

DEVELOPMENT AND DISTRIBUTION OF GATED COMMUNITIES AND THEIR EFFECTS ON NEIGHBORHOOD STRUCTURE IN ÜSKÜDAR ¹

Üsküdar'da Kapalı Sitelerin Dağılışı Gelişimi ve Mahalle Yapısına Etkileri

Sevil SARGIN²

Mehmet Akif TAŞ³

Öz

1980'li yıllarda başta Amerika olmak üzere tüm Dünya'da gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde ortaya çıkan "kapalı site veya güvenli site" olgusu günümüz şehirlerinde giderek artan bir eğilime dönüşmüştür. 1980'li yılların ilk yarısında ülkemizde de yapılmaya başlanan kapalı siteler, artık sadece büyük şehirlerde değil orta büyüklükteki hatta küçük şehirlerde bile sıklıkla görülmektedir. Bu çalışmada İstanbul'un tarihi öneme sahip yerleşim merkezlerinden biri olan Üsküdar ilçesinde 1980-2017 yılları arasında kurulan kapalı site yapılaşmaları, Google Earth Pro yazılımı, OpenStreet Map, Wikimapia çevrimiçi platformları ve arazi gözlemleri ile belirlenmiş, ArcGIS Pro yazılımı ile düzleme aktarılmıştır. Üsküdar ilçesinde birbirinin aynı olmayan, farklı fiziksel donanımlara sahip olan ancak kapalı site olarak tanımlanan toplamda 260 adet konut alanının yayılış alanları, kat sayıları, site bina türleri, kuruluş yılları ve kurulduğu yerlerin ortalama rayiç değerleri araştırılmış ve 40 yıla yaklaşan bu süreçte nasıl bir gelişme eğilimi olduğu belirlenmeye çalışılmıştır. Ayrıca çalışmanın ilk bölümünde kısaca değinilen İstanbul'un geleneksel mahalle yapısı ile günümüz kapalı sitelerinin sosyo-kültürel açıdan farklılıkları irdelenmiş ve bu durumun toplumsal açıdan yaratabileceği problemlere dikkat çekilmiştir. Sonuç olarak Üsküdar'da kapalı sitelerin niteliksel ve niceliksel olarak mahalelere homojen dağılmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca kapalı site eğiliminin incelenen dönemde hızla arttığı ve muhtelif faydalarına mukabil birçok sosyo kültürel ve ekonomik probleme yol açtığı tespit edilmiştir. Son yıllarda Üsküdar Belediyesi tarafından alınan önlemler neticesinde kapalı site yapılarını azaltılmak ve geleneksel mahalle yapısına uygun konut tiplerine dönüş bakımından aşama kaydedilse de henüz yeterli düzeye ulaşılamamıştır.

Anahtar Kelimeler: Üsküdar, Kapalı Siteler, Mahalle Kavramı, Sosyo-Kültürel Yapı, Sosyo-Ekonomik Yapı

Abstract

In 1980s, the phenomenon of "gated communities" that emerged in developed and developing countries all over the world, especially in the USA, has turned into an increasing trend in today's cities. In the first half of the 1980s, the gated communities, which were started to be built in our country, are now seen not only in big cities, but also in small to medium-sized cities. In this study, the gated communities established between 1980 and 2017 in Üsküdar district, which is one of the historical places of Istanbul, has been determined with Google Earth Pro software, OpenStreet Map, Wikimapia online platforms and field observations and transferred to the map with ArcGIS Pro software. In Üsküdar district, the average fair values of the 260 residential areas, floor numbers, building types, establishment years and location of the residential areas, which have different physical equipment, but which are not identical, are defined as gated communities was determined to be. In addition, the socio-cultural differences of the traditional neighborhood structure of Istanbul, which is mentioned briefly in the first part of the study and the socio-cultural differences of today's gated communities are examined and the problems that this situation can create socially are pointed out. As a result, it has been determined that closed sites in Üsküdar are not distributed homogeneously in the neighborhoods qualitatively and quantitatively. It has been found that the tendency of gated communities has increased rapidly in the period examined and caused many socio-cultural and economic problems besides its various benefits. In recent years, as a result of the measures taken by the Uskudar Municipality, the reduction of gated communities structures has been progressed in terms of returning to the housing types that are suitable for the traditional neighborhood structure, but it has not yet reached a sufficient level.

Keywords: Uskudar, Gated Communities, The Concept of Neighborhood, Socio-Cultural Structure, Socio-Economic Structure

¹ A part of this study was presented at the CUDES 2017 International Congress on Current Debates in Social Sciences (14-16 December 2017) in İstanbul.

² Prof., Marmara University, Faculty of Arts and Sciences, Göztepe Campus, Kadıköy, 34722, İstanbul, TURKEY., <https://orcid.org/0000-0003-3402-4660>, sevil.sargin@marmara.edu.tr.

³ **Correspondence to:** PhD Candidate., Marmara University, Institute of Social Sciences, Göztepe Campus, Kadıköy, 34722, İstanbul, TURKEY., <https://orcid.org/0000-0003-3543-037X>, mehmet_akif_tas@outlook.com

GİRİŞ

İnsan, yaşamını idame ettirebilmek için mekânla sıkı sıkıya bağlı bir ilişki içerisinde. Bu zorunlu ilişki mekân ile insan arasında bir etkileşimi de beraberinde getirmiştir. İnsan bir taraftan mekân üzerinde hâkimiyet kurabilmek için onu manipüle etmiş, diğer taraftan da ona ayak uydurabilmek adına uyum sağlamak zorunda kalmıştır.

Mekânı etkileyen insan, yaşam mücadelesini sürdürebilmek için yaşadığı toplum üzerinde ortak bir bilinç, bir düşünce kalıbı, bir kültür oluşturmaya çalışmıştır. Bireylerin birbiriyle iletişim kurdukları her alanda (okulda, kreşte, sokakta, evde) meydana getirdiği değişimler insanın ve toplumun hayat tarzı, dünya görüşünün de eş zamanlı olarak değişip dönüştüğünü göstermektedir. Yani kişinin yaşamını idame ettirdiği her mekân aslında onun düşünce ve davranış kalıplarının belirlenmesinde rol oynamaktadır. Nitekim insanlar içinde yaşadığı mekâna zihinsel ve duygusal açıdan bir bağlılık geliştirirler. Bu aidiyet duygusu memleket sevgisini de geliştiren ve pekiştiren bir olgudur (Sevinç, 2013: 1170-1175).

Tabiki mekânın insan üzerindeki yönlendirici ve belirleyici yapısının yanı sıra bir de insanın mekân üzerindeki etkilerinden bahsetmek gereklidir. İnsan, bulunduğu mekâna her anlamda kendi kimliğini, sosyo - kültürel yapısını yansıtır. Aslında bunu yaparak insan, mekânın salt fiziksel bir yapı olmadığını, sosyal ve kültürel soyut olgular ile yapısal ve işlevsel somut olguların bir bütünü olduğunu gösterir (Tümertekin ve Özgüç, 2011: 511-515).

İnsanın bu şekilde mekâna müdahalesi onun bir kimlik kazanmasına, dolayısıyla üzerinde yaşayanlar ile mekân arasında bir aidiyet duygusu oluşmasına sebep olmuştur. Aynı aidiyet duygusunu paylaşan insanlar arasında ise bir bağ kurmasına vesile olmuştur. Nitekim bu bağ geliştikçe mekân üzerinde yaşayan topluluk millet olur. İşte bir apartmandan ya da evden başlayıp tüm sokağa, oradan mahalleye hatta şehir ve ülkeye uzanan iletişim, birliktelik ayrıca bağlılık olgusu, temelde insan ile bulunduğu mekân arasındaki karşılıklı etkileşimin bir ürünü olarak ortaya çıkmaktadır (Karaarslan ve Karaarslan, 2013: 1185-1203).

İnsanın mekân üzerindeki şekillendirici etkisi üzerine 1980'li yıllardan beri örnek teşkil eden "güvenlikli (kapalı) siteler", çeşitli yönlerden gerek ulusal gerekse de uluslararası olmak üzere birçok çalışmaya konu olmuştur. Kapalı site olgusunun 20. yüzyılın sonlarında ortaya çıkması bu konuda yapılan çalışmaların nispeten güncel kalmasına neden olmuştur. Kapalı site olgusunun Amerika Birleşik Devletleri temelli olması, niceliksel olarak çalışmaları öncelikle burada yoğunlaştırmıştır (Aliağaoğlu, 2015: 158-159).

Konu ile ilgili uluslararası mecrada da birçok ülkede yüzlerce çalışma yapılmıştır. Bunların hepsinden bahsetmek mümkün olmasa da özellikle kapalı sitelerin oluşumu, gelişimi, sosyal hayata etkileri, sınıflandırılması bakımından önemli eserlere değinilmiştir. Özellikle kapalı sitelerin ortaya çıkışı, kamusal alandaki yansımaları ve gerçekleştirdiği dönüşümleri Caldeira (1996), Bali (1999) çalışmıştır. Sitelerin ayrımı ve sınıflandırması ve tipolojilerinin belirlenmesi bakımından, Atkinson ve Filint (2004), Grant ve Rosen (2009), Grant ve Mittelsteadt (2004), Blandy ve Lister (2005), Morgan (2013) çalışmalar yapmıştır. Ayrıca Low (2001), Webster (2001), Roitman (2005) tarafından yapılan çalışmalarda güvenlikli sitelerin toplumda oluşturduğu ayrımlar ile diğer sosyo-kültürel ve kentsel etkileri bakımından değerlendirmeler yapılmıştır. Hashim vd. (2019), Addington ve Rennison (2015) çalışmalarında daha çok kapalı sitelerin güvenlik olgusuyla ilişkisini ele almış, suç oranları ve kapalı siteler arasındaki ilişkileri ortaya koymuşlardır. Ayrıca kapalı sitelerin tipolojilerini belirlemek ve hızlı yayılışlarının sebebinin irdelenmek bakımından Blakkley ve Snyder (1997 ve 2003) Amerika'da, Grande (2017) Hong Kong'da çalışmalar yürütmüştür.

Dünyanın farklı yerlerinde kapalı sitelerin türleri ve yapıları değişiklikler göstermektedir. Bu bağlamda birçok ülkede sosyal bilimciler bu konu üzerinde çalışmalar yapmaktadır. Bunlardan Borsdorf vd. (2016) Buenos Aires, Santiago ve Şili'deki kapalı siteleri sosyal ayrımları tetiklemesi bakımından karşılaştırmıştır. Benzer biçimde Tedong vd. (2015) Malezya'da, Deng (2017) ise Çin'de kapalı site yerleşmelerinin sosyal anlamda kendilerini diğer yerleşmelerden nasıl tecrit ettiklerini ortaya koymuşlardır.

Ulusal ölçekte de kapalı siteler ve etkileri bakımından birçok çalışma yürütülmüştür. Güvenlikli veya kapalı site olgusunun ülkemizde büyük şehirlerde özellikle de İstanbul'da ortaya çıkmış olması buradaki çalışmaların sayısını ve içeriğini çeşitlendirmiştir. Kapalı sitelerin sosyal ve mekânsal etkileri, halkın refah düzeyi üzerindeki baskıları, İstanbul'da ortaya çıkışları ve yaygınlaşmalarının irdelenmesi bakımından Perouse ve Danış (2005), Özgür (2006), Perouse (2011) çeşitli çalışmalar yürütmüştür. Ayrıca Özkan ve Kozaman (2006), Aydın (2012), Öncel ve Aydın (2012) eserlerinde kapalı sitelerin İstanbul'da ekonomik sınıflar arasındaki dönüşüm ve değişiminin incelenmiştir.

İstanbul ve metropol ölçeğindeki kentlere göre daha küçük bir yerleşme olan Balıkesir'de ortaya çıkan kapalı sitelerin incelenmesi bakımından Aliağaoğlu'nun (2015) çalışması, coğrafyacı gözünden konunun irdelenmesi açısından önemlidir. Bunun dışında kent ve mekân sosyolojisi üzerinde kapalı sitelerin etkisinin irdelenmesi bakımından Alver'in (2013b), "Steril Hayatlar" adlı eseri ulusal ölçekte konu hakkında yazılan en kapsamlı çalışmalardan biridir.

Güvenlikli siteleri sınıflandırma ve ayrımlarını belirleme bakımından [Baycan-Levent ve Gülümser \(2007\)](#), İstanbul’da 1980 sonrası ortaya çıkmaya başlayan kapalı sitelerin genel değerlendirmesi bakımından [İşlek \(2007\)](#), Çorum’da bir kapalı sitenin oluşumu ve gelişiminin incelenmesi bakımından [Akalın \(2016\)](#) çalışmalar yürütmüştür.

Kavramsal olarak kapalı sitelerin ve mahallenin incelenmesi bakımından konut tercihinin değişiminin ortaya konması bakımından [Berköz \(2012\)](#), İzmir ölçeğinde kapalı sitelerin oluşum ve gelişiminin irdelenmesi bakımından [Akyol \(2012\)](#), kapalı site olgusuna Mersin ölçeğinde yerel bir değerlendirme getirmesi açısından [Bektaş \(2011\)](#) konu üzerine çalışılmış diğer araştırmalardır.

Kapalı Siteler, sunduğu zengin sosyal ve kültürel olanaklar sayesinde son 40 yılda orta ve üst gelir seviyede ekonomik güce sahip insanların en çok tercih ettiği yaşam alanları haline gelmeye başlamıştır. Sunduğu çekicilikler ile kısa vadede konforlu ve güvenli yaşamın merkezleri gibi algılanan kapalı sitelerin, uzun vadede özellikle sosyal, kültürel ve ekonomik bakımdan birçok problemin kaynağını teşkil ettiği ya da edeceği düşünülmektedir. İnsanların daha steril, daha güvenli gibi gerekçelerle tercih ettiği site içinde yaşama eğilimi, hem sosyo kültürel hem de ekonomik olarak sorgulanması gereken bir durumdur ([Alver, 2010](#)).

Bu çalışmada Üsküdar İlçesi’nde bulunan kapalı site yerleşmelerinin mahallelere göre kapladığı alanlar, site türleri, sitelerin bulunduğu alanların rayiç değerleri ve sosyo - ekonomik özellikleri irdelenmiştir. Sitelerin kapladığı alan ile mekân arasındaki ilişki araştırılmıştır. Üsküdar ilçesinde kapalı site eğilimi ve kapalı sitelerin konumlandığı alanlar belirlenmiştir. Çünkü ülke genelinde olduğu gibi Üsküdar İlçesi’nde de bu eğilimin arttığı gözlemlenmektedir. Nitekim Üsküdar İlçesi’nin dış çeperlerini oluşturan mahallelerde bu eğilimin doğal olarak daha fazla olduğu, eski dokuyu oluşturan mahallelerde ise daha az hatta hiç görülmediği tespit edilmiştir.

Ayrıca çalışmada geleneksel yerleşim sistemi olan mahalle ile günümüz kapalı siteli yerleşim sistemi arasındaki benzerlikler ve farklılıklar ortaya konulmaya çalışılmıştır. Sonuçta bu tür bir kent yerleşme planının kamu yararı açısından faydalı olup olmadığı, geleneksel mahalle ve yerleşme sistemine zarar verip vermeyeceği ve sosyo-ekonomik, sosyo-kültürel yapıya etkileri sorgulamaya açılmıştır.

YÖNTEM

Çalışmanın ilk kısmında mahalle kavramı ve İstanbul’un tarihi süreçteki yerleşim özelliklerinden bahsedilmiş, daha sonra günümüz siteli mahalle yapısı ile arasındaki farklar ortaya konmaya çalışılmıştır. Özellikle Türk-İslam kültüründeki mahalle kavramının sosyolojik özelliklerinin site ve benzeri yerleşmelerle nasıl bir dönüşüme uğradığının anlaşılması bakımından bu bölümde genel bilgiler verilmiştir.

Daha sonra bulgular bölümünde Coğrafya’nın dağılış ilkesine uyacak nispette haritalar hazırlanmış ve Üsküdar’da kapalı sitelerin dağılışı, kapladıkları alanlar, site türleri, ekonomik özellikleri arasındaki korelasyon incelenmiştir. Bu haritalar oluşturulurken sitelerin yerlerinin tespit edilmesinde Google Earth Pro yazılımı, OpenStreet Map ve Wikimapia çevrimiçi platformları ile arazi çalışmalarından elde edilen veriler kullanılmıştır. Ayrıca verilerin tespit edilmesi ve şehrsel planlama alanları ile çakıştırılması bakımından Üsküdar Belediyesi Kent Haritasından (e- harita) faydalanılmıştır ([Üsküdar Belediyesi, 2019a](#)). Sitelerin düzleme aktarılması ve haritalarının üretilmesinde ArcGIS Pro paket yazılımı kullanılmıştır.

Sitelerin düzleme aktarılmasının yanı sıra alanları vb. sayısal değerlerle ilgili bulguların tespitinde ise ArcGIS Pro yazılımı kullanılmıştır. Sitelerin kat sayıları ve site bina türleri belirlenirken arazi gözlemleri yanı sıra Üsküdar Belediyesi Kent Haritası platformundaki görsellerden yararlanılmıştır. Ayrıca site kuruluş yıllarının belirlenmesi için Google Maps yazılımının “Timeline” modülü kullanılarak geçmiş yıllara ait uydu görüntüleri incelenmiştir.

Rayiç değer haritasının hazırlanmasında Üsküdar Belediyesi’nden 2017 yılına ait alınan sokak rayiç değerleri ışığında şehir içinde en önemli cadde ve sokakların, ayrıca site yerleşmeleri yakın çevresindeki sokakların rayiç değerleri tespit edilmiştir. Toplamda 1500’den fazla nokta değer girilerek ArcGIS Pro CBS programı aracılığıyla interpolasyon yöntemleri içinde IDW (Inverse Distance Weighting) metodu uygulanarak sokak rayiç değerleri haritası oluşturulmuştur.

İnterpolasyon metodu, elde var olan yani bilinen değer noktalarından yola çıkarak, bu noktalar arasında kalan ve değeri bilinmeyen alanların muhtemel değerlerini en yakın şekilde tahmin etmeye yarayan yöntemdir ([Babak ve Deutsch, 2008: 132-2](#)).

Mahalle Kavramı

Türk Dil Kurumu’nun Güncel Türkçe Sözlüğünde “mahalle” için iki açıklaması bulunmaktadır. Bunlardan ilkinde göre mahalle; bir şehrin, bir kasabanın büyükçe bir köyün bölündüğü parçalardan her biridir. Diğer tanımına göre ise “bu parçalarda oturan insanların tamamı” şeklinde açıklanmıştır ([TDK, 2019](#)). Yani aslında mahalle kelimesi sadece mekânsal

tanımlama için değil aynı zamanda mekânda yaşayan insanları tanımlamak için de kullanılmıştır. Bu da bize girişte bahsettiğimiz insan - mekân etkileşiminin mahalle bazında ne kadar anlamlı ve önemli olduğunu göstermektedir.

Mahalle kavramı coğrafi bir alan ifade etmesinin ötesinde özellikle Türk - İslam toplumlarında yaşamın merkezinde yer alması ve kentin çekirdek yapısını oluşturması bakımından sadece fiziksel tanımlamayla anlatılabilecek bir kavram değildir. Alver mahalleyi tanımlarken, onun ne tek başına mekân ne de tek başına insan olduğunu, ikisinin birlikte oluşturduğu yeni bir birlik, yeni bir yaşam alanı olduğunu ifade etmiştir. Aslında mahallenin bir değerler, kültürler, inançlar ve gelenekler bütünü olduğunu, bunların çevresinde dokunduğunu, bu yönüyle de kendine özgü gerçek bir yaşam alanı olduğunu anlatmış ve bu yolla insan - mekân bütünleşmesinin mahalle ölçeğinde ne kadar etkili ve önemli olduğunu belirtmiştir (Alver, 2010: 117).

Geleneksel mahalle anlayışı içerisinde Türk-İslam Devletleri'nde özellikle de Osmanlı Devleti'nde mahallenin sosyal işlevlerinin yanı sıra güvenlik unsurunu da kendi içinde sağlaması mahalle kavramının önemini göstermektedir.

Nitekim Arıkoğça (2004: 274)'nın tanımlamasına göre Osmanlı Mahallesi; imamın etkin olduğu, gelir kaynakları kendine özgü olabilen, her türlü olay karşısında yaşayanların birliktelik oluşturduğu toplumsal, idari, mali bir birim anlamına gelmektedir. Osmanlı mahallelerinin kurulmasında en temel özellik olarak dikkat çeken olgu, aynı inanış ve geleneklere sahip insanların bir araya gelerek ikamet etmesine özen gösterilmesidir. Bu durum halkın talebinin bir sonucudur. Esasında "güvenlik" ve "biz olma" olgusunun bir yansımasıdır. Aynı zamanda diğer etnik gruplara da aynı şekilde yapılanmaya izin verilmesi toplumdaki hoşgörü ve saygının bir göstergesidir.

Osmanlı Döneminde mahalle, adeta tüm komşuların bir arada kaldığı bir ev olarak algılanmış, mimarisi, tasarımı, pazarı gibi öğeleri ile bir bütünlük arz etmiştir. Bu yönüyle günümüzün aksine bir arada yaşamayı zorunlu kılmıştır (Baday, 2011: 23). Bütün geleneksel kentlerde olduğu gibi Osmanlı kentlerinde de mahallelerde de fakir ve zengin aynı yerde yaşamaktadır. Mahalle kentin bir dilimi olarak ortada cami, okul ve hamamın bulunduğu, temelde benzer mekânsal yapıya sahiptir. Diğer dükkânlar vb. ticari birimler camii etrafında konumlanmıştır. Mahalle nüfusu toptan bir cemaat sayılır (Ortaylı, 1977: 86).

Mahallede güvenlik anlayışı çok üst düzeydedir. Bu sadece sosyal ilişkilerin sıkı sıkıya olmasıyla değil, aynı zamanda fiziki mekân düzenlemesiyle de mümkün olmuştur. Öyle ki Göktürk (2017: 2)'e göre Osmanlı Mahallesi; yüksek ve penceresiz duvarların bulunduğu evler birbirine bakmayacak şekilde kurulmuştu. Duvarlar mahremiyet ve emniyeti sağlamaktaydı. Evin tek girişi çıkmaz sokağa bakardı. Burada bulunan kapılar 3-3,5 m genişlikte olmakla beraber iki büyük kanata sahipti. Ayrıca bu kanat üzerinde de 25-30 cm yükseklikte küçük bir kapı bulunurdu. İşte bu şekilde tarif edilen fiziksel yapı mahremiyet duygusunun hâkimiyetinin mahalle şekillenmesi üzerindeki tezahürünü bize sergiler.

Bugün örneklerini Anadolu'nun birçok kasaba hatta köylerinde, Kırım'da, Orta Asya Türk devletlerinde gördüğümüz bu ev tipi bizim için kökten bir yapısal planın da örneğidir. Tüm bunlar aslında mahalle sakinlerinin yaşadıkları yerde bir aidiyet duygusu oluşturması ve mahallenin güvenliğinin yine o mahalle sakinleri tarafından sağlanmasını kolaylaştırmıştır.

Tüm bu tanımlamalardan yola çıkarak mahallenin, insan üzerinde bir aidiyet duygusu geliştirdiği, içerisinde kendini güvende ve huzurlu hissettiği, paylaşımın, karşılıklı etkileşimin ve sosyalleşmenin en ileri düzeyde gerçekleştirdiği, toplumun önemli yapı taşlarından biri belki de en önemlisi olabileceği anlaşılmaktadır. Nitekim mahalle modern kentlerin insanlarda yok ettiği ve onları günümüz kapalı yerleşmelerinde yaşamaya mahkûm ettiği "güvenlik" duygusunu sağlaması bakımından çok önemli bir işlevi yerine getirdiğini söylemek mümkündür.

Günümüz Mahallelerinde Kapalı (Güvenlikli) Siteler

Güvenlikli siteler, içinde villa, konak, müstakil ev ve apartmanları barındıran, orta, orta - üst ve üst sınıflara hitap eden lüks evlerdir. Kapalı siteler, güvenlikli siteler, kapalı topluluklar, müstahkem adacıklar, kapalı yerleşmeler, özel siteler, korumalı yerleşmeler, kurtarılmış adacıklar ve kapalı adacıklar gibi değişik adlarla nitelenirler (Alver, 2013b: 83-84).

Temel anlamda güvenlikli ya da kapalı siteler, maddi imkânlarla sahip bir kesimin, kendilerini şehrin olumsuzluklarından (gasp, hırsızlık, uyuşturucu satışı vb.) yalıtması, sosyal ve steril bir ortamın oluşması amacıyla kurulurlar. Zararsız ve yalıtılmış bu ortamda yaşama hakkına elde eden kişiler sadece gerekli bedeli ödeme gücüne sahip olan kişilerdir. Bedeli ödeyemeyen kişiler ise kapalı sitenin içine girmekte zorlanırlar. Buradaki seçicilik bir taraftan insanların kazançlarına bağlı sınıfsal bir izolasyona sebep olurken, diğer taraftan mahallede bulunması gereken farklılıklar ve ortak kültür paylaşımı gibi olguları ortadan kaldırmaktadır (Özgür, 2006: 84).

Güvenlikli siteler, giriş çıkışların kontrollü olduğu, siteye giren - çıkanların denetlendiği, dışarıya kapalı yerleşim birimleridir. Sitelerin kendilerine ait bir isimleri ve kendilerine ait yolları bulunmaktadır. Ayrıca burada oturanlar site dışına adım dahi atmadan kentte bulabilecekleri neredeyse her türlü olanağı giderebilmektedirler. Bünyesinde bulunan

otoparklar, bahçeler, havuzlar, AVM'ler, ibadethaneler vs. bu olanaklardan bazılarıdır (Alver 2013b: 83-88). Yani aslında site yerleşmeleri bir anlamda kentin minyatür halidir.

Güvenlikli siteler getirdiği fiziki farklılaşmalar dışında sosyo - kültürel farklılıklara da sebep olmaktadır. İçinde bulunan güvenlik önlemleri kapıları, etrafındaki duvarları, kameraları vb. özellikleri ile bulunduğu mekândan fiziksel anlamda ayrılmakta ve bu ayrışma da steril, izole, ulaşılmaz ve seçkin olmayı zorunlu hale getirmektedir (Alver, 2013b: 42-88).

İstanbul'da Kapalı Sitelerin Gelişimi

Ülkemizde kapalı site yerleşmeleri gerçek anlamda özellikle 80'li yıllardan sonra yeni bir yaşam çevresi yaratma çabasıyla ortaya çıkmıştır. Hızlı ekonomik büyüme ile zenginleşen ve çok tüketen yüksek gelirli sınıfın kaliteli yaşam talepleri göz önüne alınarak oluşturulmaya başlanmıştır.

24 saat kontrollü giriş çıkışların yapılması ve sürekli kapalı devre kamera sistemi ile izlenebilmesi, etrafı duvarlarla çevrili ve güvenlik görevlileri ile korunan, ortak kullanımlı ve özelleştirilmiş olanaklar (yaya yolları, yüzme havuzları, tenis kortları, yeşil alanlar, çocuk parkları vs.) sunan güvenli yerleşmeler olarak göze çarpmaktadırlar (Akalın, 2016: 935). Site yerleşmelerinin bu gibi imkânlar özellikle son yıllarda ekonomik olarak daha da güçlenmekte olan ve toplumun önemli bir kesimini oluşturan orta - üst sınıfların da dikkatini çekmiş, yoğun talep ile birlikte konut sektörünün bu yöne doğru odaklanmasına sebebiyet vermiştir.

İstanbul gerek konumu gerekse de barındırdığı devasa boyutlardaki nüfusu ile konut sayısı ve talebi bakımından her zaman en önde gelen kentimiz olmuştur. Özellikle 80'li yıllarda başlayan kapalı site yapılaşması furçasından da haliyle en fazla etkilenen şehirlerimizin başında gelmektedir.

2005 yılında İstanbul'daki kapalı sitelerin yaklaşık 650 kadar olduğu tahmin edilirken (Perouse ve Daniş, 2005), sadece 2005-2009 yılları arasında 552 kapalı ya da güvenlikli site inşa edilmiştir (Aydın, 2012: 101). 2006 yılında yapılan başka bir çalışmada ise İstanbul'daki planlı olarak kurulan yerleşme alanlarının yaklaşık %20'sinin kapalı (güvenlikli) sitelerden meydana geldiği belirtilmiştir (Özkan ve Kozaman, 2006).

İstanbul'un 39 ilçesinden sadece birinde, inceleme alanımız olan Üsküdar İlçesinde bile 2017 yılı itibarı ile 260 adet kapalı site yerleşmesinin tespit edilmiş olması sayının ne kadar büyük boyutlara ulaştığını göstermektedir.

Başlangıçta özellikle Marmara kıyılarında ya da boğaz sırtlarında, Beykoz, Beşiktaş, Üsküdar İlçelerinde yoğunlaştıkları görünse de günümüzde orta - alt kesimin de hedef alınmasıyla birlikte şehrin hemen her yerleşim bölgesinde kapalı site yerleşmesine rastlanılmaktadır. Hatta Başakşehir gibi bazı yerleşim birimlerinin neredeyse tamamı kapalı site görünümü üzerine kurulmuştur.

BULGULAR

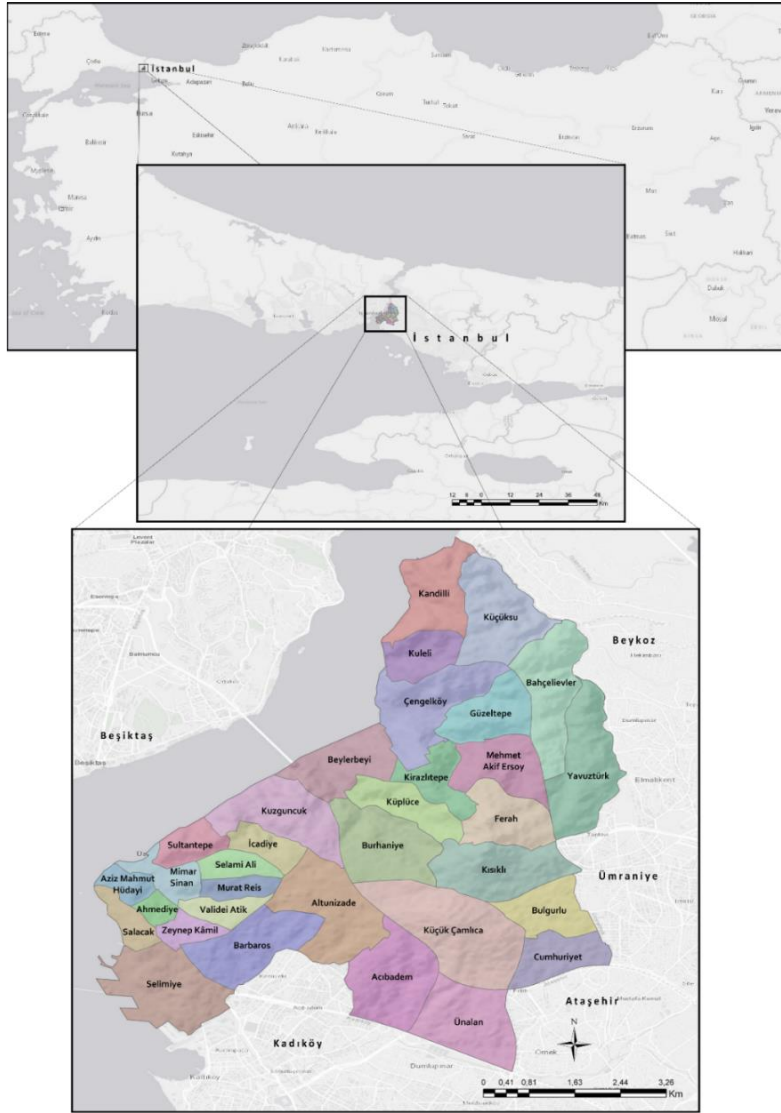
Çalışma Alanı Coğrafi Konumu ve Sınırları

Üsküdar ilçesi, Marmara Bölgesi'nde, Kocaeli Yarımadasının güneybatısında, Marmara Denizi ile İstanbul Boğazı'nın birleştiği boğaz kesiminin hemen doğusunda kurulmuştur (Şekil 1). Önemli bir konuma sahip olan ilçe yaklaşık olarak 41° 04' 40'' - 40° 59' 57'' kuzey paralelleri ile 29° 02' 22'' - 29° 05' 20'' doğu meridyenleri arasında yer almaktadır.

Kuzey kesimden Beykoz, doğu kesimden Ümraniye ve Ataşehir, güneyinden ise Kadıköy ilçeleri ile sınırlanan yerleşmenin toplamda yaklaşık 20 km uzunluğunda bir kara sınırı bulunmaktadır. Batı kesiminden İstanbul Boğazı, güneybatı kesiminden ise Marmara Denizi ile çevrelenmiş olan ilçenin deniz sınırı uzunluğu ise yaklaşık 13 km kadardır.

Gerek konumu gerekse tarihi ve turistik özellikleri itibarı ile İstanbul'un ve ülkemizin en önemli yerleşim merkezlerinden biri olan ilçe 33 mahalleden oluşmaktadır. Toplamda 2501 adet cadde ve 89 adet ana artere sahiptir (Üsküdar Belediyesi, 2019).

Tüm bu parametreler içerisinde yaklaşık 35,7 km² alana sahip olan ilçe, İstanbul'un yüzölçümü bakımından en büyük 22. ilçesi konumundadır.

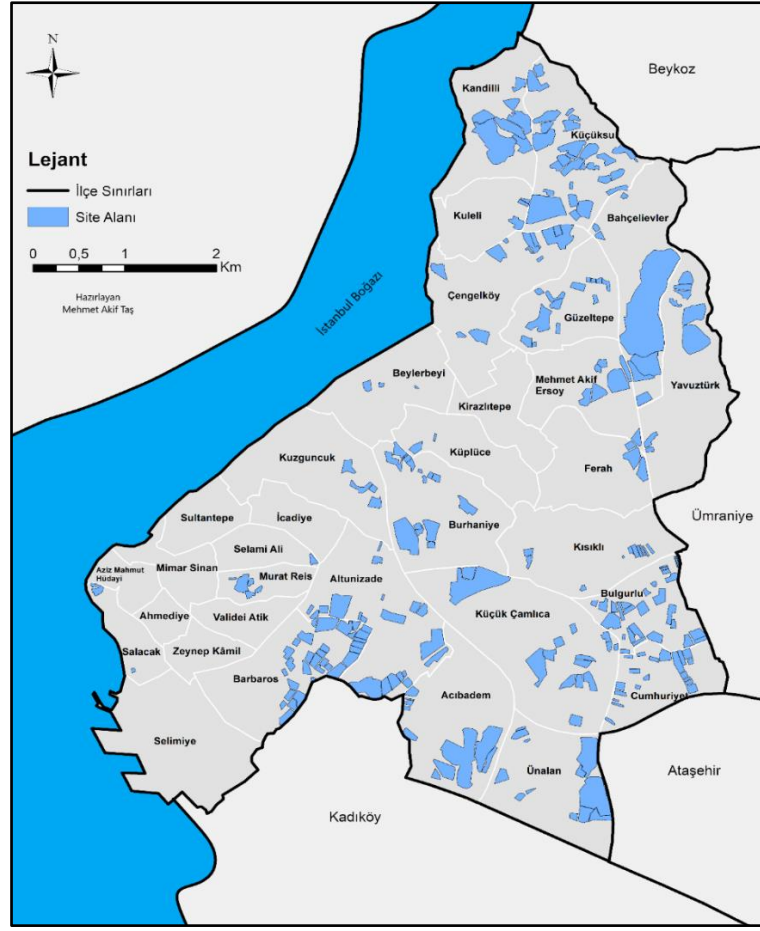


Şekil 1: Üsküdar İlçesi Lokasyon Haritası

Üsküdar İlçesinde Kapalı Sitelerin Durumu

Üsküdar gerek coğrafi konumu gerek tarihi ve turistik çekicilikleri gerekse yerleşime ve gelişmeye uygun lokasyonu sayesinde her zaman yapılaşmaya açık konumdur. Bu durumda kapalı sitelerin de hızla yayılması kaçınılmazdır.

Üsküdar'da sitelerin yer tespiti yapılan harita incelendiğinde ilk göze çarpan özellik sitelerin şehrin geneline homojen şekilde yayılmadığı, mahalleden mahalleye farklılık gösterdiği (Şekil 2). Özellikle kentin kuzey kesiminde, kuzeydoğusunda, güney ve güneydoğusunda kapalı sitelerin yayıldığı görülmektedir. Buna mukabil kentin batı kesiminde özellikle Boğaziçi'ne bakan kıyıya yakın kesimlerde çok az sayıda kapalı site gözlemlenmektedir. Bunun temel sebeplerinden biri şehir planında bu kesimlerin Boğaziçi öngörünüm bölgesi olması, yapılaşmaya nispeten sınırlı bulunması ve mevzuatta imar faaliyetlerinin ve planlamalarının sıkı denetimlere, kurallara tabi tutulmasıdır (Boğaziçi Kanunu Mevzuat Metni, 2019). Güneybatı kesimde ise Üsküdar Meydanı'na denk gelen kısım ve çevresinde tarihi ve turistik öneme sahip mahallelerin bulunması buralarda kapalı site yerleşmelerini sınırlamaktadır. Bu alan Üsküdar'ın eski kent dokusunu temsil etmektedir. Üsküdar'daki ilk mahalleler buralarda kurulmuştur. Nitekim bu mahalleler yapılaşmasını büyük ölçüde tamamlamış mahalleler oldukları için kapalı siteler şehrin yeni gelişen dış çeperlerinde yoğunluk göstermiştir. Yani şehrin dış çeperine doğru mahalleler kurulmaya başlamış, aşırı göçlerle artan nüfus daha geniş alanlara yayılmış ve yeni kurulan mahallelerin yüzölçümü bakımından büyük olmasına neden olmuştur. Ayrıca günümüzde de toplu site yapımına uygun geniş alanların ancak bu mahallelerde bulunması da sitelerin daha çok buralarda yayılmasına neden olmuştur.



Şekil 2: Üsküdar İlçesi'nde Kapalı Sitelerin Yayılışı

Bir diğer önemli husus da sitelerin kapladıkları alanın ve mahallelere göre dağılışının tespit edilmesidir. Sitelerin mahallelere dağılışı incelenirken ve tabloya aktarılırken sitelerin toplam kapladığı alanlara göre değil mahalle alanı içinde kapladıkları yüzdelik dilime göre sıralama yapılmıştır. Yani her bir mahallenin kendi içinde değerlendirme yapılmıştır ve sitelerin kapladığı alanın mahallenin kapladığı alana oranı elde edilmiştir (Tablo 1). Buna göre sitelerin en yoğun şekilde alan kapladığı mahalleler sırasıyla Bahçelievler (%34,61), Küçüksu (%30,43), Bulgurlu (%24,71), Barbaros (%21,98), Kandilli (%21,95), Acıbadem (%18,51), Ünalın (%18), Altunizade (%17,24), Küçük Çamlıca (%13,52), Cumhuriyet (%12,94), Burhaniye (%12,90), Mehmet Akif Ersoy (%11,21), Güzeltepe (%10,67), Murat Reis (% 10,54)'dir. Buna karşın Yavuztürk (% 9,88), Çengelköy (% 9,69), Ferah (4,67), Kuzguncuk (% 2,72), Kuleli (%2,70), Kısıklı (% 2,64), Selami Ali (% 1,48), Küplüce (% 1,17), Beylerbeyi (% 0,85) mahalleleri ise %10'dan daha azı sitelerin alan kapladığı mahallelerdir.

Bazı mahallelerde ise hiçbir kapalı site yapılaşmasına rastlanmamıştır. Bunlar; İcadiye, Sultantepe, Validei Atik, Aziz Mahmut Hüdayi, Ahmediye, Zeynep Kamil, Selimiye, Mimar Sinan ve Kirazlitepe mahalleleridir. Bunun en önemli sebebi yukarıda da bahsettiğimiz gibi bu mahallelerin bir kısmının Boğaziçi öngörünüm bölgesinde olması, eski yerleşim alanlarını oluşturması ve yapılaşmasını tamamlamış alanlardan oluşmasıdır. Yani bu mahaller kapalı site eğilimi başlamadan önce oluşmuş mahallelerdir. Siteleşme daha ziyade boş araziler üzerinde kurulan yeni yapılaşmalarda yaygındır. Sitelerin olmadığı mahalleler eski, yani çok önceden yapılaşmış mahallelerdir.

Toplamda 35,7 km²'lik yüzölçümüne sahip olan Üsküdar ilçesinin 4,43 km²'sinin kapalı site yerleşmesine ayrıldığını ve bunun da oran olarak %11,84'lük bir değere tekabül ettiğini tespit edilmiştir. Bu rakam normal ya da çok da fazla değil gibi görünse de burada dikkat edilmesi gereken husus oranın şehrin tüm alanına göre tespit edilmiş olmasıdır. Daha açık ifade etmek gerekirse şehir içinde zaten yerleşim alanı olmayan yollar, sokaklar, okul alanları, yeşil alanlar, resmi kurumlar, ticari alanlar vs. de hesaplama dâhil edilmiştir. Bunlar çıkarılıp sadece yerleşim alanı içerisinde bu oran değerlendirildiğinde ortaya çok daha büyük bir oran çıkması kaçınılmazdır. Ayrıca bu oranlara 1980 öncesi yapılaşmasını tamamlamış olan mahallelerde dâhildir. Nitekim yeni gelişen mahallelerde bu oranların çok daha fazla olduğu görülmektedir.

Site dağılışı haritasında dikkat çeken diğer bir olgu ise site büyüklükleridir. Yüzölçümü itibarı ile en fazla alana sahip olan siteler; Ata 2 Sitesi (0,43 km²), Akasya Acıbadem (0,14 km²), Saklıbahçe Konakları (0,13 km²), Vaniköy Evleri (0,12 km²), Göztepe Soyak Sitesi (0,10 km²) ve Çengelköy Mesa Evleri (0,10 km²)'dir. Bu kapalı siteler her birinin yüzölçümü 100 bin m²'nin üzerinde olmasıyla dikkat çekicidirler.

Özellikle Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan "Ata 2 Sitesi" ayrı bir yer tutmaktadır (Fotoğraf 1-2). Bu site devasa boyutlarıyla haritaya ilk bakıldığında hemen dikkati çekmektedir. Öyle ki; 0,43 km² 'lık alanıyla Murat Reis (0,37 km²), Selami Ali (0,43 km²), Validei Atik (0,43 km²), Aziz Mahmut Hüdai (0,33 km²), Ahmediye (0,22 km²), Zeynep Kamil (0,37 km²) mahalleleriyle aynı ya da daha büyük alana sahiptir (Şekil 2).

Bu site içerisinde 2753 konut bulunmakta ve 12 binden fazla kişi ikamet etmektedir. Mevcut alan içinde insanların ihtiyaçları düşünülerek çocuk parkları ve oyun alanları, yeşil alanlar, basket, voleybol, tenis vb. spor tesisleri, okul, cami alanı bulunmaktadır (Ata 2 Evleri Web Sitesi, 2019). Site alanı etrafı duvarlarla çevrilmiş, giriş çıkışların kontrollü bir şekilde yapıldığı, içerisinde her türlü fonksiyonun bir minyatürünün bulunduğu bir nevi mahalle görünümünü almıştır. Ancak dışarıdan diye tabir edilen çevre mahalden insanların sokaklarında dolaşmadığı, dışlandığı, bu yönüyle bulunduğu mahalleden hatta şehirden soyutlanmış bir yapılaşma göze çarpmaktadır (Fotoğraf 1-2).



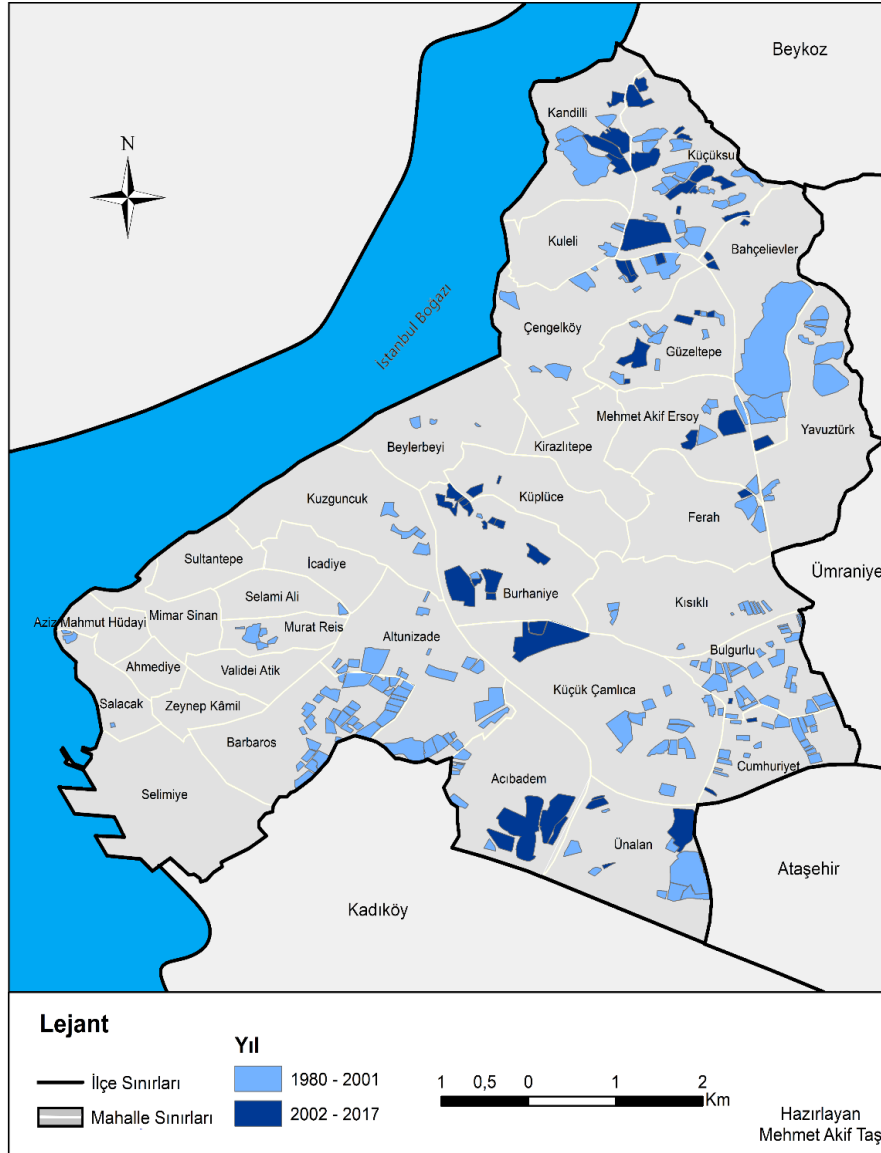
Fotoğraf 1-2: Üsküdar Ata 2 Sitesi doğu yakasından görünümü (Bahçelievler Mahallesi).

Tablo 1: Üsküdar İlçesi Kapalı Sitelerin Yüzölçümleri ve Mahalle Alanlarına Göre Oranları

| Sıra No | Mahalle Adı | Mahalle Alanı (Km ²) | Toplam Site Alanı (Km ²) | Toplam Site Alanı (%) |
|----------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| 1 | Bahçelievler | 1,56 | 0,54 | 34,61 |
| 2 | Küçüksu | 1,61 | 0,49 | 30,43 |
| 3 | Bulgurlu | 0,89 | 0,22 | 24,71 |
| 4 | Barbaros | 1,41 | 0,31 | 21,98 |
| 5 | Kandıllı | 1,23 | 0,27 | 21,95 |
| 6 | Acıbadem | 1,62 | 0,30 | 18,51 |
| 7 | Ünalın | 1,50 | 0,27 | 18 |
| 8 | Altunizade | 1,74 | 0,30 | 17,24 |
| 9 | Küçük Çamlıca | 2,44 | 0,33 | 13,52 |
| 10 | Cumhuriyet | 0,85 | 0,11 | 12,94 |
| 11 | Burhaniye | 1,55 | 0,20 | 12,90 |
| 12 | Mehmet Akif Ersoy | 1,07 | 0,12 | 11,21 |
| 13 | Güzeltepe | 1,03 | 0,11 | 10,67 |
| 14 | Murat Reis | 0,37 | 0,039 | 10,54 |
| 15 | Yavuztürk | 1,72 | 0,17 | 9,88 |
| 16 | Çengelköy | 1,65 | 0,16 | 9,69 |
| 17 | Ferah | 1,07 | 0,05 | 4,67 |
| 18 | Salacak | 0,43 | 0,013 | 3,02 |
| 19 | Kuzguncuk | 1,47 | 0,04 | 2,72 |
| 20 | Kuleli | 0,73 | 0,02 | 2,70 |
| 21 | Kısıklı | 1,51 | 0,04 | 2,64 |
| 22 | Selami Ali | 0,43 | 0,0064 | 1,48 |
| 23 | Küplüce | 0,85 | 0,013 | 1,17 |
| 24 | Beylerbeyi | 1,17 | 0,012 | 0,85 |
| 25 | Selimiye | 01,72 | - | - |
| 26 | Sultantepe | 0,52 | - | - |
| 27 | Validei Atik | 0,43 | - | - |
| 28 | Aziz Mahmut Hüdai | 0,33 | - | - |
| 29 | Ahmediye | 0,22 | - | - |
| 30 | Zeynep Kâmil | 0,37 | - | - |
| 31 | Mimar Sinan | 0,50 | - | - |
| 32 | Kirazlitepe | 0,69 | - | - |
| 33 | İcadiye | 0,5 | - | - |
| TOPLAM | | | | |
| ÜSKÜDAR | | 35,7 km² | 4,23 km² | % 11,84 |

Üsküdar İlçesinde bulunan kapalı sitelerin alansal dağılımlarının yanında kuruluş yılları, bina türleri, kat sayıları ve sokak rayiç değerleri gibi parametreler de bu yapıların tercih nedenini ve sonuçlarını anlamak bakımından önemlidir. Bu parametrelerin her biri kendi adına bir anlam ifade etmelerinin yanında özellikle birbirleri ile birlikte haritalar üst üste çakıştırılarak düşünüldüğünde daha anlamlı hale gelmektedir.

Üsküdar, site kuruluş yılları bakımından incelendiğinde güneyde Acıbadem ve Burhaniye ile kuzeyde Kandilli, Küçüksu mahallelerinde ekseriya son 15 yılda kurulmuş siteler bulunmaktadır. Buna mukabil Altunizade, Barbaros, Küçük Çamlıca, Cumhuriyet, Bulgurlu, Bahçelievler, Yavuztürk gibi şehrin eski yerleşim birimlerinde ise 15 yıldan daha eski site yerleşmelerinin yoğunlukta olduğu görülmektedir (Şekil 3).

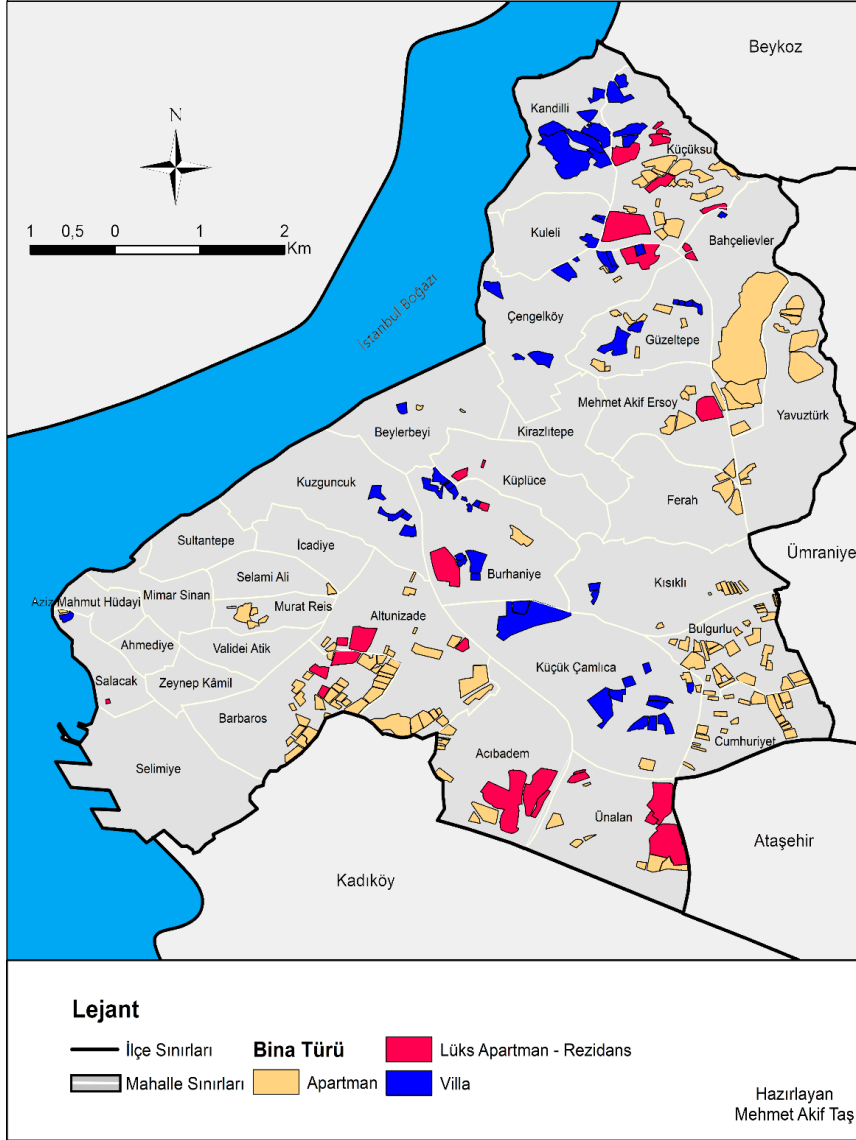


Şekil 3: Üsküdar İlçesi'nde Site Kuruluş Yılları Dağılışı

Diğer dikkat çeken bir husus ise yıllara göre kurulan site sayısıdır. İlçede bulunan toplam 260 kapalı sitenin yalnızca 56 adedi son 15 yılda kurulmuşken 204 adet kapalı sitenin kuruluşu 15 yıldan daha öncedir. Bu durum bize Üsküdar ölçeğinde site yapılanmasının sadece son yılların değil site yapılaşmasının başladığı 1980'lerden günümüze gelen bir olgu olduğunu göstermektedir. Ancak burada önce site statüsünde kurulmayıp daha sonradan kapalı siteye dönüştürülen (birkaç binanın bir araya gelerek siteye dönüştürülmesi ya da kooperatiflerin siteye dönüştürülmesi) binalar hesaba katılmamıştır.

Bir başka değerlendirme parametresi ise site bina türleridir. Birçok sınıflandırma çeşidi bulunmakla birlikte bina türü olarak çalışma alanındaki kapalı siteler üzerinde üç çeşit sınıflandırma yapılması uygun görülmüştür (Şekil 4). Bunlar villa tipi, lüks apartman - rezidans tipi ve apartman tipi kapalı sitelerdir. Villa tipi binaya sahip siteler iki veya üç katlı, dubleks veya tripleks diye ifade edilen genellikle havuz, güvenlik, yeşil alan, spor salonu alışveriş merkezleri vb. olanaklara sahip

olan, üst sınıf ekonomik imkânlarla sahip kişilere yönelik kurulmuştur (Fotoğraf 3-4). Özellikle Boğaziçi öngörüm bölgesinde bulunan mahallelerde ve ayrıca Burhaniye, Kuzguncuk, Küçük Çamlıca Mahallelerinde yaygındır. Çalışma alanındaki 260 kapalı sitenin 59 adedi villa tipi binalardan oluşmaktadır.



Şekil 4: Üsküdar İlçesinde Bina Özelliklerine Göre Kapalı Siteler

Lüks apartman - rezidans tipi binalardan oluşan kapalı siteler ise gene villa tipinde olduğu gibi ekseriyetle yüzme havuzu, güvenlik, yeşil alan, kapalı spor salonları yanında kendine ait alışveriş ve mağaza olanakları, AVM'ler, sinemalar gibi olanakları da barındıran, çok katlı yaşam kompleksleri şeklinde dizayn edilmişlerdir (Fotoğraf 5). Bunlar da genellikle üst sınıf ekonomik imkânlarla yönelik olsalar da son yıllarda orta - üst sınıfa hatta orta sınıfa hitap eden türleri de yayılmaya başlamıştır. Çalışma alanındaki 260 kapalı siteden 28 adedi lüks apartman - rezidans tarzı binalardan oluşmaktadır.



Fotoğraf 3-4: Villa tipi kapalı site örneği: Soyak Ayışığı Evleri (Kandilli Mahallesi).

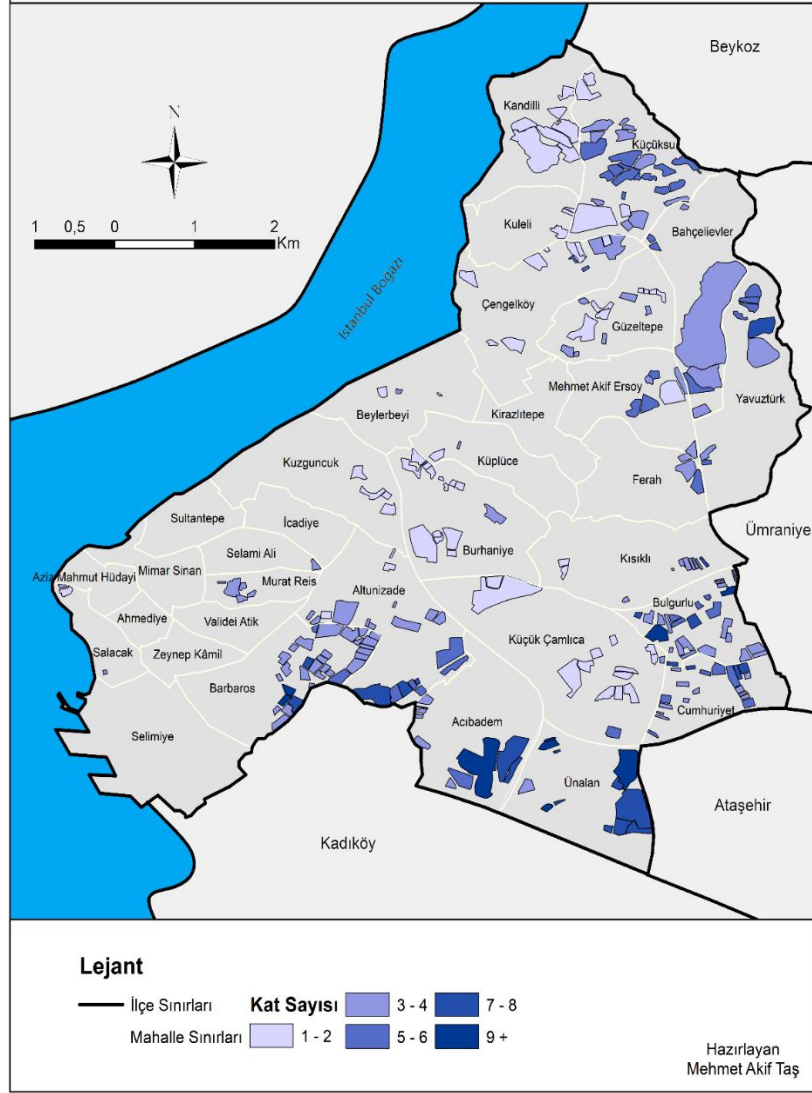
Bir diğer tür ise apartman tipi binaların oluşturduğu gruptur (Fotoğraf 6-7). Bu grup siteler içinde değişken kat sayısına sahip binalar bulunmakla birlikte genelde çok katlıdır. Bu tür sitelerde villa ve lüks apartman - rezidans türündeki sitelere benzer olanaklar nispeten daha kısıtlıdır. Güvenlik bazılarında vardır. Hatta birçok sitede güvenlik olgusu ya da siteyi oluşturan unsur sadece etrafının duvarlarla çevrili oluşundan ileri gelmektedir. Bazıları kooperatif şeklinde oluşmuş ve site olmuş bazıları ise başlangıçta tekil bina iken son yıllardaki kapalı site furçasına ayak uydurmak için yakın çevreden birkaç binayla birleşerek siteye devşirilmişlerdir. Çalışma alanında en fazla sayıya sahip site türü apartman tipi siteler olup 173 adet site bu şekilde oluşturulmuştur.



Fotoğraf 5: Lüks Apartman-Rezidans Tipi Kapalı Site Örneği: Akasya Sitesi (Acıbadem Mahallesi)



Fotoğraf 6-7: Apartman Tipi Kapalı Site Örneği: Mavi Gök (solda) ve Arifler (sağda) Sitesi (Bulgurlu Mahallesi)



Şekil 5: Üsküdar İlçesi Kapalı Site Kat Sayıları

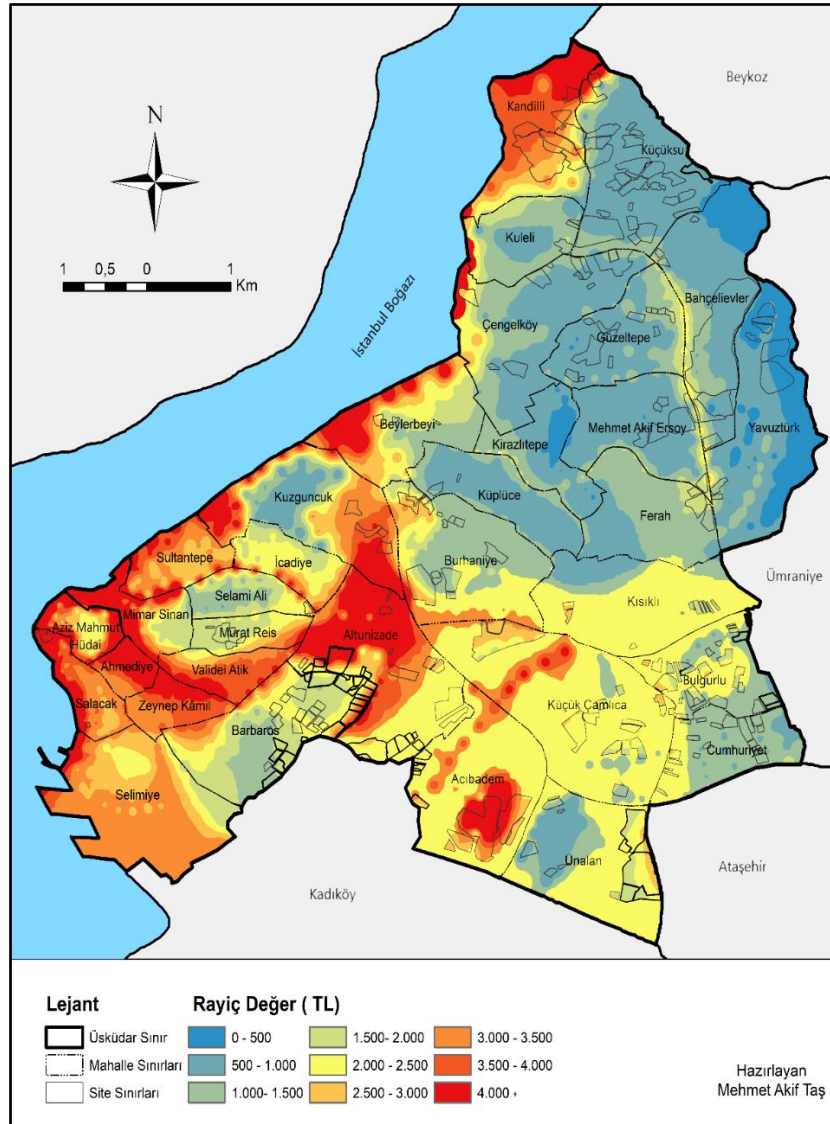
Dikkat çekici bir husus da site kuruluş yılları ile site bina özellikleri karşılaştırdığında ortaya çıkmaktadır. Özellikle son 15 yılda kurulan sitelerin bina türleri incelendiğinde genellikle villa ve lüks apartman - rezidans tipi sitelerin yoğunlukta olduğu görülmektedir. Öyle ki son 15 yılda kurulan 56 kapalı sitenin 41 adedini villa ve lüks apartman - rezidans tipi kapalı siteler oluştururken sadece 15 adedi apartman tipi sitelerden oluşmaktadır. Buradan da son 15 yıllık periyotta özellikle üst orta ekonomik gelir seviyesindeki kesimin geçmişe göre daha fazla kendini soyutlama arzusu içinde olduğu düşünülebilir. Ancak yapı teknolojilerinin gelişmesi maliyetlerin azalmasına olanak tanıdıkça ayrıca ulaşım problemleri aşıp şehir merkezlerine uzak alanlardaki düşük bedelli arazilere erişim kolaylaştıkça şehir dışında da bu tip yerleşmelerin kurulması olanaklı hale gelmiştir. Böylelikle site yapılanmasının ilk yıllarında elit kesime hitap eden bu tarz yerleşmeler artık toplumun birçok ekonomik tabakasından talep görmeye başlamıştır. Bu bir bakıma ekonomik anlamda olumlu gibi görünse de toplumsal ve mekânsal ayrışmanın giderek şiddetlenmesine sebep olması bakımından dikkat çekicidir.

Üzerinde durulması gereken bir diğer parametre ise site kat sayılarıdır. Site kat sayıları haritası incelendiğinde özellikle şehrin kuzeyinde, güneyinde ve doğusunda kat sayılarının arttığı göze çarpmaktadır (Şekil 5). Üsküdar'ın İstanbul Boğazı'na bakan batı kesiminde kat sayısının düşük olduğu dikkat çekmektedir. Bunun temelde iki sebebi bulunmaktadır. Birincisi bu bölgenin şehir planında Boğaziçi öngörünüm bölgesi olup nispeten korunan alanlar içinde kalması, kat sayılarının mevzuatta sınırlandırılmış olması ya da yerleşime sınırlı merkezi mahalleler içinde kalmış olmasıdır. Diğer önemli sebep ise bina türleri haritası ile karşılaştırıldığında ortaya çıkar. Boğaziçi'ne bakan kesimde bulunan kapalı site yerleşmelerinin hemen hemen hepsi villa tipi bina türüne sahiptir. Üst gelir gruplarının genellikle boğaz manzaralı olan bu binalar villa tipi olduğundan en fazla üç-dört katlıdır. Bunun yanı sıra site katsayısı ve bina türü haritası karşılaştırıldığında en fazla kat sayısına sahip kapalı sitelerin lüks apartman - rezidans tipinde olduğu gözlemlenmektedir.

Arazi rant değerinin fazla olduğu yerlerde birim alandan daha fazla yararlanan bu yapılarda, nispeten daha küçük bir alanda daha fazla kat sayısı içeren binalarla daha çok kazanç elde edilmesini mümkündür. Son yıllarda bu yönde bir eğilim olduğu ve bina kat sayılarının arttığı anlaşılmaktadır. Gerçekten de son yıllarda nüfusun aşırı derecede yoğunlaştığı ve yatay büyümenin son sınırlarına ulaştığı hatta aştığı İstanbul'da, gerek site gerekse normal konutların dikey yönde seyretmesi kaçınılmaz olacaktır. Hem site kuruluş yılları hem site bina türleri hem de site kat sayıları haritaları yan yana getirildiğinde son 15 yılda en fazla kurulan kapalı site türünün lüks apartman-rezidans türü olduğu, bu türün de kentteki en yüksek binalar olarak dikkat çektiği söylenebilir. Bu binaların yoğunlaşması sadece kapalı siteden doğan mahalle yapısı ve sosyal dengenin bozulması değil buna ilaveten altyapı problemleri, trafik yoğunluğu, şehir hava kalitesi ve şehir silüetinin bozulması gibi ilave problemlerin de ortaya çıkmasına sebep olmaktadır.

Bütün bunlara tezat oluşturacak şekilde son 15 yılda kurulan siteler içinde kat sayısı az olanlar ekseriyetle villa tipi yerleşmelere denk gelmektedir. Ancak bu tür binalar zaten yapısı gereği kat sayısı az olarak kurulmakta ve toplumun daha çok üst ekonomik seviyesine hitap etmektedirler. Ayrıca bu tür sitelerin kentin en değerli yerlerinde daha az kat sayısı, m² başına daha az insan yerleşmesine imkân verecek şekilde kurulmaları bu mekânların değerini aşırı derecede arttırmaktadır.

Üsküdar'daki kapalı sitelerle ilgili önemli parametrelerden biri ise sokak rayiç değerleri ile ilgili olmaktadır. Bu bağlamda Üsküdar Belediye'sinden 2017 yılına ait alınan sokak rayiç değerleri ışığında şehir içinde en önemli cadde ve sokakların, ayrıca site yerleşmeleri yakın çevresindeki sokakların rayiç değerleri tespit edilmiştir. Toplamda 1500'den fazla nokta değer girilerek ArcMap CBS programı sayesinde interpolasyon yöntemleri içinde IDW metodu uygulanarak sokak rayiç değerleri haritası oluşturulmuştur (Esri ArcGIS, 2019) (Şekil 6).



Şekil 6: Üsküdar İlçesi Sokak Rayiç Değerlerinin Dağılışı

Şekil 6 incelendiğinde özellikle Boğaziçi'ne bakan kesimler, Üsküdar'ın şehir merkezi olarak tabir edilen güneybatı mahalleleri, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü bağlantı yolları ve ana yol hatlarına uzanan E-5 ve uzantısı kara yolları çevresi, Küçük Çamlıca Tepesi ve çevresi rayiç değerlerin en yüksek olduğu alanlara tekabül etmektedir. Arazi rayiç değerlerinin sarıdan turuncuya ve koyu kırmızıya kademeli olarak renklendirildiği alanlar bu alanlara karşılık gelmektedir. Kentin kuzey ve kuzeydoğusunda boğazdan uzakta bulunan iç kesimler ise ana arter caddeler dışında rayiç değerinin düşük olduğu yerler olup maviden yeşile kademeli olarak renklendirilmişlerdir.

Şekil 6'daki değerler bina türleri haritası ile ilişkilendirildiğinde özellikle kıyı ve merkez kesimdeki villalar, güneyde Küçük Çamlıca tepesi ve çevresindeki villa ve lüks apartman-rezidanslar ve ana yollar üzerindeki kapalı siteler rayiç değerlerin maksimum değere ulaştığı alanlara denk gelmektedir. Bu alanlar kentin elit kesimlerini oluşturmada ve m² başına en yüksek değerde konutların bulunduğu alanlara tekabül etmektedirler. Haliyle villa ve lüks apartman-rezidans tarzı kapalı siteler buralarda kurulmuşlardır. Bunun yanı sıra bu tür yapıların inşa edilmesi de buraların rayiç değerini arttırmaktadır. Bu bağlamda örneğin Acıbadem Mahallesi'nde bulunan Akasya Sitesi kurulmadan önce ve sonraki rayiç değerler arasında önemli fark olduğu tespit edilmiştir. Harita incelendiğinde site ve yakın çevresindeki fark belirgin şekilde gözlemlenebilmektedir (Şekil 6). Bu bağlamda örneğin Akasya Acıbadem Sitesinin hemen bastında uzanan Çeçen Sokağı ve güneybatısındaki Gayretli Sokağı rayiç değer değişimleri örnek olarak verilebilir. Akasya Acıbadem Sitesi kurulmadan önce Çeçen Sokağı rayiç değeri 2011-2012 arasında %10, 2012-2013 arasında %7.8 artarken site kurulduğu 2014 yılında artış oranı %23 olmuştur. Gayretli Sokakta ise 2011-2012 arasında %10.2, 2012-2013 arasında %7.8 iken, sitenin kurulduğu yıl olan 2014 yılında sokak rayiç değeri %21 artmıştır (E-Devlet, 2019).

İnceleme alanımızdaki apartman tipi kapalı siteler ise ana yolların kenarında kurulanlar dışında büyük oranda rayiç değerinin nispeten daha düşük olduğu alanlarda kurulmuşlardır. Bu sitelerin büyük bölümü kapalı site standartlarının birçoğundan yoksun olup sadece etrafı duvarlarla çevrili birkaç binadan oluşan yapılar topluluğudur.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Üsküdar, 1980'li yıllardan itibaren ülkemizde belirgin bir eğilim haline gelmeye başlayan kapalı site olgusunu 1990'lı yıllardan itibaren deneyimleyen merkezlerden biri olmuştur. İlçe, toplamda 35,7 km² alana sahiptir ve bunun yaklaşık %12'sinin kapalı site yerleşmelerinden oluştuğu tespit edilmiştir (Tablo 1). Sadece yerleşme alanları dikkate alındığında çok daha büyük bir alanın kapalı sitelerle kaplı olduğu ve bu alanın gün geçtikçe arttığı görülmektedir.

Hâlihazırda tespit edilen 260 kapalı sitenin yaklaşık %80'i, 15 yıldan daha eski binalardan oluşmaktadır (Şekil 3). Günümüzde ise çok daha hızlı bir şekilde sayıları artmaya devam etmektedir. Bugün kapalı site yapıları özellikle Küçük Çamlıca, Acıbadem, Ünalın gibi mahallelerde hızla kurulmaya devam etmekte hatta imar faaliyetlerinin nispeten sınırlı olması gereken Kandilli, Kuleli, Çengelköy, Beylerbeyi gibi mahallelerin Boğaziçi öngörünüm bölgelerinde bile görülmektedir.

Ünalın, Küçüksu, Burhaniye, Küçük Çamlıca ve Acıbadem Mahalleleri son 15 yılda en çok kapalı site kurulan mahallelerdir. Bu mahallelerde özellikle lüks apartman-rezidans ve villa tipi kapalı siteler kurulmuştur. Özellikle Acıbadem ve Küçük Çamlıca'da bu tarz kapalı sitelerin kurulmasıyla birlikte rayiç değerler geçmişe göre yükselmiştir. Rayiç değer haritasında bu sitelerin kurulduğu yerler ile hemen yakın çevresindeki yerler arasındaki farklar belirgin şekilde ortaya çıkmaya başlamıştır (Şekil 6).

Site türü bakımından apartman, lüks apartman-rezidans ve villa tipi olarak ayırımını yaptığımız binalardan en yoğun olanı apartman şeklinde olanlardır. Ancak bunlar çoğunlukla son 15 yıldan daha eski site yerleşmeleridir. Son yıllarda gerek nüfusun artması ve birim alandan maksimum düzeyde yararlanma isteği, gerekse de eski mahallelerde uygulanan kentsel dönüşüm faaliyetleri neticesinde, yüksek katlı, içerisinde mağaza, AVM, restoran, spor salonu vb. imkânları barındıran lüks apartman-rezidans (gökdelin) tarzı binalar hakim duruma gelmiştir. Öyle ki son 15 yılda kurulan 56 kapalı sitenin 41 adedini villa ve lüks apartman-rezidans tipi kapalı siteler oluşturmuştur. Buna mukabil 2002-2017 arasında sadece 15 adet apartman tipi site kurulmuştur. Lüks apartman-rezidans tarzı yerleşmeler bir taraftan rayiç değerlerin yüksek olduğu yerlerde kurulurken diğer taraftan kuruldukları yerlerde rayiç değerleri yükseltici etkiye de sahiptirler (Şekil 6). Aynı zamanda bu binalar genellikle kat sayısı bakımından en yüksek değerlere ulaşan sitelerdir (Şekil 5).

Günümüzde çeşitli şekillerde ortaya çıkan, türlerini kabaca tarif etmeye çalıştığımız ve yaşam konseptleri olarak değerlendirilebileceğimiz kapalı siteler, geleneksel mahalle sistemine duyulan özlemin yeniden canlandırılması iddiasıyla ortaya atılmakta ve insanlara sunulmaktadır.

Ancak durum pratikte pek de öyle olmamaktadır. Her şeyden önce fiziki olarak etrafı güvenli duvarlarla, kamera sistemleriyle, güvenlik görevlileriyle çevrili bir yerleşme kendisini küçük ölçüde mahallesinden büyük ölçüde ise şehirden soyutlamaktadır. Burada yaşayanlar site içerisindeki imkânların ölçüsü nispetinde dışarı çıkmadan birçok işini

halledilemekte ve kendisine “steril, soyutlanmış, ayrıcalıklı” bir hayat kurmaktadır. Kentin gürültüsü, trafiği, kalabalığı gibi sorunlardan bir kaçış noktası olarak gördüğü kapalı site içerisinde aslında kentte asla elde edemeyeceği yapay bir sosyalleşme alanını içerisine kendini hapsedmektedir. Çalışma alanında özellikle yüzölçümü ve barındırdığı olanaklar bakımından Ata 2 Sitesi (Bahçelievler, 0,43 km²), Akasya (Acıbadem, 0,14 km²), Saklıbahçe Konakları (K. Çamlıca, 0,13 km²), Vaniköy Evleri (Kandilli, 0,12 km²), Soyak Sitesi (Göztepe, 0,10 km²) ve Mesa Evleri (Çengelköy, 0,10 km²) çarpıcı örneklerdir. Bu siteler binlerce insanın yaşadığı, her türlü olanağa sahip adeta kendi içerisinde bir mahalle görünümünde olan yapılaşmalardır. Ancak gerçek mahalleden en önemli farkı dışarıdan gelenlerin içeride rahatça dolaşamadığı, girişte aranıp sorgulandığı, dış dünyayla ve çevre yerleşmelerle bağlantısı bulunmayan kendi içine kapalı dev yaşam adacıkları olmalarıdır.

Bu bağlamda örneğin bu tür güvenli bir sitede yetişen birisi dışarıya adımını attığı anda gerek iş hayatında gerekse de diğer sosyal ortamlarda kültür şoku ile karşılaşabilmektedir. Ayrıca modern sitelerde kalmaya alışmış insanlar bir süre sonra kendilerini dış dünyadan tamamen soyutlamakta, kente ve özellikle alt gelir grubundan olanlara karşı potansiyel tehlike gözüyle bakmakta oldukları da çeşitli çalışmalarca saptanmıştır (Perouse ve Daniş, 2005: 104; Alver 2010: 95-110). Buna mukabil durumu tersten düşündüğümüzde kapalı site dışında kalan mahallelinin de site içerisindeki imtiyazlı ve ayrıcalıklı olduğunu düşündüğü yaşama karşı tavır geliştirmesi, bu yaşamlara özentili duyması, site içindekiler ile ayrı dünyaların insanları olduğunu düşünmeleri, sosyal ayrışmayı daha da derinleştirebilir.

Bir diğer sorun da kapalı site yapılaşmalarının günümüzde sadece elit diye tabir edilen ve maddi imkânları yüksek kesime değil orta ekonomik gruba da hitap ediyor olmasıdır. Daha önce Osmanlı Mahalle sisteminde bahsettiğimiz zengin fakir ayrımı olmaksızın insanların bir arada yaşadığı mahalleler günümüzde yerini ekonomik parsel adaları halinde mahallelerin bölünmesine bırakmaktadır. Yani örneğin Kandilli, Kuleli, Küçüksu, Çamlıca gibi mahallelerde villa ya da lüks apartman-rezidans şeklinde kurulan bir site ile apartman şeklinde kurulan kapalı site birbirinden kalın duvarlarla ayrılmıştır. Villa tipi bir kapalı sitenin hemen arka sokağında gecekondular yerleşmeleri bulunabilmektedir. Ayrıca apartman şeklindeki sitelerde yaşayan orta gelirli grup da diğer yerleşmelerde yaşayan orta veya alt ekonomik gruptan kendini tecrit etmiştir. Bu farklı yerleşme tiplerinde yaşayan insanlar küçük bir alanda çok keskin bir şekilde birbirlerinden ayrılmıştır. Bu da sosyal anlamda aynı düzlemde birbirine çok yakın alanlarda, yüksek duvarlarla ayrılmış sosyal tabakalar oluşturmaktadır.

Türk-İslam kültüründe mahalle kavramı düşünüldüğünde esasında belirli bir alanda barınan insanların hiçbir sınıfsal ayrım olmaksızın ikamet edebildiği ortamlar akla gelmektedir. Çalışmanın ilk bölümlerinde bahsedilen Osmanlı Dönemi mahalle anlayışı da zaten buna işaret etmektedir. Mahalle içerisinde insanların birbirini iyi tanınması, kollayıp gözetmesi ve sosyal ilişkilerinin sağlam olmasının yanı sıra mahalle içi meskenlerin duvar ve pencere gibi yapılarının belirli bir mahremiyet ölçüsünde oluşturulması da güvenliği sağlayan unsurlar olmuştur. Yani aslında site yaşamını tercih eden insanların ilk olarak bahsettiği “güvenlik” olgusunu sağlamak yine kendi ellerindedir. Teknolojik aletlerle sağlanan yapay güvenlik önlemleri aslında insanın mahremiyetine vurulan yapay birer prangadır. Yine bu anlamıyla site içerisinde görevli olan ve alt gelir gruplarında bulunan güvenlik görevlisinden bahçivana, temizlik hizmetlilerinden, tesisatçılara kadar pek çok çalışanın da gerçekten zorda kalınan bir durumda güvenliği ve diğer hizmetleri ne derece tesis edeceği tartışmalıdır.

Mahallenin güvenliği öncelikle mahalle sakinlerinin bizzat kendisinden ileri gelir. Mahalleli birliktelik içerisinde herhangi bir maddi beklentisi olmadan kendi güvenliğini kendi sağladığı ölçüde gerçek güvenlik de sağlanmış olacaktır. Esas güvenliğin sosyal adaleti tesis edilmiş, iyi eğitilmiş, ahlaklı bir toplumun tesis edilmesinden geçtiği düşünülmeli, ayrıca aynı milletin fertlerini oluşturan bireyler arasında duvarların örülmemesi ve küresel kültürün dayattığı gökdelenler, siteler, kapalı yerleşmeler vb. ile toplumsal ahenkimizi oluşturmamamız, gelecek şehir planlama ve mimari tasarımlarımıza eklememiz gerekir. Nitekim toplumsal anlamda güvenliği ve asayışı sağlamak devletin asli görevidir. Bu görevin yeterince sağlanamaması durumu ve güvenliğin ağır bir kaygıya dönüşmesi, fertlerin ya da küçük grupların bu ihtiyacı kendilerinin sağlamaya çalışması, kurumsal anlamda bir zafiyet olduğu gerçeğine işaret etmektedir. Bir arada yaşama şuuru yüksek, milletin bir parçası olduğu bilinci taşıyan her bir fert bu ayrı ve ayrıcalıklı yaşam adalarında sorumsuzca yaşamının uzun vadede sakinlerini konusunda sorumluluk içinde olmalıdır. Sosyal adaletin sağlandığı, gelir dağılımının adaletli dağıldığı toplumlarda bu eğilim ya herkesi kapsayacak ve hizmet alımını kolaylaştıracak boyutta tasarlanmalıdır ya da buna hiç ihtiyaç duyulmamalıdır. Bu konuda mahalleye dönüşün sağlanması bakımından devlet kurumlarının, Sivil Toplum Kuruluşları'nın (STK), medya kuruluşlarının bilinçlendirici ve yönlendirici hareket etmesi gerekmektedir. Ayrıca toplu konut projeleri üretilirken bunların çevresiyle etkileşim içerisinde, duvarlarla çevrili olmayan, mahalle geleneğimizi yansıtan sosyal alanlar olmasına dikkat edilmelidir.

Şüphesiz kültürler dinamikler ve değişimden kaçınmaları imkânsızdır. Yeni yerleşim tipleri, güvenlik olgusu veya yeni iletişim biçimlerinin ortaya çıkması kaçınılmazdır. Ancak toplumu oluşturan bireylerin birbirinden kopuk, mesafeli ve güvensiz tutumlarının derinleşmesi, toplumsal değerlerin temel yapı taşlarının sarsılmasına, insanların daha fazla kutuplaşmasına ve sonuçta kültür erozyonunun şiddetlenmesine yol açacaktır. Bu bağlamda tek bir evden başlayarak sokak, mahalle, ilçe, il ve ülke geneline varıncaya kadar her ölçekte toplumsal değerlerin korunmasına yönelik tedbirler

karar alıcılar tarafından yürürlüğe sokulmalıdır. Kapalı site yapılaşmaları da bu bakış açısıyla ele alınmalı ve gerek özel gerekse devlet eliyle oluşturulan yapılaşma (toplu konut vb.) faaliyetlerinde bu durum göz önünde bulundurulmalıdır.

Bu bağlamda Üsküdar Belediyesi resmi organlarından yapılan açıklama ile İstanbul Büyükşehir Belediye (İBB) Meclisi önemli bir karar alarak Üsküdar'da özellikle Çamlıca ve yakın çevresinde konut alanlarının revize edilmesini kararlaştırmıştır. Bu amaçla Çamlıca Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak kabul edilmiştir. Alınan kararlar birlikte Kirazlıtepe ve Ferah Mahallelerinin bir bölümünde (yaklaşık 190 dönüm arsada) toplam 1432 yapının geleneksel Türk Mimarisine uygun şekilde revize edilmesi kararlaştırılmıştır. 2017 yılı başından itibaren uygulamalar imar planlarının hazırlanması ile birlikte yürürlüğe girmiştir. Ayrıca uzun süreçte Kandilli, Küplüce, Kısıklı, Kuleli, Küçüksu, Kuzguncuk, Kirazlıtepe, Beylerbeyi, Çengelköy, Mehmet Akif Ersoy, İcadiye, Yavuztürk, Ferah, Güzeltepe, Burhaniye ve Bahçelievler mahallelerinde 3 ayrı etap halinde düzenlemelere gidilecektir. Burada sahil şeridi ve Boğaziçi öngörünüm bölgeleri planlama dışı tutulacaktır. 16 mahallede yaklaşık 270 bin kişiyi etkileyeceği belirtilen düzenlemenin, Üsküdar Belediyesi tarafından imar planlarının onaylanmasının ardından yürürlüğe gireceği belirtilmiştir (Üsküdar Belediyesi, 2019b).

Ayrıca 2018 yılı itibariyle Üsküdar Belediyesi'nin aldığı kararlarla birlikte gökdelen ve kapalı site tarzındaki evlerin yapımına mümkün olduğunca izin verilmeyeceği, "Üsküdar Evleri" şeklinde nitelendirilecek, özgün, estetiğin ön planda tutulduğu, planlı yerleşmelerin oluşturulacağı belirtilmiştir (Milliyet Gazetesi, 2019). Benzer uygulamaların İstanbul'un her ilçesinde uygulamaya sokulması ve planlı bir şekilde gelecek on yıllar içerisinde geleneksel mahalle ve yerleşim yapısının tekrardan tahsis edilmesi elzemdir.

EXTENDED ABSTRACT

DEVELOPMENT AND DISTRIBUTION OF GATED COMMUNITIES AND THEIR EFFECTS ON NEIGHBORHOOD STRUCTURE IN ÜSKÜDAR

INTRODUCTION

In order to maintain its life, human beings are closely connected to space. This forced relationship has brought interaction between space and human. On the one hand, man has manipulated it to establish dominance over place, on the other hand he had to adapt to keep up with it.

In order to maintain the struggle for survival, the human being tried to create a common consciousness, a pattern of thought, a culture on the society in which he lives. The changes that individuals make in every field they communicate with each other (in school, nursery, on the street, at home) show that the way of life and society change and transform the world view simultaneously. In other words, every place where a person maintains his / her life plays a role in determining his / her thought and behavior patterns. As a matter of fact, people develop a mental and emotional commitment to the place they live in. This sense of belonging develops and reinforces the love of the country ([Sevinc, 2013: 1170-1175](#)).

Of course, it is necessary to talk about the effects of the place on the human being as well as the guiding and determining structure of the place. In every sense, man reflects his own identity and socio - cultural structure. In fact, by doing this, man shows that space is not just a physical structure, it is a whole of social and cultural abstract phenomena and structural and functional concrete phenomena ([Tümertekin and Özgüç; 2011: 511-515](#)).

The intervention of man in this way caused him to gain an identity and a sense of belonging between the inhabitants and the place. It has also been instrumental in establishing a bond between people who share the same sense of belonging. As a matter of fact, as this connection develops, the community living on the place becomes the nation. Here, communication, togetherness and loyalty, starting from an apartment or home and from the whole street to the neighborhood and even to the city and country, arises as a product of the interaction between man and his place ([Karaarslan and Karaarslan, 2013: 1185-1203](#)).

The gated communities, which have been exemplary since the 1980s, have been the subject of many studies, both national and international. The emergence of the gated communities phenomenon at the end of the 20th century caused the studies on this subject to be relatively up-to-date. The fact that the closed site phenomenon is based on the United States has primarily concentrated the studies here ([Aliğaoglu, 2015: 158-159](#)).

Hundreds of studies have been conducted in many countries in the international field. Although it is not possible to talk about all of these, the important works about the formation, development, effects of social life, classification of gated communities are mentioned. [Caldeira \(1996\)](#) worked on the emergence of gated communities, their reflections in public place and their transformations. [Atkinson and Filint \(2004\)](#), [Grant and Rosen \(2009\)](#), [Grant and Mittelsteadt \(2004\)](#), [Blandy and Lister \(2005\)](#), [Morgan \(2013\)](#) has done studies. In addition, [Low \(2001\)](#), [Webster \(2001\)](#), [Roitman \(2005\)](#) in the studies carried out by the community in the separation of gated communities in terms of other socio-cultural and urban effects were evaluated. [Hashim et al. \(2019\)](#) and [Addington and Rennison \(2015\)](#) have examined the relationship of gated communities with security phenomenon and revealed the relationship between crime rates and gated communities. In addition, [Blakkley and Snyder \(1997\)](#) conducted studies in ABD, [Grande \(2017\)](#) in Hong Kong in order to determine the typologies of gated communities and to examine the reason for their rapid distribution.

The types and structures of gated communities in different parts of the world show changes. In this context, social scientists in many countries are working on this issue. [Borsdorf et al. \(2016\)](#) compared gated communities in Buenos

Aires, Santiago and Chile in terms of triggering social divisions. Similarly, [Tedong et al. \(2015\)](#) In Malaysia, [Deng \(2017\)](#) in China showed how gated communities settlements socially isolate themselves from other settlements.

At the national level, several studies have been conducted in terms of gated communities and their impacts. The fact that the phenomenon of gated communities emerged in big cities, especially in Istanbul, has diversified the number and content of the studies here. [Perouse and Daniş \(2005\)](#), [Özgür \(2006\)](#) and [Perouse \(2011\)](#) conducted various studies in order to examine the social and spatial effects of the gated communities, the pressures on the welfare of the people, their emergence and spread in Istanbul. In addition, [Özkan and Kozaman \(2006\)](#), [Aydın \(2012\)](#), [Öncel and Aydın \(2012\)](#) examined the transformation and change of gated communities between the economic classes in Istanbul.

The study of [Aliğaoğlu \(2015\)](#) in terms of the investigation of the gated communities in Balıkesir, which is a smaller settlement compared to the cities of Istanbul and the metropolitan area, is important in terms of examining the subject from the Geographer's point of view. In addition, in order to examine the impact of the gated communities on urban and spatial sociology, [Alver \(2013b\)](#), *Steril Hayatlar (Sterile Lives)*, is one of the most comprehensive studies on the subject at national level.

[Baycan-Levent and Gülümser \(2007\)](#) in terms of classification and separation of security gated communities, in terms of general evaluation of the gated communities that started to appear in Istanbul after 1980, [İşlek \(2007\)](#), [Akalın \(2016\)](#) studies in terms of examining the formation and development of a gated communities in Çorum conducted.

In terms of examining conceptually gated communities and neighborhood, [Berköz \(2012\)](#) in terms of examining the change of housing preference, [Akyol \(2012\)](#) in terms of examining the development and development of gated communities in İzmir scale, and in terms of bringing a local evaluation in Mersin scale to the gated communities phenomenon [Bektaş \(2011\)](#) other researches on the subject.

Gated communities, thanks to the rich social and cultural facilities, have become the most preferred habitat of people with middle and high income economic power in the last 40 years. It is thought that the gated communities, which are perceived as the centers of comfortable and safe life in the short term, will constitute the source of many problems in the long term especially in terms of social, cultural and economic problems. The tendency of people to live within the gated communities they prefer for more sterile, safer reasons is a situation that should be questioned both socio-culturally and economically ([Alver, 2010](#)).

In this study, the areas covered by neighborhoods in the districts of Üsküdar according to the neighborhoods, the types of sites, the fair values and the socio - economic characteristics of the areas where the gated communities are located were examined. The relationship between the space occupied by the sites and the space was investigated. The gated communities trend in Üsküdar and the areas where its were located were determined. Because it is observed that this tendency has increased in Üsküdar District as it is in the country. As a matter of fact, it was found that this tendency was more natural in the neighborhoods forming the outer walls of the Üsküdar District and it was not seen in the neighborhoods forming the old fabric even less.

In addition, the similarities and differences between the neighborhood which is a traditional settlement system and the current settlement system are tried to be revealed. As a result, whether such an urban settlement plan is beneficial for the public interest, whether it will harm the traditional neighborhood and settlement system and its effects on the socio-economic and socio-cultural structure is questioned.

METHOD

In the first part of the study, the concept of the neighborhood and the settlement characteristics of Istanbul in the historical period were briefly mentioned, then is tried to reveal the differences between today's neighborhood structure. In this section, general information is given in order to understand how sociological features of neighborhood concept in Turkish-Islamic culture have been transformed together with gated communities.

Then, in the findings section, maps were prepared on the basis of the distribution principle of Geography and the correlation between the distribution of the gated communities, the areas covered, the types of sites and their economic characteristics were investigated. The data obtained from the field studies were used with the Google Earth Pro software, OpenStreet Map and Wikimapia online platforms to identify the gated communities when creating these maps. In addition, Üsküdar Municipality City Map (e-map) was used in order to identify the data and to match with the urban planning areas. ArcGIS Pro package software is used for transferring gated communities to the plane and producing maps.

As well as transferring gated communities to the plane, etc. ArcGIS Pro software was used to determine the findings related to the numerical values. While determining the number of sites and types of site buildings, the observations on

the platform of Üsküdar Municipality City Map as well as field observations were used. In addition, satellite images of the past years have been examined by using the “Timeline” module of Google Maps software to determine the establishment years of the site.

In the light of the street fair values of Üsküdar Municipality in 2017, the fair values of the most important avenues and streets in the city as well as in the vicinity of the site settlements were determined. A total of more than 1500 point values were entered and a street fair value map was created by using IDW (Inverse Distance Weighting) method in interpolation methods by using ArcGIS Pro GIS program.

The method of interpolation is defined as the method used to estimate the possible values of the fields between these points, which are known from the known value points, and which are unknown (Babak and Deutsch, 2008: 132-142).

CONCLUSION AND RECOMMENDATIONS

Üsküdar has been one of the centers that experienced the gated communities phenomenon that started to become a prominent trend in our country since the 1980s. The district has a total area of 35.7 km² and it has been determined that approximately 12% of this is composed of gated communities settlements (Table 1). Considering only the settlement areas, it is seen that a much larger area is covered with gated communities and this area is increasing day by day.

Nearly 80% of the 260 closed sites currently identified consist of buildings over 15 years old (Figure 3). Nowadays, their number continues to increase much faster. Today, closed site structures continue to be established rapidly especially in neighborhoods such as Küçük Çamlıca, Acıbadem and Ünalán, and even in the regions of the Bosphorus prediction regions such as Kandilli, Kuleli, Çengelköy and Beylerbeyi, where development activities should be relatively limited.

Ünalán, Küçüksu, Burhaniye, Küçük Çamlıca and Acıbadem Neighborhoods are the most constituted gated communities in the last 15 years. In these neighborhoods, especially luxury apartment-residence and villa-type gated communities were established. Especially with the establishment of such gated communities in Acıbadem and Küçük Çamlıca, the fair values have increased compared to the past. The differences between the locations of these sites and their immediate surroundings began to emerge in the fair value map (Figure 6).

In terms of the site type, the apartment, luxury apartment-residence and villa-type buildings are the most intense building in the form of apartments. However, these are mostly gated communities settlements that are older than the last 15 years. In recent years, as a result of the increase in population and the desire to use the unit area at the maximum level, as well as the urban transformation activities implemented in the old neighborhoods, high-rise, in-store, shopping center, restaurant, sports hall and so on. luxury apartment-residence (skyscraper) style buildings have dominated. In such a way, 41 of the 56 closed sites established in the last 15 years have been built as villas and luxury apartment-residence type gated communities. On the other hand, only 15 apartment buildings were established between 2002 and 2017. Luxury apartment style settlements, on the one hand, are built in places where the fair values are high, and on the other hand, they have the effect of increasing the fair value in the places where they are established (Figure 6). At the same time, these buildings are generally the sites with the highest number of storeys (Figure 5).

The gated communities, which are now emerging in various forms and which we try to describe roughly, and which can be considered as life concepts, are presented to the people with the claim of reviving the longing for the traditional neighborhood system.

However, this is not the case in practice. First of all, a settlement, which is surrounded by security walls, camera systems and security guards, is largely abstracted from the city to a large extent from the city. Those who live here can work many jobs without going out in proportion to the size of the facilities within the site and establish sterile, isolated, privileged life. In the gated communities, which is considered as an escape point from the problems such as noise, traffic and crowds, an artificial socialization that is never obtained in the city is imprisoned within the area. Ata 2 Sitesi (Bağcılar, 0,43 km²), Akasya (Acıbadem, 0,14 km²), (Saklıbahçe Konakları K. Çamlıca, 0,13 km²), Vaniköy Houses (Kandilli, 0, 12 km²), Soyak Site (Göztepe, 0,10 km²) and Mesa Houses (Çengelköy, 0,10 km²) and so on. located in the study area and especially in terms of area and facilities are striking examples. These sites are inhabited by thousands of people. However, the most important difference from the real neighborhood is that the outsiders cannot walk freely inside, they are searched and questioned at the entrance and they are the closed giant life that are not connected to the outside world and the surrounding settlements.

In this context, for example, someone who grows on such a secure site can face cultural shock in both business and other social environments as soon as they step outside. In addition, people who are accustomed to staying on modern sites have completely isolated themselves from the outside world after a while, and they have been identified by various studies as they look at the city as a potential danger (especially the lower income group) against the city (Perouse and

Danış 2005: 104; Alver 2010: 95-110). On the other hand, when we think about the situation in reverse, it is possible for the neighborhoods other than the closed site to develop their attitude towards life that they consider to be privileged and privileged in the site, to feel these people's feelings, to think that they are people of the world and people in the world.

Another problem is the fact that gated communities structuring is appealing to the middle-economic group, not only to the elite and the high-financial sector. The neighborhoods where people live together without leaving the rich poor distinction mentioned in the Ottoman Neighborhood system are now replaced by the division of neighborhoods into economic parcels. For example, in the neighborhoods such as Kandilli, Kuleli, Küçüksu, Çamlıca villa or luxury apartment-residence in the form of a site established in the form of apartment building with thick walls separated from each other. Slum settlements can be found on the back street of a villa-type indoor site. In addition, middle-income groups living in apartment-shaped sites also isolated themselves from the middle or lower economic group living in other settlements. The people living in these different settlement types are very sharply dissociated in a small area. This creates social layers separated by high walls in areas that are very close to each other on the same plane in the social sense.

Considering the concept of the neighborhood in Turkish-Islamic culture, it is possible to think of the environments where people who live in a certain area can reside without any class distinction. In the first part of the study, the concept of neighborhood in the Ottoman period is already pointed out. In addition to the fact that people in the neighborhood know each other well, watch and maintain their social relations in a good way, the building of walls and windows in the interior of the neighborhood has a certain degree of privacy. In other words, it is still in their hands to provide the "security" phenomenon that people who prefer the site life first mentioned. Artificial security measures provided by technological tools are actually artificial shackles that are struck by human privacy. Again, in this sense, it is debatable how many employees from the security officer in the site and in the lower income groups to the gardener, cleaning staff and plumbers will establish the security and other services in a really difficult situation.

The security of the neighborhood comes primarily from the residents themselves. Real security will be provided to the extent that it provides its own security without any financial expectations within the neighborhood association. It should be considered that the main security is the establishment of a socially well-founded, well-educated, moral society also between the members of the same nation should not be built between the walls, and skyscrapers, gated communities imposed by the global culture we cannot create our social harmony and we have to add to our future city planning and architectural considerations. As a matter of fact, it is the duty of the state to provide security and public order in social sense. The fact that this task cannot be sufficiently provided and that security becomes a serious concern, and that individuals or small groups try to provide this need point to the fact that there is an institutional weakness. Each individual who is conscious of coexistence and who is aware that he is part of the nation should be responsible for the long-term drawbacks of irresponsible living in these separate and privileged islands. In societies where social justice is ensured and income distribution is evenly distributed, this tendency should be designed or designed in a way that encompasses everyone and facilitates the procurement of services. State institutions, Non-Profit Organisations (NGO) and media organizations need to act in a conscious and guiding manner in order to ensure the return to the neighborhood. In addition, in the production of mass housing projects, it should be noted that they are social spaces that do not interfere with the walls of the neighborhood and reflect our neighborhood tradition.

Undoubtedly, cultures are dynamic and it is impossible to avoid change. The emergence of new settlement types, security phenomena or new forms of communication is inevitable. However, the deepening of the discrete, distant and insecure attitudes of the individuals who make up the society will lead to the shattering of the basic building blocks of the social values, the more polarization of the people, and the exacerbation of the cultural erosion. In this context, starting from a single home, street, neighborhood, district, province and country until the general level of measures to protect the social values should be put into effect by decision-makers. In this context, closed-site construction should be taken into consideration and this situation should be taken into consideration in the activities of both private and state-built construction (mass housing etc.).

In this context, the Istanbul Metropolitan Municipality (İBB) Council decided to revise the housing areas in Üsküdar, especially in the vicinity of Çamlıca and its surroundings, with the statement made by the official organs of Üsküdar Municipality. For this purpose, it was accepted as the Urban Transformation and Development Area of Çamlıca District. With the decision taken, it was decided to revise a total of 1432 buildings in a part of Kirazlıtepe and Ferah Neighborhoods (approximately 190 acres) in accordance with traditional Turkish architecture. Since the beginning of 2017, the implementations came into force with the preparation of the zoning plans. In addition, in the long process Kandilli, Kupluce, Kisikli, Kislikcuk, Kirazlıtepe, Beylerbeyi, Çengelköy, Mehmet Akif Ersoy, İcadiye, Yavuzturk, Ferah, Güzeltepe, Burhaniye and Bahçelievler districts will be organized in 3 separate stages. The coastal zones and the Bosphorus forecast

regions will be kept out of planning. It is stated that the arrangement, which will affect approximately 270 thousand people in 16 neighborhoods, will come into force after approval of the zoning plans by Üsküdar Municipality.

In addition, as of 2018, it has been stated that the construction of skyscraper and gated communities houses will not be allowed as much as possible with the decisions taken by Üsküdar Municipality and "Üsküdar Houses" will be considered as original, aesthetic and planned settlements will be created. It is essential that similar practices be implemented in every district of Istanbul and that the traditional neighborhood and settlement structure should be reallocated in a planned manner over the next decades.

Kaynakça / References

- Addington, L. A. & Rennison, C. M. (2015). Keeping the barbarians outside the gate? Comparing burglary victimization in gated and non-gated communities. *Justice Quarterly*, 32(1), 168-192.
- Akalın, M. (2016). Mekânsal ayrışmanın yeni bir biçimi olarak kapalı/kapılı siteler: Akkent konutları örneği. *Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 9(2), 923-956.
- Akyol, T.D. (2010). Kapalı konut sistemleri ve mahalle kavramı. *İdeal Kent Dergisi*, 2, 216-245.
- Akyol, T.D. (2012). İzmir'de yeni bir konut üretim süreci olarak kapalı konut siteleri. *İdeal Kent*, 6, 40-61.
- Aliağaoğlu, A. (2015). Balıkesir şehrinde güvenli siteler, çağdaş kent örneği. *Doğu Coğrafya Dergisi*, 34(20), 157-170.
- Alver, K. (2010). Mahalle: mekân ve hayatın esrarlı birlikteliği. *İdeal Kent Dergisi*, 2, 116-139.
- Alver, K. (2013a). *Mahalle*. Ankara: Hece Yayınları.
- Alver, K. (2013b). *Steril Hayatlar*. Ankara: Hece Yayınları.
- Arıkoğuşa, E. (2004). *Fatih Dönemi'nde İstanbul'da İmar Faaliyetleri ve Mahalle Yerleşimi Hakkında İstanbul: Şehir ve Medeniyet*. İstanbul: Klasik Yayınları.
- Ata 2 Evleri Web Sitesi (2019). 15 Haziran 2019 tarihinde, <http://www.ata2.org/Page3.aspx> adresinden edinilmiştir.
- Atkinson, R. & Filint, J. (2004). *Fortress UK? gated communities, the spatial revolt of the elites and time-space trajectories of segregation*. *Housing Studies*, 19(6), 875-892.
- Aydın, S. (2012). İstanbul'da "orta sınıf" ve kapalı siteler. *İdeal Kent*, 6, 8-37.
- Ayverdi (1958). *Fatih Devrinde İstanbul Mahalleleri*. Ankara: Vakıflar Dergisi, 4, 249-261.
- Babak, O. & Deutsch, C. V. (2008). Statistical approach to inverse distance interpolation. *The Centre for Computational Geostatistics, University of Alberta*, 132, 1-12.
- Baday, Ö.N. (2011). *Modern kent mekânlarında mahallenin konumu*. (Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Ün. , Sosyal Bilimler Ens., Konya). <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/> adresinden edinilmiştir.
- Bali, R.N. (1999). Çılgın Kalabalıktan Uzak, *Birikim*, 123, 5-46.
- Baycan-Levent, T. & Gülümser, A. A. (2007). Gated communities in Istanbul: The new walls of the city. In Third Conference *Diversity in cities: Visible and invisible walls*, London, UK.
- Bektaş, B. (2011). Kapalı siteler üzerine yerel bir değerlendirme: Mersin örneği. *Toplum ve Demokrasi*, 5(11), 97-114.
- Berköz, L. (2012). Güvenlikli yerleşmeler: konut kullanıcılarının yaşam tercihlerindeki değişim. *İdeal Kent, Kent Araştırmaları Dergisi*, 6, 172-189.
- Blakely, E. J. & Snyder, M.G. (1997). *Fortress America: Gated Communities in the United States*. Washington, D.C.: Brookings Institution Press.
- Blakely, E. J. & Synder, M.G. (2003). Bölündükçe yıkılıyor: Birleşik Devletlerde kapalı ve duvarlı yerleşmeler. *Arredamento Mimarlık*, 160, 62-67.
- Blandy, S. & Lister, D. (2005). Gated communities:(ne) gating community development?. *Housing Studies*, 20(2), 287-301.
- Boğaziçi Kanunu Mevzuat Metni (2019). 15 Haziran 2019 tarihinde, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2960.pdf> adresinden edinilmiştir.
- Borsdorf, A., Hildalgo, R. & Vidal-Koppmann, S. (2016). Social segregation and gated communities in Santiago de Chile and Buenos Aires. A comparison. *Habitat International*, 54, 18-27.
- Caldeira, T. P. R. (1996). Fortified enclaves: new urban segregation. *Public Culture*, 8, 03-328.
- Deng, F. (2017). Gated community and residential segregation in urban China. *GeoJournal Spatially Integrated Social Sciences and Humanities*, 82(2), 231-246.
- E-Devlet Resmi Web Sitesi (2019). 15 Haz 2019 tarihinde, <https://www.turkiye.gov.tr/uskudar-belediyesi-arsa-rayic> adresinden edinilmiştir.
- Ergenç, Ö. (1984). Osmanlı şehrindeki "mahalle" nin işlev ve nitelikleri üzerine. *Osmanlı Araştırmaları*, 4(4), 69-78.
- Esri ArcGIS Resmi Web Sitesi (2019). 15 Haz 19 tarihinde, <https://pro.arcgis.com/en/pro-app/help/analysis/geostatistical-analyst/how-inverse-distance-weighted-interpolation-works.htm> adresinden edinilmiştir.

- Göktürk, İ. (2017). 26 Kasım 2018 tarihinde, Osmanlı da Mahalle; Huzur ve Sukunetin Mekânı. 21 Mayıs 2018 tarihinde, www.ismailgokturk.blogcu.com, adresinden edinilmiştir.
- Grande, A. (2017). Classifying elements of a typology of gated communities. *Browse Journals & Books, International Journal of Housing Markets and Analysis*, 11(3), 520-540.
- Grant, J. & Mittelsteadt, L. (2004). Types of gated communities. *Environment and environment and planning B: Urban analytics and city science*, 31(6), 913-930.
- Grant, J. & Rosen, G. (2009). Armed compounds and broken arms: the cultural production of gated communities. *Annals of Association of American Geographers*, 99(3), 575-589.
- Hashim, I., Zaharim, N., Karupiah, Pç, Selamat, N., Endut, N. & Azman, A. (2019). Crime and Social Connectedness in Malaysian Gated Communities. *Social Indicators Research*, 1-15, <https://doi.org/10.1007/s11205-018-2046-5> adresinden edinilmiştir.
- İşlek, E. (2007). *İstanbul'da 1980 Sonrasında Oluşan Kapalı Konut Alanlarının İncelenmesi*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul). <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/> adresinden edinilmiştir.
- Karaarslan, F. & Karaarslan Ö. N. (2013). *Modern Kent Mekânlarında Mahallenin Konumu: Modern Kent Mekânı Olarak Güvenlikli Siteler ile Mahallenin İşlevsel Kıyası*. Bursa: II. Türkiye Lisansüstü Çalışmaları Kongresi, Bildiriler Kitabı V.
- Low, S. M. (2001). The edge and center: gated communities and the discourse of urban fear. *American Anthropologist*, 1(103), 45-58.
- Milliyet Gazetesi (2019). 15 Haz 2019 tarihinde, <http://www.milliyet.com.tr/uskudar-da-ornek-donusum-basladi-gundem-2620637/> adresinden edinilmiştir.
- Morgan, L. (2013). Gated communities: Institutionalizing social stratification. *Geographical Bulletin*, 54, 26-40.
- Ortaylı, İ. (1977). İstanbul'un mekânsal yapısının tarihsel evrimine bakış. *Amme İdarisi Dergisi*, 2(10), 77-98.
- Öncel, A. D. & Aydın, G. (2012). Güvenlikli siteler arası rekabet: ahlaklı kapitalizmin kimlik üzerine etkisi. *İdeal Kent*, 6, 124, 154.
- Özgür, E. F. (2006). Sosyal ve mekânsal ayrışma çerçevesinde yeni konutlaşma eğilimleri: Kapalı siteler, İstanbul, Çekmeköy örneği. *Planlama Dergisi*, 4, 79-95.
- Özkan E. & Kozaman S. (2006). Gated communities as efficient force in the fragmentation process of İstanbul. *paper presented at 42nd ISOCaRP Congress, Cities Between Integration and Disintegration*, İstanbul, Turkey.
- Perouse, J. (2011). *İstanbul'la Yüzleşme Denemeleri, Çeperler, Hareketlilik ve Kentsel Bellek*. İstanbul: İletişim Yayıncılık.
- Perouse, J. F. & Danış, D. (2005). Zenginliğin mekânda yeni yansımaları: İstanbul'da güvenlikli siteler. *Birikim*, 104, 92-123.
- Roitman, S. (2005). Who segregates whom? the analysis of gated community in Mendoza, Argentina. *Housing Studies*, 20(2), 303-321.
- Sevinç, K. (2013). *Kentsel Mekânın İnsan Üzerine Etkileri Kapsamında Osmanlı Kenti*. Bursa: II. Türkiye Lisansüstü Çalışmaları Kongresi, Bildiriler Kitabı V.
- TDK Resmi Web Sitesi (2019). 15 Haziran 2019 tarihinde, <http://sozluk.gov.tr/> adresinden edinilmiştir.
- Tedong, P. A., Grant, J. L. & Aziz, W. N. A. (2015). Governing enclosure: the role of governance in producing gated communities and guarded neighborhoods in Malaysia. *International Journal Of Urban And Regional Research*, 1(39), 223-128.
- Tümertekin, E. & Özgüç, N. (2011). Beşeri Coğrafya İnsan Kültür Mekân, *Çantay Kitapevi*, 511-515.
- Üsküdar Belediyesi (2019a). 15 Haziran 2019 tarihinde <https://www.uskudar.bel.tr> adresinden edinilmiştir.
- Üsküdar Belediyesi (2019b). 15 Haz 19 tarihinde, <https://www.uskudar.bel.tr/tr/main/news/uskudarin-cehresi-degisecek/696> adresinden edinilmiştir.
- Üsküdar Belediyesi CBS Modülü (2019). 15 Haziran 2019 tarihinde, <https://cbs.uskudar.bel.tr/eharita> adresinden edinilmiştir.
- Webster, C. (2001). Gated communities of tomorrow. *The Town Planning Review*, 72(2), 149-170.
- Wikipedia İnternet Ansiklopedisi (2019). 15 Haziran 2019 tarihinde, <https://en.wikipedia.org/wiki/Interpolation> adresinden edinilmiştir.