

## **Kentin Yeni Gettoları: Kapalı Konut Sitelerinin Yönetmel ve Sosyal Sorunları**

New Ghettos of the City: Administrative  
and Social Problems of Gated Communities

**Hamza ATEŐ**<sup>1</sup>

**Naime Merve KARACAOĞLU YILDIZ**<sup>2</sup>

Journal of Civilization Studies

Volume 7, Issue 1, pp. 48-60

June 2022

DOI: 10.52539/mad.1126469

Received: 05.06.2022

Accepted: 22.06.2022

© The Author(s) 2022

For reprints and permissions:

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/mad>

### **Öz**

Günümüzde otoparkı, alışveriş merkezleri, sosyal tesisleri, temizlik hizmetleri sunumu gibi imkânlarıyla yaşam alanı olarak görülüp, barınma ihtiyacının yanı sıra birçok ihtiyaca kolayca erişebilme, statü elde etme veya yatırım yapma amacıyla tercih edilen kapalı konut siteleri, varlığını ispatlayarak gün geçtikçe daha çok benimsenmektedir. Ancak kapalı konut sitelerinin çeşitli problematikler taşıdığı ve hukuki, yönetmel, sosyal ve kentsel-ekolojik açılardan irdelenmeleri gerektiği görülmektedir. Bu bağlamda çalışmanın amacı da kapalı konut sitelerinin sebep olduğu problemlere farkındalık oluşturmaktır. Çalışmada nitel veri toplama tekniklerinden olan doküman incelemesi tercih edilmiş, içerik analizi ve eleştirel söylem analizi yöntemleriyle değerlendirmeler yapılmıştır.

Araştırma sonucunda kapalı konut sitelerinin etkileşime olanak vermeyen mekânlar ve güvensiz bir toplum yarattığı, kentsel ve sosyal ayrışmayı arttırdığı, kamusal alana zarar verdiği, kentin fiziksel dokusunu bozduğu tespit edilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Kapalı Konut Siteleri, Kapalı Konut Sitelerinin Gelişimi ve Sorunları.

### **Abstract**

Currently, luxury gated communities have been imagined as a habitat with its auto parks, cleaning services, recreational facilities with the thought, not only of being housing but also to access the needs, to invest and to have a status. However, it is seen that gated communities estates carry various problems in many areas and they need to be examined in terms of legal, administrative, social and urban-ecological aspects. In this context, the aim of the study is to raise awareness about the many problems about gated communities. In the study, which is one of the qualitative data collection techniques are document analysis was preferred. In this direction, content analysis and critical discourse analysis methods were used.

As a result of the research, it has been found gated communities places that do not allow interaction and create an insecure society, increased urban and social segregation, damage the public space, disrupt the physical fabric of the city.

**Key Words:** Gated Communities, Developments and Problems of Gated Communities.

<sup>1</sup> Prof. Dr., İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, İstanbul, hamza.ates@medeniyet.edu.tr, ORCID ID: 0000-0003-0975-0062

<sup>2</sup> Doktora Öğrencisi, İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü Anabilim Dalı, merve\_kracaoglu@hotmail.com, ORCID ID: 0000-0002-6450-9020

## GİRİŞ

Konut; insanlar tarafından barınma, güvenlik, sosyalleşme, kendini topluma ifade etme, konfor ve estetik ihtiyaçlarını karşılamak için tercih edilen mekândır. Konutla ilgili olarak yapılan birçok tanımlamanın kesiştiği ortak payda; konutun çevresinden yalıtılmış, ayrı bir mekân olarak değerlendirilemeyeceği, tam tersine bireyler, komşular ve konutun bulunduğu alandaki olanakların konutun yerleşim sistemini oluşturduğudur. Ayrıca konut, kişilerin ilişkili oldukları, hayatlarının en önemli anlarına şahitlik eden, vakitlerinin çoğunluğunu geçirdikleri ve bu nedenle de geçmişle ilgili bağlarının olduğu bir yerdir. Fiziksel, psikolojik, sosyo ve kültürel çevrede açıklanan konut, şimdilerde insanların sosyal ve ekonomik hayattaki statülerinin hatta siyasal alandaki görüş ve düşüncelerinin de üzerinden açıklanabildiği bir olgu haline gelmiştir.

Dünyanın büyük şehirlerinde, metropollerinde küreselleşmeyle beraber oluşan yeni birçok zengin grup farklı türlerde konut tüketimi eğilimlerine girmişlerdir. Güvenlik ve yaşam tarzı vaat ederek pazarlanan kapalı konut siteleri bu vaatleri yerine getirmek amacıyla ortaya çıkmıştır.

Kapalı konut siteleri; kentin saygın olarak ifade edilen alanlarında uygun arazi bulmak neredeyse imkânsız olduğu için kent çeperlerine yapılmaktadır. Bu konutlar çevreleri duvarlarla sınırlandırılmış, giriş çıkışların kontrol altına alınmış, 24 saat boyunca kameralarla izlenerek güvenlik önlemlerinin alındığı ve kullanıcılarına sosyal aktivite olanakları sunan yerleşimlerdir. Bu siteler çoğu zaman orman, deniz veya göl gibi doğal güzelliklere yakın olarak konumlanırlar. Bu siteler, fiziksel anlamda o çevrede yaşam süren toplumsal gruplardan kendilerini izole etmiş, kendi içlerinde tamamen ayrı bir yapıda yaşam tarzı kurmuştur. Bu sitelere yalnızca bazı ayrıcalıkları edinmiş kişiler girebilmekte ve hatta bazı sitelerde konut alabilmek için paraya sahip olmanın yanında sitede oturanların en az ikisinin referansını da alması şartı bulunmaktadır (Kurtuluş, 2005b: 161-187).

Kapalı konut siteleri; kurtarılmış adacıklar, kapalı banliyöler, korunaklı yerleşimler, aktiviteli siteler, refah adacıkları gibi farklı isimlendirmelerle de ifade edilmekte ve ulusların ekonomik gelişmişlik farklılıklarına rağmen, dünyanın çoğu metropolünde, 1980’li yıllardan bu yana yeni bir yerleşim olgusu şeklinde gözlemlenmektedir. Üst sınıfların tercihlerine yönelik olarak ortaya çıkan bu kapalı siteler “fortified enclaves” (Calderia, T. & Teresa P.R. 2000: 303; Marcuse, 1997: 311-326), “kaçış adaları”(Şenyapılı, 2003: 57-61), “yerleşim vahalar” (Kazmaoğlu, 1998: 80), “gated communities” (Marcuse, 2000: 270; Landman, 2000) şeklinde de adlandırılmaktadır (İşlek, 2007: 23).

Çevresi ile keskin bir sınır oluşturan kapalı siteler, kendi içinde güvenli ve korunaklı yaşam adaları gibi görünse de, sınırları dışında kalan kentsel ve kamusal açık alanlarda nitelikli bir kent yaşamının sürdürülebilirliği açısından tehdit oluşturmaktadır (Özdemir ve Türkseven Doğrusoy, 2016: 361).

Mekânların özelleşerek kamusal alanlardan ayrılması ve erişimin fiziksel engeller ile sınırlandırılması toplumsal farklılaşmayı beraberinde getirmektedir. Toplumda meydana gelen bu farklılaşma alt ve üst gruplar arasında çöküşe neden olmasının yanı sıra kamusal alanların işlevlerinin değişimine neden olmaktadır (Özdemir, 2022: 55).

Bu makalede, kapalı konut siteleri ile ilgili literatür özetlenerek, kapalı konut sitelerinin bünyesinde barındırdığı ve sebep olduğu problemler incelenmektedir.

## 1. KAPALI KONUT SİTELERİ İLE İLGİLİ OLARAK YAPILAN ARAŞTIRMALAR ve TİPOLOJİLER

1980’li yıllar sonrasında artan kapalı konut sitelerinin bu artışını anlamak amacıyla dünyanın birçok ülkesinde birçok çalışma yapılmıştır. Bu çalışmalar sonucunda bir takım kabullerle tipoloji çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Makale kapsamında kapalı sitelerin tipolojileri Blakely ve Synder, Burke, Luymes’in çalışmaları üzerinden incelenecektir.

### 1.1. Blakely ve Synder

Blakely ve Synder genellikle kapalı konut siteler üzerine Kuzey Amerika’da kapsamlı çalışmalarda bulunmuşlardır. Bu çalışmalarda söz konusu siteleri; topluluk bilincine sahip olma, komşuluk olgusu ve yer ile ilişki doğrultusunda incelemişlerdir. Bunun bir sonucu olarak da, kapalı siteleri üç temel gruba

ayırarak tanımlamışlardır. Bunların birincisi yaşam tarzı toplulukları, ikincisi elit gruplar ve son olarak da üçüncüsü kurtarılmış bölge topluluklarıdır.

### **1.1.1. Yaşam Tarzı Toplulukları (Lifestyle Communities);**

Bu gruba dâhil olan kapalı konut siteleri, başta güvenlik olmak üzere, boş vakitler için birçok aktiviteler sunmaktadırlar. Bu grubun ilk bilinen örnekleri yazları geçirmek amacıyla tercih edilen yazlık sitelerdir. Bu tür kapalı konut sitelerinde yaşayan insanlar, motivasyonlarını yüksek tutan birinci sıradaki tercih sebebinin sağlanan olanaklar olduğunu ifade etmektedirler. Herhangi bir kaygı olmadan yaşamak, aktif bir yaşam tarzına sahip olmak ya da sadece üyelerin dâhil olabildiği aktivite kulüpleri özellikleri sayesinde diğer tür sitelerden farklılaşırlar.

Bu tür sitelere bakıldığında, genel olarak mahalle kimliğinin ön planda tutulup pazarlandığı anlaşılmaktadır. Bu tarz siteler ortak alanlar çevresinde kurgulansalar da kişisel alanlar topluluk yaşamının önüne geçtiği için bu tür sitelerde topluluk olma bilinci de tam olarak gelişmemiştir (Blakely ve Synder, 1997: 87-88). Blakely ve Synder yaşam tarzı topluluklarını da üç alt bölüme ayırarak incelemiştir; emekli toplulukları (retirement community), banliyö yeni kenti (suburban new town) ayrıca golf ve boş zaman aktiviteleri sunan topluluklar (golf and leisure community) (Blakely ve Synder, 1997: 39).

Emekli toplulukları olarak ifade edilen alt bölüm, orta ve üst-orta sınıf emeklilerine hitap eden, emekliliklerinin ilk devresinde yaşamlarını sosyal ve aktiviteli bir şekilde sürdürmeyi düşünenlerin tercih ettikleri topluluklardır. Kapalı konut sitelerinin tercih sebepleri genellikle ikinci ev olarak tercih edilmektedir. Bu türdeki kapalı konut siteleri genellikle yeşil alanların olduğu kent çeperlerine inşa edilmektedir.

Golf gibi boş zaman aktivitelerini kullanıcıların hizmetine sunan topluluklar; ilk olarak golf veya tenis aktivitelerini ön plana çıkarırlar. Bu grupta hedeflenen, genel olarak üst ve orta – üst gelirli gruba mensup olan, genellikle daha genç profesyonellere yönelik bir kitledir. Kapalı konut sitelerinin tercih nedenleri kullanıcılara sunulan sosyal alandaki spor aktiviteleridir. Bu gruptaki kapalı konut siteleri, yeşil alanlarla çevrili olan kent çeperlerine inşa edilmektedirler.

Banliyö yeni kenti ise; isminden de anlaşıldığı gibi yeni bir türdeki banliyö yaşam tarzı topluluklarıdır. Bu gruptaki kapalı konut siteleri çok daha geniş alanlarda inşa edilmiş, binlerce ev ve iş merkezlerinin yer aldığı, içerisinde ya da yakın çevresinde çeşitli aktivite imkânları sunabilen topluluk türleridir. Bu yeni kent türleri bazen eski olanının daha sonradan korunaklı bir hale getirilmiş ya da sonradan kapatılmış bir şekli de olabilmektedir. Bu grupta hedef olarak seçilen kitle karışık bir gruptur ve bu siteleri yaşam tarzı nedeniyle tercih etmektedirler.

### **1.1.2. Elit Gruplar (Prestige Communities);**

Kapalı konut sitelerin ikinci türüdür. Bu grupta kapalılık, prestije ve ayrıma sahip olmayı ifade eder. Bu tür sitelerin hedefi, homojen bir topluluk oluşturmaktadır ve üst gelir grubuna dâhil olanların bütün ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla oluşturulmuştur. Burada yaşayan insanlar kendilerini toplumdaki diğer insanlardan korunması gereken farklı kişiler olarak gördüklerinden dolayı bu alanları tercih etmektedirler. Elit grupların, yaşam tarzı topluluklarıyla arasındaki fark; bu grubun üyelerinin boş zaman aktiviteleri değil, kendilerini sunulan mahremiyet alanları ve kişiye özel alanlara sahip olmalarıdır.

Elit gruplar Amerika’da oldukça sık rastlanan bir kapalı konut sitesi modelidir. Bazı eski örnekleri haricinde, bu gruba dâhil olan sitelerde oldukça dikkat çekici girişler ve gösterişli cepheler inşa edilmektedir. Blakely ve Synder elit grupları da üç alt gruba ayırarak incelemiştir. İlki zengin ve ünlülerden oluşan topluluklardır (rich and famous community). İkinci grupta ise yüzde beşlik gruba dâhil olan zengin bir topluluk yer almaktadır (top – fifth communities). Üçüncü grupta ise orta gelir grubunu bünyesinde barındıran, yüzde beşlik gruba akraba diyebileceğimiz grup yer almaktadır (executive communities) (Blakely ve Synder, 1997: 75).

Zengin ve ünlülerden oluşan topluluklar, gelir düzeyi baz alındığında en üst grupta bulunanların tercih ettikleri bir gruptur. Yüksek derecede korunaklı ve saklı bir yapıda inşa edilmişlerdir. Aslında kapalı konut sitelerini tercih etme nedenleri medyadan korunmaktır. Yüzde beşlik gelir grubuna dâhil olanların oluşturduğu kapalı konut sitelerindeyse, homojen yapıdaki bir toplulukta olmayı tercih eden, daha az gelire sahip olan insanlardan farklı olduğunu göstermek isteyen, fiziksel ve sosyal güvenliklerinin, homojen

olduđuna inandıkları bir ortamda arttıđını dūřünen bařarılı iř adamları, genel mūdūrler gibi meslek mensupları oturmaktadır.

Tasarlanırken gōsteriřli tarzdaki giriş kapıları, insan eliyle oluşturulan gōletleri bulunmaktadır ve etrafındaki gōl, orman gibi dođa gūzelliklerini başarılı bir şekilde sunmaktadırlar. Kapalı konut sitelerini tercih etmelerinin sebepleri yalnızca prestijli olmaktır.

Üçünü grup, ikinci gruba yakın olmayı isteyen, daha orta gelirli kişilerin oluşturduğu ve ayrıcalıklı siteler olarak sunulan sitelerden oluşmaktadır. Yüzde beşlik gelir grubunun oluşturduğu ikinci tipteki kapalı konut sitelerine benzemektedir ancak ölçeği ikinci gruba göre daha azdır.

### **1.1.3. Güvenli Bölge Toplulukları veya Kurtarılmış Bölge Toplulukları (Security Zone Communities)**

Amaç tamamen güvenliği sağlamaktır. Genel olarak şehrin içinde, güvenlik endişesiyle belirli sokakların girişlerinin bariyerlerle kapatılması şeklinde oluşturulmuş sonradan kapatılan konut blokları şeklinde yapılarıdır. Bu tür Türkiye’de görülmemekle birlikte Amerika ve Çin’de yerel yönetimlerden izin alınarak oluşturulmaktadır. Yoksulların barındığı kent içi semtlerde veya toplu konut projelerinde, uyulşturucu kullanımı, arabalardan ateş açma gibi suçlar fazla görüldüğünden bu tür ortamlardan korunmak amacıyla oluşturulmuş semtler, caddelerini genel kullanıma kapatıp sadece kendi üyelerinin geçişine izin vermektedirler. İzinlerini ise yerel yönetimlerden alarak, sokaklarını dış çevreye kapatmaktadırlar. Blakely ve Synder bu üçüncü tipi ‘korku adacıkları’ olarak da adlandırmaktadır. Bu tür sitelerde alt ve orta sınıftan olan insanlar yaşamaktadır (Blakely ve Synder, 1997: 99).

Üç grubu da incelediğimizde; yaşam tarzı toplulukları, güvenli bölge toplulukları ve elit gruplarda kapatmaya neden olan temel sebepler benzerdir; denetimi sağlamak, mahremiyet, güvenlik ve korku. Sadece güvenli bölge toplulukları kapatmayı, sitede yaşayan insanların inisiyātifi sayesinde gerçekteşmiştir. Blakely ve Synder güvenli bölge topluluklarını kendi içerisinde üç alt gruba ayırarak incelemiştir. İlki kentte erişimi kısıtlı olan alanlar (city perch), ikincisi barikatlı erişimi kısıtlı olan alanlar (barricade perch), üçüncüsü banliyōde erişimi kısıtlı olan alanlar (suburban perch).

Kentte erişimi kısıtlı olan alanlarda hane sakinleri kendilerini suçtan ve trafikten korumak, evlerinin güvenli olmasını sağlamak, sokaklarından güvenle geçebilmek, küçük çocuklarını trafik kazalarından korumak için kapatmak istemektedir. Kapılar dekoratif olmaktan ziyade zorunlu olarak, hanede oturan insanlar tarafından yapılmaktadır.

Banliyōlerdeki erişimi kısıtlı olan alanlar, yakın çevrelerde görülen artan suç oranının kendi mahallelerinde de görülebileceği çekincesiyle hane halkınca kapatılan alanlardır. Daha önceki dönemlerde huzurlu bir yaşam sürme olanağına sahip oldukları mahallelerini terk etmek istemeyen mahalle sakinleri sonraki dönemlerde değişmeye başlayan mahallelerini korumak için kapatmışlardır. Kapatmanın temel nedeni suçtan uzak durmaktır.

Barikatlı erişimi kısıtlı olan alanlar, kentin içerisinde görülmektedir. Mahalle sakinlerinin bütçesinin yetemeyeceği kadar büyük mahallelerde, mahalle tümüyle kapatılamayacağından bu mahallelerde kapatma sokak girişlerine konulan barikatlarla sağlanmaktadır. Buralarda kapatma, güvenlik endişesiyle sokaklar özelleştirilerek gerçekteştirilmektedir.

## **1.2. Burke**

Burke 2001 yılında katıldığı konferansta Amerika, İngiltere ve Avusturalya’da bulunan kapalı konut sitelerini beş alt gruba ayırarak ele almıştır.

### **1.2.1. Kentin Güvenlikli Alanları (Urban Security Zones)**

Burke bu gruba dâhil olan kapalı konut sitelerini, eskiden günümüze kadarki süreçte var olan küçük mahallelerin, sosyal problemlerden kaynaklanan suçlardan kendilerini korumak için oluşturulduklarını ifade etmektedir. Kapatmanın temel amacı ise sosyal problemlerden uzak durmak ve istenmeyen yaya ve araç trafiğini ortadan kaldırmaktır. Bu türe dâhil olan kapatma şehrin içerisinde bulunan kentin tüm konut alanlarını kapsamaktadır.

### **1.2.2. Güvenli Konut Kompleksleri (Secure Apartment Complexes);**

İki veya üç adet yüksek bloktan oluşan, dış bölümünde kapalı duvarları olmayan ancak yüksek güvenli oldukları için içeri erişimin çok kısıtlı olduğu konut türleridir. Genel olarak bu şekildeki yüksek konut binalarının, kentin metro gibi toplu ulaşım ağlarına direk olarak bağlantısı bulunmaktadır.

Konutlara araç kullanmaya gerek kalmadan ulaşılabilmesi ve yaya girişlerinin sınırlı olması bu kapalı konut sitelerin tercih edilmesindeki en büyük sebeplerdir.

### **1.2.3. Güvenli Banliyö Arazileri (Secure Suburban Estates);**

Kapalı konut siteleri dendiğinde akla ilk gelen türlerdir. Bu siteler hem şehrin dışındadır hem de konumlanabilir bir alandadır. Bu sitelerin özelliği yeşil alanlarda, az katlı villalardan oluşan, benzer türdeki yapı malzemeleri ve yapı tarzıyla tasarlanmış, çevresi duvarlarla çevrilmiş, güvenli konut siteleridir. Bu tür sitelerde çoğunlukla havuz ve spor salonu bulunmaktadır.

### **1.2.4. Güvenli Dinlenme Yeri Toplulukları (Secure Resort Complexes);**

Bu tür siteler içerisinde çeşitli yaşam tarzlarını barındıran yapıdadır. Bu sitelerde golf, göl, tenis kordu, havuz gibi aktiviteleri birlikte bulunmaktadır. Ölçek açısından bakıldığında güvenli banliyö arazilerine göre daha geniş yer kaplamaktadırlar ve dinlenme alanları bu sitelerde yaşam tarzı olarak sunulmaktadır.

### **1.2.5. Güvenli Kırsal Konut Arazileri (Secure Rural – Residential Estates);**

Genellikle merkeze inşa edilen eski türde kent arazileridir. Kapalı girişleri ve güvenlik önlemleri, kırsal konut alt bölümlerinde bulunmaktadır. Konutlar ölçek olarak küçüktür, arazisinin büyük bir kısmı peyzaj için ayrılmıştır (Gülümser, 2005: 15).

## **1.3. Luymes**

Kapalı Konut Siteleri üzerine çalışma yapan diğer bir kişi ise Luymes'dır. Luymes kapalı konut sitelerinin, bir kentsel matriks baz alınarak şekillendiğini düşünmektedir. Luymes konutları, erişimin kontrol edilebilirliği ve çevrelerinin yapaylaştırılması şeklinde iki sınıfa ayırmıştır. Luymes modern yerleşim bölgesi topluluklarındaki kentsel tipoloji fizyolojisini sosyoekonomik veriler ışığında oluşturur. Ona göre en çok görülen yerleşim modelleri yirmi dört saat boyunca korunan veya ikinci ev olarak kullanılan kapalı konut siteleridir. Bir başka grup ise emekliler tarafından tercih edilen ve dinlenme yeri amacıyla kullanılan sitelerdir. (Gülümser, 2005: 17).

Bu sitelerde erişim kontrolü, sembolik olarak kapatılma ya da konutun giriş kısmında kapatılma, korumasız olan kontrol kapıları, elektronik operasyonlar, 24 saat korunan kontrollü kapılar, kapatılan evler ve son olarak kapalı sitenin içerisinde ikinci defa kapatılmış mahalleler adlandırılmasıyla aşamalı olarak artmaktadır. Çevrenin geçirgen yapısı ise sembolik giriş, bununla birlikte devam etmeyen – kesik yapıdaki duvarlar, açık çitler ya da tampon görevi gören bitki örtüsü, alçak ve dekoratif yapıdaki çevre duvarları ve yüksek ama geçirgen olmayan ayrıca devamlı görülen güvenlik duvarları adlandırmalarıyla artmaktadır. Erişimin kontrollü olması ve çevrenin geçirgen yapısı arttıkça, insanların algısındaki güvenliğin seviyesi yükselmekte ve mahallelilik statüsü de algısal olarak artmaktadır (Gülümser, 2005: 17).

## **1.4. Hatice Kurtuluş'un Oluşturduğu Kapalı Yerleşimler Tipolojisi**

Kurtuluş Türkiye'deki Kapalı Konut Sitelerini kentsel ayrışma bağlamında ele almıştır (Kurtuluş, 2005b: 161-186). İstanbul'daki kapalı konut sitesi tipolojilerinin, dünyanın diğer metropollerindekilerle birebir olarak uyuşmadığını, aralarında farklılıklar olduğunu ifade ederek bu siteleri üç gruba ayırmıştır. Bunların birincisi, alt kent özelliğine sahip olan, çeperlerde konumlandırılmış, giriş çıkışların kontrol altında tutulmakla birlikte çok fazla kısıtlanmadığı kapalı sitelerdir. İkinci tür ise lüks konut siteleri olarak ifade edilen, hem çeperde hem de kentin prestijli bölgelerinde de rastlanılan, giriş çıkışların kontrol altında tutulduğu ancak yine katı güvenlik kurallarının olmadığı sitelerdir. Üçüncüsü de hem giriş-çıkışlarda yüksek güvenlik uygulaması olan hem de daha pahalı fiyatlarla pazarlanan konutların bulunduğu kapalı konut siteleridir.

Birinci tipe dâhil olan kapalı konut siteleri büyük ölçekli bir alanda yeni orta sınıfın, modern alt kent çeperinde konumlandırılan alt kentler olarak ifade edilebilir. Bu tipte giriş ve çıkışlar kontrol altında tutulmuş, 2-4 kapı ve özel güvenlik sistemleriyle iç güvenlik sağlanmıştır. Fakat alanın ölçek olarak



genişliği ve içerisinde barındırdığı nüfusun on bini aştığı bu tip alt kentlerde “dışarı kapalılık” çok katı olmadığı gibi, içeride okul, hastane, eczane vb. kamusal hizmetler sunulduğundan ve büyük marketler, eğlence meknları gibi sosyal işlevlerinden dolayı da çevresinde bulunan diğer yerleşim alanlarından bu sitelere gelenlerin içeriye girişinde esneklikler söz konusu olmaktadır. Farklı modellerde ve büyüklüklerde dairelerin bulunduğu modern apartman blokları ve villa evlerden oluşmuş konut yapısı, düşük ve yüksek yoğunluktaki adalar meydana getirecek yapıdaki evre düzeniyle birlikte planlanmıştır. İçinde ikamet edenlerin ortak bir topluluk bilinci geliştirdikleri ve kapalı bir cemaatsel yapı oluşturdukları yapılan ampirik türdeki araştırmalarda ortaya çıkmıştır. Buna rnek olarak Bahçeşehir gösterilebilir (Kurtuluş, 2005a: 92).

İkinci tip olarak sunulan kapalı konut siteleri İstanbul’un maddi imknlarını hızlı bir Şekilde arttıran yeni zengin sınıfının, güvenli bir Şekilde yatırım yapma, ihtiyaç ve gösterişe dayalı tkretim yoluyla dönüştürmek istedikleri kültürel sermayelerinden kaynaklanan taleplerini karşılayan kapalı konut siteleridir. Lüks konut siteleri olarak ifade edilen ve kentin hem yeni çeperinde hem de coğrafi prestij alanlarında konumlandırılan bu siteler lüks ve gösterişli apartmanlardan ve villalardan oluşmaktadır.

Bu tipe dâhil olan siteler birinci tipe göre daha kktr ve alt kent özelliğine sahip değillerdir. Okul, hastane gibi kamusal hizmetlerin sunumunu dışarıdan almakla birlikte, temizlik, evre düzeni ve güvenlik hizmetlerinin sunumu için gerekli iş gücünü ise yakın çevredeki yoksul yerleşim bölgelerinden sağlamaktadırlar. Genellikle sitenin girişinde katı bir güvenlik bulunmamaktadır. Burada yaşayan topluluk için mekânsal aidiyetin geliştiği ve kendileri için bir kapalı cemaat oluşturduklarını söylemek pek mümkün değildir (Kurtuluş, 2005b: 164).

İstanbul’daki nc tip kapalı yerleşimler ise, dış çevreye radikal olarak kapalı olan, mülk sahiplerine büyük lde mekânsal aidiyet kazandıran yerleşim yerleridir. Sayıları diğerlerine göre daha azdır ve bu siteler gayrimenkul piyasasında en pahalı konutlardan oluşur. Daha az dairesel apartman, villa, köşk ve konak Şeklinde adlandırılan geniş kullanım alanlarına sahip, bahçeli evlerden oluşmaktadırlar. Siteye girişlerde oldukça sıkı bir güvenlik uygulaması vardır. Okul, hastane vb. hizmetlerin sunumu için site içerisinde prestiji yüksek kurumlar bulunmaktadır. Temizlik hizmeti, güvenliğin sağlanması ve evre düzeni için profesyonel firmalardan hizmet alınmaktadır (Kurtuluş, 2005’den Akt.: Kesim Güven ve Kar, 2013: 10).

## 2. KAPALI SİTELERİN ORTAYA IKIş NEDENLERİ VE GELİşİM SRECI

20.yüzyılın sonlarına doğru tüm dünyada yaşanan değişimlerle birlikte, konut türetim biçimlerinde de farklılıklar ortaya çıkmıştır. Bilhassa 1960 yılı sonrasında görülen ekonomik değişimlerle birlikte yaşanan süreçte, en geniş mekânsal yapıları oluşturan konut alanlarının değişiminde de temel belirleyici rol oynamış; az katlı konut blokları ve kapalı konut siteleri de bu değişimlerin bir sonucu olarak ortaya çıkmaya başlamışlardır. Temel özellikleriyle daha öncekilerden farklı bir türde barınma yönteminin işareti olan bu yapılar, neo-liberal politikaların, post-modernitenin ve tkretim kültürünün toplumdaki yansımaları meknsallaştıran, yeni bir konut sunum türü ve kentsel büyüme tarzı olarak ön plana çıkmaktadırlar. Küreselleşmeyle birlikte dünyada görülen bu değişiklikler kapsamında, az katlı konutlar ve kapalı konut sitelerinin bütün ülkelerin ve kentlerin kendi özgün tarzına bağlı olarak Őekillendięi söylenilebilir.

Kapalı konut siteleri ile ilgili olarak yaklaşımlar kabullenici ve eleştirel olmak üzere iki farklı türdedir. Kapalı konut sitelerini post-modern yapıdaki kentin, küreselleşmenin ve günümüzde sürekli olarak artan kentsel büyümenin doğal bir sonucu gibi gören, avantajlı yönlerinin değerlendirilmesi gerektiğini savunan görüşler bulunmaktadır. Bu sitelerin tercih edilmesinin sebeplerinin başında duvarlarla, çitlerle çevrili yapısı, 24 saat boyunca güvenlik kameraları ile ve özel güvenlik personelleriyle donatılmış sınırlarla çevrelenen bir güvenlik olgusu bulunmaktadır. Kapalı site sakinleri “tekilerle” kıyaslandığında kapalı steril alanlarda, homojen yapıdaki bir toplulukta yaşama lüksüne de sahiptir. Bu sitelerde ikamet edenler, kamusal erişimin tamamıyla engellendiği, sadece sitede ikamet edenlerin kullanımına tahsis edilen spor salonları, yeşil alanlar, hizmet meknları ve diğer aktivite meknlarıdır. Bu homojen yapıdaki sitelerde yaşamayı tercih eden “seçkinler”, kent yönetiminde kendi kullanımları için yetersiz olarak gördükleri tüm kamusal hizmetleri, aidatları kendilerinin oluşturdukları bağımsız yönetim modelleriyle sağlamaktadırlar. Bunu yapmak için ise parayla sahip oldukları kamusal alanlarda kendilerine ait olan özel alanları kullanırlar (Sinirlioğlu, 2016).

Jencks (Jencks, 1993'den Akt.: Altun, 2010: 108) kapalı konut sitelerinin, postmodern kent için gerekli ve gerçekçi olduğunu düşünür. (Gooblar,1992'den Akt.: Altun, 2010: 108) ise kapalı konut sitelerinin konut piyasasına olan olumlu etkilerinden bahsetmekte, bu sitelerde oturanların herhangi bir servis ve altyapı hizmeti talep etmeden vergi ödediklerini ifade etmektedir. F. Foldvary (Foldvary, 1997'den Akt.: Gooblar, 2002: 324) ise kapalı konut sitelerinin kullanıcıları toplu bir şekilde tüketime yönlendirmesinin, servis ve hizmet sunumu için de etkili olduğunu; kullanıcının ise yalnızca kendisinin kullandığı mal ve hizmetlerin bedelini ödediğini, gereksiz bir harcama yapmadığını ifade etmektedir. Foldvary kullanıcının piyasadan en iyi mal ve hizmetlerin sunumunu talep etmekte haklı olduğunu ve kapalı konut sitelerinin bunun en iyi sunum şekli olduğunu savunur. Manzi ve Smith Bowers (Manzi ve Smith Bowers 2005'den Akt.: Altun, 2010: 108) ise cemaatleşmenin olumlu yönlerini vurgulamaktadır. Kapalı konut sitelerinin hem güvenliği sağlayıp suçu azalttığını hem de sosyal birliği artırarak yüksek seviyede iç entegrasyon sağlayabileceğini; bütün bunların ise sınıf ayrımlarını ortadan kaldırarak kentsel mekanlar için farklı girdiler sağlayabileceğini; etki topluluklarıyla kentsel karar mekanizmalarının üzerinde etki edebileceğini ve kenti pozitif anlamda değiştirebileceklerini savunmaktadırlar. Ancak tüm bu olumlu bakış açılarının yanı sıra, kapalı konut siteleri ile ilgili geliştirilen bir karşı-söylemin çok daha zengin olduğunu ifade etmek gerekmektedir.

### **3. KAPALI KONUT SİTELERİNİN SORUNLARI**

Kapalı Konut Sitelerinin birçok avantajının yanı sıra birçok açıdan sorunu da bünyesinde barındırdığı ya da birçok soruna neden olduğu görülmektedir. Bu bölümde, kapalı konut sitelerinin neden olduğu sosyal ve idari sorunlar incelenmektedir.

#### **3.1. Sosyal Sorunlar**

Roitman (Roitman 2003'den Akt.: Altun, 2010: 110) kentlerde yaşayan insanların toplu taşıma, sağlık ve eğitim gibi farklı sosyal ve gündelik yaşam pratikleriyle bir araya geldiklerini; sosyal değerler, demokrasi, adalet, dayanışma ve sorumluluk gibi çeşitli kavramlar bazında ortak değerlere sahip olduklarını ifade eder. Şüphesiz kentler farklı insanlar ve grupların ayrışma izlerini bünyesinde barındırmaktadır, ancak kapalı konut siteleri kentsel ve sosyal ayrışmanın bir sonucu olmanın yanı sıra aynı zamanda bu durumu beslemektedirler.

Davis (1992) ve Caldeira (Davis ve Caldeira, 1999'dan Akt.: Altun, 2010: 110) kapalı konut sitelerinin kamusal hayata zarar verdiği düşüncesine sahip olanlar da olduğunu belirtirler. Mike Davis (Davis, 1990'dan Akt.: Altun, 2010: 110) City of Quartz (Kuvars Kenti) isimli kitabında kapalı konut sitelerini oldukça sert bir dil ile eleştirmektedir. O artık gerçek manada bir kamusal mekânın kalmadığını düşünmektedir. Buna örnek olarak Los Angeles'ı gösterir. Bu şehri artık sosyal ayrışmanın kurumsallaştığı, hiç kimsenin farklılıklara karşı tahammülünün olmadığı, toplumun geri kalan kesiminin „ötekileştirilerek“, lüks yaşamı korumak amacıyla birçok güvenlik sisteminin geliştirildiği ve mimarlık yoluyla sosyal sınırların daha da keskinleştirildiği post-liberal bir kent olarak ifade eder.

Ayrıca içinde yaşayanların kentsel ihtiyaçlarının karşılanması, okul, servisler ve diğer boş zaman aktiviteleri için sadece sitede oturanlarının üye olabildikleri veya bu imkânlardan faydalanabilecekleri alanlarda gerekli ortam sağlanarak bir çeşit kulüp ortamı oluşturulmaktadır. Hatta bu mekânlar için geleneksel kasaba ve mahalle hayatının canlandırıldığı söylemi sürekli bir şekilde tekrarlanmaktadır. Ancak durum pek de böyle değildir. Çeşitlilik ve farklılıkların olduğu, kamusal kullanıma açık olan geleneksel kasabaların tersine dışa kapalı türde bir yapı oluşturan topluluklarda aslında kamusal olan alanlar özelleştirilerek içe dönük, dışlayıcı, izole edilmiş bir yaşam türü oluşmaktadır. Giroir ve Guillaume (Giroir ve Guillaume, 2004'den Akt.: Altun, 2010: 111) bu tür sitelere sadece üye olanların girebildiği ortak bir tüketim mekanizması oluşturulduğunu; bu şekilde sağlanan olanakların yalnızca bedelini ödeyebilen azınlık için olduğunu, bundan dolayı ise ne tamamıyla özel ne de tamamıyla kamusal olduklarını söylemektedirler. Kendi kendilerine yeterli olan çeşitli fonksiyonlar sayesinde, kent ile “iş yeri” haricinde herhangi bir bağlantıları olmayan site sakinlerinin kentte bulunan kamusal alanlara katılımının uzak olması; site içinde bulunan kamusal alanlarda ise kentsel olarak çeşitliliğe sahip bir karşılaşma durumunun olmamasıyla, burada yaşayan insanlar sosyal anlamda yalıtılmış bir hayat yaşamaktadırlar. Bu durum ise hem sitelerde hem de kentin geri kalanında bulunan kamusal alanların özelliklerini yitirmesine sebep olmaktadır.

Tüm bunların yanında site içinde, cemaatleşme arzusuyla, "kendi gibi insanlarla birlikte olma" isteğine dayanan "birlikte yaşam pratiği" ne ulaşmak için oluşturulmuş bu yaklaşım ve uğraşların daha ileri bir düzeyde topluluk bilinci veya yakın ilişkilerin olduğu bir ortam doğurması beklenir. Fakat yapılan çalışmalarda tam tersine, kapalı konut sitelerinin sağlam bir topluluk bilinci yaratamadıklarını, bu sitelerde mahremiyet ve kişisel alan talebinin topluluk yaşamının önüne geçtiğini, ayrıca site yönetimine katılımın düşük düzeyde kaldığı ifade edilmiştir (Blakely ve Snyder, 1997: 71; Low, 2004: 231-232; Blandy ve Lister, 2006: 109). Blandy ve Lister (2006: 109) ise İngiltere’de yaptıkları bir alan araştırmasında; bu sitelere taşınan insanlarda, benzer özelliklere sahip insanlarla bir arada yaşama ve iyi bir komşuluk ilişkisi arzusunun yüksek düzeyde olmasına rağmen, bu sitelerde zayıf sosyal ilişkilerin görüldüğünü ve yönetsel türde problemlerin komşuların arasındaki ilişkilerde sorunlara sebep olduğunu ifade etmektedirler. Kapalı konut sitelerindeki sokakların canlılığıyla ilgili Atkinson ve Flint (Atkinson ve Flint, 2004’den Akt.: Altun, 2010: 111) tarafından yapılan bir araştırmada da kapalı konut sitelerinin sokaklarında görülen canlılığın, kapalı olmayan alanlardakine kıyasla oldukça düşük düzeyde olduğu sonucu ortaya çıkmıştır. Low (Low, 2003’den Akt.: Altun, 2010: 111) da; birey için kişisel tatmini sağlamak, toplumsal statünün ve mülkün değerini korumak, topluluk yaşamına dâhil olmaktan daha ön sırada olduğundan kapalı konut sitelerinin topluluk bilincine sahip olma konusunda yetersiz kaldığını ifade etmektedir.

Kapalı konut siteleri ile ilgili olarak çok tartışılan bir diğerkonu kapalılık kavramı ve güvenlik meselesidir. Ev kavramı insanlar için genellikle güvenle ilişkilidir ve insanların kendisini, ailesini koruyup, onlara sahip çıkabildiği bir ortamda yaşama ihtiyacından kaynaklanmaktadır. Bu nedenle evin, yaşam ortamının çevresini kapatma durumu çok eski zamanlara kadar uzanmakla beraber son yıllarda bu durum farklı anlamlar kazanmıştır. İfade edildiği gibi kapalı konut sitelerinin oluşumu ve buralarda alınan yüksek güvenlik önlemleri, postmodern kentlerde artan gergin ortam ve kentin her yanında şiddete maruz kalma ihtimaline bağlı olan korkuyla bağlantılıdır. Ancak yapılan araştırmalar, alınan güvenlik önlemlerin suçu azaltmak için bir katkısının olmadığını; tam tersine artan güvenlik önlemlerinin insanlar arasındaki ayrışmayı daha da arttırdığını; güvenlik kavramının gitgide toplumsal açıdan abartılarak konut piyasasında bir satış simgesi haline geldiğini ifade etmektedir (Calderia, 1999’dan Akt.: Altun, 2010: 112). Blakely ve Snyder, Amerika’da kapalı konut siteleri ile ilgili yaptıkları araştırmada, kapalı konut sitelerinin suçu çözmediğini hatta ayrışmayı arttırdığını ifade etmektedirler (Blakely ve Snyder, 1997’den Akt.: Firdin Özgür, 2006: 63).

Bunların yanı sıra dışı kapalı ve izole edilmiş bir yaşam tarzını benimseyen bireylerin, özellikle de çocukların toplumsal hayata adaptasyon sağlaması bir hayli zor görülmektedir. Zaten bir yalıtım arayışının olmasının yanında otomobile bağımlı bir yaşam tarzı her ihtimalde otomobil kullanamayan ev hanımlarının, çocukların ve yaşlıların bu ortama hapsedilmesine sebep olmaktadır. Avustralya’da yapılan araştırmalar çocukların kentin içerisindeki hareketlilik seviyesinin oldukça azaldığını, doğal ve sosyal ortamlarda ailelerinin sürekli olarak güvenlik endişesiyle çocuklarını kısıtladıklarını ortaya koymuştur. Kapalı konut siteleri çocukları koruyucu bir balona hapseden bu yaklaşıma destek olmakta; bu çocukların sosyal ve psikolojik gelişimlerinde sorun yaratma ihtimaline sahiptir. Bu durum, gelecek yıllarda korkmuş, güvensiz ve asosyal özellikli bireylerden oluşan, sürekli olarak tanımlanamayan "ötekilerden" korkan bir toplum inşa etmesinin yanı sıra fiziksel ve sosyal etkiler de doğuracaktır (Sarkissian ve diğ., 2004’den Akt.: Altun, 2010: 114).

Kapalı konut sitelerine kentsel-ekolojik sorunlarla ilgili olarak gelen eleştirilerin genellikle fiziksel doku bozulması ile ilgili olduğu görülmektedir. Caldeira (Caldeira, 1999’dan Akt.: Altun, 2010: 114) kapalı konut sitelerinden oluşan yoğun yapılaşmalarda kaosun olduğunu ve bu yapıların kentin görünümünü tamamen değiştirdiğini, altyapı sorunları, trafik yoğunluğu, yetersiz görülen toplu taşıma ve otomobil bağımlılığı gibi problemlerde artış yarattığını belirtmektedir. Otomobil kullanımının çevresel kirlilik getirmesinin yanı sıra kentin çevresinde bulunan geniş arazilerin, kıyıların ve doğal alanların konut kullanımı için açılması; doğal değerlerin bu yapılaşmalar yüzünden yok olmasına, tarımın azalmasına, geniş arazilere yayıldıklarından dolayı altyapı hizmetlerinin azalmasına, üretilen peyzajlarda bulunan göletler ve havuzlar yüzünden yüksek miktarda su tüketimine neden olmaktadır. Bu durum ise ekolojik denge ve sürdürülebilirlik açısından birçok olumsuz etkiye sebep olmaktadır.

Bu konutlar kendi içlerinde özerk ve içe dönük tasarımları, fiziksel yalıtılmışlıkları sayesinde çevreye bağımlı olmadıkları için çevreyi önemsemeden herhangi bir araziye yerleştirilebilmektedirler. Metropollerde birçok farklı yatırımcı ve grubun kendileri için bağımsız konut alanları kurması, birbirleriyle



ilişkisi olmayan adacıklar ortaya çıkmasına sebep olmakta, kentsel planlama açısından incelendiğinde ciddi anlamda bir bütünlük ve kimlik kaybına sebep olmaktadır. İstihdamı arttırdıklarından dolayı bölgeye kısmen katkıları olsa da alışveriş, iş, eğlence vb. durumlarda semte bağımlı olmadıklarından semt ekonomisi için de önemli bir katkı sağlamamaktadırlar. Ayrıca düzensiz bir şekilde inşa edilmeleri çarpık kentleşmeyi arttırmakta; konumlandıkları bölgeler bağlamında hukuki belediye sınırlarını da zedelemektedirler (Blandy ve Lister, 2006: 97-111). Eğitilmiş, ihtisaslaşmış ve yüksek gelirli iş gücüyle terk edilen kent mekânının, bu imkânlarla sahip olmayan dar gelirli gruplara ve küçük ölçekli üretim yapan kişilere kalmasıyla çöküntüye uğraması ve kentteki yaşam kalitesinin azalması ise bir diğer eleştiridir.

Kapalı konut siteleri doğal çevreyi tahrip ettikleri sebebiyle de eleştiri almaktadırlar. Özellikle İstanbul’da yaşanan dönüşüm sürecinde oldukça fazla miktarda ormanın, doğal sit alanının, su havzalarının zarar gördüğü ayrıca bu bölgelerde ekosistemin zedelendiği yadsınamaz bir gerçektir. Tüm bunların yanı sıra parçalı planlar doğrultusunda gerçekleştirildikleri için metropolün alan planıyla bütünleşmemekte ve planda bulunan diğer arazi kullanım alanları ile aralarında ayrık bir görüntü oluşmaktadır (İnal, 2002; İşlek, 2007; Kiper 2004, Uysal, 2003; Enlil, 2003; Ekinci, 2003; Perouse ve Daniş, 2005’den Akt.: Altun, 2010: 166).

Yapılan her yasal düzenlemeyle kentler kendilerini farklı iktidar alanlarının savaşı içerisinde bulmakta, mevzi imar planları ile imarsız araziler imara açık hale gelmektedir. Kent çeperinde bulunan arazilerin hukuki statüsünün karışık olması ve bu alanda sürekli olarak yapılan yasal değişiklikler, bu bölgede yeni inşa edilen yapıların denetim mekanizmalarına takılmamasına yardımcı olmaktadır. Bu şekilde yasal düzenlemelerdeki açıklardan, hukuki ve idari boşluklardan yararlanarak yatırımcılar bilhassa bazı köylerin belde belediyesi konumuna getirilmesiyle imara açılan yeni arazilerde kapalı konut sitelerinin yayılmasına sebep olmuşlardır (Perouse ve Daniş, 2005: 96; İnal, 2002). Koruma altında olan birçok bölgede ya da ormanda kaçak bir şekilde yapılan siteler için; üst düzey ilişkiler kullanılarak, belediyelerle yapılan büyük pazarlıklar sonucunda yavaş yavaş kamuya ait araziler özelleştirilmekte; yapılaşma izni alınmakta ve bu şekilde inşa edilen siteler affedilmektedir. Son dönemlerde kamu ve özel sektör işbirliği ile de kapalı siteler üretilmekte, bu da dışa kaçış ve parçalanma sürecini hızlandırmaktadır.

Ekinci (2003: 82) çoğunluğun yasadışı ve plansız alanlarda oluşturulduğu, gelişen ve ardından çeşitli yöntemlerle onaylanan kapalı konut sitelerinin, kentin tamamında ihtiyaç duyulan yaşam kaynaklarını tükettikleri, tahrip ettikleri için tıpkı varoşlarda yapılmış gecekondu gibi kente ihanet içinde olduklarını; üstelik “en ünlü politikacılardan, üniversite hocalarına kadar her kesimden „kent kaçkınlarının” bu sitelerde, “varoş olarak beğenmedikleri öncü işgalcilerle iç içe yaşadıklarını” ifade etmektedir.

Tüm bunlara yaşadıkları yakın çevre ile olan sosyal ve fiziksel anlamda bütünleşme sorunu da eklenebilir. Üstelik çoğu çalışmada kentten kaçışın terkedilen kent mekânını olumsuz şekilde etkileyeceği ve kentin merkezinde çöküntü alanlarının oluşma ihtimalinin üzerinde durulmuştur (İşlek, 2007; Kiper, 2004; Uysal, 2003; Enlil, 2003’den Akt.: Altun, 2010: 167). Ayrıca bu bölgeler kentsel altyapı yatırımlarının önemli bir kısmını kendisine çekerek, geleneksel dokuya sahip olan eski ve tarihi mahallelerin bakımsız bir hal almasına ve buraların ihmal edilip düşük gelirli insanların yaşadığı yoksul mahallelerine dönüşmesine sebep olmaktadır (Altun, 2010: 167).

### **3.2. İdari Sorunlar**

Kapalı Konut Sitelerinin hukuki sorunlarının temelinde site yönetiminin tüzel kişiliğinin olmaması bulunmaktadır. Kapalı konut sitelerinin yönetimi genel olarak Kat Mülkiyeti Kanununa dayanmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanununa göre ise kapalı konut sitelerinin iki temel yönetim organı olan kat malikleri kurulu ve yöneticinin tüzel kişiliği bulunmamaktadır. Bu iki yönetim organının tüzel kişiliğinin olmaması ise uygulamada birçok soruna neden olmaktadır. Örneğin kapalı konut siteleriyle ilgili Kat Malikleri Kuruluna karşı açılan davalarda taraf oluşumunu sağlamak mümkün olmamaktadır. Kat mülkiyeti kanunu hâkimin müdahalesi ve kat maliki genel kurul kararlarının iptaline imkan tanısa da bu durumun uygulanabilmesi yalnızca genel kurulda davaya konu olan karar için lehte oy kullanmış tüm kat malikleri aleyhine açılacak bir dava ile mümkün olmaktadır. Yüzlerce kat malikinin katılımıyla alınan bir kararın iptali davasında taraf teşkilise neredeyse imkânsız bir durumdur (Özmen, 2012). Yani özetle yönetimin tüzel kişiliğinin olmaması sebebiyle; kapalı konut sitelerinde Kat Malikleri Kurulunca, site yönetimine ya da yöneticiye yetki verilmeden dava açılması mümkün değildir. Bu şekilde yönetimin verdiği vekâletle açılan davalarda

aktif ehliyet olmadığından dolayı da davalar reddedilmektedir (Danıştay, 2009). Ayrıca yönetim organının pasif taraf ehliyeti olmamasından dolayı da, yönetimce hukuki işlemlerle ilgili olarak karşı tarafın gözünde yeterli güven sağlanamamakta bu yüzden de tüzel kişiliğine sahip olmayan yönetim tarafından borçlandırıcı hukuki işlemler ve kat maliklerinin yararına yapılacak olan hukuki işlemlerde fiili zorluklarla karşılaşmaktadır (Özmen, 2012).

Tüm bu sorunların giderilebilmesi için yönetim organına; kat malikliğinin kazandırılması yoluyla ortaklığın sağlanabileceği bir özel şirket tarzında tüzel kişilik kazandırılması etkin bir çözüm yolu olabilir.

Kapalı konut sitelerinin yerel yönetimlerle olan ilişkisi bir diğer tartışmadır. Kapalı konut sitelerinde; otoyol, çöp alanları ve temel altyapı hizmetleri gibi ana hizmetler haricinde, sitenin içi hizmetlerin tamamının yüklenici firma tarafından görülmesi, bunların yönetimin sağlanması ayrıca tüm bunların maliyetlerinin ev sahiplerince karşılanması sebebiyle yerel yönetimler için avantajlı bir konum yaratmaktadır. Fakat kendi içlerinde özerk yönetimler oluşturmaları, yerel yönetimlerle aralarındaki bağların kopması, demokratik katılımın ve yurttaşlık bilincinin zayıflaması, yerel yönetimlere vergi vermede isteksiz davranmak gibi problemler doğurmaktadır (Blakely ve Synder, 1997'den Akt.: Altun, 2010: 115). Diğer taraftan tüm dünyadaki ülkelere bakıldığında sürekli olarak altyapı ve kentsel hizmetlerin site yönetimleri tarafından karşılanamayıp tekrar yerel yönetimlere ekstra yük ve ayrıca maliyete sebep olduklarını da göz önünde bulundurmak gerekmektedir. Yine, kapalı konut sitelerinin yönetimlerinde üye olanların, yerel yönetimler üzerinde etki yaratabilecek nüfuzlu kişiler olması, kentsel planlama ile ilgili kararları da kendi çıkarlarına uygun olacak şekilde etkilemelerine sebep olmaktadır.

McKenzie (McKenzie, 2006'dan Akt.: Altun, 2010: 116) kapalı konut sitelerini neo-liberal görüşün ve özelleştirici yapıdaki politikaların ideolojik birer yansıması olarak görmekte ve onları privatopia yani özerk ülke olarak adlandırmaktadır. O'na göre kapalı konut siteleri ile ilgili gelişmeler üç ana kuvvet tarafından yönlendirilmektedir. Bunların ilki arazi bedellerini kara çevirmek amacıyla yüksek yoğunluğa ihtiyaç duyan yatırımcılar, ikincisi düşük kamusal hizmet verip yüksek oranda vergi geliri elde etmeyi amaçlayan yerel yönetimler; üçüncüsü ise kentte artan suç ve azalan hizmetlerden kaçarak, kendilerine özerk, homojen yapıda ve güvenli bir yaşama ortamı yaratmak isteyen üst ve orta sınıftan oluşan alıcılardır. Bunun yanı sıra kapalı konut siteleriyle yerel yönetimlerin arasındaki ilişkiler, yerel yönetimlerin takındıkları tavır ve konuma göre ülkeden ülkeye göre de değişmektedir. Amerika gibi liberal politikalar benimseyen yerel yönetimlerde konut alanlarındaki yönetimin özerkleşmesi, işlerini kolaylaştırdığı gerekçesine dayanılarak kabul görebilmekte ve ülkenin tamamında meşru bir durum olabilmekte iken, sosyal politikalar uygulayan yerel yönetimlerde engellenmek istenen bir mesele olarak görülmektedir (Özgür, 2004: 67).

## SONUÇ

Zamanla kentlerde görülen ekonomik kırıma ve küreselleşmeyle birlikte, kentsel mekânın üretim sürecini de etkileyerek farklı türde konut üretim biçimleri ve aktörlerin oluşmasına sebep olmaktadır. Bu yeniden üretimin etkileri odağında yer alan ekonomik politik dönüşümler; sosyo-kültürel, kentsel, çevresel ve mekânsal alanlarda çeşitli sonuçlara yol açmaktadır.

Özellikle büyük metropollerde nüfus yoğunluğunun artması, insanların birbirleriyle olan ilişkilerinin azalması, komşuluk ilişkilerinin eskisi kadar güçlü olmaması, ekonomik yapıdaki bozulmaların ortaya çıkması ve kırsal kesimlerden büyük şehirlere doğru yaşanan göçlerle birlikte dengesizleşen sosyal yapı, bireylerde tanımlanmış ve sınırları belli olan bir fiziksel mekân kurma isteğine sebep olmaktadır. Bireyler sosyo-ekonomik ve kültürel olarak çeşitlenen nüfus karşısında kendini daha güvensiz, konutunun çevresini ise deforme olmuş, kimliksiz hissetmeye başlamaktadır. Bu sebeple de bireyler; sosyal ilişkiler kurabileceği yeni bir yaşam alanı talep etmekte, toplumdaki statülerini belli eden bir kimlik tanımlamak ve o toplumda aidiyet oluşturmak istemektedir. Bu isteğini de kendine benzer gelir grubu ve sosyal sınıflara ait kişilerle oluşturmak kendisine daha kontrol edilebilir ve güvenilir gelmektedir. Bu doğrultuda 1960'dan itibaren görülmeye başlanan; sınırlı bir grup için ortak bir yaşam çevresi yaratılarak güvenlik, sosyalleşme, kendini topluma ifade etme, konfor ve estetik ihtiyaçlarını karşılamak hedefleriyle ortaya çıkan, kapalı konut siteleri 1980 yılından günümüze kadarki süreçte tüm dünyada yayılmış ve hızla artmıştır.

1980'li yıllarla beraber konutun anlamının değişmesi özellikle üst gelir gruplarına hitap eden yeni türde bir konut üretim biçimini ortaya çıkarmıştır. Havuzları, oyun parkları, alışveriş merkezleri ve spor

alanları gibi farklı türdeki sosyal olanakları da bünyesinde barındıran bu yerleşimlerde, konut sadece bir yaşam alanı olmanın ötesinde bir statü göstergesi olmaya başlamış, konut satın alırken, bunun yanında yaşam tarzı da satın alınmaya başlanmıştır.

Yukarıda da bahsi geçen sebeplerle tercih edilen kapalı konut siteleri kullanıcıya ayrıcalıklı bir yaşam vaat etse de birçok problemi bünyesinde barındırmakta, kentin merkezinde birçok sorunun oluşmasına sebep olmaktadır. Bu yerleşimlerle ilgili reklamlarda göze çarpan en dikkat çeken vurgu, toplumun geri kalan kesiminden izole edilmiş, ayrılmış ortamlarda yaşama düşüncesi üzerinedir. Ancak bu durum dışarıyla olan ilişkilerin minimuma inmesine sebep olmakta ve insanların dış çevre ile olan ilişkilerini olumsuz etkilemektedir. Bu durumu ortadan kaldırmak için konut projeleri geliştirilirken bütüncül tasarım yaklaşımı göz önünde bulundurularak insanların sosyalleşebilecekleri kamusal mekânlar önerilmeli ve geliştirilmelidir.

Kentsel ölçekte bakıldığında bu yapıların fiziksel ve sosyal parçalanmalara yol açtığı görülmektedir. Bir kentte dışa kapalı konut yerleşmelerinin sayılarının kontrolsüzce artması, kentin fiziksel ve sosyal yapısında birçok kopmalar meydana getirerek, farklı sosyal ve ekonomik yapıya sahip insanların birlik ve beraberliğin giderek yok olmasına neden olmaktadır (Tümer, 2006: 263).

Tüm bu sebeplerle kapalı konut siteleri kentle daha yakın bir ilişki içerisine girecek şekilde inşa edilmelidir. Kullanıcıların fizyolojik ve psikolojik ihtiyaçları iyi saptanarak mekânlar tasarlanmalıdır. Farklılaşan yaşam tarzlarına cevap verebilen nitelikli alanlar düşünülmelidir. Tasarımcılar, sosyalleşebilecekleri mekânlar önererek ve doğayla bütünleşmelerini sağlayacak parklar tasarlayarak kullanıcının mekânsal algılarını olumlu yönde etkilemelidir. Bu sitelerin olumlu yönlerinin yanı sıra sebep olduğu sorunlara da kentte yaşayan tüm bireylerin maruz kaldığı göz önünde bulundurulmalı ve bu konuda toplumda farkındalık yaratılmalıdır.

## KAYNAKÇA

- AKYOL Altun, D. (2010). Kent Çeperlerindeki Az Katlı Konut Topluluklarının Kullanıcı-Mekân İlişkisi Bağlamında Değerlendirilmesi: İzmir Örneği. (Doktora Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü. İzmir
- 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.
- BLAKELY, E.J. & SNYDER, M.G. (1997). *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington, DC: Brookings Institutions Press.
- BLANDY, S. ve LISTER, D. (2006) Gated Communities: (Ne)Gating community development?. In *Gated Communities* (97-111). R. Atkinson & S. Blandy (Eds.). USA: Routledge.
- 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.
- CALDERIA, T. ve TERESA P.R. (2000). *City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in São Paulo*, California: University of California Press.
- CALDEIRA, T. (1999). Sao Paulo’da Yeni Mekânsal Ayrımlaşma Yapısı. Duvarlar İnşa Etmek. *Birikim*, (123), 87-96.
- DANIŞTAY; 18.03.2009 2009/67 E, 2009/2575 K.
- DAVIS, M. (1990). *City of Quartz: Excavating the Future in Los Angeles*. Chapter four
- EKİNCİ, O. (2003). “Varoşlardaki Komşular” ve bir “1 Mayıs”ın anımsattıkları. *Mimarist*, (2003/2), 80-83.
- ENLİL, Z. M. (2003). 1980 sonrası İstanbul’da Toplumsal Ayrışmanın Mekânsal İzdüşümleri. *Mimarist*, (2003/2), 84-89.
- FOLDVARY, Fred. 1997. "The Business Cycle: A Georgist-Austrian Synthesis." *American Journal of Economics and Sociology* 56 (4) (October 1997): 521-41
- 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,
- GIROIR, Guillaume (2004), *Gated Communities, Clubs in a Club System. The case of Beijing (China)*,
- GÜLÜMSER, A. A. (2005). *A New Trend in Urbanization: Gated Communities in İstanbul*. Yüksek Lisans tezi. Ş.B.P. İstanbul: İ.T.Ü.
- İŞLEK, E. (2007). *İstanbul’da 1980 Sonrasında Oluşan Kapalı Konut Alanlarının İncelenmesi*. Yüksek Lisans tezi. Mimarlık. İstanbul: Y.T.Ü.
- İNAL, S. Ç. T. (2002). *1980 Sonrası İstanbul Metropolitan Kent Çeperinde Gelişen Lüks Konut Alanlarının Gelişme Süreçleri ve Kentsel Gelişmeye Etkileri*. Yüksek Lisans tezi. Ş.B.P.
- JENCKS, C. (1993). *Heteropolis: Los Angeles, The Riots and the Strange Beauty of Hetero-Architecture*, Academy Editions, London İstanbul: İ.T.Ü.
- KAZMAOĞLU, A. (1998). Yerleşme Vahaları, *Arredamento Mimarlık*, 3: 79-81
- KESİM Güven, S. & KAR, A. (2013). Kutuplaş(tır)manın Yeni Mekanları: Kapalı siteler, Folklor/Edebiyat 19(75), 9-36.
- 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: BağlamYayınları.
- KİPER, P. (2004). Küreselleşme Sürecinde Kentlerimize Giren Yeni Tüketim Mekanları Ve Yitirilen Kent Kimlikleri. *Planlama*, (30), 14-18.

- LANDMAN, K. (2000). An International Review of Gated Communities, CSIR Publication, Pretoria.
- LOW, S. (2003). *Behind the Gates: Life, Security and the Pursuit of Happiness in Fortress America*. New York and London: Routledge.
- MANZI, T. & SMITH Bowers, B. (2005) *Gated Communities as Club Goods: Segregation or Social Cohesion*. *Housing Studies* 20. 2, 345-359.
- MARCUSE, P. (1997). Walls of Fear and Walls of Support. in *Architecture of Fear* (101-114). New York: Princeton Architectural Press.
- 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.
- ÖZGÜR, E. F. (2004). *Sosyal ve Mekânsal Ayrışma Çerçevesinde Yeni Konutlaşma Eğilimleri: Kapalı Siteler, İstanbul – Çekmeköy Örneği*. (Doktora Tezi), Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.
- ÖZDEMİR, N. ve TÜRKSEVEN Doğrusoy İ. (2016). Kapalı Konut Sitelerinin Kamusal Açık Alanlar Açısından Oluşturduğu Problemlerin İnsan Çevre İlişkileri Bağlamında İrdelenmesi. *Megaron*, 11(3):359-371.
- ÖZDEMİR, H. (2022). Dışa Kapalı Konut Yerleşmeleri Mekânsal Algı Bağlamında İrdelenmesi: Konya Örneği. *Artium*, 10(1), 54-66.
- ÖZMEN, K. (27.08.2012). Site Yönetimlerinin Tüzel Kişiliğinin Olmaması. 14 Ekim 2019, <https://kooperatiflerkanunu.com/2012/08/27/site-yonetimlerinin-tuzel-kisiliginin-olmamasi-kemal-ozmen/>
- SİNİRLİOĞLU, H. (30.01.2016). Nedir Bu Kapalı site çılgınlığı? 14.10.2019, <http://www.altust.org/2016/01/sosyal-konuttan-anti-sosyal-yasam-tarzina-istanbulda-kapali-sitelet/>
- PEROUSE, J-F. ve DANIŞ, A.D. (2005). Zenginliğin Mekânda Yeni Yansımaları: İstanbul'da Güvenlikli Siteler. *Toplum ve Bilim* (104), 92-123.
- ROITMAN, S. (2003). Who Segregates Whom?. Symposium of Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?. University of Glasgow, 18-19 Eylül 2003
- 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.
- ŞENYAPILI, T. (2003). Kaçış Adaları. *Arredamento Mimarlık*, (160), 57-61.
- TÜMER, Ö. (2006). Dışa Kapalı Konut Yerleşmelerinin Bursa'daki Örnekler Kapsamında Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans tezi, Uludağ Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa.
- UYSAL, Y. (2003). Parçalanmış Kent-Parçalanmış Yaşamlar. *Mimarist*, (2003/2), 66-68.