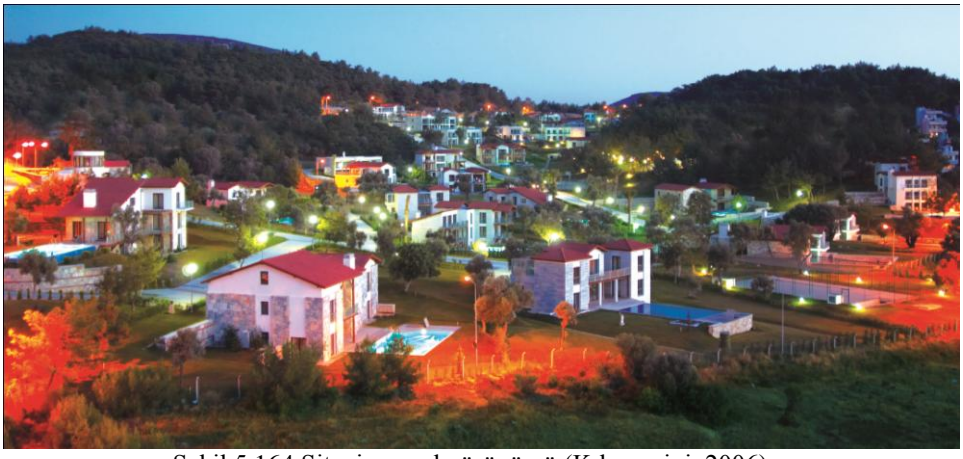
Sitenin plan şemasının tipolojisi **dağıtılmış** organizasyonlar sınıfına girmektedir (Şekil 5.163). Doğal çevreyle bütünleşme, çevreye ve topografyaya uyum kaygısı çerçevesinde organik, kurgulanmış değil, kendiliğinden oluşmuş hissi veren bir doku yakalanmaya çalışılmıştır. Bu doğrultuda yerleşim planını şekillendiren birincil kriter arazi verileri olmuştur. Öncelikle denize ve ormana bakan manzara noktaları tespit edilmiştir. Daha sonra içerdeki zeytin ağaçlarının yeri de dikkate alınarak evler yerleştirilmiştir. Birçok evde, yakında bulunan ağaç ya da ağaçlar bir tasarım elemanı olarak projenin parçası haline getirilmiştir. Birkaç zeytin taşınmış, ek olarak zeytin, palmiye, mandalina, portakal ağaçları dikilmiştir. Araziye 2 binden fazla yetişmiş ağaç, 20 bin fidan dikildiği, beş dönümlük ormanın içinde yer aldığı ve 50 dönüm çimle özel olarak kaplanarak yemyeşil bir doku oluşturulduğu belirtilmektedir. Bahçeler arasında ayrımlar yoktur. Sitenin ana girişi doğu tarafından olmakla birlikte en güney kısımda kalan evlerin arka yoldan ayrı araç girişi bulunmaktadır. Peyzaj, ağırlıklı olarak çimlerden oluşmakta, inşaat sırasında temelden çıkan taşlar kullanılarak heykeltıraş Ekrem Öztürk tarafından şekillendirilen soyut heykeller, dekoratif elemanlar olarak bahçelerde kullanılmaktadır. Bu özelliği nedeniyle site, firma tarafından, sanat, doğa ve mimariyi birleştiren, 'Türkiye'nin ilk açık hava müzesi' olarak adlandırılmaktadır. Yerleşime genel olarak bakıldığında, organik,

düzensiz yol ağı, çıkmaz sokaklar, farklı tasarımlara ve kendine özgü niteliklere sahip, birbirini kapatmayan evler, doğayla ilişki kurma çabaları ile kendiliğinden gelişmiş bir doku oluşturmakta başarılı olduğunu söylemek mümkündür (Şekil 5.164). Sitelerin yaklaşık %7'sinin yapılaşmış alan olduğu, düşük yoğunluk sayesinde evlerin birbirlerinden oldukça uzak ve izole oldukları görülmektedir. Konut sayısı ve parsel büyüklüğüne göre küçük ölçekli bir konut topluluğudur.



Şekil 5.163 O'live Park vaziyet analizi

Çöpler site içinde personel tarafından toplanmakta belediye tarafından ana cadde üzerindeki üniteden alınmaktadır. 5 artezyen kuyusundan çekilen su arıtılarak içme suyu haline getirilmekte, evlerde ve havuzlarda kullanılmaktadır. 130 tonluk su deposundan hidroforla evlere verilen suyun her ay analizleri yapılan suyun raporları sakinlere bildirilmektedir. Tüm villaların pis su tesisatı bir yerde toplanarak fosseptiğe aktarılmakta, iki tane arıtma bulunmaktadır. Elektrik için merkezi trafo bulunmaktadır.



Şekil 5.164 Sitenin genel görünümü (Kılıç arşivi, 2006)

Sosyal Donatılar ve Tesisler- Başlangıçta nüfusu beslemeyeceği düşünülerek ortak havuz ve havuz başı restoran istenmemiştir. Her evin kendi havuzunun yanı sıra, ortak spor alanları, çocuk oyun alanı, yürüyüş pisti, mini futbol, basketbol ve voleybol sahası, tenis kortu, golf sahası, açık amfi, fitness merkezi olarak düzenlenecek olan ortak sığınak bulunmaktadır (Şekil 5.165). Bunun yanı sıra toplantı alanı ve restoran yapılması da düşünülmektedir.



Şekil 5.165 Sitenin genel görünümü (tanıtım kitapçığı)

Sosyal Yaşam- Avukat, tüccar, doktor, fabrikatör, üst düzey yöneticilerden oluşan site sakinleri arasında özellikle Kipa yönetim kurulundan birçok kişinin bulunduğu, beş tane çocuklu aile olduğu belirtilmiştir. Düşük yoğunluk ve evlerin birbirinden uzak olması sayesinde hem birlikte yaşama hem de bağımsız aile hayatına elverişli olacağı düşünülmüştür. Site genelinde pek ortak toplantı yapılmadığı öğrenilmiştir.

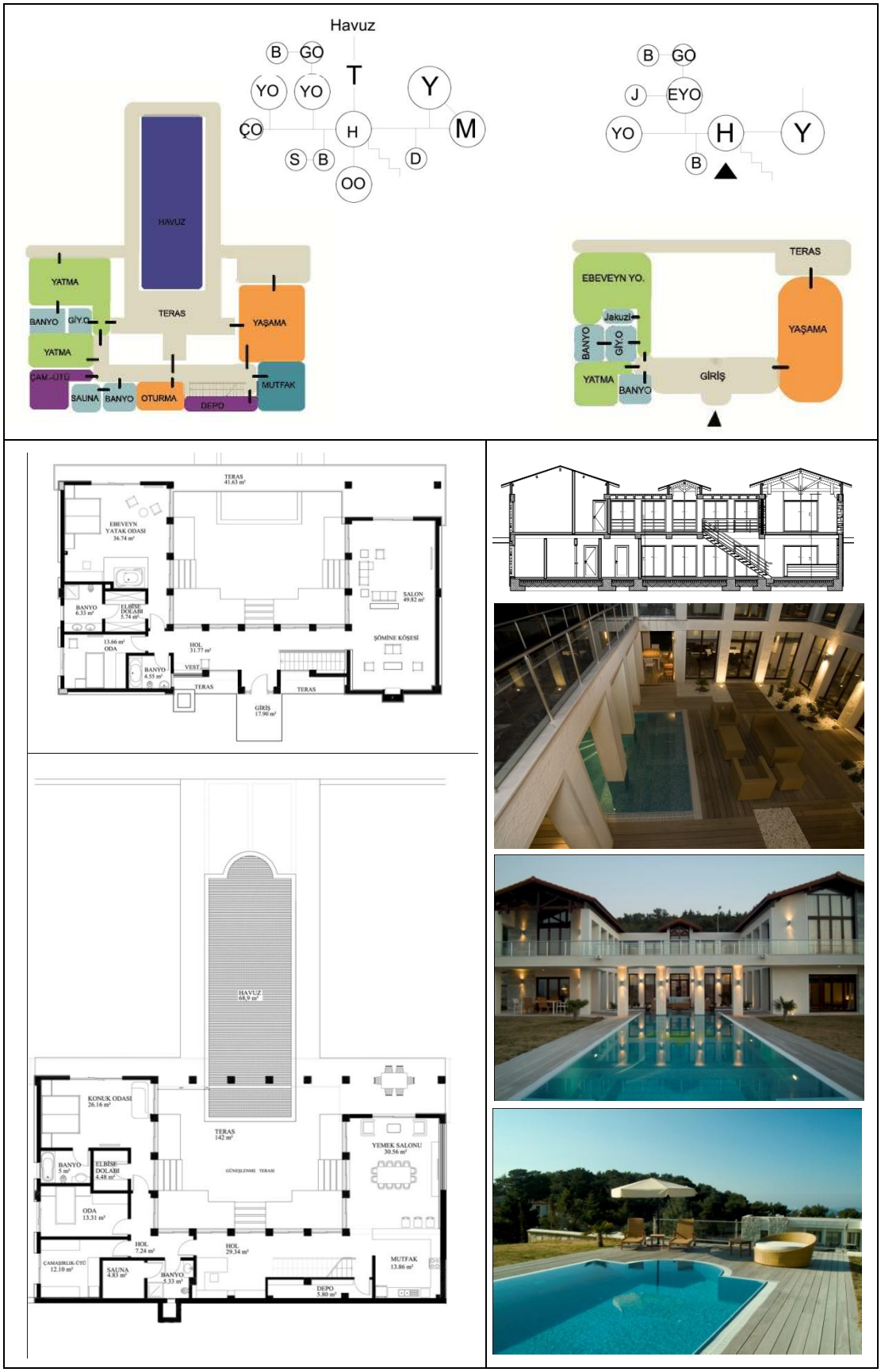
Güvenlik ve Yönetim Hizmetleri- Profesyonel bir firma tarafından yönetilen sitede, birçok servis bu şirket tarafından karşılanmaktadır. Bahçelerin bakımı, peyzaj mimarı 5 personel ve bahçıvanlar tarafından sağlanmakta, özel sulama tesisatı bulunmaktadır. Tarımsal etkinliğe ya da hobiye yönelik bahçelerin olmadığı, sadece birkaç evde meyve ağaçlarının bulunduğu belirtilmiştir. Bunun yanı sıra odun için teklif alıp verme, klima ve servis hizmetleri, sitedeki teknik atölyede çeşitli tamirat işlemleri, havuzların bakımı, kimyasal işlemleri, sabah gündelik ihtiyaçlara yönelik servis, konutlara gelecek olan yardımcı elemanların ana caddeden siteye ulaşımı gibi çeşitli hizmetler verilmektedir. Bunun yanı sıra istek dâhilinde, resepsiyon hizmeti, ev temizliği, catering, ulaşım servisleri, eve teslim çamaşır yıkama ve kuru temizleme, organizasyon hizmetleri, alışveriş asistanlığını kapsayan rezidans hizmeti sunulduğu belirtilmekle birlikte mevcutta işletilmediği bilinmektedir. Güvenlik sistemi 38 kamera, projektörler, bir K9 köpeğinin yanı sıra dönüşümlü çalışan 8 personelden oluşmaktadır. Girişte otomatik kapı, 2personel ve 1 sekreterin

bulunduğu güvenlik kulübesi yer almaktadır. Yaşanan hırsızlık sonucunda siteyi sınırlayan taş duvar ve tel örgünün üzerine dikenli tel eklenmiştir.

Konut Biriminin Mekansal Özellikleri

a.Genel Özellikleri- Kapalı kullanım alanları 250-450m² arasında değişen 30 konutun tasarımı birbirinden farklı olarak şekillenmiştir. Bahçe payı yaklaşık 2,5 dönüm olan konutlar manzara ve birbirlerine göre olan konumları dikkate alınarak yerleştirilmişlerdir. Her konutta en az 60 m² büyüklüğünde yüzme havuzu vardır. Her havuzun tabanında evin isminden esinlenen renkli cam mozaik desenler tasarlanmıştır. Havuz çevrelerinde doğal taş ve/veya Endonezya'dan ithal Bankirai ağacıyla kaplanmış güneşlenme terasları yapılmıştır. Her evde iki araçlık açık otopark bulunmaktadır.

b.Mimari Planın Biçimlenişi- Yerleşimin bütününde olduğu gibi konutlarda da kullanıcıların doğayı olabildiğince fazla yaşamasına olanak sağlayacak mekanlar yaratılması ve kullanıcı mahremiyeti ön planda tutulmuştur. Bu doğrultuda geniş açıklıklar tercih edilmiş; ağaçlar tasarıma entegre edilmiş ve konutlar eğimden faydalanılarak yerleştirilmiş; yaşama mekanların birbirini görmemesi sağlanmıştır. Standart plan tipolojilerinden farklılaşan şemalarda boşluklar, galeriler, asma katlar, geçişken mekanlar, köprüler, şeffaf tüpler, gündelik hayatta yaşamaya alışkın olmadığımız mekan öngörüleri denenmiştir. Plan şemalarında rasyonel bir mimari dille, yalın, net geometriler, 'U', 'L', 'I', 'H' şemalar kullanılmış ve bu formların doğasından gelen oylumlar, avlular kullanılmıştır. Tasarımcılar kullanıcı olmadan, hayal edilen aile tipine göre tasarım yapmanın zorluğunu dile getirdikten sonra; iki ya da üç katlı olan konutların her katının, bir ailenin yaşayabileceği şekilde tasarlandığını belirtmektedirler. Metrekareleri, oda sayıları ve kullanım alanlarındaki farklılık ile çeşitli alternatifler sunan konutlarda, her katta, yaşama mekanları, odalar, açık mutfak, ıslak mekanlar bodrum katları olan konutlarda ise spa, sauna, jakuzi ve hobi mekanları yer almaktadır. Genel olarak havuzun bulunduğu katın yaz katı, zeminden kopan katın ise kış katı olarak kullanılması öngörülmüştür. Konutların doğal çevre ve bulundukları konumdan esinlenen Ece, Işık, Çam, Bulut, Portakal, Nilüfer, Turkuaz, Denizkızı gibi isimleri vardır (Şekil 5.166, Şekil 5.167).

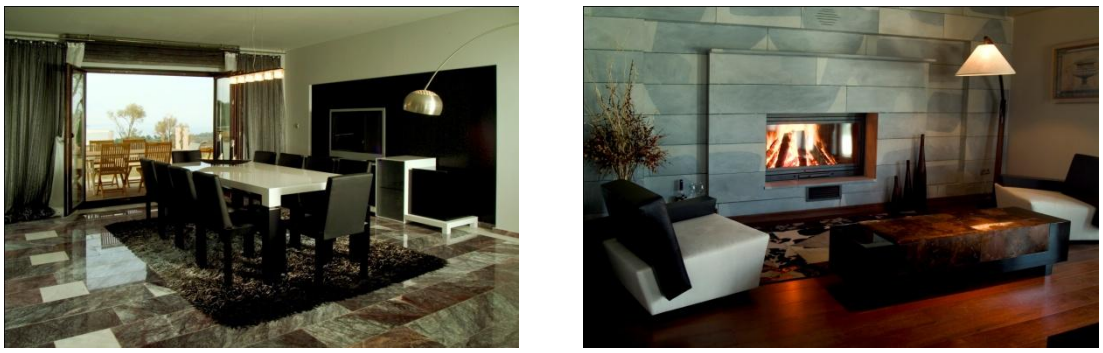


Şekil 5.166 Ece evi (361m²) plan analizi



Şekil 5.167 Kuleli Bağ evi (312m²) plan analizi

c.Teknik Özellikler ve Konfor Koşulları- Tüm konutlarda elektrikli yerden ısıtma sistemi, her odaya telefon ve televizyon hattı, merkezi klima tesisatı, uzaktan kumandalı ısıtma-soğutma sistemi, sauna, iki adet jakuzi bulunmaktadır. Son deprem yönetmeliğine uygun olarak inşa edildiğinin altı çizilen konutlarda, yüksek dayanımlı beton kullanıldığı, zemin suyuna karşı bohçalama yapıldığı, çatı, duvar ve döşemelerde, su, ısı ve ses yalıtımının olduğu belirtilmektedir. Hazır mutfak haricinde tüm ince işler, zemin kaplamaları, seramikler, son kat boyalara kadar tamamlanarak teslim edilmiştir (Şekil 5.168). Bunun kullanıcı zevkine bırakılmamasının, birçok ev sahibinin yeniden yaptırmasıyla sonuçlandığı ve ekonomik açıdan israfa neden olduğu belirtilmiştir. Bunun yanı sıra sitenin güvenliği nedeniyle kepenk ya da panjur gereksiz diye düşünülerek mimari projede açıklıklar buna göre şekillendirilmiş, masif ahşap doğramalar kullanılmış, ama kullanıcıların çoğu panjur taktırma yoluna gitmiştir. Bunun yanı sıra çatı makaslarının iç mekanlarda görünür kılındığı, rıhtsız merdivenler, taş kaplamalar, dokulu sıvalar ve ahşap malzeme kullanımının ağırlıklı olarak tercih edildiği görülmektedir.



Şekil 5.168 Konutların içinden görünümler (Kılıç arşivi, 2007)

d. Mimari Dil-Estetik Görünüm- Farklı plan kurgularına sahip konutlarda, mono blok olmayan, parçalı kitle birleşimleri, benzer geometrilerin çeşitli kompozisyonları, çatı, saçak, kolon gibi yapı elemanlarında benzer formların tekrarı, benzer yüzey dokuları ve malzeme kullanımı ile ortak bir dil yakalanmaya çalışılmıştır. Dış cephede Urla evlerinin oranlarının aranmasının yanı sıra araziden çıkan siyah Urla taşı cephe malzemesi olarak kullanılmıştır. Teras saçaklarında, doğrama ve teras kaplamalarında ise ithal ahşap tercih edilmiştir. Bu doğrultuda rasyonel ve modernist bir mimari dile, ölçülü geleneksel göndermelerin eşlik ettiğini söylemek mümkündür (Şekil 5.169). Bu durum yatırımcı firma tarafından konutların '*adeta küllerinden*

yeniden doğduğu' ve *'geleneksel mimarinin modern yorumunun denendiği'* yönünde lanse edilmektedir. Diğer konutların manzarasını kapatmamak üzere birkaç evin düz çatılı olması haricinde tüm konutlar kırma çatılıdır. Bazı konutlara sonradan depo gibi eklemeler yapıldığı görülmektedir. Tasarımcılar, yalın geometrilerin kullanımı ve parçalı kitle yapısının bu ekleri tolere ettiği ve kitleye zarar vermesine engel olduğunu belirtmektedir.



Şekil 5.169 Konutlardan genel görünümler (Kılıç arşivi, 2006)

5.2.2.19. Yakıncadağ Evleri

Tablo 5.23'de sitenin genel bilgileri, devamında ise parametreler doğrultusunda yapılan değerlendirmeler verilmiştir[38].

Tablo 5.23 Yakıncadağ Evleri Genel Bilgiler

Sitenin Adı	Yakıncadağ Evleri								
Yeri	Seferihisar/Bademler			**Yapım Tarihi**	2000				
Üretim Biçimi	Kooperatif			**Parsel Boyutu**	58.750 m²				
Mimari Tasarım	Tamer Aksüt & Ali Özkol			**Yatırımcı/Firma**	Tekton Mimarlık				
Yapılaşma düzeni				**Aidatlar**	175 TL				
İnşaat Taban Alanı	~2.500m²			**Konut Değerleri**	Satılık- 250.000-300.000 TL Kiralık- 1.000 TL				
Konut Sayısına İlişkin Bilgiler									
Toplam	27	**Boş**		**Kiralık -Satılık**	3	**Sürekli yaşanan**	9	**Yarı zamanlı**	15

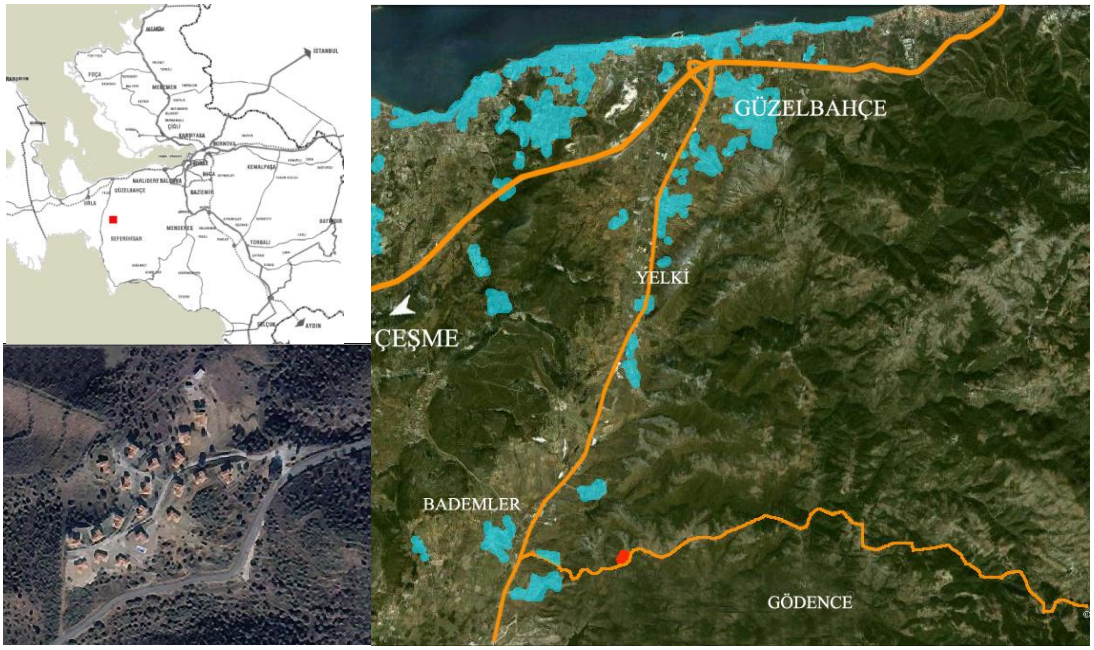
Firma, 1998 yılında kendi müşterileri arasından oluşan bir grubun talepleri doğrultusunda projeyi hazırlamıştır. Kooperatif oluşturulduktan sonra, altyapının ulaşmış olması, asfaltın kapıya kadar gitmesi, kente maksimum 30 km. uzaklıkta, yeterli büyüklükte olması, marketin yakın olması, manzaralı, denize yakın, doğal peyzaja sahip olması, niteliksiz yapılaşmanın olmaması, yazın klimasız durulabilmesi gibi kriterler doğrultusunda 1,5 yıl arsa aranmıştır. Bulunan alanda inşaat 2000 yılında başlamış ancak ekonomik kriz ile inşaat süreci sekteye uğramış; bazı konut sahipleri işlerini kaybetmiş ve konutlarını satmışlardır. 2003-2005 yılları arasında yavaş yavaş toparlanan site 2007 yılında tamamlanarak yaşam başlamıştır:

"Hızla artan kent yaşamındaki karmaşa, yerleşim tercihi konusunda bizleri farklı

[38] Siteye ilişkin görseller ve mimari proje tasarımcısından temin edilmiştir. Diğer bilgiler ise bireysel gözlemlerin yanı sıra tasarımcısı Tamer Aksüt ile yapılan 2010 tarihli görüşmeden aktarılmaktadır.

alternatifler aramaya zorlamaktadır. Buna karşın çevremizdeki bu tip organizasyonlarda görülen hatalı uygulamalar katılımcıları olumsuz yönde etkilemektedir. İnsan kişiliğinin oluşmasında büyüdükleri çevrenin önemli katkısı olduğuna inanarak keyifle yaşamayı ilke edinmiş sizler içini Yakınca Evleri projesini hazırladık" (www.tekton.com.tr).

Konum- Yakıncadağ Evleri, Seferihisar Bademler köyü karşısından, doğu yönünde, Gödence köyü doğrultusuna ayrılan yol üzerinde yer almaktadır (Şekil 5.170). Seferihisar'a 11 km., Konak merkeze 39 km. olan site, deniz seviyesinden 260m. yüksekte olup dağlık ve ormanlık arazi ile çevrilidir. Zeytinyağı, şarap ve sabun üretimiyle ünlü Gödence köyü ise 4 km. uzaklıktadır. Ana yola uzaklığı ve çevresinde hiçbir yapılaşmanın yer almaması ile arazinin oldukça izole olduğu görülmektedir. Sitenin önünden Gödence köyüne giden otobüs ve minibüslerin geçtiği ancak yürüme mesafesinde herhangi bir kentsel servisin bulunmadığı bilinmektedir. Ana yola 3 km. uzaklıktaki alanın tarla imarlı satın alınarak mevzi imar planı ile geliştiği ve altyapı, imara ilişkin tüm sorunlarının halledildiği belirtilmiştir.

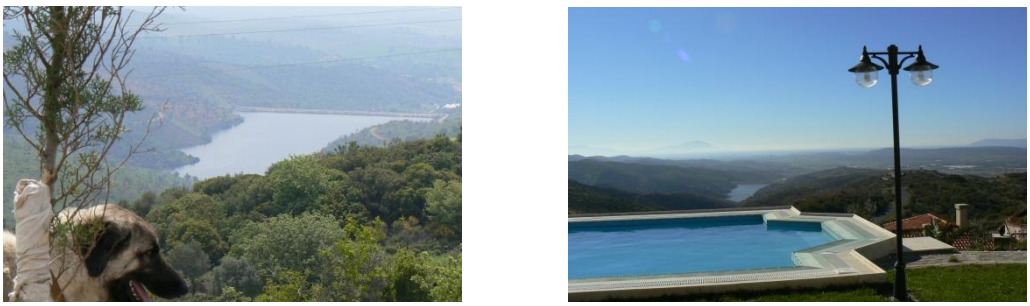


Şekil 5.170 Yakıncadağ evleri konum analizi

Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri- Alan, topografyası ve konumu sayesinde güneyinde yer alan DSİ göletini görmektedir. Kuzeyde ve doğuda eğimin

arttığı arazinin içinde ve çevresinde bulunana yeşil dokunun ağırlıklı olarak alçak ağaçlardan oluştuğu, ancak manzarasının göletin yanı sıra ormanlık alana da açılım verdiği görülmektedir. Bu doğrultuda manzaranın yanı sıra özellikle temiz hava ve sessizlik düzeyi açısından avantajlı bir konumda olduğunu söylemek mümkündür (Şekil 5.171).

Sitenin plan şemasının tipolojisi **dağıtılmış** organizasyonlar sınıfına girmektedir (Şekil 5.172). Yerleşim planında araziye uyum ve eğime yerleşim esas alınarak konutların doğal çevreyle bütünleşmesi istenmiştir. Tasarımcı araziye hiç ağaç kesilmeden yerleşildiğini, birkaç konutun yönünün ağaçlar nedeniyle değiştirildiğini, bunun yanı sıra ticari kaygı güdülmediğini bu nedenle evlerin sıkışık yerleştirilmediğini belirtmiştir. İki tipten oluşan konutlar alana birbirlerinin manzarasını kapatmayacak ve terasları birbirine bakmayacak şekilde yerleştirilmiştir. Bahçeler arasında eğimden kaynaklanan istinad duvarlarından oluşan sınırlar bulunmaktadır. Sitenin yaklaşık %5'inin yapılaşmış alan olduğu, ancak düşük yoğunluğa rağmen evlerin birbirlerinden uzak ve izole olarak algılanmadığı görülmektedir. Yerleşimin genel görünümünün de seyrek ve çevreyle bütünleşmiş bir doku hissi vermemesinde henüz yetişmiş ağaçların olmamasının da etkisi olduğunu söylemek mümkündür (Şekil 5.173). Konut sayısı ve parsel büyüklüğüne göre küçük ölçekli bir konut topluluğudur.



Şekil 5.171 Sitenin manzarası ve gölet (Aksüt arşivi, 2007)

Çöp toplama hizmeti belediyeden ücret karşılığı alınmaktadır. Kanalizasyon için fosseptik bulunmakta, elektrik özel izinle yüksek gerilim hattından sağlanmaktadır. Suyun iki adet artezyen kuyusundan sağlandığı ve jeneratörün bulunduğu belirtilmiştir.



Şekil 5.172 Yakıncadağ evleri vaziyet analizi

Sosyal Donatılar ve Tesisler- Sığınak dışında bir ortak havuz planlanmış olup uygulanmadığı görülmektedir. Bunun dışında bir tane evin kişisel havuzu vardır.

Sosyal Yaşam- Genellikle çalışan çiftlerden oluşan site sakinlerinin çok yoğun bir iş temposuna sahip oldukları ve buraya kaçmaya geldikleri, bu nedenle de sosyal ilişkilerin zayıf olduğu belirtilmiştir. Sitede 8-10 yabancı uyruklu ailenin, doktor, mühendis, mimar, pilot gibi meslek gruplarının yer aldığı, bebekli çiftlerin çok olduğu, bununla birlikte el değiştirmelerin şu ara yoğunlaştığı öğrenilmiştir.

Güvenlik ve Yönetim Hizmetleri- Sitede bekçi ve bahçıvandan oluşan 3 kişilik personel ve site sakinleri arasından seçilen bir yönetim ekibi bulunmaktadır. Site girişinde güvenlik elemanının yanı sıra otomatik kapı olduğu şimdiye kadar hiçbir güvenlik problemi yaşanmadığı belirtilmektedir.

Konut Biriminin Mekansal Özellikleri

a.Genel Özellikleri-175m² (7 adet) ve 200m²'lik (20 adet) iki plan tipolojisi bulunmaktadır. Konut bahçeleri yaklaşık 1000m²'dir.

b.Mimari Planın Biçimlenişi- Tasarımcı, başlangıçta kooperatif üyelerinin çok büyük konutlar talep ettiklerini ve 200m² civarına ısrarları sonucunda düşürebildiğini ancak zaman içinde, ekonomik krizin de etkisiyle hem maliyetleri hem de konut boyutlarının fazla gelmeye başladığını belirtilmiştir. İki farklı konut tipinin

planlarındaki formsal biçimlenme temelde aynı olup kullanıcı tercihlerine göre küçük değişiklikler yapılmıştır. Tasarımcı, plan tipolojisinin İzmir'in geleneksel konutlarına gönderme ile sakız tipinde geliştiğini belirtmektedir. Yatay ve düşey sirkülasyon orta bir holde toplanmış ve mekanlara buradan dağılım verilmiştir (Şekil 5.174). Planda esneklik sağlaması amacıyla, ana hole iki yandan takılan kare formlarda modülerlik gözetilmiş ve bunların birbirlerine eklenmesiyle farklı alternatifler elde edilmiştir. Büyük konutlarda bir kare daha fazla iken, küçük tip konutlarda da kareler, teras olarak ya da tercihe göre mekan eklenerek büyütme amaçlı kullanılmıştır. A tipi konutlarda girişin alındığı üst kotta yatma mekanları yer alırken, bahçeye açılan alt kotta yaşama, mutfak, tuvalet ve bir oda bulunmaktadır. B tipi konutlarda ise mekansal dağılım aynı olmakla birlikte giriş alt kottandır.



Şekil 5.173 Yakıncadağ evleri genel görünüm (Aksüt arşivi, 2007)



Şekil 5.174 A Tipi ev plan analizi, palan, kesit ve cepheler

c.Teknik Özellikler ve Konfor Koşulları- Deprem yönetmeliğine uygun olarak yapılan konutlarda eğim nedeniyle alt katın betonarme perde, üst katın karkas olduğu, duvar örgüsü için 2,5 kat daha az geçirgen olduğundan izoblok briket kullanıldığı, zemin ve çatıda su izolasyonun tam yapıldığı belirtilmektedir. Kabaya kadar getirilen inşaatlara, fiyata dâhil olarak, kullanıcı istekleri doğrultusunda hem mekansal dönüşüm hem de dekorasyon hizmeti yapılmıştır.

d. Mimari Dil-Estetik Görünüm-Kitle biçimlenmesi plandaki eklemlenmeyi ifadelendirecek şekilde kırma çatıyla örtülmüş üç parçadan oluşmaktadır. Eğime oturdukları için taş istinad duvarları ile bütünleştirilen konutlarda farklılığın çeşitli renk denemeleriyle yakalanmaya çalışıldığı görülmektedir. Tüm mekanlarda yere kadar inen geniş açıklıklar, oranlar ve saçaklı kırma çatılarla az da olsa geleneksel Türk evi ve konaklara göndermelerin olduğu hissedilmektedir (Şekil 5.175).



Şekil 5.175 Konutların genel görünümü (Aksüt arşivi, 2007)

5.2.3 Seçilen Konut Alanlarında Uygulanan Anket Çalışmasının Değerlendirilmesi

Örneklem alınan sitelerdeki anketler hane başına bir anket gelecek şekilde dağıtılarak aile adına doldurmaları istenmiştir. Seçilen örneklem alanında yapılan anketlerden elde edilen verilerin SPSS programına girişi yapıldıktan sonra, anket soruları, değerlendirme ölçeklerine göre gruplanmış ve benzer ölçekteki soru gruplarının güvenilirlik analizleri yapılmıştır. Bunun ardından çalışmada belirlenmiş olan yedi parametre üzerinden veriler değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmede öncelikle soru tiplerine ve sorularda yer alan ölçeklere göre bir gruplama yapılmıştır.

Hane halkı bilgilerini sorgulayan sorular, evet-hayır ikiliğinde yanıt aranan, görüş öğrenmeye yönelik sorular ve açık uçlu sorularda[39] sadece ***frekans analizi (frequency analysis)*** uygulanmış; verileri ifade etmekte frekanslarına ve geçerli yüzdelerine yer veren tablolar, dilim ya da çubuk grafikler kullanılmıştır[40]. Birden çok seçenek işaretlenen sorularda[41] da benzer şekilde frekans analizi uygulanmakla birlikte, her seçenek özelinde frekans ve geçerli yüzde değerlerini içeren tablolara yer verilmiştir.

Bunun dışında sıklık ölçen 6'lı skalaya sahip sorular[42] ile kişilerin çeşitli durum ya da konulara katılma derecelerini ölçmeye çalışan 5'li skaladaki sorular[43] için ***tanımlayıcı istatistikler (descriptive analysis)*** kullanılarak aritmetik ortalama, standart sapma ve mod değerleri hesaplanmıştır. İstatistikte, birçok terimden oluşan bir sayıyı temsil ve ifadeye yeterli olan tek bir rakama ortalama denir (Kalaycı, 2009, s.51). Bir veri setindeki değerlerin, hangi değer etrafında toplanmış olduklarını gösterdiğinden, 'merkezi eğilim ölçütleri' olarak da adlandırılan bu değerler içinde, aritmetik ortalama, mod ve medyan yer almaktadır. Aritmetik ortalama en yaygın

---

[39] (A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A13, A14, A15, A16, A17, B2, B3, B7, D1,E1, E2, E6, E7, E8, E9, E11, E12, E14, F4, F6, F7, F8, F9, G3, G4, G5, H1, H2, H3, H4, I3, I4, I5, I7, I8, K2, K3, M4, N1, N2, N4

[40] Frekans, ana kütle (toplam anket sayısı=166) içinde, sorulan sorunun ilgili şıkkını yanıtlayan kişi sayısını ifade etmektedir. Geçerli yüzde ise bu sayının ana kütlede ilgili soruya yanıt verenler (soruyu yanıtlamayan denek sayısı devre dışı bırakıldıktan sonra kalanlar) içindeki oranıdır.

[41] A12, B1, E4, E5, E10, E13, F5, H6, H7, I1, I6, K1, K4, M3, N3

[42] D2, E3, H5

[43] B4, B5, B6, C1, E15, E16, E17, F1, F2, F3, G2, I2, M1, M2, M5, K5, N5, N6

kullanılan merkezi eğilim ölçüsüdür. Bir veri setindeki tüm değerlerin toplamının o serideki veri sayısına bölünmesiyle bulunan ortalama değeri bir ifadeye, konuya katılma derecesini yansıtmakta, bu da konuların anlamlı bir şekilde sıralanmasına olanak tanımaktadır. Böylece anketi yanıtlayanların anket formunda yer alan konular arasında hangisine daha yüksek düzeyde katıldıklarını belirlemek mümkündür. Verilen cevaplar, en olumlu ifade '1' en olumsuz ifade '5' olacak şekilde kabul edilerek SPSS programına girmiştir. Bu durumda 2,5 aritmetik ortalama değeri tarafsız bir durum olarak değerlendirilebilir. Ancak aritmetik ortalama değeri, ifadeye katılıma ilişkin 5 ölçekte verilen tüm yanıtları matematiksel birer rakama çevirerek elde edildiğinden, ifadelerin anlam karşılıkları düşünüldüğünde, soruya yanıt veren kitlenin ağırlıklı görüşünü değil, ortalama görüşünü yansıtacağı görülmektedir. Bu doğrultuda aritmetik ortalama değerinin yanında, bir veri setinde en çok ortaya çıkan, yani en çok gözlenen (bir başka deyişle en yüksek frekanslı) değer olan mod (tepe değeri) değerine yer verilmiştir. Böylece her soru özelinde katılma oranının ortalama ne olduğu ve en çok işaretlenen şıkkın hangisi olduğuna bakılarak bütüncül bir yargıya varmak mümkün olmaktadır. Bunun yanı sıra yine gerekli sorular özelinde, aritmetik ortalama değerleri kullanılarak, konuya katılma, olumlu ya da yeterli bulma derecesine göre alt başlıklar sıralanabilmektedir. Son olarak yine her gözlem için verilen standart sapmalar ise gözlemlerin ortalamadan ne kadar uzaklaştığını gösteren, sonuçların ne kadar güvenilir olduğunun görülmesini sağlayan değerlerdir. Beşli ve altılı skaladaki sorulara ait verileri daha net ifade etmek için aritmetik ortalama değerleri doğrultusunda balon grafikler hazırlanmış, sadece gerekli durumlarda frekans ve geçerli yüzde değerlerini içeren tablolar eklenmiştir.

Anketin sonunda yer alan, genel değerlendirmeye ilişkin iki soru grubunda ise (N5 ve N6), beklenti-memnuniyet ilişkisini ölçmek için yine aritmetik ortalama değerlerine dayanan ***eşleştirilmiş örnekler için T testi (Paired Samples T Test***) yapılmış ve kişilerin konutlarını almadan önceki beklentileri ile kullanım aşamasındaki memnuniyet değerleri arasındaki değişimler ölçülmeye çalışılmıştır.

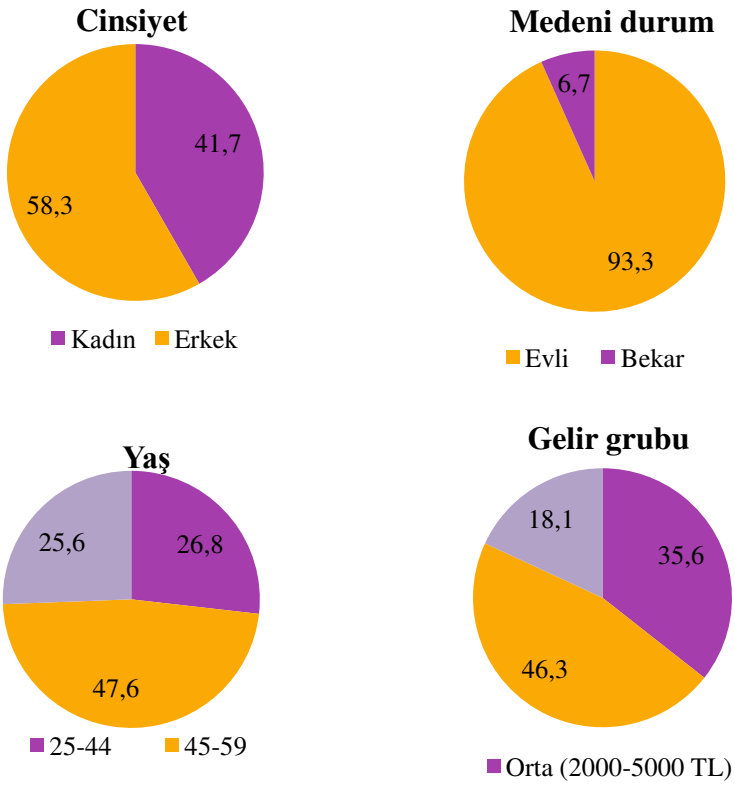
Bunun dışında çeşitli parametreler, alt gruplar ya da sorular arasındaki çapraz ilişkilere bakmak için ***çapraz tablolar (crosstabs)*** kullanılmış ve gerektiği durumlarda aradaki ilişkinin anlamlılığını ölçmek için ***ki-kare testi (chi-square test)*** uygulanmıştır.

5.2.3.1 Hane Halkı Özelliklerine İlişkin Verilerin Değerlendirilmesi

Anketteki A grubu sorular, hane halkı ve konuta ilişkin genel soruları içermektedir. Bu grupta öncelikle anketi dolduranların cinsiyetleri, yaşları, eğitim durumları, meslekleri ve iş durumları, hane halkı sayısı, ailedeki çocuk sayısı, ailenin gelir durumu, çalışan yardımcı sayısı, araç sahipliği gibi sosyal yapıyı tanımlamaya yönelik veriler yer almaktadır. Bunun yanı sıra konutun mülkiyet durumu, konutu almaya ne şekilde karar verdikleri, hangi aşamada satın alındığı, evin yapımı öncesinde görüş alınıp alınmadığı, ailenin önceki konutuna ilişkin bilgiler, İzmir'de başka bir konut sahipliği olup olmadığı, taşınma nedenleri, mevcut konutlarını kullanım süreleri ve İzmir'de ikamet süreleri sorgulanmıştır.

Anketi dolduranların %41,7'sinin kadın, %58,3'ünün erkek; %93,3'ünün evli, %6,7'sinin bekâr olduğu görülmektedir. Yaş aralıklarına bakıldığında ise %26,8'inin 25-44 yaş aralığında, %47,6'sının 45-59 yaş aralığında, %25,6'sının ise 60 yaş ve üzeri olduğu belirlenmiştir (Şekil 5.176). Site sakinlerinin yaş gruplarının 45 yaş üzerinde yoğunlaşması, belli bir maddi birikime sahip ailelerin bu yerleşmelerde yaşadıklarını göstermektedir. Öte yandan daha genç birey ve ailelerin oranı (%25,6) da dikkat çekicidir. Bu, İstanbul'daki kapalı konut sitelerine ilişkin çalışmalarda (Özgür, 2004; Marulyalı, 1991; Çınar, 2004; Berköz, 2008) hane halkı profilinin yaygın görünümü oluşturan, daha genç yaşlarda gelir düzeyini iyileştiren ve literatürde 'yeni kentli elitler' olarak bahsedilen grubun, İzmir'de de son yıllarda arttığını göstermektedir. Ailelerin gelir durumlarına bakıldığında da, az katlı konut topluluklarında orta ve üstü gelire sahip ailelerin yaşadığı; orta-üst gelir grubunun ise ağırlıkta olduğu (%46,3) görülmektedir. Kişiler büyük oranda (%89,8) gelir grubuna ait soruya yanıt vermekle birlikte %10,2'lik bir kesimin yanıtlamadığı görülmektedir.

Bu kişilerin anket formlarındaki diğer verilere dayanarak[44], büyük olasılıkla üst gelir grubunda oldukları ve güvenlik endişesiyle bu bilgiyi vermekten kaçındıkları düşünülmektedir.



Şekil 5.176 Anketi dolduranların cinsiyet, medeni durum ve yaş grubuna göre dağılımları

Bireylerin eğitim durumlarının dağılımına bakıldığında %20'sinin lisansüstü eğitim almış, %58,2'sinin üniversite mezunu, %18,2'sinin lise mezunu, %3,6'sının ise ilk ya da orta öğrenim mezunu oldukları görülmektedir. Meslek gruplarının dağılımı, %19,6 üst kademe yönetici, %42,4 profesyonel meslek grubu (mühendis, doktor, avukat, mimar vb.), %7 memur, %5,7 ticaret-satış elemanı, %25,3 diğer (ev hanımı, sanayi sektörü, turist rehberi gibi serbest meslek sahipleri) şeklindedir. İş durumlarına bakıldığında ise %36,1'inin kendi işine sahip işverenler olduğu, %8,4'ünün yarı zamanlı-maaşlı bir işte, %15,5'inin tam zamanlı-maaşlı bir işte çalıştığı, %5,8'inin çalışmadığı %34,2'sinin ise emekli olduğu görülmektedir (Şekil 5.177). Bu konut topluluklarındaki eğitim seviyesinin İzmir'deki genel eğitim

[44] Gelir grubuna dair bir işaretleme yapmayanların evde çalıştırdıkları yardımcı sayısı, sahip oldukları diğer konut sayısı, diğer konutlara ya da önceki konutlarına ilişkin semt ve kullanım alanı verileri, sahip oldukları otomobil sayılarına bakılarak bu yargıya varmak mümkündür. Bu doğrultuda işaretleme yapmayanlar üst gelir grubu olarak kabul edilirse grafikteki oranların %31,9 orta gelir grubu; %41,6 orta-üst gelir grubu; %26,5 üst gelir grubu şeklinde değiştiği görülmektedir.

durumuyla[45] karşılaştırıldığında çok daha yüksek olması (%78,2); bireylerin profesyonel meslek sahibi üst düzey yöneticilerden oluşması ve kendi işine sahip ya da emekli olması, belli bir birikime ulaşmış, refah düzeyi yüksek olan ailelerin bu yerleşmelerde yaşadığını destekler niteliktedir. Bununla birlikte, 60 ve üzeri yaş grubunun önemli bir orana sahip olmasına paralel olarak; iş durumunu emekli olarak yanıtlayanların fazlalığı, İzmir'deki az katlı konut topluluklarının, emekliler tarafından yaygın olarak tercih edildiğini göstermektedir.

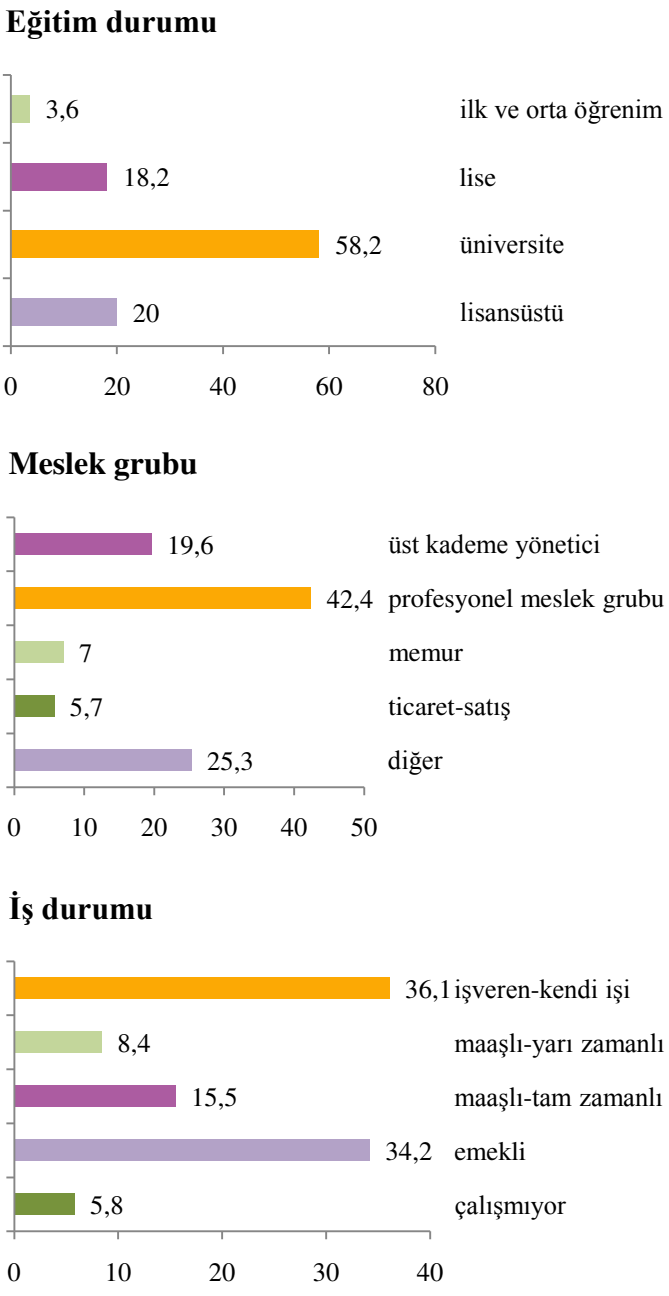
Cinsiyete göre eğitim durumu, meslek grubu ve iş durumu karşılaştırıldığında eğitimli bir bayan nüfusu olduğu (%63,2 üniversite mezunu), ancak iş durumlarına bakıldığında kendi işini yapan[46] (%27) ya da emekli (%42,9) ve çalışmayan (%14,3) bayanların, tam ya da yarı zamanlı bir işte çalışanlara göre fazla olduğu görülmektedir. Erkek nüfusunun da benzer şekilde eğitim düzeyinin yüksek olduğu (%89,5 üniversite mezunu), ağırlıklı olarak profesyonel meslek grubu ya da üst kademe yöneticilerin ağırlıkta olduğu (%49,5) ve kendi işine sahip işverenlerden oluştuğu (%42,2) görülmektedir. Bunun yanı sıra erkeklerin arasında çalışmayan bir nüfusunun olmadığını, sadece %28,9'luk bir oranda emekli grubunun olduğunu belirtmek gerekir (Ek).

Gelir gruplarının vaziyet plan şemalarına göre dağılımına bakıldığında; orta ve orta-üst gelir grubunun gridal (%32,5 orta, %35 orta-üst), merkezden yayılan (%19,4 orta, %54,8 orta-üst), aksiyal organizasyonlar (%49,2 orta, %38,1 orta-üst) arasında dağılım gösterdiği, dağıtılmış organizasyonların ise ağırlıklı olarak üst gelir grubunu (%46,9; %43,8 orta-üst, %9,4 orta) barındırdığı görülmektedir (Ek-5). Yaş gruplarının vaziyet plan şemalarına göre dağılımına bakıldığında ise dağıtılmış ve gridal organizasyonlarda genç (dağıtılmışta %28,1, gridalde %35) ve orta yaş grubunun (dağıtılmışta %59,4, gridalde %52,5) ağırlıklı olarak yer aldığı; aksiyal organizasyonlarda orta (%45,9) ve üst yaş grubu (%41) ağırlıklıyken, merkezden

[45] İzmir'de 2000 yılı verilerine göre, okuma yazma bilen nüfusun (%91,86), %49,81'i ilköğrenim, orta öğrenim ya da dengi, %15,72'si lise veya lise dengi, %7,84'ü yüksek öğretim düzeyindeki bir eğitim kurumundan mezun olmuştur (İzmir Kent Sağlık Profili, 2009, s.34).

[46] Yapılan görüşmelerde, bu grubun arasında, tam değeri bilinmemekle birlikte önemli oranda ev-ofis şeklinde çalışan bayanların yer aldığı öğrenilmiştir.

yayılan organizasyonlarda genç yaş grubu (%41,9) ile birlikte orta (%29) ve üst yaş grubunun da (%29) eşdeğer oranda yer aldığı görülmektedir. Bu veriler doğrultusunda gelir durumu ve yaş gruplarının plan şemalarına göre neredeyse homojen bir dağılım sergilediği gözlenmektedir. Sadece dağıtılmış organizasyonların görece daha üst gelir grubunu ve daha genç bir kitleyi barındırdığını; aksiyal organizasyonların daha çok orta gelir grubunu ve yaş ortalaması daha yüksek bir kitleyi barındırdığını söylemek mümkündür. Aksiyal organizasyonlarda yaşayanların ağırlıklı olarak emekli olması (%44,8) bunu desteklemektedir.



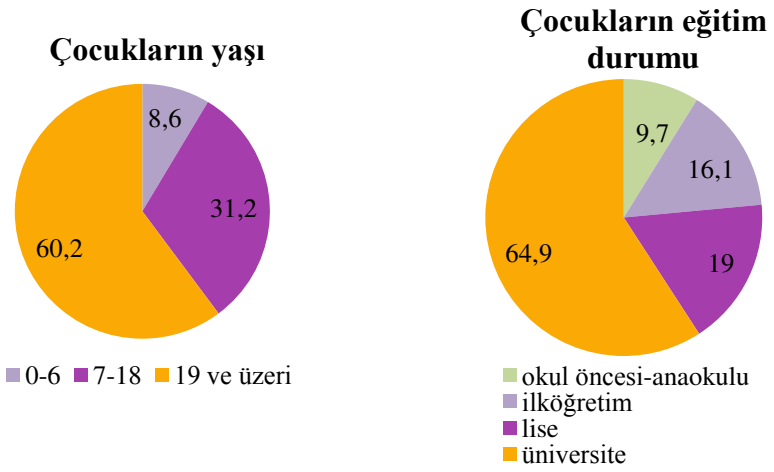
Şekil 5.177 Anketi dolduranların eğitim durumu, meslekleri ve iş durumları

Bunun yanı sıra siteler yapım tarihlerine göre gruplandıklarında da 1990-1997 aralığında inşa edilenlerin ağırlıklı olarak orta (%45,1) ve orta-üst (%40,2) gelir grubunu; orta (%42,5) ve üst (%40) yaş grubunu; emekli bireyleri (%42,9) içerdiği; 1997 yılı sonrasında inşa edilenlerin ise ağırlıklı olarak orta-üst (%42,9) ve üst (%38,1) gelir grubunu içerdiği; genç (%35,7) ve orta (%51,2) yaş grubunu; kendi işine sahip bireyleri (%39,7) barındırdığı görülmektedir.

Örneklem alınan konut topluluklarındaki ortalama hane halkı büyüklüğü 2,99 olarak hesaplanmıştır. Bu değer, İzmir'in 2006 yılı ortalama hane halkı büyüklüğünün (3,37) altındadır (İzmir Kent Sağlık Profili, 2009, s.147). Sitelerdeki hane halkı sayıları incelendiğinde 2 kişilik aileler en yüksek orana sahip olmakla birlikte, bunu 3 ve 4 kişilik ailelerin yakından izlediği ve iki kişiden kalabalık ailelerin oranının toplamda %63,3 olduğu görülmektedir (Tablo 5.24). Anketi dolduran ailelerin sadece %4,3'ü çocuk sahibi değilken %27,3'ünde tek çocuk, %55,3'ünde 2 çocuk, %13'ünde ise 3 çocuk bulunmaktadır. Çocukların %8,6'sının 0-6 yaş aralığında, %31,2'sinin 7-18 yaş aralığında, %60,21'inin ise 19 ve üzeri yaşta olduğu tespit edilmiştir. Bu çocukların %3,2'si anaokuluna, %16,1'i ilköğretime, %19'u liseye, %64,9'u ise üniversiteye gitmektedir (Şekil 5.178). Üniversiteye giden 19 ve üzeri yaş grubunun %67,8'inin söz konusu evi paylaşmadığı; toplamda ise evlenme, eğitim gibi nedenlerden dolayı çocukların ebeveynlerin yanlarından ayrıldığı ailelerin oranının %39,6 olduğu anlaşılmaktadır. Bununla birlikte, ankete katılan ailelerden yaklaşık %57,8'inde ebeveynlerin yanında yaşayan çocuk olduğu görülmektedir. Tüm bu verilere dayanarak sitelerde ağırlıklı olarak çocuklu çiftlerden oluşan çekirdek aileler yaşamasına rağmen; önemli oranda, çocuklarını evlendirmiş, iki kişilik hane halkına sahip ailelerden oluşan bir grup bulunduğunu söylemek mümkündür.

Tablo 5.24 Konutlarda sürekli yaşayan kişi sayısı

Hane halkı	Frekans	Geçerli yüzde
1	8	% 5,1
2	50	**% 31,6**
3	46	% 29,1
4	45	% 28,5
5-6	9	% 5,7
Toplam	158	% 100,0



Şekil 5.178 Çocukların yaşları ve eğitim durumları

Evde çalışan yardımcı sayısına bakıldığında büyük oranda (%78,8), en az bir kişinin varlığı, % 31,3 oranında iki ve daha fazla yardımcının desteğine ihtiyaç duyulduğu görülmektedir (Tablo 5.25). Ailelerin %45,2'sinde bahçe temizliği ve bakımına yardımcı, %91,3'ünde ev işlerine yardımcı, %7,1'inde çocuk bakıcısı, %4,8'inde şoför bulunmaktadır. Yardımcı personelin büyük oranda yakın çevreden, ilçe ya da semtten geldiği görülmektedir (Tablo 5.26). Bu doğrultuda, konut topluluklarının bağlı bulundukları çevreye ekonomik anlamda bu yönde bir katkıda bulunduklarını söylemek mümkündür.

Tablo 5.25 Evde aile dışında çalışan yardımcı sayısı

Evde aile dışında çalışan yardımcı sayısı	Frekans	Geçerli yüzde
0	34	% 21,2
1	76	% 47,5
2	43	% 26,9
3-4	6	% 4,4
Toplam	160	% 100

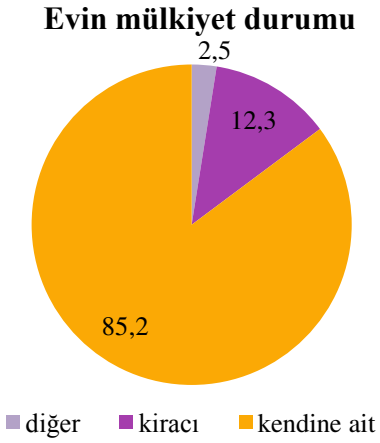
Tablo 5.26 Evde aile dışında çalışan yardımcıların niteliğine göre sayıları ve nerden gelip gittikleri

Evde aile dışında çalışan yardımcı	Sayısı				Nerden gelip gittiği					
	0		1-2		Aile ile yaşıyor		Yakın çevreden gelip gidiyor		İzmir'den gelip gidiyor	
	frk.	g.yüzde	frk.	g.yüzde	frk.	g.yüzde	frk.	g.yüzde	frk.	g.yüzde
bahçe temizliği	69	54,8	57	45,2	2	3,6	45	81,8	8	14,5
ev işlerine	11	8,7	115	92,9	6	5,3	89	78,8	18	15,9
çocuk bakıcısı	117	92,9	9	7,1	2	25,0	5	62,5	1	12,5
Şoför	119	95,2	6	4,8	0	0,0	3	60,0	2	40,0

Konutların mülkiyet durumlarına bakıldığında %85,2 oranında ev sahipleri, %12,3 oranında kiracılardan oluştuğu görülmektedir (Şekil 5.179). Bu konutların daha çok, İzmir'de iş nedeniyle geçici süreliğine bulunan yabancı uyruklu kişi ya da aileler tarafından kullanıldığı görülmektedir. Bununla birlikte bu evlerin kiraya verilmesi, özünde 'ideal bir ev' olarak sunulan ve alınan konutlara zaman içinde yatırım temelli bakılabildiğinin bir göstergesidir.

Aileler bu konut topluluklarında yaşamaya büyük oranda (%60,3) arkadaş-tanıdık tavsiyesiyle karar vermişler; yapım öncesi aşamasında[47] (%38,5) ya da bittikten hemen sonra (%20,3) satın almışlardır (Tablo 5.27, Tablo 5.28). Kişilerin %68,9'unun henüz inşaat süreci devam ederken evlerini satın aldıkları görülmektedir[48]. Evlerin yapımı öncesinde, tasarım-projelendirme aşamasında kullanıcı görüşlerini almaya yönelik bir çalışmanın da %52,9 oranında yapılmadığı görülmektedir. Bu araştırmanın bir önceki sürecinde varılan gözlemleri, reklam kampanyalarının İzmir'de diğer büyük illerde olduğu kadar etkili olmadığını; İzmir'de, konut topluluklarına ilişkin piyasanın büyük şirketler tarafından yönlendirilmediğini; ağırlıklı olarak kooperatifler ve küçük ölçekli bireysel girişimciler tarafından üretilen konutların kısıtlı çevrelere tanıdık vasıtasıyla pazarlandığını desteklemektedir.

[47] Bu noktada 19 siteden 11'inin kooperatif yoluyla üretildiğini hatırlatmak gerekir.
[48] İnşaat aşamasında ve kooperatif aşamasında yanıtını verenlerin büyük çoğunluğunun anket formuna 'kabası bitmiş halde' notunu düştüklerini belirtmek gerekir.



Şekil 5.179 Evin mülkiyet durumu

Tablo 5.27 Ailenin evi almaya karar verme şekli

Evi almaya karar verme şekli	**Frekans**	**Geçerli yüzde**
internet-gazete-dergi reklamından, broşür-katalogdan seçerek	7	% 4,6
Emlakçıdan	10	% 6,6
yatırımcı-pazarlamacı firmayla/mimarıyla görüşerek	15	% 9,9
arkadaş-tanıdık tavsiyesiyle	91	**% 60,3**
diğer (tesadüfen, gezerken vb.)	28	% 18,5
Toplam	151	% 100,0

Tablo 5.28 Ailenin evi hangi aşamada satın aldığı

Evin hangi aşamada satın alındığı	**Frekans**	**Geçerli yüzde**
yapım öncesi aşamasında	57	**% 38,5**
tasarımı yapılırken	18	% 12,2
inşaat aşamasında	27	% 18,2
bittikten hemen sonra	30	% 20,3
belirli bir süre kullanıldıktan sonra, bir önceki sahibinden	13	% 8,8
Diğer	3	% 2,0
Toplam	148	% 100,0

Örneklem alınan sitelerin yapım tarihlerine bakıldığında, 5 tanesinin yaşam geçmişi 5 yıllık iken, kalan 14 tanesinin 10 yıl ve üzeri süredir var olduğu görülmektedir. Bu doğrultuda yerleşmede yaşam süresinin 1-5 (%50,7) ve 6-10 (%31,6) yıl yoğunluğunda çıkmasında büyük oranda konutların el değiştirmesinin etken olduğunu söylemek mümkündür (Tablo 5.29).

Tablo 5.29 Yerleşmede oturulan süre

kullanım/yaşam süresi	Frekans	Geçerli yüzde
1yıldan az	16	% 10,5
1-5 yıl	77	**% 50,7**
6-10 yıl	48	% 31,6
11 veya üzeri	11	% 7,2
Toplam	152	% 100,0

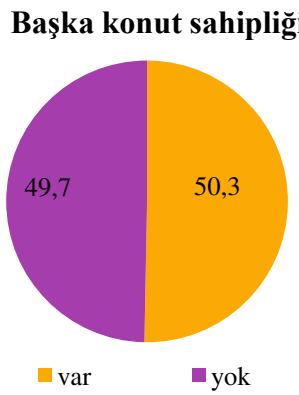
Bunun yanı sıra yaz ve kış aylarında ayrı ayrı sorgulanan konut kullanım sıklıklarına bakıldığında, anketi dolduran ailelerin ağırlıklı olarak konutlarını, her iki dönemde sürekli olarak kullanıldıkları görülmektedir (Tablo 5.30). Bu durum öncelikle doğru yerleşimlerin seçildiğinin bir göstergesidir. Ancak yönetimlerden alınan veriler, kullanıcı görüşleri ve gözlemlerle birlikte değerlendirildiğinde iki tip kullanımın söz konusu olduğu görülmektedir. Birinci grubu, İzmir'deki yazlık geleneğinin devamı şeklinde hafta sonları ve yaz aylarında sitede ikamet edenler; ikinci grubu ise yaz-kışın sürekli sitede yaşayıp yaz aylarının bir bölümünü ayrıca sahip oldukları yazlık evlerinde geçirenler oluşturmaktadır.

Tablo 5.30 Konutun kullanım sıklığı

	yaz aylarında		kış aylarında	
Kullanım sıklığı	**Frekans**	**Geçerli yüzde**	**Frekans**	**Geçerli yüzde**
sürekli	135	**% 86,5**	145	**% 93,5**
hafta sonu ve tatillerde	5	% 3,2	7	% 4,5
hafta içinde	6	% 3,8	1	% 0,6
belirli aralıklarla	9	% 5,8	2	%1,3
Hiç	1	% 0,6	0	% 0,0
Toplam	156	% 100,0	155	%100

Site sakinleri ve yönetimlerle yapılan görüşmelerden, ailelerin bu yerleşmelere taşınma safhasında belirli bir geçiş aşaması yaşadıkları öğrenilmiştir. Birkaç yılı kapsayan bu süreçte, aileler kentteki evlerini dayalı döşeli olarak tutmakta ve her iki konutu da belirli aralıklarla kullanmaktadırlar. Bu süreç içinde tamamen kent çeperinde bir yaşam yönünde tercihler olabildiği gibi, vazgeçerek kent yaşamına geri dönenler de bulunmaktadır. Bu bağlamda kentte diğer bir konut sahipliği, kente geri dönüş olasılığının bir göstergesi olmaktadır. Örneklem alınan sitelerde, başka konut sahipliğinin yaklaşık yarı yarıya olduğu görülmektedir (Şekil 5.180). Sitedeki

konutları haricinde ikincil bir konuta sahip olanların, %79'unun bir konutu; %21'inin iki ve daha fazla konutu bulunmaktadır. Bunun yanı sıra sahip olunan diğer konutun %55,6 oranında kentte; %44,4 oranında yazlık niteliğindeki bölgelerde oldukları ve yazlık bölgede konut sahibi olanların kentte başka bir konutlarının bulunmadığı saptanmıştır (Tablo 5.31). Bu doğrultuda toplamda bakıldığında (başka konutu bulunmayanlara, yazlıkları dışında kentte bir konutu bulunmayanlar da eklendiğinde) bu yerleşmelerde yaşayanların %70,1'inin kentteki konutlarını satarak kent çeperinde bir yaşamı tercih ettiklerini söylemek mümkündür. Ancak bu noktada, seçilen sitelerin doluluk oranının görece yüksek olduğunu, sürekli yaşayan ailelerden oluştuğunu ve verinin bu anlamda homojen bir dağılım içerdiğini unutmamak gerekmektedir. Araştırma safhasında yapılan gözlemler çerçevesinde, İzmir'deki az katlı konut toplulukları genelinde, kentteki konutunu koruyan ve ileride tartışılacak nedenler doğrultusunda vazgeçerek kente geri dönen ailelerin de bulunduğu bilinmektedir.



Şekil 5.180 İzmir'de diğer ev sahipliği

Tablo 5.31 Sahip olunan diğer konutun yeri

Sahip olunan diğer konutun yeri	Frekans	Geçerli yüzde
Kent merkezindeki semtlerde konut sahipliği	31	% 43,1
Kent çeperindeki yazlık bölgelerde konut sahipliği	32	% 44,4
Kent merkezindeki semtler ve yazlık bölgelerin her ikisinde birden konut sahipliği	9	% 12,5
Toplam	72	% 100,0

Ailelerin bundan önce oturdukları konut türünün %59,9 oranında tek bloktan oluşan bir apartman dairesi olduğu, toplamda ise %81'inin bir apartman dairesinden bu yerleşimlere geldikleri görülmektedir (Tablo 5.32). Bu veri tezin giriş kısmında

ortaya konan, kent çeperindeki az katlı konut topluluklarının, kent yaşantısına ve apartman hayatına bir alternatif olarak sunulduğunu ve talep edildiğini destekler niteliktedir.

Önceki yerleşim bölgesi incelendiğinde %34,1 oranında Konak'tan, %31,9 oranında Karşıyaka'dan taşındıkları görülmektedir (Tablo 5.33). Konak'tan taşınanların %34,8'inin Alsancak'tan; %32,6'sının Göztepe-Güzelyalı bölgesinden; %32,6'sının Hatay-Balçova, Karşıyaka'dan taşınanların ise %30,23'ü Mavişehir'den olmak üzere, %55,83'ünün Bostanlı'dan taşınmış oldukları saptanmıştır. Bu durum, kent çeperindeki az katlı konut topluluklarını tercih edenlerin refah düzeyi yüksek bir kesimden oluştuğunu gösterdiği gibi, kentte geçmişten bu yana var olan sosyolojik öbeklenmenin kent çeperine taşındığını da göstermektedir. Kentin prestijli semtlerinde yer alan üst ve orta gelir grubunun bir kısmı çözülerek yer değiştirmiştir.

Anketi dolduranların %38,9'u İzmir doğumlu iken %61,1'inin İzmirli olmadığı; örneklem alınan sitelerde ağırlıklı olarak Türkler (%93,7) yaşamasına rağmen düşük oranda da olsa yabancı uyruklu (Alman, Fransız, İsveçli, Norveçli) ailelerin (%6,3) bulunduğu görülmektedir. Bununla birlikte Türk ailelerin %73,5'inin 21 yıl ve üzeri süredir İzmir'de yaşadığı öğrenilmiştir. Bu veri yukarıda bahsedilen bir önceki konutun semti ile birleştirildiğinde, bu konut topluluklarında yaşayanların diğer büyük kentlerde olduğu gibi, bölgesel art-alandan, ulus genelinden ya da yurtdışından gelenleri kapsamadığını söylemek mümkündür. Bu doğrultuda İzmir'deki az katlı konut topluluklarının çok büyük ölçüde yerelden beslendiği sonucuna varılabilir.

Tablo 5.32 İzmir'de bundan önce oturulan konutun türü

Sayı	**Frekans**	**Geçerli yüzde**
tek bloktan oluşan bir apartman dairesi	91	**% 59,9**
toplu konut bölgesinde bir apartman dairesi	12	% 7,9
müstakil bahçeli bir ev	17	% 11,2
özel site içinde bir villa	10	% 6,6
özel site içinde bir apartman dairesi	20	% 13,2
Diğer	2	% 1,3
Toplam	152	% 100,0

Tablo 5.33 İzmir'de bundan önce oturulan konutun semti

Sayı	**Frekans**	**Geçerli yüzde**
Bornova	10	% 7,4
Buca	4	% 3,0
Gaziemir	1	% 0,7
Karşıyaka (Merkez, Bostanlı, Mavişehir)	43	% 31,9
Konak (Alsancak, Göztepe, Güzelyalı, Hatay, Balçova)	46	**% 34,1**
Narlıdere	7	% 5,2
Urla	6	% 4,4
il dışı	9	% 6,7
Yurtdışı	9	% 6,7
Total	135	% 100,0

Hem sahip olunan diğer konutun hem de bundan önce oturulan konutların kullanım alanlarının ise ağırlıklı olarak 120-200m² aralığında olduğu görülmektedir (Tablo 5.34). sitelerde sahip olunan konutların ise ağırlıklı olarak 200-400m² aralığında olması, daha büyük bir konuta duyulan isteğin bir göstergesidir.

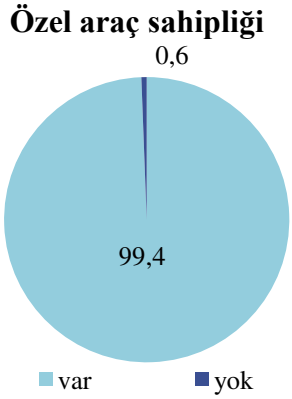
Tablo 5.34 İzmir'de mevcutta bulunan diğer konutun kullanım alanı ve bundan önce oturulan konutun kullanım alanı

	Kullanım alanı (m²)	**Frekans**	**Geçerli yüzde**
İzmir'de sahip olunan diğer konut	0-119	34	% 41,5
	120-200	41	**% 50,0**
	201 ve üzeri	7	% 8,5
	Toplam	82	% 100
Bundan önce oturulan konut	0-119	24	% 17,8
	120-200	92	**% 68,1**
	201 ve üzeri	19	% 14,1
	Toplam	135	% 100

Tüm bu veriler ışığında İzmir'deki az katlı konut topluluklarındaki hane halkı profili için bir genellemeye gidildiğinde, ortalama olarak; mülk sahibi, orta-üst gelir grubunda, 45-59 yaş aralığındaki, eğitim düzeyi yüksek, profesyonel meslek grubunda, kendi işine sahip ya da emekli çiftlerden oluştuklarını söylemek mümkündür.

5.2.3.2 Konuma İlişkin Bulgular

Ankette sitelerin kent içindeki konumuna ilişkin B grubu soruların yanı sıra öncelikle konum parametresiyle ilişkili olarak özel araç sahipliği değerlendirilmiştir. Ailelerin %99,4 oranında özel araç sahibi oldukları[49]; %30'unda bir araba, %69,4'ünde ise en az iki arabanın varlığı görülmektedir (Şekil 5.181). Bu durum, kent çeperindeki bir konut topluluğunda yaşamanın özel otomobil sahipliğini zorunlu kıldığını ve hatta evli çiftler için en az iki arabanın gerekli olduğunu kanıtlar niteliktedir. Kullanılan ulaşım araçlarına bakıldığında da ağırlıklı olarak otomobilin tercih edilmesi ve toplu taşımanın kullanım oranının çok düşük olması bunu desteklemektedir (Tablo 5.35). Toplu taşıma olanaklarına sahip olan siteler özelinde bakıldığında dahi toplu taşımanın büyük oranda tercih edilmediği görülmektedir[50]. Yapılan görüşmelerde de bazı sitelerin sakinlerine yönelik servis koydukları ancak bunun verimli kullanılmadığı, birçok örnekte de talebin azlığı ve masraflı olması nedeniyle kaldırıldığı öğrenilmiştir.



Şekil 5.181 Ailelerin otomobil sahipliği

Anketi dolduranların işyerlerinin semtine bakıldığında %77,6 oranında kent

[49] Negatif yanıt sadece 1 aileden alınmıştır
[50] Toplu taşıma olanaklarının site önünde mevcut olduğu yerleşimlerde (Park Koza, Casaba, Sağlıklı Yaşam, Mavi Nokta, Hisar evleri, Berk, Sefaköy, Yakıncadağ) dahi toplu taşımanın kullanım oranı %14,9'dur.

merkezinde ya da yaşanılan siteden uzakta olduğu[51]; %22,4 oranında ise sitenin yakın çevresinde olduğu belirlenmiştir. Benzer şekilde çocukların okullarının %25 oranında yakın çevrede, %75 oranında kent merkezinde olduğu anlaşılmaktadır. Bu doğrultuda, oranları birbirine yakın olmakla birlikte öncelikli olarak yine otomobilin tercih edildiği, ardından servis kullanımının geldiği görülmektedir.

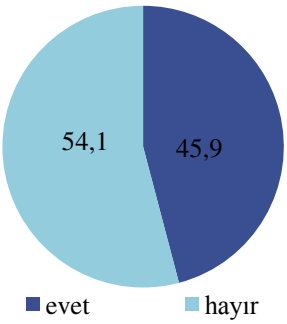
Bu veri iki arabaya olan ihtiyacı desteklemektedir. Özellikle çiftlerin çalıştığı, çocukların da okula gittiği durumlarda araç sayısı zorunlu olarak ikiye çıkarken, yapılan karşılıklı görüşmelerde, birçok ailenin çocuklarının daha çok dinlenebilmeleri ve kolay ulaşım sağlamaları için servisi tercih etmedikleri öğrenilmiştir. Ebeveynlerden birinin üstlendiği bu durum, zaman içinde aileler için yorucu ve sıkıcı bir konu olabilmekte, ebeveynin gündelik yaşamına ilişkin esnekliğini kısıtlayabilmektedir. Gelir durumu yüksek olan bazı ailelerin ise bu sorunu aşmak adına özel şoför tuttukları görülmektedir. Öte yandan çocukların büyümesiyle de araç sayısının artması söz konusu olmaktadır.

Tablo 5.35 Ulaşım araçlarının kullanım oranları

Ulaşım araçlarının kullanım oranları	**Ebeveynlerin ulaşım şekli (n=163)**		**Çocukların (varsa) ulaşım şekli (n=79)**	
	Frekans	**Geçerli yüzde**	**Frekans**	**Geçerli yüzde**
Otomobil	161	**% 97,0**	44	**% 50,6**
Taksi	8	% 4,8	1	% 0,6
Toplu taşıma	31	% 19,0	9	% 10,3
Servis	9	% 5,5	42	% 48,3

[51] Kent merkezi kategorisinde Alsancak, Güzelyalı-Balçova-Narlıdere-İnciraltı-Güzelbahçe bölgesi, Karşıyaka-Bayraklı, Bornova-Buca-Pınarbaşı yer almaktadır. Kent dışı kategorisinde, Manisa, Akhisar gibi il dışı bölgeler ile Torbalı, Menemen, Gaziemir, Çeşme gibi sitelerin bulunduğu bölgeler uzak ya da kentin dış çeperinde yer alan ilçeler bulunmaktadır. Sitenin yakın çevresi ise kastedilense doğu aksı için Kemalpaşa, Yukarı kızılca; batı aksı için Urla; kuzey aksı için Sasalı, Çiğli şeklindeki yanıtları kapsamaktadır. Bununla birlikte Seferihisar'daki siteler için Narlıdere, Güzelbahçe bölgesinin; kuzey aksındaki siteler için Karşıyaka ve Çiğli'nin, doğu aksındaki siteler içinse Bornova'nın oldukça yakın bir konumda bulunduğunu unutmamak gerekir. Aynı kategorizasyon çocukların okulunun semti için de geçerlidir.

Örneklem alınan sitelerden 3 tanesinin kente uzaklığı 0-25 km.; 12 tanesinin 26-39 km.; 3 tanesinin ise 40 km. ve üzerinde yer almaktadır. Ailelerin yarıdan fazlası, ulaşım masraflarının bütçelerini olumsuz etkilediğini belirtmiştir (Şekil 5.182). Bu soru ile sitenin kente uzaklığı arasındaki karşılıklı ilişkilere bakıldığında, kente uzaklığı 0-25 km. ve 26-39 km. arasında olan sitelerdeki kullanıcıların, ağırlıklı olarak ulaşım masraflarından etkilenmedikleri (sırasıyla %53,8 ve %61,4 'hayır' yanıtı); 40 km. ve üzeri uzaklıktaki sitelerde ise bütçelerinin olumsuz etkilendiğini belirttikleri (%71,9) görülmektedir (Ek-5).



Şekil 5.182 "Ulaşım masrafları bütçenizi olumsuz etkiliyor mu?" sorusuna verilen cevaplar

Günde ulaşıma harcanan ortalama süre sorulduğunda bir saatten az (%54,4) zaman harcayanlarla bir saatten fazla süre harcayanların (%45,6) yaklaşık yarı yarıya oldukları görülmektedir (Tablo 5.36). Kente uzaklığı 0-25 km. arasındaki sitelerde ulaşıma harcanan süre %53,8 oranında yarım saat-1 saat arası; 26-39 km. arasındaki sitelerde %45,2 oranında yarım saat-1saat arası, %41,7 oranında 1saat-3saat arası; 40 km ve üzerindeki sitelerde %37,5 oranında yarım saat-1saat arası, %50 oranında 1saat-3saat arası olarak belirtilmektedir. Bu veriler bu yerleşimlerde yaşamanın otomobili zorunlu kılmasının, ulaşım masraflarını arttırmasının yanı sıra günlük olarak önemli bir zaman kaybına da yol açtığını gösterir niteliktedir.

Tablo 5.36 Günde ulaşıma harcanan ortalama süre

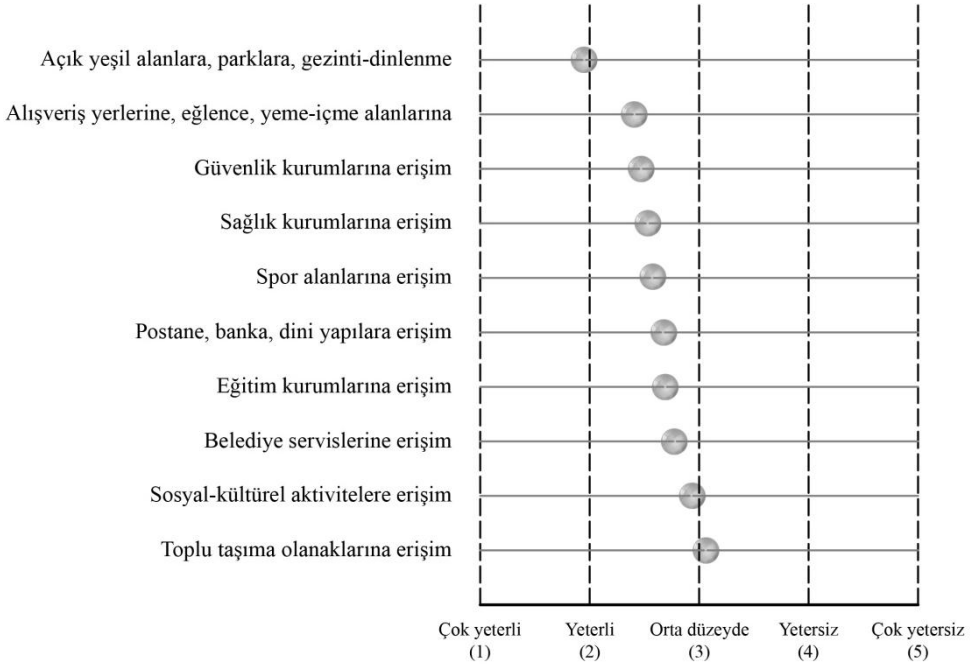
Süre	**Frekans**	**Geçerli yüzde**
yarım saatten az	16	% 10,0
yarım saat-1 saat arası	71	**% 44,4**
1 saat-3 saat arası	66	**% 41,2**
3 saatten fazla	7	% 4,4
Toplam	160	% 100,0

Kullanıcılardan sitelerinin bulunduğu yaşam çevresinde, çeşitli servislere erişebilirliklerini değerlendirmeleri istenmiştir. Tüm kriterler için genel olarak bakıldığında erişilebilirliklerin ortalama olarak yeterli ile orta düzeyde arasında (1,95-3,06) bir değerde olduğuna yönelik bir dağılım gözükmektedir (Tablo 5.37, Şekil 5.183). Alınan yanıtlar arasında erişim sıkıntısının en fazla olduğu kentsel servisin toplu taşıma olanakları olduğu görülmektedir. En erişilebilir olan servisin açık yeşil alanlar ve parklar olması, sitelerin bulunduğu yaşam çevresi düşünüldüğünde beklenen bir sonuçtur.

Yakın çevrede eksikliğini duyduğunuz bir işlev var mı sorusuna verilen evet yanıtları (%40) içinde en çok alışveriş merkezi (%25,8), toplu taşıma olanakları (%21,2) ve tiyatro, sinema gibi kültürel-sosyal aktiviteler (%19,7) talep edilmektedir. Bunun yanı sıra sosyalleşme ortamları, rekreasyon, yürüyüş olanakları, spor tesisi, sağlık ve eğitim kurumları, belediye hizmetleri, kuaför, manav, restoran, yemek sipariş olanağı, banka şubesi diğer istekler arasındadır. Toplu taşıma olanakları ve sosyo-kültürel aktivitelere yönelik talep, erişilebilirlikle ilgili verilerle tutarlı olmakla birlikte; alışveriş olanaklarına karşı önemli bir talep olduğu düşünüldüğünde alışveriş yerlerine olan erişebilirliğin daha düşük çıkması beklenmektedir. Zaman zaman yerel yönetimle gerilimler yaşanmasına da neden olan toplu taşıma olanaklarına yönelik talebin ise, var olan sitelerde kullanılmama durumu ile çelişki içerdiği görülmektedir.

Tablo 5.37 Çeşitli kentsel servislere erişebilirlik düzeyleri[52]

	Ar. Ortalama	Mod	Standart sapma
Açık yeşil alanlara, parklara, gezinti-dinlenme alanlarına erişim (n=162)	1,95	2	0,862
Alışveriş yerlerine, eğlence, yeme-içme alanlarına erişim (n=165)	2,41	2	0,876
Güvenlik kurumlarına (polis vb.) erişim (n=161)	2,47	2	0,873
Sağlık kurumlarına erişim (n=165)	2,53	2	0,859
Spor alanlarına erişim (n=159)	2,57	2	0,971
Postane-banka, dini yapılara erişim (n=163)	2,67	2	0,923
Eğitim kurumlarına erişim (n=156)	2,69	2	0,900
Belediye servislerine erişim (çöp toplama, su kalitesi vb.) (n=165)	2,78	2	0,952
Sosyal-kültürel aktivitelere (sinema, tiyatro, konser) erişim (n=162)	2,93	3	1,031
Toplu taşıma olanaklarına erişim (n=161)	3,06	3	1,002



Şekil 5.183 Kentsel servislere erişebilirliğe ilişkin değerlendirmenin dağılımı

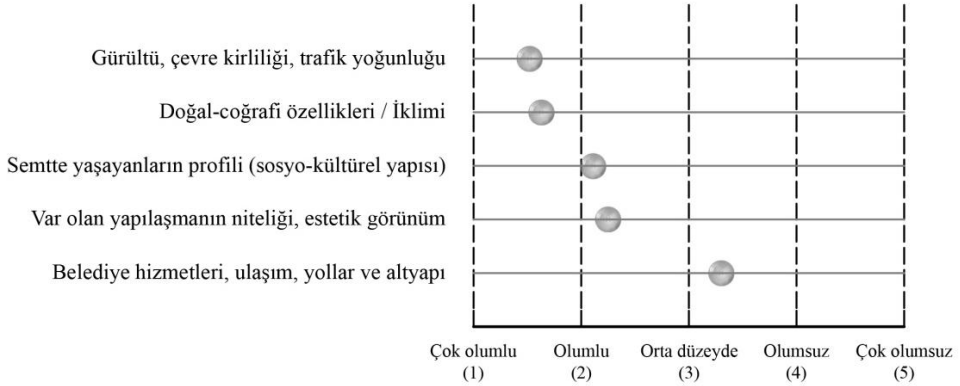
Kullanıcılardan, sitenin bulunduğu yakın çevrenin, ilçenin/semtin niteliklerinin olumluluk düzeyini değerlendirmeleri istendiğinde, genelde olumlu yönde yanıtlar verdikleri görülmüştür. En çok gürültü, çevre kirliliği, trafik yoğunluğu; ikincil olarak ise doğal coğrafi özellikleri, iklim olumlu bulunmuştur (Tablo 5.38, Şekil

[52] "1-çok yeterli; 2-yeterli; 3-orta derecede; 4-yetersiz; 5-çok yetersiz" olmak üzere verilen yanıtların dağılımıdır.

5.184).

Tablo 5.38 Sitenin bulunduğu yakın çevrenin/ilçenin/semtin nitelikleri [53]

	Ar.Ortalama	Mod	Standart sapma
Gürültü, çevre kirliliği, trafik yoğunluğu	1,52	1	0,809
Doğal-coğrafi özellikleri / İklimi	1,63	2	0,675
Semtte yaşayanların profili (sosyo-kültürel yapısı)	2,11	2	0,991
Var olan yapılaşmanın niteliği, estetik görünüm	2,25	2	1,080
Belediye hizmetleri, ulaşım, yollar ve altyapı	3,30	3	1,068



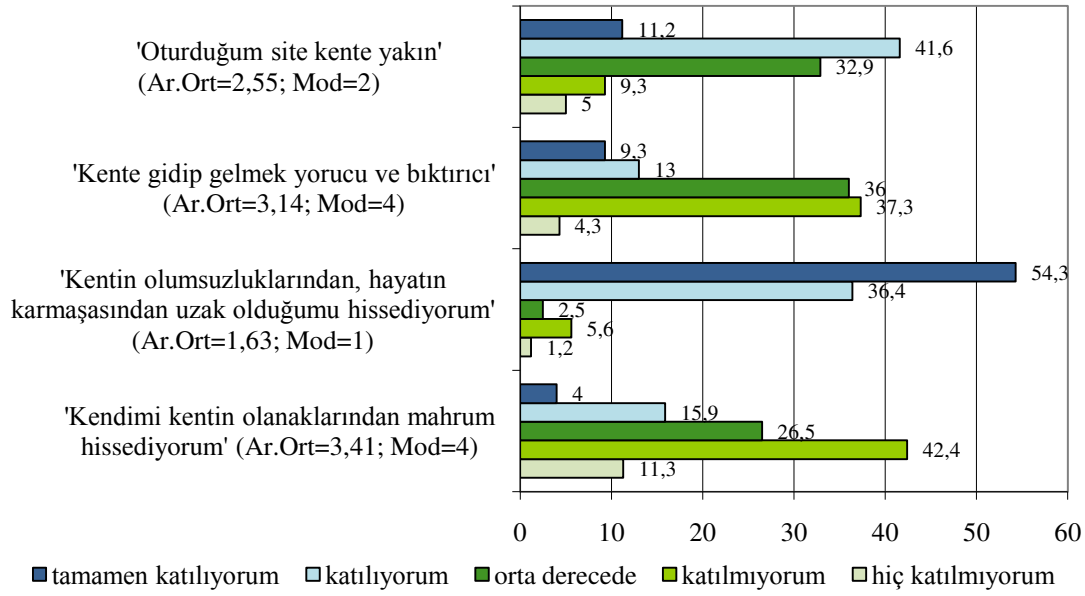
Şekil 5.184 Sitenin bulunduğu yakın çevrenin niteliklerine ilişkin değerlendirmenin dağılımı

Kişilerin sitelerinin bulunduğu konuma ilişkin genel değerlendirmelerine bakıldığında site içinde kendilerini önemli ölçüde kentin olumsuzluklarından uzakta hissettikleri ve bunu kentsel olanaklardan mahrumiyet olarak algılamadıkları görülmektedir (Şekil 5.185[54]). Bununla birlikte kişilerin oturdukları siteyi genelde kente yakın olarak algıladıkları; kente gidip gelmenin yorucu ve bıktırıcı olduğuna katılmadıkları görülmektedir. Sitenin kente uzaklığıyla 'oturduğum site kente yakın', 'kente gidip gelmek yorucu ve bıktırıcı' ifadeleri arasındaki çapraz ilişkilere bakıldığında da bu durumun değişmediği, mesafe ile ifadelere katılım oranı arasında anlamlı bir ilişki bulunmadığı görülmektedir. Bu durum 'orta düzeyde' seçeneğini işaretleyenlerin oranının fazlalığından kaynaklanmakta ve istatistiksel olarak homojen bir dağılıma neden olmaktadır. Sadece oturduğu site kente daha uzak olanların, sitenin kente yakın olduğu ifadesine katılım oranlarının bir miktar düştüğü, kente gidip gelmenin yorucu ve bıktırıcı olduğu ifadesine katılım oranlarının bir

[53] "1-çok olumlu; 2-olumlu; 3-orta derecede; 4-olumsuz; 5-çok olumsuz" olmak üzere verilen yanıtların dağılımıdır.

[54] "1-tamamen katılıyorum; 2-katılıyorum; 3-orta derecede; 4-katılmıyorum; 5-kesinlikle katılmıyorum" olmak üzere verilen yanıtların dağılımıdır.

miktar arttığı görülmektedir (Ek-5). Ulaşım masraflarına ilişkin soruyla bu dört ifade arasındaki dağılıma bakıldığında da anlamlı bir ilişki olmadığı, sadece sitelerinin kente yakın olduğunu düşünmeyenlerin ve gidip gelmeyi yorucu-bıktırıcı bulanların daha çok bütçesi olumsuz oranda etkilenenler oldukları görülmektedir. Ulaşıma harcanan ortalama süre ile bu dört ifade arasındaki ilişkinin de tutarlı olmadığı saptanmıştır. Oturduğu siteyi kente yakın bulanlar büyük oranda 1 saatin altındaki ulaşım sürelerine sahiptirler. Ancak ulaşım süresi artmasına rağmen oturduğu siteyi kente yakın bulanların oranının azalmadığı dikkat çekmektedir. Aynı şekilde ulaşıma harcanan süre artmasına rağmen kişilerin kente gidip gelmek yorucu ve bıktırıcı ifadesine katılım oranları artmaktadır. Bu durum -en uzak olan sitenin 45 km. olduğu düşünüldüğünde- hem mesafelerin pskolojik ve ekonomik anlamda tolere edilebilir sınırlar içinde yer aldığını; hem de kişilerin kente olan tüm uzaklığına ve tüm şikayetlerine rağmen kent çeperinde bir yaşam sürmekten memnun olduklarından bu mesafenin getirdiği olumsuzlukları göz ardı edebildiklerini göstermektedir.



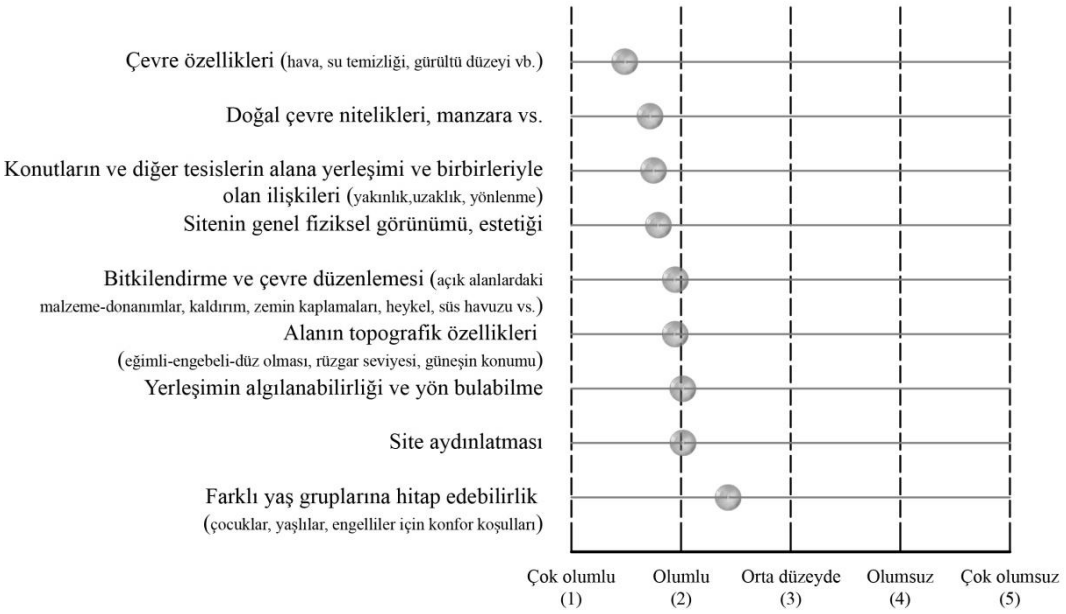
Şekil 5.185 Site sakinlerinin, sitelerinin kent içindeki konumuna ait yargılara ilişkin değerlendirmeleri

5.2.3.3 Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özelliklerine İlişkin Bulgular

Kişilerin sitenin genel görünümü ve tasarım özelliklerine ilişkin genel değerlendirmelerine bakıldığında çevre özellikleri, doğal çevre nitelikleri ve manzara

gibi faktörler ilk sırada yer almakla birlikte genel olarak sitenin genel görünümü ve tasarımına ilişkin niteliklerinin olumlu bulunduğu, ortalama değerlerin 1,49 ile 2,43 arasında oynadığı görülmektedir (Tablo 5.39, Şekil 5.186). Bununla birlikte bu kategori altında sorulan soru, vaziyet plan şemalarına göre yapılan sınıflandırma üzerinden ayrı ayrı incelenmiş ve her grup özelinde bu niteliklerin nasıl sıralandırıldığına bakılmıştır.

Hava temizliği, sessizlik gibi niteliklerle ilişkili olan çevre özelliklerinin bütünde ve gruplar özelinde ilk sırada yer aldığı ve olumlu bulunduğu; farklı yaş gruplarına hitap edebilme niteliğinin ise yine bütünde ve gruplar özelinde en sonda yer almakla birlikte yaklaşık olarak orta düzeyde değerlendirildiği görülmektedir. Diğer tüm şemalarda doğal çevre nitelikleri ve manzara, ikinci sırada yer alırken gridal organizasyonlarda sekizinci sırada çıktığı görülmektedir. Bunu gridal plan şemasının getirdiği daha sıkışık dokuyla ve yeşil dokunun, bahçe alanlarının azlığıyla ilişkilendirmek mümkündür. Öte yandan bu grupta yer alan sitelerin çoğunlukla coğrafi nitelikleri daha geri planda olan eğimsiz arazilerde konumlandıkları görülmektedir. Yerleşimin algılanabilirliği ve yön bulabilme parametresinin yine gridal plan şemasında çok daha ön sıralarda yer alması, bu dokunun sağladığı avantajlardan birine işaret etmektedir (Tablo 5.40).



Şekil 5.186 Sitenin genel niteliklerin ilişkin değerlendirmenin dağılımı

Tablo 5.39 Sitenin genel nitelikleri ve tasarımına ilişkin değerlendirmeler[55]

	Çok olumlu		Olumlu		Orta düzeyde		Olumsuz		Çok olumsuz	
	Fr.	**G.y**	**Fr.**	**G.y.**	**Fr.**	**G.y**	**Fr.**	**G.y**	**Fr.**	**G.y.**
Çevre özellikleri (hava, su temizliği, gürültü düzeyi vb.)	92	**%56,4**	64	% 39,3	6	% 3,7	0	% 0,0	1	% 0,6
Doğal çevre nitelikleri, manzara vs.	75	**% 46,0**	61	% 37,4	25	% 15,3	1	% 0,6	1	% 0,6
Konutların ve diğer tesislerin alana yerleşimi ve birbirleriyle olan ilişkileri	66	% 40,5	77	**% 47,2**	15	% 9,2	4	% 2,5	0	% 0,0
Sitenin genel fiziksel görünümü, estetiği	59	% 36,2	81	**% 49,7**	21	% 12,9	2	% 1,2	0	% 0,0
Bitkilendirme ve çevre düzenleme elemanları	53	% 32,9	73	**% 45,3**	30	% 18,6	1	% 0,6	4	% 2,5
Alanın topografik özellikleri	45	% 27,1	84	**% 52,2**	29	% 18,0	2	% 1,2	1	% 0,6
Yerleşimin algılanabilirliği ve yön bulabilme	32	% 20,0	97	**% 60,6**	27	% 16,9	4	% 2,5	0	% 0,0
Site aydınlatması	40	% 24,8	86	**% 53,4**	29	% 18,0	3	% 1,9	3	% 1,9
Farklı yaş gruplarına hitap edebilirlik	25	% 15,4	65	**% 40,1**	56	% 34,6	9	% 5,6	7	% 4,3

Tablo 5.40 Sitenin genel nitelikleri ve tasarımına ilişkin değerlendirmelerin vaziyet plan şemalarına göre sıralanması[56]

	Gridal		Merkezden		Aksiyal		Dağıtılmış	
	sıra	**AO**	**sıra**	**AO**	**sıra**	**AO**	**sıra**	**AO**
Çevre özellikleri	1	1,70	1	1,37	1	1,50	1	1,32
Doğal çevre nitelikleri, manzara vs.	8	2,22	2	1,47	2	1,67	2	1,44
Konutların ve diğer tesislerin alana yerleşimi ve birbirleriyle olan ilişkileri	2	1,72	3	1,67	3	1,89	3	1,62
Sitenin genel fiziksel görünümü, estetiği	3	1,72	5	1,70	4	1,95	4	1,66
Bitkilendirme ve çevre düzenlemesi	7	2,20	6	1,76	5	1,97	6	1,75
Alanın topografik özellikleri	4	1,88	7	1,86	6	2,15	5	1,71
Yerleşimin algılanabilirliği ve yön bulabilme	5	1,90	8	1,86	7	2,20	7	1,97
Site aydınlatması	6	1,92	4	1,69	8	2,23	8	2,06
Farklı yaş gruplarına hitap edebilirlik	9	2,45	9	2,21	9	2,51	9	2,47

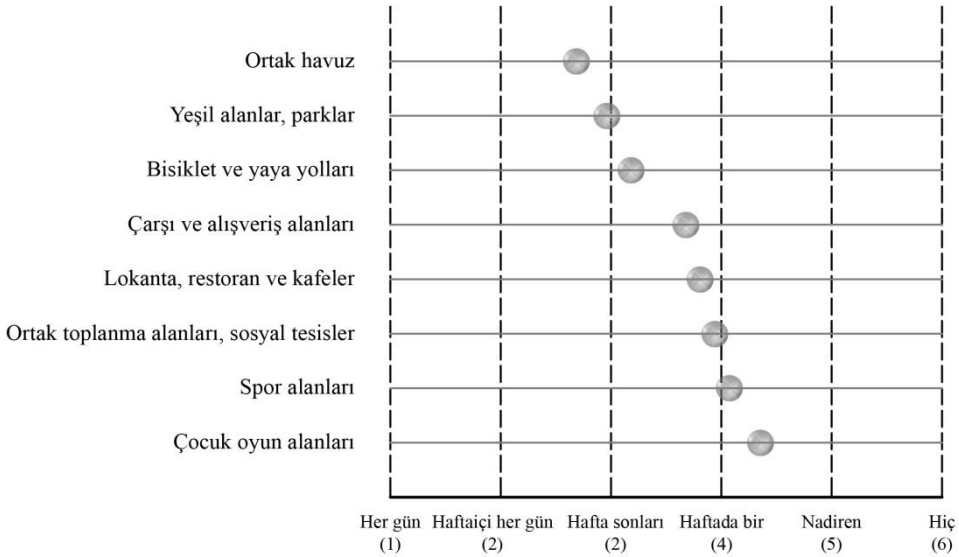
[55] "1-çok olumlu; 2-olumlu; 3-orta derecede; 4-olumsuz; 5-çok olumsuz" olmak üzere verilen yanıtların dağılımıdır.

[56] Tablodaki değerler, her grup özelinde söz konusu parametrelere verilen yanıtların, aritmetik ortalamaları bazında sıralanmasının ardından, alt parametrelere verilen sıra numaralarını ifade etmektedir.

5.2.3.4 Sosyal Donatılar ve Tesislere İlişkin Bulgular

Sitenin içinde eksikliğini duyduğunuz bir işlev var mı sorusuna verilen evet yanıtları (%32) içinde en çok kapalı spor tesisi, çeşitli spor sahaları, düzgün yürüyüş parkurları gibi spor olanakları (%30,2); sosyal tesis ya da kafeterya (%20,8), havuz (%17) ve bakkal, market (%15,1) talep edilmektedir. Bunun yanı sıra atık toplama alanı, daha çok ağaç, depo, güvenlik, eğlence, ibadethane, jeneratör, servis, çocuk oyun alanı, sinema diğer istekler arasındadır. Bu doğrultuda site yakınında kentli yaşam alışkanlıklarını devam ettirmeye yönelik daha büyük alan kullanımı ve trafik yoğunluğunu getiren kullanımlar talep edilirken site içerisinde tersi bir eğilimin söz konusu olduğu görülmektedir. Bu kısmen de olsa yalıtılmışlık arzusunun varlığına işaret etmektedir.

Site içindeki sosyal tesislerin kullanım sıklıkları incelendiğinde, genel olarak kullanım verimliliğinin çok yüksek olmadığı görülmektedir (Tablo 5.41, Şekil 5.187). En yoğun kullanılan donatılar havuz, yeşil alanlar ve yaya yollarıdır. Birçok sitede olmadığı için talep edilen, spor alanları, ortak toplanma alanları, market, alışveriş olanakları, kafeterya gibi fonksiyonların; bulunan sitelerde oldukça düşük oranda kullanıldığı göze çarpmaktadır. Bu kişisel tercihlerden öte çoğu site için donanımların fiziksel yetersizlikleriyle ilişkilendirilebilir. Çocuk oyun alanlarının kullanım sıklığının düşük olması ise küçük çocuklu çiftlerin sayısındaki azlıktan kaynaklanmaktadır.



Şekil 5.187 Site içindeki sosyal donatı ve tesislerin kullanım sıklıklarına yönelik dağılım grafiği

Tablo 5.41 Site içindeki sosyal donatı ve tesislerin kullanım sıklıkları*

	Her gün		Hafta içi her gün		Hafta sonları		Haftada bir		Nadiren		Hiç	
	Fr	**G.y**	**Fr.**	**G.y.**	**Fr.**	**G.y**	**Fr**	**G.y**	**Fr.**	**G.y.**	**Fr.**	**G.y**
Yeşil alanlar, parklar (n=139)	45	% 32,4	14	% 10,1	29	% 20,9	7	% 5,0	41	% 29,5	3	% 2,2
Bisiklet ve yaya yolları (n=129)	35	% 27,1	14	% 10,9	25	% 19,4	15	% 11,6	28	% 21,7	12	% 9,3
Çocuk oyun alanları (n=87)	7	% 8,0	6	% 6,9	16	% 18,4	5	% 5,7	26	% 29,9	27	% 31,0
Ortak toplanma mekanları, sosyalleşme alanları (n=121)	13	% 10,7	5	% 4,1	32	% 26,4	7	% 5,8	54	% 44,6	10	% 8,3
Spor alanları (n=119)	10	% 8,4	10	% 8,4	23	% 19,3	11	% 9,2	47	% 39,5	18	% 15,1
Ortak havuz (n=131)	47	% 35,9	20	% 15,3	27	% 20,6	8	% 6,1	22	% 16,8	7	% 5,3
Lokanta, restoran ve kafeler (n=58)	3	% 5,2	6	% 10,3	15	% 25,9	14	% 24,1	15	% 25,9	5	% 8,6
Çarşı ve alışveriş alanları (n=37)	5	% 13,5	3	% 8,1	7	% 18,9	11	% 29,7	6	% 16,2	5	% 13,5

Tablo 5.42 Site içindeki sosyal donatı ve tesislerin kullanım sıklıklarının plan şemalarına göre sıralanması

	Gridal		Merkezden		Aksiyal		Dağıtılmış	
	sıra	**AO**	**sıra**	**AO**	**sıra**	**AO**	**sıra**	**AO**
Ortak havuz	1	2,23	2	2,15	1	3,07	2	2,79
Yeşil alanlar, parklar	3	3,03	1	2,10	3	3,33	1	2,71
Bisiklet ve yaya yolları	2	2,75	3	2,47	4	3,57	4	3,42
Çarşı ve alışveriş alanları	5	3,58	Yok	-	2	3,23	8	5,20
Lokanta, restoran ve kafeler	6	3,68	6	2,92	6	4,67	7	4,38
Ortak toplanma mekanları, meydanlar, dinlenme alanları	4	3,44	5	2,88	5	4,43	5	4,17
Spor alanları	7	3,81	4	2,50	7	4,68	6	4,29
Çocuk oyun alanları	8	3,90	7	4,79	8	4,68	3	3,40

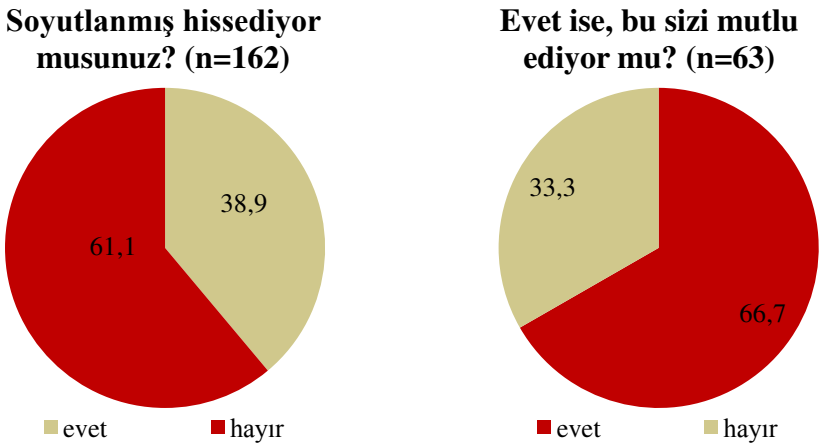
Kullanım verimliliği en yüksek sosyal donatı olan ortak havuzun aksiyal ve dağıtılmış organizasyonlarda daha seyrek kullanıldığı görülmektedir. Bu tür siteler için bir diğer sosyalleşme alanı olan ortak toplanma alanları ve sosyal tesislerin de en çok merkezden yayılan ve gridal plan şemalarında kullanılmakta olduğu göze

* Tüm hesaplamalarda, her site için barındırdığı donatılar dikkate alınarak hesaplanmış, olmayanlar değerlendirme dışı bırakılmıştır.

çarpmaktadır. Gruplar içinde bazı donanımların diğerlerine göre daha sıklıkla kullanıldıklarının gözlenmesi, o grupta yer alan sitelerin sundukları özel olanaklarla ilişkili olabilir. Örneğin, çarşı ve alışveriş alanlarının aksiyal organizasyonlarda daha ön sıralarda çıkmasının, bu grupta yer alan İtokent'in donanımlı bir çarşı ve alışveriş alanı sunmasıyla ilişkili olduğu düşünülmektedir. Bütünde bakıldığında, plan şemalarına ilişkin temel olarak söylenebilecek şey ise, sosyalleşme alanlarının kullanım sıklıklarının gridal organizasyonlardan dağıtılmış olanlara doğru gidildikçe azalmakta olduğudur (Şekil 5.187).

5.2.3.5 Sosyal Yaşama İlişkin Bulgular

E grubu sorular kişilerin site içindeki ve geneldeki sosyal yaşantısını öğrenmeye yöneliktir. Kişilere öncelikle kendilerini soyutlanmış hissedip hissetmedikleri, bundan mutluluk duyup duymadıkları ve kapalı bir yaşantıdan kaynaklanan sorunlar hakkında ne düşündükleri şeklinde birbirine bağlı üç soru yöneltilmiştir. 'Site içinde kendinizi, kentin geri kalanından, toplumdan ve insanlardan soyutlanmış hissediyor musunuz' sorusuna verilen yanıt %61,1 oranında 'hayır'dır. Evet diyenlerin (%38,9) içinde %66,7'si buna bağlı olarak sorulan 'evet ise, bu sizi mutlu ediyor mu?' sorusuna da 'evet' yanıtını vermiştir (Şekil 5.188). Öte yandan ilk soruya hayır yanıtını verenlerin az oranda da olsa (%20,2) ikinci soruyu da cevaplandırdıkları görülmektedir. Bu nedenle iki soru arasındaki çapraz ilişkiler incelendiğinde, sitenin içinde kendini soyutlanmış hisseden bireylerin ağırlıklı olarak (%65) bu durumdan memnun oldukları; tersine kendini soyutlanmış hissetmeyenlerin de 'soyutlanmamış olmaktan' mutluluk duydukları (%60) anlaşılmaktadır (Ek-5).



Şekil 5.188 'Site içinde kendinizi, kentin geri kalanından, toplumdan ve insanlardan soyutlanmış hissediyor musunuz' ve 'Evet ise, bu sizi mutlu ediyor mu?' sorularına verilen cevaplar

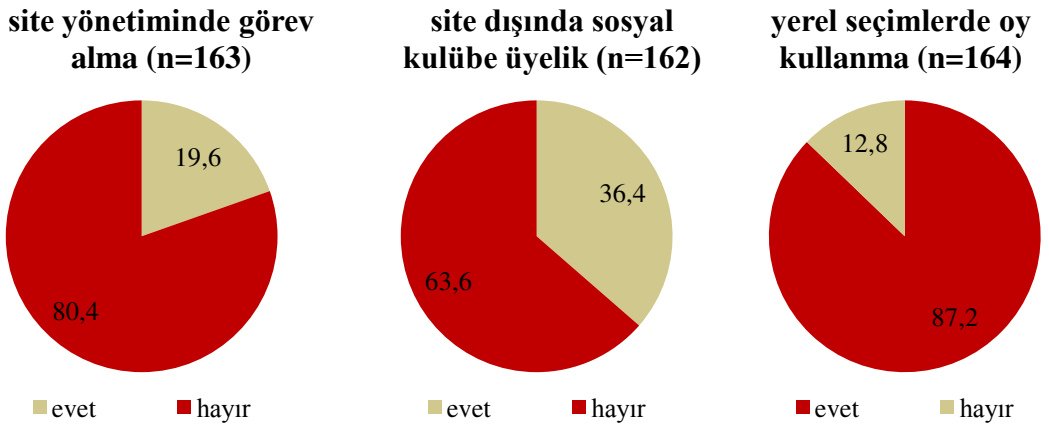
Etrafı çevrili ve girişleri denetimli, kentten uzak bir sitede yaşamanın herhangi bir soruna neden olmadığını düşünenler %69,9 oranındadır. Anket formlarında bu tarz yaşamın bir tercih olduğu, bireylerin istedikleri zaman sosyalleşmelerinin, 'kalabalıklara karışmalarının' olası olduğu, zaten işyerinde yeterince toplumsal temas kurulduğu için özel mekânlarda bu soyutlanmaya ihtiyaç duyulduğu; bunu yanı sıra yalnızlaşma ve sosyal ilişkilerde azalmanın günümüz toplumunun her kesiminde var olduğu belirtilmiştir. Buna ek olarak kapalılığın doğal bir ortamda güvenli bir yaşamın sağlanmasına, çocukların evin dışında serbestçe oynayabilmesine olanak sağladığı düşünülmektedir. Tersine görüş bildirenlerin (%30,1) ise; bu durumun neden olduğu, olabileceği sorunlara ilişkin seçenekler arasında en fazla sosyal ayrışmayı işaretledikleri, site içi gruplaşmalardan rahatsız oldukları ve çocuklarının toplumsal ilişkilerden sorun yaşamasından endişe duydukları görülmektedir (Tablo 5.43). Site içindeki kentin geri kalanından soyutlandığını hisseden bireylerin bu soruya verdiği yanıtlar incelendiğinde, site içinde soyutlanmış bir yaşamdan mutluluk duyanların %63,2 oranında herhangi bir sorun olmadığını düşündükleri; site içinde soyutlanmış bir yaşamdan memnuniyetsizlik duyanların da %71,4 oranında bir sorun işaretledikleri görülmektedir (Ek-5). Bu, üç soruya alınan yanıtların birbirleriyle anlamlı bir ilişki içinde olduklarını gösterir niteliktedir. Özetle, bu tarz bir sitede kapalı ve denetimli bir yaşam tarzı konusunda iki zıt görüş bulunduğu anlaşılmaktadır. Ağırlıklı bir kesim bunu kentten soyutlanmayla ilişkilendirmemekte, herhangi bir sorun görmediği gibi avantaj olarak değerlendirmekte iken, daha kısıtlı bir kesim yalıtılmış olmaktan rahatsızlık duymakta ve bunun çeşitli sorunlara yol açabileceğini düşünmektedir.

Gruplar arası ilişkilere bakıldığında ise soyutlanmış olma hissinin en çok dağıtılmış organizasyonlarda geliştiği (%53,1) görülmektedir. Dağıtılmış şemaların bir önceki bölümde anlatılan organizasyon ilkeleri (konutlar arası ilişkilerin uzak oluşu, topografya ve yeşil dokunun kullanımı) düşünüldüğünde bu beklenen bir sonuçtur. Bununla birlikte bu sitelerde yaşayanların soyutlanmış olmaktan %70,6 oranında mutlu oldukları görülmektedir. Aksiyal organizasyonlarda %69,4 oranında, merkezden yayılan organizasyonlarda %62,1 oranında ve gridal organizasyonlarda %59 oranında kişiler soyutlanmış hissetmediklerini belirtmişlerdir (Ek-5).

Tablo 5.43 “Etrafı çevrili ve girişleri denetimli, kentten uzak bir sitede yaşamanın aşağıdakilerden hangisine neden olduğunu düşünüyorsunuz?” sorusuna verilen yanıtlar (n=46)

	Evet, katılıyorum	
	Frekans	Geçerli yüzde
Bireysel yalnızlaşmaya, içe kapanmaya, site içi gruplaşmalara	16	% 34,8
İstenmeyen kentsel, toplumsal görevlerden uzak kalmaya, daha az sorumluluk almaya	9	% 19,6
Toplumun diğer bireyleriyle ilişkilerde azalmaya, yakın çevreyle ve kentle sosyal ilişkilerde zayıflama, sosyal ayrışmaya	19	% 41,3
Çocukların toplumla kaynaşamamasına	15	% 32,6

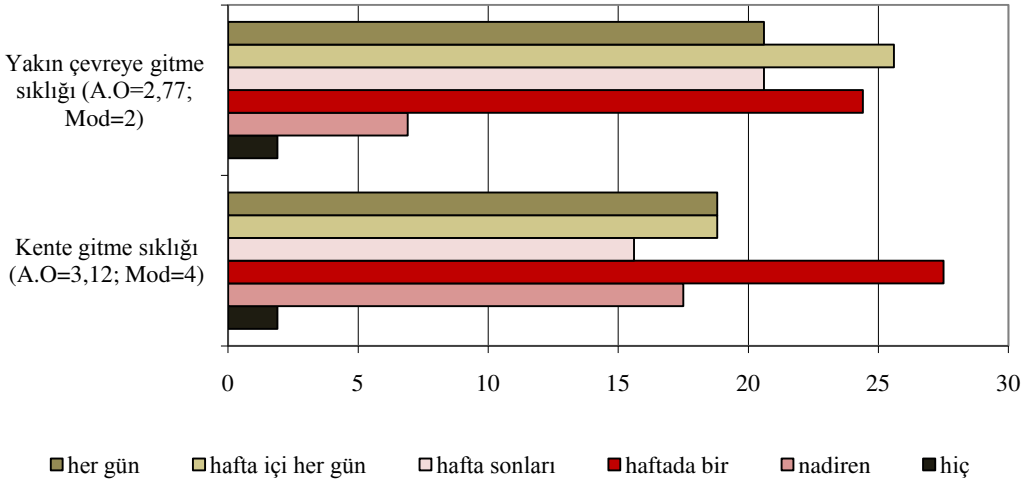
Site sakinlerinin sosyal ilişkilerini sorgulayan sorular arasında öncelikle, genel toplumsal sorumluklara ilişkin sorular yöneltilmiştir. Site yönetime katılım oranlarının (% 19,6) ve site dışında herhangi bir sosyal kulübe üyelik oranının (%36,4) düşük olduğu görülmektedir. Ancak yerel seçimlerde oy kullanma oranı (%87,2) yüksektir (Şekil 5.189). Bu veri, özellikle Amerika’da yapılan birçok araştırmada altı çizilen, kapalı sitelerin toplumsal sorumluluklardan kaçış yolu olarak görülmeleri yönündeki eleştirilerin İzmir’deki siteler için geçerli olmadığını destekler niteliktedir. Gruplar arasındaki ilişkilere bakıldığında ise oy kullanma oranının dağıtılmış organizasyonlarda en düşük olduğu (%65,6; merkezden yayılan-%93,3; gridal-%92,3; aksiyal-%92,1) görülmektedir.



Şekil 5.189 “Site yönetiminde görev alıyor musunuz?”; “Site dışında herhangi bir sosyal kulübe üye misiniz?” ; “ En son yerel seçimlerde oy kullandınız mı?” sorularına verilen yanıtlar

Kullanıcıların yakın çevredeki yerleşimle ve kentle olan ilişkilerini sorgulayan sorular arasında; günlük iş rutinleri haricinde yakın çevredeki ilçeye-semte ve kente

gitme sıklıkları sorulduğunda, yakın çevrenin kente oranla daha çok kullanıldığı[57] görülmüştür (Şekil 5.190). Günlük alışveriş, yeme-içme aktiviteleri, postane-banka gibi günlük kullanımlar için ağırlıklı olarak yakın çevre kullanılırken; haftalık-aylık alışveriş, sosyal-kültürel aktiviteler ve sağlık hizmeti almak için kent merkezi tercih edilmektedir (Tablo 5.44). Bu durum, yapılan görüşmeler esnasında, sitelerin bulunduğu ilçede yaşayan halkın, esnafın genel kanısı olduğu öğrenilen, 'sitelerin bölge ekonomisine katkı koymadıkları, alışveriş ve diğer aktiviteleri için kenti kullandıkları' görüşünün aksini işaret etmektedir. Ayrıca yakın çevredeki halkın da çeşitli rekreatif kullanımlar, restoranlar, kahvaltı evleri, organik ürün pazarları gibi kırsal ağırlıklı temalarla bu kitleyi çekmeye çalıştığı görülmektedir.



Şekil 5.190 'Yakın çevreye-ilçeye/semte ve kente günlük iş rutini haricinde gitme sıklığı (n=160)

Bunun yanı sıra boş vakitlerini sıklıkla nerde geçirdikleri sorulduğunda ağırlıklı olarak ev ve site odaklı bir yaşamın olduğu görülmektedir (Tablo 5.45). Kişiler boş zamanlarını ağırlıklı olarak evlerinde (%69,5) ve site içindeki ortak alanlarda (%27,0) geçirmektedirler. Özellikle 'evde' yanıtının ağırlıklı çıkması, bireyselliğin ve aile yaşantısının öne çıktığı bir duruma işaret etmektedir. Arkadaş ve akrabalarla görüşme sıklığının %39,6 orta düzeyde, %38,4 sıklıkla olduğu ve en sık görüşülen akrabaların kent merkezinde oturduğu (%62,2) görülmektedir (Şekil 5.191). Bu veriler bütüncül olarak değerlendirildiğinde bir yandan kentle olan ilişkilerin kısmen zayıfladığını, kişilerin daha çok kendilerine döndüğünün izleri görülmektedir. Öte

[57] "1-her gün; 2-hafta içi her gün; 3-hafta sonları; 4-haftada bir; 5-nadiren; 6-hiç" olmak üzere; yakın çevreye gitme sıklığına ilişkin verilen yanıtların aritmetik ortalama değeri 2,77; mod değeri 2 iken; kente gitme sıklığına ilişkin verilen yanıtların aritmetik ortalama değeri 3,12; mod değeri 4'dür.

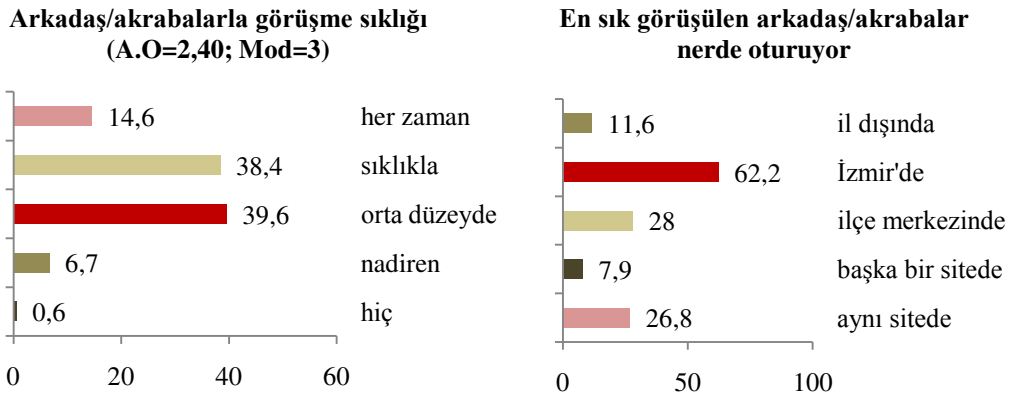
yandan yaşamsal ihtiyaçlar, iş hayatı ve arkadaş-tanıdıkların kentte oturması gibi çeşitli nedenlerle hala kentle -zorunlu- ilişkiler kurulmaya devam ettiği görülmektedir. Buna ek olarak sorulara verilen yanıtlardan yakın çevredeki semt ve ilçe merkezi ile azımsanmayacak bir ilişki düzeyi bulunduğu anlaşılmaktadır.

Tablo 5.44 Site sakinlerinin çeşitli eylemlerini nereden karşıladıkları

	Kentten		**Yakın çevreden**		**Siteden**		**İnternetten**	
	Frk.	**G.yüzde**	**Frk.**	**G.yüzde**	**Frk.**	**G.yüzde**	**Frk.**	**G.yüzde**
Günlük alışveriş (n=158)	48	% 30,4	121	**%76,6**	32	% 20,3	4	% 2,5
Haftalık-aylık alışveriş (n=160)	98	**% 61,2**	87	%54,4	5	% 3,1	9	% 5,6
Yeme, içme (restoran-kafe) (n=148)	65	% 43,9	101	**% 68,2**	19	%12,8	0	% 0,0
Sosyal-kültürel aktivite (sinema, tiyatro, konser) ve eğlence (n=154)	124	**%80,5**	40	%26,0	2	%1,3	0	% 0,0
Sağlık hizmeti alma (n=159)	114	**%71,7**	72	%45,3	1	% 0,6	0	% 0,0
Gündelik kullanımlar (postane, banka, belediye, dini aktivite vb.) (n=160)	73	%45,6	100	**%62,5**	1	%0,6	7	%4,4

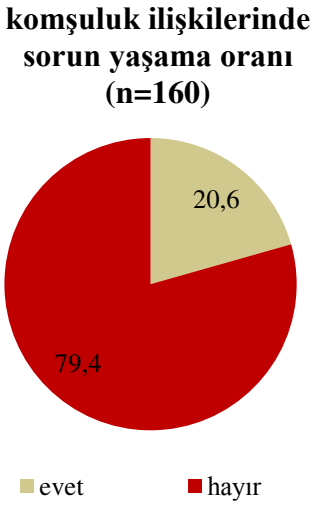
Tablo 5.45 Site sakinlerinin boş zamanlarını sıklıkla nerde geçirdikleri (n=164)

	Frekans	**Geçerli yüzde**
Evde	114	**% 69,5**
Site içindeki ortak alanlarda	44	% 27,0
Alışveriş merkezlerinde	8	% 4,9
Yakın çevrede-ilçe merkezinde	21	% 12,8
İzmir'de	36	% 22,0



Şekil 5.191 Arkadaş-akrabalarla görüşme sıklığı; En sık görüşülen arkadaş-akrabaların nerde oturduğu (n=164)

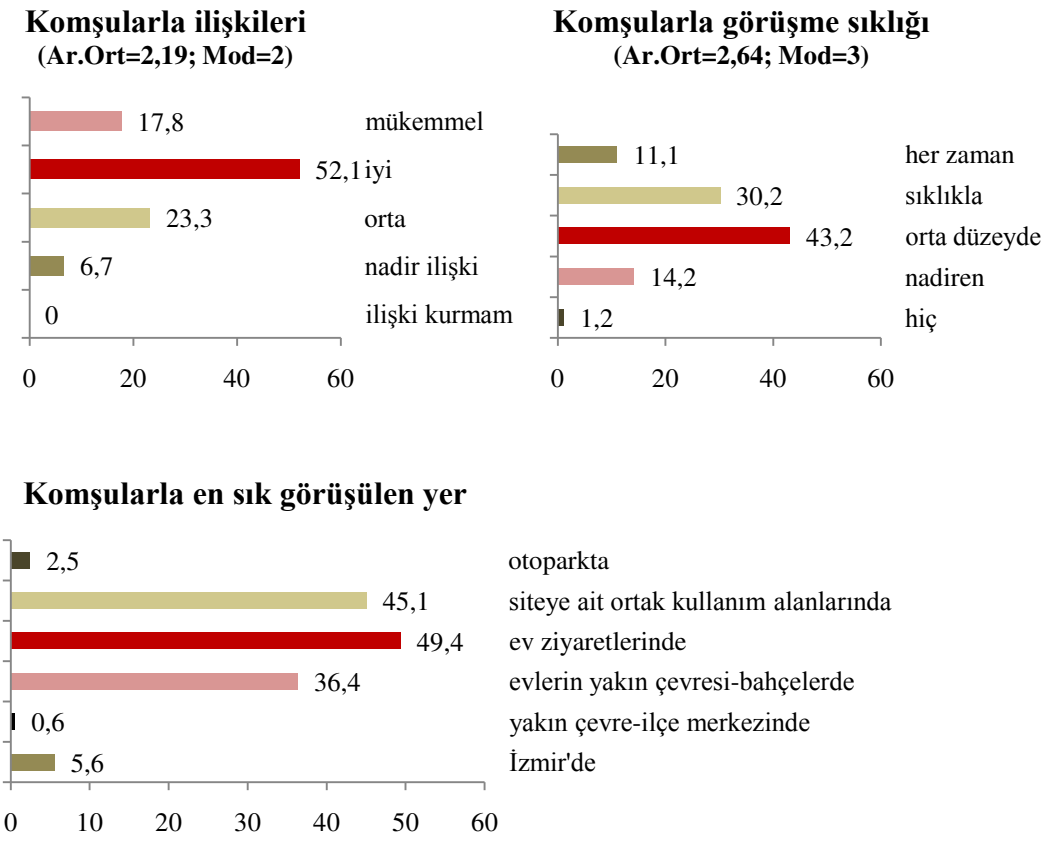
Site hayatı ve aile yaşantısına olan eğilimin site içinde yeterli bir sosyal ortam oluşturup oluşturmadığını sınamak için site içi ilişkilere ait sorulara bakmak gerekir. Kullanıcılara komşuluk ilişkilerinde sorun yaşayıp yaşamadıkları sorulduğunda %79,4 oranında 'hayır' yanıtı alınmıştır (Şekil 5.192). Sorun belirtenler ise (%20,6), %44,8 oranında evcil hayvanlarla ilişkili problemler (özellikle köpeklerin havlamasından duyulan rahatsızlık); %10,4 bahçeler arasındaki sınırlara ilişkin anlaşmazlıklar; % 13,8 fikir uyuşmazlıkları ve kültürel farklılıklar; %20,7 kurallara uymama, siteyle ilgili sorumluluk almama, haksız alan kazanımı gibi problemlerden bahsetmektedirler. Bu noktada anketi dolduranların "evcil köpekleri kontrolsüz bırakmaları, sürekli havlamalarına fırsat vermeleri" şeklinde rahatsızlıklarını dile getirmeleri; apartman yaşantısında hoş karşılanmaması normal olan evcil hayvanlara, bahçeli ve müstakil evlerden oluşan bir yerleşimde dahi tahammül edilemiyor olması dikkat çekicidir.



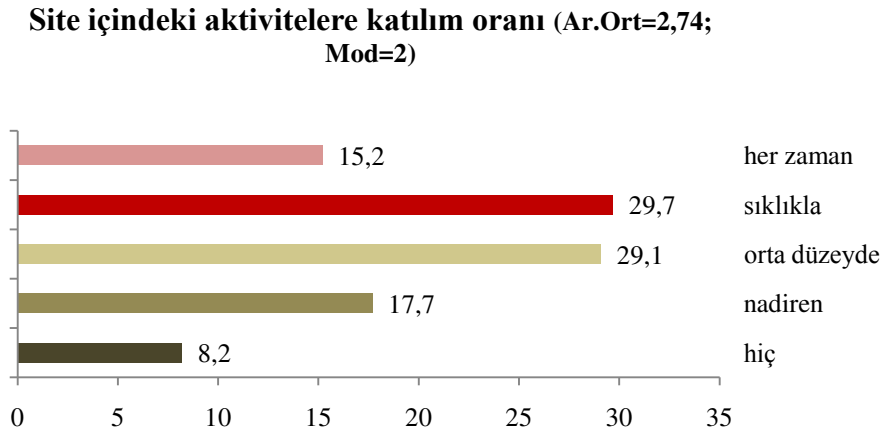
Şekil 5.192 Komşuluk ilişkilerinde sorun yaşanıp yaşanmadığı

Komşularla geliştirilen ilişkileri büyük oranda 'iyi' (%52,1) ve 'orta' (% 23,3) olarak tanımlamışlardır. Komşularla görüşme sıklığının orta düzeyde (%43,2) olduğu ve en çok ev ziyaretlerinde (%49,4) ya da siteye ait ortak kullanım alanlarında (sosyal tesislerde) (%45,1) görüşüldüğü belirlenmiştir (Şekil 5.193). Site içi aktivitelere katılım oranlarına bakıldığında sıklıkla (% 29,7) ve orta düzeyde (% 29,1) yanıtlarının birbirine yakın oldukları, nadiren yanıtının (%17,7) da önemli bir oranda olduğu görülmektedir (Şekil 5.194). Görüşme ve gözlemler esnasında birçok

sitede sosyal aktivitelerin çok yoğun olmadığı görülmüştür. Ancak bunda arz-talep ilişkisinin de rol oynadığı düşünülerek genelde bu yerleşimlerde kendine yeterli bir yaşamın henüz kurulamadığını söylemek mümkündür.

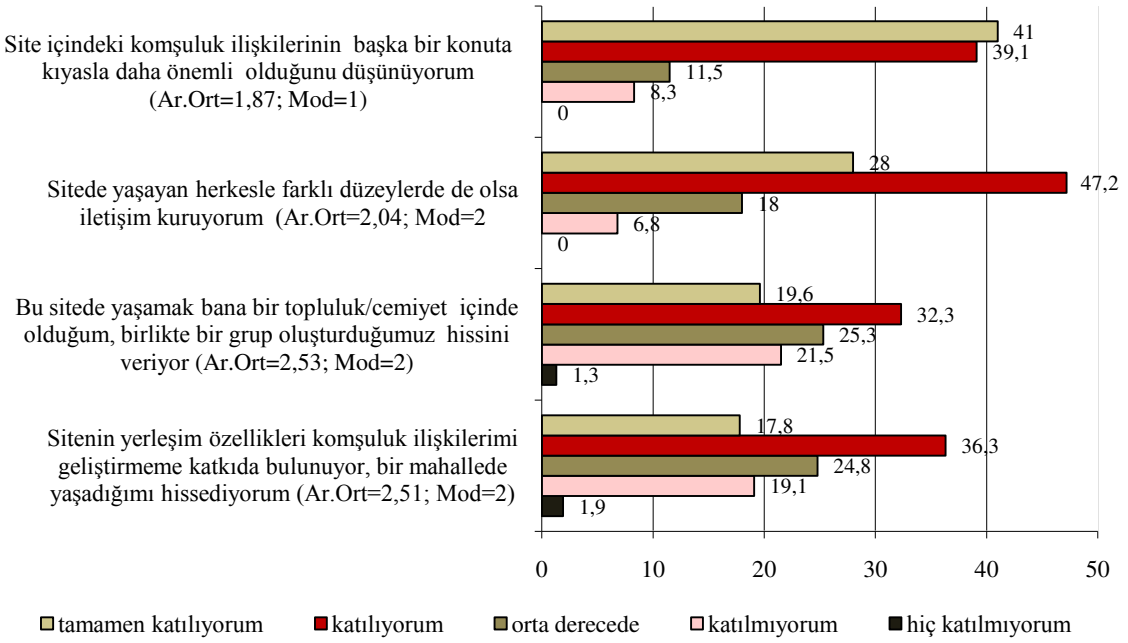


Şekil 5.193 Komşularla ilişkileri (n=163) - Komşularla görüşme sıklığı (n=162) – Komşularla en sık nerede görüşüldüğü (n=162)



Şekil 5.194 Site sakinlerinin site içindeki aktivite ve eğlencelere hangi sıklıkta katıldıkları (n= 158)

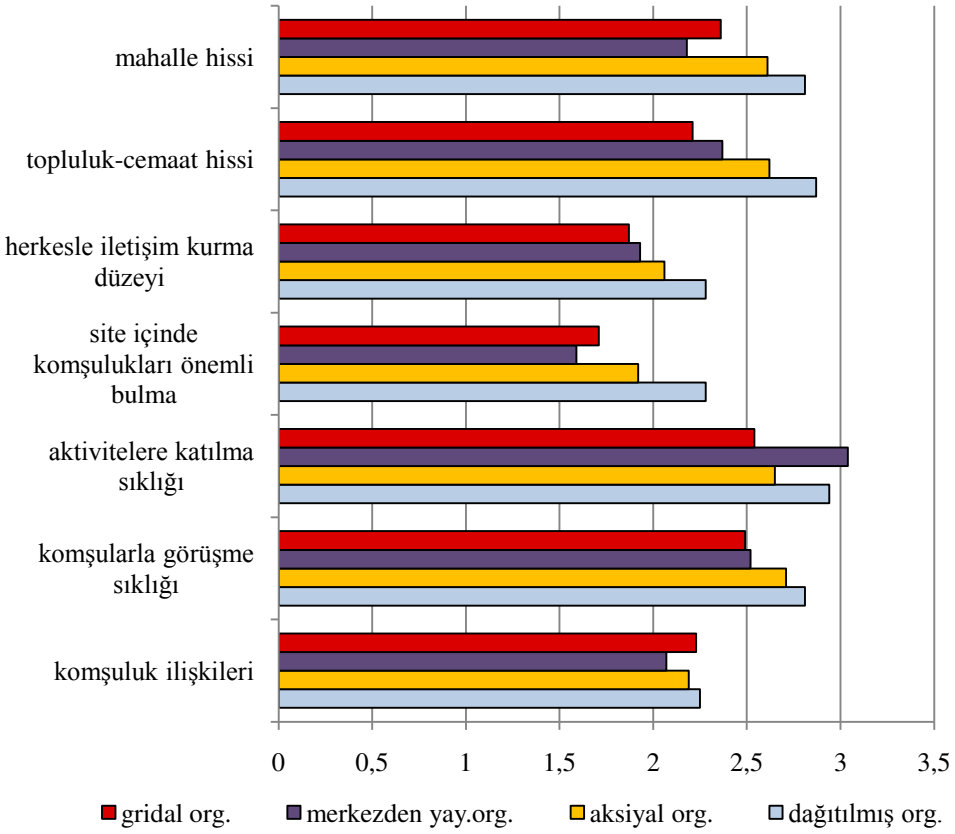
Bütünde bakıldığında sitelerdeki sosyal yaşantının zayıf olmadığını, belirli bir denge içinde olduğunu ancak çok yüksek olmadığını söylemek mümkündür. İnsan doğası ve karşılıklı ilişkiler her alanda olduğu gibi bu yerleşimlerde de devreye girmekte, kişiler arası itilaflar çıkabilmekte, hatta bu bazı örneklerde sitenin genel ruhuna sirayet edebilmektedir. Ancak yine de genelde yeterli sayılabilecek bir ortam oluşturduğu görülmektedir. Kişilerin site içindeki sosyal yaşantı hakkındaki ifadelere katılma oranlarına bakıldığında çok büyük oranda site içi komşuluk ilişkilerini önemsedikleri görülmektedir (Şekil 5.195[58]). Ancak sitede yaşayan herkesle farklı düzeylerde de olsa iletişim kurdukları yönündeki katılım oranının görece düştüğü görülmektedir. Bu noktada aktivitelere katılma oranı ve komşularla görüşme sıklığının orta düzeye daha yakın çıktığı da göz önünde tutularak, önemli gördükleri oranda sıkı ve yakın ilişkiler geliştirmediklerini söylemek mümkündür. Yine bu ifadelere verilen yanıtlar içinde topluluk hissinin ve mahalle duygusunun çok yüksek olmadığı, orta dereceye yakın bulunduğu görülmektedir.



Şekil 5.195 Site sakinlerinin site içindeki aktivite ve eğlencelere hangi sıklıkta katıldıkları (n= 158)

[58] "1-tamamen katılıyorum; 2-katılıyorum; 3-orta derecede; 4-katılmıyorum; 5-kesinlikle katılmıyorum" olmak üzere verilen yanıtların dağılımıdır.

Plan şemaları, komşuluk ilişkilerinde yaşanan soruna göre sıralandıklarında en az problemin gridal organizasyonlarda var olduğu (%2,6; merkezden yayılan %20,7; dağıtılmış %22,6; aksiyal %30,6) görülmektedir. Buna ek olarak komşuluk ilişkileri, komşularla görüşme sıklığı, aktivitelere katılım sıklığı sorularına verilen gruplar arası yanıtlar incelendiğinde, gridal organizasyonlardan dağıtılmış organizasyonlara doğru gidildikçe sosyal ilişkilerin kısmen zayıfladığını söylemek mümkündür.

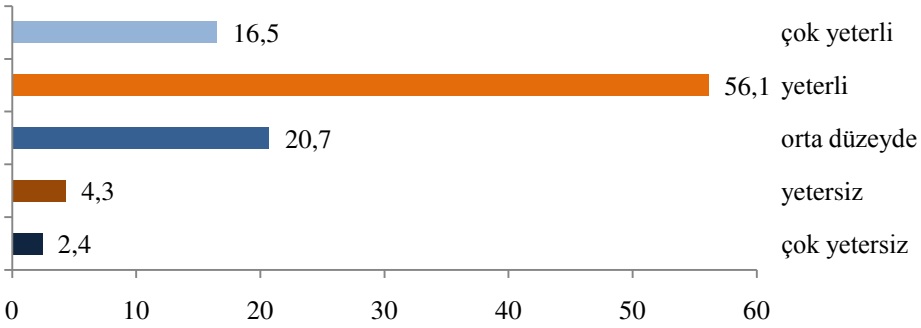


Şekil 5.196 Site sakinlerinin, site içi yaşantılarına ait yargılara ilişkin değerlendirmelerinin plan şemalarına göre dağılımı

5.2.3.6 Güvenlik ve Yönetim Hizmetlerine İlişkin Bulgular

Kişilerin yönetim hizmetlerinden memnuniyetlerine bakıldığında %72,6'sının yeterli olduğunu düşündükleri görülmektedir (Şekil 5.197).

Yönetim hizmetleri (Ar.Ort=2,20; Mod=2)



Şekil 5.197 Site yönetimin verdiği hizmetler nasıl değerlendirdikleri (n=164)

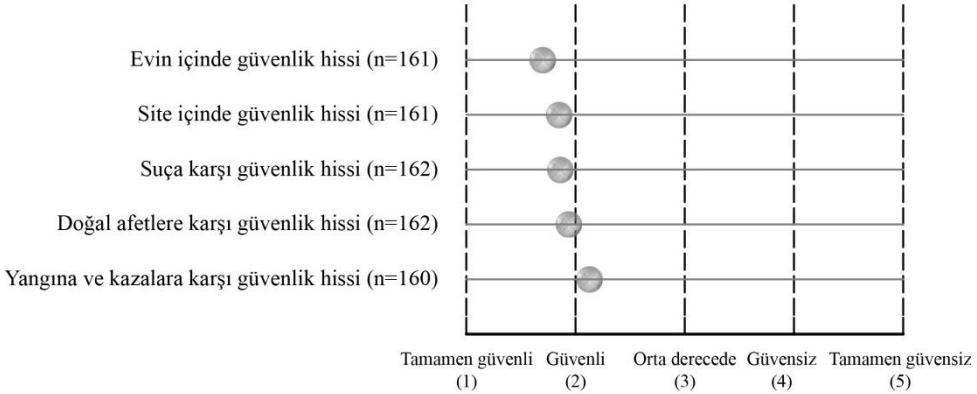
Öncelikle kişilerden çeşitli durumlarda güvenlik hislerini ayrı ayrı değerlendirmeleri istenmiştir. Alınan yanıtlardan genel olarak güvende hissettiklerini söylemek mümkündür (Tablo 5.25, Tablo 5.47, Şekil 5.198). Evin içindeki güvenlik hissinin site içindekine oranla biraz daha yüksek olduğu görülmektedir. Bunun yanı sıra kişiler suça karşı, doğal afetlere ve yangına karşı olduğundan daha güvenli hissetmektedirler. Ancak yukarıdaki verilerle birlikte düşünüldüğünde, suça karşı güvenlik hissinin yüksek çıkmasında site güvenliğinden çok kişilerin aldıkları bireysel önlemlerin etkisinin büyük olduğunu söylemek mümkündür. Evde güvenlik hissinin daha yüksek çıkması da bunu desteklemektedir. Hem konutların az katlı oluşları hem de birçoğunun depreme dayanımını öne çıkartarak satışa sunulduğu düşünüldüğünde doğal afetlere karşı güvenlik duygusunun yüksek çıkması da beklenen bir sonuçtur. Yangına karşı güvenlik hissi, gözlemler çerçevesinde birçok konutta yangın önlemlerinin yeterince önemsenmediği düşünüldüğünde beklenenden çok çıktığını söylemek mümkündür. Ancak bunun birçok kişinin bu konuda yeterince bilgisinin olmamasından kaynaklandığı düşünülmektedir.

Tablo 5.46 Çeşitli durumlarda güvenlik hissi

	Tamamen güvenli		Güvenli		Orta düzeyde		Güvensiz		Tamamen güvensiz	
	Fr.	**G.y**	**Fr.**	**G.y.**	**Fr.**	**G.y**	**Fr.**	**G.y**	**Fr.**	**G.y.**
Site içinde güvenlik hissi (n=161)	54	% 33,5	80	% 49,7	25	% 15,5	1	% 0,6	1	% 0,6
Evin içinde güvenlik hissi (n=161)	66	% 41,0	78	% 48,4	17	% 10,6	0	% 0,0	0	% 0,0
Suça karşı güvenlik hissi (n=162)	53	% 32,7	82	% 50,6	23	% 14,2	4	% 2,5	0	% 0,0
Doğal afetlere karşı güvenlik hissi (n=162)	48	% 29,6	84	% 51,9	23	% 14,2	6	% 3,7	1	% 0,6
Yangına ve kazalara karşı güvenlik hissi (n=160)	33	% 20,6	83	% 51,9	37	% 23,1	5	% 3,1	2	% 1,2

Tablo 5.47 Kişilerin çeşitli durumlardaki güvenlik hislerinin dağılımı

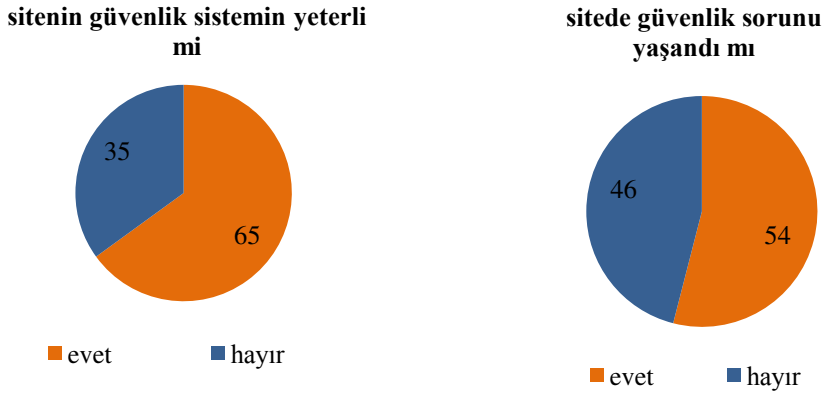
	Art.Ortalama	Mod	Standart sapma
Evin içinde güvenlik hissi (n=161)	1,70	2	0,652
Site içinde güvenlik hissi (n=161)	1,85	2	0,743
Suça karşı güvenlik hissi (n=162)	1,86	2	0,774
Doğal afetlere karşı güvenlik hissi (n=162)	1,94	2	0,801
Yangına ve kazalara karşı güvenlik hissi	2,13	2	0,815



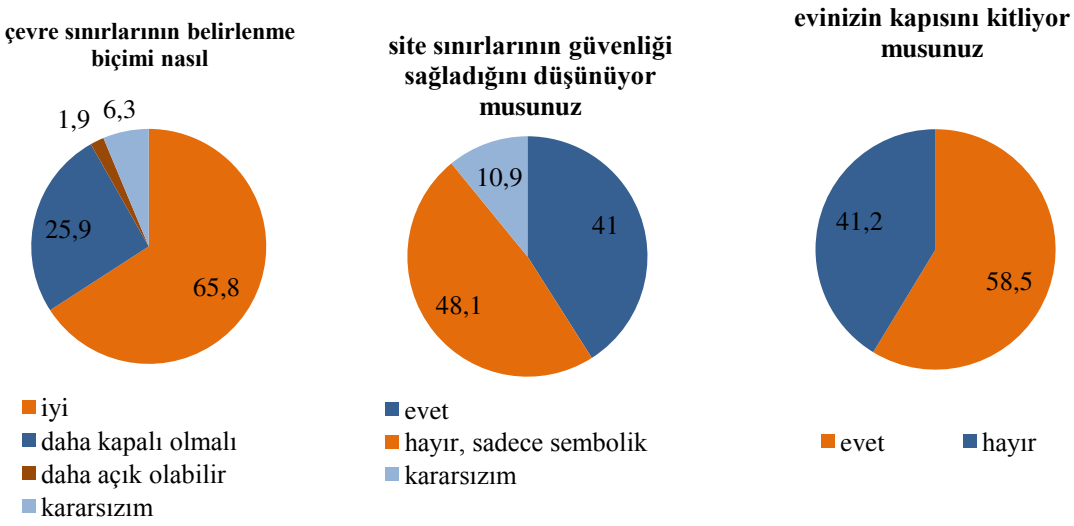
Şekil 5.198 Güvenlik hissinin dağılımı

Sitede güvenlik sorunu yaşanıp yaşanmadığına ilişkin sorulara %54 oranında 'evet'; %46 oranında 'hayır' yanıtı verilmiştir (Şekil 5.199). Bu veri, site yönetimleriyle yapılan görüşmelerden elde edilen verilerle birleştirildiğinde, siteler özelinde büyük oranda uyumlu oldukları; saldırı, yaralama gibi herhangi bir suç olmadığı ancak hırsızlıkların yaşandığı görülmektedir. Ancak toplamda bakıldığında,

yapım tarihi eski sitelerde sayısı daha çok olmak üzere, 19 siteden 18'inde en az bir kere hırsızlık yaşandığı bilinmektedir. Bu doğrultuda anketi dolduran bazı bireylerin ya bu konuda bir bilgisi olmadığı ya da bunu açıklamak istemedikleri düşünülebilir. Bu hırsızlıkların çoğunlukla sitede inşaat-tadilat dönemlerinde çalışan geçici personelden, ya da evlerde çalışan yardımcılardan kaynaklandığı belirtilmektedir.



Şekil 5.199 Sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz (n=157), Sitede güvenlik sorunları (hırsızlık, saldırı, tahribat, yaralama gibi) yaşandı mı (n=161) sorularına verilen yanıtlar



Şekil 5.200 Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz (n=158) ; Site sınırlarının (parmaklık, duvar vb.) gerçekten fiziksel anlamda güvenliği sağladığını düşünüyor musunuz (n=156); Evinizin kapısını herhangi bir nedenle, herhangi bir zaman aralığında kilitleme ihtiyacı duyuyor musunuz (n=160) ; sorularına verilen yanıtlar

Kişiler sitenin güvenlik sisteminin büyük oranda (%65) yeterli bulduklarını ve sınırların belirlenme biçiminin ağırlıklı olarak iyi olduğunu (%65,8) düşünmektedirler (Şekil 5.200). Ancak yine ağırlıklı olarak bu sınırların fiziksel güvenliği sağlamakta sadece sembolik bir etkisinin olduğunu (%48,1)

belirtmektedirler. Site sınırlarını iyi bulanların %51,5'inin sınırların fiziksel anlamda güvenliği sağladığını düşündükleri; sınırların daha kapalı olması gerektiğini düşünenlerin ise %66,7'sinin sınırların sadece sembolik etkisi olduğunu düşündükleri görülmektedir. Güvenlik sistemini yetersiz bulanların %50,9'unun sınırların daha kapalı olmasının gerektiğini; %73,6'sının da sınırların fiziksel güvenlik için sadece sembolik bir etkisinin olduğunu düşündüğü görülmektedir. Güvenlik sisteminin yeterli bulanlar içinde de, site sınırlarının sembolik etkisi olduğunu (%34,4) ve daha kapalı olması gerektiğini (%12,9) düşünen kişilerin var olmasının; bazı bireylerin zihninde güvenlik sisteminin sadece kapılardaki giriş-çıkış kontrolü ile eşdeğer tutulması ve site çevresinin göz önüne alınmamasından kaynaklandığı düşünülmektedir. Özetle bu üç soruya verilen yanıtların tam anlamıyla güçlü bir güvenlik durumunu işaret etmediği görülmektedir. Buna ek olarak çoğunluğun evlerinin kapısını kilitlemesi (%58,5) de güvenlik konusunda tamamen rahat olmadıklarının bir göstergesidir. Benzer şekilde site güvenliği haricinde konutlarında herhangi bir güvenlik önlemi alıp almadıkları sorulduğunda %65,6 oranında 'evet' %34,4 oranında 'hayır' yanıtı alınmıştır (n=154) (Tablo 5.48). Evet yanıtı verenlerin aldıkları güvenlik önlemleri arasında en çok tercih edileni %41,8 oranıyla alarm sistemidir. Bu doğrultuda daha tutarlı bir sonuca ulaşmak için sorular arası karşılıklı ilişkiler incelendiğinde, güvenlik sistemini yeterli bulanların %46,5'inin kapısını kilitlediği ve %55,3'ünün ekstra güvenlik önlemi aldığı; sınırlarının iyi olduğunu düşünenlerin %52'sinin kapılarını kilitlediği ve %54,1'inin ekstra güvenlik önlemi aldığı görülmektedir. Bu doğrultuda kişilerin genel güvenlik hisleri hakkında yeterli olduğu yönünde fikir belirtmelerine rağmen, yine de önlem alma gereği duyduklarını ve kent içindeki yaşama benzer endişelerin duyulmaya devam ettiğini söylemek mümkündür.

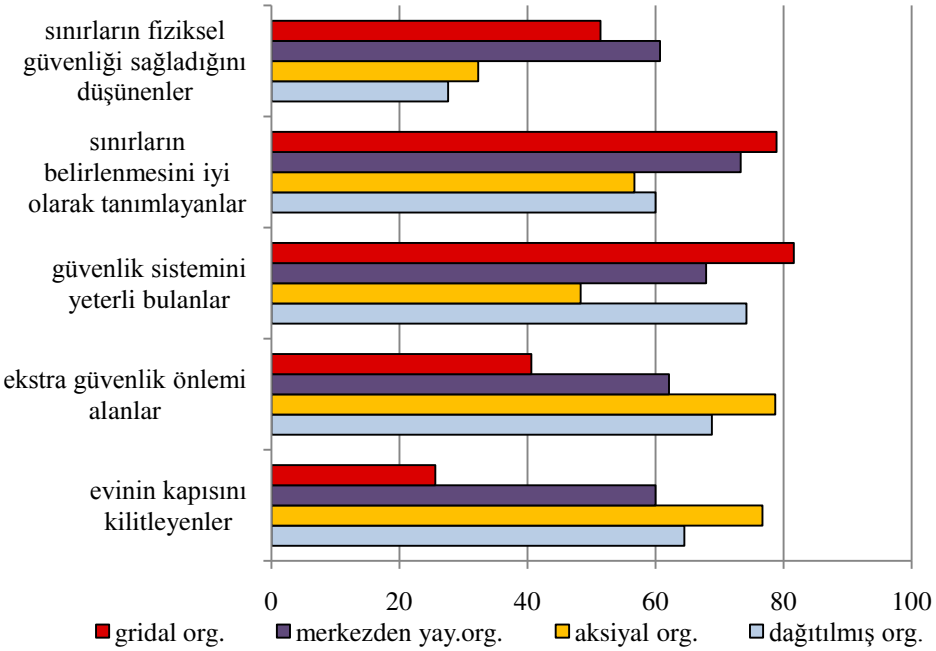
Tablo 5.48 Site sakinlerinin aldıkları güvenlik önlemleri(n=153)

	Frekans	**Geçerli yüzde**
Köpek beslemek	33	% 21,6
Bahçenin sınır elemanlarında değişiklik, duvar, tel örgü vb. yaptırmak	14	% 9,2
Kameralı güvenlik sistemi	10	% 6,5
Alarm sistemi	64	% **41,8**
Evin giriş kapısını sağlamlaştırmak	11	% 7,2
Camlara demir parmaklık-panjur taktırmak	39	% 25,5

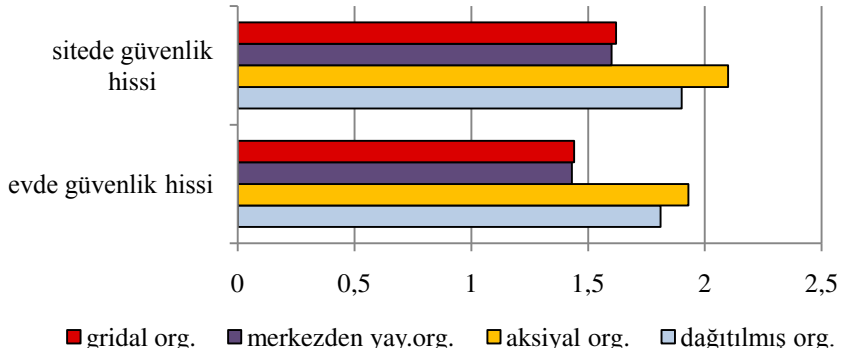
Bu noktada güvenlik hissine dair sonuçların örneklem alınan sitelerdeki güvenlik önlemlerinin farklılığından kaynaklanabileceği düşünülerek; yapılan gözlem ve görüşmeler doğrultusunda siteler güvenlik düzeylerine göre üç gruba ayrılmış[59] (üst düzey güvenlik önlemleri, orta derecede güvenlik önlemleri, zayıf güvenlik önlemleri) ve bu gruplar arası ilişkiler incelenmiştir. Bu ilişkilere bakıldığında güvenlik sistemi, üst düzey güvenlik önlemi alınan sitelerde %75, orta derecede güvenlik önlemi alınan sitelerde %65, zayıf güvenlik önlemleri olan sitelerde %52,8 oranında yeterli bulunmuştur. Kapı kilitleme oranının üst düzey güvenlik önlemi alınan sitelerde %45,6, orta derecede güvenlik önlemi alınan sitelerde %59, zayıf güvenlik önlemleri olan sitelerde %75,5 oranında olduğu görülmektedir. Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini üst düzey güvenlik önlemi alınan siteler %77,3; orta derecede güvenlik önlemi alınan siteler %66,7; zayıf güvenlik önlemleri olan sitelerde %50,9 oranında iyi olarak tanımlamaktadır. Site sınırlarının %60,9 oranında fiziksel anlamda güvenliği sağladığını düşünürken orta derecede güvenlik önlemi alınan sitelerde %54,1, zayıf güvenlik önlemleri olan sitelerde %67,3 oranında sadece sembolik etkisi olduğu düşünülmektedir. Ekstra güvenlik önlemi alma oranının üst düzey güvenlik önlemi alınan sitelerde %58,3, orta derecede güvenlik önlemi alınan sitelerde %55, zayıf güvenlik önlemleri olan sitelerde %81,5 oranında olduğu görülmektedir. Kişilerin sitede ve evlerinde duydukları güvenlik hissine bakıldığında üst düzey güvenlik önlemleri alınan sitelerden zayıf güvenlik önlemi olan sitelere gidildikçe düştüğü (site içinde güvenlik hissi aritmetik ortalaması: üst düzey güvenlik önlemi alınan sitelerde 1,66; orta derecede güvenlik önlemi alınan sitelerde 1,77; zayıf güvenlik önlemleri olan sitelerde 2,15 / ev içinde duyulan güvenlik hissi aritmetik ortalaması: üst düzey güvenlik önlemi alınan sitelerde 1,57; orta derecede güvenlik önlemi alınan sitelerde 1,60; zayıf güvenlik önlemleri olan sitelerde 1,93) görülmektedir. Tutarlı bir şekilde, güvenlik düzeyi ile alınan önlemler ve duyulan güvenlik hissi arasında doğru orantılı bir ilişkinin varlığı görülmektedir. Bu oranlar yukarıda bütüne ilişkin değerlendirmede yapılan küçük tutarsızlıkları açıkladığı gibi, sitedeki güvenlik düzeyi arttıkça kişilerdeki güvenlik hissinin de

[59] Üst düzey güvenlik önlemleri alınan siteler Hisar evleri, Çamyuva, Koza Konakları, Mesa Urla Evleri, Dostlar Sitesi, İtokent ve Olive Park; orta derecede güvenlik önlemleri alınan siteler Yamaçevler, Yakaköy Profesörler Sitesi, Park Koza, Zeytinler Çiftlik Evler, Egeli Evleri; güvenlik önlemleri zayıf olan siteler ise Casaba Evleri, Sağlıklı Yaşam, Mavi Nokta, Urla Berk Sitesi, Özbilimkent, Sefaköy, Yakıncadağ olarak gruplanmıştır.

arttığını ve önlem alma gereksiniminin arttığını, ancak tamamen yok olmadığını göstermektedir.



Şekil 5.201 Vaziyet plan şemalarına göre güvenliğe ilişkin sorular



Şekil 5.202 Vaziyet plan şemalarına göre genel güvenlik hissi

Son olarak siteler vaziyet plan şemalarına göre gruplandırılarak güvenlik hissi ve alınan ekstra önlemlere bakılmıştır (Şekil 5.201, Şekil 5.202). Gridal ve merkezden yayılan organizasyonlarda evin kapısını kitleme ve ekstra güvenlik önlemi alma oranının aksiyal ve dağıtılmış organizasyonlara oranla daha düşük olduğu görülmektedir. Benzer şekilde evde ve site içinde güvenlik hissi gridal ve merkezden yayılan organizasyonlarda daha yüksektir. Gridal organizasyonlarda konutların oluşturduğu sıkı doku, merkezden yayılan organizasyonlarda ise evlerin birbirilerini

ve ortak alanları görebilecek şekilde yerleştirilmeleri; konutlar arasında görsel ilişkiye dayanan bir yerleşim oluşturmakta bu da güvenlik açısından kontrolü arttırmaktadır. Aksiyal organizasyonlarda konutların akslar boyunca sıralanmaları ve görsel ilişki düzeylerinin daha kısıtlı olması; dağıtılmış organizasyonlarda ise evlerin birbirlerinden oldukça uzak ya da peyzaj içinde kaybolacak şekilde yerleştirmeleri güvenlik hissinin güçlenmesine engel teşkil etmektedir. Bu doğrultuda sitenin güvenlik önlemi çok gelişmiş değilse, kişilerde güvenlik önlemi alma ihtiyacı da artmaktadır[60].

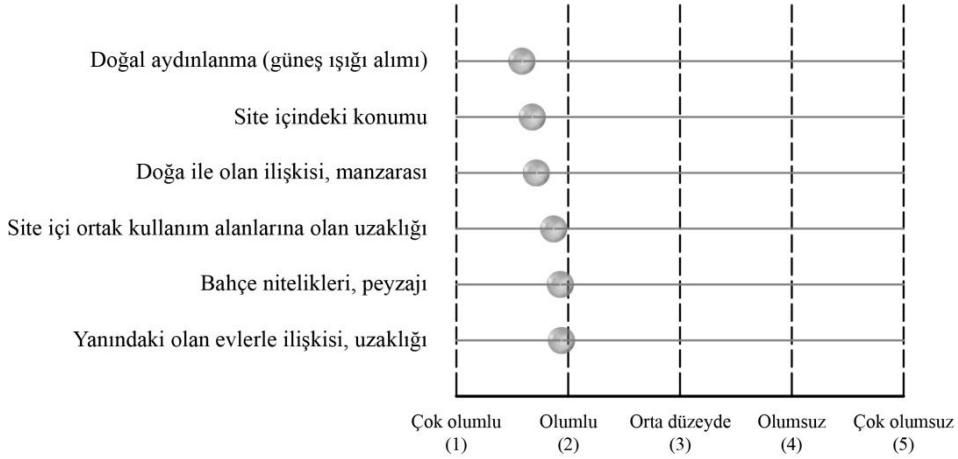
5.2.3.7 Konut Biriminin Mekânsal Özelliklerine İlişkin Bulgular

Kullanıcılardan konutlarının genel niteliklerini değerlendirmeleri istendiğinde büyük oranda olumlu olduğu yönünde yanıtlar alınmıştır (Tablo 5.49, Şekil 5.203). Sitenin plan organizasyonlarına göre konut birimlerinin niteliklerine bakıldığında ortalama konut kullanım alanı ve konut başına düşen bahçe alanının gridal organizasyonlardan dağıtılmış organizasyonlara doğru gidildikçe arttığı görülmektedir. bunun yanı sıra konutlar arası uzaklıklar dağıtılmış organizasyonlarda en fazla, gridal organizasyonlarda en azdır. Doğayla ilişki ve manzaranın bu doğrultuda beklendiği üzere, dağıtılmış organizasyonlarda en yüksek (1,44), gridal organizasyonlarda en düşük (2,1) ortalama değeri aldığı; ancak beklenenin aksine doğal ışık alımı ve diğer konutlarla ilişkilerin gridal organizasyonlarda en yüksek olduğu görülmektedir.

Tablo 5.49 Konutun genel niteliklerine ilişkin değerlendirmeler

	Art.Ortalama	**Mod**	**Standart sapma**
Doğal aydınlanma (güneş ışığı alımı) (n=161)	1,59	1	0,720
Site içindeki konumu (n=163)	1,68	2	0,626
Doğa ile olan ilişkisi, manzarası (n=162)	1,72	1	0,735
Site içi ortak kullanım alanlarına olan uzaklığı (n=160)	1,87	2	0,661
Bahçe nitelikleri, peyzajı (n=161)	1,93	2	0,738
Yanındaki olan evlerle ilişkisi, uzaklığı (n=162)	1,94	2	0,762

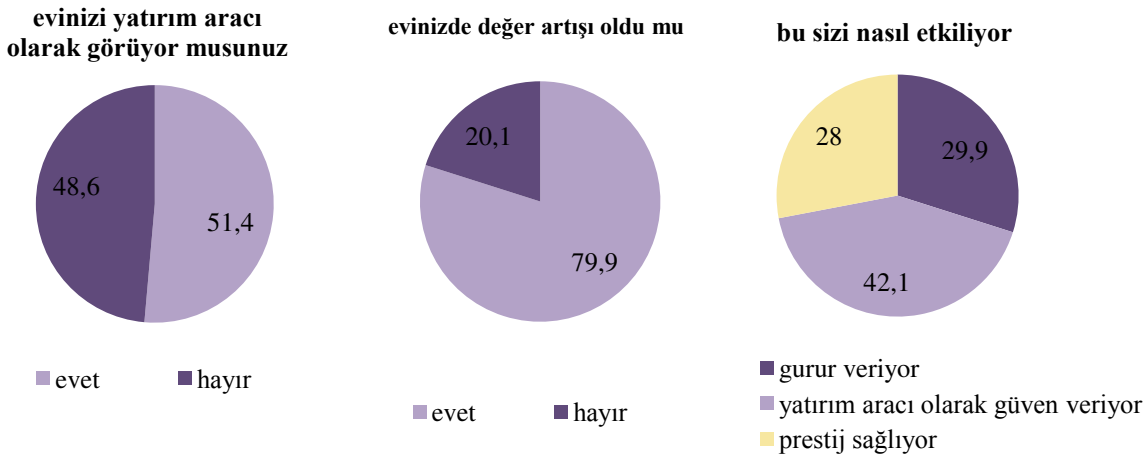
[60] Beklenenin aksine aksiyal organizasyonların güvenlik hislerinin dağıtılmış organizasyonlardan daha düşük olması, dağıtılmış organizasyonlarda yer alan sitelerin güvenlik önlemlerinin aksiyal organizasyonlarda yer alan sitelere kıyasla daha gelişmiş olmasından kaynaklanmaktadır.



Şekil 5.203 Konutun genel niteliklerine ilişkin değerlendirmelerin dağılımı

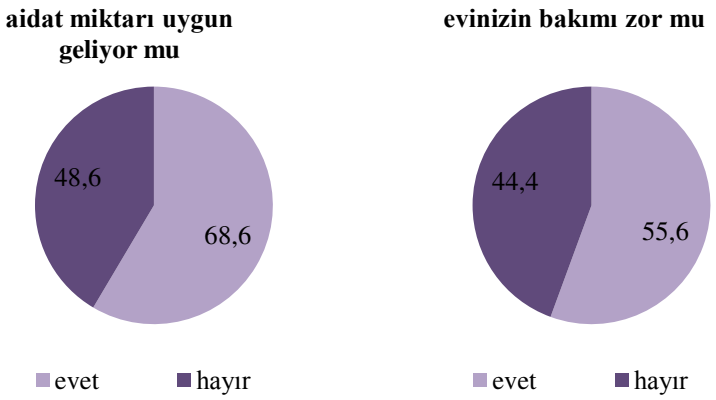
Kullanıcıların %51,4'ünün evlerini bir yatırım aracı olarak gördükleri, %48,6'sının ise görmedikleri saptanmıştır. Yanıtlayanların %79,9'u aldığından bu yana konutunda bir değer artışı olduğunu düşünmektedir. Konutun mülk değeri ile ilişkili bu durum genelde büyük oranda (%42,1) kişilere bir yatırım aracı olarak güvence sağlamakta; %29,9 oranında gurur vermekte; %28 oranında da prestij sağlamaktadır (Şekil 5.204). Bununla birlikte anketin dolduranların %35,5'inin bundan nasıl etkilendikleri sorusuna yanıt vermeyi tercih etmediklerini belirtmek gerekir. Bu üç soru arasındaki çapraz ilişkilere bakıldığında, konutunu bir yatırım aracı olarak görenler içinde evinde bir değer artışı olduğunu düşünenlerin büyük oranda (%63,8) yatırım aracı olarak güven veriyor' seçeneğini işaretlediği; değer artışı olduğunu düşünmeyenlerin ise yarısının (%50) yatırım aracı olarak güvence kabul ettikleri, diğer yarısının (%50) ise prestij sağladığını düşündükleri görülmektedir. Konutunu bir yatırım aracı olarak görmeyenlerin içinde evinde değer artışı olduğunu düşünenler bundan gurur duyduğunu (%45,9) ve prestij sağladığını (%35,1) düşünüyorken; bir değer artışı olduğunu düşünmeyenler tamamen (%100) prestij aracı olarak görmektedirler. Sonuç olarak konutunu ekonomik güvence olarak gören ve prestij unsuru olarak gören iki farklı kullanıcı tipinden bahsetmek mümkündür. Kişilerin evlerini yatırım aracı olarak değerlendirme ve bundan duydukları hissin gelir gruplarına göre dağılımına bakıldığında, evini bir yatırım aracı olarak görenler arasında en çok orta-üst ve ardından orta gelir grubunun, bu durumun prestij sağladığını düşündüğü; üst gelir grubunun ise daha çok bir yatırım

aracı olarak değerlendirdiği sonucuna varılmaktadır. Evini bir yatırım aracı olarak görmeyenler arasında da orta-üst ve orta gelir grubu bunu prestijle ilişkilendirmekte, üst gelir grubu ise bundan gurur duymaktadır.



Şekil 5.204 Evinizi bir yatırım aracı olarak görüyor musunuz (n=148) ; Evinizde aldığınızdan bu yana değer artışı oldu mu (n=139) ; Bu sizi nasıl etkiliyor (n=107) sorularına verilen yanıtlar

Siteler genelinde yapılan döküme bakıldığında aidat miktarlarının 200TL ile 1200TL arasında değiştiği ancak ağırlıklı olarak 250-300 TL civarında oldukları görülmektedir. Ödenilen aidat miktarının uygunluğu sorulduğunda kullanıcıların %68,6'sı uygun bulmazken, %48,6'sı uygundur yanıtını vermiştir (Şekil 5.205).



Şekil 5.205 Ödediğiniz aidat miktarı size uygun geliyor mu (n=159) ; Konutunuzun bakımı, temizliği zor mu (n=160) sorularına verilen yanıtlar (%)

Konutun bakım ve temizliğinin %55,6 oranında zor olduğu düşünülmektedir. Bu zorluğun ağırlıklı olarak konutların kullanım alanlarının büyük olmasından

kaynaklandığı, bakımı zor bulanların kullanım alanı büyük evlerde yaşadıkları görülmektedir (Ek-5). Kişilerden %45,5'i her yıl ya da daha kısa sürelerle; %18,1'i iki yılda bir bakım gerektiğini; %31,8'i ise üç yıl ve daha fazla aralıklarla ya da gerektikçe bakım yaptıklarını belirtmişlerdir. En çok bakım gerektiren yerler arasında %56 oranında dış cephe (kaplama, boya); %50 oranında bahçe; %24,2 oranında çatı; %15 oranında tesisat; %10,6 oranında iç boya; %9 oranında rutubet sorunları ve bodrum; %9 oranında ahşap elemanlar belirtilmiştir. Ağırlıklı olarak konvansiyonel sistemlerle yapılan konutların dış cephelerinin klasik sıva ve boya olması, en fazla üç yılda bir bakımı zorunlu kılmaktadır. Bunun yanı sıra İzmir'deki birçok yazlık siteye benzer şekilde zemin suyuna karşı yeterli önlemlerin alınmadığı ve yalıtıma ilişkin önemli teknik eksikliklerin yer aldığı görülmektedir.

Kişilerin konutlarında yer alan çeşitli mekanların genel niteliklerine (boyutları, evin içindeki konumları, işlevleri, tavan yükseklikleri) ilişkin değerlendirmelerinin genel olarak olumlu olduğu görülmektedir (

Tablo **5.50**). Birçok sitede konut kullanım alanlarının oldukça büyük olduğu düşünüldüğünde (örneklem alınan siteler genelinde ortalama konut büyüklüğü 300m²'dir) bu sonuç doğaldır.

Tablo 5.50 Konutun genel niteliklerine ilişkin değerlendirmeler

Mekan adı	**İşlevi**		**Evdeki konumu**		**Kullanım alanı**		**Tavan yüksekliği**	
	Kullanışlı	**Kullanışsı**	**Olumlu**	**Olumsuz**	**Yeterli**	**Yetersiz**	**Yeterli**	**Yetersiz**
Yaşama	% 93,7	% 6,3	% 95,1	% 4,9	% 94,2	% 5,8	% 96,4	% 3,6
Oturma-dinlenme	% 90,0	% 9,1	%91,0	% 9,0	% 88,5	% 11,5	% 100,0	% 0,0
Çalışma	% 93,3	% 6,7	% 88,9	% 11,1	% 94,5	% 5,5	% 98,6	% 1,4
Çamaşır-ütü	%92,8	% 8,2	% 84,0	%16,0	% 93,8	% 6,2	% 93,5	% 6,5
Depo	%93,0	% 8,0	% 84,8	%15,2	% 91,4	% 8,6	% 92,5	% 7,5
Mutfak	%93,2	% 6,8	% 96,9	% 3,1	% 88,2	% 11,8	% 97,6	% 2,4
Banyolar	% 91,5	% 8,5	% 94,6	% 5,4	% 83,8	% 16,2	% 93,8	% 6,2
Ebeveyn odası	%98,0	% 2,0	% 97,6	% 2,4	% 94,5	% 5,5	% 96,8	%3,2
Çocuk odası	% 94,1	%5,9	%94,8	% 5,2	% 89,7	% 10,3	% 96,5	% 3,5
Misafir odası	% 95,1	% 4,9	% 95,3	% 4,7	% 88,1	% 11,9	% 97,0	% 3,0
Çatı katı	% 62,1	%37,9	% 75,0	% 25,0	% 76,2	% 23,8	% 66,7	%33,3

Anketi yanıtlayanlardan %73'ü eksiklik duyduğu bir mekan olmadığını

belirtmiştir. Bu soruyu olumlu yanıtlayan %18,1'lik kesim, %53,3 oranında hobi, çalışma, misafir ağırlama amaçlı ekstra bir oda; %33 oranında depo; %30 oranında ebeveyn banyo; %20 oranında ütü, çamaşır odası; %20 oranında daha büyük mekanlar, %20 oranında bahçeye depo ve %13,3 oranında garaj istemektedir. Evde nadiren kullandıkları mekan olup olmadığı sorusunu %73'ü olmadığı yönünde yanıtlamıştır. Yanıtlayan %21'lik grup ise %31,4 oranında bodrum; % 31,4 oranında misafir odaları; %20 oranında çatı katı; %8,6 oranında ekstra banyo ve mutfakları söylemiştir. Evinde birbirine daha yakın ya da daha uzak olmasını istediğini mekanlar var mı sorusuna %86,7 oranında hayır yanıtı verilmiştir. Evet yanıtı verenler (yalnızca 5 kişi) ise ebeveyn banyosu ve çocuk odasının yakın olduğunu, çamaşır odası ve yatak odasıyla, mutfak ve oturma odasının uzak olduğunu söylemişlerdir.

Konut birimine ait yarı açık ve açık mekanların kullanım sıklıklarına bakıldığında özellikle bahçe ve terasların ağırlıklı olarak kullanıldığı saptanmıştır (Tablo 5.51). Balkonların yeterince kullanılmaması, bahçe yaşantısının ağırlıklı olduğu bu yerleşimlerde balkondan öte terasların fonksiyonel olduğunu kanıtlar niteliktedir. Çoğu konutun kentteki apartmanlara benzer şekilde bu balkonu kapatarak evin içine dâhil ettiği gözlenmektedir. Özel havuza sahip konutlarda nadiren yanıtının da beklenenden yüksek çıktığı görülmektedir.

Tablo 5.51 Konuta ait yarı-açık ve açık mekanların kullanım sıklıkları

	Her gün		**Hafta içi her gün**		**Hafta sonları**		**Haftada bir**		**Nadiren**		**Hiç**	
	Fr.	**G.y**	**Fr.**	**G.y.**	**Fr.**	**G.y**	**Fr.**	**G.y**	**Fr.**	**G.y.**	**Fr.**	**G.y**
Bahçe (n=154, A.O=1,63;Mod=1)	105	% 68,2	16	% 10,4	24	% 15,6	3	% 1,9	6	% 3,9	0	% 0,0
Özel havuz (n=25, A.O=2,52;Mod=1)	11	% 44	3	% 12,0	4	% 16,0	1	% 4,0	6	% 24,0	0	% 0,0
Teraslar (n=143; A.O=1,59;	102	% 71,3	12	% 8,4	20	% 14,0	3	% 2,1	6	% 4,2	0	% 0,0
Balkonlar (n=124, A.O=2,74; Mod=1)	56	% 33,7	8	% 6,5	15	% 12,1	7	% 5,6	27	% 21,8	10	% 8,1

Bahçenin kullanım amaçları sorulduğunda büyük oranda oturma-seyir amaçlı

kullanıldığı (%79,1), bunun ardından çiçek-ağaç yetiştirmenin geldiği (%63,9) saptanmıştır (Tablo 5.52). Buna ek olarak bahçelerin bakımını ağırlıklı olarak başka bir eleman ya da şirketin yaptığı, bireysel ilgilenenlerin daha azınlıkta olduğu görülmektedir (Tablo 5.53). Bu durum doğal çevre peyzajın daha çok görsel nedenlerle istendiğini, tarımsal üretime yönelik etkinliklerin geri planda olduğunu göstermektedir.

Tablo 5.52 Bahçenin kullanım amaçları (n=158)

	Frekans	**Geçerli yüzde**
Oturma-seyir, oyun-eğlence	125	**% 79,1**
Meyve-sebze yetiştirme	49	% 31,0
Çiçek-ağaç yetiştirme	101	% 63,9
Dekoratif-hobi amaçlı bitkilendirme	54	% 34,2
Havuz, yüzme, güneşlenme	22	% 13,9
Kullanmıyorum	3	% 1,9

Tablo 5.53 Bahçenin düzenlemesi ve bakımını kimin yaptığı (n=158)

	Frekans	**Geçerli yüzde**
Aile bireyleri	81	% 51,3
Site yönetimi tarafından tutulan bir eleman/şirket	85	% 53,8
Ailenin tuttuğu bir eleman/şirket	43	% 27,2

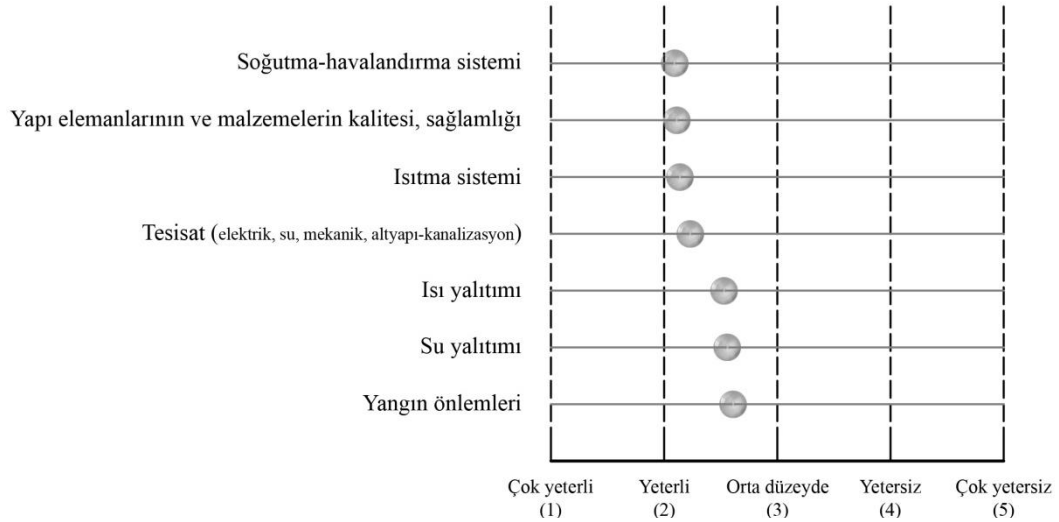
Isıtma sistemlerine bakıldığında ağırlıklı olarak kat kaloriferi (%63,3) ve elektrikli sistemlerin (%51,3) tercih edildiği görülmektedir (Tablo 5.54). Bahçeli bir ev için vazgeçilmezlerden olduğu düşünülen şöminenin kullanım verimliliğinin yeterince yüksek olmaması, şöminenin de görsel bir öğe olarak öne çıktığını ve ısıtma amaçlı düşünülmediğini göstermektedir. Birçok sitede merkezi sistemin altyapıya ilişkin ön kurulum masrafları nedeniyle tercih edilmediği görülmektedir. Görüşmelerde elde edilen bilgilerin yanı sıra ileride bahsedilecek olan konuta ilişkin olumsuzluklarda da sıkça tekrarlandığı gibi konutların kullanım alanı büyüklükleri ve müstakil oluşları ısıtma sisteminin verimliliği açısından önemli bir problem teşkil etmektedir. Evin teknik özelliklerine ilişkin görüşlerin genelde olumlu yönde olduğu görülmektedir (Tablo 5.55, Şekil 5.206).

Tablo 5.54 Isınma şekli (n=158)

	Frekans	Geçerli yüzde
Merkezi sistem	24	% 15,2
Kat kaloriferi	100	% 63,3
Şömine	75	% 47,5
Elektrikli sistemler	81	%51,3
Diğer (katı yakıtlı kombi, kömürlü kalorifer, kuzine, odun sobası, toprak kaynaklı ısı pompası)	14	% 8,9

Tablo 5.55 Evin teknik özelliklerine ilişkin değerlendirmeler

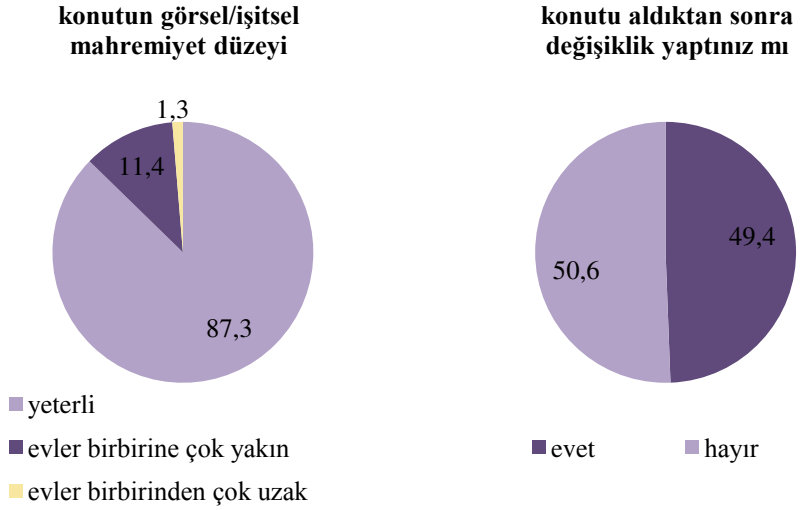
	Art.Ortalama	Mod	Standart sapma
Soğutma-havalandırma sistemi (n=144)	2,09	2	0,719
Yapı elemanlarının ve malzemelerin kalitesi, sağlamlığı (n=155)	2,11	2	0,865
Isıtma sistemi (n=153)	2,14	2	0,820
Tesisat (elektrik, su, mekanik, altyapı-kanalizasyon) (n=157)	2,23	2	0,933
Isı yalıtımı (n=157)	2,53	2	1,169
Su yalıtımı (n=153)	2,56	2	1,105
Yangın önlemleri (n=150)	2,61	2	1,028



Şekil 5.206 Evin teknik özelliklerin ilişkin değerlendirmelerin dağılımı (aritmetik ort. değerine göre)

Anketi dolduranların %87,3'ü yaşadıkları konut alanının görsel/işitsel mahremiyet düzeyini uygun bulurken; %11,4'ü evlerin birbirine çok yakın olduğunu, %1,3'ü ise evlerin birbirinden çok uzak, yalıtılmış olduğunu belirtmiştir (Şekil 5.207).Vaziyet

plan şemaları arasındaki ilişkilere bakıldığında beklenenin aksine sıkı bir doku oluşturan gridal şemalarda mahremiyetin yeterlilik düzeyi (%92,3) en fazla çıkmış, yalnızca %7,7 oranında evlerin yakın olduğu belirtilmiştir. Merkezden yayılan organizasyonlarda %90 yeterli, %6,7 birbirine yakın, %3,3 fazla uzak bulunurken; aksiyal organizasyonlarda %82,8 yeterli, %14,3 yakın; dağıtılmış organizasyonlarda ise %87,1 yeterli, %12,9 yakın bulunmuştur. Evin içinde mahremiyet açısından olumsuz bulduğunuz, önlem alma gereğini duyduğunuz mekanlar var mı sorusuna ankete katılanların %81,3'ü 'hayır' yanıtını vermiştir. Evet yanıtı verenler arasında (15 kişi) en sık tekrarlanan pencerelerin alçak oluşu, yandaki bina ile yakınlık, büyük şeffaf yüzeyler gibi nedenlerle evlerin içinin göründüğü ve perde, panjur gibi önlemler alma gereği duyduklarıdır. Ayrıca evin yakın çevresindeki açık mekanlarda, bahçe ve özel havuz gibi kullanımlara ilişkin önlem alma ihtiyacı da duyulmaktadır. Bunun dışında ikiz ev oluşundan kaynaklanan duvar birliktelikleri ya da evin içindeki yatak odalarının duvar birliktelikleri, ebeveyn ve çocuk odasını yakın oluşu gibi rahatsızlıklar dile getirilmiştir.



Şekil 5.207 Yaşadığınız konut alanının görsel/işitsel mahremiyet düzeyini uygun buluyor musunuz (n=158) ; Evinizi aldığınızdan bu yana mimari projede-mekanlarda herhangi bir değişiklik yaptınız mı (n=158) sorularına verilen yanıtlar

Kullanıcıların konutlarında değişik yapma oranları yaklaşık yarı yarıyadır (Tablo 5.56). En çok yapılan değişikliklerin tesisatlar ilgili olduğu (%41,3), bunun ardından bahçeye ilişkin değişiklikler (depo, garaj, üst örtü, ısıtma sistemine ilişkin ek yapılar) (%38,7), büyütme-genişletme (%34,7), iç donanımda yapılan değişiklikler (%34,7) gelmektedir.

Tablo 5.56 Konutlarda satın aldıktan sonra yapılan değişiklikler (n=75)

	Frekans	**Geçerli yüzde**
Bölme-küçültme	7	% 9,3
Büyütme-genişletme	26	% 34,7
Oda ilavesi (balkon-teras kapama vb)	23	% 30,7
Yer döşemesi-duvar kaplaması-tavanda değişiklikler	25	% 33,3
Mekanların yerlerinde değişiklikler	11	% 14,7
İç donanım-vitrifiye elemanlarında değişiklik	26	% 34,7
Tesisatla ilgili değişiklikler	31	**% 41,3**
Dış cephe değişiklikleri	14	% 18,7
Teras-bahçeye üst örtü	21	% 28,0
Bahçeye ilişkin değişiklikler	29	% 34,7
Yapısal değişiklikler (merdiven yeri, çatının formunda, kolon-kirişlerde değişiklikler)	5	% 6,7

Kişilere değişiklik yapma nedenleri sorulduğunda büyük oranda işlevselliğin, kullanım sorunlarını gidermenin ön planda olduğu görülmektedir (Tablo 5.57). Bununla birlikte kişisel zevkler ve evi kendine ait kılma çabası da önemli bir yer tutmaktadır. Değişiklik sonrası durumdan memnuniyet oranı %86,4'dür[61].

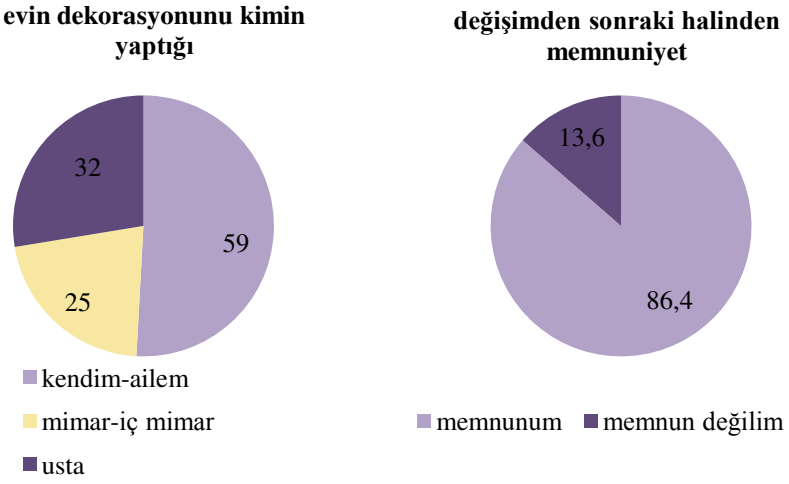
Tablo 5.57 Konutlarda satın aldıktan sonra yapılan değişiklik nedenleri (n=75)

	Frekans	**Geçerli yüzde**
Kişisel zevkler, istekler nedeniyle	40	% 53,3
Kullanışlı hale getirmek için	60	% 80,0
Modaya uymak için	2	% 2,7
Bakımsız-arızalı-hasar gördüğü için	15	% 20,0
Yapılan değişiklikler evi farklı kıldığı, daha çok bana ait hissettirdiği için	17	% 22,7

Dekorasyon ve tadilat işlemlerinde mimar-iç mimara yaptıranların oranının düşük olduğu görülmektedir (Şekil 5.208). Kişiler daha çok kendi fikirleri doğrultusunda bir usta ile çözüm geliştirmektedirler. Öte yandan yapılan değişikliklere bakıldığında daha çok teknik işlerin ağırlıkta oluşu mimara başvurmama durumunu bir miktar

[61] Değişiklik sonrası durumda memnun olmayan sadece 11 kişi bulunmaktadır. Bunlar evin sürekli bakım ve tadilat istediğini, yeni fikirleri olduğunu ve kullandıkça yapılanın yeterli olmadığını gördüklerini belirtmişlerdir.

açıklamaktadır. Bunun yanı sıra gelir grubu arttıkça mimar-iç mimara yaptırma oranının arttığı görülmektedir (Ek-5).

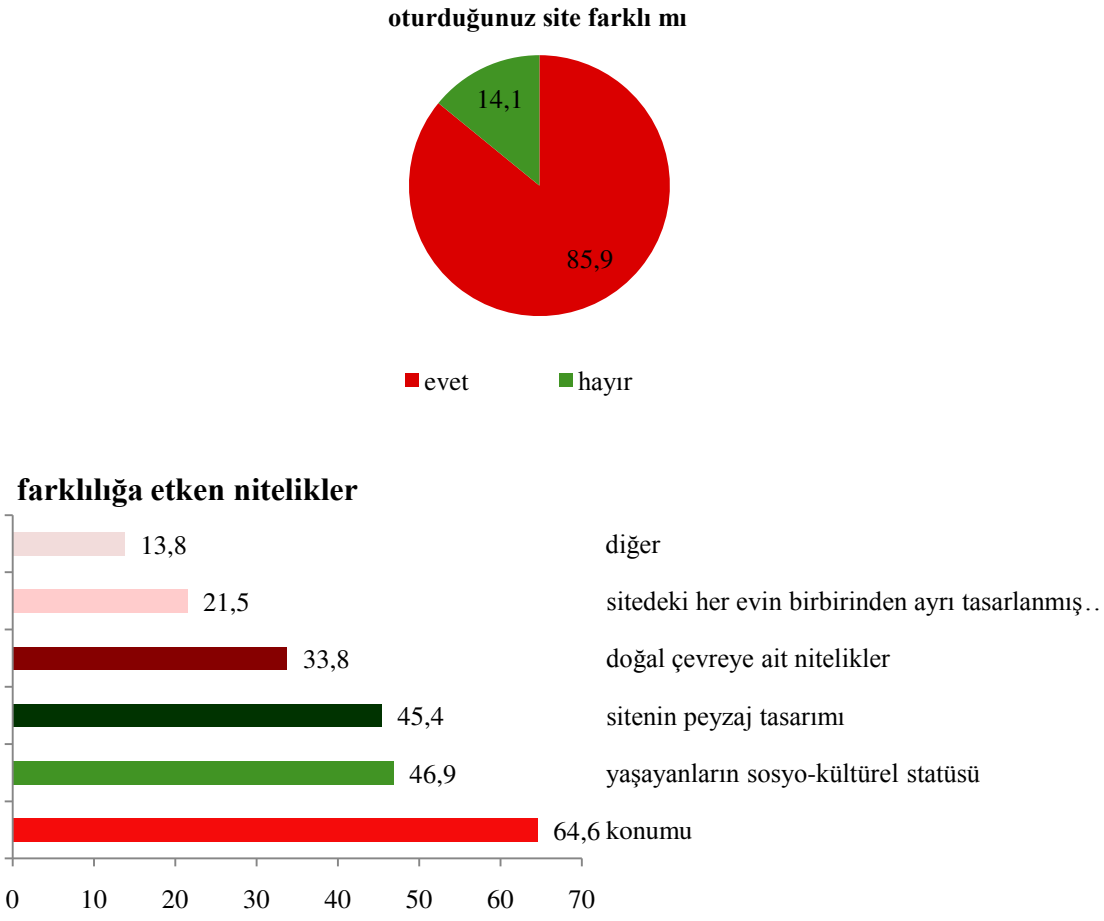


Şekil 5.208 Evinizde değişiklikleri, bakım-onarımını, iç dekorasyonunu kim yaptı/yapıyor (n=116) ; Değişimden sonraki halinden memnun musunuz (n=81) sorularına verilen yanıtlar

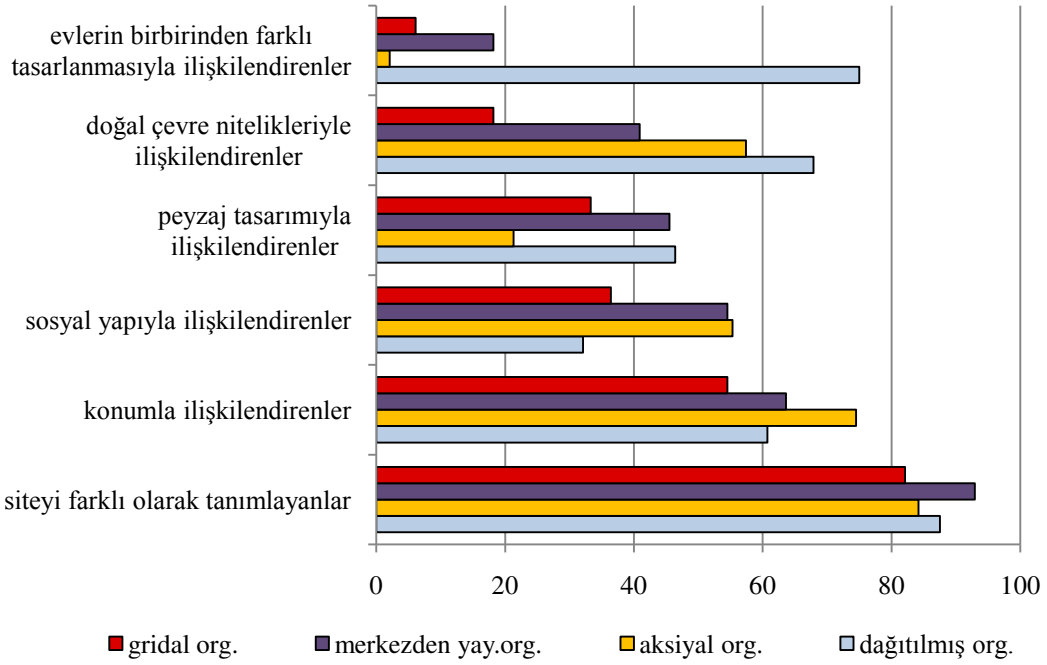
Ayrıca vaziyet plan şemaları ile konutta yapılan değişiklikler arasında ilişki olup olmadığına bakılmıştır. En çok değişikliğin merkezi (%60) ve aksiyal (%62,7) plan şemasına sahip sitelerde yapıldığı, bunun ardından dağıtılmış (%40,6) ve gridal şemaların (%25) geldiği görülmektedir. Değişikliklerin en çok dağıtılmış organizasyonlarda (%39,1; gridal organizasyonlarda %15; merkezi organizasyonlarda %13; aksiyal organizasyonlarda %20) mimar tarafından yapıldığı görülmektedir. Bu durumun iki nedeni olduğu düşünülmektedir. Birincisi, dağıtılmış organizasyonlar genellikle büyük firmalar ya da mimari bürolar tarafından hayata geçirilmekte, mimari açıdan daha nitelikli konutlar barındırmaktadır. Bu doğrultuda konut fiyatlarının da görece yüksek olduğu söylenebilir. Bu nedenle kişiler hem çok büyük değişiklikler yapma ihtiyacı duymamakta hem de yaptıkları durumlarda da mesleki bilgiye ihtiyaç duymaktadırlar. Öte yandan dağıtılmış organizasyona sahip sitelerin daha çok üst gelir grubuna sahip bir kitleyi barındırmasının da bunda etken olduğu söylenebilir.

5.2.3.8 Psiko-sosyal Özelliklere İlişkin Bulgular

Anketi yanıtlayanların %85,9'u oturduğu sitenin diğerlerinden belirgin bir farklılığı olduğunu düşünmektedir (Şekil 5.209). bu farklılığı yaratmada en etkili olan niteliğin sitenin konumu olduğu (%64,6), bunun ardından yaşayanların sosyo-kültürel statüsü (%46,9) ve peyzaj tasarımının (%45,4) geldiği görülmektedir. Vaziyet plan şemalarına göre bakıldığında oturduğu siteyi farklı olarak tanımlayanların en yüksek oranda merkezden yayılan organizasyonlara sahip siteler oldukları (%92,9) bunu sırasıyla dağıtılmış (%87,5), aksiyal (%84,2) ve gridal (%82,1) organizasyonların izlediği görülmektedir (Şekil 5.210). Gridal organizasyonlar, merkezden yayılan organizasyonlar ve aksiyal organizasyonlar bu farklılığı ağırlıklı olarak konumla ilişkilendirirken, dağıtılmış organizasyonlar evlerin birbirinden farklı tasarlanmış olmasıyla ilişkilendirmektedirler.

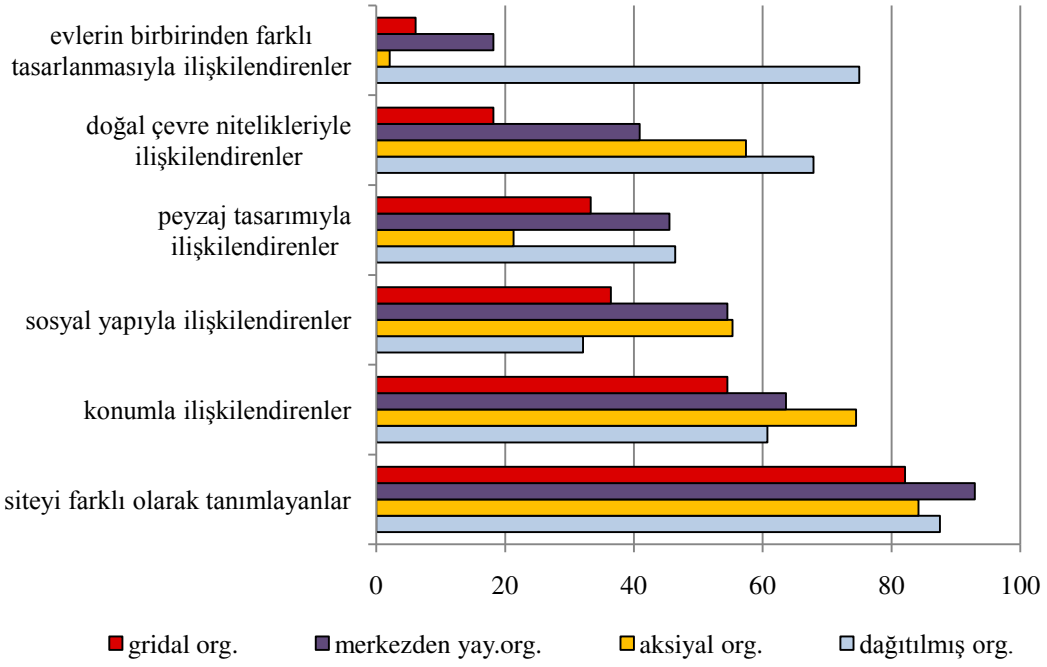


Şekil 5.209 Oturduğunuz sitenin diğerlerinden sizce belirgin bir farklılığı var mı (n=156), Evet ise bunda hangi özellikler etkili (n=130) sorularına verilen yanıtlar

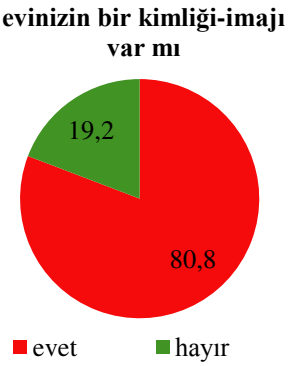


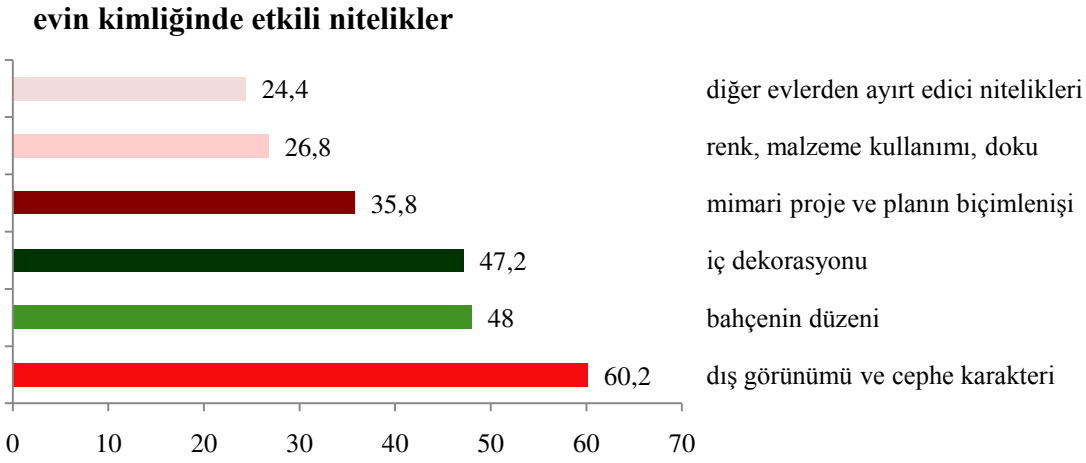
Şekil 5.210 Sitenin farklılığı ve bunda etkili niteliklerin plan şemalarına göre dağılımı (%)

Konutun bir kimliği olup olmadığı sorulduğunda ise %80,8 oranında olumlu yanıt alınmıştır. Bunda en çok yapının dış görünümü ve cephe karakteri etkili olup (%60,2), bahçenin düzeni (%48) ve iç dekorasyon (%47,2) arkadan gelmektedir. Mimari proje ve planın biçimlenişinin de (%35,8) azımsanmayacak bir oranda olduğu görülmektedir (Şekil 5.211, Şekil 5.212).



Şekil 5.211 Evin kimliği ve bunda etkili niteliklerin plan şemalarına göre dağılımı (%)





Şekil 5.212 Evinizin bir imajı-kimliği olduğunu düşünüyor musunuz (n=156), Evet ise bunda hangi özellikler etkili (n=123) sorularına verilen yanıtlar

"Evinizin en çok sevdiğiniz özellikleri nelerdir" açık uçlu sorusuna verilen yanıtlar içinde (%84,9) en sık tekrarlanan yanıt evin kullanışlılığı, rahatlığı ve konforuna ilişkin (%27) olanlardır. Verilen yanıtla incelendiğinde sitenin genel görünümü, bulunduğu doğal çevrenin nitelikleri ve konutun doğa ile ilişkisine ait yargıların (%88,7) konutun mimarisi ve teknik niteliklerini kapsayan, konuta ait niteliklerin (%70,21) önüne geçtiği görülmektedir. Bunun yanı sıra güvenli oluşu, komşuluk ilişkileri, az katlı oluşu, eve özel havuzun olması, otopark sorunu olmayışı olumlu bulunmuştur (Tablo 5.58, Tablo 5.59).

Tablo 5.58 Evlerin en olumlu bulunan özellikleri (n=114)

	Frekans	Geçerli yüzde
Kullanışlılık, rahatlık, konfor	38	% 27
Bahçeli oluşu	32	% 22,7
Site içindeki konumu ve manzarası	27	% 19,1
Doğal çevre içinde oluşu, çevrenin nitelikleri, iklim	21	% 14,9
Sessizlik, sakinlik, huzur	18	% 12,8
Ferahlık, açıklık hissi	14	%10
Aydınlık, gün ışığı alımı	13	% 9,2
Müstakil oluşu	13	% 9,2
Mimarisi	10	%7,1
Kaliteli malzeme, teknik özellikler, deprem dayanımı	8	% 5,7

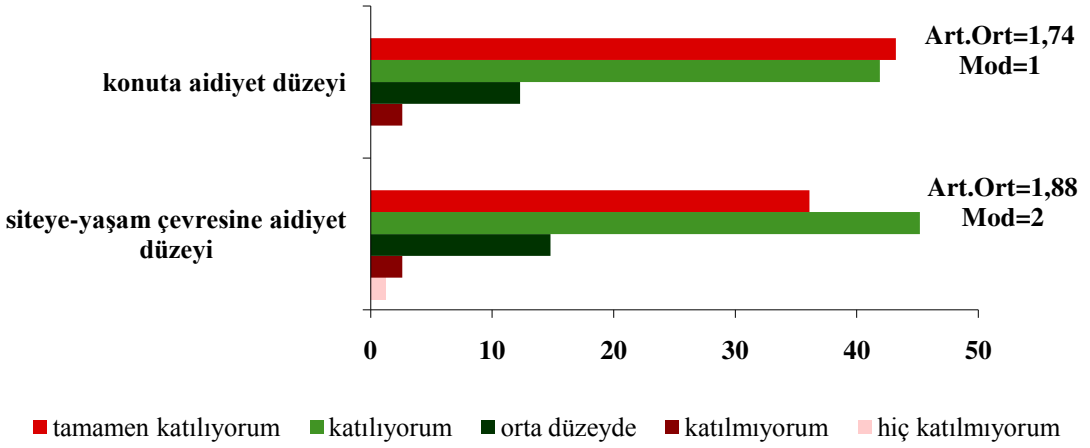
Tablo 5.59 Evlerin en olumsuz bulunan özellikleri (n=84)

	Frekans	Geçerli yüzde
Tesisat, teknik özellikler, kalite problemleri	29	% 34,5
Konuta ilişkin yerleşim, yönlenme problemleri	14	% 21,4
Kente uzaklığı, ulaşım sorunları	13	% 13,1
Isıtma-soğutma problemleri	9	% 10,7
Küçük, dar mekanlar (mutfak, banyo ve giriş holü)	8	%9,5
Konutun çok büyük oluşu	5	% 6

Olumsuz bulunan niteliklerin en çok teknik problemlerle ilişkili olduğu (%34,5) görülmektedir. Bunlar arasında özellikle zemin yalıtımı ve nem problemleri başta olmak üzere ısı yalıtımı, ses yalıtımı, yangın önlemlerinin eksikliği, kalitesiz malzeme ve işçilik, iç donanımlarla ilgili eksiklik ve sorunlar belirtilmiştir. Bunun ardından konutun yerleşim ve yönlenmesine ilişkin problemler (günışığını yetersiz alması ya da yazın fazla alması, manzarasının yetersizliği, eğimli arazide oluşu gibi) (%21,4) ve kente uzaklığı (%13,1) gelmektedir. Bunun yanı sıra ısınmanın zor ve masraflı, ısıtma sisteminin verimsiz olması; bazı mekanların dar ve kullanışsız olması; konutun çok büyük gelmesi; bakımının zor olması, güvenlik eksikliği, bodrum ve çatı olan evler için çok katlı oluşu, ikiz olanlar için duvarlar arası ses problemi diğer önemli sorunlar arasındadır.

Çalışmanın sorgulamaya çalıştığı en önemli parametrelerden biri olan aidiyet düzeyine bakıldığında bütünde, konuta duyulan aidiyetin siteye duyulan aidiyetten

daha yüksek olduğu görülmektedir (Şekil 5.213). Bununla birlikte siteye duyulan aidiyet ile konuta duyulan aidiyet arasında doğrusal bir ilişki olduğu, kendini siteye ait hissedenlerin konutuna da ait hissettiği, iki durumun karşılıklı birbirini beslediği görülmektedir. Bu aidiyet duygusunda en etkili özellik evin bahçesinin olması (%82,6) iken, evin ferah ve kullanışlı olması (%63,8), sitenin yer aldığı doğal çevrenin nitelikleri (%60,4) de önemli bir oranda yer tutmaktadır (Tablo 5.60).



Şekil 5.213 "Kendinizi bu siteye-yaşam çevresine bağlı, buralı gibi hissediyor musunuz"; "Kendinizi bu eve bağlı hissediyor musunuz" sorularına verilen yanıtlar (n=155)

Tablo 5.60 Siteye / eve duyulan aidiyet-bağlılık duygusunda etkili olan özellikler (n=149)

	Frekans	**Geçerli yüzde**
Evin bahçesinin olması	**123**	**% 82,6**
Evin iç mekânlarının ferah ve kullanışlı olması	95	% 63,8
Sitenin yer aldığı doğal çevrenin nitelikleri	90	% 60,4
Sitenin genel görünümü, peyzajı	88	% 57,7
Konumu	82	% 55,0
Sitenin güvenlikli oluşu	74	% 50,0
Komşuluk ilişkileri, sosyal çevre	68	%45,6
Evin mimari tasarımının özellikleri, dış görünümü, estetiği	55	% 36,9
Prestijli, seçkin bir yaşam çevresi olması	54	% 36,2
Evde sadece bana ait, kişiselleştirdiğim mekan/mekanların varlığı, iç dekorasyonuna ilişkin nitelikler	51	% 34,2
Evin yatırım değeri	28	% 18,8

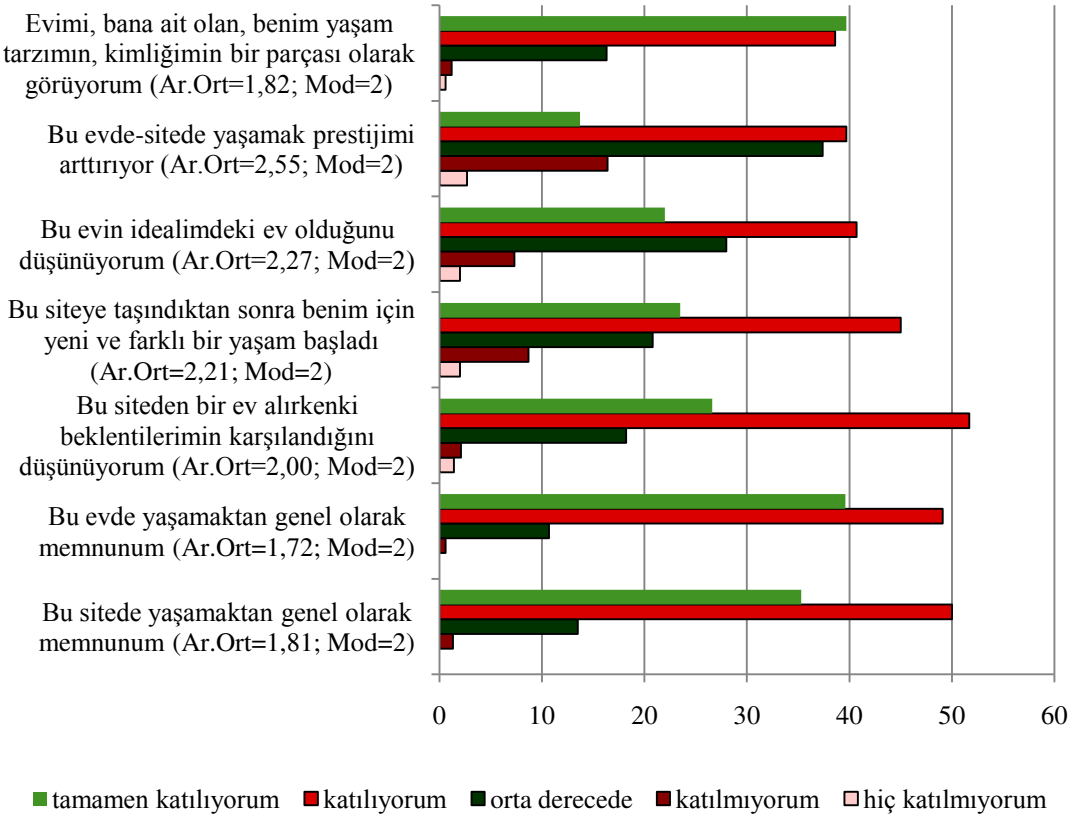
Konuta aidiyet ve evin kullanım süresi arasındaki ilişkilere bakıldığında 1yıldan az oturanların %86,7'sinin; 1-5 yıl arasında oturanların %87,5'inin; 6-10 yıl arasında oturanların %84,4'ünün; 11 yıl ve üzeri oturanların ise %81,8'inin kendisini evine ait hissettiği ve çok benzer bir ilişkinin siteye aidiyet ve yaşam süresi arasında da bulunduğu görülmektedir. Bu doğrultuda kullanım süresiyle aidiyet duygusu arasında

beklenenden zayıf bir ilişki bulunduğu söylenebilir. Soyutlanmış olma hissi ile aidiyet arasındaki ilişki incelendiğinde, beklenenin aksine, sitenin içinde kendini soyutlanmış hissetmeyenlerin siteye ve evlerine olan aidiyetlerinin soyutlanmış hissedenlere göre daha yüksek olduğu göze çarpmaktadır. Komşuluk ilişkileri ile aidiyet hissi karşılaştırıldığında ise komşuluk ilişkileri güçlü olan, komşularıyla daha sık görüşen ve site içi ortak aktivitelere daha sık katılan kişilerin, kendilerini evlerine ve oturdukları yerleşmeye daha ait hissettikleri görülmektedir. Bu da sosyal ilişkilerin aidiyet duygusunda yukarıda ifade edilenden (%45,6) daha önemli bir rolünün olduğunu göstermektedir. Evinin bir imajı-kimliği olduğunu düşünenlerin, evlerine ve de sitelerine duydukları aidiyet hissinin daha güçlü olduğu; oturdukları sitenin diğerlerinden belirgin bir farklılığı olduğunu düşünenlerin de evlerine ve de sitelerine duydukları aidiyetin aynı şekilde yüksek olduğu görülmektedir. Bu da evin kimliğinde önemli bir rol oynayan dış görünümü ve mimari karakterinin, kişilerin aidiyet hissinde yukarıda belirtilene kıyasla (%36,9) daha önemli bir rolü olduğunu göstermektedir. Vaziyet plan şemalarına göre kıyaslandığında da mimari nitelikleri daha ön planda olan konutlar içeren dağıtılmış organizasyonlarda eve ve siteye duyulan aidiyetin daha yüksek olduğu (%93,8); eve duyulan aidiyet duygusunun en düşük olduğu sitelerin aksiyal organizasyona sahip siteler (%78), siteye duyulan aidiyet duygusunun en düşük olduğu sitelerin ise gridal organizasyona sahip siteler (%79,5) oldukları görülmektedir. Bütünde bakıldığında, aidiyetin, doğa içinde yaşam ve bununla ilişkili nitelikler başta gelmek kaydıyla, konutun mimari nitelikleri ve sosyal çevre doğrultusunda şekillendiğini söylemek mümkündür.

Kendinizi buraya ve evinize ait hissetmenize engel olan bir şey var mı sorusuna %76 oranında ‘hayır’ yanıtı verilmiştir. Olumlu yanıt verenlerden (%24) %25’i farklı kültürel seviyeler ve sosyal ilişki sorunlarını, %10’u kiracı oluşunu, %10’u ulaşım sorunlarını, %7,5’i ise konuta ait sorunlarını ve bakım masraflarını neden göstermiştir.

Kişilerin aidiyet hissiyle ilişkili çeşitli ifadelere katılım oranlarına bakıldığında büyük ölçüde evlerini kimlikleriyle ilişkilendirdikleri görülmektedir. Sitede yaşamayı ve konutlarını bir prestij unsuru olarak görmekle birlikte bunun daha çok

orta dereceye yakın olduğunu söylemek mümkündür. Benzer şekilde beklentilerinin karşılandığını ve bu evin idealindeki ev olduğunu düşünenler ağırlıktadır. Bu doğrultuda site ve eve ilişkin genel memnuniyet düzeyinin yüksek olduğu görülmektedir. Bu ifadelerin aidiyet hissi ile ayrı ayrı ilişkilerine bakıldığında her birinin oldukça yakından ilişkili olduğu, genel memnuniyet düzeyi yüksek olan, beklentilerinin karşılandığını düşünen, evlerinin prestijlerini arttırdığını düşünen ve kimliklerinin bir parçası olarak gören, ideal evlerini bulduğunu düşünen bireylerin aidiyet duygularının diğerlerine oranla daha yüksek olduğu anlaşılmaktadır. Konutun prestij unsuru olarak değerlendirilmesiyle gelir grubu arasındaki ilişkiye bakıldığında ise en çok orta-üst gelir grubunun konutu prestijle ilişkilendirdiği (%39), bunu ardından orta (%32,5) ve en son üst gelir grubunun (%28,6) geldiği görülmektedir (Şekil 5.214). Bu ifadelere verilen yanıtlara, vaziyet plan şemalarına göre bakıldığında konutunu prestijle ilişkilendirenlerin (aritmetik ortalama değerleri doğrultusunda), en çok merkezden yayılan organizasyonlarda yer aldığı (2,24), bunun ardından sırasıyla gridal (2,49), aksiyal (2,64) ve dağıtılmış organizasyonların (2,72) geldiği aynı sıralamanın bu konutun ideal evi olduğuna katılma oranlarında da tekrar ettiği (ortalama değerleri sırasıyla 2,04; 2,16; 2,36; 2,43) görülmektedir.



Şekil 5.214 Aidiyete ilişkin verilen yanıtların dağılımı

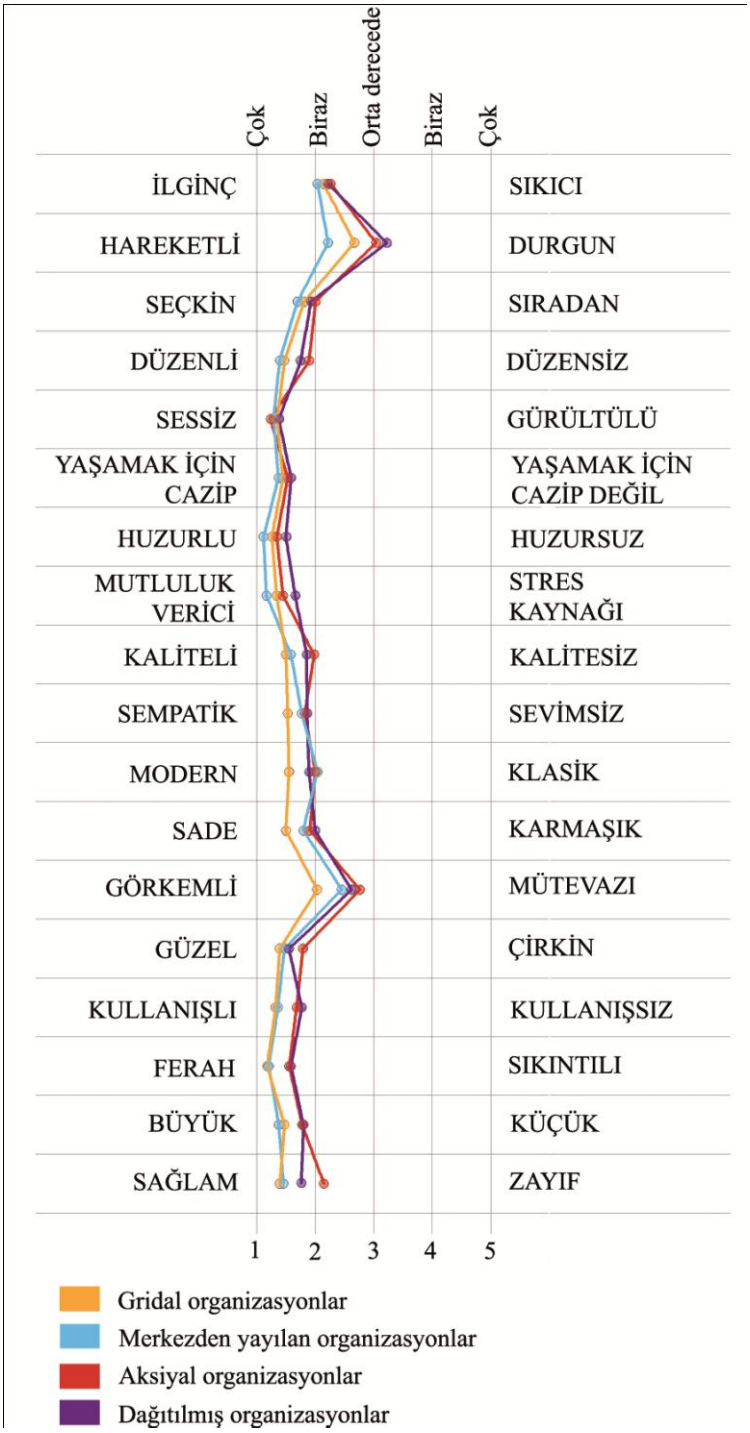
Tablo 5.61 Ev ve yer aldığı siteye ilişkin sıfat çiftlerinin değerlendirilmesi (bütünde)

	Art.Ortalama	Mod	Standart sapma
sessiz-gürültülü (n=146)	1,30	1	0,647
huzurlu-huzursuz (n=153)	1,31	1	0,601
ferah-sıkıntılı (n=147) *[*]	1,40	1	0,709
mutluluk verici-stres kaynağı (n=147)	1,41	1	0,671
yaşamak için cazip- yaşamak için cazip değil (n=150)	1,50	1	0,721
kullanışlı-kullanışsız (n=146) *	1,55	1	0,771
güzel-çirkin (n=144) *	1,58	1	0,753
büyük-küçük (n=141) *	1,63	1	0,823
düzenli-düzensiz (n=142)	1,67	1	0,814
sempatik-sevimsiz (n=134) *	1,75	1	0,763
kaliteli-kalitesiz (n=143) *	1,76	1	0,847
sağlam-zayıf (n=143) *	1,76	1	0,986
sade-karmaşık (n=138) *	1,80	1	0,881
modern-klasik (n=136) *	1,86	1	0,920
seçkin-sıradan (n=136)	1,88	1	0,878
ilginç-sıkıcı (n=133)	2,19	2	0,836
görkemli-mütevazı (n=126) *	2,48	3	1,049
hareketli-durgun (n=132)	2,84	3	1,054

Kişilerden sitelerini ve evlerini zıt ifadeler içeren sıfat çiftleri üzerinden değerlendirmeleri istenmiştir (Tablo 5.61). Sıfat çiftleri birkaç tanesi dışında, bir yanda olumlu diğer yanda olumsuz ifadeleri içermektedir. Alınan yanıtların bütününe bakıldığında ağırlıklı olarak olumlu ifadeye yönelik yanıtlar geldiği görülmektedir. Karşıt ifadeye en çok mütevazı ve durgun olma halinde yaklaşıldığı, bu sıfatların da olumsuzluk içermedikleri görülmektedir. Bu değerlendirme vaziyet plan şemalarına göre gruplanarak yapıldığında en mütevazı bulunan konutların aksiyal organizasyonlarda, en görkemlilerin ise gridal organizasyonlarda yer aldığı gözlenmektedir. Dağınık ve aksiyal organizasyonların durgun ve biraz sıkıcı algılanırken; merkezden yayılan ve gridal organizasyonların hareketli görülmesi plan biçimlenme ilkeleriyle örtüşmektedir. Benzer şekilde gridal ve merkezden yayılan organizasyonların aksiyal ve dağıtılmış organizasyonlara kıyasla daha düzenli algılanması beklenen bir sonuçtur. Öte yandan en modern, sade, kullanışlı, güzel, büyük, ferah ve sağlam konutların gridal ve merkezi organizasyonlarda yer aldığının

[*] Kişilerden, '*' ile işaretlenen ifadeleri değerlendirirken; evlerini, diğerlerini değerlendirirkense sitelerini düşünmeleri istenmiştir.

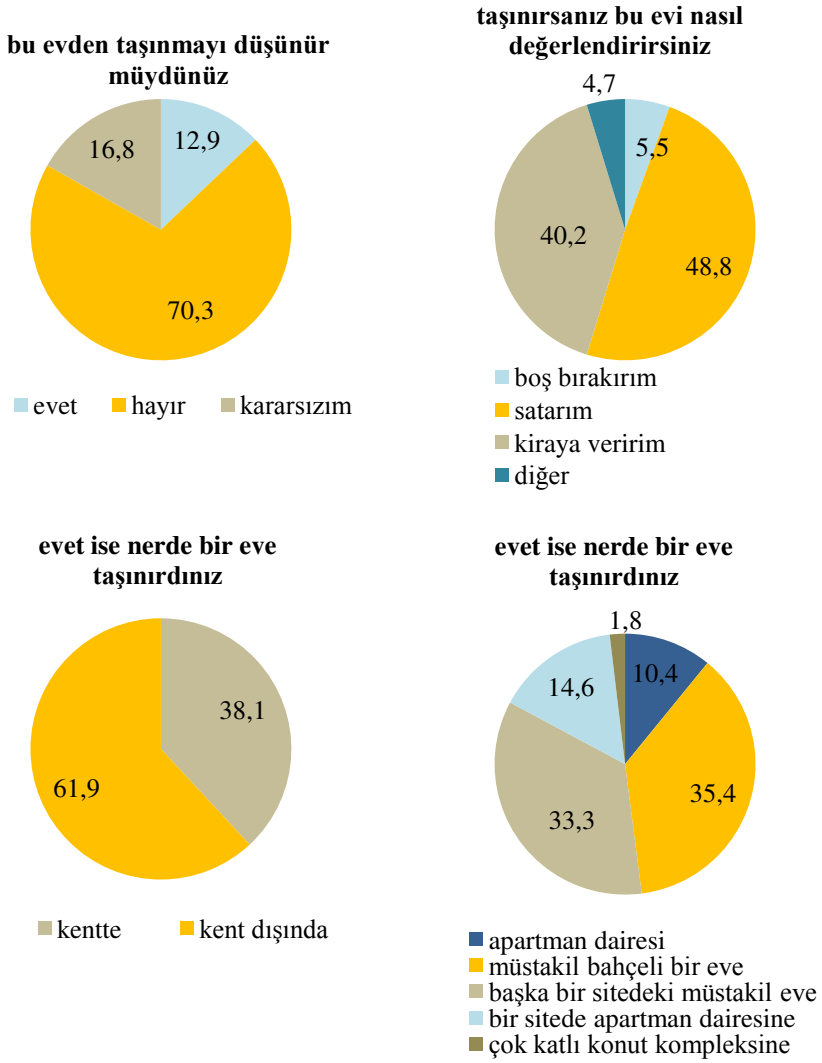
düşünüldüğü, bu noktada dağıtılmış organizasyonların beklenenden daha geri planda kaldığı görülmektedir. Temelde aksiyal ile dağıtılmış organizasyonlarla gridal ile merkezi organizasyonların daha önceki birçok sonuçla da desteklendiği gibi birbirilerine yakın ve benzer nitelikler taşıdıkları, yakın bir çizgide ilerledikleri görülmektedir (Şekil 5.215).



Şekil 5.215 Sıfat çiftlerine ilişkin değerlendirmenin plan şemalarına göre dağılımı

5.2.3.9 Genel Memnuniyet Düzeyine İlişkin Bulgular

Kişilerin büyük oranda (%70,3) evlerinden taşınmayı düşünmedikleri görülmektedir. Aidiyetin kuvvetli olduğu düşünüldüğünde ise bu normal bir sonuçtur. Taşınmayı düşünen ya da kararsız olan kesim ise taşınma halinde bu konutu, büyük oranda satmayı (%48,8) ya da kiraya vermeyi (%40,2) düşünmektedir. Taşınacağı yer olarak ise ağırlıklı olarak (%61,9) kent dışında ve yine müstakil bahçeli bir eve gideceğini belirtmektedir (Şekil 5.216).



Şekil 5.216 "Bu evden çıkıp başka bir eve taşınmayı düşünür müydünüz" (n=155); "Bu evden çıkarsanız bu evi nasıl değerlendirmeyi düşünürdünüz" (n=127); Evet ise neredeki bir eve taşınırdınız (n=118)"; "Evet ise nasıl bir eve taşınırdınız" (n=124) sorularına verilen yanıtlar

Taşınmak isteyenlerin belirttikleri en önemli nedenin ulaşım zorlukları olduğu (%41,7), bunun ardından ise evin maddi yükümlülüklerinin geldiği (%34,4)

görülmektedir (Tablo 5.62). Kentsel olanaklardan mahrumiyetin de önemli bir oranda çıkması, sitelerin konumuna ilişkin ciddi bir sıkıntı olduğunu destekler niteliktedir. 'Diğer' seçeneğini işaretleyenler (%16,6) ise ağırlıklı olarak ileriki yaşlarda ailenin küçülmesi ve yaşlılık gibi nedenlerle evin büyük geleceğini, bakım ve temizliğinin zor olacağını, kiracı olmalarını ya da iş için şehir değişikliği olasılıklarını yazmışlardır.

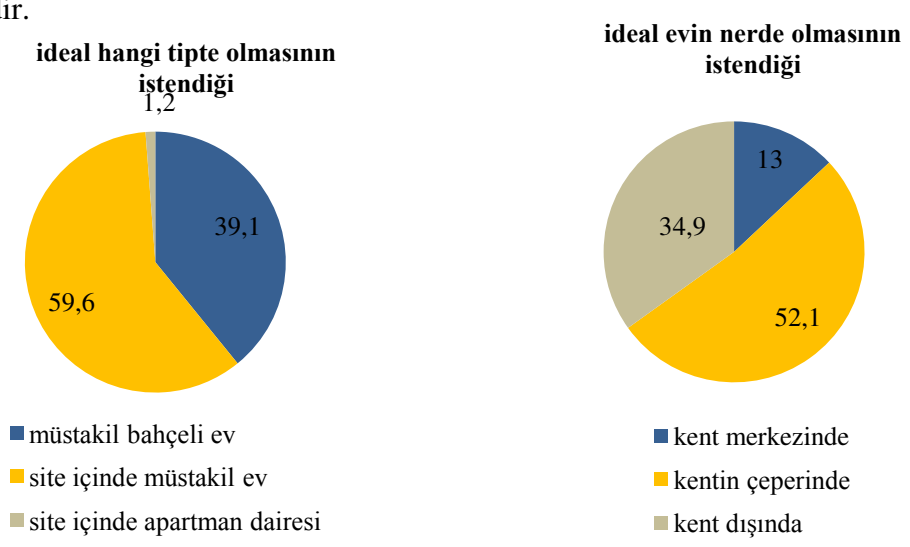
Tablo 5.62 Taşınmak isteyenlerin nedenleri (n=96)

	Frekans	**Geçerli yüzde**
İşe-çocukların okuluna uzak oluşu, ulaşım zorlukları	**40**	**% 41,7**
Evin maddi yükümlülükleri	33	% 34,4
Kentsel olanaklardan mahrumiyet	26	% 27,1
Farklı bir tipte konut isteği (daha büyük / daha küçük)	19	% 19,8
İdeal konutunu bulamamış olma	14	% 14,6
Teknik özelliklerinden (tesisat, inşaat kalitesi, malzeme-yapısal elemanlardan) memnuniyetsizlik	14	% 14,6
Sosyal çevre ve site içi yaşantıdan memnuniyetsizlik, komşuluk ilişkileri	14	%14,6
Sosyal tesislerin yetersizliği	13	%13,5
Güvenlik eksikliği	13	%13,5
Yönetim hizmetlerinin yetersizliği	10	%10,4
Evin kullanışsız olması, mekânların yerleri ve büyüklüklerinden memnuniyetsizlik	8	% 8,3
Kendini siteye ve eve yeterince ait, bağlı hissedememe	7	% 7,3
Hava kirliliği, gürültü, trafik sorunlarının hala var olması, fiziksel çevreden memnuniyetsizlik	6	% 6,2
Yakın çevreyi- semti beğenmeme	4	% 4,2
Otoparka ilişkin sorunlar	4	% 4,2
Doğa içinde yaşamanın zorlukları	3	% 3,1
Sitenin genel görünümünü, çevre düzenlemesini beğenmeme	3	% 3,1
Evin dış görünümü, estetiğini beğenmeme	2	% 2,1

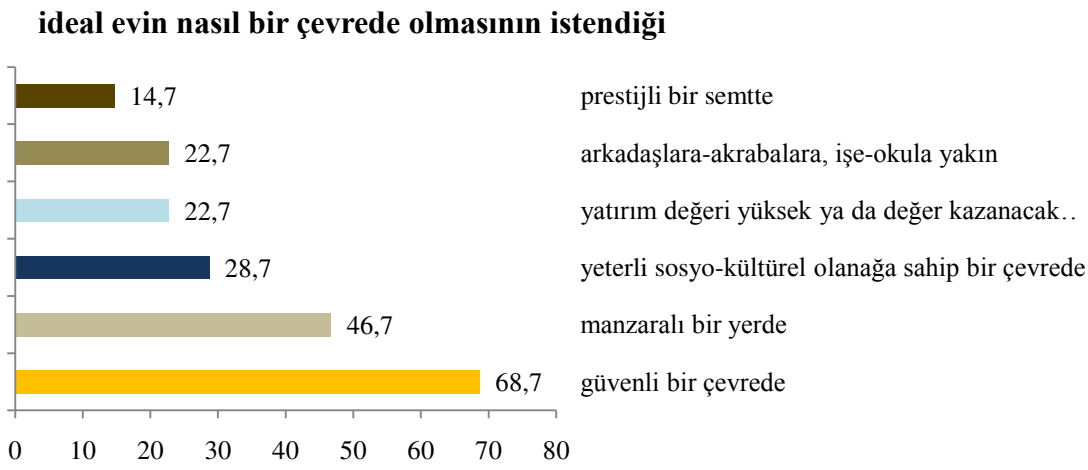
Kişilere ideal evin çağrıştırdığı kavramlar sorulduğunda yanıtlayanların (%76) en çok 'bahçeli' (%31) sözcüğünü kullandıkları, bunun ardından gelen ağırlıklı kelimelerin 'güven' (%21,4), 'huzur' (%19,1), 'konfor-rahatlık' (%16,7) oldukları görülmektedir. Bunun yanı sıra konutun mimari nitelikleriyle ilişkilendirilebilecek 'kullanışlı', 'büyük-yeterli büyüklükte-geniş', 'müstakil', 'estetik-güzellik', 'aydınlık', 'ferah', 'tek katlı', 'havuz', 'şömine'; sitenin konumuyla ilişkilendirilebilecek 'kentten uzak', 'ulaşımı kolay', 'doğa-doğal-doğayla iç içe', 'temiz hava', 'sakinlik', 'manzaralı', 'otopark sorunu olmayan'; konutun teknik

özellikleriyle ilişkilendirilebilecek ‘kaliteli’, ‘iyi işçilik’, ‘altyapı’, ‘ekonomik’, ‘enerji tasarruflu-doğal enerjili’’, ‘yalıtımlı’, ‘modern teknoloji kullanılmış’, ‘depreme dayanıklı-sağlam’; konutun ve sitenin psiko-sosyal nitelikleriyle ilişkilendirilebilecek ‘özgürlük-bağımsızlık’, ‘sıcak-samimi’, ‘kişinin kalesi’, ‘yuva’, ‘prestijli çevre ve komşular’, ‘kaliteli insanların yaşadığı bir çevre’, ’iyi komşuluk ve sosyal ortamlar’ gibi kelimeler kullanıldığı görülmektedir. Kişilerin ağırlıklı olarak doğayla ilişkisi ön plana çıkan, teknik özellikleri güçlü, kullanışlı ve yeterli büyüklükte bir konutu tarif ettikleri görülmektedir. Ağırlıklı olarak doğal çevre ile ilişkili bahçeli, müstakil, sakin, temiz hava, huzur gibi sözcüklerle tanımlanmakta olan ideal konutun “orman içinde, suyu yaz kış akan bir dere kenarında, taş, tuğla ve ahşap yapı elemanlarının bir arada kullanıldığı, tek katlı, 150m²’lik bir ev” ifadesinde somutlaştığı söylenebilir.

Bununla birlikte ideal evin hangi tipte olmasının istendiği sorulduğunda %59,6 oranında site içinde müstakil ev ve %39,1 oranında müstakil bahçeli ev dendiği; apartman dairesinin ise hiç işaretlenmediği ancak site içinde apartman dairesinin %1,2 gibi çok küçük bir oranda tercih edildiği görülmektedir (Şekil 5.217, Şekil 5.218). İdeal evin nerde olmasının istendiği sorusuna %52,1 kentin çeperinde, %34,9 kentin dışında, %13 kent merkezinde yanıtı alınmıştır. İdeal evin nasıl bir çevrede olması istendiği sorusuna ise en çok güvenli bir çevrede (%68,7) yanıtı verildiği görülmektedir. Bu veriler de yine İzmirlinin zihninde ağırlıklı olarak, doğal çevre içinde, güven duyabileceği, bahçeli, müstakil bir konutun yer aldığını gösterir niteliktedir.



Şekil 5.217 İdeal evin hangi tipte (n=161), nerde (n=146) olmasının istendiği



Şekil 5.218 İdeal evin nasıl bir çevrede (n=150) olmasının istendiği

Kişilerin eski evlerinden bu yerleşime taşınma nedenlerinin başında bahçeli bir eve sahip olma arzusunun geldiği ve bunun bulundukları siteyi tercih etmede etkili olan kriterler arasında da birinci sırada olduğu görülmektedir. Taşınma nedenleri arasında bahçeli ev isteğinin ardından kentsel sorunlardan kaçış, daha geniş bir ev arzusu, yeşil alan ve doğal çevre ihtiyacı, deprem endişesi, sosyal çevre ve aidiyet ihtiyacı gelmektedir (Tablo 5.63).

Tablo 5.63 Eski evlerinden bu yerleşime taşınma nedenleri (n=155)

	Frekans	**Geçerli yüzde**
Bahçeli bir eve sahip olma arzusu	108	% 69,7
Kente ilişkin sıkıntılar- gürültü, trafik, altyapı problemleri, otopark sorunu	103	%66,5
Daha büyük bir ev isteği	42	%27,1
Yakın çevrede yeşil alanların, parkların eksikliği	39	% 25,2
Evin inşaat kalitesinden, depreme karşı dayanımından endişe duyma	33	% 21,3
Yeteri kadar güvende hissetmeme	30	% 19,4
Sosyal çevreden memnuniyetsizlik, evin çevresinde sosyal ve kültürel imkânların yokluğu	22	% 14,2
Komşularla ilgili sorunlar	19	% 12,3
Yeterince evi kendine ait hissetmemek, bağlılık duygusu geliştirememiş olmak	14	% 9,0
Evin kullanışsız olması, mekânların yerleri ve büyüklüklerinden memnuniyetsizlik	12	% 7,7
Yönetim hizmetlerinin yetersizliği	11	% 7,1
Teknik özelliklerden (tesisat-malzeme-yapısal elemanlardan) memnuniyetsizlik	11	% 7,1
Evin dış görünümü, estetiğini beğenmeme	7	% 4,5
Ulaşım sorunları	3	% 1,9

Son olarak, çalışmada belirlenen 7 temel parametrenin alt açılımlarını içeren 20 alt parametre üzerinden, kişilerin oturdukları siteden bir ev almadan önceki beklentileriyle, şu anki memnuniyet düzeylerini sorgulayan iki paralel soru geliştirilmiştir. Bu iki soru öncelikle kendi içinde yorumlandıktan ve dağılımlar incelendikten sonra her bir alt parametre için beklentilerin ne yönde değiştiği incelenmiştir[62].

Kişilerin bulunduğu yaşam çevresini seçme nedenlerine ilişkin sıralamanın kentten taşınma nedenlerini desteklediği, kentsel sorunlara çözüm olabilecek niteliklerin ve doğayla iç içe olma isteğinin konuta ilişkin niteliklere ve daha iyi bir sosyal çevre arzusuna ağır bastığı görülmektedir (Tablo 5.64, Şekil 5.219). Kişilerin memnuniyet düzeylerine bakıldığında da, beklentileriyle tutarlı bir sıralamanın ortaya çıktığı ve yine bahçeli bir evde yaşıyor olmanın ilk sırada geldiği görülmektedir (Tablo 5.65, Şekil 5.220).

[62] Bu analizde ilişkili iki ölçüm arasındaki farkları belirlemekte kullanılan Eşleştirilmiş Örnekler için T testi (Paired Samples T Test) uygulanmıştır. Temelde her iki durumda (beklentiler ve memnuniyet düzeyi) verilen yanıtların aritmetik ortalamalarındaki değişim değeri hesaplanmakta ve bu değişimin anlamlılığı sorgulanmaktadır.

Tablo 5.64 Sahip oldukları evi-siteyi seçmelerinde etkisi olan kriterlerin sıralandırılması

	Art. Ortalama	Mod	Standart sapma
Bahçeli bir evde yaşama arzusu (n=151)	1,33	1	0,640
Çevre kirliliği (hava, su, gürültü) olmaması, fiziksel çevre özellikleri (manzara, iklim vb.) (n=149)	1,41	1	0,707
Doğayla iç içe olma isteği (n=154)	1,42	1	0,720
Kente ilişkin sorunlardan (kalabalık, gürültü, trafik yoğunluğu gibi) uzak olma isteği (n=151)	1,50	1	0,738
Garaj / Otopark olanakları (n=148)	1,62	1	0,891
Sitenin genel görünümünü, bakım ve temizliğini, kullanılan donatım elemanlarını (aydınlatmalar, kaldırım taşları, çöp kutuları vb.) ve peyzaj tasarımını estetik bulma (n=148)	1,78	1	0,902
Evin büyüklüğü (n=147)	1,95	2	0,766
Evin mimari tasarımı (kullanım kolaylığı, mekânların yerleri ve büyüklükleri) (n=148)	2,06	2	0,927
Kentten daha güvenli oluşu (n=147)	2,07	2	0,998
Evin dış görünümü, estetiği (n=146)	2,09	2	0,838
Evin inşaat kalitesi, teknik-yapısal özellikler (yalıtım, depreme dayanım vb.) (n=146)	2,16	2	1,008
İç mekân donanımları (mobilya, renkler, özel sistemler) ve konfor koşulları (tesisat-altyapı) (n=142)	2,39	2	1,045
Sosyal tesislerin ve donatıların zenginliği (n=145)	2,45	2	1,099
Yönetim hizmetleri (n=143)	2,46	2	1,019
Daha iyi bir sosyal çevre, komşuluklar ve sosyal yaşam isteği (n=144)	2,48	2	1,115
Evin fiyatı (n=143)	2,49	2	1,040
Kente mesafesi (n=146)	2,55	2	1,121
Kent merkezine ve çeşitli servislere kolay erişebilirlik, ulaşım olanakları (ana ulaşım arterlerine, toplu taşımaya yakınlık) (n=143)	2,73	2	1,082
Sitede arkadaş, tanıdıkların oluşu (n=146)	2,78	2	1,251
Yakındaki semtin genel fiziksel ve sosyo-ekonomik özellikleri (n=142)	2,94	3	1,093
Psiko-sosyal ihtiyaçlar (aidiyet, prestij, kimlik gereksinimi) (n=153)	4,50	5	0,586

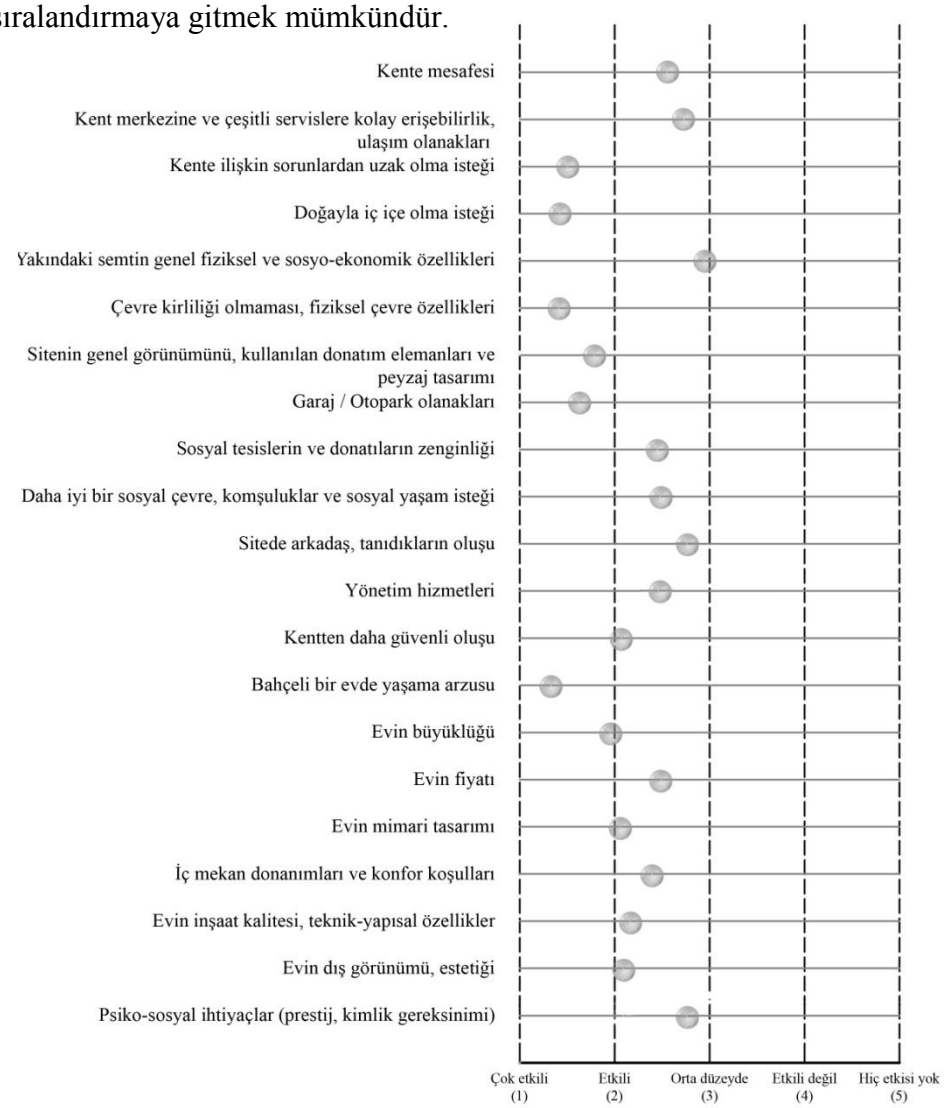
Konum parametresiyle ilişkili olan *kente uzaklık* ve *ulaşım-erişilebilirlik nitelikleri* ile *yakın çevre ve semtin fiziksel-sosyal nitelikleri*nin, hem beklenti düzeyinde hem de memnuniyet düzeyinde en sonda yer aldığı görülmektedir. Buna karşın yine konum parametresiyle ilişkili olarak değerlendirilen, *doğa içinde yaşam* ve *kentsel sorunlardan uzaklaşma düzeyi*nin beklentilerde ve memnuniyette ilk sıralarda yer aldığı görülmektedir. Bu alt parametrelerin beklenti-memnuniyet ilişkisinde, ortalama değerlerindeki değişime bakıldığında, sadece kente ilişkin sorunlardan uzak olma durumunda anlamlı bir düşme bulunduğu görülmektedir.

Sitenin genel görünümü ve tasarım özellikleri parametresiyle ilişkili nitelikler içinde *doğal çevre niteliklerinin* (iklim, manzara vb.) her iki durumda da önemli bir parametre olduğu; diğer alt parametreler olan *sitenin peyzaj tasarımı, genel görünümü ve estetiği* ile *garaj-otopark olanaklarından* memnuniyetin ise beklentilere göre çok az daha yüksek olduğu görülmektedir. **Sosyal tesis ve donatılar** parametresinde beklentilere göre anlamlı bir yükselme olurken, **güvenlik** parametresinin önemsiz bir miktarda düştüğü, **yönetim hizmetlerinin** memnuniyetinde ise beklentilere kıyasla anlamlı bir artışın olduğu anlaşılmaktadır. **Sosyal çevre ve kamusal yaşam**a bakıldığında kişilerin zaten beklentilerine ilişkin sıralamada daha iyi bir sosyal çevre isteğini ön planda tutmadıkları, bu doğrultuda memnuniyet sıralamasında da sosyal çevreye ilişkin parametrelerin daha geri planda olduğu görülmektedir. Ancak, sosyal çevreye ilişkin beklentilerle memnuniyet düzeyleri arasındaki değişime bakıldığında *sosyo-kültürel yaşantı* ve *komşuluk ilişkileri*nde olumlu yönde bir artış olduğu görülmektedir. **Konut biriminin mekânsal özellikleri**ne bakıldığında konutun genel özelliklerinden olan büyüklüğü ve yatırım değeri, iç mekân donanımları ve konfor koşulları konularında, beklentilere kıyasla memnuniyetin daha yüksek olduğu anlaşılmaktadır. *Konutun mimari tasarımı*; *inşaat kalitesi-teknik-yapısal özellikler* ve *mimari dil, estetik görünüme* ilişkin değerlerin ise beklentilerin önemsiz bir miktar da olsa altına düştüğü görülmektedir. Aidiyet, statü ve prestij, kimlik ihtiyacı gibi **psiko-sosyal gereksinimler**e ilişkin beklentiler oldukça düşükken, bunlardan memnuniyet düzeyinde önemli bir miktarda artış olduğu görülmektedir (Tablo 5.66).

Sonuç olarak konum ile sitenin genel görünümü ve tasarım özellikleri parametreleri genelinde memnuniyet değerleri beklentilerin altında kalırken; psiko-sosyal gereksinimler, sosyal çevre, konut biriminin genel özellikleri, güvenlik ve yönetim hizmetleri ve sosyal donatılar geneline ilişkin memnuniyet değerleri, beklentileri geçmiştir. Yukarıda taşınmayı düşünen ailelerin taşınma nedenleri arasında konuma ve ulaşılabilirliğe ilişkin zorlukların yüksek çıkması bu verileri destekler niteliktedir. Ancak sitenin genel görünümü ve fiziksel çevre özelliklerine ilişkin düşüş tutarsız görünmekte, büyük olasılıkla manzara faktörünün eksikliğiyle bağlantılı olabileceği düşünülmektedir. Benzer şekilde memnuniyet düzeylerindeki

artış olan parametreler; bahçeli ev isteğini, daha geniş bir ev arzusunu, yeşil alan ve doğal çevre ihtiyacı, deprem endişesi, sosyal çevre ve aidiyet ihtiyacını karşılar niteliktedir.

Bu değerlere dayanarak kişilerin tercihlerine ve beklentilerine ilişkin (1) sitenin genel görünümü ve tasarım özellikleri, (2) konut biriminin mekânsal özellikleri, (3) konum, (4) güvenlik ve yönetim hizmetleri, (5) sosyal donatı ve tesisler, (6) sosyo-kültürel yaşam, (7) psiko-sosyal ihtiyaçlar; memnuniyetlerini etkileyen faktörler içinse (1) sitenin genel görünümü ve tasarım özellikleri, (2) konut biriminin mekânsal özellikleri, (3) psiko-sosyal tatmin, (4) güvenlik ve yönetim hizmetleri, (5) konum, (6) sosyo-kültürel yaşam, (7) sosyal donatı ve tesisler olacak şekilde genel bir sıralandırmaya gitmek mümkündür.



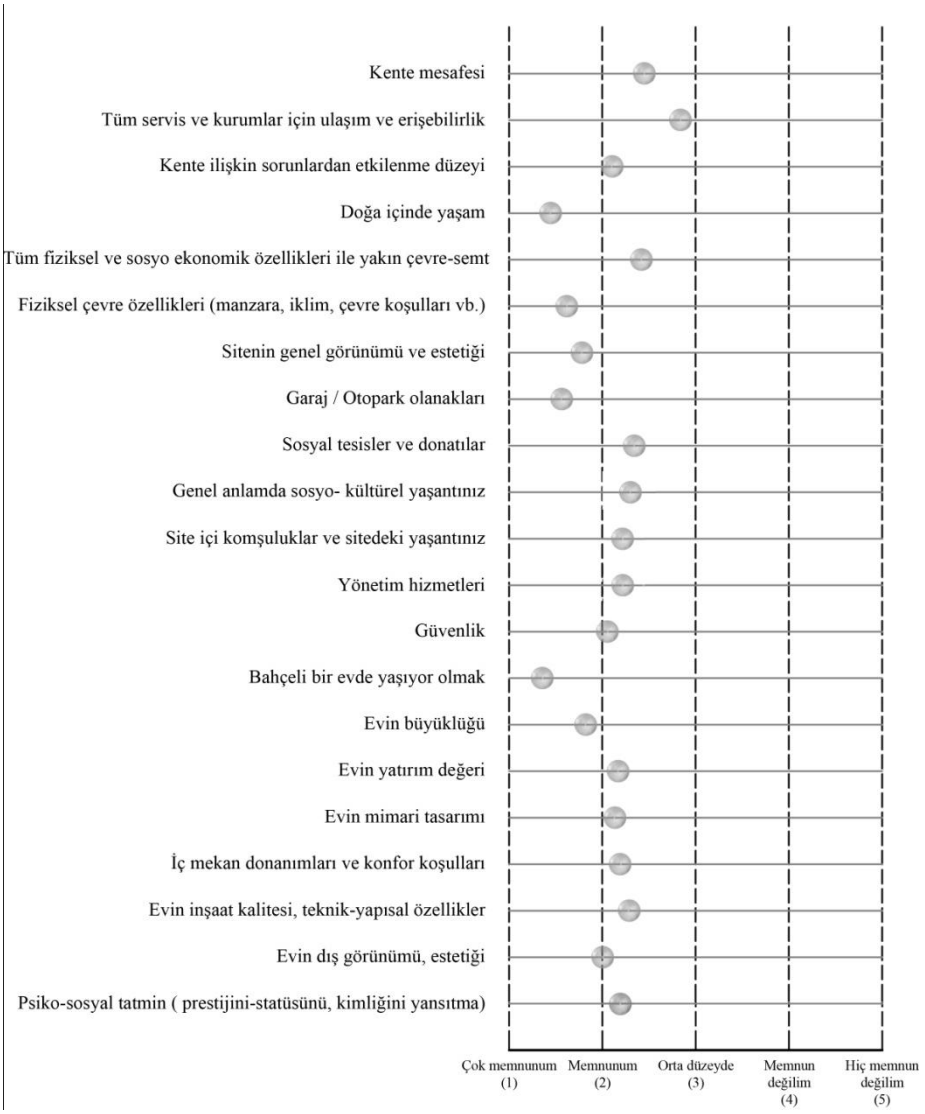
Şekil 5.219 Beklentilere ilişkin değerlerin dağılımı

Tablo 5.65 Bu evin-sitenin niteliklerinden memnuniyet düzeyinin değerlendirilmesi

	Art. Ortalama	Mod	Standart sapma
Bahçeli bir evde yaşıyor olmak (n=154)	1,36	1	0,614
Doğa içinde yaşam (n=154)	1,44	1	0,723
Garaj / Otopark olanakları (n=151)	1,56	1	0,699
Fiziksel çevre özellikleri (manzara, iklim, çevre koşulları vb.) (n=151)	1,62	1	0,729
Sitenin genel görünümü ve estetiği (n=150)	1,78	1	0,732
Evin büyüklüğü (n=151)	1,82	2	0,801
Evin dış görünümü, estetiği (n=153)	2,01	2	0,811
Güvenlik (n=151)	2,06	2	0,904
Kente ilişkin sorunlardan etkilenme düzeyi (n=137)	2,10	2	0,779
Evin mimari tasarımı (kullanım kolaylığı, mekânların yerleri ve büyüklükleri) (n=149)	2,13	2	0,961
Psiko-sosyal tatmin (aidiyet hissi, prestijini-statüsünü, kimliğini yansıtma) (n=153)	2,13	2	0,974
Evin yatırım değeri (n=143)	2,17	2	0,927
İç mekân donanımları (mobilya, renkler, özel sistemler) ve konfor koşulları (tesisat-altyapı) (n=150)	2,20	2	0,976
Yönetim hizmetleri (n=148)	2,22	2	0,900
Site içi komşuluklar ve sitedeki yaşantınız (n=149)	2,22	2	0,876
Evin inşaat kalitesi, teknik-yapısal özellikler (yalıtım, depreme dayanım vb.) (n=151)	2,28	2	1,059
Genel anlamda sosyo- kültürel yaşantınız (n=148)	2,30	2	0,830
Sosyal tesisler ve donatılar (n=148)	2,34	2	1,047
Tüm fiziksel ve sosyo-ekonomik özellikleri ile yakın çevre-semt (n=144)	2,42	2	0,905
Kente mesafesi (n=153)	2,45	2	0,993
Ulaşım ve erişebilirlik (tüm servis ve kurumlar için) (n=148)	2,84	3	0,976

Tablo 5.66 Beklenti ve memnuniyet düzeyi arasındaki farklar

Beklenti-Memnuniyet düzeyi		İki durum arası farklar		Sig. (2-tailed)
		Art. Ort.daki değişim	Std. Sapma	
KONUM	Kent merkezine ve çeşitli servislere kolay erişebilirlik, ulaşım olanakları / Tüm servis ve kurumlar için ulaşım ve erişebilirlik	-0,145	1,036	0,103
	Kente mesafesi / Kente mesafesi	0,103	0,911	0,174
	Kente ilişkin sorunlardan uzak olma isteği / Kente ilişkin sorunlardan etkilenme düzeyi	-0,552	0,930	0,000
	Doğayla iç içe olma isteği / Doğa içinde yaşam	-0,013	0,577	0,778
	Yakındaki semtin genel fiziksel ve sosyo-ekonomik özellikleri / Tüm fiziksel ve sosyo-ekonomik özellikleri ile yakın çevre-semt	0,485	1,075	0,000
SİTENİN GEN.GÖR. ve TASARIM ÖZ.	Çevre kirliliği olmaması, fiziksel çevre özellikleri (manzara, iklim vb.) - Fiziksel çevre özellikleri (manzara, iklim, çevre koşulları vb.)	-0,233	0,814	0,001
	Sitenin genel görünümünü, bakım ve temizliğini, kullanılan donatım elemanlarını ve peyzaj tasarımını estetik bulma - Sitenin genel görünümü ve estetiği	0,007	0,724	0,909
	Garaj / Otopark olanakları - Garaj / Otopark olanakları	0,041	0,751	0,509
GÜVENLİK YÖN. HİZ.	Yönetim hizmetleri / Yönetim hizmetleri	0,236	0,828	0,001
	Kentten daha güvenli oluşu /Güvenlik	-0,028	0,900	0,712
SOS. DONATILAR	Sosyal tesislerin ve donatıların zenginliği / Sosyal tesisler ve donatılar	0,142	0,824	0,043
SOSYO-KÜLTÜREL YAŞAM	Daha iyi bir sosyal çevre, komşuluklar ve sosyal yaşam isteği / Genel anlamda sosyo- kültürel yaşantınız	0,207	1,076	0,024
	Sitede arkadaş, tanıdıkların oluşu / Site içi komşuluklar ve sitedeki yaşantınız	0,559	1,243	0,000
KONUT BİRİMİNİN MEKANSAL ÖZ.	Bahçeli bir evde yaşama arzusu / Bahçeli bir evde yaşıyor olmak	-0,027	0,491	0,507
	Evin büyüklüğü / Evin büyüklüğü	0,124	0,815	0,069
	Evin fiyatı / Evin yatırım değeri	0,326	1,028	0,000
	Evin mimari tasarımı / Evin mimari tasarımı (kullanım kolaylığı, mekanların yerleri ve büyüklükleri)	-0,049	0,790	0,460
	İç mekan donanımları ve konfor koşulları / İç mekan donanımları ve konfor koşulları (mobilya, renkler, özel sistemler, tesisat-altyapı)	0,193	1,010	0,025
	Evin inşaat kalitesi, teknik-yapısal özellikler / Evin inşaat kalitesi, teknik-yapısal özellikler (yalıtım, depreme dayanım vb.)	-0,103	0,848	0,144
	Evin dış görünümü, estetiği / Evin dış görünümü, estetiği	-0,055	0,598	0,269
PSİKO-SOSYAL KONFOR	Psiko-sosyal ihtiyaçlar / Psiko-sosyal tatmin	2,346	1,071	0,000



Şekil 5.220 Memnuniyete ilişkin değerlerin dağılımı

BÖLÜM ALTI
SONUÇ

"...Yeni teknolojiler ile hava kirliliği olmadan yaşayabiliriz. Çoğumuz, çocuklarımızın sağlığını düşünerek, özel arabamızı az kullanmaya başlayabiliriz. Toplu taşımacılık sayesinde trafik tıkanıklıklarına çare hiç de imkansız değil. Müsrif olmaktan kurtulabiliriz, az harcamaya alışabiliriz. Doğanın ekolojisi gibi sosyal olarak da birbirimize bağlı olduğumuzu keşfedebiliriz. Bize sorulmadan alınan imar kararlarına karşı sokaklarda çocuklarımızla gösteriler yapabiliriz... (Nişancıoğlu, 1999, s.86)

Yapılan çalışmanın sonuçları iki aşamada değerlendirilecektir. Tez çalışmasına ilişkin araştırmalar, genelden özele, bütünden alana doğru bir kademelenme ile gerçekleştirilmiştir. Sonuçlar ise alan çalışması ve örneklemden elde edilen veriler doğrultusunda parçadan bütüne, genellemeler ile irdelenecektir. Bu çerçevede ilk aşamada alan çalışmasında, yapılan fiziksel-mekansal değerlendirmeler ile anket çalışmasının verileri doğrultusunda bütüne ilişkin genellemelere varılmaya çalışılacaktır. İkinci aşamada ise az katlı konut toplulukları ve kapalı konut sitelerine ilişkin genel bir değerlendirme yapılacaktır.

Kent içinde ya da çeperlerinde, kontrollü ve planlanmış yaşam alanları olarak ortaya çıkan, az katlı konut siteleri ve onun bir türü olarak kabul edilebilecek olan kapalı siteler; bireye her şey dahil, hazır bir yaşam tarzı sunan, farklı bir mekansal doku ve yeni bir konut sunum biçimi olarak kabul edilmektedirler. 1960 sonrasında Amerika'da ortaya çıkarak dünya genelinde yayılan bu yerleşim formu, kentin çeperinde yaşam arzusu ile başlayan kent dışına doğru hareketin ve bu doğrultuda gelişen alt-kentleşme sürecinin geldiği son aşamadır. Bu bağlamda Batı Avrupa ve Amerika'da bu konut sunum biçimini önceleyen bir alt-kentleşme geleneğinin var olduğu görülmektedir. Avrupa'da ağırlıklı olarak işçi sınıf kökenli bir hareket iken; Amerika'da orta sınıfın kitlesel bir hareketine dönüşen banliyöleşmenin geçmişi, 19.yüzyılın sonlarına dayanmaktadır. Kent çeperindeki konut pratiği; otomobilin

bulunup yaygınlaşması, büyük çevre yollarının inşası, toplu taşımacılıktaki gelişmeler, büyük inşaat şirketlerinin konut piyasasında yer edinmesi, gelir düzeylerinde yükselme, uygun kredi olanakları, çekirdek aile ve domestik hayat temelli ideal ev mitinin oluşması, kentleşme problemleri ve kent çeperine dair çekici faktörler doğrultusunda yaklaşık yüzyıllık bir süreç içinde yavaş yavaş deneyimlenen bir sürecin ürünüdür. Kapalı konut siteleri ise bunların içinden 1960 sonrasının ekonomik-politik yapısı doğrultusunda dönüşerek şekillenmiştir.

Türkiye söz konusu olduğunda ise kapalı konut sitelerinin, ilk aşamada, 1980 sonrasında küresel ekonomik süreçlere eklemlenme doğrultusunda gelişen ve ithal edilmiş bir konut sunum biçimi olduğunu söylemek mümkündür. Öte yandan bu dönemde, Türkiye'nin büyük kentlerinin çeperlerinde, kıyı kesimlerindeki turistik bölgelerde, müstakil evlerden oluşan tekil üretimleri ya da kooperatifler aracılığıyla üretilmiş konut topluluklarını içeren bir yapılaşma pratiğinin mevcut olduğu da görülmektedir. Her ne kadar bu Batı'daki banliyöleşme gibi, sürekli yaşam çevresi oluşturmayan, sadece mevsimsel kullanılan evleri barındırsa da; kapalı sitelere, çeperde yaşam alışkanlığı ve kentsel sorunlardan kaçış arzusu doğrultusunda altlık teşkil ettiklerini söylemek mümkündür. **İzmir kentinde ise ülkenin diğer büyük kentleri ile kıyaslandığında yazlık geleneğinin önemli bir yer tutması nedeniyle, az katlı konut topluluklarının ilk aşamada bu alanlar içinden pekişerek oluştuğu ikinci aşamada da ekonomi politikalarından etkilenerek geliştiği görülmektedir.**

Çalışmanın **hipotezlerinden biri,** bu konut topluluklarının kapitalist sistemin tüketime odaklı döngüsünü beslemek amacıyla, kent yaşantısına alternatif olan, yeni ve farklı bir mekânsal örgütlenme biçimi olarak kişilere sunulduğudur. Çalışma boyunca görüldüğü gibi, çeşitli vaatler içeren ve kişilerde belirli beklentiler biçimlendiren bu durum, yalnızca yerel ve ulusal ölçekte değil uluslararası alanda da geçerli olan temel söylemler üzerinden yürümektedir. Bu doğrultuda bir yandan ideal ev ve aile biçimi bireylere empoze edilmekte; öte yandan sunduğu niteliklerle güçlü bir aidiyet, farklı ve ideal bir yaşam tarzı önerilmektedir. Ancak empoze edilen kurgular ve vaatler üzerinden ilerleyen mekânsal konseptlerin, büyük ölçüde hayali

söylemler olarak kaldıkları ve tam anlamıyla yaşamsal gerçeklik bulamadıkları; İzmir'de yapılan değerlendirmede de, her parametre özelinde, yaratılan beklentiler, sunulan mekanın niteliği, kişilerin beklentilerinin karşılanma düzeyi ve memnuniyet dereceleri karşılaştırılarak görülmüştür. Çalışmanın **bir diğer hipotezi** olan mekânsal örgütlenme biçimlerinin ve mimari konseptlerin, hem bireyler arası sosyal ilişkileri hem de bireyleri şekillendirdiği de, yine İzmir örneğindeki vaziyet plan şemaları doğrultusunda yapılan analizlerle doğrulanmıştır. Tez çalışmasının **temel hipotezi** ise İzmir'deki az katlı konut topluluklarının ve kapalı konut sitelerinin ulusal ya da uluslararası ölçekteki benzerlerinden, kentin iç dinamikleri doğrultusunda temel farklılıklar içerdiğidir. Bu farklılık, üst ölçekte bakıldığında, kentin kendi özgün yapısından kaynaklanmaktadır ve tezin kurmaya çalıştığı bütüncül bakış açısı çerçevesinde ekonomik-politik, sosyo-kültürel, kentsel-ekolojik ve mimari-mekansal bağlamlarda irdelenmiştir. Bu dört bağlamın yansımaları hem İzmir'deki konut topluluklarının ortaya çıkış sürecini şekillendirmekte; hem de mevcut durumun diğer ülke ve kentlerden farklılaşması sonucunu doğurmaktadır. Öte yandan yapılan çalışma sırasında kapalı konut sitelerinin uluslararası ve ulusal ölçekte tekrar eden ortak karakteristik özelliklerinin olduğu görülmüştür. Konuyu mimari-mekansal bağlamda derinlemesine tartışabilmek için, bu özellikler üzerinden yapılan bir gruplamayla yedi parametre (konum, sitenin genel görünümü ve tasarım özellikleri, sosyal donatı ve tesisler, sosyal yaşam, güvenlik ve yönetim hizmetleri, konut biriminin mekansal özellikleri, aidiyet ve psikososyal özellikler) belirlenmiştir. Alan çalışmasından elde edilen verilerle bu parametreler doğrultusunda yapılan irdelemeler, İzmir'deki konut topluluklarının mekansal niteliklerine ilişkin benzerlik ve farklılıkları ortaya koyacak ipuçlarını vermektedir. Buradan itibaren, yapılan araştırmadan elde edilen veriler doğrultusunda bu hipotezlere ilişkin detaylı tespitler ortaya konmaya çalışılacaktır:

☐ Kapalı konut siteleri dünya genelinde **ekonomik-politik** kökenden yayılan bir yeni konut sunum biçimi olarak değerlendirilebilirler. Ortaya çıktığı tüm kentlerde, kapalı konut siteleri için geçerli olan ortak söz; bu yerleşimlerin, temelde, kapitalist sistemin 1980'li yıllarda başlayan yeniden yapılanma süreci, postmodernite, değişen tüketim kültürü alışkanlıkları, neo-liberal politikalar ve kentlerdeki sermaye birikim

süreçleriyle ilişkili olduğudur. Kapitalist ekonominin ve postmodern anlayışın küreselleşmeyle yayılan öylesine güçlü etkileri vardır ki, dünya genelinde, bu ekonomide söz sahibi olan ülkelerde olduğu kadar küresel sisteme eklemlenmeye çalışan ülkelerde de benzer bir konut modeli oluşmakta; sadece kentlerin özgül dinamikleri doğrultusunda belirli farklılıklar oluşmaktadır. Bu doğrultuda Türkiye'nin önemli bir dışa açılım süreci yaşadığı 1980 yılı sonrasında, neo-liberal politikaların benimsenmesi ve dünyadaki kapitalist yeniden yapılanma sürecine eklemlenme ile birlikte, sermaye birikiminin kentlerde yoğunlaşması ve kentsel mekanın bir rant aracı haline gelmesi, kapalı konut sitelerinin temel itici gücünü oluşturmuştur. Bu doğrultuda İstanbul kenti ulus genelinde bir düğüm noktası haline gelerek, üst ölçekli yatırımlarla yerli ve yabancı sermayenin büyük bir kısmını kendine çekmiş; metropoliten alan büyük ölçekli kentsel yatırım projeleriyle; çeper ise kapalı konut toplukları ile hızla yapılaşmıştır.

Geçmişinden gelen liman kenti niteliği ve kaynak aktarım noktası olma işlevini günümüzde de sürdüren **İzmir kenti ise, neo-liberal politikaların etkilerini yaşamakla birlikte, sermaye birikim süreçlerinden İstanbul ya da Ankara kadar pay alamamış; bu doğrultuda hızla yapılandırılamadığı gibi üst ölçekli yatırımları da çekememiştir.** Ülke genelinde canlanan inşaat sektöründen daha küçük bir pay alan İzmir kentinde, İstanbul'daki gibi büyük sermayeli, ulusal ya da uluslar arası ölçekli şirketlerin yer tutmadığı; ağırlıklı olarak küçük sermayeli, yerel ölçekteki girişimcilerin bulunduğu görülmektedir. Bu bağlamda çeperdeki az katlı konut topluluklarının da genellikle kooperatifler aracılığıyla gerçekleştiği; özel sektör sunumunda ise, son yıllarda bu işe girişen birkaç küçük sermayeli şirket dışında sadece mimarlık-müteahhitlik bürolarının konut arzı gerçekleştirdiği görülmektedir. Bu durum, İzmir'deki konut topluluklarının İstanbul'daki örneklerle maliyet açısından boy ölçüşemeyecek bir noktada olduğunu göstermektedir. Bu doğrultuda da İzmir'de, sosyal donanım ve tesisler, kalite, mekansal örgütlenme gibi ekonomik temelli açılımların daha kısıtlı düzeyde olduğu, bunun sonucunda da kendi içinde yeterli, her türlü donanıma sahip, dışa bağımlı olmayan bir sitenin yer almadığı görülmektedir. Bu, ileride daha detaylı açıklanacak olan 'kapalılık' durumunun neden İzmir'de tam anlamıyla gelişmediğinin de nedenlerinden biridir.

☐ Ekonomik-politik yapı, kaçınılmaz olarak **sosyo-kültürel** dinamikleri de biçimlendirmektedir. Kapitalizm öncesi kentlerde yan yana yaşayan farklı sınıflar, kapitalist kentlerdeki gelirler arası eşitsizlikler doğrultusunda gittikçe daha çok ayrışmaya başlamıştır. Kapalı siteler de, metropol kentlerde iyice görünür hale gelen sosyal tabakalaşmanın ve gittikçe artan mekânsal ayrışmanın temel sonuçlarından biri olarak görülmektedirler. Gelişen ekonomik sektörler çerçevesinde ortaya çıkan ve "yeni kentli seçkinler" olarak adlandırılan, yüksek gelirli, farklı tüketim alışkanlıklarına sahip, profesyonel bilgi sahibi bir kitlenin yeni yaşam tarzı arayışlarının, kapalı sitelerin ortaya çıkmasında öncülük ettiği kabul edilmektedir. Türkiye'de de yine 80 sonrası süreçte değişen ekonomik yapı çerçevesinde, geliri artarak varlık düzeyi yükselmeye başlayan, işadamları, işkadınları, iletişimciler, reklamcılar, yazarlar, dergi editörleri ve televizyon yapımcıları, yönetici ve teknokrat sınıftan oluşan yeni zengin bir kentsel elitin ortaya çıktığı ve tüketim kültürüyle bütünleşmeye başladığı görülmektedir. Yine İstanbul'da en belirgin şekilde öne çıkan bu yeni elit sınıf, yaşam tarzını değiştirmeye yönelmiş; tüketim, seçkinlik, prestij, zenginlik ve statü gibi kavramlara değer atfederek ve bu süreçte Batı'nın, özellikle Amerika'nın yaşantısını örnek alarak sınıf atlama çabası içine girmiştir. Orta, orta-üst ve üst gelir grubunu kapsayan bu kitlenin konut yaşam çevresine ilişkin arayışlarının, kapalı sitelerde mekânsal karşılık bulduğu ve bu grupların siteler özelinde de kristalize olarak ayrıştığı görülmektedir. Ankara'da ise kapalı sitelerin üst düzey asker ve bürokrat kesimi kapsayan, görece homojen bir yapı sergilediği bilinmektedir. Ekonomik büyüme ile gelişen yeni sınıfın prestijini ve toplumsal statüsünü koruma isteği ile kimliğini yeniden tanımlama sürecinin bir parçası olan kapalı siteler, bu doğrultuda, Batı ülkelerinde olduğu gibi sosyal ayrışmanın ve suç korkusunun direkt bir ürünü olarak ortaya çıkmamışlardır.

İzmir kentinde de ulusal ölçekte yaşanan gelir farklılıklarının kısmen oluştuğu, özellikle 1990'ların sonuna doğru daha genç yaş grubunda, yüksek gelire sahip elit bir kitlenin ortaya çıktığı görülmektedir. Ancak **İzmir'de gelir dağılımında İstanbul'daki kadar büyük sınıfsal ayrışmalar olmadığı,** çok üst gelir grubunu oluşturan beyaz yakalılar, sanat camiası, finans ve medya sektörünün yer almadığı; ağırlıklı olarak orta ve orta-üst sınıf kitlesinin yaşadığı görülmektedir. Bu doğrultuda

kent çeperindeki az katlı konut toplulukları, 1990'ların başlarında, yaş grubu yüksek, maddi birikim yaparak ekonomik doygunluğa ulaşmış, ağırlıklı olarak emekli bir grubun kentten kaçış arzusu çerçevesinde gelişmiştir. Bu bağlamda İstanbul ya da Ankara'daki gibi kentin seçkin tabakasının yaşam arayışları olmaktan çok, orta ve orta-üst sınıfın yazlık bölgelerde bir süredir devam eden bahçeli, ikincil konut geleneğinin, daha kırsal bölgelere kayması ve kalıcı yerleşimlere dönüşmesiyle gerçekleşmiştir. Öte yandan özellikle 1990'ların sonunda, daha genç yaşta ekonomik kazanç sağlayan bir kuşağın geliştiği, tüketim alışkanlıklarının değiştiği ve bu kitlenin İstanbul'dakine benzer taleplerle, kimlik, statü, prestij arayışlarının bir yansıması olarak, kent çeperindeki konut topluluklarında edinilen müstakil bir konutu sınıf atlama aracı olarak görmeye başladıkları gözlenmektedir.

☐ Yine üst ölçekli ekonomik-politik ağın **kentsel-ekolojik** bağlamdaki etkileri, özellikle refah devletlerinin etkilerini yitirmesi, insiyatiflerin daha çok piyasa tarafından yönlendirilmesi ve kamu denetiminin zayıflamasıyla, kentlerdeki imar faaliyetleri farklı dinamikler doğrultusunda şekillenmeye başlamıştır. Avrupa ülkelerinde merkezi yönetimler planlama alanında korumacı davranıp arazi kullanım planlamasına ilişkin yasalarla kentsel büyümeyi denetlerken; Amerikan kentlerinde mülk konuta ağırlık veren devlet politikası, kapalı konut sitelerinin kent çeperindeki düz, geniş, ucuz ve uçsuz bucaksız gibi görünen alanlar üzerinde serbestçe gelişmesini sağlamıştır. Bu noktada, Türkiye'nin Amerikan kentleşmesine yakın bir modeli benimsediği, yerel yönetimlerin, imar ve planlama düzenlemelerinin, kentsel ranta hizmet edecek şekilde örgütlenmesi ve izlenen parçacıl planlama politikaları sayesinde kapalı konut sitelerinin uygulama olanağı bulduklarını söylemek mümkündür. Böylece ağırlıklı olarak yasal sınırları zorlayan süreçler içinde, kişisel ilişkiler çerçevesinde tarım arazilerini imara açan yasal düzenlemeler, mevzi imar planları ile gelişen kapalı sitelerin rahatlıkla uygulama olanağı bulmasını sağlamış; özellikle büyük sermaye gruplarının yer aldığı İstanbul'da meşrulaştırılan radikal imar uygulamalarının önü yasal reformlarla açılmıştır.

Benzer süreçlerin İzmir'deki az katlı konut topluluklarının oluşumunda da geçerli olduğu görülmektedir. Bu anlamda mücavir alan sınırları dışındaki bölgelerde, yasal

sınırları zorlayan süreçlerle parça parça yapılan mevzi imar planları, İzmir kent çeperlerinde de etkili olmuş ve bu tip konut alanlarının yayılmasını kolaylaştırmıştır. Bu süreçte kentin çeperinde belde belediyelerine bağlı ve yeterli denetimin sağlanamadığı birçok alan yatırımcılar için cazip görülerek değerlendirilmiştir. Ancak bu noktada da İzmir kentinin özgül yapısının yarattığı farklılıklardan bahsedilebilir. **Kentin tarihsel sürecinden devraldığı mekânsal izlerine bağlılığı, merkez kentin gücünü kaybetmesine ve büyük yatırımlar doğrultusunda ağırlığın çepere doğru kaymasına engel olmaktadır.** Bu bir yandan, sermaye birikim süreçlerinden yeterince pay alamaması ve kentin üst ölçekli yatırımları çekememesiyle ilişkilidir. Öte yandan yönetime ilişkin örgütlenmelerde olduğu kadar halkın kendi iradesinde de var olan direniş geleneği; kaçak yapılaşmaya ve yanlış uygulamalara sahne olsa da, İstanbul'da olduğu anlamda bir kentsel talana engel olmaktadır.

Görüldüğü gibi kent çeperindeki az katlı konut toplulukları, merkezde ekonomik-politik değişimlerin yarattığı bir etki alanından yayılan çeşitli faktörler doğrultusunda şekillenmektedirler. Bu alanın sosyo-kültürel, kentsel-ekolojik ve mimari-mekansal bağlamdaki etkileri bu yerleşimlerin oluşumuna uygun zemini hazırlamaktadır.

- Üst ölçekte tartışılanlar doğrultusunda şekillenen bu yeni yaşam tarzı arayışının temel dayanağı, **artan kentleşme problemleri ile çeperin çekici nitelikleri çerçevesinde gelişen bir karşı kent söylemi**dir. Kent karşıtı önyargılar aracılığıyla banliyö hayatının idealize edildiği, doğada yaşam sevgisinin yüceltildiği bu söylem içinde Batı'da, kentsel suç korkusu ve güvenlik endişesi, yalnızlaştıran metropol yaşantısının getirdiği topluluk ve sosyal çevre arzusu, kentlerin kozmopolit ve olumsuz soysal dokusundan kaçış ön sıralarda yer almaktadır. Birçok dünya ülkesinde gelir dengesizlikleri ve sosyal ayrışmanın bir sonucu olarak, kentsel suça ilişkin korkular ve güvenlik endişesinin, kapalı konut sitelerinin oluşumunda en önemli nedenlerden biri olduğu görülmektedir. Bunun yanı sıra kapalı siteler, daha iyi bir sosyal çevre ve boş zaman olanaklarına sahip, kişilerin topluluk ruhu ya da mahalle duygusu içinde yaşayabilecekleri, aidiyet geliştirebilecekleri bir yaşam çevresi ile özdeşleştirilmektedirler. Türkiye'de ise ağırlığın, apartman yaşantısı,

fiziksel ve sosyal dokuda bozulmalar, yeşil doku ve boş alan eksikliği, trafik sıkışıklığı, otopark sorunu, çevre kirliliği, deprem korkusu gibi etkenler olduğu görülmektedir. Buna 1980 sonrası ülke genelindeki ulaşım politikaları paralelinde gelişen karayolu ağları ve otomobil sahipliğindeki artışın sağladığı kolaylıklar eşlik etmektedir. **İzmir'de de kentsel itici faktörlerin ön planda olduğu görülmektedir.** Ülke genelinde izlenen politikalara paralel olarak kamu hizmetlerinde azalma, yetersiz altyapı olanakları, otopark sorunu, körfez kirliliği ve kokusu, kentte gittikçe azalan yeşil alan ve temiz hava, artan çevre kirliliği, gürültü ve trafik gibi problemler, kente yönelik tepkinin büyümesini sağlamıştır. İzmir'in coğrafi güzellikleri, denizi ve iklimine ilişkin özellikleri de önemli bir çekici faktördür. Yine 1990 sonrası süreçte, otoban ve çevreyollarının yapılmasının, bu konut topluluklarının gelişiminde en önemli faktörlerden biri olduğu görülmektedir. Bu bağlamda İzmir'de çepere hareketin, 19.yüzyılda Amerika'daki ilk dönem banliyöleriyle benzerlikler taşıdığını söylemek mümkündür.

- Kente karşı duyulan antipatiyi, doğa içinde yaşam sevgisi ve bahçeli eve duyulan, idealize edilmiş bir özlemin takip ettiği görülmektedir. Türkiye'nin tüketim kültürüyle bütünleşmesinin ardından, metropolleşmiş büyük kentlerinde, kentlinin üzerinde etkili olan Batılı yaşam tarzı, bahçeli eve duyulan hayranlığı beraberinde getirmiştir. Yine özellikle Amerikan yaşam tarzına atfedilen önem doğrultusunda, bu ülkede banliyöleşme sürecinde ortaya çıkan Amerikan rüyasının bir parçası olan, *ideal ev ve ideal aile miti*, Türk toplumunda da yavaş yavaş empoze edilen bir kavrama dönüşmüştür. Kırsal alanda, idealize edilmiş doğa manzaraları içinde yer alan, bahçeli ve müstakil, güzel, konforlu bir ev; prestijin, sosyo-ekonomik statünün ifadesi, mutlu, güvenli ve iyi bir aile yaşantısının sembolü haline gelerek, toplumda varılabilecek en üst hedef olarak tariflenmiştir. Kent çeperindeki az katlı konut sitelerindeki yaşam da, ailelere, metropoliten kentin sağladığı geniş olanaklardan da geri kalmadan, özlenen bir yaşam tarzı kurma olanağı sunan; dış dünyadaki yaşamın streslerinden uzakta mahremiyet ve konfor sağlayan bir kaçış olarak idealize edilmiştir. Bu doğrultuda Batı'dan ithal edilen kavramlar çerçevesinde, kent sakinlerine göre ayrıcalıklı, eşsiz bir yaşam fikri üzerine kurulu banliyö; çekirdek aileye hitap eden, evin erkeği işe gidip gelirken kadına evcimen bir rolün yüklendiği,

çocuklar için sağlıklı ve güvenilir bir çevre sunan, yüksek sosyallik düzeyine sahip (kulüpler, boş zaman aktiviteleri, iyi komşuluklar), bu doğrultuda da topluluk ruhunun yüksek olduğu, öte yandan da spor ve boş zaman aktiviteleri için uygun olanakları ve kırsal, pitoresk manzaralarıyla bireyselleşmeye de izin veren bir hayat sunmaktadır. Az katlı konut toplulukları ve kapalı siteler, ulusal ve uluslararası benzerlerinde olduğu gibi İzmir'de de bu temel nitelikler çerçevesinde mekânsallaştırılarak kullanıcıya sunulmaktadır. Bu sunumda Batı'daki ve İstanbul'daki örneklerde medyanın oldukça etkili olduğu ve konuta ilişkin çeşitli pazarlama ve reklam yöntemlerine önem verildiği görülmektedir. Bir noktadan sonra ciddi anlamda teşvik edici ve dayatıcı bir mekanizma olarak işlev gören **reklamların, İzmir örneğinde, özel sektör sunumunun kısıtlı olmasına paralel olarak daha ölçülü oldukları** gözlenmektedir. Ancak yukarıda açıklandığı gibi tüketim kültürünün yayılmacı etkisi, az katlı konut topluluklarına ve kapalı sitelere ilişkin, artık ulusallaşmış hatta küreselleşmiş bazı ortak kalıpların yerleşmesini sağlamaktadır. Konut, imajiner kalıplar çerçevesinde değerlendirilen, moda olanın hedef gösterildiği bir tüketim nesnesi haline dönüşerek metalaşmıştır.

☐ Tüm bunlar doğrultusunda **mimari-mekansal** boyut, ideal konutu ve ideal yaşam çevresini kurmaya hizmet eden bir araç haline gelmektedir. Temelinde tüketimin körüklenmesini ve rantı arttırmayı hedefleyen sistem, bireyleri, özel temalar ve konseptler çerçevesinde kurgulanmış yeni yaşamlar, yeni konutlar içinden, sürekli daha farklı ve daha iyisini aramaya yöneltmektedir. Kişiler, ideal ve eksiksiz olarak sunulan yaşam çevresinden edindikleri 'ideal' konutlarını, kısa bir süre sonra değiştirebilmektedir. Statü, prestij ve moda kavramlarıyla özdeşleşen bu durum, konutu bir mülke dönüştürmekte, özünde hem 'ideal' kavramıyla hem de kurmaya çalıştıkları 'aidiyet' ile çelişmektedir.

Bu doğrultuda mimari-mekânsal anlamda İzmir'deki sitelerin temel niteliklerini kavramak, benzerlik ve farklılıkları görmek; bunların bireylere nasıl empoze edildiği ve mekânsal örgütlenmenin bireyi nasıl biçimlendirdiğini anlamak; mevcut durumda bireyin beklentilerinin ne düzeyde karşılandığını kavramak ve bütüne ilişkin yargılara varmak için, yapılan alan araştırmasının her parametre özelinde gözden

geçirilmesi gerekmektedir.

- İlk olarak yukarıda bahsedilen ‘ideal aile’, ona uygun ‘ideal ev’ ve ‘ideal bir yaşam tarzı’ miti çerçevesinde **İzmir’deki sitelerin hane halkı profili değerlendirildiğinde;** konutun sahibi olan, refah düzeyi yüksek, evli ve çocuklu çiftlerin ağırlıkta olması, bu kurgu ile örtüşmektedir. Ancak bununla birlikte İzmir’de kent çeperindeki az katlı konut sitelerini tercih eden kesimin İstanbul ve Ankara’dakilerden farklılıkları bulunmaktadır. Özellikle İstanbul’daki kapalı siteler, büyük oranda, oldukça yüksek gelir düzeylerine sahip, 45 yaş altı genç, evli ve küçük çocuklu (okul öncesi ve ilköğretim-lise çağı), bayanların yüksek eğitim düzeyine rağmen ev hanımı olduğu çekirdek aileleri barındırmakta ve bu durumun bahsedilen domestik aile hayatı kurgusuna oldukça uyduğu görülmektedir. İzmir’de ise kentte üst gelir grubunun ağırlıkta olmamasıyla da ilişkili olarak, daha çok orta-üst gelir grubunda ve bu birikimi orta ve üst yaş aralığında elde etmeyi başarmış bir grubun varlığı görülmektedir. Buna paralel olarak yaş grubunun 45 ve yaş üzerinde yoğunlaştığı, 60 yaş ve üzeri grup ile emekli kesimin de, İzmir’de diğer illerden daha önemli bir oranda yer aldığı görülmektedir. Bu doğrultuda çekirdek aileler kadar, çocukları büyümüş, evlenmiş ya da il dışında eğitim gördüğü için iki kişiden oluşan ailelerin de fazla olduğu göze çarpmaktadır. Çiftlerin yüksek eğitim düzeyine rağmen, çalışmayan bayanların İzmir’de de önemli bir oranda olduğu ancak bunun emekli bayanların fazlalığından ve ev-ofis şeklinde çalışanlardan kaynaklandığı anlaşılmaktadır.

Buna ek olarak bu yerleşimlere gelen kitlenin çok büyük ağırlıkla kent merkezindeki apartman dokusunda buraya taşındığı, üst ve orta-üst gelir grubunu bir kısmının çözülerek kentten buraya hareket etmiş olduğu görülmektedir. **Bu da İzmir’deki konut topluluklarının dışarıdan değil yerelden beslendiğini göstermektedir.**

- Daha önce de belirtildiği gibi **İzmir’deki konut topluluklarının oluşum yılları ve hitap ettikleri kullanıcı kitlesine göre iki kategoriye ayrıldıkları** görülmektedir. *1990’ların başlarındaki ilk örneklerde*, gelir durumunu iyileştirmeyi

başarmış ya da belirli bir birikimi ancak elde etmiş, orta ve üst yaş grubunda, çoğunluğu emekli bireyler ağırlıktadır. Daha önce var olan yazlık geleneğinin bir devamı niteliğinde gelişen bu sitelerin, ağırlıklı olarak kooperatifler ya da küçük ölçekli bireysel girişimciler aracılığıyla üretildikleri, mimari olarak da kentsel konuttaki üretim alışkanlıklarının devam ettirildiği görülmektedir. Yaklaşık olarak *1997 yılı ve sonrasında gelişen sitelerde* ise daha genç yaş grubuna mensup bir kitlenin, sınıf atlama isteğini de içeren prestijli konut talebi doğrultusunda, konut arzının da değiştiği gözlenmektedir. Hem hedef kitleye uygun olarak hem de değişen teknik olanaklar ve mimari eğilimler paralelinde, kapalı konut sitesi formatına daha çok yaklaşan, tasarım konseptleri daha gelişmiş, nitelikli ve kaliteli konut toplulukları üretilmeye başlanmış; daha büyük mimarlık-müteahhitlik büroları ya da şirketler bu işe girişmiştir. Ancak bu iki farklı hane halkı profilinin İzmir'deki örneklere homojen bir biçimde dağılmadığını ve bu nedenle iki kategorinin de keskin sınırlarla ayrışmadığını belirtmek gerekir.

- İzmir'deki az katlı konut topluluklarının ulusal ve uluslararası ölçekte, benzer nitelikteki diğer yerleşimlerde olduğu gibi, doğal nitelikleri ve cazibesi ön planda olan, deniz ya da orman manzaralı alanlarda yer seçmekte oldukları görülmektedir. İzmir'deki konut topluluklarının **konum**ları açısından söylenebilecek en temel şey, kent çeperinin sunduğu doğal nitelikler, iklimsel özellikler, manzara ve yeşil doku olanaklarının oldukça tatminkâr bir çevre sunduğudur. Anket sonuçlarından da **tercihleri ve memnuniyeti etkileyen en temel faktörün doğal çevreye ilişkin nitelikler olduğu** görülmektedir. Ancak planlama kararlarında bu tarz bir alt-kentleşme sürecine olanak tanıyacak gelişme alanlarının öngörülmemiş olmasının da etkisiyle, bu alanların ağırlıklı olarak mevzi imar planlarıyla, yasal sınırları zorlayıcı süreçler ve kişisel ilişkiler çerçevesinde geliştiği görülmektedir. Korunaklı bir parsel elde etmek adına zaman zaman coğrafi eşiklere dayandığı, yaratacağı çevresel etkilerin yeterince önemsenmediği görülse de; ağırlıklı olarak düşük kaliteli tarım toprakları, kıraç, makilik alanlarda yerleştiklerinin gözlenmesi, yeşil dokuyu korumaya yönelik çabaların varlığı doğrultusunda diğer büyük kentlerde olduğu kadar önemli bir kentsel talana neden olmadıklarını söylemek mümkündür.

İzmir'deki konut topluluklarının gelişiminde temel etkenlerden biri, kenti çepere bağlayan yol sistemlerinin gelişimidir. Bu doğrultuda birçok sitenin otoban çıkışlarına yakın alanlarda konumlandıkları görülmektedir. Başlangıçta, aynı anda birçok niteliği barındıran, büyük; ulaşım bağlantıları güçlü; yeşil doku, dağlık alan gibi coğrafi sınırlarla korunaklı halde bulunan; manzaralı parsellerde yerleştikleri görülmektedir. Kısa sürede bu tip yerleşimlerin sağladığı ranttaki artış, ancak bu nitelikleri bir arada içeren uygun alanlara olan talebi hızla arttırmış; kent çeperinde bulunan büyük-küçük, nitelikli-niteliksiz her türlü parselin bir site inşa etmek için tercih edilebilmesini sağlamıştır. Bu doğrultuda sadece ulaşım bağlantısını sağlamak adına yol kenarlarında konumlanan (hatta ironik bir şekilde Sakinkent, Doğakent gibi isimler alan) ancak gürültü ve egzoz kirliliğine maruz kalmış; nitelikli bir yeşil dokudan, doğal çevreden yoksun; ya da ulaşım bağlantıları olmayan oldukça uzak noktalarda dahi çeşitli yerleşimlerin kurulmaya başladığı görülmektedir. Gelişmiş ülkelerde, özellikle Batı Avrupa'da, alt-kentleşme sürecinin toplu taşıma olanaklarıyla desteklendiği ve yer seçim kararları açısından kontrol altında tutulmaya çalışıldığı görülmektedir. Bu noktada Türkiye'deki diğer büyük kentlerde olduğu gibi İzmir'de de bu sürecin daha serbest ve liberal politikalar çerçevesinde ilerleyen Amerikan modelini izlediğini söylemek mümkündür. Bu noktada yerleşimler genellikle yasal sınırları zorlayan süreçlerle, yeterli altyapı ve gerekli servisleri olmayan bölgelerde konumlanmakta; kısa zaman içinde belediyeden hizmet beklemekte; yerel yönetimler de rant kaygılarıyla bu yerleşimlerin gelişimine göz yummakta ancak daha sonra herhangi bir kentsel hizmet götürmeyi reddetmektedirler.

Bu tarz konut yerleşimlerinin konuma ilişkin en önemli vaadi, kente olanaklarından faydalanabilecek kadar yakın ve kolay ulaşım olanakları ile donatılmış bir noktada; kentin olumsuzluklarından uzakta, izole, doğa ile iç içe bir yaşantıdır. Bireyler kentsel alanda gittikçe artan trafik sıkışıklığı, çevre kirliliği, gürültü, kalabalık, suç oranındaki artış gibi çeşitli olumsuzluklardan kaçarak bu alanlara yerleşmektedirler. Belirtildiği gibi İzmir'deki siteler için doğa ile iç içe yaşam söz konusu olduğunda herhangi bir olumsuzluk söz konusu değildir. Ancak kente olan mesafe arttıkça çeşitli servislere erişilebilirlik konusunda problemler

oluşmaya başladığı görülmektedir. Bunda kente mesafenin yanı sıra; İzmir'de hala kent merkezinin yaşamsal ağırlığını koruması nedeniyle, çeşitli kentsel fonksiyonların desantrilize olmaması ve henüz çeperde yer almaması da etkilidir. Örneğin büyük alışveriş merkezlerinin kent merkezine yakın bir noktada durmayı tercih ettikleri, sadece bu yerleşim bölgelerine giden ulaşım aksları üzerinde yer tuttukları görülmektedir. Bununla birlikte konut topluluklarının geliştiği bölgelerin yakınlarında peyzaj şirketleri, köpek eğitim merkezleri, at çiftlikleri, rekreatif kullanımlar, kafeterya ve restoranlar gibi sitelere yönelik kullanımların yanı sıra yavaş yavaş özel eğitim ve sağlık kurumlarının da geliştiği gözlenmektedir.

Öte yandan genelde kişiler, konuma ilişkin büyük bir beklenti taşımadıkları gibi, büyük oranda sitelerini kente yakın bulmakta ve önemli bir memnuniyetsizlik de belirtmemektedirler. Ama yine de konuma ilişkin memnuniyetin en alt sıralarda yer aldığı, ulaşımın bahsedildiği kadar kolay olmadığı; bir kısmının bozuk yollara sahip olduğu, kente ulaşım sürelerinin önemli bir zaman kaybı yarattığı, kente gidiş gelişlerin yorucu hale geldiği, ailelerin bütçelerinin ulaşım masraflarından olumsuz yönde etkilendiği görülmektedir. Ancak **kişilerin konuma ilişkin olumsuzlukları büyük oranda tolere edebildikleri ve kent çeperinde yer almaktan memnun oldukları anlaşılmaktadır.** Yine de 40km'lik uzaklığı aşan yerleşimlerde kente uzaklığın, kalıcı bir yaşam kurulmasını zorlaştırdığı söylenebilir.

Buna ek olarak kent çeperindeki bir sitede bir ev sahibi olmanın konuma ilişkin getirdiği en önemli sonuçlardan biri **özel araç sahipliğini zorunlu kılması**dır. Bu sitelerde yaşayanların birkaç istisnai durum dışında, tamamının otomobil sahibi oldukları görülmektedir. Bunun da ötesinde birçok aile için (özellikle evli ve okul çağında çocukları olan ailelerde) en az iki araba zorunlu hale gelmekte, toplu taşıma olanaklarının zayıf olması da buna katkıda bulunmaktadır. Bu durumun gittikçe özel araç bağımlılığına dönüştüğünü, bunun hem trafik yoğunluğunun hem de hava kirliliğinin artmasına katkıda bulunduğunu göz ardı etmemek gerekir.

- Türkiye'deki sitelerin Batı'daki örneklerle kıyaslandığında daha az yeşil alan içerdiği ve müstakil bahçelerin daha küçük olduğu görülmektedir. Ciddi bir kentsel

ranta sahne olan ve kentsel toprak sıkıntısının çok olduğu İstanbul gibi kentlerde, kent içinde ve çeperinde, apartman bloklarından oluşan ya da bunlara müstakil evlerin eşlik ettiği site örneklerinin sayıca fazla olduğu görülmektedir. İzmir'de ise bu tip örneklerin sayısı sınırlıdır ve genellikle kent çeperinde bahçeli müstakil evlerden oluşan siteler ağırlıktadır. Ancak yine de parsel boyutlarının İstanbul'dakilere kıyasla çok küçük, konut birimi sayılarının da az olduğu görülmektedir. Az katlı konut topluluklarında **sitenin genel görünümü ve tasarım özellikleri;** kentteki pek çok düzensizlik unsuruna karşıt olarak, bakımlı, düzenli, temiz bir yaşam çevresi vaadiyle şekillenmektedir. Bu doğrultuda altyapı, teknik donanım, servis ve hizmetler, yollar, otopark alanları, peyzaj tasarımı ve bitkilendirme gibi konularda kentsel alana ve yerel yönetimlere kıyasla daha iyi bir hizmet sundukları iddiasındadırlar. İzmir'deki konut toplulukları bu bağlamda değerlendirildiğinde, birçoğunda daha çok görsel anlamdaki niteliklerin ağır bastığı, temiz, bakımlı ve zengin bir peyzaj sunmalarına rağmen, altyapı, teknik donanım ve hizmetler konusunda önemli eksiklikler barındırdıkları görülmektedir. Bu doğrultuda alanın doğal çevre niteliklerine ek olarak sunulan tasarlanmış peyzajın bir bütün olarak, kurgulanmış tabloyu tamamlayan bir obje gibi, görselliğe hitap eden bir unsur olduğunu, işlevselliğin geri planda kaldığını söylemek mümkündür. Çoğu yerleşimde konut birimlerinin yönlendirmesinin doğal çevre koşullarından bağımsız olarak ele alınması ve takrarlanması; rant kaygılarıyla daha çok konutu alana sığdırma kaygıları, bu doğrultuda artan yoğunluk, azalan yeşil alan ve yolların çoğunlukla otopark olarak kullanılması; altyapı ve teknik donanımların ekonomik nedenlerle yetersiz kalması; çevreye duyarlılık ve sürdürülebilirlik adına alınan bir önlemin genelde olmaması bu durumu destekler niteliktedir.

Sitelerin genel görünümleri ve tasarım özellikleri konusunda varılan en önemli sonuç **İzmir'deki sitelerin gridal organizasyonlar, merkezden yayılan organizasyonlar, aksiyal organizasyonlar ve dağıtılmış organizasyonlar olmak üzere dört temel plan şemasına sahip olduğu ve bu mekansal örgütlenme biçimlerinin, kişisel tercihlerde olduğu kadar, kişilerin yaşam tarzları ve sosyal ilişkileri üzerinde de etkili oldukları** yönündedir. Anket dökümlerine dayanarak bu dört plan şeması içinde en net olarak ayrışanın *dağıtılmış organizasyonlar*dır. Daha

geniş alanlarda, daha büyük kullanım alanına sahip ve görece daha pahalı konutları içeren bu yerleşimler; doğal çevreyle ilişkilerin en yoğun kurulduğu, peyzajın içine dağınık bir biçimde ancak doğal çevre verileri doğrultusunda yerleştirilen, farklı mimariye sahip konutlardan oluşmaktadırlar. Ağırlıklı olarak üst gelir grubunu barındıran bu sitelerin daha prestijli yerleşimler oldukları, genelde hane reisi kendi işine sahip işadamları ve üst düzey yöneticiler olan aileler tarafından tercih edildikleri görülmektedir. Neredeyse tesadüfi komşulukları dahi olanaksız kılmak üzere yoğun bir ağaç dokusunun içine birbirlerinden uzak yerleştirilen, birbirlerine bakan cepheleri sağır tutulan konutlarıyla farklı, ayrıcalıklı olmaya, bireyselleşmeye en çok vurgu yapan sitelerdir. Kentten izole olma duygusunun ve bundan duyulan mutluluğun daha yüksek olduğu, oy kullanım oranlarının düştüğü, sosyal ilişkilere ait parametrelerin daha düşük seyrettiği bu sitelerde, birbirinden uzak ve bağımsız yerleştirilmiş konutların bireyselliği ve içe kapanmayı arttırdığı görülmektedir. Bununla birlikte aidiyet duygusunun diğerlerine göre yüksek olduğu görülmektedir. *Gridal organizasyonlar,* genelde küçük ve dar parsellerde, birbirine yakın yerleştirilen evlerden oluşan sıkı bir doku tariflemektedirler. Konutların birbirleriyle kurdukları yüksek görsel ilişkinin hem güvenlik hissini arttırdığı, hem de sosyal ilişkileri güçlendirdiği görülmektedir. *Merkezden yayılan organizasyonlarda* da hem ortak alanları hem de birbirlerini görecek şekilde yönlendirilmiş konutların daha çok karşılaşmaya dayalı bir sosyal ilişki biçimi tariflediği ve bu doğrultuda gridal olanlarla benzer şekilde güçlü bir sosyal yaşantı olduğu görülmektedir. Bu iki şemada da diğerlerine kıyasla yoğun bir dış alan kullanımının olduğu, topluluk bağının ve mahalle duygusunun daha yüksek olduğu görülmektedir. *Aksiyal organizasyonlar* ise bir yol ağının üzerine dizilen konutlardan oluştuklarından karşılıklı ilişkilerin dağıtılmış organizasyonlardaki kadar olmasa da gridal ve merkezden yayılanlara göre daha zayıf olduğu bir mekânsal kurgu sağlamaktadırlar. Bununla birlikte çıkmaz sokaklar ve yollar üzerinden karşılıklı ilişki geliştirmeye olanak sağlamaları sayesinde, sosyal ilişkilerin dağıtılmış organizasyonlardan daha yüksek olduğu görülmektedir.

Bu durum tezin, mekansal örgütlenmenin sosyal ilişkileri ve bireyleri biçimlendirdiği savını da destekler niteliktedir. Yaş grubu ve gelir dağılımı

açısından bu plan tipolojilerine heterojen bir biçimde dağılan bireylerin, zaman içinde farklı sosyal ilişkiler geliştirdikleri görülmektedir. Bu dört plan tipolojisinde, ağırlıkla karışık bir biçimde yer alan farklı gelir ve yaş grubuna ait bireyler, gridal ve merkezden yayılan organizasyonlarda daha güçlü bir iç bağ geliştirirken; aksiyal ve dağıtılmış organizasyonların bu bağı zayıflattığı gözlenmektedir. Bu veriler ışığında İzmir'deki az katlı konut topluluklarını, Blakely ve Synder'ın Amerika'daki kapalı siteler için geliştirmiş oldukları tipoloji doğrultusunda değerlendirmek mümkündür. Bu, yazarların siteleri ağırlıklı olarak sosyal nitelikleriyle değerlendirerek yaptıkları sınıflandırmaya; İzmir örneği özelinde, fiziksel yaşam çevresini ve mekansal örgütlenme biçimlerini de katarak varılan bir sonuçtur.

Blakely ve Synder'ın Yaşam Tarzı Toplulukları, Prestijli Siteler ve Kurtarılmış Bölgeler olarak üçe ayırdıkları siteler arasında, temel oluşum nedeni suç korkusu ve güvenlik endişesi olan kurtarılmış bölgelerin İzmir'de örneği olmadığı görülmektedir. Konutun yanı sıra sosyal bir çevre de kurmaya olanak tanıyan, kültürel aktivitelerin daha yoğun olduğu, kendilerini benzer bir yaşam tarzı ve beğeniyi paylaştıkları bir gruba ait hissetmek isteyen bireyleri içeren, genelde geçmişinde sayfiye alanları olan ve daha çok emekli bir nüfusu barındıran, güvenliğe ilişkin kontrol mekanizmalarının arka planda olduğu yerleşimler *yaşam tarzı toplulukları* olarak tanımlanmaktadır. Bu gruba, sosyal ilişkilere daha çok olanak tanıyan, bireylerin de bu yöndeki taleplerinin daha güçlü olduğu, gridal, merkezden yayılan ve aksiyal organizasyonlara sahip siteleri yerleştirmek mümkündür. Bunu yanı sıra bunların aynı zamanda, yukarıda 1997 yılı öncesine tarihlenen erken örnekleri de yoğun olarak içerdikleri görülmektedir. *Prestijli siteler* ise amacı, ekonomik sınıf ve statüye dayalı ortak değerler içinde yaşayan elit bir grubu kentin geri kalanından ayırmak olan; bu doğrultuda güvenliğin olmazsa olmaz koşul olduğu; dışlayıcı arzuların ve farklılaşma isteğinin yanı sıra, bireyselleşme isteğinin, prestij ve imaj kaygılarının yüksek olduğu; zengin rekreasyonel olanaklardan ve sosyal hizmetlerden yoksun ama kıskanılan konumlara, peyzajlara, gösterişli mimarilere ve cephelere, zengin iç mekan donanımlara eğilim gösteren; sosyal ilişki ve boş zaman faaliyetlerinden çok mahremiyet ve kişisel alanın önemli olduğu yerleşimlerdir. Dağıtılmış organizasyonların yukarıda açıklanan nitelikleri

doğrultusunda bu kategoriye en çok uyan siteleri içerdiği görülmektedir. Bunun yanı sıra 1997 yılı sonrasında kapalı site formatına daha yakın üretilmiş farklı plan tipolojisindeki sitelerin de bu kategoriye girebildiği görülmektedir. Özetle sitelerin ağırlıklı olarak, plan şeması organizasyonları ve yarattıkları sosyal ilişkiler doğrultusunda iki sınıfa ayrıldığını, ancak çeşitli istisnaların da bulunduğunu söylemek mümkündür.

- Az katlı konut toplulukları **sosyal donatı ve tesisler** açısından zengin fonksiyonel çeşitlilik ve kendine yeterli yerleşimler sunmaktadırlar. İzmir'deki siteler bu doğrultuda değerlendirildiğinde İstanbul ve Ankara'dakiler kadar **zengin fonksiyonlar içermedikleri,** çoğunlukla bir toplanma mekanı, çocuk oyun ve spor alanlarından ibaret oldukları görülmektedir. Sitelerin ölçeklerinin küçük ve barındırdıkları nüfusun az olması nedeniyle ticari olarak sürekliliğini koruyamayacağından alışveriş, restoran-kafeterya gibi fonksiyonların birçok sitede yer almadığı; eğlence, eğitim, sağlık, spor kulüpleri gibi işlevleri barındıran bir sitenin ise İzmir genelinde olmadığı saptanmıştır. Var olan sosyal donatıların kullanım verimliliğinin düşük olduğu göz önünde tutulduğunda **İzmir'deki sitelerin tamamen kendine yeterli bir yaşam kurmaya olanak tanıyacak işlevsel çeşitliliği barındırmadıklarını** söylemek mümkündür. Bununla birlikte, kendine yeterli olmama durumu, kişilerde zaman içinde çeşitli kentsel servislere yönelik bir talep oluşturmaktadır. Burada ironik olan kentsel çevrede iken şikayetçi oldukları, büyük alan kullanımı, kalabalık ve trafik yoğunluğu gerektiren tüketim odaklı işlevleri, sitenin yakın çevresinde yeniden talep ederek; kaçtıklarına benzer bir yaşam çevresini yeniden kurmaya çalışmalarıdır. Bunun temel nedeni ise bireyler her ne kadar kentin çeperinde bir yaşam biçimini tercih etseler de o alanın gerektirdiği doğal yaşam koşullarına adapte olmaya ve kırsal yaşamın gerektirdiği gibi yaşamaya, ekip-biçmeye, üretmeye niyetli olarak gitmemeleri; aslında kentli yaşam alışkanlıklarını orada da sürdürmek istemeleridir.

- Buna ek olarak bu yerleşimler **sosyal çevre ve kamusal yaşam** açısından birlikte yaşama ve topluluk oluşturmaya dayalı bir kurguyu barındırmaktadırlar. Benzer sosyo-ekonomik ve kültürel seviyeye sahip kişilerden oluşan homojen bir

topluluk ve aktif bir sosyal yaşantı, güçlü komşuluklar hedefi ile yola çıkan kapalı siteler özünde, site içi bağların güçlendirilmesiyle modern dünyanın getirdiği yalnızlığa karşı bir çözüm arayışı olarak değerlendirilebilirler. Ancak uluslararası ve ulusal alanda yapılan araştırmalarda bu derece güçlü bir iç bağlılık olmadığı görülmektedir. İzmir'deki konut topluluklarının da benzer şekilde **güçlü bir topluluk duygusu yaratamadıklarını, mahremiyet ve kişisel alanın topluluk yaşamının önüne geçtiğini söylemek mümkündür.** Ancak bu durumun nedenleri yine İzmir'in özgül koşullarına bağlıdır.

Bunun temel nedeni İzmir'deki sitelerin hala çeşitli bağlamlarda dışarıyla güçlü ilişkiler kuruyor olmalarıdır. Kentle ilişkilere bakıldığında, bir yanda ev ve site odaklı, içe kapalı bir aile yaşantısının izleri görülürken öte yandan kentle ilişkilerin hiç de zayıf olmadığı; arkadaş ve akraba çevresi, iş hayatı ve birçok kentsel servis açısından kişilerin hala kente bağımlı oldukları anlaşılmaktadır. Kişiler ağırlıklı olarak kendilerini kentten izole hissetmekte, bundan mutluluk duymakta iken; kendisini izole hissetmeyen, daha küçük ama azımsanmayacak bir grubun da varlığı görülmektedir. Bunların yanı sıra yakın çevredeki yerleşimlerle de göz ardı edilemeyecek düzeyde bir ilişkinin varlığı görülmektedir. Her ne kadar bu ağırlıklı olarak ekonomik temelli bir ilişki olsa da zorunlu olarak sosyal ilişkileri de barındırmakta ve hatta bu bölgede arkadaşlık ilişkileri geliştirildiği de görülmektedir ki bunun kapalı konut siteleri çerçevesinde yapılan birçok araştırmada rastlanmayan bir durum olduğunu belirtmek gerekir. Site içi ilişkilere bakıldığında ise genelde, hareketli denebilecek bir sosyal yaşantının olmadığı ve bunu kurmaya yönelik aktivitelerin de çok sık düzenlenmediği anlaşılmaktadır. Birçok sitede sosyal donatı ve tesislerin yeterli donanımda olmaması ve verimli kullanılmaması da bunda etkendir. Benzer şekilde komşuluk ilişkilerinin, komşularla görüşme sıklığının, topluluk–cemiyet hissinin ve mahalle duygusunun çok yüksek çıkmaması da bunu desteklemektedir. Öte yandan bu durumların hiçbirinde zayıf ya da olumsuz denebilecek ilişkiler olmadığı da görülmektedir. Sosyal yaşantıyla ilişkili söz konusu tüm durumların belirli bir denge içinde olması, tamamen kendine yeterli, içe kapalı bir yaşantıya engel olmaktadır.

Öte yandan İzmirli kullanıcıda, aktif bir sosyal yaşama ilişkin İstanbul ve Ankara'daki siteler kadar güçlü bir talebin olmadığı görülmektedir. Sadece kişiler, kentsel alandan oldukça uzak bir konumda hem güven duygusu hem de yaşamsal ihtiyaçlar nedeniyle tek başlarında olmaktansa bir arada olmayı tercih etmektedirler. **Talep edilen sosyalleşme değil, yine faydacıl bir mantıkla, konutların bir araya gelmesinden oluşan sistemin bütünüdür.** Kentsel değerlerin tam anlamıyla erozyona uğradığı İstanbul'da, kentin bireyleri yalnızlaştıran niteliklerini telafi etmek istercesine; kapalı sitelerde mahalle, kasaba hayatı empoze edilmekte ve birçok bireyin beklentisi de kendine benzeyen bireylerin yer aldığı homojen bir çevrede canlı bir sosyal hayat olmaktadır. İzmir ise kentsel kamusal alanlarında hala tatminkar toplumsal ilişkiler sağlayabilen bir kent olduğundan, modern kentin getirdiği yalnızlaşmanın bireylerdeki etkisi sosyal ilişki açlığına neden olmamaktadır. Aksine **birçok kişi çeperdeki bu yerleşimlere daha fazla yalnız kalmak, kafasını dinlemek, kalabalıktan uzak ve bağımsız olabilmek için gitmektedir.** Mevcut birkaç şirket sunumunun reklamlarına bakıldığında da topluluk duygusuna ilişkin herhangi bir vurgunun yapılmaması bunu destekler yöndedir.

- Bu tip bir yerleşimlerdeki **konut birimlerinin** apartman dairesine alternatif nitelikler taşıyan, bahçeli ve müstakil olmasının yanı sıra kullanışlı, yeterli büyüklükte, depreme dayanıklı ve teknik açıdan yeterli konfor koşullarına sahip oldukları yönünde pazarlandıkları görülmektedir. Buna ek olarak konutun, bireyin kimliğini ve prestijini tanımlamasına yardımcı olacak mimari ve estetik nitelikler taşıması beklenmektedir. Bu çerçevede idealize edilen konut biriminin İzmir'deki örnekler genelinde **sınırlı sayıda örnek dışında mimari dil açısından nitelik taşımadığı, plan biçimlenişlerinin apartman dairelerinin genişletilmiş örneklerini içerdiği, kullanışlılık, kalite ve teknik konfor koşulları açısından da birçok problemin var olduğu** görülmüştür.

- **Güvenlik** önlemleri açısından değerlendirildiğinde kapalı sitelerin genelde üst düzey güvenlik önlemleri vaat ettikleri görülmektedir. Ancak sınırların belirlenmesinin ve korunaklı yaşamın tek nedeni güvenlik değil, içeride yaşayan topluluğun ait olduğu fiziksel çevreyi tanımlama, dışarıdan tam anlamıyla izole olma

ve prestijini yansıtma arzusunu da içermektedir. Sosyal ayrışmayı destekleyen bu durumun kamusal hayata zarar verdiği, giderek toplumsal kopmayı ve ulus bilincinin zedelenmesini beraberinde getireceği düşünülmektedir. Öte yandan güvenlik önlemlerinin yanı sıra sakinlerin yaşamının kolaylaştırmak adına özel **yönetimler tarafından sunulan çeşitli servis ve hizmetler** de gittikçe merkezi idareye bağımlılığı azalan, kendine yeterli, özerk topluluklara dönüşme potansiyellerini göstermektedir.

Bu noktada **'kapalılık'** kavramının üzerinde de durmak gerekir. Tüm kapalı konut siteleri için "kapalı olma" durumunun iki boyutu olduğunu söylemek mümkündür. Birincisi fiziksel güvenliğin sağlanması, konutun ve özel mekânın suça karşı korunması gibi faydacıl bir amaca dayanmaktadır. İkincisi ise dışarıdaki dünyanın tüm olumsuzluklarından psikolojik ve sosyal anlamda yalıtılmak ve bunun sağladığı ayrıcalıklardan faydalanmak ve prestijini kurmakla ilişkilidir. Bu ikinci sebep güvenliğe ilişkin alınan önlemlerin daha da artmasını gerektirmekte ancak bu kentsel suç korkusuyla da desteklenip şişirilerek kişilere sunulmaktadır. Buna ek olarak gelir seviyesinin artması, güvenliğe ilişkin paranoyaların da artmasına ve kişilerin daha kapalı bir yaşantıyı talep etmelerine neden olmaktadır. Bu doğrultuda sitelerin "kapalı" olma halleri, sadece etraflarının fiziksel olarak sınırlandırılmasından, giriş çıkışların denetimli olmasından değil, sunum biçimleri itibariyle içe dönük, dışarıdan soyutlanmış ve sadece kendi sakinlerine yönelik olarak tasarlanmalarından kaynaklanmaktadır.

Batı toplumlarında ve Türkiye'deki diğer büyük kentlerde, kapalı konut siteleri ile diğer konut siteleri arasındaki kavramsal sınırların çok daha net çizildiği görülmektedir. **İzmir'de ise 'kapalılık' kavramının daha esnek olduğu söylenebilir.** Kapalılığın esneklik derecesi, yukarıda açıklanan iki boyut için de geçerlidir. Kentin çeperinde, genellikle doğal alanların içerisinde yapılan konutlar, faydacıl amaçlarla ilk önce hem fiziksel çevre koşullarına hem de suça karşı güvenlik önlemleri almaktadırlar. Ancak güvenlik önlemlerinin, sitelerin büyük çoğunluğunda üst düzey olmadığı, güvenlik sistemi en gelişmiş sitelerin dahi diğer büyük kentlerdeki ya da yurtdışındakilerle kıyaslanamayacak düzeyde oldukları

görülmektedir. Ayrıca İzmir'de İstanbul'daki gibi bir kentsel korku kültürü olmadığından; İzmirli kentin içinde güvenlik paranoyasını yaşamadığı gibi çeperdeki yerleşime gittiğinde de benzer bir güveni ve rahatlığı hissedebilmektedir. Bu da fiziksel anlamdaki güvenliğe ilişkin çok üst düzey bir önlem alma gereğinin duyulmamasını açıklamaktadır. Kapalılık, psikolojik ve sosyal anlamda yalıtılmışlık, prestijli ve ayrıcalıklı olma duygusunu güçlendirme bağlamında düşünüldüğünde ise İzmir'de, buna ilişkin, benzer örneklerde olduğu kadar yüksek bir talep olmadığı görülmektedir. Bu durumun bir miktar sitelerin sosyal ve mekansal donanımlar anlamında kendine yeterli bir kamusal çevre kuramamalarıyla ilişkili olduğu; bir miktar da İzmir halkının sosyo-kültürel profilinden kaynaklandığı düşünülmektedir. İzmir'de İstanbul ya da Ankara'daki kadar üst düzey gelire sahip bir kitlenin olmayışı da bu talebi şekillendirmektedir. Bu bağlamda kapalılık durumunun özünde ekonomik nedenlerle ilişkili olduğu; İzmir'de, Batı'daki ya da İstanbul ve Ankara'daki kapalı konut sitelerine benzer bir talebi şekillendirecek kitle olmadığı gibi, kentin bu denli büyük ölçekli yatırımları çekecek ekonomik yapıya da sahip olmadığı görülmektedir.

Oy kullanma oranları bu noktada önemli bir göstergedir. Oy kullanmak toplumsal bir olgudur. Bireyselliğin ön planda olduğu ve toplumsal sorumlulukların da bu doğrultuda geri plana itildiği kapalı sitelerde oy kullanma oranlarının genelde düşük olması beklenen bir durumdur. Özellikle Amerika'da neredeyse her biri kendi içinde özerkleşmiş, kendi kuralları olan kapalı topluluklarda oy kullanma oranının çok düştüğü ve toplumsal sorumluluklardan kaçışla ilişkilendirildiği görülmektedir. İzmir'de bu oranın oldukça yüksek çıkması temelde bu yerleşimlerin kendine yeterli, bağımsız adacıklar olmamalarıyla ilişkilendirilebilir. **Bu topluluklar hala yerel yönetimlerle sıkı ilişkiler kurmakta ve hizmet beklentisi geliştirmektedir.** Site yönetimlerinin sadece temel ihtiyaçları sunan hizmetler verdikleri, çoğunlukla da yetersiz kaldıkları göz önünde bulundurulduğunda İzmir'deki sitelerin kentten tamamen kopuk, özerk adacıklar olma tehlikesi henüz barındırmadıkları görülmektedir.

- Bu doğrultuda **İzmir'deki sitelerde var olan sosyal yaşama ilişkin söylenebilecek temel söz,** bu yerleşimlerde **tam anlamıyla kendine yeterli ve içe kapalı bir yaşamın olmadığı** yönündedir. Bu, tez çalışması boyunca İzmir'deki az katlı konut topluluklarının, neden 'kapalı konut sitesi' olarak adlandırılamadığını da açıklar niteliktedir. Ancak kapalılığın 'hafifletilmiş' olduğu bu durum, kamuya açık ya da sosyal anlamda dışa dönük bir yaşantının varlığı olarak da anlaşılmamalıdır. Herhangi bir İzmirli, herhangi bir kamusal alanda olduğu gibi bu sitelere dâhil olamamakta ya da sitenin ortak kullanım alanlarından faydalanamamaktadır. Sitenin sınırları kamuya açık olmayan, site sakinlerine ait, yarı-özel, yarı-kamusal bir alanı tanımlamaktadır. Bu nedenle site sınırlarının belirleniş biçimi ya da güvenlik önlemleri nasıl olursa olsun; özünde seçkinci, dışlayıcı bir tavır barındırdığını, ayrıcalıklı ve farklı olma durumunu vurgulama amacına hizmet ettiğini ve içeride yaşayanların -en azından içeride bulundukları sürece- sosyal anlamda dışa kapalı olduklarını söylemek mümkündür. Bu bağlamda kapalılık, fiziksel sınırların yokluğunda dahi devam edebilen bir durum olmakta; çeşitli nedenlerle güvenlik ve denetimleri olmayan ya da düşük düzeylerde korunan konut toplulukları da aynı derecede çevreden izole ve kendi içlerine kapalı olabilmektedirler.

- Bununla birlikte, tüm avantaj ve dezavantajlarına rağmen, hem site hem de konut birimleri açısından **yüksek bir aidiyet kurmayı ve kullanıcı memnuniyeti sağlamayı başardıkları** görülmektedir. Bunun birinci nedeni İstanbul ve Ankara'daki siteler gibi, sürekli yeni ve farklı olan bir konut topluluğunun yapıldığı ve buna ilişkin kavramların medya aracığıyla bireylere sürekli empoze edildiği, aşırı rekabetçi bir konut piyasasının olmayışı ve bu doğrultuda da İzmirlilerde çok yüksek beklentilerin biçimlenmeyişidir. İkincisi, diğer illerdeki gibi prestijini yeniden tanımlamak amacıyla konutunu sık aralıklarla değiştirebilecek maddi güce sahip kişilerin azlığıdır. Üçüncü olarak kişilerin kendilerine sorulan sorularda genellikle olumlu yanıtları işaretleme eğiliminde olmaları ile ilişkilidir. Son olarak da bunun İzmirlinin bahçeli bir eve ve doğa içinde yaşama karşı duyulan güçlü tutkuyla, olumsuzlukları tolere etme ve adaptasyon becerisiyle de ilgili olduğu düşünülmektedir.

- Ancak genele ilişkin olumlu yargılara rağmen yine de çeşitli problemlerin varlığı görülmektedir. Doğa içinde yaşama ilişkin beklentiler her ne kadar kişiler için karşılık buluyor gibi görünüyorsa da kişilerin kentli yaşam alışkanlıklarını burada da sürdürdükleri ve tutkuyla istedikleri kırsal çevrenin gerektirdiği bir yaşam biçimi geliştirmedikleri görülmektedir. Bireyler kentin çeperinde bir yaşam biçimini tercih etmekte ancak o alanın gerektirdiği doğal yaşam koşullarına adapte olmaya ve kırsal yaşamın gerektirdiği gibi yaşamaya, ekip-biçmeye, üretmeye niyetli olarak gitmemekte; aslında kentli yaşam alışkanlıklarını orada da sürdürmek istemektedirler. Bahçelerin tarımsal üretime yönelik değil sadece bitkilendirme ve peyzaj ağırlıklı kullanılması, kişilerin bahçelerinde kendilerinden ziyade bahçıvanların ya da özel peyzaj şirketlerinin çalışması, doğal çevrenin işlevsel kullanıma değil görsel tatmine hizmet ettiğini kanıtlar niteliktedir. Bahçenin bir miktar da ayırıcı, konuta ait sınırları, kişisel alanı tanımlayıcı bir rol üstlendiği; ancak büyük oranda doğal çevre ve peyzajın aynen bir tablo gibi, seyredilen bir öğe olarak değerlendirilmekte olduğu görülmektedir. Bu nedenle ideal ev arzusuyla, iyi niyetli ve ölçülü bir hareket olarak başlayan, çeperde yaşam arayışlarına ilişkin hareketin gittikçe arttığı, adeta bir modaya dönüştüğü ve 'doğal çevre içinde bahçeli bir evde, sitede yaşam' arzusunun, ideal ailenin temel hedefi haline geldiği görülmektedir. Bu doğrultuda prestij ve kimlik arayışlarının zannedildiği kadar geri planda olmadığı açıktır. Ve hatta anket sonuçlarından, orta ve orta-üst gelir grubu için **kısmen de olsa bir gösteriş ve sınıf atlama aracı olarak görülmekte oldukları** anlaşılmaktadır. Ancak **prestij ve statü endişesinin arttığı oranda 'doğal bir çevrede, bahçeli bir evde yaşam arzusunun' taşıdığı samimi değerlerin azalmaya başladığı; buna ilişkin her türlü öğenin, içleri boşaltılmış çeşitli sembollere indirgenerek anlamını kaybettiği** görülmektedir. Bu da konutun giderek mekansal nitelikleriyle değil, sadece görsel nitelikleri ve dış görünümü çerçevesinde, yüzeysel olarak algılanmasıyla sonuçlanmaktadır. Konutu bir prestij unsuru ve dolayısıyla tüketim nesnesi haline getiren bu durum; postmodern tüketim alışkanlıklarının, İzmir kentinin iç dinamiklerini de bir ölçüde etkilemeyi başardığını göstermektedir. Bunun da olası sonuçlarından biri **aynılaşan mekansal** kurgulardır ki genellikle benzer plan tipolojileri ve benzer mekansal kurgular çerçevesinde inşa edilmeleri bu hareketin artık gereğinden fazla bir örnekleştiğini kanıtlamaktadır. Oysa piyasa tarafından

sürekli sunulduğu iddia edilen, farklı ve sıra dışı bir konut ve yaşam çevresidir.

Kullanıcının kentsel alışkanlıklarını buraya taşıma hedefinde olması gibi; mimarın da kırsal yaşantıya ya da dokuya özgü bir ev tasarlama hedefinde olmadığı, bu konuda iki tarafın karşılıklı kolaycı bir tavır sergilediği görülmektedir. Kullanıcı, apartman mantığına alışkın bir zihin yapısıyla talep geliştirirken; tasarımcı da rasyonel bir şemaya sahip, hedef kitlenin ortalama taleplerini en çok tutturabileceği garantici bir yaklaşım geliştirmektedir. Bu doğrultuda genel hatlarıyla; bir apartman dairesinden daha büyük kullanım alanına sahip; ebeveyn banyosu ve giyinme odası olan, en dört odalı, ağırlıklı olarak yalın ya da klasik bir dış görünümde, kırma çatılı, mümkünse çatı arası veya bodrum katı olan; her katta mutlaka banyonun ve olasıysa mutfağın yer aldığı, her katın kendi içinde yeterli olduğu, şömineli, çift teraslı bir konut biriminin ortak buluşma noktası olduğu görülmektedir. İstanbul'da bir miktar başladığı gibi prestijli mimari bürolarla çalışan şirket sunumlarının riske girdiği ve görece farklı nitelikte konutlar geliştirmeye çalıştığı görülse de bunun daha kısıtlı kaldığı gözlenmektedir. Bu doğrultuda **özellikle konut mekanı söz konusu olduğunda, iddia ettikleri oranda 'farklı' oldukları tartışmalıdır.**

- Tüm bu sonuçlar araştırmanın başında ortaya koyan üç temel hipotezin de gerçekleştiğini ortaya koyar niteliktedir. Tüm parametreler özelindeki sonuçlar irdelendikten sonra, İzmir örneğinde kapalı konut sitelerine ilişkin söylenebilecek **<u>temel sonuçlardan ilki</u>, İzmirli için bahçeli eve ve doğayla iç içe bir yaşama duyulan özlemin az katlı konut topluluklarının şekillenmesinde temel bir belirleyici olduğu**dur. Yapılan alan araştırmasından elde edilen veriler de, kentlinin apartman hayatına, kentsel yaşama dair derin bir ümitsizlik ve büyük bir doğa tutkusuyla dışarıya doğru hareket ettiğini kanıtlamaktadır. Bu durum, geri planda Batılı yaşam tarzı ve bahçeli eve duyulan hayranlıkla, ideal ev-ideal aile miti ile ilişkilendirilebilir. Kentin iç dinamikleri doğrultusunda ise kent ikliminin, özellikle yazın baskılayıcı özelliklerine ve çeperin bu anlamda rahatlatıcı niteliklerine bağlanabilir. Bu noktada İzmir kent merkezinin kesinlikle İstanbul ya da Ankara'da olduğu kadar yoğun ve baskılayıcı yapısının olmadığı, her anlamda rahat bir kent olduğunu düşünmek gerekir. İzmir yaşaması kolay, insanı bunaltmayan, trafik ve ulaşım problemlerinin görece az olduğu, sosyal sınıflar açısından bir arada yaşamaya

olanak verecek bir sınıfsal yapı taşıyan, kentlinin suça ilişkin paranoya geliştirmesini gerektirmeyecek düzeyde güvenli bir kenttir. Bu doğrultuda da genelde kişileri kapalı konut sitelerinde yaşamaya iten; güvenlik endişesi, kentteki sosyal profilden duyulan rahatsızlık ve homojen bir çevrede sosyal ilişki ihtiyacı, prestij ve kimliğini ayrıcalıklı bir yaşam çevresi ve konut üzerinden tanımlama, aşırı kalabalık ve gürültü, trafik sıkışıklığı gibi birçok faktör, İzmirli için çok daha geri planlarda kalarak kentli yaşamın kişilere olanak tanımadığı tek şey üzerinde odaklanılmaktadır: yeşil doku ve bahçeli ev. Kentte çok büyük oranda bir apartman dairesinde yaşayan bireylerin temel arzusu doğal çevre ile bağ kurabilmek olmaktadır. Diğer faktörlerin farklı düzeylerde var olduğu ancak kentsel yaşantının bunu çeşitli açılardan tolere edebilecek nitelikler taşıdığı görülmektedir.

- İkinci olarak **İzmir'deki az katlı konut topluluklarının, içinde 'kapalı site' niteliklerini taşımakla birlikte, hiçbir parametre özelinde aşırı uçlarda durmadığı, bunun da İzmir'in, ülkenin diğer büyük illerine göre geride duruşunun bir sonucu olduğu söylenebilir.** Bahsedilen geri duruş, kentsel gelişim için dezavantajlar içerse de İstanbul ya da Ankara gibi büyük sorunlar yumağını barındıran bir metropole dönüşmesine engel olmaktadır. Sadece gözlemlerle değil kişilerin anketlere verdikleri yanıtlarla da desteklenen bu durum, **İzmir'de konut piyasasının ölçülü bir denge içinde olduğunu ve kentin hala, kapalı sitelerin neden olabileceği problemlerin üstesinden gelecek telafi mekanizmaları barındırdığını kanıtlar niteliktedir.**

- Bu sonuçlardan hareketle, İzmir'deki konut topluluklarının olası ***gelecek senaryolarına ilişkin*** üç temel kurgudan bahsetmek mümkündür. Bunlardan ilki kişilerin kente geri dönmeleridir ve bunun İzmir'de izlerinin görülmeye başlandığı söylenebilir. Bir süre sonra insan doğası gereği, kapalı site yaşamı kişilere sakin ve sıkıcı gelmeye başlamakta; özellikle genç yaş grubunun ve çocukların kentsel servislere yönelik kuvvetli istekleri oluşmaktadır. Site içinde kendine yeterli bir yaşam kurabilecek donanımların var olmaması ve yakın çevrede de kentsel servislerin kısıtlı oranda yer alması, gündelik iş rutininin haricinde de kente bağımlı bir yaşam tarzını zorunlu kılmakta, ulaşım problemleri ortaya çıkmaktadır. Bu

doğrultuda kişilerde, kentin sunduğu olanaklara ve servislere ilişkin yeniden bir talep oluşmaktadır. Çok katlı ve çok işlevli konut komplekslerinin ya da kentsel dönüşüm projeleri kapsamında geliştirilen çok katlı bloklardan oluşan güvenlikli sitelerin kent merkezinde artması bu olasılığı destekler niteliktedir. İkinci olarak kente gidip gelmenin zor gelmeye başlamasıyla kentli yaşam biçiminin bulundukları bölgeye taşınmaya başlamasıdır. Batı'daki sanayi sonrası banliyöleşmesinde olduğu gibi alışveriş merkezi, tiyatro, sinema, sağlık ve eğitim kurumları, eğlence merkezleri giderek iş alanları gibi kentsel alana ait kullanımların da desantrilizasyonuyla, kendine yeterli alt kentler oluşması ve zamanla kentle aradaki boşlukların dolması sonucu bu alanların kentle bütünleşmeleridir. 2005 yılında idari sınırlar anlamında zaten kentle bütünleşen çeper bölgeler, altyapı yatırımlarında büyükşehir belediyesinin de desteğini alarak gelişip kentle birleşebilirler. Seferihisar ile Güzelbahçe'nin arasındaki alanların bu sitelerle dolduğu düşünüldüğünde bunun da kısmen gerçekleştiğini söylemek mümkündür. Üçüncü olasılık ise kentte bu tarz bir konutu edinebilecek gelir seviyesine sahip kitlenin sınırlı olduğu ve mevcuttakilerin doluluk-boşluk oranları düşünüldüğünde alacak olanların zaten alarak bu hareketi belirli bir doyguluk seviyesine ulaştırdıkları söylenebilir. Bu tez boyunca açıklanan kapitalist döngü ile ilişkilidir. Şu anda yaşanan durgunluğu da açıklayan bu durumda, döngünün yeniden kurulabilmesi için eski sitelerdeki konutların fiyatlarının düşmesi ve yeni yapılanların daha orta gelir grubuna da hitap edilecek şekilde yapılmaya başlaması beklenebilir. Geçmişte benzer bir süreç Mavişehir konutları örneğinde yaşanmış; önce lüks konut bölgesi olarak rağbet gören yerleşim zamanla prestijini kaybetmiş ve daha orta gelir grubunun da konut edinebildiği bir alan haline gelmiştir.

Özetle her üç senaryonun da kısmen de olsa aynı anda geliştiği görülmektedir. Bu noktada söylenebilecek temel şey, **genelde Türkiye ve özelde İzmir için geç kalmış bir alt-kentleşme sürecinin yaşandığı ve ilk döngüsünü tamamladığıdır**. Ancak kapitalist sistemin kendini yenileme süreçleri ve tüketim kültürü dinamikleri etkisini sürdürdüğü müddetçe her kuşak bu döngünün içine girecek ve kent çeperinde yaşam ile kentte yaşam arasındaki tercihler arasında git-gel yaşayacaktır. Bu doğrultuda şimdilik doyuma ulaşmış, kısmen kentle birleşmiş ve hatta kısmen de kente geri dönüşün başladığı görülmekle birlikte bunun statik bir olgu olmadığı ve yaşandıkça

değişeceği açıktır.

Akademik çevreler sosyal sorumlulukları ve eleştirel bakış açıları gereği daima ideali ve toplumsal açıdan en eşitlikçi olanı aramak ve araştırmak zorunda olmuşlardır. Bu doğrultuda kapalı siteler toplumsal adalet ve kamu yararı ilkesini zedeleyici, bireyler arası ayrımların altını çizen bir olgu olarak eleştirilmektedirler. İzmir kenti için henüz ciddi tehlikelere yol açacak bir durumun varlığı görünmemektedir. Ancak bu yerleşimlerin kimliksiz bir kent dokusuna, doğal çevrede bozulmalara ve kaynak tüketimine katkıda bulunduklarını; bireyselliği destekleyen kurgularıyla toplumsal ilişkileri ve kentli olma bilincini zayıflatarak, gittikçe artan oranda sosyo-mekansal ayrışmaya neden olma tehlikesini taşıdıklarını söylemek mümkündür. Bunun yanı sıra birçok birey için talepler karşılanıyormuş gibi görünse de, çoğu örnekte kısa süre içinde terk edilen yerleşimler atıl alanlara dönüşmektedir.

Öte yandan kapalı sitelerin barındırdığı problemler, tek başına kent planlama ya da mimari tasarım disiplinleri tarafından çözüme kavuşturulabilecek olgular değillerdir. Kapitalist sistemle iyice keskinleşen ancak tarih boyunca sınıfsal ayrımların varlığı üzerine temellenmiş bir dünya düzeni olduğu düşünüldüğünde; her anlamda doğru ve eşitlikçi, aynı zamanda da günün koşullarına uygun ve hayata geçirilebilir bir öneri getirmenin zorluğu ortadadır. Burada önemli olan, kapalı sitelerin inşa ediliyor ve satılıyor olması değil, giderek artan eşitsizliğe, sosyal-mekansal ayrışmaya, kentsel dokudaki bozulmalara karşı kamunun kayıtsız kalmaması gerektiğidir. Bu noktada ne gelir seviyesi yüksek olan kesimi kınamak ve buraya gitmemeleri gerektiğini, bunun yanlış olduğunu iddia etmek mümkündür; ne de bu tarz konut topluluklarının sadece belirli bir zümreye ait ayrıcalıklı bir yaşam tarzı olmasına göz yumulmalıdır. Bu olanak sunulduğu sürece maddi gücü olan bireylerin bunu tercih etmesi doğal bir sonuçtur. Bu durum ancak refah devletinin uygulamalarının yeniden gözden geçirilmesi ve eşitlikçi politikaların güdülmesi ile çözüme kavuşturulabilir. Kent planlama ve mimarlık disiplinleri, eşitlikçi vizyonlarla, sosyal ve mekânsal dağıtımı dengeli kılabildikleri sürece olumlu müdahalelerde bulunmuş olurlar. Bu doğrultuda eğer yaşanabilir konutun temelinde

bahçeli, düzenli, doğal çevre içinde, ferah ortamlar var ise, bunun toplumun tüm kesimleri için sağlanması ve kamu yararı ilkesinin gözetilmesi gerekmektedir. Yerel yönetimlerin kapalı sitelere karşı benimsenmiş ve kamuya açıklanmış bir yaklaşım geliştirmeleri gerektiği açıktır. Aksi takdirde geçmişte olduğu gibi gelecekte de planlama ilkelerine aykırı ve kişisel ilişkiler çerçevesinde gelişmeleri kaçınılmazdır. Dolayısıyla üst ölçekli kararlar alınırken bu yerleşim alanları, kamu yararını gözeten eşitlikçi ve tutarlı bir kararlar bütünü içinde ele alınmalıdır. Makro ölçekte kent çeperindeki doğal alanların, tarım, orman alanlarının baskı altına alınması ve yitirilmesi; bütüncül bir planlama anlayışından uzak, birbirlerinden kopuk gelişmelerin ve arz-talep dengesizliğinin aşılması gereken temel sorunlar olduğu görülmektedir. Kentsel yayılmanın denetlenmesi, kentsel altyapının dengeli ve eşit dağılımının sağlanması, rant yaratacak etkilerin kamu ayağının doğru düzenlenmesi gereklidir. Yine, mevcut durumda lüks bir konutun kentsel konutla aynı vergi kategorisinde değerlendirilmemesi, bu konut topluluklarının ölçeğine uygun bir vergilendirme politikası ile kentsel, kamusal ve çevresel değerlere ilişkin kaybın kamuya geri dönüşünün sağlanması gibi çözümler geliştirilebilir. Öte yandan kentlerdeki konut alanlarının daha yaşanabilir çevreler haline getirilmesi ve kentliye çeşitlilik içeren konut çözümleri sunulması çepere olan talebin dengelenmesini sağlayacaktır. Bu doğrultuda kent merkezinin trafik baskısından arındırılması, donatıların düzgün dağılımı, toplu taşımanın güçlendirilmesi, mahallelerde sosyal ilişkileri güçlendirecek merkezlerin kurulması, kaliteli bir kentsel çevre yaratmaya yönelik tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Mimarlık meslek disiplini içinse, kullanıcının görüşleriyle dahil olduğu, değişen mekansal ihtiyaçlara ve sonuca ilişkin daha detaylı bilgilendirildiği bir tasarım sürecinin nasıl geliştirilebileceğine ilişkin çalışmalar yapılmalıdır. Kentin çeperlerinde farklı sosyal tabakaları barındıran, kamusallığa olanak tanıyan, az katlı, nitelikli yaşam çevrelerinin nasıl geliştirileceğine ilişkin çözüm yolları üretilmelidir. Kentin çeperindeki konut alanlarının yanı sıra kent merkezlerinde de kendine ait yeşil mekanı, doğa ile ilişkisi, ortak alanları olan alçak-yoğun yerleşmeler geliştirilmelidir.

KAYNAKLAR

Aalbers, M.B. (2003). *The double function of the gate social inclusion and exclusion in gated communities and security zones.* Symposium of Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?. University of Glasgow, 18-19 Eylül 2003, Retrieved January 10, 2010, from http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpapersword/gated/aalbers.doc.

Abe-Kudo, J. (2007). *Vertical gated communities in Tokyo*. 4th International Conference of the research network. Private urban governance & gated communities. Private Urban Governance : Production of urban spaces, Interactions of public and private actors, Sustainability of cities, 5-8 june 2007, Paris, University of Sorbonne. Retrieved January 13, 2010, from http://www.staff.uni-mainz.de/glasze/Abstracts_Papers_Paris_2007/Abe-Kudo.pdf

Acar, E (1997). Konut. *Eczacıbaşı Sanat Ansiklopedisi* (cilt:2) içinde (1041-1043). İstanbul: YEM Yayınları.

Acar, E. (1995). Evlerimiz, fetişlerimiz... *Arredamento Dekorasyon*, 71, (1995/6), 68-69.

Acar, E. (2004). Anadolu'da Tarih Öncesi Çağlardan Tunç Çağı Sonuna Kadar Konut ve Yerleşme. *Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme* (1.baskı) içinde (380-394). (S.Ababay, Çev.). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.

Ahıska, M. ve Yenal, Z. (2006). Korunaklı Hayatlar. *Aradığınız kişiye şu an ulaşılamıyor, Türkiye'de hayat tarzı temsilleri, 1980-2005* içinde (310-325). İstanbul: Osmanlı Bankası Arşiv ve Araştırma Merkezi.

Akbalık, E. (2004). *Tüketim kültürünün etkisinde değişen kentsel yaşam biçimleri ve küresel kentler.* Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. İstanbul: İ.T.Ü.

Akçal, A. (2004). *Place attachment in gated communities: A case study in Bilkent housing settlements*. Yüksek Lisans tezi. İç mimarlık ve çevre tasarımı. Ankara: O.D.T.Ü.

Akıncıtürk, M.G. ve Arslan, T.V. (2010). *Dışa kapalı konut yerleşmelerinin ardındaki çekicilik unsurlarının Bursa örneğinde değerlendirilmesi.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Akpınar, F. (2006). *Social stratification and consumption profiles of Ankara: A case study in Ankara residentıal areas*. Doktora tezi. Ş.B.P. Ankara: O.D.T.Ü.

Akpınar, İ.Y. ve Kahvecioğlu, N.P. (2007). *Küresel İstanbul'un mekansallaşması: Kap (ı/a)lı özel siteler.* İAPS-CSBE Network, Kültür ve Mekan Toplantıları, ulusal sempozyum, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul, 14-16 Aralık 2007

Aksoy, A. ve Robins, K (1999). Modernizm ve binyıl: İstanbul'da mekanla imtihan. *Birikim*, (123), 53-62.

Aksoylu, S. (2002). *İdeal toplum modelleri ve yeni kent fikri.* Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Yayınları.

Akyol Altun, D. ve Gündüz, O. (2010). *İzmir'deki az katlı konut toplulukları üzerine bir değerlendirme.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Akyol Altun, D. (2007). *Yeni yaşam tarzları: Kapalı konut yerleşkeleri.* İAPS-CSBE Network, Kültür ve Mekan Toplantıları, ulusal sempozyum, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul, 14-16 Aralık 2007

Aldrich, J.O. (2000). *An exploratory and descriptive study on attitudinal and bahevioral dimensions of selective civic culture analogues (including religion) in a gated community.* PhD thesis. Public administration. California: University of La Verne.

Alkan, F. (1999). *A study on the social environmental analysis of the qualitative values in mass housing areas in suburbs: A case study in Ankara Eryaman.* PhD thesis. Ş.B.P. Ankara: O.D.T.Ü.

Altınçekiç, F. ve Göksu, S. (1995). Kentsel mekanın üretimini anlamada toplumsal merkezli sermaye birikim süreci yaklaşımının sağladığı olanaklar - 2. *Planlama*, (1995/3-4), 62-67.

Altınışık, M.B. (1998). *A critical approach: The correlation of architecure and commercial image*. Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. Ankara: O.D.T.Ü.

Altunışık, R., Coşkun, R, Bayraktaroğlu, S, ve Yıldırım, E. (2007). Sosyal bilimlerde araştırma yöntemleri SPSS uygulamalı (5. Baskı). Sakarya: Sakarya Yayıncılık.

Alvarez, M.J. (15.04.2005). Golden ghettoes: Golden communities and class residential segregation in Montevideo, number: 02/2005, series: Research And Training Network Urban Europe, www.urban-europe.net/working/02_2005_Alvarez.pdf

Alver, K. (2007). *Siteril hayatlar: Kentte mekansal ayrışma ve güvenlikli siteler.* Ankara: Hece Yayınları.

Anon. (2008). Katalog-konut konfeksiyon evin tarihi Türkiye'de yaşanmamış bir öykü. *Arredamento Mimarlık,* (216), 66-87.

Apak, S., Ülken, G. ve Ünlü, A. (2002). Yeni bir toplu konut yerleşmesinde "güvenlik duygusunun" değerlendirilmesi. *İtüdergisi/a, mimarlık, planlama, tasarım, 1* (1), 65-72.

Aras, L. ve Yağcı, E. (2008). *"Marjinal" olanın güç savaşı: İstanbul'da son dönem konut oluşumlarının postmodern yüzü…* 20. Uluslararası Yapı ve Yaşam Fuar ve Kongresi Bildiri Kitabı (M.Taş, ed.),, 20-22 Mart 2008, ss.154-160.

Arıkoğlu, K. (2003). Kapalı banliyöler ve kapalı siteler: Düşünceler. *Arredamento Mimarlık*, (160), 72.

Arolat, E. (2003). Site. *Arredamento Mimarlık*, (160), 73.

Arolat, E. (2007*). Karşılaşma, yüzleşme, sürtünme ve bazen de dönüşüm…Yıpratıcı bir zevk olarak 'konut mimarlığı'.* İAPS-CSBE Network, Kültür ve Mekan Toplantıları, ulusal sempozyum, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul, 14-16 Aralık 2007.

Asiedu, A.B; Arku, E.G. (24.4.2009). The rise of gated housing estates in Ghana: Empirical insights from three communities in metropolitan Accra. *Journal of House and the Built Environment,* vol.24, num.3, ss.227-247, www.springerlink.com/index/gx53213480646l07.pdf

Atala, Ç. (2002). *Bursa Beşevler bölgesindeki konut yerleşimlerinin performans analizi.* Yüksek Lisans tezi. Ankara: G.Ü.

Atkinson, R. & Blandy, S. (2006). Introduction: International perspectives on the new enclavism and the rise of gated communities. R. Atkinson & S. Blandy (Eds.). In *Gated Communities* (vii-xvii). USA: Routledge.

Atkinson, R. & Flint, J. (2004). Fortress UK? Gated communities, the spatial revolt of the elites and time-space trajectories of segregation. *Housing Studies*, *19* (6), 875–892.

Atkinson, R., Blandy, S., Flint, J, & Lister, D. (2004). Gated cities of today: Barricaded residential development in England. CNR Paper 21: August 2004.

Ayata, S. (2005). Yeni orta sınıf ve uydu kent yaşamı. *Kültür fragmanları, Türkiye'de gündelik hayat* (A.Kandiyoti ve A.Saktanber, Ed.) içinde (37-56). İstanbul: Metis Yayınları.

Ayten, M. (2010). *Dışa kapalı konut yerleşimleri üzerine bir kuramsal tartışma.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Bala, H.A. (2010). *Kapalı komşuluk kavramının analizi.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Balamir, A. (2003). Mimarlık ve Kimlik temrinleri-II: Türkiye'de modern yapı kültürünün bir profili. *Mimarlık*, (314), 18-23.

Bali, R. (2002). *Tarz-ı hayat'tan life style'a, yeni seçkinler, yeni mekanlar, yeni yaşamlar.* İstanbul: İletişim Yayınları.

Ballice, G. (2006). *İzmir de 20. yy konut mimarisinindeki değişim ve dönüşümlerin genelde ve* İzmir *Kordon alanı örneğinde değerlendirilmesi.* Doktora tezi. Mimarlık. İzmir: DEÜ

Baloğlu, B. (1997). *Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemi*, İstanbul: Der Yayınevi.

Banliyö. (1984). Görsel Büyük Genel Kültür Ansiklopedisi, *2*, 1236. İstanbul: Görsel Yayınlar.

Banliyö. (1986). Büyük Larousse Sözlük ve Ansiklopedisi, *3*, 1300. İstanbul: Milliyet Yayınları.

Başar, P. (2006). *Konut yerleşmelerinin oluşturduğu yeni kamusal alanlar.* Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. İstanbul: Y.T.Ü.

Başaran, F. (2006). *Transformation of American dream from suburbia to new urbanism*. Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. İstanbul: İ.T.Ü.

Başçetinçelik, A. (2002). *An urban way of life in a suburban residence: Ankara-Eryaman* (Bir altkent yerleşiminde kentli yaşam tarzı: Ankara-Eryaman). Yüksek Lisans tezi. Sosyoloji. Ankara: O.D.T.Ü.

Baudrillard, J. (1997) *Tüketim toplumu.* (H.Deliceçaylı, F.Keskin, Çev.). İstanbul: Ayrıntı Yayınları. (Orijinal çalışma basım tarihi 1970).

Baycan-Levent, T. ve Gülümser, A.A. (2005). *Gated communities from the perspective of developers.* 45th European Congress of the European Regional Science Association Land Use and Water Management in a Sustainable Network Society 23-27 August 2005, Amsterdam, The Netherlands, http://www-sre.wu-wien.ac.at/ersa/ersaconfs/ersa05/papers/782.pdf

Baycan-Levent, T., & Gülümser, A.A. (2007). *Gated communities in Istanbul: The new walls of the city.* Eurodiv Paper, 05.01.2007, www.susdiv.org/uploadfiles/ED2007-051.pdf

Baytin, N. (2010). *KKTC'de Dışa kapalı konut yerleşimleri: geçmiş-şimdi-gelecek.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Benevelo, L. (1981). *Modern mimarlığın tarihi.* 1.Cilt. İstanbul: Çevre Yayınları. (Orijinal çalışma basım tarihi 1960)

Benfield, F.K., Terris, J. & Vorsarger, N. (2001). *Solwing sprawl: Models of smart growth in communitites across America.* Island Press: Washington.

Bentinck, J.V. (1999). *Unruly urbanisation on Delhi's fringe.* Retrieved January 18, 2010, from dissertations.ub.rug.nl/FILES/faculties/rw/2000/j.v.bentinck/thesis.pdf

Berköz, L. (2007). *İstanbul'da korunaklı konut yerleşimlerinin kent mekanında yayılması.* İAPS-CSBE Network, Kültür ve Mekan Toplantıları, ulusal sempozyum, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul, 14-16 Aralık 2007

Berköz, L. (2008). İstanbul'da korunaklı tek-aile konutları: konut kalitesi ve kullanıcı memnuniyetinin belirlenmesi. *Itü dergisi/a, mimarlık, planlama, tasarım*, *7* (1), 110-124.

Berköz, L. ve Tepe, E. (2010). *İstanbul'daki korunaklı yerleşimlerin toplu taşıma sistemi ile erişilebilirliklerinin değerlendirilmesi.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Bilgin, İ. (1997). Toplu konut. *Eczacıbaşı Sanat Ansiklopedisi* (cilt:3) içinde (1803-1808). İstanbul: YEM Yayınları.

Bilgin, İ. (2000). *Türkiye'de Toplu Konut Üretimi ve Mimarlık.* Konut Politikaları Ve Uygulamaları Sempozyumu: Türkiye ve Fransa Örnekleri, 24-25 Mayıs 2000, Arkitera platform (2002), erişim: 3.09.2009, http://www.arkitera.com/platform.php?action=displaySession&ID=25&year=&aID=142

Bilgin, İ. (2002a), Modern toplumlarda bahçeli ev, bir ağaç gibi ıssız ve yalnız, ve bir orman gibi mükerrer.... *Arredamento Mimarlık*, (145), 90-93.

Bilgin, İ. (2002b). *Toplu konut "mimarisi" ve ATK lojmanları.* 04.Kasım.2009, http://www.arkitera.com/diyalog.php?action=displaySession&ID=62&aID=645

Bilgin, İ. (2004). Anadolu'da modernleşme sürecinde konut ve yerleşme. Y. Sey, (Ed.), *Tarihten günümüze Anadolu'da konut ve yerleşme* içinde (472-490). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.

Billard, G. & Madore, F. (2005). *Gated communities in suburban Australia: The failure of an harmonious model?* "Territory, control and enclosure: The ecology of urban fragmentation", Pretoria (South Africa), www.pdfmeta.com/tw/billard-pdf-1.html

Bilsel. C. (2009). İzmir'de Cumhuriyet dönemi planlaması (1923-1965): 20. yüzyıl kentsel mirası. *Egemimarlık*, (2009/10), 12-17.

Bjarnason, S.J. (2000). *Lawn and order: Gated communities and social interaction in Dana Point, California.* PhD thesis. Geography. University of Oregon.

Blakely E.J. & Snyder, M.G. (1997). *Fortress America. Gated Communities in the United States*. Washington, D.C.: Brookings Institution Press.

Blakely, E.J. & Snyder, M.G. (1998). Separate places: Crime and security in gated communities. In *Reducing crime through real estate development and management.* 53-70. M. Felson & R.B. Peiser (Eds.). Washington D.C.: Urban Land Institute.

Blakely, E.J. (2007). Guest editor's introduction: Gated communities for a frayed and afraid world. *Housing Policy Debate, 18* (3), 475-480.

Blakely, E.J. ve Synder, M.G. (2003). Bölündükçe yıkılıyoruz: Birleşik Devletler'de kapalı ve duvarlı yerleşmeler. *Arredamento Mimarlık*, (160), 62-67.

Blanck, H. (1999). *Eski Yunan ve Roma'da yaşam*. (İ. Tanrıkut, Çev.). İstanbul: Arion Yayınevi.

Blandy, S. ve Lister, D. (2006) Gated communities: (Ne)Gating community development?. In *Gated Communities* (97-111). R. Atkinson & S. Blandy (Eds.). USA: Routledge.

Blandy, S. (2006). Gated communities in England: historical perspectives and current developments. *GeoJournal*, *66*, 15–26.

Blinnikov, M., Andrey, S., Sobolev, N. & Volkova, L. (2006). Gated communities of the Moscow green belt: newly segregated landscapes and the suburban Russian environment. *GeoJournal*, *66*

Bocock, R. (1997). *Tüketim.* (İ.Kutluk, Çev.). Ankara: Dost Kitabevi. (orijinal çalışma basım tarihi 1993).

Boentje, J.P, & Blinnikov, M.S. (2007). Post-Soviet forest fragmentation and loss in the Green Belt around Moscow, Russia (1991–2001): A remote sensing perspective. *Landscape and Urban Planning, 82*, 208–221.

Bolioli, T. (May 14, 2001). *The Population Dynamics Behind Suburban Sprawl.* Retrieved January 18, 2010, from www.terranovum.com/docs/tbolioli_2001.pdf

Borsdorf, A. & Hidalgo, R. (2007). New dimensions of social exclusion in Latin America: From gated communities to gated cities, the case of Santiago de Chile, *Land Use Policy,* 04.001, ss.1-8.

Borsdorf, A., Hidalgo, R, & Sanchez, R. (2007). A new model of urban development in Latin America: The gated communities and fenced cities in the metropolitan areas of Santiago de Chile and Valparaiso. *Cities*, *24* (5), 365–378.

Botton. A. (2007). *Mutluluğun Mimarisi*. (B.Tellioğlu Altuğ, Çev.). İstanbul: Sel Yayıncılık.

Boyd, R.E. (2005). *Gated community emergence in the Metro East: Residential growth and development in St.Clair County*. PhD thesis. Illionis: Saint Louis University.

Bozdoğan, S. (2004). Modern yaşamak: Erken Cumhuriyet kültüründe kübik ev. (Z.Rona, Çev.). Y.Sey, (Ed.), *Tarihten günümüze Anadolu'da konut ve yerleşme* içinde (313-328). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.

Brabec, T.; Sycora, L. (2009). Gated communities in Prague. In *Forum–Gated and Guarded Housing in Eastern Europe,* (Smiegel, C. Ed.), Leibniz-Institut für Länderkunde, Leipzig, ss. 83-90.

Buber, M. (1969). *Gleanings.* New York: Simon an Schuster, http://ekolojikmimarlik.blogspot.com

Bulut, A. (2010). *Halkalı toplu konut yerleşim alanındaki gelişim ve değişimin dışa kapalılık açısından değerlendirilmesi.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Burchell, R.W. & Shad, N.A. (1998). A national perspective on land use policy alternatives and consequences at the rural-urban fringe. *Increasing understanding of public problems and policies.* Rutgers University, 13-33, Retrieved January 18, 2010, from www.farmfoundation.org/news/articlefiles/128-burchell.pdf

Burke, M. (2001). *The pedestrian behaviour of residents in gated communities.* Australia: Walking the 21st Century 20-22 Şubat 2001. Perth, Western Australia. ss.139-150.

Caldeira, T. (1999). Sao Paulo'da yeni mekânsal ayrımlaşma yapısı. Duvarlar inşa etmek. *Birikim,* (123), 87-96.

Calthorpe, P. & Fulton, W. (2001). *The regional city. Planning for the end of sprawl.* USA: Island Pres.

Campoli, J., Humstone, E. & MacLean, A. (2002). *Above and beyond. visualizing change in small towns and rural areas.* Chicago: Planners Press.

Candan, A.B. (2003). Dışlayıcı bir kavram olarak "Mahalle". *Arredamento Mimarlık*, (160), 70-72.

Candaş, E. (2007). *İstanbul'da dışa kapalı konut sitelerinin tasarımında güvenlik konusunun irdelenmesi.* Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. İstanbul: İ.T.Ü.

Carruthers, J.I. (2002). Growth at the fringe, *Regional Science, 82*, 475,499.

Cengizkan, A. (2004). Özgünlük ve tekrarın tekrarı, Konutta yeni gelişmeler ve nesne olarak konut. *Arredamento Mimarlık*, (165), 106-115.

Chao, T.Y. & Heath, T. (2003). Creating a safer community for elder people in mixed-use development - Vertical gated community in the city centre. Symposium of Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?. University of Glasgow, 18-19 Septhember 2003

Chapman, D.W. (2007). *Analysis of determinants in neighborhood satisfaction between defended and defensible communities within the generak and urban housing environments.* PhD thesis. Public Administration and Urban Policy. Old Dominion University.

Chase, J. (2008). Their space: Security and service workers in a Brazilian gated community. *The Geographical Review, 98* (4), 476-495.

Chen, S.C.Y. & Webster, C.J. (2006). Homeowners associations, collective action and the costs of private governance. R. Atkinson & S. Blandy (Eds.). In *Gated Communities* (18-33). USA: Routledge.

Christensen, K. & Levinson, D. (2003). *Encyclopedia of community, from the village to the virtual world*. Volume 1. USA: Sage Publications.

Coy, M. & Pöhler, M. (2002). Gated communities in Latin American megacities: Case studies in Brazil and Argentina. *Environment and Planning B: Planning and Design*, *29*, 355-370.

Coy, M. (2006) Gated communities and urban fragmentation in Latin America: The Brazilian experience. *GeoJournal,* 66, 121–132.

Çağlar, T. (1998). *Toplu konut alanlarında açık alanların kullanıcı memnuniyeti açısından değerlendirilmesi: Ataşehir örneği.* Yüksek Lisans tezi. Ş.B.P. İstanbul: İ.T.Ü.

Çahantimur, A.I. (1997). *Kültür ve mekan etkileşimi kapsamında konut ve yakın çevresi ilişkilerine diyalektik bir yaklaşım.* Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. İstanbul: İ.T.Ü.

Çekiç, T.İ. ve Gezici, F. (2009). *Tale of a gated settlement in the periphery of İstanbul metropolitan area.* 49th congress of the Europen regional science

association, 25-29 August 2009, Lodz, Poland.

Çekiç, T.İ. ve Gezici, F. (2010). *İstanbul metropoliten kent çeperinde gelişmenin yeni aktörü olarak kapalı yerleşmeler.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Çelik, M. (1999). *Kent ucu konut yerleşimlerinin tercih edilme nedenleri üzerine bir araştırma* (Ankara Mesa Koru Sitesi örneği). Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. Ankara: G.Ü.

Çerçi, S. (1997). *Konut yakın çevresinin kullanıcı bilişsel duygusal ve davranışsal parametrelere bağlı olarak değerlendirilmesi.* Doktora tezi. Mimarlık. İstanbul: İ.T.Ü.

Çetin, S.İ. (2004). *İzmir'in yangın bölgesinde 1922-1965 yılları arasında yaşanan mekânsal değişim ve dönüşümlerin konut bağlamında değerlendirilmesi.* Doktora tezi. Mimarlık. İzmir: D.E.Ü.

Çıkış, Ş. (2010). *İzmir örnekleri üzerinden dışa kapalı konut yerleşimlerinde toplumsal ve mekânsal örgütlenme biçimleri.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekânlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Çıkış, Ş. ve Ek, F.İ. (2009). Konutta lüks kavramının imgesel dönüşümü: İzmir kent merkezinde çok katlı lüks konutlar. *Mimarlık*, (348), 64-71.

Çınar, C., Çizmeci, F. & Köksal, A. (2006). *The new address of social polarization in İstanbul: Gated communities.* 42nd ISoCaRP Congress 2006

Çınar, H. (2003). *Üst gelir grubu kontrollü konut sitelerindeki açık alanların değerlendirilmesi 'Göktürk beldesinden örnekler'.* Yüksek Lisans tezi. Ş.B.P. İstanbul: İ.T.Ü.

Çizmeci, F. ve Çınar, F. (2007). *İstanbul konut piyasasında kitlesel tüketimin şekillendirdiği yeni konut yerleşimleri.* TMMOB İstanbul Kent Sempozyumu. 13-15.09.2007.

Danış, A.D. (2001). *Suburbanization and a suburban community in Turkey: The case of Bahçeşehir* (Türkiye'de uydu yerleşimlerin yaygınlaşması ve bir uydu yerleşme topluluğu: Bahçeşehir). Yüksek Lisans tezi. Sosyoloji. Ankara: O.D.T.Ü.

Danış, A.D. (2001). *Türkiye'de uydu yerleşmelerin yaygınlaşması ve bir banliyö topluluğu: Bahçeşehir.* Yüksek Lisans tezi. Sosyoloji. Ankara: O.D.T.Ü.

Danielsen, K.A., Lang, R.E. & Fulton, W. (1999). Retracting suburbia: Smart growth and the Future of Housing. *Housing Policy Debate,* vol.10, ıssue.3, 513-540 www.knowledgeplex.org/programs/hpd/pdf/hpd_1003_danielsen.pdf

Datta, A. & Young, S.Y. (2007). Suburban Development and Networks of Mobility: Sites in Izmir, Turkey, *GBER* Vol. 6 No. 1, ss. 44 – 55.

Davis, M. (1990). *City of Quartz: Excavating the Future in Los Angeles.* Chapter four

Deane, P. (1979). *The first industrail recolution.* Cambridge: Cambridge University Press.

Demirarslan, S. ve Demirarslan, O. (2010). *Günümüz konut tipolojisini belirleyen trendler: Kocaeli örneği"* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Demirhan, Y. (2003). *Planlama sürecinde aktörlerin temsil sorunsalı ve kentsel sosyal hareketler: İzmir Kordon Yolu örneği.* Yüksek Lisans tezi. Ş.B.P. İzmir:

Der, V. (2005). *Konut uygulamalarında kaliteyi arttırıcı bir yöntem olarak tasarımda kullanıcı katılımı: Düzce- Beyciler evleri örneği.* Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. İstanbul: Y.T.Ü.

Dinç, P. (1999). *Kullanım sürecinde değerlendirme yaklaşımı ile kent otobüs terminallerinde temel program kriterlerinin saptanması.* Doktora tezi. Ankara: G.Ü.

Donoso, R.E. (2009). *Gated communities, public sphere and citizenship in the Latin American city.* XXVIII International Congress of the Latin American Studies Association, Rio de Janeiro.

Dostoğlu, N. (2001). Ütopya, Kent ve Mimarlık Üzerine Düşünceler, *Arredamento Mimarlık,* (5), 73-76.

Dupuis, A.; Jenny Dixon, J. (2004). *Issues of private residential governance in New Zealand.* International Conference Adequate&Affordable Housing for All. Research, Policy, Practice, University of Toronto, 24-27 Haziran 2004.

Duren, N.R.L. (2009). Urban Planning and State Reform: From Industrial Suburbs to Gated Communities. *Journal of Planning Education and Research, 28*, 310-322.

Durington, M. (2006). Race, space and place in suburban Durban: An ethnographic assessment of gated community environments and residents. *GeoJournal, 66*, 147–160.

Dündar, Ö. (2003). *An example of a gated community from Ankara, Turkey.* Symposium of Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?. University of Glasgow, 18-19 Eylül 2003

Ekinci, B. (2010). *Tasarımcılar kapalı siteleri anlatıyor*, Panel, Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Ekinci, O. (2003). "Varoşlardaki Komşular" ve bir "1Mayıs"ın anımsattıkları. *Mimarist*, (2003/2), 80-83.

Ellin, N. (1997). Shelter from the storm of form follows fear and vice versa. in *Architecture of Fear* (13-46). New York: Princeton Architectural Press.

Enlil, Z.M. (2003). 1980 sonrası İstanbul'da toplumsal ayrışmanın mekansal izdüşümleri. *Mimarist*, (2003/2), 84-89.

Epöztürk, L. (2006). *Komşuluk birimlerinin oluşumunda bir araç olarak güvenlik kritelerinin incelenmesi, örnek alan: Arnavutköy.* Yüksek Lisans tezi. Ş.B.P. İstanbul: M.S.Ü.

Eren, B., Dolmacı, E. (2006). *Siteni söyle, statünü söyleyelim.* http://www.arkitera.com/h6752-siteni-soyle-statunu-soyleyelim.html

Eren, M. (2009). Olba (Ura-Uğuralanı) eoarkeolojisi. *24.Arkeometri Sonuçları Toplantısı* (26-30.Mayıs.2008) içinde (181-192). yayın no:3171. Ankara: T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı Yayınları

Ergenekon, L. (2003*). Üst gelir gruplarının kentte değişen yerseçimi davranışları üzerine bir araştırma- İstanbul örneği.* Ş.B.P. İstanbul: D.E.Ü.

Erişen, O. (2003). *Suburbanization in Türkiye within the process of integration to global development and a new life-style settlement*. Doktora tezi. Ş.B.P. Ankara: O.D.T.Ü.

Erkan, N.Ç. (2006). Gelişme konut alanlarında kentsel imaj bağlamında kimlik sorunları. *Mimarist*, (19), 72-76.

Erkip, F. (2010). Community and neighborhood relations in Ankara: An urban–suburban contrast. *Cities,* 27, 96-102.

Erol, Ş.Y. ve Sancar, K. (2008). *Türkiye'de yaşanan kentsel ayrışma ve ortaya çıkan mekanlar: İstanbul örneği.* 20. Uluslararası Yapı ve Yaşam Fuar ve Kongresi Bildiri Kitabı (M.Taş, ed.),, poster sunumu, 20-22 Mart 2008.

Ersoy, Z. (2002). *Konut ve ev kavramlarının karşılaştırmalı analizi.* Doktora tezi. İzmir: DEÜ.

Ersöz, N.S. (1997). *Kent dışında oluşan konut alanlarının gelişimi ve mekansal özellikleri, Ankara'da bir çalışma.* Yüksek Lisans tezi, Ankara: O.D.T.Ü

Ertuna, A.C. (2003). *Gated communities as a new upper-middle class "utopia" in Turkey:The case of Angora houses*. Yüksek Lisans tezi. Kentsel politika planlaması ve yerel yönetimler. Ankara: O.D.T.Ü.

Falzon, M.A. (2004). Paragons of lifestyle: Gated communities and the politics of space in Bombay. *City & Society*, *16* (2), 145–167.

Featherstone, M. (1996). *Postmodernizm ve tüketim kültürü.* (M.Küçük, Çev.). İstanbul: Ayrıntı Yayınları. (Orijinal çalışma basım tarihi 1991).

Fishman, R. (1987). Bourgeois utopias: Visions of suburbia. *Bourgeois ıtopias: The rise and fall of suburbia,* Chapter 1 (21-31). Retrieved November 12, 2009, from http://www.scribd.com/doc/5396385/Bourgeois-Utopia-Chapter-1

Fishman, R. (2002). *Global suburbs*. First Biennial Conference of the Urban History Association, Pittsburgh, Pennsylvania, Eylül 2002.

Friedman, A. (2002). *Planning the new suburbia*. UBC Press, google book.

Frumkin, H., Frank, L. & Jackson, R. (2004). *Urban sprawl and public health. Designig, planning and building for healthy communities.* Washington: Island Press.

Galster, G., Hanson, R., Ratcliffe, M.R., Wolman, H., Coleman, S. & Freihage, J. (2001). Wrestling sprawl to the ground: Defining and measuring an elusive concept. *Housing Policy Debate*, *2* (4), 681-717. Retrieved January 18, from www2.gulfofmaine.org.

Gans, H. J. (2005). Urbanism and suburbanism as ways of life: A reevaluation of definitions. (J.Lin & C.Mele, Eds.). In *The Urban Sociology Reader* (42-51). USA: Routledge. Retrieved from http://books.google.com.tr/books?id=l9gkifse5N0C&printsec=frontcover&source=gbs_v2_summary_r&cad=0#v=onepage&q=&f=false

Gans, H.J. (1982). *The Levittowners. Ways of life and politics in a new suburban community*. New York: Columbia University Press. (orijinal çalışma basım tarihi 1967).

Garip, S.B. (2010). *İstanbul'da kapalı konut sitelerinde yaşamak: evin anlamı ve mekana bağlılık üzerine bir çalışma.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Geniş, Ş. (2007). Producing elite localities: The rise of gated communities in İstanbul, *Urban Studies, 44*, (4), 771–798.

Geniş, Ş. (2009). Neo-liberal kentleşmenin mekanda yansımaları: İstanbul'da güvenlikli siteler. *Toplum ve Bilim*, (116), 121-156.

Giglia, A. (2003) .*"Gated communities" in Mexico City.* Symposium of Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?. University of Glasgow, 18-19 Eylül 2003

Girgin, Ç. (2007). *Kooperatif üst birlikleri tarafından gerçekleştirilen konut yaşam çevrelerinde kullanıcı memnuniyeti açısından bir değerlendirme: Batıkent örneği,* Yüksek Lisans tezi. Ş.B.P. Ankara: G.Ü.

Glasze, G. & Alkhayyal, A. (2002). Gated housing estates in the Arab world: Case studies in Lebanon and Riyadh, Saudi Arabia. *Environment and Planning B: Planning and Design*, *29*, 321-336.

Glasze, G. (2006). Some reflections on the economic and political organization of private neighborhoods. R. Atkinson & S. Blandy (Eds.). In *Gated Communities* (34-45). USA: Routledge.

Goldberg, R.B. (2006). *Glen Oaks residential community: A case study about the implications of gated communities.* Master thesis. Community and Regional Planning. Ames, Iowa: Iowa State University.

Gooblar, A. (2002). Outside the walls: urban gated communities and their regulation within the British planning system. *European Planning Studies*, Vol. 10, No. 3, ss.321-334,

Göksu, S. (1996). İzmir'de kumdan kaleler. *Birikim*, (86-87), 112-119.

Gökşin, A. (2001). Yeni kentleşme üzerine. *Mimarist*, (3), 90-92.

Gönlügür, E. (2000). *The new urban segregation: The rise of gated enclaves in İstanbul*. Yüksek Lisans tezi. Kentsel tasarım. Ankara: O.D.T.Ü.

Gönlügür, E. (2008). Kentsel ayrışmanın yeni alamet-i farikası kapılı cemaatler. *Birikim*, (232-233), 73-86.

Görgülü, T. (2003b). *İstnabul'da 1980'den bugüne alternatif yaşam çevrelerinde değişen eğilimler.* Konut Kurultayı. Y.T.Ü., İstanbul, 22-24.05.2002, ss.412-418. Şehir Plancıları Odası

Görgülü, T., Erdönmez, E. ve Manisa, K. (2010). *İstanbul'da yeni konut alanları paralelinde nüfus hareketleri, nüfus özellikleri ve mimari irdelemeler,* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Görgülü, T. ve Koca, S. K. (2007). Türkiye'de barınma biçimlerinde yaşanan değişimler: Son dönemde yapılan tüketim odaklı konutlar. *Mimarlık,* (337), 29-33.

Görgülü, Z. (2003a). "Villa"lı yerleşmeler üzerine: Mekansal ayrışma bağlamında birkaç söz. *Arredamento Mimarlık*, (160), 74-75.

Grant, J. (2006). Planning responses to gated communities in Canada. In *Gated Communities* (84-96). R. Atkinson & S. Blandy (Eds.). USA: Routledge.

Grant, J. & Mittelsteadt, L. (2004). Types of gated communities. *Environment and Planning B: Planning and Design,* volume 31, ss. 913-930, erişim: 17.02.10

Güldemet, A. (1997). *ABD'nde kentleşme ve altkentleşme sürecinde konut üretimi ve yerleşme biçimlerini belirleyen konut politikaları ve sonuçları (1860-1960).* Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. İstanbul: Y.T.Ü.

Güleç, N. (2010). *Pazarlama söylemleri ve konut yerleşimleri.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Gülmez, N.Ü. (2007). Çengelköy'de alternatif bir yaşam çevresi. *Mimarlık,* (337), 38-44.

Gülümser, A.A. (2005). *A New trend in urbanization: Gated communities in İstanbul.* Yüksek Lisans tezi. Ş.B.P. İstanbul: İ.T.Ü.

Gülümser, A.A. (2010). *Eski yerlerden yeni mekanlara: korumalı yerleşimleri pazarlamak.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Günal, B. (2006). *İnsan-mekan iletişim modeli bağlamında konutta psiko-sosyal kalitenin irdelenmesi.* İTÜ, Doktora tezi.

Gündüz, O. (1993). Şimdi de dağ evi, bağ evi, kır evi. Cumhuriyet, 13.Mayıs.1993, s.2

Gündüz, O., Oral, Y. ve Karataş, N. (2000). *Izmir metropoliten bölgesi doğal alanlarında beliren II. Ve III. konut yerleşmelerinin çevresel açıdan irdelenmesi.* Peyzaj Mimarlığı Kongresi. Ankara.

Güner, D. (2004). İzmir'de Modern Konut Mimarlığı 1950-2006. *Planlama.* Sayı: 37 (2006/3). 123-141.

Güney, Z. (2008). *Altın kafesler içinde sürdürülen hayatlar*. http://www.arkitera.com/h36633-altin-kafesler-icinde-surdurulen-hayatlar.html

Güzey, Ö. (1991). *Evolution of Bayramoğlu suburban settlement within the context of development of metropolitan İstanbul: 1955-1985* (İstanbul metropoliten kent gelişimi genel çerçevesinde Bayramoğlu banliyö yerleşmesinin gelişimi: 1955-1985). Yüksek Lisans tezi. Ş.B.P. Ankara: O.D.T.Ü.

Güzey, Ö. (2007). *Development of gated communities: Social and spatial segregation in Ankara,* Turkey. Joint Congress of the European Regional Science Association (47th Congress) and ASRDLF (Association de Science Régionale de Langue Française, 44th Congress), PARIS - August 29th - September 2nd

Habitat Raporu (1997). Şehir ve Bölge Planlama Bölümü. İzmir

Hamamcıoğlu, C. ve Zeybekoğlu, S. (2007). Kentsel bir laboratuvar olarak İstanbul ve çeşitlenen(!) konut alanları. *Planlama,* (8), 73-76.

Hansu, L. (2004). *Konut yaşam çevresinin oluşmasında kullanıcı profilinin etkileri: Eryaman ve Beysukent / Planlamacılar Sitesi örnekleri.* Yüksek Lisans tezi. Ş.B.P. Ankara: G.Ü.

Hargrove, M.D. (2005). *Reinventing the plantation: Gated communities as a spatial segregation in the Gullah Sea Islands.* PhD thesis. The University of Tennesse.

Harvey, D. (1993). Postmodernizme bir bakış. *Birikim,* (49), 55-59.

Hasse J.E. & Lathrop, G.L. (2003). Land resource impact indicators of urban sprawl. *Applied Geography*, *23*, 159-175.

Hassenplug, K. (2010). From suburb to sprawl. Solutions to urban environmental challenges içinde, Urban Studies Program, San Francisco State University, http://bss.sfsu.edu/raquelrp/Solutions_Urban_Env_Challenges%20514%20fall%202009.pd

Hayden, D. (April 18, 2006). *The suburban moment, glimpses of a suburban future.* Retrieved August 13, 2009, from www.ivpress.com/title/exc/3334-1.pdf

Hegedüs, G. (2009). *The social geographical study of gated communities in most populous Hungarian cities outside Budapest agglomeration*, http://www.ut.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=676986/A1_Hegedus.doc

Hess, G. (2001). *Just what is sprawl, anyway?*. www4.ncsu.edu/~grhess/papers/sprawl.pdf

Hook, D. & Vrdoljak, M. (2002). Gated communities, heterotopia and a "rights" of privilege: A 'heterotopology' of the South African security-park. *Geoforum*, *33*, 195–219.

Howard, E. (1974). *Garden cities of to-morrow*. (J.Osborn, ed.). London: Faber and Faber. (Orijinal çalışma basım tarihi 1946).

Huot, J.L., Thalmann, J.P. & Valbelle, D. (2000). *Kentlerin doğuşu*. (A.B. Girgin, Çev.). Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.

Işık, O.; Pınarcıoğlu, M.M. (2009). *Nöbetleşe yoksulluk, Gecekondulaşma ve kent yoksulları: Sultanbeyli örneği.* (7.baskı). İstanbul:İletişim yayınları. (orjinal çalışma basım tarihi 2001)

İbikoğlu, A. (2003). Kapalı banliyöler ve suça bakış. *Arredamento Mimarlık*, (160), 68-69.

İlgen, S. ve Paker, N. (2010). *Pazarlanan bir "meta" olarak kapalı konut yerleşkeleri.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

İlhan, C. (2003). Konut hala gündemde mi?. *Arredamento Mimarlık,* (160), 88-91.

İnal, S.Ç.T. (2002). *1980 sonrası İstanbul metropoliten kent çeperinde gelişen lüks konut alanlarının gelişme süreçleri ve kentsel gelişmeye etkileri.* Yüksek Lisans tezi. Ş.B.P. İstanbul: İ.T.Ü.

İslamoğlu, H.A. (2009). *Sosyal bilimlerde araştırma yöntemleri,* İzmit: Beta Yayınları.

İşlek, E. (2007). *İstanbul'da 1980 sonrasında oluşan kapalı konut alanlarının incelenmesi.* Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. İstanbul: Y.T.Ü.

Karababa, A.O., Akyol Altun, D. ve Köktürk, G. (Ed). (2009). *İzmir Kent Sağlık Profili.* İzmir: İBB Yayınları.

Jackson, K.T. (1985). *Crabgrass frontier: The suburbanization of the United States.* New York: Oxford University Press.

Jacobs, J.A. (2005). *You can't dream yourself a house: The evolving postwar dwelling and its preeminent position within renewed consumer world, 1945-1970.* PhD thesis. Columbian School of Arts and Sciences.

Janoschka, M. & Borsdorf, A. (2004). Condominios fechados and Barrios privados: The rise of private residencial neighbourhoods in Latin America. In *Private neighbourhoods. Global and local perspectives* (in print), Glasze, G. & C. Webster & K. Frantz (Eds.), London: Routledge.

Jansen, M.; Johanek, P. (1997). *Grenzen und Stadt, Veröffentlichung der interdisziplinären arbeitsgruppe stadtkulturforschung.* I.A.S, Band 2, 2. Symposium in Münster vom 24.-26. Juni 1994, s.147.

Jeanniere, A. (1994). Modernite nedir? (2.baskı). M. Küçük, (ed.), *Modernite versus postmodernite* içinde (15-25). Ankara: Vadi Yayınları.

Johnson, M.P. (2001). Environmental impacts of urban sprawl: A survey of the literature and proposed research agenda. *Environment and Planning A, 33*, 717-735.

Jürgens, U. & Gnad, M. (2002). Gated communities in South African experiences from Johannesburg. *Environment and Planning B: Planning and Design*, *29*, 337 - 353.

Kabadayı, H. (2006). *Yaşam kalitesi ve kullanıcı memnuniyetinin kentsel tasarımdaki etkisine çok boyutlu yaklaşım.* Yüksek Lisans tezi. Ş.B.P. İstanbul: İ.T.Ü.

Kale, E.Ö. (2008). *Density as a transformative power of urbanization: Milletvekili Lojmanları /Park Oran Konutları* (Kentselleşmenin dönüştürücü bir aracı olarak yoğunluk: Milletvekili Lojmanları / Park Oran Konutları). Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. Ankara: O.D.T.Ü.

Kalyoncu, G. (2006). *Kişiselleştirme ve yere bağlılık kavramlarının yurt mekanında irdelenmesi: İtü Ayse-Zeynep Birkan Yurtları örneği.* Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. İstanbul: İTÜ

Karabaş, B. (2008). *Göktürk'te dışarıya kapalı "lüks" yaşamlar*. 21 Mayıs 2008, http://www.arkitera.com/h29132-gokturkte-disariya-kapali-luks-yasamlar.html

Karadağ, A. (1998a). *Metropol Kent Olarak İzmir'in Gelişim Süreci, Çevresel Etkileri ve Sorunları.* Doktora tezi. Coğrafi Bilimler. İzmir: Ege Üniversitesi.

Karadağ, A. (1998b). Kentleşme ve kırsal çevre ilişkileri. *İzmir'in kentleşme-çevre-göç sorunları ve çözüm önerileri kentleşme raporu* 1.cilt içinde (85-93). İzmir: Yerel Gündem 21 Yayınları.

Kayalı, N. (2010). *Kapalı konut yerleşmesinin açık kapısı.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Kazmaoğlu, A. (2003). Kapalı siteler ve kentsel yalıtım. *Arredamento Mimarlık*, (160), 77-78.

Kazmaoğlu, A. (2007). *İstanbul metropolünde yeni konut yerleşimleri.* İAPS-CSBE Network, Kültür ve Mekan Toplantıları, ulusal sempozyum, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul, 14-16 Aralık 2007

Kazmaoğlu, A. (2010). *Tasarımcılar kapalı siteleri anlatıyor,* Panel, Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Kellekci, Ö.L. (2005). *Kullanıcıların konut ve çevresel kalite memnuniyetinin belirleyicileri: İstanbul metropolitan alan örneği*. Doktora tezi. ŞBP. İstanbul: İTÜ

Kınıkoğlu, A.S. (2001). *The impact of consumer culture on housing: A case study on housing architecture in Turkey in the post-1980s*. Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. Ankara: O.D.T.Ü.

Kıray, M. (1998). *Örgütleşemeyen kent: İzmir* (2.baskı). İstanbul: Bağlam Yayınları (orijinal çalışma basım tarihi 1972).

Kim, J. (2001). *Sense of community in neotraditional and conventional suburban developments: A comparative case study of Kentlands and Orchard village.* PhD thesis. Architecture. The University of Michigan.

Kim, S.K. (2006). *The gated community: Residents' crime experience and perception of safety behind gates and fences in the urban area.* PhD thesis. Architecture. Office of Graduate Studies of Texas A&M University.

Kiper, P. (2004). Küreselleşme sürecinde kentlerimize giren yeni tüketim mekanları ve yitirilen kent kimlikleri. *Planlama*, (30), 14-18.

Knox, P.L. & Pearson, S.A.M. (2004). *Places and regions in global context, human geography.* (3rd ed.). New Jersey: Prentice Hall (1st edition 1998).

Kocabay, Z.Ö.; Öztürk, E.K. (2010). *Çekmeköy'de bugünün kapalı sitelerine bakış, kapalı sitelerin yüksek duvarları gelecekte kalkabilir mi?*. Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Koç, H. (2008). *İzmir'de konut çevrelerinde nitelikli yapılaşma üzerine görüşler.* TMMOB İzmir Kent Sempozyumu. ss.515-526., http://www.imoizmir.org.tr/UserFiles/File/Izmir-Kent-Sempozyumu/bildiriler/bildiriler/200847.pdf

Koning, A. (2005). *Global dreams space, class and gender in middle class Cairo*. Ph.D.thesis, University of Amsterdam.

Korkmaz, S.Z. (2001). *Tek aile evlerinde tasarıma katılımın kullanıcı memnuniyetine etkisinin incelenmesi.* Yüksek Lisans tezi, Mimarlık. Konya: Selçuk Ü.

Kotkin, J. (2005). *City: A Global History*. Random House: New York. Ebrary reader.

Kotkin, J. (2007). *Houston: A Global City of Villages.* West Houston Association, 14.06.2007, conference presentation, Retrieved 01.05.2010 from www.westhouston.org/Joel%20Kotkin.pdf

Köksal, A. (2003). Yitirilen güvenlik duygusu ve kapalı yerleşmeler. *Arredamento Mimarlık*, (160), 76-77.

Kumkale, E. (2005). *Mimarlık ve kentsel planlama alanları arasındaki iletişimin yeni tasarlanan çevrelerde oluşturulan "konut toplukları"na etkileri.* 17.Uluslararası Yapı ve Yaşam Kongresi, "…ve mimarlık", Bursa, 18-22 Mayıs 2005

Kurtuluş, H. (2003). Mekanda billurlaşan kentsel kimlikler: İstanbul'da yeni sınıfsal kimlikler ve mekansal ayrışmanın bazı boyutları. *Doğu-Batı*, (23), 75-96.

Kurtuluş, H. (2005a). Bir ütopya olarak Bahçeşehir. *İstanbul'da kentsel ayrışma* içinde (H.Kurtuluş, Ed.) 77-126. İstanbul: Bağlam Yayınları.

Kurtuluş, H. (2005b). İstanbul'da kapalı yerleşmeler Beykoz Konakları örneği. *İstanbul'da kentsel ayrışma* içinde (H.Kurtuluş, Ed.) 161-186. İstanbul: Bağlam Yayınları.

Kurtuluş, H. (2010). *Konut sunum biçimlerinde radikal dönüşüm ve mekansal ayrışma ile yeniden biçimlenen metropol yaşamlar.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Kuşhan, Ö. (2001). *1980 sonrası İstanbul'da üst gelir grubu için tasarlanmış dışa kapalı konut siteleri.* Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. İstanbul: İ.T.Ü.

La-cour, M. & Malpezzi. S. (2001). *Gated Communities and Property Values.* St. Louis: Washington University. 1-25. Retrieved 01.05.2010 from http://www.scribd.com/doc/8414515/Gated-Communities-and-Property-Values

Landman, C. (2002a). *Gated communities in Brazil and South Africa: Comparative perspectives.* CSIR Building and Construction Technology, Programme for Sustainable Human Settlements, Retrieved 01.05.2010 from http://www.csir.co.za/Built_environment/Planning_support_systems/gatedcomsa/docs/brazil_v3.pdf

Landman, K. & Schönteich, M. (2002). Urban fortresses. Gated communities as a reaction to crime. *African Security Review, 11*, (4). SAYFA

Landman, K. (2000a). *Gated communities, an international review*. Council for Scientific and Industrial Research, Pretoria, Retrieved 10.05.2010 from www.csir.co.za/Built.../gatedcomsa/docs/International_review.pdf

Landman, K. (2000b). *Gated communities and urban sustainability: Taking a closer look at the future*. 2nd Southern African Conference on Sustainable Development in the Built Environment Strategies for a Sustainable Built Environment, 23-25.08.2000, Pretoria, South Africa, Retrieved from 07.02.2010 www.gatedcomsa.co.za/docs/urban_sustain.pdf

Landman, K. (2002b). *Gated communities in South Africa: Building bridges or barriers?*. International Conference on Private Urban Governance Mainz, Germany, 6-9 Haziran 2002, Retrieved from 07.02.2010 www.gatedcomsa.co.za/docs/bridges_barriers.pdf

Lang, R.E. & Danielsen, K.A. (1997). Gated communities in America: Walling out the world?. *Housing Policy Debate*. *8* (4), 867-877.

Lang, R.E. (2003). *Edgeless city. Exploring the elusive metropolis*. Washington: Brookings Institution Press.

Le Goix, R. & Webster, C. (2008). Gated Communities. *Geography Compass,* (118), 26-45.

Le Goix, R. (2005). *The impact of gated communities on property values: Evidences of changes in real estate markets (Los Angeles 1980-2000).* International Symposium TCE: Territory, Control end Enclosure. 28 Şubat-3 Mart 2005, Pretoria, Güney Afrika, ss.1-23.

Le Goix, R. (2006). Gated communities: Sprawl and social segregastion in Southern California. In *Gated Communities* (131-151). R. Atkinson & S. Blandy (Eds.). USA: Routledge.

Lefebvre, H. (1998). *Modern dünyada gündelik hayat.* (I.Gürbüz, Çev.). İstanbul: Metis Yayınları. (orijinal çalışma basım tarihi 1968).

Leisch, H. (2002).Gated communities in Indonesia. *Cities*, *19* (5), 341–350.

Lemanski, C. (2006). Spaces of exclusivity or connection? Linkages between a gated community and its poorer neighbour in a Cape Town Master Plan Development. *Urban Studies. 43* (2), 397–420.

Levi, R. (2003). *The constitution of community in legal sites: A study of law, crime and its control.* PhD thesis. Law. University of Toronto.

Linn-Cohen, R.B. (2003). *Unlocking a gated community: A qualitative study of two self-contained gifted classes.* PhD thesis. Illionis State University.

Longley, P., Batty, M. & Chin. N. (2002). *Sprawling cities and transport: Preliminary findings from,* ERSA conference papers, Bristol, UK, http://www-sre.wu-wien.ac.at/ersa/ersaconfs/ersa02/cd-rom/papers/137.pdf

Low, S. (2003). *Behind the Gates: Life, Security and the Pursuit of Happiness in Fortress America.* New York and London: Routledge.

Lucy, W.H. & Phillips, D.L. (2000). *Confronting suburban decline. Strategic planning for metropolitan renewal*. Washington: Island Press.

Luymes, D. (1997). The fortification of suburbia: investigating the rise of enclave communities. *Landscape and Urban Planning, 39*, 187-203.

Lynch, M. (2001). From the punitive city to the gated community: Security and segregation across the social and penal landscape. *University Of Miami Law Review*, *56*, 89-111.

MacLean, A. (June 16, 2009). *Making place or planning chaos.* Retrieved March 11, 2010, from http://ablarc.com/post/124624346/making-place-or-planning-chaos.

MacLeod, G. (2003). *Privatizing the city? The tentative push towards edge urban developments and Gated communities in the United Kingdom.* Report for the Office of the Deputy Prime Minister. International Centre for Regional Regeneration and Development Studies (ICRRDS), University of Durham, England, Ağustos 2003.

Marcus, C.C. & Francis, C. (eds.). (1998). *People places; design guidelines for urban open spaces*. (2nd ed.). New York: John Wiley & Sons.

Marcuse, P. (1997). Walls of fear and walls of support. in *Architecture of Fear* (101-114). New York: Princeton Architectural Press.

Martin, C.T. (2000). *Tract-house modern: A study of housing design and consumption in the Washington suburbs, 1946-1960.* PhD thesis. Columbian School of Arts and Sciences.

Marulyalı, Y. (1991). *İstanbul'da üst gelir dilimine ait konut alanlarının yer değişim süreci.* Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. İstanbul: İ.T.Ü.

Maxwell, D.K. (2004a). *Gated communities: Selling the good life.* Canadian Institute of Planners (CIP) conference, Toronto. 11-14 July 2004, ss.1-6, erişim: 20.02.2010, http:// gated.architectureandplanning.dal.ca/Gated%20communities%20-%20selling%20the%20good%20life.pdf

Maxwell, K. (2004b). *Gated communities: Selling the Good Life*. Master thesis. Urban and rural planning. Nova Scotia: Dalhousie University,

Mayer, B.Ö. (2010). *Kentlerde-konutlarda sınırlar.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

McKenzie, E. (2006). Constructing the pomerium in Las Vegas: A case study of emerging trends in American gated communities. R. Atkinson & S. Blandy (Eds.) In *Gated Communities* (1-17). USA: Routledge.

Miao, P (2003). Deserted streets in a jammed town: The gated community in Chinese cities and its solution. *Journal of Urban Design*, *8* (1), 45–66.

Mitchell, S. (2004). Geç Roma Anadolu'sunda klasik dönem kent ve yerleşmelerinin gelişimi. Y. Sey, (Ed.), *Tarihten günümüze Anadolu'da konut ve yerleşme* içinde (193-205). (L.Çapan, Çev.). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.

Mittelsteadt, L. (2004). *A case study of gated communities in Nova Scotia.* Master thesis. Urban and rural planning. Nova Scotia: Dalhousie University.

Moench, M.; Gyawali, D. (2008). *Desakota: Reinterpreting the urban-rural continuum*. Final Report., Retrieved from 09.03.2010 http://www.nerc.ac.uk/research/programmes/espa/documents/Final%20Report%20Desakota%20Part%20II%20A%20Reinterpreting%20Urban%20Rural%20continuum.pdf

Moobela, C. (2003). *Gated communities: violating the evolutionary pattern of social networks in urban regeneration?* Symposium of Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?. University of Glasgow, 18-19 Eylül 2003

Mumford, L. (2007). *Tarih boyunca kent, kökenleri, geçirdiği dönüşümler ve geleceği*. (G.Koca, T.Tosun, Çev.). İstanbul: Ayrıntı Yayınları. (Orijinal çalışma basım tarihi 1961)

Mycoo, M. (2006). The retreat of the upper and middle classes to gated communities in the poststructural adjustment era: the case of Trinidad. *Environment and Planning A.*, *38*, 131-148.

Nalçaoğlu, H. (1999). Yarılamayan kentin batısı: Ankara ve Batıkent üzerine notlar. *Birikim*, (123), 63-67.

Nasar, J.L. (1994). Urban design aesthetics. *Environment and Behaviour*, *26* (3), 377-401.

Nelson, A.C. & Sanchez, T.W. (1999). Debunking the exurban myth: A comparison of suburban households. *Housing Policy Debate*, *10* (3), 689-709.

New Homes: Gated Communities. (n.d.). Retrieved February 25, 2010, from http://www.doynorealty.com/residential-real-estate/gated.html

Nişancıoğlu, Ş.T. (1999). Kentlere dönüş. *Birikim*, (123), 83-86.

Nuottaniemi, A. (2007). *Segregated by choice. A case study of gated expatriate communities in post-colonial Dar es Salaam, Tanzania.* Master thesis. Department of social and economic geography. Umeå University.

O'Mara, M.P. (2005). Suburbia reconsidered: Race, politics and property in twentieth century. *Journal of Social History*. Vol. 28. No.3

Owens, E.J. (2000). *Yunan ve Roma dünyasında kent*. (C.Bilsel, Çev.). İstanbul: Homer Kitabevi. (Orijinal çalışma basım tarihi 1991)

Öden, A. (2004). *The transformative role of representational media within the context of contemporary housing: The gated enclaves of Ankara and consumer culture. (*Sunuş ortamlarının çağdaş konut alanındaki dönüştürücü rolü: Ankara'nın kapalı yerleşkeleri ve tüketim kültürü). Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. Ankara: O.D.T.Ü.

Öncü, A. (1999). "İdeal ev" mitolojisi sınırları aşarak İstanbul'a ulaştı. *Birikim*, (123), 26-34.

Öymen Gür, Ş. (2000). *Doğu Karadeniz örneğinde konut kültürü.* İstanbul: Yem Yayınları.

Özbek, İ. (1994). *Potential use of second homes as permanent homes on the fringe areas of cities a case study in İzmir.* DEÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir, Yüksek Lisans tezi.

Özçevik, Ö.G. (1999). *Metropoliten Kent Çeperindeki Yerleşimlerde Yapısal Dinamikler- İstanbul Metropoliten Kent Çeperi Örneği,* Doktora tezi. Ş.B.P. İstanbul: İ.T.Ü.

Özdemir, A.D. (2005). *Kentsel tasarımda çağdaş yaklaşımların değerlendirilmesi: İstanbul'da yeni yerleşme alanları üzerine bir araştırma.* Doktora tezi. Ş.B.P. İstanbul: İ.T.Ü.

Özdeş, G. (1997). Kent planlama. *Eczacıbaşı Sanat Ansiklopedisi* (cilt:2) içinde 986-992. İstanbul: YEM Yayınları

Özgür, E.F. (2004). *Sosyal ve mekansal ayrışma çerçevesinde yeni konutlaşma eğilimleri: Kapalı siteler, İstanbul – Çekmeköy örneği.* Doktora tezi. Ş.B.P. İstanbul: M.S.Ü.

Özgür, E.F. (2007). *Tüketime bağlı bir kimlik öğesi olarak konut.* İAPS-CSBE Network, Kültür ve Mekan Toplantıları, ulusal sempozyum, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul, 14-16 Aralık 2007

Özgür, E.F. (2010). *İstanbul'da kapalı yerleşmelerin toplumsal ve çevresel etkileri açısından bir irdeleme.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Özkan, İ. (2006). *İstanbul metropoliten alanında uygulanan konut politikaları ve Levent Bölgesine etkilerinin irdelenmesi.* Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. İstanbul: Y.T.Ü.

Özüekren, A.Ş. (2004). Kooperatifler ve konut üretimi. Y.Sey, (Ed.), *Tarihten günümüze Anadolu'da konut ve yerleşme* içinde (355-365). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.

Perouse, J.F. (2007). *İstanbul çeperlerinde yeni bir 'kentsel kimlik' yaratma çabası: Yerel adil düzenden globalleşen piyasa arayışlarına, Başakşehir hikayesi (1995-2007).* İAPS-CSBE Network, Kültür ve Mekan Toplantıları, ulusal sempozyum, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul, 14-16 Aralık 2007

Perouse, J-F. ve Danış, A.D. (2005). Zenginliğin mekanda yeni yansımaları: İstanbul'da güvenlikli siteler. *Toplum ve Bilim*, (104), 92-123.

Perring, D. (2000). Roma kentlerinde mekansal organizasyon ve toplumsal değişim. J.Rich, (Ed.), *Antik dünyada kırsal ve kent* (L.Özgenel, Çev.) içinde (279-300). İstanbul: Homer Kitabevi.

Pevsner, N. (1970). *Avrupa Mimarisinin Anahatları* , (S. Batur, Çev.). İstanbul: İTÜ Yay.

Pirenne, H. (2004). *Orta çağ kentleri, kökenleri ve ticaretin canlanması*. (4. Baskı). (Ş.Karadeniz, Çev.). İstanbul: İletişim Yayınları. (Orijinal çalışma basım tarihi 1925)

Pociüte, G. & Krupickaite, D. (2008). Gated communities in Lithuania: Tendencies and peculiarities (a case of vilnius and its environs), *Annales Geographicae, 40* (2), SAYFA

Polat, S. (2005). *Mimarlığın tüketimi: Lüks konut siteleri üzerine bir araştırma.* Poster sunumu. 17. Uluslararası Yapı ve Yaşam Fuar ve Kongresi, 18-22 Mayıs 2005, TMMOB Mimarlar Odası Bursa Şubesi.

Potter, T.W. (2000). Güney Etruria'da kentler ve araziler. J.Rich, (Ed.), *Antik dünyada kırsal ve kent* (L.Özgenel, Çev.) içinde (193-211). İstanbul: Homer Kitabevi. (Orijinal çalışma basım tarihi 1991)

Pow, C.P. (2006). *Gated communities, territorality and the politics of the good life in (post-) socialist Shangai.* PhD thesis. Geography. Los Angeles: University of California.

Preiser, F.E.W., Rabinowitz Z.H. & White, T.E. (1988). *Post – ocupancy evaluation*. New York: Van Nostrand Reinhold, 17-49.

Pryor, R.J. (1968). Defining the rural-urban fringe. *Social Forces*, *47*, (2), 202-215. University of North Carolina Press. Retrieved from 18.01.2010 www.clgs.cn/uploadfiles/2009-1/200911620235578.pdf.

Punch, M., Kelly, S. & Redmond, D. (2003). *Restructuring the divided city: Uneven development and gated communities in Dublin.* Symposium of Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?. University of Glasgow, 18-19 Eylül 2003

Quintal, D.; Thompson, S. (2007) *Gated Communities: The search for security.* In Proceedings of the State of Australian Cities National Conference Adelaide, University of South Australia, http://www.fbe.unsw.edu.au/cf/publications/presentations/attachments/SOAC07Quintal&Thompson.pdf

Rapoport, A. 1969. *House, Form and Culture.* Foundation of Cultural Geography Series, Prentice Hall Inc., Eaglewood Cliffs, New Jersey.

Raposo, R. (2006). Gated communities, commodification and aestheticization: The case of the Lisbon metropolitan area. *GeoJournal* , *66*, 43–56.

Rich, J.; Wallace-Hadrill,A. (2000) *Antik dünya'da kırsal ve kent* içinde J.Rich, (Ed.). (L.Özgenel, Çev.). İstanbul: Homer Kitabevi. (Orijinal çalışma basım tarihi 1991)

Richter, C. & Goetz, A.R. (2007). Gated communities in the Denver-Boulder Metropolitan Area: Characteristics, spatial distribution, and residents' motivations. *Housing Policy Debate*, *18* (3), 535-555.

Ritzer, G. (2000). Büyüsü bozulmuş dünyayı büyülemek. (Ş.S. Kaya, Çev.), İstanbul: Ayrıntı Yayınları.

Rivera-Bonilla, I. (2003). *Divided city: The proliferation of gated communities in San Juan.* PhD thesis. Antrophology. Santa Cruz: University of California.

Roitman, S. (2003). *Who segregates whom?.* Symposium of Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?. University of Glasgow, 18-19 Eylül 2003

Romig, K. (2005). The upper Sonoran lifestyle: Gated communities in Scottsdale, Arizona. *City & Community*, *4* (1), 67-86.

Rosen, G. & Razin, E. (2009). The rise of gated communities in Israel: Reflections on changing urban governance in a neo-liberal era. *Urban Studies, 46* (8), 1702–1722.

Rossi, A. (2006). *Şehrin mimarisi.* (N. Gürbilek, Çev.). İstanbul: Kanat Kitap. (Orijinal çalışma basım tarihi 1982).

Roth, L.M. (2000), *Mimarlığın öyküsü*. (E. Kaça, Çev). İstanbul: Kabalcı Yayınevi. (Orijinal çalışma basım tarihi 1993).

Rubenstein, J.M. (2003). *The cultural landscape. An introduction to human geography.* (7.baskı). Prentice Hall: USA. (1st edition 1983).

Sabatini, F. & Salcedo, R. (2007). Gated communities and the poor in Santiago, Chile: Functional and symbolic integration in a context of aggressive capitalist colonization of lower-class areas. *Housing Policy Debate, 18* (3), 577-606.

Sağlar, N. (2001). *İstanbul'da imar faaliyetleri ve 1980 sonrası gelişen konut toplulukları.* Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. İstanbul: İ.T.Ü.

Salama, A.M. (2007). Mediterranean visual messages: The conundrum of identity, isms, and meaning in contemporary Egyptian architecture. *Archnet-IJAR*, *1* (1), 86-104.

Salcedo, R. & Torres, A. (2004). Gated Communities in Santiago: Wall or Frontier? *International Journal of Urban and Regional Research, 28* (1), 27-44.

Sanchez, T.W. & Lang, R.E. (2002). *Security versus Status: The Two Worlds of Gated Communities.* Metropolitan Institute at Virginia Tech, Draft Census Note (Kasım 2002), Retrieved from 03.02.2010 www.allacademic.com/pages/p20088-21.php

Sarı, A. (1981). *Devre mülk sistemiyle ikinci konut alanı planlaması – Çeşme Dalyanköy'de bir uygulama.* Yüksek Lisans tezi. İzmir: E.Ü.

Sarıkaya, Ö. (2002). *İstanbul'da üst gelir grubu konut alanlarının çağdaş planlama ve tasarım yaklaşımları çerçevesinde değerlendirilmesi.* Yüksek Lisans tezi. Ş.B.P. İstanbul: İ.T.Ü.

Sarkissian, W., Walton, S., Kerr, H., Hazebroek, A., Ludher, E., Shore, Y., Hazebroek, J,& Humphreys, C. (2004). *Social issues and trends associated with medium- to highdensity urban living*. Final report for the land management corporation. Sarkissian Associates Planners Pty Ltd. 14 Mayıs 2004.

Sayar, Y. ve Süer, D. (2004). Küreselleşme sürecinde konut alanlarının oluşumu ve kentsel mekana etkileri: İzmir-Çiğli örneği. *Mimarlık*, (319), 76-81.

Saygıcı, S. (2004). *Üst gelir grubuna yönelik tasarlanan konut alanlarının değerlendirilmesi.* Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. İstanbul: İ.T.Ü.

Sayın, N. (2010). *Tasarımcılar kapalı siteleri anlatıyor*, Panel, Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Schroeder, A.L. (1999). *Telemarketing Fraud: An analysis of a gated senior community in Southern California.* Master thesis. Criminal Justice. Lon Beach: California State University.

Sennett, R. (2006). *Ten ve taş: Batı uygarlığında beden ve şehir* (2.baskı). (T.Birkan, Çev.). İstanbul: Metis Yayınları. (Orijinal çalışma basım tarihi 1976)

Shin, E.K. (2008). *Researches on Gated Communities in the United States*. American Sociological Association Annual Meeting. Boston

Silva, M.F.P.S. (2007). Gated communities: The new ideal way of life in Natal, Brazil, *Housing Policy Debate, 18* (3), 557-575.

Snyder, M.G. (2003). *The formalization of informal neighborhood relationship and spaces: Gated housing developments, community and control.* PhD thesis. City and Regional Planning. Berkeley: University of California.

Sönmez, İ. (2009). Re-emergence of suburbia: The case of İzmir Turkey. *European Planning Studies.* Vol.17, no.5

Sönmez, M. (2001). *Gelir uçurumu, Türkiye'de gelirin adaletsiz bölüşümü*. İstanbul: Om Yayınevi.

Stanilov, K. & Scheer, B.C. (2004). *Suburban form. An international perspective*. NewYork: Routledge.

Stoyanov, P. & Frantz, K. (2006). Gated communities in Bulgaria: Interpreting a new trend in post communist urban development. GeoJournal. Vol.66. num. 1-2, 57-63,
http://www.fbe.unsw.edu.au/cf/publications/presentations/attachments/SOAC07Quintal&Thompson.pdf

Süalp, T.A. (1999). Mevzini savun diyor, sefil fare. *Birikim*, (123), 76-82.

Süer, D. ve Sayar, Y. (2002). *Küresel Sermayenin Yeni Tüketim Mekanları-Lüks Konut Siteleri.* Tüketim ve Mimarlık içinde. İstanbul: Boyut Yayıncılık, Arredamento-Mimarlık Ek Kitap, Mayıs-2002, 39-66

Swearer, H.R. (2008). *Project demonstrating excellence. An ethnographic study of perceptions of public and private by residents of two gated communities.* Interdisciplinary studies with a concentration in Arts and Sciences and a specialization in Urban Studies and Anthropology. PhD thesis. Ohio: Union Institute&University Cincinnati.

Şahin, İ. (2010). *Sosyo-kültürel ve fiziksel- mekansal yapı bağlamında geleneksel mahalle yerleşmeleri ile dışa kapalı konut yerleşmelerinin karşılaştırılması.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Şengül, T. (2009). *Kentsel çelişki ve siyaset*. (2.baskı). Ankara: İmge Kitabevi.

Şenyapılı, T. (2003). Kaçış adaları. *Arredamento Mimarlık*, (160), 57-61.

Şenyel, M.S. (2006). *Low-rise housing development in Ankara.* (Ankara'da az katlı konut gelişimi). Yüksek Lisans tezi. Ş.B.P. Ankara: O.D.T.Ü.

Talu, N. (2009). Modern konut ve ev(sellik): Modern sanat ve mimarlıkta evselliğin yadsınması. *Arredamento Mimarlık*, (225), 92-99.

Tanülkü, B. (2010). *Dışa kapalı konut yerleşmeleri ve güvenlik.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Tanyeli, U. (1995). Konut mekanında modernite kavgası. *Mimarlık,* (262), 16-18.

Tanyeli, U. (2004). Anadolu'da Bizans, Osmanlı öncesi ve Osmanlı dönemlerinde yerleşme ve barınma düzeni. Y. Sey, (Ed.), *Tarihten günümüze Anadolu'da konut ve yerleşme* içinde (405-471). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.

Tanyeli, U. (2006). *Türk'ün Mimarlıkla İmtihanı: 1980-2005.* Osmanlı Bankası Müzesi Söyleşi Dizisi, 28.06.06, http://www.obarsiv.com/ugur_tanyeli.html

Taşan-Kok, T. (2006). Küresel bütünleşme sürecinde kurumsal ve mekansal değişim: Budapeşte, İstanbul ve Varşova örnekleri. A. Eraydın (Ed.). *Değişen mekan, Mekansal süreçlere ilişkin tartışma ve araştırmalara toplu bakış: 1923-2003* içinde (307-339). Ankara: Dost Kitabevi.

Taşçıoğlu, G. (2004). Mesa konut deneyimleri. *Yeni Barınma*, Alman Kültür Merkezi: Ankara, pp.49-54

Tekeli, D. (2003). Kapalı yerleşmeler üzerine. *Arredamento Mimarlık*, (160), 77.

Tekeli, İ. (1993). Postmodernizm tartışmaları üzerine düşünceler. *Egemimarlık*, (1993/4), 60-64.

Tekeli, İ. (1984). *Bahçelievler'in Öyküsü, Bir Batı Kurumunun Yeniden Yorumlanması,* Co-author: Selim İlkin, Kent-Koop. Ankara.

Tekeli, İ. (1995). Bir modernite projesi olarak Türkiye'de kent planlaması. *Ege Mimarlık*, (16), 51-54.

Tekeli, İ. (2002). Modern Türkiye'de Siyasi Düşünce Modernleşme ve Batıcılık. Cilt:3. U. Kocabaşoğlu (Ed.), *Türkiye'de siyasal düşüncenin gelişimi konusunda bir üst anlatı* içinde (19-42). İstanbul: İletişim yayınları.

Tekeli, İ., Gürsel, Y. (2003). Değişen kent çeperleri, saçaklanma, kentsel etek, kırsal etek. (Söyleşi: İ.Tekeli, Y.Gürsel). *Mimarist*, (2003/2), 69-79.

Thorns, D.C. (2004). *Kentlerin dönüşümü. Kent teorisi ve kentsel yaşam*. (E. Nal, H. Nal, Çev.). İstanbul: Soyak Yayınları. (Orijinal çalışma basım tarihi 2002)

Thuillier, G. (2006). Gated communities in the metropolitan area of Buenos Aries, Argentina: A challenge for town planning. R. Atkinson & S. Blandy (Eds.). In *Gated Communities* (67-83). USA: Routledge.

Tiftik, C. (1995). *Çevre davranış alanı içinde konut ve çevre değiştirmenin insana etkisinin mimari açıdan incelenmesi.* İTÜ. Mimarlık, Doktora tezi.

Tognoli, J., (1987). *Residential environments.* Handbook of Environmental Psychology, 1, New York, Plenum Pub. Corp.

Tomba, L. (2005). Residential space and collective interest formation in Beijing's housing disputes. *The China Quarterly,* 935–951.

Touman, A.H. (2004). *Gated communities: Physical construction or social destruction tool?,* AESOP 2004, aesop2005.scix.net/data/papers/att/177.fullTextPrint.pdf

Tönük, S.; Egel, H. (2007). *Antalya ilinde üst düzey gelir grubu tek aile konutlarının kimlik bağlamında incelenmesi.* İAPS-CSBE Network, Kültür ve Mekan Toplantıları, ulusal sempozyum, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul, 14-16 Aralık 2007

Tümer, G. (2 Şubat 2008). *Antik Roma'nın büyüklüğüne dair bir yazı*. 13 Nisan 2009, http://www.arkitera.com/k206-antik-roma-nin-buyuklugune-dair-bir-yazi.html

Tümer, G. (7.09.2007). *Evlerden söz açmak.* http://www.arkitera.com/k189-evlerden-soz-acmak.html.

Tümer, H.Ö.; Dostoğlu, N. (2008). Bursa'da dışa kapalı konut yerleşmelerinin oluşum süreci ve sınıflandırılması. *UÜ, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, cilt:13*, sayı:2, ss.53-68.

Tümer, Ö. (2006). *Dışa kapalı konut yerleşmelerinin Bursa'daki örnekler kapsamında değerlendirilmesi.* Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. Bursa: Uludağ Üniversitesi.

Tümer, Ö. (2010). *Dışa kapalı konut yerleşmelerinin oluşumuna etki eden fiziksel faktörlerin bursa'da bulunan örnekler kapsamında değerlendirilmesi.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Tümertekin, H. (2010). *Tasarımcılar kapalı siteleri anlatıyor*, Panel, Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Tütengil, A. (2010). *İstanbul'da güncel konut gelişmelerinin bir veri tabanı üzerinden irdelenmesi.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Uçar, Ö.M. ve Özsoy, A. (2006). Sınır kavramına mekânsal bir yaklaşım: Bahçelievler örneği. *İtü dergisi/a mimarlık, planlama, tasarım*, *5* (2), Kısım:1, 11-24

Ultav, Z.T., Sahil, S. (2004). Toplumsal yapı mekansal yapı etkileşimi bağlamında Or-an örneğinin incelenmesi. *Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, 19* (3), 247-259.

Urry, J. (1999). *Mekanları tüketmek.* (R.G. Öğdül, Çev.). İstanbul: Ayrıntı Yayınları. (Orijinal çalışma basım tarihi 1995).

Uysal, Y. (2003). Parçalanan kent-parçalanan yaşamlar. *Mimarist*, (2003/2), 66-68.

Ülkü, G.K. ve Erten, E. (2007). *İkonların, farklı yaşam tarzlarının pazarlanması: 1990 sonrası yükselen bir kapalı yerleşke olarak Mashattan.* İAPS-CSBE Network, Kültür ve Mekan Toplantıları, ulusal sempozyum, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul, 14-16 Aralık 2007.

Ünverdi, H.Z., Özbek, İ. ve Ünverdi, L. (1993). Kamu arazilerinin konut amaçlı kullanım potansiyeli -İzmir örneği-. *Egemimarlık*, (1993/1-2), 73-78.

Velibeyoğlu, H. (2004). *Development trends of single family housing estates in Izmir metropolitan fringe area.* Yüksek Lisans tezi. Ş.B.P. İzmir: İ.Y.T.E.

Velibeyoğlu, H. (2010). *Kapalı konut sitelerinin İzmir,Urla örneğinde değerlendirilmesi.* Ulusal Konut Konferansı: Kapalı Konut Yerleşmeleri, Yeni Yaşamlar, Yeni Mekanlar, Yeni Sınırlar, İTÜ, İstanbul, 4-5.03.2010

Vesselinov, E, Cazessus, M. & Falk, W. (2007). Gated communities and spatial inequality. *Journal Of Urban Affairs. 29* (2), 109–127.

Walker, G. (2000). Urbanites creating new ruralities: reflections on social action and struggle in the greater Toronto area. *The Great Lakes Geographer, 7*, (2), 106-118.

Wallace-Hadrill, A. (2000). Roma kentinde seçkinler ve ticaret. *Antik dünyada kırsal ve kent* (L.Özgenel, Çev.) içinde (245-277). İstanbul: Homer Kitabevi. (Orijinal çalışma basım tarihi 1991)

Webster, C. & Le Goix, R. (2005). *Planning by commonhold.* Institute of Economic Affairs (IEA). Oxford: Blackwell Publishing.

Webster, C., Glasze, G. & Frantz, K. (2002). The global spread of gated communities. *Environment and Planning B: Planning and Design*, *29*, 315-320.

Weidermann, S. and Anderson, J.R., 1985. A Conceptual framework for residential satisfaction. In Home Environments, (Altman, I., Werner, C.Ed.) New York: Plenum Press, 153-178

Wilson-Doenges, G. (2000). An exploration of sense of community and fear of crime in gated communities. *Environment and Behavior*. *32* (5), 597-611. Retrieved 12.12. 2008 from http://www.sociology.osu.edu/classes/soc367/payne/Wilson-Doenges_2000_EB.pdf

Wintanley, A., Thorns, D.C. & Perkins, H.C. (2003). Nostalgia, community and new housing developments: A critique of new urbanism incorporating a New Zealand perspective. *Urban Policy and Research*, *21* (2), 175–189.

Wirth, L. (1938). Urbanism as a way of life. *The American Journal of Sociology*, *44* (1), 1-24. Retrieved January 21, 2010, from www.sociology.ibu.edu.tr/kentsos.pdf.

Wu, F. & Webber, K. (2004). The rise of ‘‘Foreign gated communities’’ in Beijing: Between economic globalization and local institutions. *Cities*, *21* (3), 203–213.

Wu, F. (2006). Rediscovering the ‘gate’ under market transition: From work-unit compounds to commodity housing enclaves. R. Atkinson & S. Blandy (Eds.). In *Gated Communities* (45-66). USA: Routledge.

Xavier, G. (2008). *Gated and guarded communitites- Security concerns or elitist practice?*. 5th Asian Law Institute Conference, 22-23 Mayıs 2008, Singapore.

Yalçıner, F. (2007). *Güvenli yaşam, siteleri cazip hale getirdi.* 2 Nisan 2007, http://www.arkitera.com/h15666-guvenli-yasam-siteleri-cazip-hale-getirdi.html

Yanar, B.Ö. (1994). *Konut ve çevresinde kullanıcı tatminini irdelenmesi.* Doktora tezi. İstanbul: İ.T.Ü.

Yıldız, D. ve Tütengil, A. (2007). *Küreselleşme etkisinde yeni konut oluşumları: İstanbul'da korunaklı villa tipi yerleşimler.* İAPS-CSBE Network, Kültür ve Mekan Toplantıları, ulusal sempozyum, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul, 14-16 Aralık 2007.

Yıldız, H.T. ve İnalhan, G. (2007). *Cultural and spatial dynamics of Istanbul: New housing trends.* ENHR 2007 International Conference 'Sustainable Urban Areas'. 25-28 Haziran 2009.

Yıldız, H.T. ve İnalhan, G. (2007). *İstanbul'da kültürel ve mekansal dinamikler: Konut eğilimleri ve beklentileri.* İAPS-CSBE Network, Kültür ve Mekan Toplantıları, ulusal sempozyum, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul, 14-16 Aralık 2007

Yılmaz, Ö. (2005). *1980 Sonrası İstanbul'da kent merkezi dışında oluşan konut alanlarının gelişim sürecinin incelenmesi.* Mimarlık. İstanbul: Y.T.Ü.

Yücel, A. (2004). İstanbul'da 19.yüzyılın kentsel konut biçimleri. Y. Sey, (Ed.), *Tarihten günümüze Anadolu'da konut ve yerleşme* içinde (298-312). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.

Zimring, M.,C. & Reinzenstein, J.,E. (1980). Post- occupancy evalution. *Enviroment and Behavior*, (1980/12), 429-449.

Zorlu, T. (2004). *Müstakil konut sitelerinde değişim dönüşüm sorunsalı ve kimlik: Trabzon örneği.* Doktora tezi. Mimarlık. Trabzon: K.T.Ü.

Ek 1a-Site Yönetimine Yöneltilecek Sorular

1. Arsanın nasıl alındığını, önceki kullanımını ve imar durumunu biliyor musunuz? Şahıs arazisi mi, devlet arazisi miydi? Herhangi bir yasal süreç yaşandı mı?

2.Site yönetiminin sağladığı servis olanakları var mı? ☐ Evet ☐ Hayır

3.Bunun dışında siteye toplu taşım aracıyla ulaşmak mümkün mü? ☐ Evet ☐ Hayır

4. Sitenin kente uzaklığı ne kadar?

5. Yönetimin verdiği hizmetler neler?

☐ eleman sağlama (çocuk bakıcısı, hizmetli-görevli, şoför)

☐ çöp toplama

☐ ortak alanların ve peyzajın temizlik ve bakımı

☐ kişisel bahçelerin temizlik ve bakımı

☐ onarım-tamirat işleri

☐ ortak aktivite düzenleme

6. Belediyeden hangi hizmetleri alıyorsunuz?

7. Su, elektrik nasıl temin ediliyor, kanalizasyon-arıtma sistemi nasıl?

8. Güvenlik-denetim nasıl bir sistemle sağlanıyor? ☐ kartlı giriş ☐ şifreli giriş ☐ kameralı güvenlik ☐ güvenlik elemanı ☐ diğer……

9. Bunun dışında güvenlik önlemi alan bir sakin var mı?

10. Sitede bugüne kadar herhangi bir suç işlendi mi? ☐ Evet ☐ Hayır

11. Site genelinde alınan ekolojik bir önlem, akıllı sistemler, enerji panelleri vs. var mı?

☐ Evet ☐ Hayır

12. Sitede kaç ev var? Kaç tanesinde oturuluyor?

13. Kullanıcı profili nasıl? (Genç ve çocuklu çiftler, emekliler vb.)

14. Konutlar sık el değiştiriyor mu?

15. Aidatlar ne kadar? Konut fiyatları yaklaşık ne kadar?

16. Sitenin genelinde sosyal ilişkiler nasıl? Sosyal tesisler kullanılıyor mu? Komşular arası problem yaşandı mı/yaşanıyor mu? Ortak aktiviteler neler? Ne sıklıkta düzenleniyor? Kim düzenliyor?

17. Konutlara ya da siteye ilişkin en sık tekrarlanan şikayetler neler? Konutlara ya da siteye ilişkin en sık tekrarlanan olumlu özellikler neler?

Ek 1b-Yatırımcı Firma / Girişimciye Yöneltilecek Sorular

1.Firmanızın İzmir'de ve bu tip konut üretmesinin nedenleri neler?

2. Projeye başlamadan önce herhangi bir fizibilite çalışması yapıldı mı? Hangi kitleyi hedeflediniz? Hedef kitleye ilişkin bir çalışma yaptınız mı? Kullanıcı görüşlerini aldınız mı?

3. Arsayı ne şekilde seçtiniz? Arsa sahipliği nasıldı?

4. Evlerin satışı esnasında nerelere reklam verdiniz?

5. Geliştirilen konut topluluğunun genel karakteristikleri, yaşam kalitesi standartları nelerdir?

6. İnşaat sürecinde doğal çevreye ilişkin bir çalışma, önlem vs. alındı mı?

7. Sitede yaşam başladıktan sonra herhangi bir değerlendirme yaptınız mı? Geri bildirim aldınız mı?

8.Yaşam başladıktan sonra destek verdiğiniz bir servis oldu mu?

9. Projenin maliyeti-konut fiyatlarını nasıl değerlendiriyorsunuz? Projenizin başarısını nasıl değerlendiriyorsunuz?

10. Bu konut topluluklarının geleceği hakkında ne düşünüyorsunuz? Sizce bu konut topluluklarının İzmir'de yayılmasının sebepleri nelerdir?

Ek 1c-Tasarımcıya Yöneltilecek Sorular

1. Projeye başlarken yatırımcı firmanın talepleri nelerdi? Amaçlar nelerdi? Hedef kitle kimdi?

2. Tasarımınızın ana fikri, genel konsepti neydi? Sitenin vaziyet planı ve konutların mimarisi nasıl biçimlendi?

3. Arazi verileri, doğal çevreye ilişkin neler söylersiniz? Sitenin / Konutların doğa ile ilişkisini nasıl kurguladınız?

4. Sunulmak istenen yaşam biçimi nasıldı? Sitedeki sosyal yaşama dair bir öngörünüz var mıydı? Tasarım buna göre nasıl biçimlendi?

5. Sitenin kapalı/güvenlikli olması konusunda ne düşünüyorsunuz?

6. Sitenin/ Konutların teknik özellikleri ve konfor koşulları hakkında neler söylersiniz?

7. Sitede yaşam başladıktan sonra herhangi bir değerlendirme yaptınız mı? Geri bildirim aldınız mı?

8. Projenizin başarısını nasıl değerlendiriyorsunuz?

9. Sizce bu konut topluluklarının İzmir'de bu denli yayılmasının sebepleri nelerdir? Bu konut topluluklarının geleceği hakkında ne düşünüyorsunuz?

Ek 1d- Bireysel Kontrol Ve Gözlem Formu

☐ Plan-proje ☐ Yatırımcı firma ile görüşme ☐ Tasarımcı ile görüşme ☐ Yönetimle görüşme ☐ Fotoğraflar ☐ Reklam-Broşürler

Konut Topluluğunun Adı:	
Yapım tarihi:	
Girişimci / Yatırımcı firma:	
Mimar:	

Konum

Kente uzaklığı	
Yaklaşık ulaşım süresi	
Kente bağlandığı yol-aks, kent içindeki yeri	

Sitenin Genel Görünümü ve Tasarım Özellikleri

Toplam konut sayısı		
Toplam arazi (m2)		
Genel özellikleri	Gürültü ☐ Çevre (hava, su) kirliliği ☐ Peyzajın temizlik ve bakımı ☐	
Arazinin nitelikleri	Eğimli ☐ Düz ☐	
Konutların ve diğer tesislerin alana yerleşimi ve birbirleriyle olan ilişkileri (yakınlık, uzaklık, yönlenme)		
Doğal çevre nitelikleri, manzara vs		
Bitkilendirme ve çevre düzenlemesi (açık alanlardaki malzeme-donanımlar, kaldırım, zemin kaplamaları, heykel, süs havuzu vs.)		
Farklı yaş gruplarına hitap edebilirlik (çocuklar, yaşlılar, engelliler için konfor koşulları)		
Yerleşimin algılanabilirliği ve yön bulabilme		

Sosyal tesisler

	Adet	M2	Özellik-nitelik

Güvenlik-girişler ☐ kartlı giriş ☐ şifreli giriş ☐ kameralı güvenlik ☐ güvenlik elemanı ☐ diğer……

Konut birimine ilişkin özellikler

Konut tipleri

Konutların arsaya oturuşu, güneşe ve manzaraya göre yönlenmeleri ☐ Olumlu ☐ Olumsuz

Birbirleriyle olan yakınlıkları ☐ Çok yakın ☐ Çok uzak ☐ Uygun

Sosyal tesislere ve ortak alanlara olan uzaklığı

Strüktür-yapım sistemi, depreme ilişkin önlem

Kullanılan malzeme ve detaylar, işçilik

Mimari dil ve kitle biçimlenmesi, estetik görünüm

(renk, doku, oran, ölçek, malzeme, özgünlük, anlam, imge, kimlik, algılanabilirlik)

Plana ilişkin inceleme ve görüşler

Genel mekan örgütlenmesi, esneklik, işlevsellik, mekanların konumu, boyutsal yeterlilik, mekanlar arası ilişkiler, ferahlık



Sayın site sakini,

Sizlere site yönetiminin yanı sıra sakinlerinizden olan ---------- aracılığıyla ulaşmış bulunuyorum. Aşağıda sitenize ve konutunuza ilişkin memnuniyetinizi ölçmeye yönelik sorular yer almaktadır. Bu sorular DEÜ, Mimarlık Bölümü'nde Prof.Dr.Orcan GÜNDÜZ yürütücülüğünde yapmakta olduğum, İzmir kent çeperindeki sitelerin mimari performanslarının değerlendirilmesi hakkındaki doktora tezi çalışması için üretilmiş olup herhangi bir kişisel bilgi edinme amaçlı değildir. Bu anketle edinilen bilgiler tez çalışması kapsamında kullanılacak ve ileride yapılacak olan konut sitelerinin tasarımında mimarlar için veri oluşturacaktır. Ayrıca çalışmanın sonuçları, **sizlerin memnuniyetini arttırmak için önlemler alınabilmesi amacıyla site yönetiminize ve sitenizin mimarına iletilecektir**. Anketi cevaplamanız yaklaşık yarım saat sürecek olup vermiş olduğunuz yanıtlar, çalışmanın başarılı sonuçlar doğurması açısından benim için büyük önem taşımaktadır. Gerekli gördüğünüz yerlerde notlar düşebilir, eklemeler yapabilirsiniz. Bittikten sonra anket formunu zarfın içine koyup ağzını kapatarak sizin için mümkün olan en kısa süre içinde site yönetimine teslim ederseniz sevinirim.

Teşekkür ve Saygılarımla.

Araş.Gör.T.Didem AKYOL ALTUN, Dokuz Eylül Ünv., Mimarlık Böl.

Anket ile ilgili sorularınız için beni arayabilirsiniz. Tel: 412 84 51 (iş) , 533 564 58 53 (cep)

N.5. Bu evi / siteyi **seçmenizde etkisi olan kriterleri** değerlendirir misiniz?

	Çok Etkili	Etkili	Orta düzeyde	Etkisiz	Hiç Etkisi yok
Kente mesafesi	☐	☐	☐	☐	☐
Kent merkezine ve çeşitli servislere kolay erişebilirlik, ulaşım olanakları (ana ulaşım arterlerine, toplu taşımaya yakınlık)	☐	☐	☐	☐	☐
Kente ilişkin sorunlardan (kalabalık, gürültü, trafik yoğunluğu gibi) uzak olma isteği	☐	☐	☐	☐	☐
Doğayla iç içe olma isteği	☐	☐	☐	☐	☐
Yakındaki semtin genel fiziksel ve sosyo-ekonomik özellikleri	☐	☐	☐	☐	☐
Çevre kirliliği (hava, su, gürültü) olmaması, fiziksel çevre özellikleri (manzara, iklim vb.)	☐	☐	☐	☐	☐
Sitenin genel görünümünü, bakım ve temizliğini, kullanılan donatım elemanlarını ve peyzaj tasarımını estetik bulma	☐	☐	☐	☐	☐
Garaj / Otopark olanakları	☐	☐	☐	☐	☐
Sosyal tesislerin ve donatıların zenginliği	☐	☐	☐	☐	☐
Yönetim hizmetleri	☐	☐	☐	☐	☐
Daha iyi bir sosyal çevre, komşuluklar ve sosyal yaşam isteği	☐	☐	☐	☐	☐
Sitede arkadaş, tanıdıkların oluşu	☐	☐	☐	☐	☐
Kentten daha güvenli oluşu	☐	☐	☐	☐	☐
Bahçeli bir evde yaşama arzusu	☐	☐	☐	☐	☐
Evin büyüklüğü	☐	☐	☐	☐	☐
Evin fiyatı	☐	☐	☐	☐	☐
Evin mimari tasarımı (kullanım kolaylığı, mekanların yerleri ve büyüklükleri)	☐	☐	☐	☐	☐
İç mekan donanımları (mobilya, renkler, özel sistemler) ve teknik konfor koşulları (tesisat-altyapı)	☐	☐	☐	☐	☐
Evin inşaat kalitesi, teknik-yapısal özellikler (yalıtım, depreme dayanım vb.)	☐	☐	☐	☐	☐
Evin dış görünümü, estetiği	☐	☐	☐	☐	☐
Diğer……	☐	☐	☐	☐	☐

N.6. Siteniz/evinizin aşağıdaki özelliklerinden **genel anlamda memnuniyetinizi** değerlendirir misiniz?

	Çok Memnunum	Memnunum	Orta düzeyde	Memnun değilim	Hiç Memnun değilim
Kente mesafesi	☐	☐	☐	☐	☐
Ulaşım ve erişebilirlik (tüm servis ve kurumlar için)	☐	☐	☐	☐	☐
Kente ilişkin sorunlardan etkilenme düzeyi	☐	☐	☐	☐	☐
Doğa içinde yaşam	☐	☐	☐	☐	☐
Tüm fiziksel ve sosyo-ekonomik özellikleri ile yakın çevre-semt	☐	☐	☐	☐	☐
Fiziksel çevre özellikleri (manzara, iklim, çevre koşulları vb.)	☐	☐	☐	☐	☐
Sitenin genel görünümü ve estetiği	☐	☐	☐	☐	☐
Garaj / Otopark olanakları	☐	☐	☐	☐	☐
Sosyal tesisler ve donatılar	☐	☐	☐	☐	☐
Yönetim hizmetleri	☐	☐	☐	☐	☐
Genel anlamda sosyo- kültürel yaşantınız	☐	☐	☐	☐	☐
Site içi komşuluklar ve sitedeki yaşantınız	☐	☐	☐	☐	☐
Güvenlik	☐	☐	☐	☐	☐
Bahçeli bir evde yaşıyor olmak	☐	☐	☐	☐	☐
Evin büyüklüğü	☐	☐	☐	☐	☐
Evin yatırım değeri	☐	☐	☐	☐	☐
Evin mimari tasarımı (kullanım kolaylığı, mekanların yerleri ve büyüklükleri)	☐	☐	☐	☐	☐
İç mekan donanımları (mobilya, renkler, özel sistemler) ve teknik konfor koşulları (tesisat-altyapı)	☐	☐	☐	☐	☐
Evin inşaat kalitesi, teknik-yapısal özellikler (yalıtım, depreme dayanım vb.)	☐	☐	☐	☐	☐
Evin dış görünümü, estetiği	☐	☐	☐	☐	☐

A.1. Evinizin mülkiyet durumu nedir? ☐ Kendinize ait ☐ Kiracı ☐ Diğer ……

A.2. Evinizi almaya ne şekilde karar verdiniz?

☐ İnternet-gazete-dergi reklamından, broşür-katalogdan

☐ Emlakçıdan
☐ Yatırımcı-pazarlamacı firmayla / Mimarıyla görüşerek
☐ Arkadaş/tanıdık tavsiyesiyle
☐ Diğer……

A.3. Evinizi hangi aşamadayken satın aldınız?
☐ Kooperatife girerek
☐ Tasarımı yapılırken
☐ İnşaat aşamasında
☐ Bittikten hemen sonra
☐ Belirli bir süre kullanıldıktan sonra, bir önceki sahibinden
☐ Diğer……..……..

A.4. Evlerin yapımı öncesinde, tasarım - projelendirme aşamasında görüşlerinizi almaya yönelik herhangi bir çalışma yapıldı mı ?
☐ Evet ☐ Hayır

A.5. Evinizde sürekli yaşayan kişi sayısı kaçtır? …….

A.6. Evinizde aile dışında kaç tane yardımcı çalışıyor? ……..

Görevi	**Kişi sayısı**	**Nerden gelip gittiği**
Bahçe temizliği ve bakımına yardımcı		☐ Bizimle yaşıyor ☐ Yakın çevreden geliyor ☐ İzmir'den geliyor
Ev işlerine yardımcı		☐ Bizimle yaşıyor ☐ Yakın çevreden geliyor ☐ İzmir'den geliyor
Çocuk bakıcısı		☐ Bizimle yaşıyor ☐ Yakın çevreden geliyor ☐ İzmir'den geliyor
Şoför		☐ Bizimle yaşıyor ☐ Yakın çevreden geliyor ☐ İzmir'den geliyor

A.7. Evinizi ne kadar zamandan beri kullanıyorsunuz? ☐ 1 yıldan az ☐ 1-5 yıl ☐ 6-10 yıl ☐ 11 veya üzeri

A.8. Evinizi hangi sıklıkta kullanıyorsunuz? (Lütfen yaz ve kış için ayrı ayrı işaretleyiniz)

	Sürekli	Hafta sonu ve tatillerde	Hafta içinde	Belirli aralıklarla	Hiç kullanmıyorum
Yaz aylarında	☐	☐	☐	☐	☐
Kış aylarında	☐	☐	☐	☐	☐

A.9. Kaç yıldır İzmir'de oturuyorsunuz? ☐ 5 yıldan az ☐ 5-10 yıl ☐ 11-20 yıl ☐21 veya üzeri

A.10. İzmir'de bundan başka yazın ya da kışın oturma amaçlı kullandığınız kaç tane eviniz var?..……...
Yeri/semti: ……..…….. **Kullanım alanı (m2)**……

A.11. Bu evi almadan önce oturduğunuz evin (ya da hala kullandığınız diğer evinizin) nitelikleri nasıl?
Yeri/semti: ……..…….. **Kullanım alanı (m2)**……

☐ Tek bloktan oluşan bir apartman dairesi
☐ Toplu konut bölgesinde bir apartman dairesi
☐ Müstakil bahçeli bir ev
☐ Özel site içinde yer alan bir villa
☐ Özel site içinde bir apartman dairesi
☐ Diğer……..……

A.12. Aşağıdakilerden hangileri eski evinizden ayrılma sebepleriniz arasındadır? (Birden çok işaretleme yapılabilir)

☐ Kente ilişkin sıkıntılar- gürültü, trafik, altyapı problemleri, otopark sorunu
☐ Ulaşım sorunları
☐ Yönetim hizmetlerinin yetersizliği
☐ Yakın çevrede yeşil alanların, parkların eksikliği
☐ Sosyal çevreden memnuniyetsizlik, evin çevresinde sosyal ve kültürel imkanların yokluğu
☐ Komşularla ilgili sorunlar
☐ Yeteri kadar güvende hissetmeme
☐ Bahçeli bir eve sahip olma arzusu
☐ Daha büyük bir ev isteği
☐ Evin kullanışsız olması, mekanların yerleri ve büyüklüklerinden memnuniyetsizlik
☐ Teknik özelliklerden (tesisat-malzeme-yapısal elemanlardan) memnuniyetsizlik
☐ Evin inşaat kalitesinden, depreme karşı dayanımından endişe duyma
☐ Evin dış görünümü, estetiğini beğenmeme
☐ Yeterince evi kendine ait hissetmemek, bağlılık duygusu geliştirememiş olmak
☐ Diğer……..……..

A.13. **"İDEAL EV";**

Sizde hangi kelimeleri çağrıştırıyor? (Lütfen yazınız)
……
……

Hangi tipte olmalıdır?	Nerede olmalıdır?	**Nasıl bir çevrede olmalıdır?**
☐ Apartman dairesi ☐ Site içinde apartman dairesi ☐ Müstakil bahçeli ev ☐ Site içinde müstakil bahçeli ev ☐ Diğer……..	☐ Kent merkezinde / çok yakınında ☐ Kentin çevresinde / çeperinde ☐ Kentin dışında, genellikle konut yerleşimlerine ayrılmış bir bölgede	☐ Prestijli bir semtte ☐ Güvenli bir çevrede ☐ Yatırım değeri yüksek ya da değer kazanacak bir bölgede ☐ Yeterli sosyal-kültürel olanağa sahip bir çevrede ☐ Manzaralı bir yerde ☐ Arkadaşlara/akrabalara, işime/çocukların okuluna yakın ☐ Diğer ……

A.14.

Yaşınız	☐ 18-24 ☐ 25-44 ☐ 45-59 ☐ 60 ve üzeri		
Cinsiyetiniz	☐ Kadın ☐ Erkek		
Medeni Durumunuz	☐ Evli ☐ Bekar		
Eğitim durumunuz	☐ Okuryazar ☐ İlköğretim ☐ Ortaöğretim ☐ Lise ☐ Üniversite ☐ Lisansüstü		
Mesleğiniz	☐ Üst kademe yönetici ☐ Profesyonel meslek grubu (mühendis, doktor, avukat, mimar vb.) ☐ Memur, idari personel ☐ Ticaret-satış elemanı ☐ Diğer……		
İş durumunuz	☐ İşveren-kendi işi ☐ Maaşlı-yarı zamanlı ☐ Maaşlı-tam zamanlı ☐ Emekli ☐ Çalışmıyor ☐ Öğrenci		
İşyerinizin semti			
Doğum Yeriniz	☐ İzmir ☐ Diğer…….	Uyruğunuz	

A.15. Ailenizde kaç tane özel arabanız var?.....

A.16. Ailenizi aşağıdaki gelir gruplarından hangisine yerleştirirsiniz?

☐ orta (aylık 2000 - 5000 TL arası) ☐ orta-üst (aylık 5000 -10.000 TL arası) ☐ üst (aylık 10.000 TL ve üstü)

A.17. Kaç tane çocuğunuz var?.....Var ise;

1	Yaşı	☐ 0-6 ☐ 7-18 ☐ 19 üzeri
	Eğitim seviyesi	☐ Okul öncesi ☐ Anaokulu ☐ İlköğretim ☐ Lise ☐ Üniversite
	Okulunun semti	
2	Yaşı	☐ 0-6 ☐ 7-18 ☐ 19 üzeri
	Eğitim seviyesi	☐ Okul öncesi ☐ Anaokulu ☐ İlköğretim ☐ Lise ☐ Üniversite
	Okulunun semti	
3	Yaşı	☐ 0-6 ☐ 7-18 ☐ 19 üzeri
	Eğitim seviyesi	☐ Okul öncesi ☐ Anaokulu ☐ İlköğretim ☐ Lise ☐ Üniversite
	Okulunun semti	

B.1. Hangi ulaşım araçlarını kullanıyorsunuz? ☐ Özel Otomobil ☐ Taksi ☐ Toplu Taşıma ☐ Servis ☐ Diğer ……

Çocuklarınızı (varsa) okula nasıl ulaşıyorlar? ☐ Özel Otomobil ☐ Taksi ☐ Toplu Taşıma ☐ Servis ☐ Diğer ……

B.2. Ulaşım masrafları bütçenizi olumsuz etkiliyor mu? ☐ Evet ☐ Hayır

B.3. Genellikle günde ulaşıma harcadığınız toplam zaman yaklaşık olarak ne kadar?

☐ yarım saatten az ☐ yarım saat - 1 saat arası ☐ 1 saat - 3 saat arası ☐ 3 saatten fazla

B.4. Sitenizin bulunduğu **yakın çevrenin – ilçenin / semtin** niteliklerini nasıl değerlendiriyorsunuz?

	Çok Olumlu	Olumlu	Orta düzeyde	Olumsuz	Çok Olumsuz
Doğal-coğrafi özellikleri / İklimi	☐	☐	☐	☐	☐
Gürültü, çevre kirliliği, trafik yoğunluğu	☐	☐	☐	☐	☐
Semtte yaşayanların profili (sosyo-kültürel yapısı)	☐	☐	☐	☐	☐
Var olan yapılaşmanın niteliği, estetik görünüm	☐	☐	☐	☐	☐
Belediye hizmetleri, ulaşım, yollar ve altyapı	☐	☐	☐	☐	☐

B.5.Lütfen aşağıda yer alan servislere ve kurumlara erişebilirliğinizi değerlendirin.

	Çok Yeterli	Yeterli	Orta düzeyde	Yetersiz	Çok Yetersiz
Alışveriş yerlerine, eğlence, yeme-içme alanlarına erişim	☐	☐	☐	☐	☐
Sosyal-kültürel aktivitelere (sinema, tiyatro, konser) erişim	☐	☐	☐	☐	☐
Sağlık kurumlarına erişim	☐	☐	☐	☐	☐
Spor alanlarına erişim	☐	☐	☐	☐	☐
Açık yeşil alanlara, parklara, gezinti-dinlenme alanlarına erişim	☐	☐	☐	☐	☐
Güvenlik kurumlarına (polis vb.) erişim	☐	☐	☐	☐	☐
Eğitim kurumlarına erişim	☐	☐	☐	☐	☐
Belediye servislerine erişim (çöp toplama, su kalitesi vb.)	☐	☐	☐	☐	☐
Postane-banka, dini yapılara erişim	☐	☐	☐	☐	☐
Toplu taşıma olanaklarına erişim	☐	☐	☐	☐	☐

B.6. Sitenizin kent içindeki konumuna ilişkin aşağıdaki ifadeleri nasıl değerlendiriyorsunuz?

	Tamamen Katılıyorum	Katılıyorum	Orta düzeyde	Katılmıyorum	Hiç Katılmıyorum
Oturduğum site kente yakın	☐	☐	☐	☐	☐
Kente gidip gelmek yorucu ve bıktırıcı	☐	☐	☐	☐	☐
Kentin olumsuzluklarından, hayatın karmaşasından uzak olduğumu hissediyorum	☐	☐	☐	☐	☐
Kendimi kentin olanaklarından mahrum hissediyorum	☐	☐	☐	☐	☐

B.7. Yakın çevrede eksikliğini duyduğunuz bir işlev/nitelik var mı? ……..

C.1. Sitenin genel niteliklerini ve tasarımını nasıl değerlendiriyorsunuz?

	Çok Olumlu	Olumlu	Orta düzeyde	Olumsuz	Çok Olumsuz
Çevre özellikleri (hava, su temizliği, gürültü düzeyi vb.)	☐	☐	☐	☐	☐
Konutların ve diğer tesislerin alana yerleşimi ve birbirleriyle olan ilişkileri (yakınlık,uzaklık, yönlenme)	☐	☐	☐	☐	☐
Doğal çevre nitelikleri, manzara vs.	☐	☐	☐	☐	☐
Bitkilendirme ve çevre düzenlemesi (açık alanlardaki malzeme-donanımlar, kaldırım, zemin kaplamaları, heykel, süs havuzu vs.)	☐	☐	☐	☐	☐
Alanın topografik özellikleri (eğimli-engebeli-düz olması, rüzgar seviyesi, güneşin konumu)	☐	☐	☐	☐	☐
Site aydınlatması	☐	☐	☐	☐	☐
Farklı yaş gruplarına hitap edebilirlik (çocuklar, yaşlılar, engelliler için konfor koşulları)	☐	☐	☐	☐	☐
Yerleşimin algılanabilirliği ve yön bulabilme	☐	☐	☐	☐	☐
Sitenin genel fiziksel görünümü, estetiği	☐	☐	☐	☐	☐

D.1. Eksikliğini duyduğunuz, sitenin içinde yer almasını istediğiniz bir işlev/nitelik var mı?.....

D.2. Site içinde yer alan donanımları **hangi sıklıkta** kullanıyorsunuz? (olmayanlarda işaretleme yapmayınız)

	Her gün	Hafta içi her gün	Hafta sonları	Haftada bir	Nadiren	Hiç
Yeşil alanlar, parklar	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Bisiklet ve yaya yolları	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Çocuk oyun alanları	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ortak toplanma mekanları, meydanlar (oturma, dinlenme vb.)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Spor alanları	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ortak havuz (uygun mevsimde)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Lokanta, restoran ve kafeler	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Çarşı ve alışveriş alanları	☐	☐	☐	☐	☐	☐

E.1. Sitenin içinde kendinizi, kentin geri kalanından, toplumdan ve insanlardan soyutlanmış hissediyor musunuz? ☐ Evet ☐ Hayır
Evet ise bu sizi mutlu ediyor mu? ☐ Evet ☐ Hayır

E.2. Etrafı çevrili ve girişleri denetimli, kentten uzak bir sitede yaşamanın aşağıdakilerden hangisine neden olduğunu düşünüyorsunuz?
☐ Bireysel yalnızlaşmaya, içe kapanmaya, site içi gruplaşmalara
☐ İstenmeyen kentsel, toplumsal görevlerden uzak kalmaya, daha az sorumluluk almaya
☐ Toplumun diğer bireyleriyle ilişkilerde azalmaya, yakın çevreyle ve kentle sosyal ilişkilerde zayıflama, sosyal ayrışmaya
☐ Çocukların toplumla kaynaşamamasına
☐ Diğer……
☐ Hayır, herhangi birine neden olduğunu düşünmüyorum.

E.3. Yakın çevreye-ilçeye / semte ve kente hangi sıklıkla gidiyorsunuz? **(günlük iş rutininiz haricinde)**

	Her gün	Hafta içi her gün	Hafta sonları	Haftada bir	Nadiren	Hiç
Yakın çevreye-ilçeye / semte	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kente	☐	☐	☐	☐	☐	☐

E.4 Aşağıdaki eylemlerinizi nerden karşılıyorsunuz? (Her biri için birden fazla işaretleme yapabilirsiniz)

	Kentten	Yakın çevreden-ilçe merkezinden	Site içinden	İnternetten
Günlük Alışveriş	☐	☐	☐	☐
Haftalık-aylık Alışveriş	☐	☐	☐	☐
Yeme, içme (restoran-kafe)	☐	☐	☐	☐
Sosyal-kültürel aktivite (sinema, tiyatro, konser) ve eğlence	☐	☐	☐	☐
Sağlık hizmeti alma	☐	☐	☐	☐
Gündelik kullanımlar (postane, banka, belediye, dini aktivite vb.)	☐	☐	☐	☐

E.5. Boş zamanlarınızı **sıklıkla** nerede geçirirsiniz?
☐ Evde
☐ Site içindeki açık alanlarda-tesislerde
☐ Kapalı alışveriş merkezlerinde
☐ Yakın çevrede / ilçe merkezinde
☐ İzmir'de
☐ Diğer…….

E.6. Site yönetiminde görev alıyor musunuz? ☐ Evet ☐ Hayır

E.7 Site dışında herhangi bir sosyal kulübe üye misiniz? ☐ Evet ☐ Hayır

E.8. En son yerel seçimlerde oy kullandınız mı? ☐ Evet ☐ Hayır

E.9. Arkadaş/akrabalarınızla hangi sıklıkla görüşüyorsunuz?
☐ Her zaman ☐ Sıklıkla ☐ Orta düzeyde ☐ Nadiren ☐ Hiç

E.10. En sık görüştüğünüz arkadaşlarınız/akrabalarınız nerede oturuyor?
☐ Bu sitede ☐ Başka bir sitede ☐ Yakın çevrede / ilçe merkezinde ☐ İzmir kent merkezinde ☐ İl dışında

E.11. Komşularınızla ilişkilerinizi nasıl değerlendirirsiniz?
☐ Mükemmel ☐ İyi ☐ Orta ☐ Nadiren ilişki kurarım ☐ Hiç ilişki kurmam

E.12. Komşularınızla hangi sıklıkla görüşüyorsunuz?
☐ Her zaman ☐ Sıklıkla ☐ Orta düzeyde ☐ Nadiren ☐ Hiç

E.13. Komşularınızla **en sık** nerede görüşüyorsunuz?

☐ Otoparkta
☐ Siteye ait ortak kullanım alanlarında
☐ Ev ziyaretlerinde
☐ Evlerin yakın çevresi-bahçelerde
☐ Yakın çevrede / ilçe merkezinde
☐ İzmir'de
☐ Diğer ….....

E.14. Komşuluk ilişkilerinizde herhangi bir sorun yaşadınız mı? ☐ Evet ☐ Hayır
Evet ise nedir? ……

E.15. Site içindeki ortak aktivitelere ve eğlencelere (toplantı, kermes, paralı gün, parti vs.) gider misiniz?
☐ Her zaman ☐ Sıklıkla ☐ Orta düzeyde ☐ Nadiren ☐ Hiç

E.16. Site içi yaşantınıza ilişkin aşağıdaki ifadeleri nasıl değerlendiriyorsunuz?

	Tamamen Katılıyorum	Katılıyorum	Orta derecede	Katılmıyorum	Hiç Katılmıyorum
Site içindeki komşuluk ilişkilerinin **başka bir konuta kıyasla daha önemli** olduğunu düşünüyorum	☐	☐	☐	☐	☐
Sitede yaşayan **herkesle farklı düzeylerde de olsa** iletişim kuruyorum	☐	☐	☐	☐	☐
Bu sitede yaşamak bana **bir topluluk/cemiyet içinde olduğum,** birlikte bir grup oluşturduğumuz hissini veriyor	☐	☐	☐	☐	☐
Sitenin yerleşim özellikleri komşuluk ilişkilerimi geliştirmeme katkıda bulunuyor, **bir mahallede yaşadığımı hissediyorum**	☐	☐	☐	☐	☐

F.1. Site içinde kendinizi genel olarak güvende hissediyor musunuz?
☐ Tamamen güvenli ☐ Güvenli ☐ Orta düzeyde ☐ Güvensiz ☐ Tamamen güvensiz

F.2. Evinizde kendinizi genel olarak güvende hissediyor musunuz?
☐ Tamamen güvenli ☐ Güvenli ☐ Orta düzeyde ☐ Güvensiz ☐ Tamamen güvensiz

F.3. Lütfen sitenizde/evinizde farklı durumlardaki güvenlik hissinizi değerlendirin.

	Tamamen Güvenli	Güvenli	Orta düzeyde	Güvensiz	Tamamen Güvensiz
Suça karşı güvenlik hissi	☐	☐	☐	☐	☐
Doğal afetlere karşı güvenlik hissi	☐	☐	☐	☐	☐
Yangına ve kazalara karşı güvenlik hissi	☐	☐	☐	☐	☐

F.4. Evinizin kapısını herhangi bir nedenle, herhangi bir zaman aralığında (geceleri / gündüzleri / evdeyken / evden dışarı çıkarken) kilitleme ihtiyacı duyuyor musunuz? ☐ Evet ☐ Hayır

F.5. Site güvenliği haricinde konutunuzda aldığınız herhangi bir güvenlik önlemi var mı (yakın zamanda olacak mı)?☐ Evet ☐ Hayır

☐ Köpek beslemek
☐ Bahçenin sınır elemanlarında değişiklik, duvar, tel örgü vb. yaptırmak
☐ Kameralı güvenlik sistemi
☐ Alarm sistemi
☐ Evin giriş kapısını sağlamlaştırmak
☐ Camlara demir parmaklık-panjur taktırmak
☐ Diğer……

F.6. Sitede güvenlik sorunları (hırsızlık, saldırı, tahribat, yaralama gibi) yaşandı mı? ☐ Evet ☐ Hayır

F.7. Sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz? ☐ Evet ☐ Hayır

F.8. Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz?
☐ İyi ☐ Daha kapalı olmalı ☐ Daha açık olabilir ☐ Kararsızım

F.9. Site sınırlarının (parmaklık, duvar vb.) gerçekten fiziksel anlamda güvenliği sağladığını düşünüyor musunuz?
☐ Evet ☐ Hayır, sadece sembolik etkisi var ☐ Kararsızım

F.10. Site yönetiminin verdiği hizmetleri nasıl değerlendiriyorsunuz?
☐ Çok Yeterli ☐ Yeterli ☐ Orta düzeyde ☐ Yetersiz ☐ Çok Yetersiz

G.1. Oturduğunuz evin;
Türü- Tipi ……Kat / Oda Sayısı……
Arsa Alanı kaç m2?..... Toplam kullanım alanı kaç m2?.....

G.2. Evinizin aşağıdaki niteliklerini nasıl değerlendiriyorsunuz?

	Çok Olumlu	Olumlu	Orta düzeyde	Olumsuz	Çok Olumsuz
Site içindeki konumu	☐	☐	☐	☐	☐
Doğal aydınlanma (güneş ışığı alımı)	☐	☐	☐	☐	☐
Doğa ile olan ilişkisi, manzarası	☐	☐	☐	☐	☐
Bahçe nitelikleri, peyzajı	☐	☐	☐	☐	☐
Yanındaki olan evlerle ilişkisi, uzaklığı	☐	☐	☐	☐	☐
Site içi ortak kullanım alanlarına olan uzaklığı	☐	☐	☐	☐	☐

G.3. Evinizi bir yatırım aracı olarak görüyor musunuz? ☐ Evet ☐ Hayır

Evinizde aldığınızdan bu yana değer artışı oldu mu? ☐ Evet ☐ Hayır

Bu sizi nasıl etkiliyor? ☐ Gurur veriyor ☐ Yatırım aracı olarak güven veriyor ☐ Prestij sağlıyor

G.4. Ödediğiniz aidat miktarı size uygun geliyor mu? ☐ Evet ☐ Hayır

G.5. Konutunuzun bakımı, temizliği zor mu? ☐ Evet ☐ Hayır

Ne kadar aralıklarla genel bakım yapıyorsunuz? ……..

En çok bakım isteyen kısımlar nereleri? ……..…..

H.1. Lütfen konutunuzda yer alan mekanların aşağıdaki niteliklerini değerlendirin. Olmayan mekanlar için işaretleme yapmayınız.

		İŞLEVİ (eşyalarınızı rahatça yerleştirme, mekanı rahat kullanma)		**EVİN İÇİNDEKİ YERİ** (yönlenme, gün ışığı alımı, manzara, diğer mekanlarla ilişkisi, uzaklığı)		**ALANSAL BOYUT** (M²)		**TAVAN YÜKSEKLİĞİ**	
MEKANIN ADI	**ADEDİ**	Kullanışlı	Kullanışsız	Olumlu	Olumsuz	Yeterli	Yetersiz	Yeterli	Yetersiz
Yaşama (Salon)		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Oturma odası		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Çalışma odası		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ütü-çamaşır-sandık o.		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Depo-kiler		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mutfak		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Banyolar		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ebeveyn yatak odası		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Çocuk yatak odası		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Misafir yatak odası		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Çatı katı		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Diğer……		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Diğer……		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

H.2. Eksikliğini duyduğunuz bir mekan/mekanlar var mı? ☐ Evet ☐ Hayır
var ise lütfen yazınız.....

H.3. Evinizde nadiren kullandığınız ya da hiç kullanmadığınız mekan/mekanlar var mı? ☐ Evet ☐ Hayır
var ise lütfen yazınız ……..…….

H.4. Evinizde birbirine daha yakın ya da daha uzak olmasını istediğiniz mekanlar var mı? ☐ Evet ☐ Hayır
var ise lütfen yazınız ……..…….

H.5. Aşağıdaki mekanları aktif olarak ne sıklıkta kullanıyorsunuz?

	Her gün	Hafta içi her gün	Hafta sonları	Haftada bir	Nadiren	Hiç
Bahçe	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Özel havuzunuz (var ise)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Teras-veranda	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Balkonlar	☐	☐	☐	☐	☐	☐

H.6. Bahçenizi hangi amaçlarla kullanıyorsunuz?
- ☐ Oturma-seyir, oyun-eğlence
- ☐ Meyve-sebze yetiştirme
- ☐ Çiçek-ağaç yetiştirme
- ☐ Dekoratif-hobi amaçlı bitkilendirme
- ☐ Havuz, yüzme, güneşlenme
- ☐ Kullanmıyorum

H.7. Bahçenin düzenlemesini ve bakımını kim yapıyor? (birden fazla işaretleme yapılabilir)
☐ Ben ya da ailem ☐ Site yönetimi tarafından tutulan bir eleman/şirket ☐ Benim tuttuğum bir eleman/şirket ☐ Diğer……

I.1. Ne şekilde ısınıyorsunuz? (birden fazla işaretleme yapabilirsiniz)
☐ Merkezi sistem ☐ Kat kaloriferi ☐ Şömine ☐ Elektrikli sistemler (klima vb.) ☐ Diğer…….

I.2. Evinizin teknik özelliklerini nasıl değerlendirirsiniz?

	Çok Yeterli	Yeterli	Orta düzeyde	Yetersiz	Çok Yetersiz
Yapı elemanlarının ve malzemelerin kalitesi, sağlamlığı	☐	☐	☐	☐	☐
Isı yalıtımı	☐	☐	☐	☐	☐
Su yalıtımı	☐	☐	☐	☐	☐
Isıtma sistemi	☐	☐	☐	☐	☐
Soğutma-havalandırma sistemi	☐	☐	☐	☐	☐
Tesisat (elektrik, su, mekanik, altyapı-kanalizasyon)	☐	☐	☐	☐	☐
Yangın önlemleri	☐	☐	☐	☐	☐

I.3. Yaşadığınız konut alanının görsel/işitsel mahremiyet düzeyini uygun buluyor musunuz?
☐ Evet, yeterli ☐ Hayır, evler birbirine çok yakın ☐ Hayır, evler birbirinden çok uzak, yalıtılmış

I.4. Evinizin içinde mahremiyet açısından olumsuz bulduğunuz, önlem alma gereği duyduğunuz mekanlar var mı? Varsa nereleri?
☐ Evet …… ☐ Hayır

I.5. Evinizi aldığınızdan bu yana mimari projede-mekanlarda herhangi bir değişiklik yaptınız mı? ☐ Evet ☐ Hayır

Evet ise neler? (lütfen değişiklik yapılan mekanın adını yazınız)

☐ Bölme-küçültme……
☐ Büyütme-genişletme……
☐ Oda ilavesi (balkon-teras kapama vb) ……
☐ Yer döşemesi-duvar kaplaması-tavanda değişikliklikler……
☐ Mekanların yerlerinde değişiklikler (herhangi bir mekanın kaldırılarak başka bir yere alınması vb.)……
☐ İç donanım-vitrifye elemanlarında (mutfak tezgahı, tuvalet, küvet, lavabo,dolaplar) değişiklik
☐ Tesisatla ilgili değişiklikler
☐ Dış cephe değişiklikleri
☐ Teras-bahçeye üst örtü
☐ Bahçeye ilişkin değişiklikler
☐ Yapısal değişiklikler (merdiven yeri, çatının formunda, kolon-kirişlerde değişiklikler)
☐ Diğer……...

I.6. Değişiklik yaptıysanız nedenleri? (birden fazla işaretleme yapılabilir)

☐ Kişisel zevkler, istekler nedeniyle
☐ Kullanışlı hale getirmek için
☐ Modaya uymak için
☐ Bakımsız-arızalı-hasar gördüğü için
☐ Yapılan değişiklikler evi farklı kıldığı, daha çok bana ait hissettirdiği için
☐ Diğer……

I.7. Evinizde değişiklikleri, bakım-onarımını, iç dekorasyonunu kim yaptı/yapıyor?

☐ Kendim/ailem ☐ Mimar-iç mimar ☐ Usta

I.8. Değişimden sonraki halinden memnun musunuz?

☐ Evet ☐ Hayır, tekrar değişiklik istiyorum çünkü……..

K.1. Oturduğunuz sitenin diğerlerinden sizce belirgin bir farklılığı var mı? ☐ Evet ☐ Hayır

Evet ise bunda hangi özellikler etkili? (birden fazla işaretleme yapabilirsiniz)

☐ Konumu
☐ Sitedeki her evin birbirinden farklı tasarlanmış olması
☐ Sitenin peyzaj tasarımı
☐ Doğal çevreye ait nitelikler
☐ Yaşayanların sosyo-kültürel statüsü
☐ Diğer……

K.2 Evinizin en çok sevdiğiniz özellikleri nelerdir?.....

K.3 Evinizin en sevmediğiniz, olumsuz bulduğunuz özellikleri nelerdir?.....

K.4. Evinizin bir imajı-kimliği olduğunu düşünüyor musunuz? ☐ Evet ☐ Hayır

Evet ise bunda hangi özellikler etkili? (birden fazla işaretleme yapabilirsiniz)

☐ Dış görünümü ve cephe karakteri
☐ Renk, malzeme kullanımı, dokusu
☐ İç dekorasyonu
☐ Bahçenin düzeni
☐ Diğer evlerden ayırt edici bazı özelliklere ya da mekanlara sahip olması
☐ Mimari projenin ve planın biçimlenişi
☐ Diğer……..

M.1. Kendinizi bu siteye-yaşam çevresine bağlı, buralı gibi hissediyor musunuz?

☐ Tamamen katılıyorum ☐ Katılıyorum ☐ Orta düzeyde ☐ Katılmıyorum ☐ Hiç katılmıyorum

M.2. Kendinizi bu eve bağlı hissediyor musunuz?

☐ Tamamen katılıyorum ☐ Katılıyorum ☐ Orta düzeyde ☐ Katılmıyorum ☐ Hiç katılmıyorum

M.3. Sitenize / evinize dair bir **aidiyet-bağlılık** hissediyorsanız bunda hangileri etkili? (birden çok işaretleme yapabilirsiniz)

☐ Konumu
☐ Sitenin yer aldığı doğal çevrenin nitelikleri
☐ Sitenin genel görünümü, peyzajı
☐ Prestijli, seçkin bir yaşam çevresi olması
☐ Komşuluk ilişkileri, sosyal çevre
☐ Sitenin güvenlikli oluşu
☐ Evin bahçesinin olması
☐ Evin mimari tasarımının özellikleri, dış görünümü, estetiği
☐ Evin iç mekanlarının ferah ve kullanışlı olması
☐ Evde sadece bana ait, kişiselleştirdiğim mekan/mekanların varlığı, iç dekorasyonuna ilişkin nitelikler
☐ Evin yatırım değeri
☐ Diğer……..

M.4. Kendinizi buraya ve evinize ait hissetmenize engel olan bir şey var mı?

☐ Evet,çünkü ……..☐ Hayır

M.5. Sitenize- Evinize ilişkin aşağıdaki ifadeleri nasıl değerlendiriyorsunuz?

	Tamamen Katılıyorum	Katılıyorum	Orta düzeyde	Katılmıyorum	Hiç Katılmıyorum
Evimi, bana ait olan, benim yaşam tarzımın, **kimliğimin bir parçası** olarak görüyorum	☐	☐	☐	☐	☐
Bu evde-sitede yaşamak **prestijimi** arttırıyor	☐	☐	☐	☐	☐
Bu evin **idealimdeki ev** olduğunu düşünüyorum	☐	☐	☐	☐	☐
Bu siteye taşındıktan sonra benim için **yeni ve farklı bir yaşam** başladı	☐	☐	☐	☐	☐
Bu siteden bir ev alırkenki **beklentilerimin karşılandığını** düşünüyorum	☐	☐	☐	☐	☐
Bu evde yaşamaktan **genel olarak memnunum**	☐	☐	☐	☐	☐
Bu sitede yaşamaktan **genel olarak memnunum**	☐	☐	☐	☐	☐

K.5 Genel olarak tüm özellikleriyle birlikte **<u>evinizi ve yer aldığı siteyi</u>** nasıl buluyorsunuz?
(Lütfen her biri için seçiniz, KALIN ÇİZGİDEN SONRASINI SADECE EVİNİZİ DÜŞÜNEREK DEĞERLENDİRİNİZ.)

	Çok	Biraz	Orta	Biraz	Çok	
İlginç	☐	☐	☐	☐	☐	Sıkıcı
Hareketli	☐	☐	☐	☐	☐	Durgun
Seçkin	☐	☐	☐	☐	☐	Sıradan
Düzenli	☐	☐	☐	☐	☐	Düzensiz
Sessiz	☐	☐	☐	☐	☐	Gürültülü
Yaşamak için cazip	☐	☐	☐	☐	☐	Yaşamak için cazip
Huzurlu	☐	☐	☐	☐	☐	Huzursuz
Mutluluk verici	☐	☐	☐	☐	☐	Stres kaynağı
Kaliteli	☐	☐	☐	☐	☐	Kalitesiz
Sempatik	☐	☐	☐	☐	☐	Sevimsiz
Modern	☐	☐	☐	☐	☐	Klasik
Sade	☐	☐	☐	☐	☐	Karmaşık
Görkemli	☐	☐	☐	☐	☐	Mütevazı
Güzel	☐	☐	☐	☐	☐	Çirkin
Kullanışlı	☐	☐	☐	☐	☐	Kullanışsız
Ferah	☐	☐	☐	☐	☐	Sıkıntılı
Büyük	☐	☐	☐	☐	☐	Küçük
Sağlam	☐	☐	☐	☐	☐	Zayıf

N.1. Bu evden çıkıp başka bir eve taşınmayı düşünür müydünüz? ☐ Evet ☐ Hayır ☐ Kararsızım

N.2. Evet ise nasıl / neredeki bir eve taşınırdınız? ☐ Kentte ☐ Kent dışında

☐ Apartman dairesine ☐ Müstakil bir bahçeli eve
☐ Başka bir site içinde müstakil eve ☐ Bir site içinde apartman dairesi ☐ Çok katlı konut komplekslerinde bir daireye

N.3. Ve bu evden çıkmanızdaki en önemli nedenler neler olurdu?

☐ İşe-çocukların okuluna uzak oluşu, ulaşım zorlukları
☐ Yakın çevreyi- semti beğenmeme
☐ Kentsel olanaklardan mahrumiyet
☐ Doğa içinde yaşamanın zorlukları
☐ Sitenin genel görünümünü, çevre düzenlemesini beğenmeme
☐ Hava kirliliği, gürültü, trafik sorunlarının hala var olması, fiziksel çevreden memnuniyetsizlik
☐ Otoparka ilişkin sorunlar
☐ Sosyal tesislerin yetersizliği
☐ Yönetim hizmetlerinin yetersizliği
☐ Sosyal çevre ve site içi yaşantıdan memnuniyetsizlik, komşuluk ilişkileri
☐ Güvenlik eksikliği
☐ Farklı bir tipte konut isteği (daha büyük / daha küçük, ……)
☐ Evin maddi yükümlülükleri
☐ Evin kullanışsız olması, mekanların yerleri ve büyüklüklerinden memnuniyetsizlik
☐ Teknik özelliklerinden (tesisat, inşaat kalitesi, malzeme-yapısal elemanlardan) memnuniyetsizlik
☐ Evin dış görünümü, estetiğini beğenmeme
☐ İdeal konutunu bulamamış olma
☐ Kendini siteye ve eve yeterince ait, bağlı hissedememe
☐ Diğer……..

N.4. Bu evden çıkarsanız bu evi nasıl değerlendirmeyi düşünürdünüz?
☐Boş bırakırım ☐ Satarım ☐ Kiraya veririm ☐ Diğer……

HAZIRLAMAKTA OLDUĞUM ÇALIŞMAYA YARDIM ETTİĞİNİZ İÇİN
ÇOK TEŞEKKÜR EDERİM.

Ek-2- İzmir'deki Az Katlı Konut Toplulukları ve Kapalı Konut Siteleri

Sitesinin Adı	İlçe	Semt	Kapladığı Alan	Konut Sayısı
	Aliağa	Hacıömerli	105871,66	38
57 liler sitesi	Balçova	Teleferik	17969,88	70
Çınardibi sitesi	Bayındır	Çınardibi	18975,65	40
	Bergama	Merkez	16876,35	24
	Bornova	Beşyol	26348,23	28
	Bornova	Karaçam	41112,38	68
	Bornova	Karaçam	62555,16	80
	Bornova	Kazımdirik	10489,40	19
Cennet villaları	Bornova	Kazımdirik	13625,43	22
	Bornova	Kazımdirik	15829,75	36
	Bornova	Soğukpınar	6841,72	16
Dostlar sitesi	Bornova	Soğukpınar	53380,41	51
	Bornova	Yakaköy	8016,88	9
Ada sitesi	Bornova	Yakaköy	10365,96	7
Enerji sitesi	Bornova	Yakaköy	15506,50	23
	Bornova	Yakaköy	19207,05	18
Yakaköy Profesörler sitesi	Bornova	Yakaköy	40228,28	35
Doğakent evleri	Bozdağ	Gökköy	7358,88	
	Bozdağ	Gökköy	9566,33	
Panorama sitesi	Bozdağ	Gökköy	11754,72	10
Koruevleri	Bozdağ	Gökköy	15076,96	9
Kaynaklar Konakları	Buca	Kaynaklar	284268,68	20
	Çiğli	Sasalı	5228,01	12
	Çiğli	Sasalı	5755,72	26
	Çiğli	Sasalı	6588,07	12
	Çiğli	Sasalı	6871,65	7
	Çiğli	Sasalı	8424,94	13
Palmiye	Çiğli	Sasalı	9091,79	17
	Çiğli	Sasalı	10234,36	12
	Çiğli	Sasalı	11235,50	13
	Çiğli	Sasalı	12392,71	15
Bilge konakları	Çiğli	Sasalı	15699,44	21
	Çiğli	Sasalı	15913,71	18
	Çiğli	Sasalı	16644,59	
	Çiğli	Sasalı	17991,83	33
	Çiğli	Sasalı	24041,65	40
	Çiğli	Sasalı	25470,75	26
	Çiğli	Sasalı	27870,67	40
	Çiğli	Sasalı	36279,63	48
Koza konakları	Çiğli	Sasalı	40000,00	50
Kuş cenneti Sitesi	Çiğli	Sasalı	57612,67	79
Atalay	Gaziemir	Merkez	12198,91	78
Nasır	Gaziemir	Merkez	30090,70	91
Taşkule evleri	Güzelbahçe	Çamlı	14924,79	21
Çamlı villaları	Güzelbahçe	Çamlı	31314,35	37
Başak evleri	Güzelbahçe	Çamlı	37058,50	44
Sakinkent	Güzelbahçe	Çamlı	57014,40	56
Dörtmevsim	Güzelbahçe	Çamlı	61344,53	104
Dadaşkent	Güzelbahçe	Çamlı	139389,53	240
	Güzelbahçe	Çamlı	168809,88	55
	Güzelbahçe	Çelebi	6343,09	12
	Güzelbahçe	Çelebi	10596,24	10
Gül sitesi	Güzelbahçe	Çelebi	18927,66	64
	Güzelbahçe	Kahramandere	5797,43	11
	Güzelbahçe	Kahramandere	6168,78	14

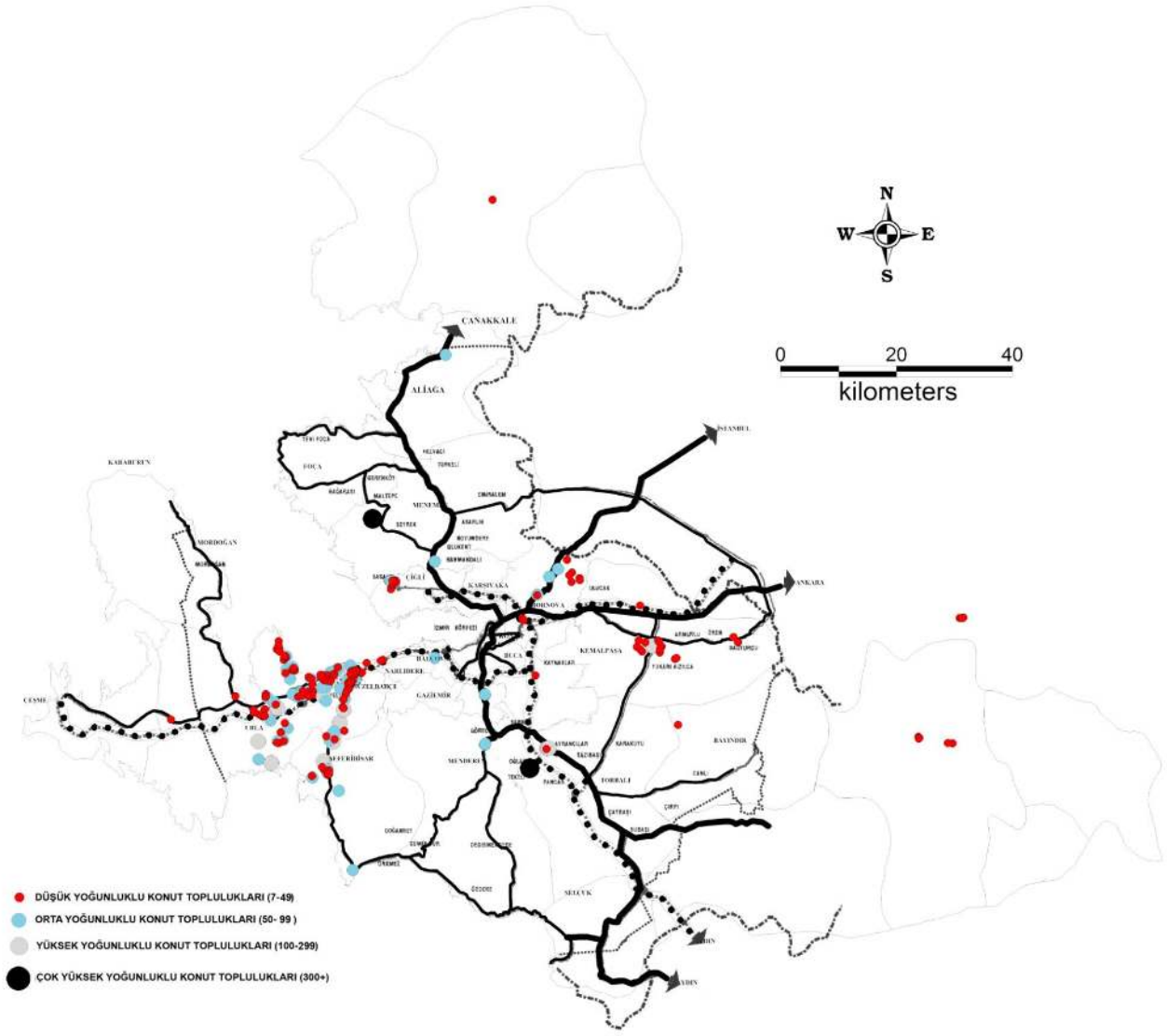
Yenidoğuş	Güzelbahçe	Kahramandere	8143,93	18
	Güzelbahçe	Kahramandere	9275,18	32
	Güzelbahçe	Kahramandere	9343,37	36
	Güzelbahçe	Kahramandere	10392,28	26
Petunya	Güzelbahçe	Kahramandere	10801,07	44
	Güzelbahçe	Kahramandere	10953,49	21
	Güzelbahçe	Kahramandere	11118,74	42
Kardelen	Güzelbahçe	Kahramandere	11649,53	10
	Güzelbahçe	Kahramandere	13791,64	44
	Güzelbahçe	Kahramandere	16089,28	52
	Güzelbahçe	Kahramandere	16962,15	55
Yeşil yayla	Güzelbahçe	Kahramandere	17800,02	44
	Güzelbahçe	Kahramandere	26593,96	68
Özege	Güzelbahçe	Kahramandere	32670,01	56
Manolya	Güzelbahçe	Kahramandere	38646,59	112
Akgün tatil sitesi	Güzelbahçe	Kahramandere	39655,80	160
Yeşilıldır	Güzelbahçe	Kahramandere	75808,24	82
Kayıran	Güzelbahçe	Maltepe	8591,53	10
	Güzelbahçe	Mustafa K Paşa	10616,39	16
Gülenay	Güzelbahçe	Mustafa K Paşa	13143,56	17
	Güzelbahçe	Mustafa K Paşa	16573,84	28
9 planet	Güzelbahçe	Mustafa K Paşa	17228,78	9
Güzelkent Y.Koop	Güzelbahçe	Mustafa K Paşa	19703,44	23
	Güzelbahçe	Mustafa K Paşa	24567,48	38
	Güzelbahçe	Mustafa K Paşa	24772,28	41
	Güzelbahçe	Mustafa K Paşa	25535,92	36
	Güzelbahçe	Mustafa K Paşa	35303,13	76
Doğa kent sitesi	Güzelbahçe	Siteler	14316,96	36
Özzümrüt	Güzelbahçe	Siteler	89092,70	246
	Güzelbahçe	Yaka	3397,10	8
Güney sitesi	Güzelbahçe	Yaka	11922,12	30
	Güzelbahçe	Yelki	13303,33	18
	Güzelbahçe	Yelki	14960,32	22
Atayurdu	Güzelbahçe	Yelki	22182,48	26
Özbilimkent	Güzelbahçe	Yelki	77790,78	74
	Kemalpaşa	A. Kızılca	25382,69	30
Hekimköy Kirazlıyayla Koop	Kemalpaşa	A. Kızılca	34669,56	21
Halk arsa Y.Koop	Kemalpaşa	Bağyurdu	14981,86	22
Yeni yaşam kent	Kemalpaşa	Çiniliköy	24853,55	22
Park Koza evleri	Kemalpaşa	Çiniliköy	24543,00	27
Özdeşkent	Kemalpaşa	Çiniliköy	68198,56	32
Nifkent	Kemalpaşa	Çiniliköy	92837,51	7
Böcekkent	Kemalpaşa	Madenaltı	50787,00	52
	Kemalpaşa	Saraçoğlu	9972,59	22
	Kemalpaşa	Soğukpınar	28894,23	33
Tetik sitesi	Kemalpaşa	Sütçüler	27592,63	40
	Kemalpaşa	Y. Kızılca	9250,62	20
Doğakent çiftlik evleri	Kemalpaşa	Y. Kızılca	30733,00	33
Yukarı kızılca çiftlik evleri	Kemalpaşa	Y. Kızılca	39712,31	69
Tropikal	Kemalpaşa	Y. Kızılca	42122,60	43
Huzuryurdu	Kemalpaşa	Y. Kızılca	56494,48	36
Sağlıklı yaşam sitesi	Kemalpaşa	Y. Kızılca	57250,00	36
Armutlu	Kemalpaşa	Y. Kızılca	80212,76	121
	Menderes	Mithatpaşa	8514,44	52
	Menderes	Mithatpaşa	13001,49	68
Yamaçevler	Menemen	Dokuzeylül	61704,79	40
Villakent	Menemen	Villakent	1976613,63	1000
Martı sitesi	Narlıdere	Limanreis	6095,90	16

Didem	Narlıdere	Limanreis	12287,00	15
	Ödemiş	Birgi	6176,70	9
Kınalıkent	Ödemiş	Birgi	12412,53	28
	Ödemiş	Birgi	13663,10	10
	Ödemiş	Birgi	17268,21	20
	Ödemiş	Birgi	30058,91	28
Saklıkent	Seferihisar	Atatürk	21957,68	53
Yakıncadağ evleri	Seferihisar	Bademler	58750,00	27
Hisar evleri	Seferihisar	Bademler	103000,00	56
Hekimköy	Seferihisar	Bademler	140748,22	110
	Seferihisar	Camikebir	5956,86	28
	Seferihisar	Camikebir	15147,52	61
Taneri sitesi	Seferihisar	Camikebir	28971,56	64
Gökhisarkent	Seferihisar	Camikebir	34946,28	48
	Seferihisar	Camikebir	49309,32	34
Fotoğrafçılar sitesi	Seferihisar	Camikebir	74298,76	42
Altınşehir	Seferihisar	Çolak İbrahim bey	3419,88	16
Seferkent	Seferihisar	Çolak İbrahim bey	20600,30	53
Yavuz sultan kent	Seferihisar	Çolak İbrahim bey	29683,40	41
Çevrekent	Seferihisar	Düzce	89133,16	236
Bahçeköy	Seferihisar	Tepecik	288991,74	98
Çakarlar	Torbalı	Ayrancılar	18856,17	42
	Torbalı	Ayrancılar	55247,02	132
Üçpınarlar	Torbalı	Ayrancılar	161404,72	170
	Torbalı	Bulgurca	323102,49	343
Mab	Urla	Atatürk	6677,05	40
	Urla	Atatürk	8276,41	21
	Urla	Atatürk	9328,96	10
Yunus Emre	Urla	Atatürk	10520,70	98
	Urla	Çamlıçay	5490,34	40
	Urla	Çamlıçay	12348,57	20
Bostancı sitesi	Urla	Denizli	3858,99	18
Ömer_Özkan	Urla	Denizli	4439,66	20
Koru	Urla	Denizli	4790,61	20
Yaşam	Urla	Denizli	6924,49	22
Ömer_Özkan	Urla	Denizli	7071,94	28
Batı sitesi	Urla	Denizli	7703,13	34
	Urla	Denizli	11101,00	15
Torasan sitesi	Urla	Denizli	15775,20	14
64 evler	Urla	Denizli	16659,51	64
	Urla	Denizli	17057,72	10
Zeytin Köy	Urla	Denizli	51000,00	60
Zeytinler	Urla	Denizli	80590,00	61
İskent	Urla	Gülbahçe	11060,16	24
9 evler	Urla	Güvendik	7659,71	9
Ardıç sitesi	Urla	Güvendik	8674,81	8
Bukalemun	Urla	Güvendik	12528,73	22
	Urla	Güvendik	13161,05	18
Doğa sitesi	Urla	Güvendik	13293,12	13
Esenyayla	Urla	Güvendik	14714,44	17
	Urla	Güvendik	16984,29	24
İşçi emekçi Y.Koop	Urla	İçmeler	12987,20	36
Yeşilbahçe	Urla	İçmeler	25154,00	26
Mavigül	Urla	İçmeler	32138,87	36
Özpetek	Urla	İçmeler	33490,97	40
Kıdalkent	Urla	İçmeler	53540,00	32
Urlakent	Urla	İçmeler	64447,61	
Yeşiltepe	Urla	İçmeler	64601,00	55

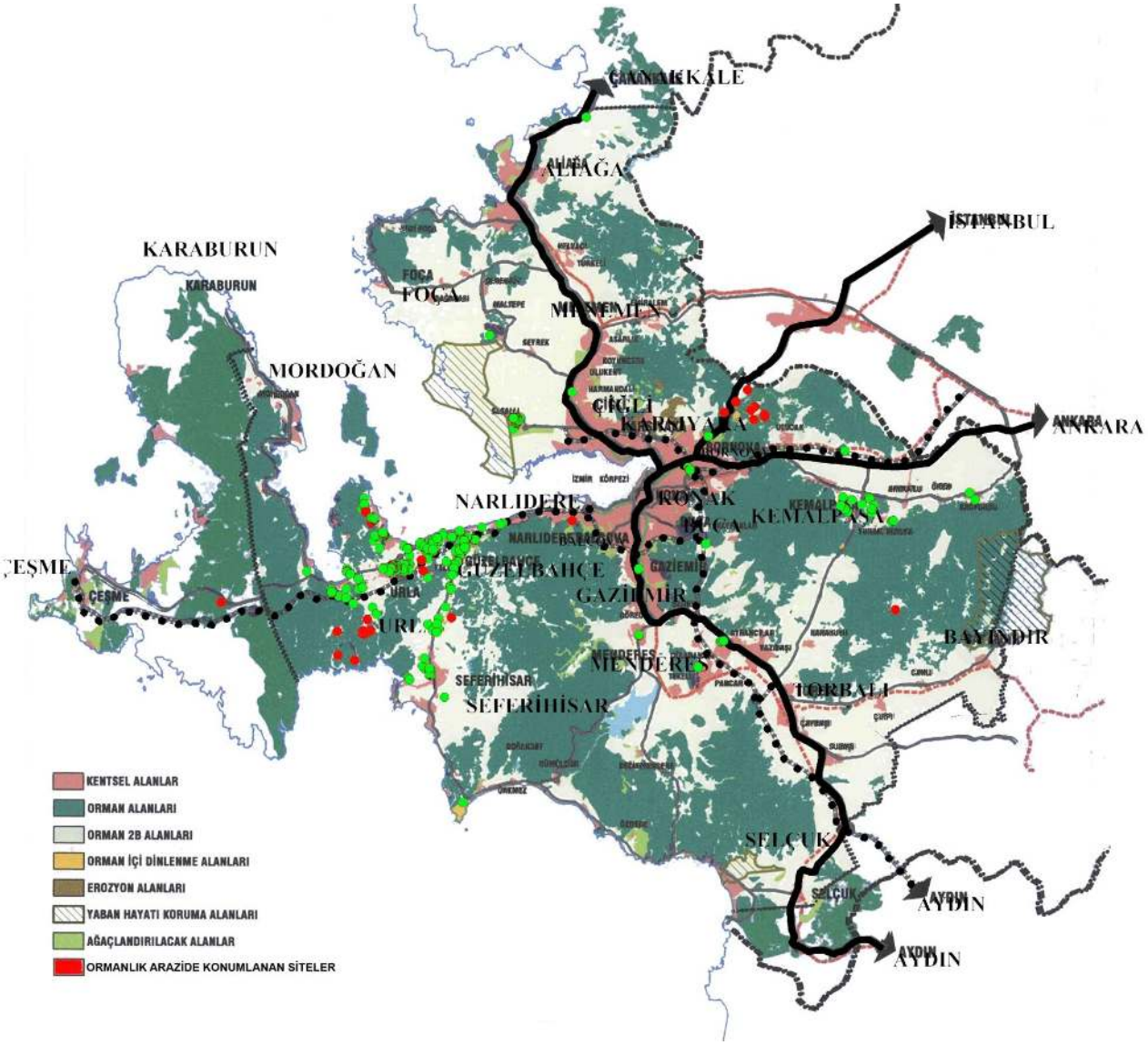
Menesköy	Urla	İçmeler	123787,00	25
Sıraselviler	Urla	İçmeler	182758,00	90
Umutköy	Urla	İçmeler	220625,03	120
İTO kent	Urla	İçmeler	700000,00	246
Martı sitesi	Urla	İskele	3323,39	15
Süsler sitesi	Urla	İskele	4408,78	24
	Urla	İskele	5699,50	9
Evrenkent	Urla	İskele	8075,93	31
Urla iskele sitesi	Urla	İskele	9813,88	32
Manzara sitesi	Urla	İskele	12038,82	39
	Urla	İskele	12430,19	42
Şirinoba	Urla	İskele	40659,00	32
51 evler	Urla	Kalabak	21599,12	51
	Urla	Kalabak	25307,71	8
Çamlıbel	Urla	Kalabak	32712,76	46
	Urla	Kalabak	57212,96	44
Güvenler	Urla	Kalabak	64734,72	20
Gündaş Y.Koop.	Urla	Kalabak	64828,78	65
14 Evler	Urla	Kalabak	3431,73	14
Arıkent	Urla	Kalabak	8877,22	26
Olive park	Urla	Kalabak	75000,00	30
Çamlıbelen	Urla	Kalabak	22237,01	13
Yağmur	Urla	Kalabak	37645,73	80
Greenway	Urla	Kalabak	39845,16	21
Doğa park evleri	Urla	Kalabak	68863,77	36
	Urla	Kuşçular	35886,13	10
Güzelbelde	Urla	Kuşçular	35905,74	43
Yeşiloba	Urla	Kuşçular	53515,08	51
Düden	Urla	Kuşçular	63822,72	90
Molakent	Urla	Kuşçular	66180,11	74
Onurkent	Urla	Kuşçular	105231,07	36
Güvenemrem	Urla	Kuşçular	113796,79	86
Casaba Evleri	Urla	Kuşçular	30000,00	30
	Urla	Şirinkent	20443,06	46
Yenikent (Doktorlar sitesi)	Urla	Şirinkent	20757,79	22
15 evler	Urla	Şirinkent	35913,52	15
Öztuncerler	Urla	Şirinkent	129500,33	188
4 mevsim	Urla	Torasan	7188,41	34
Tekçiler	Urla	Torasan	9159,50	38
Ecemkent	Urla	Torasan	10537,60	46
Mavi nokta	Urla	Torasan	39252,00	52
Türkmenoğlu	Urla	Ulamış	10328,21	25
Esra 1 sitesi	Urla	Ulamış	14024,50	37
Alternatif yapı	Urla	Ulamış	22020,25	46
Mestur sitesi	Urla	Ulamış	95259,13	57
	Urla	Ulamış	323583,20	270
Ufukköy	Urla	Ulamış	529869,60	307
	Urla	Uzunkuyu	19114,96	16
Çamlıtepe	Urla	Yağcılar	123644,76	51
Doğa evleri	Urla	Yağcılar	223410,36	110
Altınköy	Urla	Yağcılar	505437,07	280
kapkınlar	Urla	Yaka	16262,00	48
Sevgikent	Urla	Yaka	29977,00	21
Özgürkent Y.Koop	Urla	Yakaköy	40542,61	74
Urla Doğuş Çiftlik evi	Urla	Yelaltı	15516,00	12
	Urla	Yelaltı	23522,19	22
Özde sitesi	Urla	Yelaltı	24371,22	50
Kekliktepe	Urla	Yelaltı	34219,50	12

Fortuna	Urla	Yelaltı	43850,52	19
	Urla	Yenice	12194,89	10
Lider inş. Urla evleri	Urla	Yenice	25666,02	10
	Urla	Yenice	48636,33	29
Tınaz	Urla	Yenice	54409,00	10
Mesa Urla evleri	Urla	Yenice	64900,74	31
Sefaköy	Urla	Yenice	135000,00	34
Dilek Y.Koop	Urla	Yenikent	8056,84	41
	Urla	Yenikent	11565,09	30
Dabak Y.Koop	Urla	Yenikent	12721,42	10
66 evler (Örnekkent Y.Koop)	Urla	Yenikent	12936,16	64
Yeşil Urla Y.Koop	Urla	Yenikent	21448,39	42
Ekinkent Y.Koop	Urla	Yenikent	21615,68	40
Yıldız Doğa kent Y.Koop	Urla	Yenikent	21899,09	42
Pınarkent Y.Koop	Urla	Yenikent	24073,43	48
İncikent Y.Koop	Urla	Yenikent	26643,71	56
Sılakent Y.Koop	Urla	Yenikent	27389,06	44
Genç Urlalılar Y.Koop	Urla	Yenikent	27634,37	54
Gülkent Y.Koop	Urla	Yenikent	28022,42	46
İzlemek_Yaşamak Y.Koop	Urla	Yenikent	29895,20	52
Ozankent Y.Koop	Urla	Yenikent	32587,35	60
Ceren Y.Koop	Urla	Yenikent	33419,72	60
Gönenç Y.Koop	Urla	Yenikent	34626,52	60
Berk Y.Koop	Urla	Yenikent	44146,00	56
Kuğu evleri	Urla	Yenikent	50564,31	20
Bizimkent Y.Koop	Urla	Yenikent	53118,69	92
Yeşilvadi	Urla	Zeytinalanı	15567,00	40
	Urla	Zeytinalanı	17070,09	44
Zeytinoba	Urla	Zeytinalanı	17663,49	8
Yorçam	Urla	Zeytinalanı	18733,40	7
Egeli1	Urla	Zeytinalanı	16000,00	10
Egeli3	Urla	Zeytinalanı	24290,00	18
Egeli2	Urla	Zeytinalanı	23580,00	20
Hemşin sitesi	Urla	Zeytinalanı	26284,01	81
Saklıkent	Urla	Zeytinalanı	33738,56	32
Çamyuva Rustik	Urla	Zeytinalanı	37089,92	24
Noterler sitesi	Urla	Zeytinalanı	40926,38	30
Zeytin konakları	Urla	Zeytinalanı	41057,20	11
Çamyuva	Urla	Zeytinalanı	44000,00	24
4 mevsim (OMTA)	Urla	Zeytinalanı	53899,85	30

Ek 3- İzmir'deki Konut Toplulukları ve Kapalı Sitelerin Yoğunluklarına Göre Dağılımı

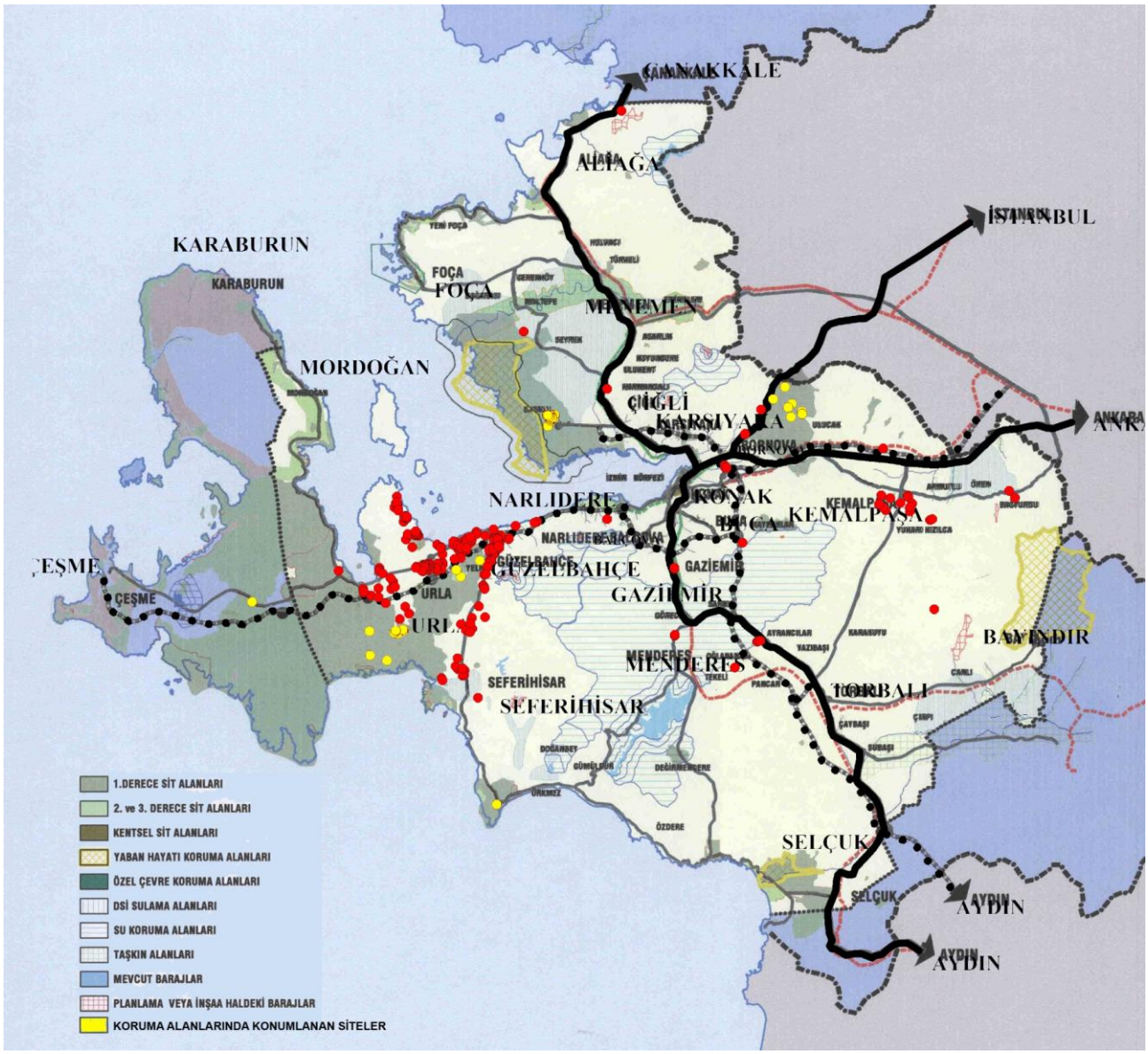


Ek-4a*- İzmir'deki Konut Toplulukları ve Kapalı Sitelerin Orman Alanlarına Göre Konumları

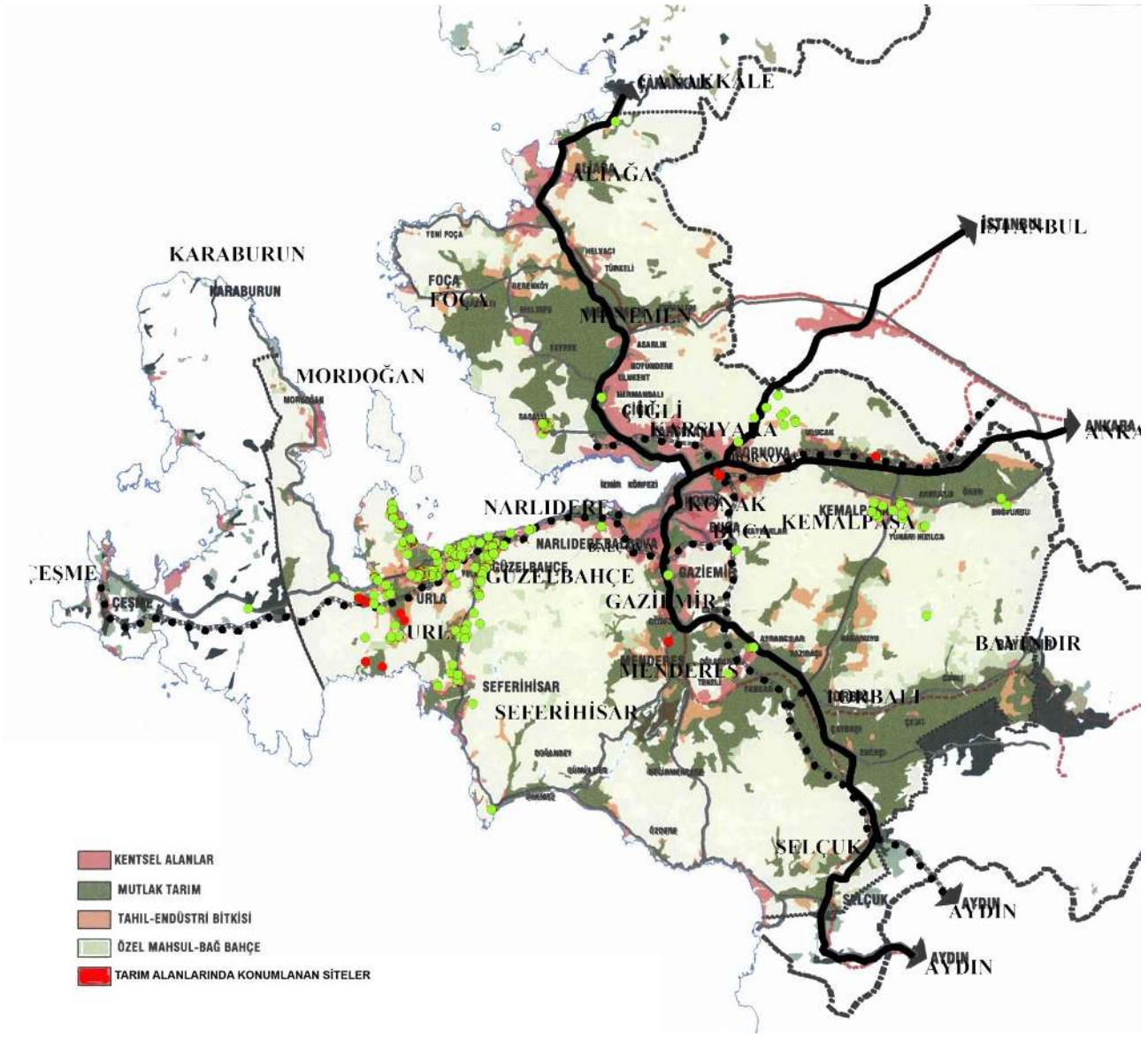


* Bu haritalarda altlık olarak İKBNİP'ten ek10a_korumaalanları, ek4a_tarım, ek7a_orman bilgi paftaları kullanılmıştır.

Ek-4b- İzmir'deki Konut Toplulukları ve Kapalı Sitelerin Koruma Alanlarına Göre Konumları



Ek-4c- İzmir'deki Konut Toplulukları ve Kapalı Sitelerin Tarım Alanlarına Göre Konumları



Ek 5– Çapraz tablolar

Cinsiyet * eğitim durumu

			eğitim durumu				Total
			ilköğretim	ortaöğretim	lise	üniversite	
cinsiyet	kadın	Count	1	4	20	43	68
		% within cinsiyet	1,5%	5,9%	29,4%	63,2%	100,0%
	erkek	Count	1	0	9	85	95
		% within cinsiyet	1,1%	,0%	9,5%	89,5%	100,0%
	Total	Count	2	4	29	128	163
		% within cinsiyet	1,2%	2,5%	17,8%	78,5%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,073

Cinsiyet * meslek grubu

			meslek grubu					Total
			üst kademe yönetici	profesyonel meslek grubu	memur, idari personel	ticaret-satış elemanı	diğer	
cinsiyet	kadın	Count	6	19	7	3	26	61
		% within cinsiyet	9,8%	31,1%	11,5%	4,9%	42,6%	100,0%
	erkek	Count	25	47	4	5	14	95
		% within cinsiyet	26,3%	49,5%	4,2%	5,3%	14,7%	100,0%
	Total	Count	31	66	11	8	40	156
		% within cinsiyet	19,9%	42,3%	7,1%	5,1%	25,6%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,000

Cinsiyet * iş durumu

			iş durumu					Total
			işveren-kendi işi	maaşlı-yarı zamanlı	maaşlı-tam zamanlı	emekli	çalışmıyor	
cinsiyet	kadın	Count	17	3	7	27	9	63
		% within cinsiyet	27,0%	4,8%	11,1%	42,9%	14,3%	100,0%
	erkek	Count	38	10	16	26	0	90
		% within cinsiyet	42,2%	11,1%	17,8%	28,9%	,0%	100,0%
	Total	Count	55	13	23	53	9	153
		% within cinsiyet	35,9%	8,5%	15,0%	34,6%	5,9%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,000

Kente uzaklık * oturduğum site kente yakın

			oturduğum site kente yakın			
			Katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	Toplam
kente uzaklık	0-25	Count	12	0	1	13
		% within kente uzaklık	92,35%	,0%	7,7%	100,0%
	26-39	Count	58	41	18	117
		% within kente uzaklık	49,6%	35,0%	15,4%	100,0%
	40 ve üzeri	Count	15	12	4	31
		% within kente uzaklık	48,4%	38,7%	12,9%	100,0%
	Total	Count	85	53	23	161
		% within kente uzaklık	52,8 %	32,9%	14,3%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,050

Kente uzaklık * kente gidip gelmek yorucu ve bıktırıcı

			kente gidip gelmek yorucu ve bıktırıcı			
			katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	Toplam
kente uzaklık	0-25	Sayı	2	4	7	13
		kente uzaklık %	15,4%	30,8%	53,8%	100,0%
	26-39	Sayı	24	44	48	116
		kente uzaklık %	20,7%	37,9%	41,4%	100,0%
	40 ve üzeri	Sayı	10	10	12	32
		kente uzaklık %	31,2%	31,2%	37,5%	100,0%
Toplam		Sayı	36	58	67	161
		kente uzaklık %	22,4%	36,0%	41,6%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided):0,631

Kente uzaklık * kentin olumsuzluklarından, hayatın karmaşasından uzak olduğumu hissediyorum

			Kentin olumsuzluklarından, hayatın karmaşasından uzak olduğumu hissediyorum			Toplam
			katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	
kente uzaklık	0-25	Sayı	12	0	1	13
		kente uzaklık %	92,3%	,0%	7,7%	100,0
	26-39	Sayı	105	4	8	117
		kente uzaklık %	89,7%	3,4%	6,8%	100,0
	40 ve üzeri	Sayı	30	0	2	32
		kente uzaklık %	93,8%	,0%	6,2%	100,0
Total		Sayı	147	4	11	162
		kente uzaklık %	90,7%	2,5%	6,8%	100,0

Asymp.Sig (2-sided): 0,806

Kente uzaklık * kendimi kentin olanaklarından mahrum hissediyorum

			Kendimi kentin olanaklarından mahrum hissediyorum			Toplam
			katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	
kente uzaklık	0-25	Sayı	2	3	7	12
		kente uzaklık %	16,7%	25,0%	58,3%	100,0%
	26-39	Sayı	23	29	56	108
		kente uzaklık %	21,3%	26,9%	51,9%	100,0%
	40 ve üzeri	Sayı	5	8	18	31
		kente uzaklık %	16,1%	25,8%	58,1%	100,0%
Total		Sayı	30	40	81	151
		kente uzaklık %	19,9%	26,5%	53,6%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,959

Ulaşım masrafları bütçenizi olumsuz etkiliyor mu * oturduğum site kente yakın

			oturduğum site kente yakın			
			katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	Toplam
ulaşım masrafları bütçenizi olumsuz etkiliyor mu	evet	Sayı	32	26	12	70
		ulaşım masrafları bütçenizi olumsuz etkiliyor mu %	45,7%	37,1%	17,1%	100,0%
	hayır	Sayı	50	25	11	86
		ulaşım masrafları bütçenizi olumsuz etkiliyor mu %	58,1%	29,1%	12,8%	100,0%
Toplam		Sayı	82	51	23	156
		ulaşım masrafları bütçenizi olumsuz etkiliyor mu %	52,6%	32,7%	14,7%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided):0,301

Ulaşım masrafları bütçenizi olumsuz etkiliyor mu * kente gidip gelmek yorucu ve bıktırıcı

			kente gidip gelmek yorucu ve bıktırıcı			
			katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	Toplam
ulaşım masrafları bütçenizi olumsuz etkiliyor mu	evet	Sayı	21	25	26	72
		ulaşım masrafları bütçenizi olumsuz etkiliyor mu %	29,2%	34,7%	36,1%	100,0%
	hayır	Sayı	14	30	39	83
		ulaşım masrafları bütçenizi olumsuz etkiliyor mu %	16,9%	36,1%	47,0%	100,0%
Total		Sayı	35	55	65	155
		ulaşım masrafları bütçenizi olumsuz etkiliyor mu %	22,6%	35,5%	41,9%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0.158

Günde ulaşıma harcadığınız ortalama süre * oturduğum site kente yakın

			oturduğum site kente yakın			Toplam
			katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	
günde ulaşıma harcadığınız ortalama süre	1 saatten az	Sayı	56	23	6	85
		günde ulaşıma harcadığınız ortalama süre %	65,9%	27,1%	7,1%	100,0%
	1 saatten fazla	Sayı	25	29	17	71
		günde ulaşıma harcadığınız ortalama süre %	35,2%	40,8%	23,9%	100,0%
Toplam		Sayı	81	52	23	156
		günde ulaşıma harcadığınız ortalama süre %	51,9%	33,3%	14,7%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,000

Günde ulaşıma harcadığınız ortalama süre * kente gidip gelmek yorucu ve bıktırıcı

			kente gidip gelmek yorucu ve bıktırıcı			Toplam
			katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	
günde ulaşıma harcadığınız ortalama süre	1saatten az	Sayı	13	32	40	85
		günde ulaşıma harcadığınız ortalama süre %	15,3%	37,6%	47,1%	100,0%
	1 saatten fazla	Sayı	22	24	26	72
		günde ulaşıma harcadığınız ortalama süre %	30,6%	33,3%	36,1%	100,0%
Total		Sayı	35	56	66	157
		günde ulaşıma harcadığınız ortalama süre %	22,3%	35,7%	42,0%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided):.0,068

Kente uzaklık * ulaşım masrafları bütçenizi olumsuz etkiliyor mu

			ulaşım masrafları bütçenizi olumsuz etkiliyor mu		Toplam
			evet	hayır	
kente uzaklık	0-25	Sayı	6	7	13
		kente uzaklık %	46,2%	53,8%	100,0%
	26-39	Sayı	44	70	114
		kente uzaklık %	38,6%	61,4%	100,0%
	40 ve üzeri	Sayı	23	9	32
		kente uzaklık %	71,9%	28,1%	100,0%
Total		Sayı	73	86	159
		kente uzaklık %	45,9%	54,1%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,004

Kente uzaklık * günde ulaşıma harcadığınız ortalama süre

			günde ulaşıma harcadığınız ortalama süre				Toplam
			yarım saatten az	yarım saat -1 saat arası	1 saat - 3 saat arası	3 saatten fazla	
kente uzaklık	0-25	Sayı	4	7	2	0	13
		kente uzaklık %	30,8%	53,8%	15,4%	,0%	100,0%
	26-39	Sayı	9	52	48	6	115
		kente uzaklık %	7,8%	45,2%	41,7%	5,2%	100,0%
	40 ve üzeri	Sayı	3	12	16	1	32
		kente uzaklık %	9,4%	37,5%	50,0%	3,1%	100,0%
Total		Sayı	16	71	66	7	160
		kente uzaklık %	10,0%	44,4%	41,2%	4,4%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,110

(sitenin içinde kentin geri kalanından soyutlanmış hissediyor musunuz sorusuna evet yanıtını veren bireyler içinde) **Soyutlanmış bir yaşam sizi mutlu ediyor mu * Kapalı bir sitede yaşamanın herhangi bir soruna neden olduğunu düşünüyor musunuz**

Soyutlanmış bir yaşam sizi mutlu ediyor mu		Kapalı bir sitede yaşamanın herhangi bir soruna neden olduğunu düşünüyor musunuz		Toplam
		evet	hayır	
evet	Sayı	14	24	38
	bu sizi mutlu ediyor mu içindeki %	36,8%	63,2%	100,0%
hayır	Sayı	15	6	21
	bu sizi mutlu ediyor mu içindeki%	71,4%	28,6%	100,0%
Toplam	Sayı	29	30	59
	bu sizi mutlu ediyor mu içindeki %	49,2%	50,8%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,011

Sitenin içinde kendinizi, kentin geri kalanından, toplumdan ve insanlardan soyutlanmış hissediyor musunuz * evet ise, bu sizi mutlu ediyor mu

Sitenin içinde kendinizi, kentin geri kalanından, toplumdan ve insanlardan soyutlanmış hissediyor musunuz		Evet ise, bu sizi mutlu ediyor mu		
		evet	hayır	Toplam
evet	Sayı	39	21	60
	soyutlanmış hissediyor musunuz içindeki %	65,0%	35,0%	100,0
hayır	Sayı	12	8	20
	soyutlanmış hissediyor musunuz içindeki %	60,0%	40,0%	100,0
Toplam	Sayı	51	29	80
	soyutlanmış hissediyor musunuz içindeki %	63,8%	36,2%	100,0

Asymp.Sig (2-sided): 0,687

Evinizde aldığınızdan bu yana değer artışı oldu mu * bu sizi nasıl etkiliyor * evinizi bir yatırım aracı olarak görüyor musunuz

Evinizi bir yatırım aracı olarak görüyor musunuz				Bu sizi nasıl etkiliyor			
				gurur veriyor	yatırım aracı olarak güven veriyor	prestij sağlıyor	Toplam
Evet (Asymp.Sig (2-sided): 0,204	Evinizde aldığınızdan bu yana değer artışı oldu mu	evet	Sayı	15	37	6	58
			Evinizde aldığınızdan bu yana değer artışı oldu mu %	25,9%	63,8%	10,3%	100,0%
		hayır	Sayı	0	1	1	2
			Evinizde aldığınızdan bu yana değer artışı oldu mu %	,0%	50,0%	50,0%	100,0%
	Total		Sayı	15	38	7	60
			Evinizde aldığınızdan bu yana değer artışı oldu mu %	25,0%	63,3%	11,7%	100,0%
Hayır Asymp.Sig (2-sided): 0,004	Evinizde aldığınızdan bu yana değer artışı oldu mu	evet	Sayı	17	7	13	37
			Evinizde aldığınızdan bu yana değer artışı oldu mu %	45,9%	18,9%	35,1%	100,0%
		hayır	Sayı	0	0	8	8
			Evinizde aldığınızdan bu yana değer artışı oldu mu %	,0%	,0%	100,0%	100,0%
	Total		Sayı	17	7	21	45
			Evinizde aldığınızdan bu yana değer artışı oldu mu %	37,8%	15,6%	46,7%	100,0%

Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz * site sınırlarının (parmaklık, duvar vb.) gerçekten fiziksel anlamda güvenliği sağladığını düşünüyor musunuz Crosstabulation

			Site sınırlarının (parmaklık, duvar vb.) gerçekten fiziksel anlamda güvenliği sağladığını düşünüyor musunuz			
			evet	Hayır, sadece sembolik etkisi var	kararsızım	Toplam
Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz	iyi	Sayı	52	40	9	101
		Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz %	51,5%	39,6%	8,9%	100,0%
	Daha kapalı olmalı	Sayı	9	26	4	39
		Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz %	23,1%	66,7%	10,3%	100,0%
	Daha açık olabilir	Sayı	2	1	0	3
		Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz %	66,7%	33,3%	,0%	100,0%
	kararsızım	Sayı	1	6	3	10
		Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz %	10,0%	60,0%	30,0%	100,0%
Toplam		Sayı	64	73	16	153
		Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz %	41,8%	47,7%	10,5%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,008

Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz * evinizin kapısını herhangi bir nedenle, herhangi bir zaman aralığında (geceleri/gündüzleri/evdeyken/evden dışarı çıkarken) kilitleme ihtiyacı duyuyor musunuz

			Evinizin kapısını herhangi bir nedenle, herhangi bir zaman aralığında (geceleri/gündüzleri/evdeyken/evden dışarı çıkarken) kilitleme ihtiyacı duyuyor musunuz		
			evet	hayır	Toplam
Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz	iyi	Sayı	53	49	102
		Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz %	52,0%	48,0%	100,0%
	daha kapalı olmalı	Sayı	30	11	41
		Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz %	73,2%	26,8%	100,0%
	daha açık olabilir	Sayı	2	1	3
		Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz %	66,7%	33,3%	100,0%
	kararsızım	Sayı	6	4	10
		Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz %	60,0%	40,0%	100,0%
Toplam		Sayı	91	65	156
		Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz %	58,3%	41,7%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,138

Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz * ekstra güvenlik önlemi

			Ekstra güvenlik önlemi		
			yok	var	Toplam
Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz	iyi	Sayı	45	53	98
		Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz %	45,9%	54,1%	100,0%
	Daha kapalı olmalı	Sayı	4	35	39
		Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz %	10,3%	89,7%	100,0%
	Daha açık olabilir	Sayı	0	3	3
		Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz %	,0%	100,0%	100,0%
	kararsızım	Sayı	3	7	10
		Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz %	30,0%	70,0%	100,0%
Toplam		Sayı	52	98	150
		Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz %	34,7%	65,3%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,001

Sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz * evinizin kapısını herhangi bir nedenle, herhangi bir zaman aralığında (geceleri/gündüzleri/evdeyken/evden dışarı çıkarken) kilitleme ihtiyacı duyuyor musunuz

			Evinizin kapısını herhangi bir nedenle, herhangi bir zaman aralığında (geceleri/gündüzleri/evdeyken /evden dışarı çıkarken) kilitleme ihtiyacı duyuyor musunuz		
			evet	hayır	Toplam
sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz	evet	Sayı	46	53	99
		sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz %	46,5%	53,5%	100,0%
	hayır	Sayı	44	11	55
		sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz %	80,0%	20,0%	100,0%
Toplam		Sayı	90	64	154
		sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz %	58,4%	41,6%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,000

Sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz * ekstra güvnlik önlemi

			Ekstra güvenlik önlemi		
			yok	var	Toplam
sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz	evet	Sayı	42	52	94
		sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz %	44,7%	55,3%	100,0%
	hayır	Sayı	10	45	55
		sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz %	18,2%	81,8%	100,0%
Toplam		Sayı	52	97	149
		sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz %	34,9%	65,1%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,001

Sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz * site sınırlarının (parmaklık, duvar vb.) gerçekten fiziksel anlamda güvenliği sağladığını düşünüyor musunuz

			Site sınırlarının (parmaklık, duvar vb.) gerçekten fiziksel anlamda güvenliği sağladığını düşünüyor musunuz			
			evet	Hayır, sadece sembolik etkisi var	kararsızım	Total
sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz	evet	Sayı	52	34	13	99
		sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz %	52,5%	34,3%	13,1%	100,0%
	hayır	Sayı	10	39	4	53
		sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz %	18,9%	73,6%	7,5%	100,0%
Toplam		Sayı	62	73	17	152
		sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz %	40,8%	48,0%	11,2%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,000

Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz * site sınırlarının (parmaklık, duvar vb.) gerçekten fiziksel anlamda güvenliği sağladığını düşünüyor musunuz

			Site sınırlarının (parmaklık, duvar vb.) gerçekten fiziksel anlamda güvenliği sağladığını düşünüyor musunuz			
			evet	Hayır, sadece sembolik etkisi var	kararsızım	Toplam
Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyor-sunuz	iyi	Sayı	52	40	9	101
		Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz %	51,5%	39,6%	8,9%	100,0%
	Daha kapalı olmalı	Sayı	9	26	4	39
		Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz %	23,1%	66,7%	10,3%	100,0%
	Daha açık olabilir	Sayı	2	1	0	3
		Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz %	66,7%	33,3%	,0%	100,0%
	kararsızım	Sayı	1	6	3	10
		Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz %	10,0%	60,0%	30,0%	100,0%
Total		Sayı	64	73	16	153
		Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz %	41,8%	47,7%	10,5%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided):0,008

Sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz * sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz

			Sitenin çevre sınırlarının belirlenme biçimini nasıl değerlendiriyorsunuz				
			iyi	Daha kapalı olmalı	Daha açık olabilir	kararsızım	Toplam
sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz	evet	Sayı	80	13	3	5	101
		sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz %	79,2%	12,9%	3,0%	5,0%	100,0%
	hayır	Sayı	22	28	0	5	55
		sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz %	40,0%	50,9%	,0%	9,1%	100,0%
Total		Sayı	102	41	3	10	156
		sitenin güvenlik sistemini yeterli buluyor musunuz %	65,4%	26,3%	1,9%	6,4%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,000

Gelir grubu * plan şeması

			Plan şeması				
			gridal	merkezden yayılan	aksiyal	dağıtılmış	Toplam
gelir grubu	orta (aylık 2000-5000 TL arası)	Sayı	13	6	31	3	53
		gelir grubu %	24,5%	11,3%	58,5%	5,7%	100,0%
	orta-üst (aylık 5000-10000 TL arası)	Sayı	14	17	24	14	69
		gelir grubu %	20,3%	24,6%	34,8%	20,3%	100,0%
	üst (aylık 10000 TL ve üzeri)	Sayı	13	8	7	15	43
		gelir grubu %	30,2%	18,6%	16,3%	34,9%	100,0%
Toplam		Sayı	40	31	62	32	165
		gelir grubu %	24,2%	18,8%	37,6%	19,4%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,00

Gelir grubu * konutun fiyatı Crosstabulation

			konutun fiyatı			Toplam
			0-399	400-999	1000 ve üzeri	
gelir grubu	orta (aylık 2000-5000 TL arası)	Sayı	43	8	2	53
		gelir grubu %	81,1%	15,1%	3,8%	100,0%
	orta-üst (aylık 5000-10000 TL arası)	Sayı	33	22	14	69
		gelir grubu %	47,8%	31,9%	20,3%	100,0%
	üst (aylık 10000 TL ve üzeri)	Sayı	9	19	15	43
		gelir grubu %	20,9%	44,2%	34,9%	100,0%
Toplam		Sayı	85	49	31	165
		gelir grubu %	51,5%	29,7%	18,8%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,00

Oturduğunuz sitenin diğerlerinden sizce belirgin bir farklılığı var mı * kendinizi bu siteye-yaşam çevresine bağlı, buralı gibi hissediyor musunuz

			Kendinizi bu siteye-yaşam çevresine bağlı, buralı gibi hissediyor musunuz			Toplam
			tamamen katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	
Oturduğunuz sitenin diğerlerinden sizce belirgin bir farklılığı var mı	evet	Sayı	110	18	3	131
		Oturduğunuz sitenin diğerlerinden sizce belirgin bir farklılığı var mı %	84,0%	13,7%	2,3%	100,0%
	hayır	Sayı	13	5	3	21
		Oturduğunuz sitenin diğerlerinden sizce belirgin bir farklılığı var mı %	61,9%	23,8%	14,3%	100,0%
Total		Sayı	123	23	6	152
		Oturduğunuz sitenin diğerlerinden sizce belirgin bir farklılığı var mı %	80,9%	15,1%	3,9%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,012

Oturduğunuz sitenin diğerlerinden sizce belirgin bir farklılığı var mı * kendinizi bu eve bağlı hissediyor musunuz

			Kendinizi bu eve bağlı hissediyor musunuz			
			tamamen katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	Toplam
Oturduğunuz sitenin diğerlerinden sizce belirgin bir farklılığı var mı	evet	Sayı	116	13	2	131
		Oturduğunuz sitenin diğerlerinden sizce belirgin bir farklılığı var mı %	88,5%	9,9%	1,5%	100,0%
	hayır	Sayı	14	5	2	21
		Oturduğunuz sitenin diğerlerinden sizce belirgin bir farklılığı var mı %	66,7%	23,8%	9,5%	100,0%
Total		Sayı	130	18	4	152
		Oturduğunuz sitenin diğerlerinden sizce belirgin bir farklılığı var mı %	85,5%	11,8%	2,6%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,015

Evinizin bir imajı-kimliği olduğunu düşünüyor musunuz * kendinizi bu siteye-yaşam çevresine bağlı, buralı gibi hissediyor musunuz

			Kendinizi bu siteye-yaşam çevresine bağlı, buralı gibi hissediyor musunuz			
			tamamen katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	Toplam
Evinizin bir imajı-kimliği olduğunu düşünüyor musunuz	evet	Sayı	105	14	3	122
		Evinizin bir imajı-kimliği olduğunu düşünüyor musunuz %	86,1%	11,5%	2,5%	100,0%
	hayır	Sayı	20	7	3	30
		Evinizin bir imajı-kimliği olduğunu düşünüyor musunuz %	66,7%	23,3%	10,0%	100,0%
Toplam		Sayı	125	21	6	152
		Evinizin bir imajı-kimliği olduğunu düşünüyor musunuz %	82,2%	13,8%	3,9%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,030

Evinizin bir imajı-kimliği olduğunu düşünüyor musunuz * kendinizi bu eve bağlı hissediyor musunuz

			Kendinizi bu eve bağlı hissediyor musunuz			
			tamamen katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	Toplam
Evinizin bir imajı-kimliği olduğunu düşünüyor musunuz	evet	Sayı	112	8	2	122
		Evinizin bir imajı-kimliği olduğunu düşünüyor musunuz %	91,8%	6,6%	1,6%	100,0%
	hayır	Sayı	19	9	2	30
		Evinizin bir imajı-kimliği olduğunu düşünüyor musunuz %	63,3%	30,0%	6,7%	100,0%
Toplam		Sayı	131	17	4	152
		Evinizin bir imajı-kimliği olduğunu düşünüyor musunuz %	86,2%	11,2%	2,6%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,000

Evin kullanım süresi * kendinizi bu siteye-yaşam çevresine bağlı, buralı gibi hissediyor musunuz

			Kendinizi bu siteye-yaşam çevresine bağlı, buralı gibi hissediyor musunuz			
			tamamen katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	Toplam
evin kullanım süresi	1 yıldan az	Sayı	11	3	1	15
		Evin kullanım süresi %	73,3%	20,0%	6,7%	100,0%
	1-5 yıl	Sayı	57	13	2	72
		Evin kullanım süresi %	79,2%	18,1%	2,8%	100,0%
	6-10 yıl	Sayı	39	4	2	45
		Evin kullanım süresi %	86,7%	8,9%	4,4%	100,0%
	11 veya üzeri	Sayı	9	1	1	11
		Evin kullanım süresi %	81,8%	9,1%	9,1%	100,0%
Toplam		Sayı	116	21	6	143
		Evin kullanım süresi %	81,1%	14,7%	4,2%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,727

Evin kullanım süresi * kendinizi bu eve bağlı hissediyor musunuz

			Kendinizi bu eve bağlı hissediyor musunuz			Toplam
			tamamen katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	
evin kullanım süresi	1 yıldan az	Sayı	13	1	1	15
		Evin kullanım süresi %	86,7%	6,7%	6,7%	100,0%
	1-5 yıl	Sayı	63	7	2	72
		Evin kullanım süresi %	87,5%	9,7%	2,8%	100,0%
	6-10 yıl	Sayı	38	7	0	45
		Evin kullanım süresi %	84,4%	15,6%	,0%	100,0%
	11 veya üzeri	Sayı	9	1	1	11
		Evin kullanım süresi %	81,8%	9,1%	9,1%	100,0%
Toplam		Sayı	123	16	4	143
		Evin kullanım süresi %	86,0%	11,2%	2,8%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,557

Komşularla ilişkileri * kendinizi bu siteye-yaşam çevresine bağlı, buralı gibi hissediyor musunuz

			Kendinizi bu siteye-yaşam çevresine bağlı, buralı gibi hissediyor musunuz			Toplam
			tamamen katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	
komşularla ilişkileri	mükemmel	Sayı	95	10	1	106
		Komşularla ilişkileri %	89,6%	9,4%	,9%	100,0%
	orta	Sayı	26	8	3	37
		Komşularla ilişkileri %	70,3%	21,6%	8,1%	100,0%
	nadiren ilişki kurarım	Sayı	4	5	2	11
		Komşularla ilişkileri %	36,4%	45,5%	18,2%	100,0%
Toplam		Sayı	125	23	6	154
		Komşularla ilişkileri %	81,2%	14,9%	3,9%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,000

Komşularla ilişkileri * kendinizi bu eve bağlı hissediyor musunuz

			Kendinizi bu eve bağlı hissediyor musunuz			
			tamamen katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	Toplam
komşularla ilişkileri	mükemmel	Count	95	11	0	106
		% within komşularla ilişkileri	89,6%	10,4%	,0%	100,0%
	orta	Count	30	5	2	37
		% within komşularla ilişkileri	81,1%	13,5%	5,4%	100,0%
	nadiren ilişki kurarım	Count	6	3	2	11
		% within komşularla ilişkileri	54,5%	27,3%	18,2%	100,0%
Toplam		Count	131	19	4	154
		% within komşularla ilişkileri	85,1%	12,3%	2,6%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,001

Kendinizi bu eve bağlı hissediyor musunuz * kendinizi bu siteye-yaşam çevresine bağlı, buralı gibi hissediyor musunuz

			Kendinizi bu siteye-yaşam çevresine bağlı, buralı gibi hissediyor musunuz			
			tamamen katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	Toplam
Kendinizi bu eve bağlı hissediyor musunuz	tamamen katılıyorum	Sayı	121	10	0	131
		Kendinizi bu eve bağlı hissediyor musunuz %	92,4%	7,6%	,0%	100,0%
	orta düzeyde	Sayı	4	13	2	19
		Kendinizi bu eve bağlı hissediyor musunuz %	21,1%	68,4%	10,5%	100,0%
	katılmıyorum	Sayı	0	0	4	4
		Kendinizi bu eve bağlı hissediyor musunuz %	,0%	,0%	100,0%	100,0%
Toplam		Sayı	125	23	6	154
		Kendinizi bu eve bağlı hissediyor musunuz %	81,2%	14,9%	3,9%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,000

Bu evin idealimdeki ev olduğunu düşünüyorum * kendinizi bu siteye-yaşam çevresine bağlı, buralı gibi hissediyor musunuz

			Kendinizi bu siteye-yaşam çevresine bağlı, buralı gibi hissediyor musunuz			
			tamamen katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	Toplam
Bu evin idealimdeki ev olduğunu düşünüyorum	tamamen katılıyorum	Sayı	79	9	1	89
		Bu evin idealimdeki ev olduğunu düşünüyorum %	88,8%	10,1%	1,1%	100,0%
	orta düzeyde	Sayı	29	11	2	42
		Bu evin idealimdeki ev olduğunu düşünüyorum %	69,0%	26,2%	4,8%	100,0%
	katılmıyorum	Sayı	8	3	3	14
		Bu evin idealimdeki ev olduğunu düşünüyorum %	57,1%	21,4%	21,4%	100,0%
Toplam		Sayı	116	23	6	145
		Bu evin idealimdeki ev olduğunu düşünüyorum %	80,0%	15,9%	4,1%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,001

Bu evin idealimdeki ev olduğunu düşünüyorum * kendinizi bu eve bağlı hissediyor musunuz

			Kendinizi bu eve bağlı hissediyor musunuz			
			tamamen katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	Toplam
Bu evin idealimdeki ev olduğunu düşünüyorum	tamamen katılıyorum	Sayı	85	4	0	89
		Bu evin idealimdeki ev olduğunu düşünüyorum %	95,5%	4,5%	,0%	100,0%
	orta düzeyde	Sayı	30	11	1	42
		Bu evin idealimdeki ev olduğunu düşünüyorum %	71,4%	26,2%	2,4%	100,0%
	katılmıyorum	Sayı	8	3	3	14
		Bu evin idealimdeki ev olduğunu düşünüyorum %	57,1%	21,4%	21,4%	100,0%
Toplam		Sayı	123	18	4	145
		Bu evin idealimdeki ev olduğunu düşünüyorum %	84,8%	12,4%	2,8%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,000

Vaziyet plan şemaları * bu evde-sitede yaşamak prestijimi arttırıyor

			Bu evde-sitede yaşamak prestijimi arttırıyor			
			tamamen katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	Toplam
vaziyet plan şemaları	1	Sayı	23	9	5	37
		Vaz.pl.ş %	62,2%	24,3%	13,5%	100,0%
	2	Sayı	18	3	4	25
		Vaz.pl.ş %	72,0%	12,0%	16,0%	100,0%
	3	Sayı	27	14	14	55
		Vaz.pl.ş %	49,1%	25,5%	25,5%	100,0%
	4	Sayı	10	14	5	29
		Vaz.pl.ş %	34,5%	48,3%	17,2%	100,0%
Toplam		Sayı	78	40	28	146
		Vaz.pl.ş %	53,4%	27,4%	19,2%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,040

Gelir grubu * bu evde-sitede yaşamak prestijimi arttırıyor

			Bu evde-sitede yaşamak prestijimi arttırıyor			
			tamamen katılıyorum	orta düzeyde	katılmıyorum	Toplam
gelir grubu	orta (aylık 2000-5000 TL arası)	Sayı	25	9	9	43
		Gelir grubu %	58,1%	20,9%	20,9%	100,0%
	orta-üst (aylık 5000-10000 TL arası)	Sayı	30	15	16	61
		Gelir grubu %	49,2%	24,6%	26,2%	100,0%
	üst (aylık 10000 TL ve üzeri)	Sayı	22	16	3	41
		Gelir grubu %	53,7%	39,0%	7,3%	100,0%
Toplam		Sayı	77	40	28	145
		Gelir grubu %	53,1%	27,6%	19,3%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,098

Kente mesafesi * kente mesafesi

			Kente mesafesi			Toplam
			memnunum	orta düzeyde	memnun değilim	
Kente mesafesi	etkili	Sayı	61	14	2	77
		Kente mesafesi %	79,2%	18,2%	2,6%	100,0%
	orta düzeyde	Sayı	21	16	5	42
		Kente mesafesi %	50,0%	38,1%	11,9%	100,0%
	etkisiz	Sayı	3	8	15	26
		Kente mesafesi %	11,5%	30,8%	57,7%	100,0%
Toplam		Sayı	85	38	22	145
		Kente mesafesi %	58,6%	26,2%	15,2%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,000

Yaş grubu * vaziyet plan şemaları

			vaziyet plan şemaları				Toplam
			1	2	3	4	
yaş grubu	25-44	Sayı	14	13	8	9	44
		yaş grubu %	31,8%	29,5%	18,2%	20,5%	100,0%
		Vaz.pl.ş %	35,0%	41,9%	13,1%	28,1%	26,8%
	45-59	Sayı	21	9	28	19	77
		yaş grubu %	27,3%	11,7%	36,4%	24,7%	100,0%
		Vaz.pl.ş %	52,5%	29,0%	45,9%	59,4%	47,0%
	60 ve üzeri	Sayı	5	9	25	4	43
		yaş grubu %	11,6%	20,9%	58,1%	9,3%	100,0%
		Vaz.pl.ş %	12,5%	29,0%	41,0%	12,5%	26,2%
Toplam		Sayı	40	31	61	32	164
		yaş grubu %	24,4%	18,9%	37,2%	19,5%	100,0%
		Vaz.pl.ş %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,001

Kent merkezine ve çeşitli servislere kolay erişebilirlik, ulaşım olanakları * ulaşım ve erişebilirlik (tüm servis ve kurumlar için)

			Ulaşım ve erişebilirlik (tüm servis ve kurumlar için)			
			memnunum	orta düzeyde	memnun değilim	Toplam
Kent merkezine ve çeşitli servislere kolay erişebilirlik, ulaşım olanakları	etkili	Sayı	36	19	8	63
		Kent merkezine ve çeşitli servislere kolay erişebilirlik, ulaşım olanakları (ana ulaşım arterlerine, toplu taşımaya yakınlık) %	57,1%	30,2%	12,7%	100,0%
	orta düzeyde	Sayı	9	28	7	44
		Kent merkezine ve çeşitli servislere kolay erişebilirlik, ulaşım olanakları (ana ulaşım arterlerine, toplu taşımaya yakınlık) %	20,5%	63,6%	15,9%	100,0%
	etkisiz	Sayı	3	13	15	31
		Kent merkezine ve çeşitli servislere kolay erişebilirlik, ulaşım olanakları (ana ulaşım arterlerine, toplu taşımaya yakınlık) %	9,7%	41,9%	48,4%	100,0%
Toplam		Sayı	48	60	30	138
		Kent merkezine ve çeşitli servislere kolay erişebilirlik, ulaşım olanakları (ana ulaşım arterlerine, toplu taşımaya yakınlık) %	34,8%	43,5%	21,7%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,00

Gelir grubu * vaziyet plan şemaları

			vaziyet plan şemaları				
			1	2	3	4	Toplam
gelir grubu	orta (aylık 2000-5000 TL arası)	Sayı	13	6	31	3	53
		gelir grubu %	24,5%	11,3%	58,5%	5,7%	100,0%
		vaz.pl.ş %	32,5%	19,4%	49,2%	9,4%	31,9%
	orta-üst (aylık 5000-10000 TL arası)	Sayı	14	17	24	14	69
		gelir grubu %	20,3%	24,6%	34,8%	20,3%	100,0%
		vaz.pl.ş %	35,0%	54,8%	38,1%	43,8%	41,6%
	üst (aylık 10000 TL ve üzeri)	Sayı	13	8	8	15	44
		gelir grubu %	29,5%	18,2%	18,2%	34,1%	100,0%
		vaz.pl.ş %	32,5%	25,8%	12,7%	46,9%	26,5%
Toplam		Sayı	40	31	63	32	166
		gelir grubu %	24,1%	18,7%	38,0%	19,3%	100,0%
		vaz.pl.ş %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,000

Vaziyet plan şemaları * iş durumu

			İş durumu				
			işveren-kendi işi	maaşlı-yarı zamanlı	emekli	çalışmıyor	Toplam
vaziyet plan şemaları	1	Sayı	17	9	9	0	35
		Vaz.pl.ş %	48,6%	25,7%	25,7%	,0%	100,0%
		iş durumu %	30,4%	24,3%	17,0%	,0%	22,6%
	2	Sayı	10	7	10	4	31
		Vaz.pl.ş %	32,3%	22,6%	32,3%	12,9%	100,0%
		iş durumu %	17,9%	18,9%	18,9%	44,4%	20,0%
	3	Sayı	18	11	26	3	58
		Vaz.pl.ş %	31,0%	19,0%	44,8%	5,2%	100,0%
		iş durumu %	32,1%	29,7%	49,1%	33,3%	37,4%
	4	Sayı	11	10	8	2	31
		Vaz.pl.ş %	35,5%	32,3%	25,8%	6,5%	100,0%
		iş durumu %	19,6%	27,0%	15,1%	22,2%	20,0%
Toplam		Sayı	56	37	53	9	155
		Vaz.pl.ş %	36,1%	23,9%	34,2%	5,8%	100,0%
		iş durumu %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,229

Bu siteden bir ev alırkenki beklentilerimin karşılandığını düşünüyorum * vaziyet plan şemaları

			vaziyet plan şemaları				
			1	2	3	4	Toplam
Bu siteden bir ev alırkenki beklentilerimin karşılandığını düşünüyorum	tamamen katılıyorum	Sayı	31	22	39	20	112
		Bu siteden bir ev alırkenki beklentilerimin karşılandığını düşünüyorum %	27,7%	19,6%	34,8%	17,9%	100,0%
	orta düzeyde	Sayı	5	3	12	6	26
		Bu siteden bir ev alırkenki beklentilerimin karşılandığını düşünüyorum %	19,2%	11,5%	46,2%	23,1%	100,0%
	katılmıyorum	Sayı	1	1	3	0	5
		Bu siteden bir ev alırkenki beklentilerimin karşılandığını düşünüyorum %	20,0%	20,0%	60,0%	,0%	100,0%
Toplam		Sayı	37	26	54	26	143
		Bu siteden bir ev alırkenki beklentilerimin karşılandığını düşünüyorum %	25,9%	18,2%	37,8%	18,2%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided):0,001

Gelir grubu * evinizde değişiklikleri, bakım-onarımını, iç dekorasyonunu kim yaptı/yapıyor Crosstabulation

			Evinizde değişiklikleri, bakım-onarımını, iç dekorasyonunu kim yaptı/yapıyor			
			kendim-ailem	mimar-iç mimar	usta	Toplam
gelir grubu	orta (aylık 2000-5000 TL arası)	Sayı	24	2	13	39
		gelir grubu %	61,5%	5,1%	33,3%	100,0%
	orta-üst (aylık 5000-10000 TL arası)	Sayı	28	10	13	51
		gelir grubu %	54,9%	19,6%	25,5%	100,0%
	üst (aylık 10000 TL ve üzeri)	Sayı	7	13	6	26
		gelir grubu %	26,9%	50,0%	23,1%	100,0%
Toplam		Sayı	59	25	32	116
		gelir grubu %	50,9%	21,6%	27,6%	100,0%
		Evinizde değişiklikleri, bakım-onarımını, iç dekorasyonunu kim yaptı/yapıyor %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
		Toplamdaki %	50,9%	21,6%	27,6%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,001

Gelir grubu * bu sizi nasıl etkiliyor * evinizi bir yatırım aracı olarak görüyor musunuz Crosstabulation

Evinizi bir yatırım aracı olarak görüyor musunuz				Bu sizi nasıl etkiliyor			Toplam
				gurur veriyor	yatırım aracı olarak güven veriyor	prestij sağlıyor	
evet	gelir grubu	orta (aylık 2000-5000 TL arası)	Sayı	4	11	2	17
			gelir grubu %	23,5%	64,7%	11,8%	100,0%
		orta-üst (aylık 5000-10000 TL arası)	Sayı	4	16	5	25
			gelir grubu %	16,0%	64,0%	20,0%	100,0%
		üst (aylık 10000 TL ve üzeri)	Sayı	7	11	1	19
			gelir grubu %	36,8%	57,9%	5,3%	100,0%
		Toplam	Sayı	15	38	8	61
			gelir grubu %	24,6%	62,3%	13,1%	100,0%
hayır	gelir grubu	orta (aylık 2000-5000 TL arası)	Sayı	4	5	10	19
			gelir grubu %	21,1%	26,3%	52,6%	100,0%
		orta-üst (aylık 5000-10000 TL arası)	Sayı	8	2	10	20
			gelir grubu %	40,0%	10,0%	50,0%	100,0%
			bu sizi nasıl etkiliyor %	50,0%	28,6%	45,5%	44,4%
			Toplamdaki %	17,8%	4,4%	22,2%	44,4%
		üst (aylık 10000 TL ve üzeri)	Sayı	4	0	2	6
			gelir grubu %	66,7%	,0%	33,3%	100,0%
		Toplam	Sayı	16	7	22	45
			gelir grubu %	35,6%	15,6%	48,9%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,430

Vaziyet plan şemaları * vaziyet plan şemaları

			Gelir grubu			
			orta (aylık 2000-5000 TL arası)	orta-üst (aylık 5000-10000 TL arası)	üst (aylık 10000 TL ve üzeri)	Total
Gelir grubu	Eski	Sayı	37	33	12	82
		% within gelir grubu	45,1%	40,2%	14,6%	100,0%
		% within gelir grubu	69,8%	47,8%	27,3%	49,4%
	Yeni	Sayı	16	36	32	84
		% within gelir grubu	19,0%	42,9%	38,1%	100,0%
		% within gelir grubu	30,2%	52,2%	72,7%	50,6%
Total		Count	53	69	44	166
		% within gelir grubu	31,9%	41,6%	26,5%	100,0%
		% within gelir grubu	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,00

Vaziyet plan şemaları * yaş grubu

			yaş grubu			
			25-44	45-59	60 ve üzeri	Total
Gelir grubu	Eski	Sayı	14	34	32	80
		% within gelir grubu	17,5%	42,5%	40,0%	100,0%
		% within yaş grubu	31,8%	44,2%	74,4%	48,8%
	Yeni	Sayı	30	43	11	84
		% within gelir grubu	35,7%	51,2%	13,1%	100,0%
		% within yaş grubu	68,2%	55,8%	25,6%	51,2%
Total		Sayı	44	77	43	164
		% within gelir grubu	26,8%	47,0%	26,2%	100,0%
		% within yaş grubu	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Asymp.Sig (2-sided): 0,00