

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İSTANBUL’DA DIŞA KAPALI KONUT
SİTELERİNİN TASARIMINDA GÜVENLİK
KONUSUNUN İRDELENMESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Mimar Esin CANDAŞ**

**Anabilim Dalı : MİMARLIK
Programı : MİMARİ TASARIM**

HAZİRAN 2007

**İSTANBUL’DA DIŞA KAPALI KONUT
SİTELERİNİN TASARIMINDA GÜVENLİK
KONUSUNUN İRDELENMESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Mimar Esin CANDAS
(502031047)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 7 Mayıs 2007
Tezin Savunulduğu Tarih : 13 Haziran 2007**

Tez Danışmanı : Doç.Dr. Gülçin Pulat GÖKMEN
**Diğer Jüri Üyeleri Prof.Dr. Ahsen ÖZSOY (İ.T.Ü. Mimarlık
Fakültesi, Mimarlık Bölümü)**
**Prof.Dr. Handan TÜRKOĞLU (İ.T.Ü. Mimarlık
Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü)**

HAZİRAN 2007

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	v
TABLO LİSTESİ	vi
ŞEKİL LİSTESİ	vii
ÖZET	viii
SUMMARY	ix
1. GİRİŞ	1
1.1. Çalışmanın Amacı	3
1.2. Çalışmanın Kapsamı ve Yöntemi	3
2. KAVRAMLAR VE TANIMLAR	5
2.1. Konut Kavramı, Kentsel Konut ve Özellikleri	5
2.2. Güvenlik Kavramı, Konut ve Çevresel Tasarıma Etkileri	9
2.3. Dışa Kapalı Site Kavramı, Özellikleri, Gelişimi	22
2.3.1. Dışa Kapalı Sitelerin Tarihsel Gelişimi	26
2.3.2. İstanbul'da Dışa Kapalı Sitelerin Gelişimi	27
3. DÜNYADA VE İSTANBUL'DA DIŞA KAPALI SİTE ÖRNEKLERİ	29
3.1. Kuzey Amerika'dan Örnekler	29
3.2. Güney Amerika'dan Örnekler	34
3.3. Avrupa'dan Örnekler	37
3.4. Afrika'dan Örnekler	42
3.5. İstanbul'dan Örnekler	43
3.5.1. Kent Merkezine Yakın Dışa Kapalı Konut Siteleri	44
3.5.2. Kent Dışı Dışa Kapalı Konut Siteleri	57
4. İSTANBUL'DA DIŞA KAPALI KONUT SİTELERİNİN GÜVENLİK DEĞERLENDİRME KRİTERLERİ AÇISINDAN İNCELENMESİ	73
4.1. Konut Alanlarının Tasarımında Kullanılan Kriterler	73
4.2. Belirlenen Kriterler Doğrultusunda Örneklerin Değerlendirilmesi	78
4.2.1. Sarı Konaklar	78
4.2.2. Maya Residence	81
4.2.3. Seba Koru	84
4.2.4. Seba Residence	87
4.2.5. Seba Millenium	90
4.2.6. Kemer Country	92
4.2.7. İstanbul-İstanbul Evleri	95
4.2.8. Mesa Kemerburgaz Evleri	98
4.2.9. Aytek Evleri	100
4.2.10. Mesa Yamaç Evler	103
4.2.11. İstanbul Zen	106
4.2.12. Mesa Yankı Evleri	109

5. GENEL DEĞERLENDİRME VE KARŞILAŞTIRMA	112
6. SONUÇ VE ÖNERİLER	119
KAYNAKLAR	123
EKLER	126
ÖZGEÇMİŞ	128

KISALTMALAR

CPTED	: Çevresel Tasarım ile Suçu Önlemek (Crime Prevention Through Environmental Design)
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
CCTV	: Kapalı Devre TV Sistemi (Closed Circuit Television)
İSKİ	: İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi
AKOM	: Afet ve Koordinasyon Merkezi

TABLO LİSTESİ

Sayfa No

Tablo 2.1	Dışa Kapalı Sitelerde Konut Seçiminde Sosyal Değerlerin Önem Sırası	25
Tablo 3.1	İstanbul’da seçilen dışa kapalı konut yerleşimlerinin genel özellikleri	45
Tablo 3.2	Sarı Konaklar / Mesa	47
Tablo 3.3	Maya Residence	49
Tablo 3.4	Maya Residence	50
Tablo 3.5	Seba Koru Sitesi	52
Tablo 3.6	Seba Residence	54
Tablo 3.7	Seba Millenium	56
Tablo 3.8	Kemer Country	60
Tablo 3.9	İstanbul-İstanbul	62
Tablo 3.10	Mesa Kemerburgaz	64
Tablo 3.11	Göktürk Aytek Evleri	66
Tablo 3.12	Mesa Yamaç Evler	68
Tablo 3.13	İstanbul Zen	70
Tablo 3.14	Mesa Yankı Evler	72
Tablo 4.1.	Konut alanlarının tasarımında kullanılan güvenlik kriterleri	74
Tablo 5.1	Güvenlik kriterlerine göre incelenen örneklerin değerlendirilmesi	118

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa No

Şekil 2.1	: Defensible Space: Oscar Newman'ın Ana Prensiplerini Gösteren Eskiz.....	11
Şekil 2.2	: Sıra evlerden oluşan dört yapı adasında özel, yarı özel, kamusal, yarı kamusal alanlar.....	15
Şekil 2.3	: Az katlı apartmanlardan oluşan dört yapı adasında özel, yarı özel, kamusal, yarı kamusal alanlar.....	14
Şekil 2.4	: Çok katlı, asansörlü yapıları ve onların oluşturduğu dört ana konut.....	16
Şekil 2.5	: Üç katlı apartmanların iki farklı konfigürasyonu.....	16
Şekil 2.6	: Konut yerleşim planları.....	19
Şekil 2.7	: Geleneksel eğrisel sokaklar ile tasarlanan konut yerleşim alanı....	20
Şekil 2.8	: Kümeleşmiş eğrisel yerleşim farklı versiyonları.....	20
Şekil 2.9	: Konut Yerleşim Planında Yol Tasarımına Alternatifler.....	21
Şekil 2.10	: Konut Yerleşim Planında Yol Tasarımına Alternatifler1.....	21
Şekil 2.11	: İstanbul Kentinde Seçilen Örneklerin Konumları.....	29
Şekil 3.1	: A.B.D.'de golf kulübü eksenli kapalı site yerleşimi.....	31
Şekil 3.2	: A.B.D.'de alt-gelir grubu yerleşimine örnek.....	31
Şekil 3.3	: Kanada'da bir kapalı site girişi.....	33
Şekil 3.4	: Meksika'da bir dışa kapalı konut sitesi girişi.....	34
Şekil 3.5	: Brezilyadan kapalı site girişi örnekleri.....	36
Şekil 3.6	: Dartmouth Park'da Kapatılan Yollar ve Girişler.....	38
Şekil 3.7	: Kensington ve Dongle'da Kapalı Yolları ve Kapıları Gösteren Vaziyet Planı.....	39
Şekil 3.8	: Kensington ve Dongle'da İç Ara Yolların Kapatılması Örnekleri.....	39
Şekil 3.9	: Rekreasyon Kapalı Yerleşim Türüne Örnek: Port Zelande Yerleşimi.....	41
Şekil 3.10	: Hollanda'da Ara Yolların Kapatılması ile Oluşturulan Kapalı Yerleşimlere Örnekler	41
Şekil 3.11	: Güney Afrika'da İki Farklı Kapalı Yerleşim Örneği.....	43
Şekil 4.1	: Sarı Konaklar zemin kat planı.....	80
Şekil 4.2	: Maya Residence G Blok Zemin Kat Planı.....	83
Şekil 4.3	: Seba Koru Sitesi Blok Zemin Kat Planı.....	86
Şekil 4.4	: Seba Residence Sitesi Blok Giriş Kat Planı.....	89
Şekil 4.5	: Seba Millenium Sitesi Blok Giriş Kat Planı.....	92
Şekil 4.6	: İstanbul-İstanbul Villa Tipi Konut Planları.....	97
Şekil 4.7	: Mesa Kemerburgaz Evleri Açelya Kat Planları.....	100
Şekil 4.8	: Aytek Evleri Bahçe Dupleksi Kat Planları.....	103
Şekil 4.9	: Mesa Yamaç Evler Akasya Dupleks Daire Kat Planları.....	106
Şekil 4.10	: İstanbul Zen Bahçe dupleksi kat planları.....	109

İSTANBUL'DA DIŞA KAPALI KONUT SİTELERİ TASARIMINDA GÜVENLİK KONUSUNUN İRDELENMESİ

ÖZET

2. Dünya Savaşı sonrası kentlerde banliyöleşme ile başlayan konut eğilimi 1960'lardan itibaren Amerika Birleşik Devletleri'nde dışa kapalı konut sitelerine dönüşmüş, hızla yaygınlaşan bu tür yerleşmeler tüm dünyada görülmeye başlanmıştır. Önce Gelişmiş Ülkelerde, sonra Gelişmekte Olan Ülkelerde yaygınlaşan dışa kapalı konut sitelerinin ülkemize gelişi 1980 sonrasında olmuştur. Bu yıllarda büyük ölçekli yatırımcılar kentin kalabalıklığından, karmaşasından, trafik yoğunluğu, çevre kirliliği v.b. sorunlardan kaçmak isteyen üst gelir grubu ve ekonomide büyüyen sınıfları hedef alarak, dışa kapalı konut siteleri inşa etmeye başlamıştır. Bu projelerde, kent yaşantısından yalıtılmış, yüksek duvarlarla çevrili, giriş-çıkışı kontrollü yaşam alanları sunulmuş, güvenli iç mekanlar yaratılmıştır. Özellikle çocuklu aileler için ideal yaşam alanları olduğu iddia edilen konut yerleşimleri inşa edilmiştir.

Çalışmanın birinci bölümünde tezin amacı, kapsamı ve yöntemi ele alınmaktadır. Tezin amacı “dışa kapalı konut sitelerinin” tasarımında sağlandığı iddia edilen güvenlik konusunu araştırmaktır. Bu amaca yönelik olarak öncelikle literatür çalışması yapılmış, güvenli çevrelerin tasarlanması konusunda yapılmış uluslararası çalışmalardan yararlanılarak konut yerleşimi, konut bloklarının konumu, konutun bahçe ve yollarla ilişkisi, sitedeki güvenlik önlemleri, yönetim, bakım, onarım konuları vb. gibi konular göz önünde tutularak tasarım kriterleri oluşturulmuştur ve İstanbul'da seçilen dışa kapalı konut siteleri bu kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir.

İkinci bölümde dışa kapalı konut siteleri ile ilgili konut, güvenlik ve dışa kapalı site kavramları ve gelişimi irdelenmiş, güvenlik konusu üzerinde çalışan araştırmacıların ve kurumların oluşturdukları tasarım kriterleri araştırılmış, tezde kullanılacak kriterler oluşturulmuştur.

Üçüncü bölümde dünyada ve İstanbul'da dışa kapalı konut sitelerinin gelişimi irdelenmiş, İstanbul'da kent merkezine yakın ve kent dışından seçilen örneklerin vaziyet ve kat planları incelenmiştir. Bu sitelerin fiziksel ve sosyal özellikleri, site yönetimleri ve inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde elde edilen bilgiler doğrultusunda anlatılmaya çalışılmıştır.

Dördüncü bölümde ise bu örnekler kent içindeki konumu, site içindeki yerleşim, yeşil alanlar, sosyal faaliyetler, konut içi ve çevresinin düzeni gibi güvenli konut yerleşimleri tasarım kriterleri doğrultusunda değerlendirilmiş, beşinci ve altıncı bölümde, tüm bu sitelerin tasarımı güvenlik açısından birbirleriyle karşılaştırılmıştır. Sonuçta güvenlik konusunun dışa kapalı sitelerde önemli bir etken olduğu görülmüştür.

THE SECURITY ISSUE IN THE DESIGN OF GATED COMMUNITIES IN ISTANBUL

SUMMARY

The trend of residences after World War II in the big cities has shifted into gated communities after 1960 and has spread of all over the world. Gated communities, which are first outspreaded in developed countries, now can be seen in developing countries after 1980. In Istanbul, in these years, the big construction firms had started to build residential environments which are closed to outside and the target was high-income level, these new environment have presented a new way of life with unique social facilities, security, parks and the components of high quality life. Consequently, idealized settlements have been created especially for the families with children.

In the first part, the aim, way and concept of the thesis had been discussed. The aim of this thesis is to examine the effects of security which is said to be provided on the design of gated communities. In the view of this aim, a literature of this subject has been examined and international research on the design of secure residential environments have been reviewed so that design criteria have been formulated regarding, site planning, location of the housing blocks, their relations to the roads and green, security controls, management, maintenance issues and based on these criteria, some gated communities in Istanbul are evaluated.

The second part includes the concepts of security, house and gates, the evolution of gated communities in all over the world and in Istanbul. The concepts and design principles of security in residential environments had been examined, and security and its related concepts about design which had been the subject of this thesis had been explained.

The third part of the thesis is about the development of gated communities in all over the world and in Istanbul. Gated Communities in Istanbul, which are generally in the city center or outside, have been evaluated by their layout plans. Also the physical and social properties of these residential environments have been searched.

The fourth part includes the evaluation of these environments through design principles of security. The fifth and sixth parts illustrate comparison and evaluation of gated communities through design principles. As a conclusion, security is an important subject which must be thought in the design process of residential areas and gated communities.

1. GİRİŞ

1980’li yıllar boyunca kentlerin fiziksel yapısında küreselleşmenin etkileri görülmüştür. Sermaye, mal, insan, bilgi ve uluslar arası akışın hızlanması gibi kentin dönüşümünü şekillendiren etkenler İstanbul’un fiziksel yapısında değişime neden olmuştur (Keyder, 1999). Dış sermayenin özendirilmesi ile büyük sermayeli yatırımcılar kentin merkezinde gökdelenler, beş yıldızlı oteller, alışveriş merkezleri inşa etmiş, bu yatırım süreci lüks konut üretimine de yansımıştır. O zamana kadar konut sektöründe yaşanan durgunluk, “Toplu Konut İdaresi”nin ve “Toplu Konut Fonu”nun kurulması ile sona ermiş, devlet büyük ölçekli projeler için kredi sağlamıştır. Özel sektör tarafından başlangıçta orta gelir gruplarını hedef alan konut projeleri, daha sonra üst ve üst-orta gelir grubuna yönelmiştir. Önceleri büyük kentlerin boş alanlarında başlayan bu projeler, daha sonra kent çeperlerinde yer almıştır (Sey, 1998).

1980 sonlarında inşa edilmeye başlanan ve özellikle üst-orta ve üst gelir gruplarını hedef alan dışa kapalı konut siteleri, “kapalı ve güvenli bir yaşam” düşüncesini sunan konut yerleşimleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu yılların sonunda birkaç tane olan dışa kapalı siteler hızla çoğalmaya başlamış, kentin çeperlerini ve prestijli alanlarını (örneğin; Boğaz sırtları, kuzey ormanları gibi) kaplayarak kente yeni bir form kazandırmıştır (Kurtuluş, 2005).

Bu siteler kent yaşamı ile kırsal yaşamı birleştiren, benzer sosyal gruplar ile paylaşılan ve güvenlik endişesi duyulmayan bir yaşam tarzı sunmuşlardır. Bu kapalı konut yerleşimlerinin tercih edilme nedenleri arasında güvenlik sorunu en çok vurgulananlardan birisidir (Şenyapılı, 2003). Kent çeperlerinde veya kent içinde olan bu siteler her türlü temizlik, bakım, onarım, sosyal hizmetler, spor gibi seçenekleri içinde barındırmakta, sadece fiziksel olarak değil bir yaşam tarzı ve toplumdan soyutlanmış ortak sosyal alanlar sunmaktadır. En önemlisi, kameralı ve 24 saat korunan bu sitelerde kullanıcılar için güvenilir bir yaşam alanı oluşturulduğu iddia edilmektedir.

Üst gelir grubunun yüksek duvarlar arkasında kontrollü bir yaşamı seçmeye iten güvenlik konusu büyük şehirdeki yaşamın en önemli sorunu haline gelmiştir. Kamusal alanlarda güvenliğin yeterince sağlanamıyor olması kapalı siteleri bir çözüm haline getirmiştir. Köksal'a (2003) göre kapalı yerleşmelerin ortaya çıkışı, insanın konut ve kent ile ilişkisindeki değişimi ve bu değişimde belirleyici olan güvenlik duygusunu kapsamaktadır. Bu da kentte güvenliğin yeterince sağlanamadığını göstermektedir.

Bu konular doğrultusunda, tezin konusu dışa kapalı konut sitelerinin tasarımında güvenlik konusunun etkileri olarak belirlenmiştir. Bu çerçevede öncelikle çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi anlatılmıştır. Burada amaç dışa kapalı konut sitelerinin tasarımında güvenlik kriterlerini incelemektir. Bu amaç doğrultusunda tezin kapsamını, konut ve konutun bulunduğu çevrenin tasarımında güvenlik konusunun ne kadar ele alındığını ve güvenliğini sağlamak için neler yapıldığını saptamak üzere İstanbul'da incelenen on iki site oluşturmaktadır. İstanbul'da incelenen konut yerleşimleri önce kısaca anlatılmış, internet aracılığıyla bilgilerine ve planlarına ulaşılan siteler daha sonra yerinde incelenmiştir.

İkinci bölümde bu araştırmaya yön veren temel tanım ve kavramlar ile konut ve onun sosyal, fiziksel özelliklerinden bahsedilmiştir. Konut yerleşim alanlarının çevre ile ilişkisi doğrultusunda güvenlik kavramı ve bu konunun konut alanlarının tasarımında kullanılma yöntemleri irdelenmiş ve örnekler gösterilmiştir. Daha sonra dışa kapalı site olgusu, özellikleri ve dünyadaki gelişim süreci anlatılmıştır.

Üçüncü bölümde dışa kapalı sitelerin dünyadaki durumu irdelenmeye çalışılmıştır, A.B.D., İngiltere, Kanada, Hollanda, Arjantin, Brezilya, Meksika ve Güney Afrika'daki dışa kapalı site örnekleri ve özellikleri incelenmiştir. Bu bölümde dünyanın yanı sıra İstanbul kentindeki siteler ele alınmıştır. Dışa kapalı konut sitelerinin İstanbul'daki gelişim sürecinden bahsedilmiş, çalışma alanı olarak seçilen on iki adet kapalı konut sitelerinin vaziyet planları incelenmiş, site yaşamı ile ilgili bilgiler verilmiştir.

Dördüncü bölümde ise tüm bilgiler ışığında konut alanları tasarımında kullanılan güvenlik kriterleri belli başlıklar altında toplanarak, çalışma konusu olan siteler değerlendirilmiştir.

Değerlendirme, sonuç ve öneriler bölümlerinde ise bu siteler karşılaştırılmış, değerlendirilmiş ve güvenlik kriterlerine uyup uymadıkları tartışılmıştır.

1.1. ÇALIŞMANIN AMACI

Bu çalışmanın amacı, İstanbul’da 1980 sonrası gelişen ve son yıllarda sayıları hızla artan dışa kapalı konut sitelerin tasarımında güvenlik konusunun etkilerini incelemektir. Güvenlik konusu, dünyadaki tüm dışa kapalı konut sitelerinin tercih edilmesinin en temel sebebi olmuştur. Konut ve çevresinin tasarımında güvenlik konusu, gelişmiş ülkelerde 60’lı yıllardan itibaren araştırılmaya başlanmıştır. Konut tasarımında güvenlik açısından çevre ile kurulan iletişim ve fiziksel mekânların bu doğrultuda değişmesi konusunda temel tasarım ilkeleri oluşturulmuştur. Bu ilkeler hem konut tasarımı hem de kent tasarımı konusunda kurallar içermektedir. Dışa kapalılık ise güvenilir bir konut alanı tasarımında geliştirilen yöntemlerden biridir.

1.2. ÇALIŞMANIN KAPSAMI VE YÖNTEMİ

Bu araştırmanın kapsamını İstanbul’da 1980 sonrasında inşa edilen dışa kapalı konut sitelerinin güvenlik açısından tasarımlarının incelenmesi ve değerlendirilmesi oluşturmaktadır. Bu kapsam doğrultusunda kent merkezinde beş adet, kent dışında yedi adet olmak üzere çeşitli ölçeklerde toplam on iki adet site incelenmektedir. Bu sitelerin tümü Avrupa yakasındadır. Anadolu yakasındaki yerleşmeler de kapsama dahil edilmek istenmiş, ancak zaman yetersizliği nedeniyle dışarıda bırakılmıştır. Öncelikle dışa kapalı konut siteleri ile ilgili geniş bir literatür çalışması yapılmıştır. Kütüphane taraması ile edinilen bilgiler değerlendirilerek tezin kuramsal çerçevesi oluşturulmuştur.

Seçilen dışa kapalı konut siteleri, altmışlı yıllardan itibaren Amerika ve İngiltere’de, öncelikle Jacobs, daha sonra Newman tarafından oluşturulan, Coleman, Cooper ve Colquhoun tarafından geliştirilen, güvenli konut yerleşimleri için gerekli fiziksel tasarım kriterleri ile değerlendirilmektedir. Ayrıca güvenli çevrelerin tasarımında kullanılacak kriterlerin bir program haline getirilmesi ile oluşan “Çevresel Tasarım ile Suçu Önleme Programı (CPTED-Crime Prevention Through Environmental Design) da incelenmiş ve değerlendirilmiştir. Bu çalışmada dışa kapalı konut siteleri üzerine çalışan araştırmacıların kurduğu, tartışma ve haberleşme platformu olarak kullanılan bir web sitesi (www.gatedcommunities.de)’ne ulaşılmıştır. Bu

sitede, dışa kapalı konut sitelerini farklı açılardan irdeleyen, 1997 yılından itibaren farklı zamanlarda ve farklı yerlerde düzenlenen konferanslarda sunulan bildirilere ulaşılmış, böylece dünyanın çeşitli yerlerinde bu konuda çalışan uzmanların yazıları elde edilmiştir. Tezin dünyadan örnekler bölümü de bu bildiriler içinden seçilerek oluşturulmuştur.

Güvenlik konusuna bağlı olarak incelenmek üzere İstanbul'daki dışa kapalı sitelerden seçilen örnekler, önce web sitelerinden incelenmiş, vaziyet ve kat planları ile kesit görünüşleri bu sitelerden ve şirketlerden alınmış ve incelenmiştir.

Daha sonra bu siteleri inşa eden şirketlerin yetkililerinden ve site yöneticilerinden randevu alınarak görüşmeler yapılmıştır. Görüşmelerde daha önceden hazırlanan soru formu ile güvenlik konusunda istenen bilgiler toplanmaya çalışılmıştır. Ayrıca bu siteler yerinde incelenmiş, fotoğraf ve gözlem ile tespitler yapılmış, bilgiler edinilmiştir, notlar alınmıştır. Örnek sitelerde iç ve dış mekan tasarımları güvenlik açısından incelenerek tezin orijinal kısmı oluşturulmuştur.

Çalışmada vaziyet planı ve planlardan çevre, dış, iç düzenlemeleri incelenen sitelerin ikinci aşamada kullanıcıları ile görüşme yapılmak istenmiş, ancak tez süresinde bu zamanın yeterli olmaması nedeniyle görüşmeler yapılamamıştır. Tezin devamı olabilecek gelecekteki çalışmalarda kullanım sonrası değerlendirme yöntemi ile konutlar ve çevrelerindeki güvenlik konusunun ne kadar çözülebildiğinin kullanıcı açısından değerlendirilmesi planlanmaktadır.

2. KAVRAMLAR VE TANIMLAR

Bu bölümde tezde kullanılacak konut, güvenlik ve dışa kapalı site kavramları açıklanmaya çalışılmaktadır. Bu kavramların sözlük anlamları ile literatürde kullanımları araştırılmış, farklı tanımlar irdelenerek, tezde kullanım biçimi ortaya konmuştur.

2.1 KONUT KAVRAMI, KENTSEL KONUT VE ÖZELLİKLERİ

Konut insanın en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma gereksinmesini karşılayan bir yapıdır ve insanoğlu var olduğundan bu yana çeşitli şekillerde bu ihtiyacı karşılamıştır. İlk insanlar için mağara ve kovuklar, doğal barınaklar bu ihtiyacı karşılarken insanların yerleşik düzene geçmesiyle konut bir yapı tipi olarak ortaya çıkmıştır. Yaşadığımız fiziksel barınaklar birer konuttur. Bu barınaklara anlam ve kimlik veren ise kullanıcılarıdır. Bu temel yapı birimi, insan ve fiziksel çevre ile ilişkisi temel alınarak değerlendirilmelidir.

Konut kavramı tek başına fiziksel bir yapıyı, bir barınağı ve strüktürü tariflerken, insan ve çevre ile ilişkisi düşünüldüğünde ev, yuva, ocak gibi daha duygusal ve güvenilir anlamlar içeren kavramlar karşımıza çıkmaktadır. Literatürde konutla ilgili tanımlara bakıldığında çok çeşitli anlatımlarla karşılaşılmaktadır. Bunlardan bazıları aşağıdaki gibidir:

- Kum çukurlarından mağaralara, kaya oyuklarından ağaç kabuklarına, siperliklerden değişik biçimdeki kulübelere, çadırlardan ağaç ve taştan yapılma evlere kadar genişleyen; insanın yatıp kalktığı, kötü havalardan, yırtıcı hayvanlardan, baskınlardan korunduğu, işinin dışında barındığı yer. (<http://www.tdk.gov.tr>)
- Bir ya da birkaç ev halkının yaşaması için yapılmış, insan yaşamasının gerekli kıldığı uyuma, yemek pişirme, soğuktan ve sıcaktan korunma, yıkanma, tuvalet gibi temel gereksinme konularında kolaylıkları bulunan barınak. (<http://www.tdk.gov.tr>)

- Çatısı ve duvarları olan insan yapımı strüktür. Soğuk, sıcak, rüzgar, tehlikeli hayvanlar ve insanlardan koruyan barınak (<http://www.websters-online-dictionary.org>).
- İnsanın yaşamını sürdürdüğü fiziksel strüktür (<http://en.wikipedia.org>).
- Belli bir zaman aralığında yaşanılan yer (<http://en.wikipedia.org>).

Bu tanımlar, konut kavramının temel ihtiyaçları sağlayan fiziksel bir barınak olarak ele alındığını göstermektedir. Ev kavramına bakıldığında ise literatürde daha farklı tanımlar ile karşılaşılmaktadır. Bunlardan bazıları aşağıdaki gibidir:

- Bachelard (1969) evi, insanın düşünüyü barındıran, düş kurmasını sağlayan ve düş kurarı koruyan yer olarak tanımlamıştır.
- Soykan'a (1999) göre ev dışıdır: içine alır, besler, büyütür, korur. İnsanın ilk evi ana rahmidir.
- Ev, insanın yaşadığı, genel olarak rahat hissettiği ve zamanının çoğunu geçirdiği yerdir; fiziksel bir konuttan daha fazlasıdır. Ev, **güvenlik ve barınak** anlamına gelir, dünyevi kaygıların unutulduğu, sevilen insanların ve eşyaların odak noktası olduğu mekandır; bir insanın hayatındaki merkez noktadır (<http://en.wikipedia.org>).

Rapaport'a (1969) göre, konut yalnızca fiziksel mekan değil, aynı zamanda belli amaçlar için oluşturulmuş bir kurumdur, oluşumu da ait olduğu kültürden etkilenmektedir. Değişen kültürler, bölgeler, tarihsel süreçler, sosyo-ekonomik özellikler ve iklimsel değişiklikler gibi pek çok faktör konut formunu etkileyebilmektedir.

Konut ile insanlar arasındaki ilişki sürekli değişiklik göstermektedir ve insanlar üzerindeki etkisi çok uzun süre boyunca devam eder. Anlamı ve kullanımı zaman içinde değişebilir. Mimarlıkta mekan ile zaman arasındaki ilişki, bina formu ve sosyal faktörler, süreklilik ve esneklik arasındaki diyalektik süreçtir. (Lawrence, 1987).

Her bireyin gereksinimleri farklıdır. Mekanlar arasındaki ilişkiler, konutu kullanan kullanıcıların niteliğine ve konutun yer aldığı çevreyle ilişkili olarak değişir. Konut biriminde iç mekan düzeni, konutun çevre ile ilişkisi ve donatımları kullanıcının niteliklerine bağlı olarak farklı değerler taşır. Konut ihtiyacı, kullanıcının yaşam

tarzına, eğitim, yaş, meslek, kültür, gelenek ve sosyal yapısına bağlı olarak değişmektedir. Konut biriminin çevresi ile olan ilişkisi kullanıcının kullanımı açısından önemlidir (Giritlioğlu, 1991).

Kullanıcı için konutun anlamı, zaman, mekan ve sosyo-kültürel yapıya bağlı olarak farklı anlamlar içermektedir. Konut bireyin çevresi ile ilişki kurduğu ve kendini yansıtabildiği kişisel mekandır (Özsoy, 1994).

Konut tasarımlarında kültürel, sosyal ve fiziksel faktörler vardır. Kültürel ve sosyal değişkenler konut formunu ve kullanımını etkilemektedir. Örneğin Avustralya'da 1850'li yıllarda mutfak ve banyo konutun dışında iken, 1890'lı yıllarda kadının rolünün değişmesi, hizmetçi tutma bedelinin yükselmesi ve su, gaz gibi temel öğelerin tek bir çatı altındaki gruba temin edilmesi ile banyo ve mutfak konuta eklenmiştir. Sonuç olarak konut içi düzen pek çok faktörden etkilenmektedir. Bir konutun düzeni ve tasarımı yanında, içindeki mobilyalar, evin çevresi bir sistemin parçalarıdır ve sistemdeki her bir parçanın kişisel ve sosyal, değişken anlamları vardır (Lawrence, 1987).

Konut, kullanıcının fiziksel ve psikolojik ihtiyaçlarını karşılayan bir yapı türüdür. İnsanın en temel ihtiyaçları Maslow tarafından barınma, güvenlik, birlikte olma, saygı duyma ve duyulma, fiziksel doygunluk ve bilme olarak yedi özellikle tanımlanmıştır (Karataş, 1992). Bunlar bugün hala çok önemlidir, ancak araştırmacılar farklı yorumlarla sıralamayı değiştirmektedir. Örneğin Lawrence'a göre (1987) bu gereksinimler :

- Sığınak (Barınma)
- Güvenlik
- Konfor
- Sosyal yaşam ve temel ihtiyaçlar
- Estetik şeklinde sıralanmaktadır.

Güvenlik, bu sıralamada barınaktan sonra ikinci sırada yer almaktadır çünkü insanın, yaşamı için gerekli olan gereksinimlerini, tehlike ile karşılaşmadan yerine getirmesi, kaliteli bir yaşam ve çevre için çok önemlidir (Karataş, 1992). Güvenlik, sağlıklı bir toplumda yaşamının en temel gereksinimlerinden biridir. Konut çevrelerinde

güvenliği sağlamak için geliştirilen tasarım kriterleri ve oluşturulan program (CPTED) ve kılavuzlar bu gereksinime cevap vermek amacını taşımaktadır.

KENTSEL KONUT VE ÖZELLİKLERİ

Kentsel konut, kent merkezinde ve çeperlerinde inşa edilen ve farklı tiplerde görülen konut türüdür. Yüksel'e (1995) göre kentsel konut türleri toplumsal nedenlerle ortaya çıkmaktadır. Özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrası dünyada büyük kentlerde konut ihtiyacını karşılamak amacı ile geliştirilen konut yapım sektörü ile kentler hızlı bir değişim sürecine girmiştir. Türkiye'de ise 1950 sonrasında yaşanan politik değişimler ve bunun sonucunda ortaya çıkan plansız ve hızlı kentleşme ile konut ihtiyacı artmıştır. 1980 sonrasında özel sektör konut yapımına girmiş, büyük bir oranla üst ve üst-orta gelir grubuna hitap eden konut projeleri inşa etmeye başlamıştır. Bu yerleşimlerin bazıları çevrelerine kapalı bir şekilde tasarlanırken beraberinde çarşı ve rekreasyon alanlarını da sunmaktadır. Kentsel konut türleri şu şekilde sıralanmaktadır:

Apartmanlar: Ortak girişi ve koridoru olan, konut ünitelerini barındıran katlı yapılardır. Daha fazla sayıda konut ünitesini toplamak amaçlı olan ve çok aile konutunu barındıran konut türüdür (Yüksel, 1995).

Rezidans: Dikeyde gelişen yüksek katlı güvenli konutlardır. Çok sayıda, farklı niteliklerde ve büyüklüklerde konut barındırırlar.

İkiz evler: Yan duvarlarından birini komşu bina ile paylaşan az katlı konut türüdür.

Müstakil Evler (Ayrık evler): Bahçe içinde inşa edilen, bitiştiği herhangi bir yapı olmayan ve tek bir aile için yapılan az katlı konut türüdür.

Sıra ev: Aralarında ortak bir duvar olan ve sırayla dizilmiş bitişik nizam, az sayıda çok katlı konutlardır (<http://www.answers.com>).

Teras ev: Özellikle eğimli arazilerde uygulanan konut tipidir.

Sosyal konut: Çok sayıda alt-gelir grubu aileler için devlet tarafından yapılan apartman türü konutlardır.

Gecekondular: Gecekondu, Türkiye'de İkinci Dünya Savaşı sonrasında hızlı kentleşme sonucu ortaya çıkan kırdan şehre göçenlerin gerçekleştirdiği konut türüdür.

Yahılar: Özellikle Boğaz kıyılarında üst-gelir grubu için yapılan katlı konut türüdür.

2.2. GÜVENLİK KAVRAMI, KONUT VE ÇEVRESEL TASARIMA ETKİLERİ

Bir topluluğun uygarlık sembollerinden biri de insanların yaşadıkları çevrenin fiziksel özellikleridir. Yaşanılan çevreden önce sağlıklı bir toplum oluşturulması, insanların ait olduklarını düşündükleri bir çevre yaratılması ve bu çevrede güvenliğin bir ihtiyaç olarak düşünülmesi, medeni bir yaşamın göstergesidir (Colquhoun, 2004).

İnsanların kendilerini tanımlama biçimleri, yaşanılan yer ile ilişkilendirilmektedir. Memnuniyet ve güvenlik duyguları ile ilişkilendirilen mekan kimliği, aynı zamanda bir insanın yaşadığı yeri de biçimlendirmektedir (Low, 2003).

Ev, pek çok aile için gelecekteki en önemli bir maddi yatırım ve kaynaktır. Kapıdaki kilit evin güvenli olmasına yetmez, ayrıca çevresindeki sokaklar, şehir ve bulunduğu bölge de güvenli olmalıdır (Blakely ve Snyder, 1997).

Güvenlik, 20.yüzyılda sanayileşme ile birlikte kentlerde oluşan ihtiyaçlardan biridir. Güvenlik kavramı ile ilgili tanımlar şöyle sıralanabilir:

- Devlet olarak örgütlenen bir toplumun düzen ve güvenirlilik içinde bulunması durumudur.(<http://www.tdk.gov.tr>)
- Bir kimsenin, bir şeyin özellikle fiziksel saldırı, kaza, soygun v.b. bir tehlike ve risk ile karşı karşıya gelmediği, gerçek, nesnel durum (Büyük Larousse, 10. cilt, sf. 1876).
- Güvenlik, tehlikeli olandan uzakta yaşamaktır (<http://www.websters-online-dictionary.org>)

GÜVENLİK KONUSUNUN KONUT VE ÇEVRESEL TASARIMA ETKİLERİ

19. yy da güvenlik kavramı özellikle kentlerin en önemli ögesi olmuştur. Bundan dolayı mimari tasarımlarda suçu önleyici ve güvenliği arttırıcı yaklaşımlar önem kazanmıştır. Bu yaklaşımların ortak özelliği konut sahiplerinin konutlarının çevresini kontrol edebilmelerini sağlayan fiziksel tasarımı oluşturmaktır. Bu yaklaşım, binaların dışındaki sokaklar ve bahçeleri, binaların içindeki koridorları ve lobileri içermektedir. Bu kavramın yayılması 60'lı yıllarda St. Louis 'de ülkenin ünlü

mimarlarından biri tarafından tasarlanan Pruitt-Igoe konut projesinin yıkılması ile gelişmeye başlamıştır. (Newman, 1996)

TASARIM İLE İLGİLİ PRENSİPLERİN GELİŞİMİ

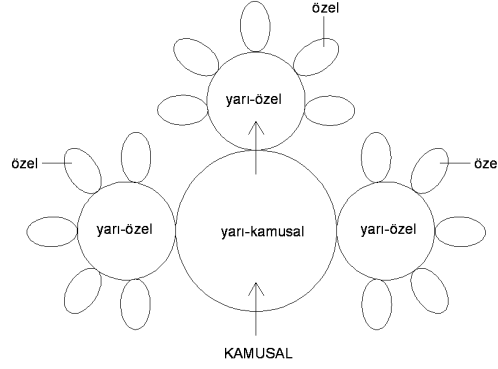
Colquhoun'a (2004) göre güvenli bir çevrenin tasarımı konusunda bugüne kadar geliştirilen ana fikirler aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- *Savunulabilir Alan (Defensible Space)*: Newman'ın 1972 yılında ortaya attığı bu kavram fiziksel bir alana girişin sınırlandırılması ile ilgilidir.
- *Fiziksel Tasarım Yoluyla Suçu Önleme Programı (CPTED)*: Savunulabilir alan düşüncesini geliştiren ve fiziksel çevrenin suç oranını düşürebilecek şekilde değiştirilebileceğini savunan bir yaklaşımdır. Ayrıca sağlıklı toplumlar oluşturmak üzere fiziksel gelişimin yanında ekonomik ve sosyal gelişimlerin de olması gerektiğini savunmuştur.

Colquhoun'a (2004) göre bu fikirler A.B.D ve İngiltere'de 1960'lardan itibaren araştırılmış ve geliştirilmiştir. 1960'ların başlarında Amerika'lı sosyolog Wood, fiziksel çevrede doğal gözlem yapabilmeye olanak veren ve kamusal ve yarı-kamusal alanların iyileştirilmesini sağlayan tasarımların suç oranını azaltabileceğini savunmuştur.

Jacobs, 1961'de yayınlanan "Büyük Amerikan Şehirlerinde Ölüm ve Yaşam (The Death and Life of Great American Cities)" adlı kitabında kamusal ve özel alanlar arasında belirgin ayrımlar olması gerektiğini, bu ayrımların kullanıcıya sahiplenme duygusu vereceğini yazmıştır. Konutların sokağı görebilecek ve gözlemleyebilecek düzende olması gerektiğini, özellikle kamusal sokakların sürekli gözlenebilir olmasını, bunun da kamusal binaların (dükkanlar, barlar..vb.) sokağa yönlendirilmesi sayesinde olabileceğini belirtmiştir.

Newman, 1972 yılında yayınlanan "Savunulabilir Alan (Defensible Space)" kitabında dört ana tasarım düşüncesinden bahsetmiştir ve bunların duruma göre bireysel veya bütün ele alınabileceğini yazmıştır. Şekil 2-1'de Newman'ın ana prensiplerini özetleyen eskizi mevcuttur. Bu eskizde, Newman, fiziksel çevrede kamusal alandan özel alana doğru hiyerarşi olması gerektiğini göstermektedir. Bu alanların birbirinden net bir biçimde ayrılması gerektiğini belirtmiştir (Colquhoun, 2004).



Şekil 2.1 : Defensible Space: Newman'ın ana Prensiplerini Gösteren Eskiz (Colquhoun, 2004).

Newman'ın ana fikirleri aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- o *Alansallık:* Konut yerleşiminde bulunan iç ve dış alanların (merdivenler, giriş holleri, bina önleri, koridorlar..vb.) kullanıcı tarafından kontrol edebilecek kadar küçük bölümlere ayrılması ve bu ayrımların fiziksel elemanlar ile belirtilmesi prensibine dayanmaktadır.
- o *Doğal Gözlem:* Kullanıcı içeride ve ortak kamusal alanların etrafında neler olup bittiğini gözleyebilmelidir.
- o *Konut Alanlarının Diğer Alanlarla Birleştirilmesi:* Konut alanlarının ticari ve sosyal mekanlarla iç içe olması gerektiğini ve otopark ve oyun alanlarının konut içinden gözlenebilmesi düşüncesini içermektedir.
- o *Sosyal Faktörler:* Konut yerleşimlerinde yaş, gelir, yaşam tarzı konularında benzer olan insanların bir arada yaşaması, aralarında daha çok iletişim olmasını sağlar (Newman, 1996).

Colquhoun'a (2004) göre 1980 yılında Clarke ve Mayhew tarafından yayınlanan “Suçu Önleyici Tasarım (Designing Out Crime)” adlı kitapta tek bir alana ve işlenen belirli bir suça odaklanarak stratejik kriterler sunulmuştur. Bunlar genel olarak suç işlenirken hedeflenen elemanın (kapı, pencere, posta kutusu, yangın merdiveni..vb.) yerlerinin değiştirilmesi, kilitlerin güçlendirilmesi, özel güvenlik firmalarından, polisten yardım alınması, doğal gözleme olanak tanıyan tasarımların yapılması konuları üzerinedir.

1985 yılında yayımlanan “Ütopya Arayışı: Planlı Konutta Vizyon ve Gerçeklik (Utopia on Trial: Vision and Reality in Planned Housing)” kitabında, Coleman,

konut alanlarında on altı farklı tasarım kriterinin problem oluşturduğunu belirlemiştir ve bu kriterleri dört ana başlık altında toplamıştır. Bu başlıklar aşağıdaki gibidir:

- *Ölçek/Boyut (Size)*: Bir bloğu paylaşan insan sayısının fazla olması ile insanların birbirini tanıma olasılığının azalması düşüncesi üzerine kurulmuştur. Üç katlı bir bloğa düşen daire sayısı on iki, girişe düşen daire sayısı da altı olmalıdır.
- *Dolaşım (Circulation)*: Bina içinde ve dışında (koridorlarda, merdivenlerde, asansörlerde..vb.) insanların dolaşması gereken alanın az olması gerektiği fikrine dayanır.
- *Girişler (Entrance Variables)*: Bir bloğun girişini ve çevresini oluşturan özel ve kamusal alanların net bir biçimde ayrılmasını içermektedir.
- *Zemin (Grounds)*: Coleman, bir alanda bulunan blokların her birinin kamusal yola bakan, kendine ait bir alanının olması gerektiğini savunmaktadır. Böylece her blok daha güvenli ve kontrollü olabilecektir (Coleman, 1985).

1986 yılında Cooper Marcus ve Sarkissian tarafından yayınlanan “Orta Büyüklükte Aileler için Konut Tasarım Kriterleri (Housing As If People Mattered: Site Design Guidelines For Medium-Density Family Housing)” kitabı, yüksek yoğunluklu, az katlı konut yerleşimlerinin ve konut yerleşimini oluşturan açık alanlar, sosyal aktiviteler, oyun alanları, yürüme yolları gibi bileşenlerin tasarımında kullanılacak tasarım kriterleri içermektedir. (Marcus, Sarkissin, 1986) Güvenlik konusunu kolay girilebilirlik, alansallık, doğal gözlem olanağı, tanımlı alanlar, bozma eğilimi ve yönetim başlıkları altında toplamışlar ve bu konuları da kendi içlerinde çeşitli başlıklara ayırarak tasarım örnekleri vermişlerdir. Bu kriterler aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- *Girilebilirlik (Penetrability)*: Konut yerleşimlerine ait olan açık alanların sembolik bariyerlerle kapatılması ve kapı konulması, blok girişlerinin görülebilir olması, dış kapılarının sağlam ve görülebilir olması, otoparkların görünebilir ve sağlam kapılar ile kapatılabilir olması, yangından kaçış elemanlarının kolay girilebilir olmaması, posta kutularının dışarıda olması gibi kriterler yabancıların ve suçluların bu alanlara girmesini engelleyici olabilmektedir.
- *Alansallık (Territoriality)*: Konut alanlarının belli bölgelere ayırmak ve bir girişin az insan tarafından kullanılması gerektiği konularını ele almıştır.

- Gözetleme Olanakları (*Opportunities for Surveillance*): Açık alanlardan bloklara direkt girilebilmeli, girişler ve en çok kullanılan iç mekanlar alanı görebilecek konumda olmalıdır, mekanların gece de kullanımı desteklenmelidir, ışıklandırma her zaman güçlü olmalıdır, alarm sistemleri kurulmalıdır.
- Belirsizlik (*Ambiguity*): Konutlar ve açık alanlar arasında tampon bölgeler oluşturulması ve dış aktiviteler için gerekli alanların tasarlanmasıdır.
- Tahrip etme, Yıkıcılık (*Vandalism*): Posta kutularının dışarıdan müdahaleyi engelleyici konumda olması, genç nüfus oranına göre tasarımın yapılması, dikkat çekici malzemelerin kullanılmaması, kolay müdahale edilebilir malzemelerden kaçınılması gerekmektedir.
- Yönetim (*Management*): Suçu önleyici yönetim tekniklerinin oluşturulmasıdır. (Marcus, Sarkissin, 1986)

2000 yılında Crowe tarafından yazılan “Çevresel Tasarım ile Suçun Önlenmesi (Crime Prevention Through Environmental Design)” adlı kitapta “Çevresel Tasarım ile Suçu Önleme” (CPTED) programının tanımı, amacı ve gelişimi anlatılmaktadır. Bu tanımlar çerçevesinde oluşturulan tasarım kriterleri de örneklerle açıklanmaktadır. Bu program konut yerleşimleri yanında yaşanan tüm çevrenin fiziksel yapısının suçu önleyici bir yapıya sahip olması gerektiğini açıklamaktadır. (Crowe, 2000)

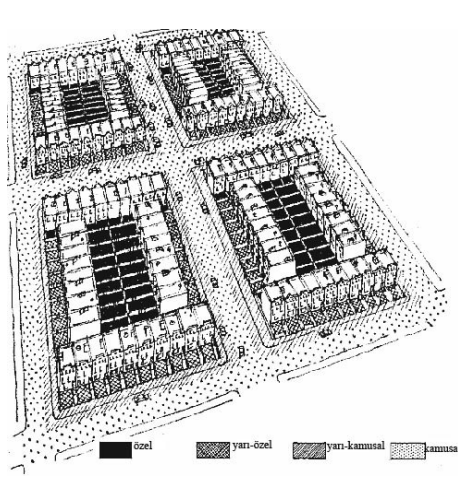
Colquhoun tarafından 2004 yılında yayınlanan “Suçun Olmadığı Tasarım: Güvenli ve Sürdürülebilir Topluluklar Yaratma (Design Out Crime: Creating Safe and Sustainable Communities)” adlı kitap ise suç ve suç korkusundan uzakta, kaliteli bir yaşamın sunulduğu konut alanları ve topluluklar için gerekli olan fiziksel tasarım kriterleri üzerinde durmaktadır (Colquhoun, 2004).

Konut Kullanıcısının Çevreyi Kontrol Edebilmesinde Bina Tipinin Etkisi

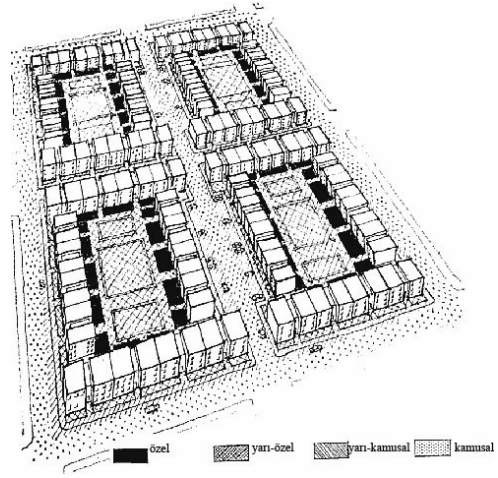
Newman (1996) “Savunulabilir Alanlar Yaratma (Creating Defensible Spaces)” kitabında güvenlik konusu ile ilgili yaptığı çalışmalar sonucunda ulaştığı kriterleri örneklerle aktarmıştır. Bu örneklerde doğal gözlem, kamusal alanlardan özel mekanlara geçiş ve yoğunluk konuları ele alınmıştır. Öncelikle konut yapılarını üç kategoriye ayırmış, tasarım kriterlerini bunlara göre incelemiştir.

Buna göre birinci grup tek aile evleridir. (tek ev, ikiz ev, sıra ev) Her ev bir aile içindir, iç mekanlar ve evlerin bahçeleri evin kullanıcısına aittir ve özeldir, yürüyüş yolları ve evin ön bahçesi birbiriyle doğrudan bağlantılıdır ve yürüyüş yolları yarı-kamusaldır. Şekil 2.2 de sıra evlerden oluşan ve bu kategoriye örnek olan dört yapı adası görülmektedir. Sokaklar ve yürüyüş yolları hariç tüm alan konut kullanıcılarına özel olarak bölünmüştür. Her konutun kendi ön bahçesi vardır ve yarı-özel tasarlanmıştır. Arka bahçeler duvarla birbirinden ayrılmıştır. Yarı-özel ön bahçeleri yürüyüş yoluna dayanmaktadır ve kullanıcı arabasını kaldırım kenarına park etmektedir. Kullanıcılar evlerinin hizasındaki araba park alanını ve yürüyüş alanını kamusal mekandan çok yarı-kamusal kabul etmektedir. Bu örnekte çoğu dış alan ve tüm iç alan özeldir. Konut alanının eşit bölümlenme ile tasarlanması, kullanıcının evin uzantısında yola park ettiği arabasını, yolu, ön bahçeyi ve yürüme yolunu kontrol edebilmesini sağlamaktadır. Bu da güvenli bir yerleşim alanını oluşturmaktadır.

İkinci grup ise şekil 2.3'te görülen az katlı, bahçeli apartmanlardır, tek aile evlerinin aksine girişler, koridorlar ve merdivenler gibi bina içinde aileler tarafından kullanılan yarı-kamusal ortak mekanlar vardır. Tek özel mekan daire içidir. Bahçeler genelde tüm aileler tarafından paylaşılır ve yarı-özel mekanlardır. Yol bina tarafından tamamen gözlenebilmektedir. Zemin katta oturanlar ile arka bahçe arasında doğrudan ilişki kurulmuştur ve konutların arka bahçelerinde kendi özel alanları vardır, bahçenin geri kalanı diğer aileler içindir ve yarı-kamusal alanlardan (sirkülasyon) geçilerek ulaşılan yine yarı-kamusal bir alandır. Her binanın önünde bitişik duran küçük ön bahçe giriş içindir ve yarı-özeldir. Sıra evlerde olduğu gibi tüm binaların girişleri yola bakmaktadır ancak her giriş o binada oturan aileler tarafından kullanılmaktadır ve özel değil yarı-özeldir. Binaların önüne park edilmektedir. Binanın önünde bulunan mekanın yarı-özel oluşu, yürüyüş ve araba yolunun bina uzantısı olmasını engellemiştir ancak tüm bu engellere rağmen kullanıcılar bina önünü kontrol edebilmektedir. (Newman, 1996)



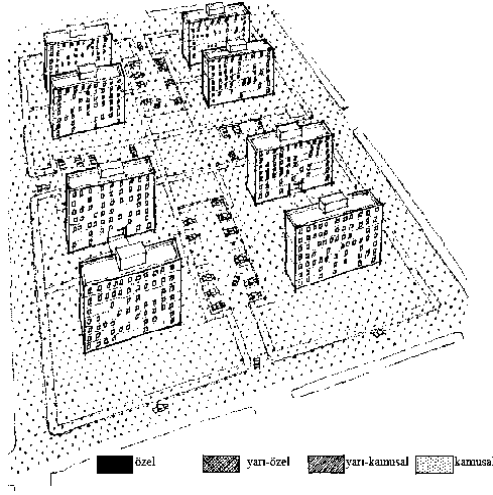
Şekil 2.2: Sıra Evlerden Oluşan Dört Yapı Adasında Özel, Yarı Özel, Kamusal, Yarı Kamusal Alanlar



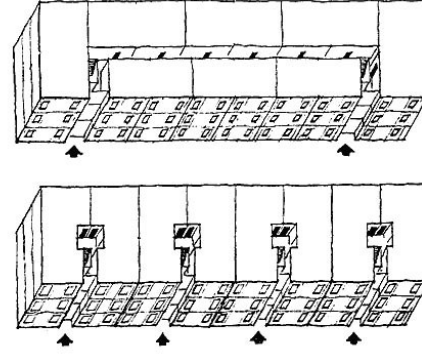
Şekil 2.3: Az Katlı Apartmanlardan Oluşan Dört Yapı Adasında Özel, Yarı Özel, Kamusal, Yarı Kamusal Alanlar

(Newman, 1996).

Şekil 2.4 ise üçüncü grup olan çok katlı, asansörlü yapıları ve onların oluşturduğu dört ana konut yerleşimini göstermektedir. Koridorlar, merdivenler, asansörler gibi mekanlar çok aile tarafından paylaşıldığı için yarı-kamusal ve kamusal mekanlardır. Binaların dışı ise tamamen kamusaldır ve binalara ait değildir. Kullanıcıların konutu çevreleyen bahçe ve yollar ile ilgili ilişkileri azdır. Bina cepheleri yollara bakmamaktadır, yürüyüş yollarına çıkan bahçeler, yürüyüş yolları ve ana yollar da kamusaldır. Bu tasarım tüm zemini kamusal yapmayı başarmıştır. Zemin kamusal olduğu için bir yönetim tarafından sürekli bakılmalı, bir güvenlik birimi tarafından sürekli kontrol edilmelidir, şehrin sokakları ve yürüme yolları şehir polisi tarafından kontrol edilmelidir. Yüksek yapılı bu yerleşimler binalar giriş için dönüşler ve karanlık köşeler içeren yürüme yolları ortaya çıkarmıştır. Bu tür yerleşimlerde kullanıcılar binalarına geceleri yürümenin tehlikelerinden şikayet etmektedir, bu durum ilk iki tip konut yerleşiminde görülmemektedir, onlarda bina önü ve girişi arasındaki mesafe üçüncü tipe göre azdır ve bina cephesi girişi görmektedir. Son dönem yüksek yapılarda da cephe girişe bakmaktadır ve bu güvenliği sağlamaktadır (Newman, 1996).



Şekil 2.4: Çok Katlı, Asansörlü Yapıları ve Onların Oluşturduğu Dört Ana Konut



Şekil 2.5: Üç Katlı Apartmanların İki Farklı Konfigürasyonu (Newman, 1996).

Şekil 2.5’de üç katlı apartmanların iki farklı konfigürasyonu görülmektedir. Yirmi dört ailenin barındığı her iki tasarımdan üst konfigürasyonda yirmi dört ailenin paylaştığı iki ana giriş, her sekiz ailenin paylaştığı bir koridor vardır ve her koridor toplamda yirmi dört ailenin kullanımına açıktır. Alt örnekte ise her binanın girişi farklıdır, sadece altı aile bina girişini paylaşmaktadır, koridoru ise iki aile kullanmaktadır. Ortak alanlar daha kolay kontrol edilebilmekte, yabancı ile tanışık olanlar daha kolay fark edilebilmektedir. Sonuç olarak ortak bir alanı paylaşan kişi sayısı çoğaldıkça, insanların o mekanı tanımlaması, içine girmesi ve o mekandaki aktiviteleri kontrol etmesi zorlaşır (Newman, 1996).

Çevresel Tasarım ile Suçu Önlemek (CPTED Programı)

İnşa edilmiş çevrenin daha etkin kullanımı ve doğru tasarımı, suç oranını düşürebilir ve yaşam kalitesini yükseltebilir. Çevresel tasarım ile suçu önleme programı (CPTED) bu kavram çerçevesinde geliştirilmiş, fiziksel çevrenin yenilenmesi ile suçun önlenilebileceği ve yaşayanlar üzerindeki etkisinin değiştirilebileceği öngörülmüştür. Çevresel tasarım insan-çevre ilişkisi üzerine kurulmuştur. Çevre kavramı insanlar ve yaşadıkları sosyal ve fiziksel çevreyi kapsarken, tasarım kavramı insanların çevre ile olan ilişkisini etkileyen sosyal, fiziksel ve yönetsel kuralları içermektedir. Aynı zamanda fiziksel çevreyi, insanların kişiliklerini, mekanın doğru kullanımını ve doğru kullanım sonucu suçu önlemeyi vurgulamaktadır. Bu program, fiziksel çevre ile yakın ilişkisi olan değişkenleri yenilemek yoluyla tanımlanmış bir alanda işlenen suçları önlemeyi hedeflemektedir. Sadece fiziksel ve kent tasarımı

üzerine değil, toplumun kaynaşması, kuralların uygulanması üzerine çağdaş yaklaşımlar tanımlamaktadır. Bu programın en önemli stratejileri doğal giriş kontrolü, doğal yollarla gözlem ve alansal etki yoluyla kontroldür. Doğal giriş kontrolü, bir alana girişin kontrol edilebilmesi için gerekli yöntemleri içermektedir. Girişlerin iyi aydınlatılmış, tanımlanmış, gözlemlenebilir olması gerekmektedir. Doğal gözlem, bir mekanda yapılan aktivitelerin gözlenebilmesidir, çevrenin açık ve net tasarlanması ile yeterince aydınlatılması, bu stratejinin kapsamı içindedir. Alansal etki ise tamamen insanların mekanı sahiplenme güdüsüne ve etkisi altına alabilmesine bağlıdır. Diğer iki stratejiyi kapsamaktadır. Güvenlik ile ilgili sorunlar genelde konut alanlarına dışarıdan girilebilmesi ile ilgilidir; yetersiz ışıklandırma, mekan yönetimi ve tasarım eksiklikleri potansiyel problemler olarak tanımlanmıştır. Bu programın konut alanlarındaki suç oranını düşürmek için geliştirilmiştir. (Crowe, 2000) Doğal gözlem yöntemine göre,

- Evin çevresinde güvenlik görevlisinin gözüne çarpabilecek alanlar oluşturulması,
- Yatak odalarının pencerelerindeki ışıkların azaltılması ve bu sayede konut kullanıcısının perdeleri açık bırakması ile gözlemlendiği düşüncesinin oluşması,
- Binanın sağır duvarlarına pencere açılması,
- Kapıya gelenlerin yüzlerini net görülebilmesini sağlayan ışık kullanılması,
- Arabanın kapı önüne veya görüş açısının içine park edilmesi,
- Gözlemi engelleyen duvarların kaldırılıp şeffaf, geçirgen engeller yerleştirilmesi önemli olmaktadır.

Doğal giriş yöntemine göre:

- Yabancıların girmesini engellemek için araç giriş-çıkışlarının kontrol edilmesi,
- Yayaaların güvenliği ve hızı azaltmak için hız kesiciler konması,
- Konut yerleşiminin tanımlanması ve özelden kamusala geçişin tanımlanması için kapıya bir giriş yapısı inşa edilmesi önemli olmaktadır.

Alansal etki yöntemine göre:

- Girişi paylaşan kişi sayısını azaltmak,
- Balkon veya galeri gibi mekanları paylaşan kişi sayısını azaltmak,

- Ortak yeşil alanları paylaşan kişi sayısını azaltmak,
- Ortak park alanını paylaşan kişi sayısını azaltmak,
- Yürüme yollarının konuta çok yakın olmasını engellemek çok önemli olmaktadır (Crowe, 2000).

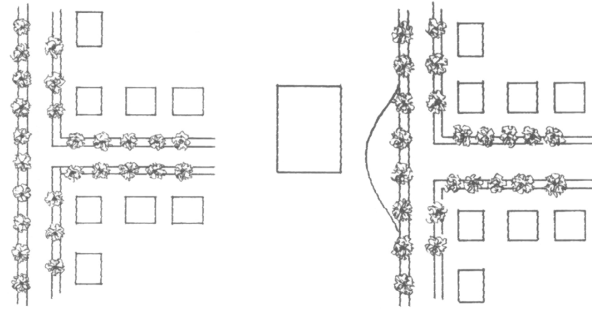
Konut Alanlarının Tasarımında Kullanılan Kriterler

Crowe'a (2000) göre güvenli konut alanları tasarımında önemli görülen kriterler şöyle sıralanmaktadır:

- o *Girişin Kontrolü:* Binalara ve dışarıya kapatılmış ortak alanlara yabancıların girmesini engelleyici bariyerler temin edilmesi,
- o *Fiziksel Çevre Üzerinde Gözetim:* Suçluların ve potansiyel suçlular tarafından gizlice yapılan eylemlerin gözetlenebilmesi olanağını arttıran, polisin müdahale edebilmesini sağlayan fiziksel çevre mekanizmaları ile gözetim olanaklarının artırılması,
- o *Mekanik Gözlem Aygıtları:* Konutların izinsiz giriş yapmak isteyenleri fark edebilecekleri güvenlik aygıtlarının temin edilmesi,
- o *Tasarım ve Konstrüksiyon:* Konutların ve konut alanlarının tasarımında, inşaatında ya da tamirinde güvenliğin ve kalitenin artırılması,
- o *Alan Kullanımı:* Negatif etkisi olan binaların ve çevrenin oluşmasını engelleyici politikalar oluşturulması,
- o *Kullanıcının Fonksiyonu:* Kullanıcıların evlerin suça karşı korumalı olmasını sağlayıcı güvenlik önlemleri almaları için teşvik edilmesi,
- o *Sosyal İlişkiler:* Sosyal uyum ve kontrolün kullanıcılar tarafından genişlemesi için komşuluk ilişkilerinin geliştirilmesi,
- o *Özel Güvenlik Hizmetleri:* Konut alanlarındaki güvenliğin sağlanması için, profesyonel veya gönüllü hizmetlerin alınması,
- o *Polis Hizmetleri:* Yeterli ve etkili güvenliği sağlamak için polis hizmetlerinin geliştirilmesi,
- o *Polis – Toplum İlişkisi:* Suçun önlenmesi ve rapor edilebilmesi için halkın ve polisin işbirliği içinde olması ve ikisi arasındaki ilişkinin geliştirilmesi,

- *Toplumun Bilinçlenmesi:* Konut alanlarındaki suç ile mücadele etmeye yardım için kullanıcıların güvenlik ve suç önleme konularında bilinçlendirilmesi,
- *Alansal Kimlik:* Potansiyel suçluların yıldırılması için özel alanların ortak alanlardan farklılaştırılması,
- *Komşuluk İmajı:* Pozitif bir komşuluk imajı oluşturulması ve bu sayede alanın ekonomik canlılığının artırılması, kullanıcıların eğitilmesi ve bilinç oluşturulması.

Konut Yerleşimlerinde Yollar



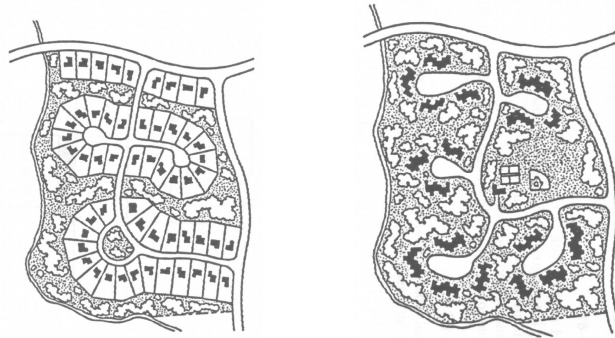
Şekil 2.6: Konut Yerleşim Planları (Crowe, 2000).

Şekil 2.6'da solda görülen yerleşimde konutlar aralarında belirli mesafeler ile yerleştirilmiştir ve yola bakmaktadır. Konut sahipleri komşularının arabalarını fark edebilirler, sokaktan geçen yabancıları görebilirler, ön bahçeler çevreyi gözlemleyebilecek şekilde düzenlenmiştir. Sağda ise okul binasına yönelik olarak çevre düzenlenmiştir. Okulun varlığı yaya ve araç trafiğini arttırmıştır, yabancı arabalar ve insanlar konutların önünde daha çok bulunacaktır. Mülkün değeri artarken çevreyi hafızada tutmak azalmakta, konut sahipleri sırtlarını sokağa dönmekte, ev kullanımı artarken, çevreyi kontrol etme azalmaktadır (Crowe, 2000).



Şekil 2.7: Geleneksel Eğrisel Sokaklar ile Tasarlanan Konut Yerleşim Alanı (Crowe, 2000).

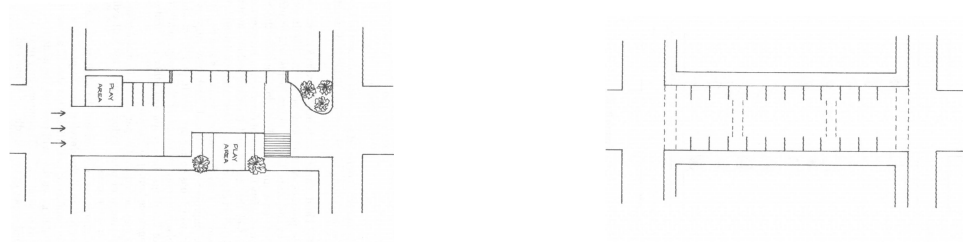
Şekil 2.7 de ise çok sayıda konutun bir arada olduğu ve geleneksel eğrisel sokaklar ile tasarlanan konut yerleşim alanı görülmektedir. Böyle bir yerleşim tipi çevrenin daha kolay algılanmasını sağlar ve konut yapısı olmayan alanları azaltır. Bu tasarımda kullanıcılar çocuklarını daha kolay kontrol eder, daha yavaş bir trafik akışı vardır (Crowe, 2000). Şekil 2.8’de kümeleşmiş eğrisel yerleşim görülmektedir. Yeşil alanlar ve boş vakitleri geçirecek, spor yapacak mekanlar daha çoktur ve bunu yatırımcılar daha çok istemektedir, bu da kullanıcıların mülklerine dikkatinin azalmasına sebep olmaktadır. Yeşil alanların çokluğu estetik olabilir ancak kullanıcılar daha az aidiyet hissetmekte ve o alanlarda olan aktivitelere sırtlarını çevirmektedirler. Açık alanlarda yapılacak faaliyetler kurallar ile belirlenmiştir ve sınırlıdır, bu da kullanıcıların bu alanlara olan dikkatini azaltmaktadır, gençler açık alanlarda kurallara pek uymamakta, konut alanlarında farklılaşmayan bölgelerde büyüyen çocuklar arazi kurallarına uymakta güçlük çekmektedirler, bu da kişiliklerini etkilemektedir (Crowe, 2000).



Şekil 2.8: Kümeleşmiş Eğrisel Yerleşim Farklı Versiyonları (Crowe, 2000).

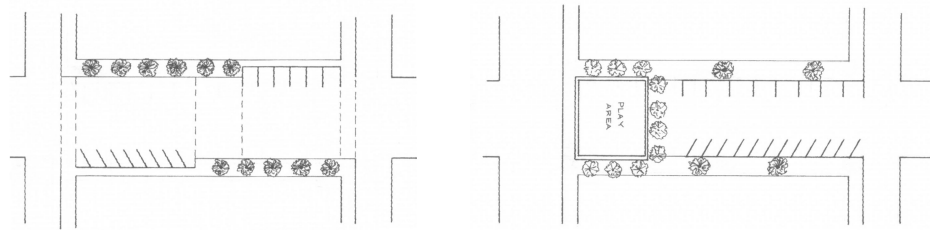
İlk örnekteki yerleşim planı ekonomik açıdan uygundur, satın alacaklar için açık alanların çokluğu ve yapılan faaliyetler önemlidir. Bu yerleşim kullanımı kurallar ile

belirlenmiş pek çok boş alan içermektedir. Yabancıların girmesi daha kolaydır ve kullanıcıların gözlemi zayıflamıştır, top sahaları ve tenis kortları yabancılar için çekici mekanlardır, yabancıların kullanması konut sahiplerinin daha az kullanmasına sebep olur, bu da yabancıların kullanırken daha güvenli hissetmesini sağlar, Çevresel tasarım programında (CPTED) bu açık alanlar için fiziksel bariyerler önerilmekte, konut kullanıcıları bu alanların düzenlenmesi için gerekli maddi kaynakların toplanması konusunda teşvik edilmektedir, bu da o alanların konut sahipleri tarafından sahiplenmesini ve birlikte hareket etmeyi getirmektedir, CPTED planları ayrıca kuzeydeki açık alanlara bir veya iki bina ek olarak yapılmasını önermektedir, bu da o bölgede doğal bir bariyer oluşturmaktadır, içerideki yolun ortasını veya bir ucunu kapamayı önermekte, bu da yabancı araçların girmesini engellemektedir (Crowe, 2000).



Şekil 2.9: Konut Yerleşim Planında Yol Tasarımına Alternatifler (Crowe, 2000).

Şekil 2.9 da yol tasarımı ile ilgili iki alternatif görülmektedir. Birinci alternatifte yolun her iki tarafı da daraltılmıştır, oyun alanları önceden kamusal alanlarda düzenlenmiştir, bu da görsel ve fiziksel dikkati arttırmaktadır. İkinci alternatifte sokağı dört parçaya bölen ve iki yürüme yolunu bağlayan yollar eklenmiştir, bu da yaya yollarını daha iyi tanımlamaktadır, bu yürüme yolları kurallara uygun olarak tasarlanmalıdır, sürücülerin dikkatini çekmek adına daha geniş de yapılabilir. (Crowe, 2000)



Şekil 2.10: Konut Yerleşim Planında Yol Tasarımına Alternatifler1 (Crowe, 2000).

Şekil 2.10 da yine iki farklı yol alternatifi görülmektedir. Soldaki alternatifte düz ve paralel park alanlarının benzerlik göstermesi daha geniş yeşil alanlar yaratılabilmekte, yeşil alan ve otopark kombinasyonu sokağa girişi ve çıkışı daraltmaktadır, yürüme yolları geçişin tanımlanabilmesi için geliştirilmesi gerekmektedir, ara sıra olan aktiviteler için bir merkez alanın veya orta bloğun kaplaması değiştirilerek tanımlanması, girişlerin ve bazı toplumsal aktivitelerin bariyerler ile kapatılması önemli olmaktadır. Sağdakinde ise sokağın bir ucu çevresi kapalı bir oyun alanı ile kapatılmıştır, otopark biri paralel diğeri eğri olmak üzere tasarlanabilir, bu şekilde sokak da daraltılmış olur. (Crowe, 2000)

2.3. DIŞA KAPALI SİTE KAVRAMI, ÖZELLİKLERİ, GELİŞİMİ

Dışa kapalı siteler, 1980'lerden itibaren tüm dünyada yayılmaya başlayan yeni konut alanları olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu yerleşimler, çevresinden duvar, bahçe duvarı veya parmaklık ile ayrılmış, yürüme yolları, yeşil alanlar gibi ortak alanları özelleştiren, kullanıcıya sosyal aktiviteler sunan, özel güvenlik ile 24 saat korunan, giriş-çıkışları kontrol edilen konut yerleşimleridir. Bu konuda yapılan araştırmalar ve yayınlar incelendiğinde ulaşılan tanımlardan bazıları şöyle sıralanabilir:

- Kapalı siteler, ortak alanların özelleştirildiği ve kontrollü girişi olan konut alanlarıdır. Bunlar kontrollü ve kullanıcı dışı insanların içeriye girmesini engelleyici girişlere sahip, genelde duvar veya parmaklık gibi tasarlanmış parametrelere sahip güvenli yerleşmelerdir (Blakely ve Snyder, 1997).
- Kamu girişinin engellendiği duvarla veya parmaklık ile çevrili, genelde güvenlik personeli ve/veya kameralı güvenlik sistemi (CCTV) kullanılarak korunan ve ikamet edenler arasında ortak bir iletişim alanı sağlayan, resmi anlaşmalar ile düzenlenmiş yerleşim alanlarıdır (Blandy, Lister, Atkinson, Flint, 2003).
- İlk girişte bir kapı tarafından trafiğe kapatılan özel yollar üzerinde kurulmuş konut yerleşimleridir. Bu yerleşimler halkın girmesini engelleyen parmaklık, duvar veya doğal engellerle çevrilmiştir (Grant, 2003).
- Parmaklık ile çevrelenen ve girişi kapı ile sağlanan topluluktur (Aalbers, 2003).
- Çevresinden parmaklık veya duvar ile ayrılmış olan, kapılar ile girişinin engellendiği veya kontrol edildiği yerleşim veya konut alanlarıdır (Atkinson, Flint, 2004).

Kapalı yaşam düşüncesinin oluşmasında güvenlik en büyük etmen olarak görülmektedir ancak güvenliğin yanında prestij, bakımlı ortak alanlar, sosyal hizmetler, ulaşım kolaylığı, homojen bir toplum, trafikten ve gürültüden uzakta bir yaşam, çocuklar için oyun alanları gibi tercihleri etkileyen pek çok sebep de vardır.

Blakely ve Snyder'a (1997) göre, yerleşim alanlarının çevresindeki duvarlar, basit fiziksel parmaklıklarından daha farklı anlamlar taşırlar ve pek çok çelişkiyi de içinde barındırırlar. Bunlar korku duygusu ile dışlama ve kentsel sorumlulukların değerini ve önceliğini korumak, kamusal hizmetlerin özelleştirilmesi, ve ideal toplum yaratmak üzere çevrenin toplumsal ve kişisel kontrol ihtiyacı ile kentlinin dışarıda tutulması ile oluşan tehlike şeklinde sıralanmaktadır.

ÖZELLİKLERİ

Dışa kapalı siteler her ülkede farklı fiziksel ve sosyal özellikler taşımakla beraber genel özellikleri aynıdır. Bu özellikler aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Kentlerin çeperlerinde veya merkezlerinde konumlanmaktadır,
- Çevresi duvar, parmaklık gibi fiziksel sınırlarla kapatılmıştır. Girişler bir veya birkaç noktadan sağlanmaktadır. 24 saat koruma ve kapalı devre TV (CCTV) sistemleri vardır,
- Girişlerde, güvenlik elemanları tarafından yapılan kontroller ile giriş-çıkış 24 saat kontrol denetlenmektedir,
- Kamusal alanlar olarak algılanan sokaklara, yürüyüş yollarına, parklara, spor alanlarına, oyun alanlarına site dışından insanların girişini kısıtlar, yani kamusal alanları bir anlamda özelleştirir (Blakely, ve Snyder, 1997),
- Pek çok kapalı site de güvenlik, sokakların bakımı, rekreasyon gibi kamusal hizmetleri de özelleştirmiştir (Blakely, ve Snyder, 1997),
- Ortak sosyal alanlar içermektedirler. Bu sosyal alanlar havuz, koşu-yürüme yolu, açık-kapalı spor alanları, sağlıklı yaşam merkezi, sinema, tiyatro gibi değişen çeşitlilikte sosyal aktiviteyi kapsarlar,
- Kapılar, özel güvenlik görevlileri ve barikatlar çevreyi kontrol etmeye ve site içindeki yaşam kalitesini yükseltmeye yardımcı olur (Blakely, ve Snyder, 1997),.

- Homojen bir topluluk oluşturmaktadırlar. Aynı gelir seviyesine sahip kullanıcılar yaşamaktadır.

Blakley ve Snyder'a (1997) göre bu yeni konut alanlarının gelişimi yeni bir topluluk arayışıdır. Kullanıcılar, kapıların ardındaki kapalı özel sokakların daha kaynaştırıcı bir yapı oluşturacağına inanır. "Topluluk" kavramı paylaşmayı içerir ve paylaşılanlar genellikle bir bölge, deneyimler veya sosyal ilişkiler, gelenekler, amaçlar ve ekonomik statülerdir. Bu kavram bir yere sosyal açıdan bağlanmayı ifade eden ortak değerlerin yoğunluğunu ve içindeki insanları ifade eder. Bu ortak dayanışmanın bilincinde olma, yaşam kalitesinin yaşanan çevreye ve insanlara bağlı olduğunu ifade eder.

DIŞA KAPALI SİTELERİN TÜRLERİ

Konu ile ilgili literatüre bakıldığında dışa kapalı sitelerin üç ana gruba ayrıldığı görülmektedir (Blakely ve Snyder, 1997). Bunlar aşağıdaki gibidir:

1. *Yaşam-tarzı Toplulukları (life-style communities)*: Özellikle hizmetlerin, spor, kültür vb. olanakların çok gelişmiş olduğu güvence ve yaşam biçimi sunan yerleşmelerdir (Şenyapılı, 2003).
2. *Prestij Toplulukları (Prestige Communities)*: İmaja önem veren yerleşmelerdir (Şenyapılı, 2003).
3. *Güvenlik Bölgesi Toplulukları i (Security-Zone Community)*: Güvence sunumunun ön plana çıktığı yerleşmelerdir (Şenyapılı, 2003).

Bu kapalı sitelerin seçilme nedenleri bir çok sosyal olguyu içermekte, bu sosyal olguların öncelik sırası ise kapalı sitelerin türüne göre değişmektedir. Tablo 2-1'de bu türlerin seçilme nedenleri olan sosyal değerler ve bu nedenlerin öncelik sırası görülmektedir.

Tablo 2.1: Dışa Kapalı Sitelerde Konut Seçiminde Sosyal Değerlerin Önem Sırası (Blakely ve Snyder, 1997).

<i>Sosyal Değer</i>	Topluluk Duygusu	Dışlama	Özelleşme	Denge, Homojenlik
Yaşam Tarzı Toplulukları	üçüncü	ikinci	birinci	ikinci
Prestij Toplulukları	üçüncü	ikinci	üçüncü	birinci
Güvenlik Bölgesi Toplulukları	ikinci	birinci	üçüncü	ikinci

1. Yaşam Tarzı Toplulukları (Lifestyle Communities):

Bu tür yerleşimler üç farklı grubu içermektedir: birincisi özellikle emeklileri hedef alan, sosyal aktiviteleri ve konforu destekleyici bir yaşam sunan konut yerleşimleridir. İkincisi farklı yaş gruplarına hitap eden, golf kursu veya benzeri bir aktivite çevresinde kurulmuş yerleşimlerdir. Üçüncüsü ise okulundan alışveriş merkezine, rekreasyon alanlarından spor merkezlerine komple bir yaşam biçimi sunan konut siteleridir. Bu yerleşimlerdeki ortak alanlar özelleştirilmiştir ve denetimlidir. Master planlı olan bu yerleşimler alıcıya komple bir paket sunmaktadır. Yatırımcılar bir yapıdan çok daha fazlasını sunmak ile yükümlü görünmektedir. Tasarlanmış bir ev ve çevre yanında bir yaşam tarzı sunduklarının iddia etmektedirler. Kapılar, duvarlar veya diğer kontrol mekanizmaları bu yerleşimlerin bir parçası olarak ortaya çıkmaktadır (Blakely, ve Snyder, 1997).

2. Prestij Toplulukları (Prestige Communities):

Bu yerleşimler ekonomik sınıf ve statüye dayandırılmıştır. Bu tür konut yerleşimlerinde rekreasyon faaliyetleri veya sosyal hizmetler pek yoktur. Kontrollü bir estetik ve imaj sunar, çoğu değerli alanları parseller. Bazıları göl yada doğal yaşamın yanında, bazıları deniz veya nehir kenarına yapılmıştır. Bu tür sitelerde imaj kapıdan daha önemlidir (Blakely, ve Snyder, 1997).

3. Güvenlik Bölgesi Toplulukları (Security-Zone Community):

Bu yerleşimlerde kapalılık kullanıcılar tarafından oluşturulmaktadır. Yaşamlarını daha güvenli bir yerde geçirmek isteyen alt gelir grubu konut sahipleri barikat veya duvar inşa ederek güvenliğini sağlamaya çalışmaktadır. Yoksul şehir içi yerleşimleri,

uyuşturucu girişini, fuhuşu, kazaları engellemek ve güvenliği sağlamak üzere güvenlik elemanları ve parmaklıklarla donatılmıştır. şehirler suçun ana merkezi gibi görülmektedir. Korku aileleri, yerleşimleri ve yaşam kalitesini etkilemektedir. Kentlerdeki insanların çoğu korku duymaktadır ve kendilerini güvenli bir ortamda hissetmek için kapalı bir yaşamı tercih etmektedir (Blakely, ve Snyder, 1997). İstanbul'a bakıldığında bu üç tür konut yerleşimlerinden ilk iki siteden söz edilebilir, güvenlik blęesi yerleşimlerine pek rastlanmamaktadır. Ancak geekonu mahallelerinin bir anlamda ie dönük yaşam sürdüğü söylenebilir. Ancak duvarlar ve güvenlik elemanları söz konusu değildir. Bazı din ağırlıklı etnik grupların yaşadıkları siteler gözlemlenmektedir.

2.3.1. DIşA KAPALI SİTELERİN TARİHSEL GELİşİMİ

Kapılar ve duvarlar şehirlerin kuruluşu kadar eskidir. Ortaçağda Avrupa kentlerinin çoğunlukla yüksek tepelerde, çevrelerinin sur duvarları ile çevrili (savunma amacıyla), dışa kapalı ve tek bir kapıdan girip çıkılan, vatandaşları dışındaki insanları kontrollü içeri alan yerleşimler olduğu görülmektedir. İngiltere'de ilk kapalı yerleşimlerin M.Ö. 300 yıllarında şehri kuşatan Romalı askerler tarafından inşa edildiği ileri sürülmektedir. Bu yerleşimlerin çevresindeki duvarlar daha çok barona karşı gelen blęedeki köylülerden korunmak için yapılmıştır (Blakely, ve Snyder, 1997). Amerika Birleşik Devletleri'nde ilk dışa kapalı konut yerleşimleri New York'da 19.yy'ın ilk yarısında görülmüştür. Tuxedo Park ve St. Louis gibi yüksek gelir grubu kapalı siteleri, 1800'lerin sonunda hızla endüstrileşen kentten izole olmak isteyen zenginler tarafından inşa edilmiştir. 20.yy boyunca batı sahilllerinde, Hollywood aristokratları tarafından, özel yaşam, korunma ve prestij için kapalı, parmaklıklı konut yerleşimler inşa edilmiştir (Blakely, ve Snyder, 1997). Dışa kapalı siteler, 1960'ların ve 70'lerin sonunda yapılan emekli yerleşimlerine kadar az sayıda inşa edilmiştir. Emekli yerleşimleri orta gelirli Amerikalıların tercih ettiği ilk kapalı yerleşimlerdir. Daha sonra orta sınıf banliylerine sıçrayan bu alternatif yaşam düşüncesi, 1980'lerden itibaren tüm dünyaya yayılmaya başlamıştır. Ayrıca bu yıllar, kentlerde suçun arttığı ve kentlilerin korku yüzünden kapalı sitelere yöneldiği dönem olmuştur (Blakely, ve Snyder, 1997). Ayrıca araştırmacılara göre, dışa kapalı siteler, şehrin dışında oluşturulan banliyö eğiliminin bir parçasıdır ve kökleri aynı kentsel tasarım geleneğine bağlıdır. Başından beri kent-karşıtı bir durum sergileyen banliyöler, İngiliz tüccarlar, Amerikalı sanayiciler ve daha sonra orta sınıf

Amerikalı çalışanların kentten kaçarak yerleştikleri yerler olmuştur. Endüstri gelişimi kentleşmeyi geliştirdiği gibi, banliyöleri de bu sürecin bir parçası olarak geliştirmiştir. 70'lerden 90'lara kadar yeni yerleşimlerin çoğu üst ve üst-orta gelir grubuna hitap etmiştir. Günümüzde çok sayıda Amerika'nın banliyölerde yaşadığı bilinmektedir ve bu yerleşimlerin pek çok özelliği sağlaması beklenmektedir. Bunlar; doğaya yakın ve bakımlı olma, güvenli olmalıdır, okullarda iyi bir eğitim alma, temiz ve bakımlı olma, fiziksel formların homojen olması...vb. Banliyöler artık otomatik olarak güvenli, güzel ve ideal olmayı simgelememektedir ve bu özellikler kapalı yerleşimlerde aranmaktadır (Blakely, ve Snyder, 1997).

İlk olarak Amerika'da görülen dışa kapalı siteler daha sonra Avustralya, Güney Afrika, Güney Amerika ve Doğu'da hızla yayılmaya başlamıştır (Grant, 2003). Özellikle büyük kentlerde güvenlik konusu kentte fiziksel ve sosyal ayrılmaya sebep olurken bunun en iyi göstergesi konut yerleşimlerinde görülmektedir (Giglia, 2003). 1990'larda Güney Amerika ülkelerinden Brezilya'da özellikle başkentin eteklerinde görülen dışa kapalı siteler en önemli kentsel değişim olmuştur (Thuillier, 2003). 20. yy.'da güvenliğin sorun olduğu ve suç oranının arttığı İngiltere ve Güney Afrika'da ise dışa kapalı siteler bir çözüm olarak görülmüş, sadece dışa kapalı siteler değil sokakların veya ara yolların kapatılması gibi çeşitli şekillerde güvenli yerleşimler oluşturulmaya çalışılmıştır (Landman, 2003).

2.3.2. İSTANBUL'DA DIŞA KAPALI SİTELERİN GELİŞİMİ

Dışa kapalı konut siteleri 1980'lerin sonlarından itibaren, dünyada olduğu gibi, Türkiye'de de görülmeye başlanmıştır. 1960'lı yıllarda kentte göç nedeniyle yoğun nüfus artışı ile kentleşme gözlenmiş, kente yeni gelenlerin kent merkezi çevresine yerleşmesi ile özellikle İstanbul'da üst gelir grubunun kendini izole etme çabasının kentteki fiziksel mekana yansıması olarak kent merkezinden kaçış gözlemlenmiştir.

1980 sonrasında sanayiinin gelişmesi yanı sıra liberal ekonomiye geçiş ve özel sektörlerin yatırımlarının artması ile nüfus daha da artmış, göç dalgası hız kazanmış, daha iyi olanaklarda yaşama, daha iyi eğitim, daha iyi iş..vb. nedenlerle kentler kırsal nüfus için cazip olmaya başlamıştır. Yoğun nüfus akımına maruz kalan kentte oluşan sorunlar yüzünden üst gelir grubu kentte yer değiştirmiş veya dışa kapalı konut sitelerini tercih etmeye başlamıştır. Bu yoğunluk konut sektörünü de etkilemiş, 1980'lerin başında kurulan Toplu Konut İdaresi ve Toplu Konut Fonu ile devlet

büyük ölçekli projelerin gerçekleştirilmesi için kredi sağlamıştır. Özel sektör tarafından sunulan projeler başlangıçta orta gelir grubunu hedef alırken, giderek üst ve üst-orta gelir gruplarına yönelmeye başlamış, büyük sermaye gruplarının gayrimenkule yatırımlarının artması sonucunda önceleri İstanbul içindeki boş alanlarda başlayan üst gelir gruplarının büyük ölçekli konut projeleri giderek şehrin yakın çevrelerinde yer almıştır (Sey, 1998). Çevrelerine kapalı olarak tasarlanan bu projeler, kullanıcıya her türlü konforu ve sosyal hizmeti sağlamakta, şehirden daha güvenli bir çevre yarattıklarını iddia etmektedirler.

Öncü'ye (2005) göre, İstanbul'un üst gelir grubunun apartman yaşamından kapalı sitelere geçişinin nedeni kentin dağınıklığından, kalabalık olmasından, pisliğinden, trafiğinden uzakta, steril sosyal mekanlarda homojen bir yaşam biçimini seçmiş olmalarıdır.

Üst gelir grubu tarafından tercih edilen dışa kapalı konut sitelerinde pek çok farklı konut formu görülmektedir. Şehir merkezinde daha çok rezidans ya da plaza olarak görülen yüksek bloklar şehrin merkezinden uzaklaştıkça genişleyen arazilerine karşın alçalan katlarıyla apartman blokları hatta villa, tek ev, sıra ev gibi konut formlarında karşımıza çıkmaktadır. Bu konut formlarının ortak özelliği sosyal aktiviteler için rekreasyon alanları ve sosyal tesisleri kendi bünyelerinde bulundurmaları ve arazi büyüklüğü ne kadar olursa olsun dışa kapalı ve kontrollü bir formda olmalarıdır (Kuşhan, 2001.)

İstanbul'daki dışa kapalı sitelerin tercih edilme nedenleri arasında güvenlik, kent yaşamıyla kırsal yaşamın tarzlarının birleştirilmesi, lüks yaşamın mekana güvenlik endişesi olmadan yansıtılabilmesi, benzer sosyal gruplar ile paylaşılabilen ortak yaşam ve bu yaşamın verdiği ayrıcalıklı olma duygusu bulunmaktadır. (Şenyapılı, 2003) Önceleri zenginlerin sahip oldukları güvenlik, bakımlı bahçeler, yüzme havuzları, spor tesisleri daha sonraları orta-üst ve üst gelir grupları tarafından talep edilir olmuş, bu da İstanbul'da kapalı sitelere olan ilgiyi arttırmıştır. Boğaz sırtlarının 1983 yılında 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle yapılaşmaya açılması bu bölgede lüks konut sitelerinin gelişmeye başlamasına neden olmuştur. Ulus, Levent, Etiler, Bebek, Sarıyer, Arnavutköy ve Çengelköy'de yer alan bu siteler boğaz sırtlarının villalarla kaplanmasına yol açmıştır (Öncü ve Weyland, 2005). Şekil 2-11'de bu tez kapsamında seçilen örnekler İstanbul kenti haritası üzerinde ilçeler bazında görülmektedir.



Şekil 2.11: İstanbul Kentinde Seçilen Örneklerin Konumları

([http:// www.google.com.tr](http://www.google.com.tr))

3. DÜNYADA VE İSTANBUL'DA DIŞA KAPALI SİTE ÖRNEKLERİ

Bu bölümde dışa kapalı konut sitelerinin dünyadaki ve İstanbul'daki örnekleri anlatılmaktadır. Kuzey Amerika, Güney Amerika, Avrupa ve Afrika kıtalarında dışa kapalı konut yerleşimleri incelenmekte ve gelişimi örneklerle irdelenmektedir.

3.1. KUZEY AMERİKA'DAN ÖRNEKLER

Kuzey Amerika kıtasında Amerika Birleşik Devletleri'nde ilk kez görülen dışa kapalı konut yerleşimleri, daha sonra Kanada'da ve Meksika'da da yaygınlaşmıştır. Burada bu ülkelerdeki durum irdelenmektedir.

AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ

İlk kez 60'lı yıllarda görülen dışa kapalı siteler 1980'lerin başında, kapalı yaşam düşüncesinin benimsenmeye başlaması ile tüm ülkeye yayılmıştır. Yatırım yapmak,

benzer sosyal bir grup içinde yaşamak ve güvenli bir yaşam isteği kapalı yaşamak isteyenlerin en önemli sebepleri olarak gösterilmektedir. Amerikalı'ların %90'ı suç oranının arttığını düşünmekte, %55'i ise suça maruz kalmaktan korkmaktadır, aynı grup polis tarafından yeterince korunmadığını düşünmektedir. Dışa kapalılık siteleri kapalı olmayan yerleşimlere göre daha güvenli bulunmaktadır (Blakely ve Snyder, 1997).

Güvenliğin, ailelerini ve özellikle önemli bir yatırım aracı olan evlerini korumak isteyen Amerikalılar için çok önemli hale gelmesi, kapalı yaşamı zorunlu hale getirmiştir (Aalbers, 2003).

Amerika Birleşik Devletleri'nde dışa kapalı siteler genelde yeni yerleşmelerdir veya eski alanların kapı ve parmaklıklarla çevrelenerek kapatılması ile oluşturulmaktadır ve şehrin içinden dışına, zengin konut alanlarından fakir yerleşimlere kadar pek çok türü görülmektedir (Blakely ve Snyder, 1997).

Yönetimlerin duvarlar arkasında özelleştirildiği bu yerleşimler, son çeyrek yüzyılda Amerikan şehirlerinin strüktürünü ve görünümünü değiştirmiştir (Mckenzie, 2003). Amerika'da kapalı yerleşmelerin çoğu Dallas, Houston, Los Angeles, New Orleans, Long Island, New York, Chicago, Atlanta ve Washington'ın banliyölerinde görülmektedir, üst-gelir grubu yanında orta ve alt gelir grupları da tüm kentlerde ve banliyölerde dışa kapalı konut alanlarında yaşamayı tercih etmektedir. Kapalı sitelerde yaşayanlar en çok beyazlar ve ülkenin batısı ile güney batısında nüfus oranı fazla olan İspanyol'lardır. (Nasser, 2002). Los Angeles, Houston ve Dallas metropollerinde bir milyonu aşan ve duvarla çevrilmiş konut yerleşim alanı olduğu iddia edilmektedir (Low, 2003)

İlk dışa kapalı yerleşmeler 60'lı yıllardan itibaren Kaliforniya, Teksas ve Arizona'da orta-sınıf emekli yerleşimleri olarak görülmektedir. (Low, 2003) Bunlardan Leisure World, Los Angeles'ın 50 mil güneyinde konumlanan ve yaşları ortalama 77 olan 18 bin kullanıcıyı barındıran bir emekli yerleşimidir (<http://www.lwsb.com>). Kapalı site kavramı daha sonra banliyölere de sıçramıştır. 1980'lerde prestij, hobi ve izole amaçlı ve golf klüpleri etrafında kurulan kapalı konut yerleşimleri görülmektedir. Kapalılık, bu yıllarda artan suç korkusu ile banliyölerde ve yüksek yoğunluklu kent içi apartmanlarda görülmeye başlanmıştır. 1980'lerin sonundan itibaren ise ülkenin her yerinde kapalı yerleşimlerin yaygınlaştığı görülmektedir (Blakely ve Snyder,

1997). Şekil 3-1’de Kaliforniya eyaletinde bir golf klubu etrafında gelişen kapalı yerleşim örneği görülmektedir.



Şekil 3.1: A.B.D.’de golf klubu eksenli kapalı site yerleşimi (Aalbers, 2003).

ABD’de üç milyon bağımsız birimin barındığı yaklaşık yirmi bin dışa kapalı sitesinde tahmini sekiz milyon kişinin yaşadığı bildirilmektedir ancak en yeni yaklaşımlara göre bu rakamlar şu an ikiye katlanmış vaziyettedir. 2001 ABD seçimlerinde yedi milyon insanın duvarlar ardında yaşadığı, dört milyon insanın ise kontrollü giriş-çıkışın sağlandığı sitelerde oturduğu öne sürülmektedir (Blakely ve Snyder, 1997).

Nasser (2002) kapı veya duvarların suçu önlemede yeterli olmadığını, 1995 yılında Atlanta’da kapalı siteler içerisinde bulunan doksan evden yaklaşık 1 milyon dolarlık para, gümüş ve takı eşyası çalındığını bildirmektedir. Bazı sitelerin çevresi duvar ile çevrili olmasına rağmen kapısı yoktur veya güvenlik görevlisi mevcut değildir. Şekil 3-2’de A.B.D.’de alt gelir grubuna ait kapalı yerleşimi örneği görülmektedir.



Şekil 3.2: A.B.D.’de alt-gelir grubu yerleşimine örnek (Aalbers, 2003).

KANADA

Kanada’da bulunan dışa kapalı konut siteleri güvenlik amaçlı olmayıp küçük ölçekli yerleşimlerdir. Kapılar, güvenliğin simgesi olarak gösterilse de, sadece yabancı ziyaretçilerin dışarıda tutulmasını sağlamaktadır. Bazı sitelerde parmaklıklar alçaktır, güvenlik görevlisi ve video ile denetim azdır, bazı kapılar tüm gün açık durmaktadır. Yapılan görüşmelerde konut sahipleri sitede güvenliğin sağlanmadığını, ancak birbirlerini gözetleyerek suçu önlediklerini ifade etmişlerdir (Grant, 2003). Konut yerleşimlerinin çoğu rekreasyonel alanlar içerirken bazılarında ise alışveriş mekanları bulunmaktadır. 2004 yılında yapılan bir araştırmada üç yüz on dört kapalı site tespit edilmiştir bunlarda yaklaşık otuz milyon insan yaşamaktadır. Bunların iki yüz yirmi sekiz adeti British Columbia’dadır. Ondan sonra ise Ontario kenti gelmektedir. Bunlar arasında korumalı siteler yaklaşık on beş civarındadır ve toplam kapalı siteler içinde on dört adeti beş yüz bağımsız bölümden fazladır (Grant, 2003). Kanada’da bulunan dışa kapalı sitelerde satın alan ve pazarlayanlar için anahtar kelimeler “özel yaşam, kapalılık, kimlik, yaşam tarzı ve topluluk duygusu” olmaktadır. İlk yapılan kapalı sitelerin çoğu kulüpler, yüzme havuzları gibi sosyal imkanları içerirken yeni yapılan siteler daha fazla sosyal imkanlar içermektedir. Büyük ölçekli projeler klüpler, rekreasyonel alanlar ve yüzme havuzları içerirken, daha küçük ölçekli olanlar daha az sosyal yapı kapsamaktadır (Grant, 2003)

Grant (2003), Kanada’da kapalı siteler ile ilgili araştırma yaparken, bağlantı kurdukları plançıların dışa kapalı konut projelerini desteklemediklerini, bu projelerin yaratabileceği sorunları dile getirdiklerini ifade etmektedir. Bu sorunların polis, ambulans ve itfaiye acil girişlerinin engellenmesi veya kapalılığın sosyal izolasyona ve korkuya neden olması şeklinde sıralanabileceği belirtilmektedir. Şekil 3-3’de Kanada’daki bir dışa kapalı konut sitesi girişi örneği görülmektedir.



Şekil 3.3: Kanada’da bir kapalı site girişi (Grant, 2003).

MEKSİKA

Meksika’da farklı tip ve özellikte dışa kapalı konut siteleri görülmektedir. Bu yerleşimlerin tercih sebepleri arasında doğa ile iç içe yaşamak, birbirini tanıyan ve saygı duyan bir toplumla beraber olmak, sokaklarında araba ve gürültü olmayan yerleşimlerde bulunmak olduğu belirtilmektedir. Giglia’ya (2003) göre Meksika örneklerinde kapalılık güvenlik için çözüm oluşturmamakta, yalnızca istenmeyenlerin girmesini engellemek amaçlı olmaktadır.

Giglia (2003), Meksika’da üç farklı tip kapalı yerleşimden ve örneklerinden söz etmektedir. Bunlardan birincisi, Villa Olimpica adı verilen, etrafı tamamen duvar ile kapatılmış, 24 saat boyunca korumalar tarafından kontrol edilen ve tek bir girişe sahip olan yerleşimdir. 1968 yılında Olimpiyat Oyunları’na gelen sporcular için inşa edilmiştir. Kentin kuzeyinde çoğu aynı büyüklükte (üç oda, bir salon) dokuz yüz dört daireden oluşmaktadır. Orta-sınıf aydınlarla, yurtdışından gelenlerin tercih ettiği site, park alanları ve rekreasyonel alanları ile yüksek kalitede bir yerleşim olarak görülmektedir (Giglia, 2003).

Bir diğer örnek, 1970’lerde inşa edilen Santa Teresa adlı yerleşimdir, çevresi duvarla kapatılmıştır ancak güvenlik görevlileri yoktur. Her biri iki yüz m2 olan ve beş yatak odasına sahip yirmi iki aynı tip evden oluşmaktadır. Başlangıçta orta-sınıf, küçük çocuklu aileler için yapılmış ve etrafı ormanla çevrelenmiştir. Yaşayanlar tarafından sessiz ve güvenli bir yer olarak tanımlanmaktadır (Giglia, 2003).

Son örnek olan Tlalpuente ise ormanlık arazi yanında ve eski bir ana yol üzerinde konumlanmıştır. Geniş bir alana yayılan yerleşimin çevresi tamamen parmaklık ile çevrilidir ve korumalar mevcuttur. Girişte bulunan bariyerlerden, manyetik kartlar kullanılarak girilmektedir. Site kullanıcıları yerleşim ve onarım konularında kurallar oluşturmuştur (Giglia, 2003.) Şekil 3-4’de kontrollü bir kapalı konut sitesi girişi örneği görülmektedir.



Şekil 3.4: Meksika’da bir dışa kapalı konut sitesi girişi (<http://en.wikipedia.org>).

3.2. GÜNEY AMERİKA’DAN ÖRNEKLER

Güney Amerika kıtasında Arjantin, Brezilya gibi ülkelerin kentlerinde dışa kapalı konut sitelerinin görüldüğü ve hızla yaygınlaştığı belirtilmektedir. Bu sitelerde üst gelir gruplarının yaşadığı gözlemlenmektedir. Burada Arjantin ve Brezilya kentlerindeki dışa kapalı konut siteleri anlatılmaktadır.

ARJANTİN

Arjantin’de, özellikle başkenti Buenos Aires’de pek çok dışa kapalı konut yerleşimi vardır. Bunlar, çevresi parmaklık veya duvar ile çevrilmiş, kapısında güvenlik görevlisi olan ve yabancıların girişinin engellendiği yerleşimlerdir. (Thuillier, 2006) Arjantin’in dördüncü büyük kenti olan Mendoza’da kırk beş dışa kapalı site tespit edilmiştir. Kentte artan suç oranı ve suç korkusu bu tür güvenlik önlemlerinin artmasına sebep olmuştur. (Roitman, 2006)

Kentin eteklerinde ve göçmenlerin bulunduğu kent çeperlerinde kurulan bu siteler, alt-gelir grubuna ait niteliksiz yerleşim alanları ile iç içedir. (Thuillier, 2006) Örneğin 1993 yılında Mendoza’da kurulan Palmares kapalı yerleşiminin çevresi orta,

alt-orta ve alt gelir grubu tarafından sarılmıştır. Yerleşimin yanında bulunan ve aynı firma tarafından inşa edilen alışveriş merkezi kamusal bir alan olarak herkese hizmet vermektedir. Ancak Palmares sitesinde yaşayanlar, çevrelerinde yaşayan kullanıcılar ile ilgili sınırlı bilgiye sahiptir ve herhangi bir sosyal iletişim içinde değildir. (Roitman, 2006)

Arjantin’de dışa kapalı siteler üç ana farklı tipte görülmektedir. Bunlardan birincisi “country clubs” olan ve spor aktiviteleri çerçevesinde oluşturulmuş kapalı sitelerdir. Bir diğeri “Barrios Privados” adı verilen ve sadece konut yapıları olan yerleşimlerdir. Bu yerleşimlerde spor faaliyeti yoktur veya bir tenis kortu, oyun bahçesi gibi alanlar vardır. En sonuncusu ise “megaemprendimientos” adı verilen ve en yeni dışa kapalı konut yerleşimidir. Bu siteler diğerlerine göre çok daha geniş bir alana yayılmakta ve alışveriş merkezlerinden üniversitelere kadar pek çok yarı-kamusal alanları da içermektedir. En çok rastlanılan ise “barrios privados”tur (Thuillier, 2006).

1932’de kurulan ve ilk kapalı site olan Tortugas Country Club, spor klüplerini country evleri ile birleştiren bir yerleşimdi ve bu “country club” tarzı yerleşimler genellikle hafta sonları kullanılmaktadır. 1970’lerde artan suç oranı ile kullanıcılar bu yerleşimlerde kalıcı olarak kalmaya başlamıştır (Thuillier, 2006).

Kapalı sitelerin Buenos Aires’in banliyölerinde geniş ölçüde yayılması 1990’ları bulmuştur. “Country club” tarzı yerleşimlerin farklılaştırılması (spor faaliyetlerinin azaltılması gibi) ile kapalı siteler geliştirilmiş, ulaşım yollarının yapılması ve talep artmıştır. Bugün üç yüz elli kapalı siteye sahip olan kentte bu yerleşimler üç yüz km’lik bir alana yayılmıştır ve yaklaşık elli bin kullanıcıya sahiptir. Kent merkezine yakın ve doğa ile iç içe bir yaşam sunan bu sitelere talebin artmasının en önemli sebebi kolay ulaşılır bir noktada konumlanmaları olarak gösterilmektedir (Thuillier, 2006).

Güvenlik içinde ve doğa ile iç içe bir yaşam yanında, kapalı sitelerin, açık alanlar, spor faaliyetleri, ev onarımı, site içinde gürültü düzeyi gibi pek çok konuda katı kuralları vardır. Kapalı sitelerde sosyal düzey önemli görülmektedir, kentsel alanda sosyal gruplaşma ve yeni tür ilişkiler oluşurken, kapılar ardında yaşamak isteyen üst gelir grubunun şehri terk etmesiyle, göç edenlerin yerleştiği şehir merkezinde, kent kültür ve yaşamında farklılık oluşmuştur (Thuillier, 2006). Bazı dışa kapalı konut sitelerinde işlenen suçların kapalı sitelere olan ilgiyi azalttığı belirtilmektedir (<http://en.wikipedia.org>).

BREZİLYA

Brezilya’da 1980’lerden itibaren sosyal ve kültürel alanlar içeren dışa kapalı konut siteleri görülmeye başlanmıştır. Dışa kapalı siteler sadece üst düzey gelir grubuna değil, orta ve düşük gelir grubuna da hitap etmektedir. Bir araştırmaya göre 2002’de toplam orta-gelir nüfusunun % 2,5’i kapalı yerleşmelerde yaşamaktadır. Bu rakam son beş yılda ikiye katlanmıştır (Moura, 2003).

Konut sahipleri yeni yaşam tarzlarını anlatırken özellikle **özgürlük** ve **özel yaşam** kavramlarından bahsetmektedir. Güvenlik önemli bir faktördür ancak kapılar ve duvarlar çocukların özgürce oynamalarını ve insanların serbestçe dolaşabilmelerini sağlayan sosyal alanların kullanımına olanak vermektedir. Bu siteler özellikle çocuk sahibi aileler tarafından tercih edilmektedir (Moura, 2003). Şekil 3-5’de Brezilya’daki kapalı konut sitesi girişlerinden örnekler görülmektedir.



Şekil 3.5: Brezilya’dan kapalı site girişi örnekleri (<http://www.citysquareglobal.com>)

Bazı kapalı yerleşimler yatırımcılar tarafından inşa edilse de evlerin mimari tasarımında kullanıcıların istekleri baz alınmaktadır. Bir konut kullanıcısı, evlerin birbirlerinden farklı mimari tarza sahip olduğunu, hatta evin mimarisine bakarak oturanın profilinin tanımlanabileceğini ifade etmiştir. Örneğin dışa kapalı bir konutun sahibinin sosyal olmadığı, evine insan davet etmek istemediği düşünülebilir. Daha açık bir konut ise sahibinin kalabalığı ve davetleri sevdiği, sosyal bir insan olduğunu gösterebilir (Moura, 2003).

Ülkenin batısındaki en büyük şehirlerden biri olan Goiania’da on dört adet büyük ölçekli kapalı site bulunmaktadır. Goiania’daki en büyük kapalı site, elektrikli teller ile donatılmış yaklaşık on bir km. uzunluğunda bir duvar ile çevrelenmektedir. Siteye giriş kapıdaki güvenlik görevlileri tarafından denetlenmektedir. Konut sahipleri,

bilgisayarda kayıtlı şifreler ve fotoğraflar ile kontrol edilirken, ziyaretçiler kimlik bırakarak veya bir konut sahibinden telefon gelmesi suretiyle içeri girebilmektedirler. Hizmet sektöründe çalışanlar ise (sipariş getirenler, temizlikçiler, bahçe bakımı ile ilgili çalışanlar); kimlik göstererek ve kontrolden geçerek girebilmektedirler. Bu güvenlik sayesinde site içinde oturanlar, kapılarını veya arabalarını açık bırakabilmektedir. Çok az konut sahibinin hırsızlık veya o tür bir suç ile ilgili deneyimi olmuştur, ancak insanlar diğer şehirlerde işlenen suçların Goiania’da da işlenebileceğini düşünmektedir (Moura, 2003).

3.3. AVRUPA’DAN ÖRNEKLER

Avrupa’ya bakıldığında pek çok ülkede, büyük kentlerde dışa kapalı konut sitelerinin yaygınlaştığı görülmektedir. İngiltere, Fransa, Hollanda bu ülkelere örnek verilebilir. Burada İngiltere ve Hollanda’da dışa kapalı konut sitelerinin gelişimi anlatılmaya çalışılmaktadır.

İNGİLTERE

Atkinson ve Flint’e (2004) göre İngiltere’de, farklı tipte olmak üzere bin civarında dışa kapalı site bulunmaktadır ve özellikle güney batıda kümelenmiştir. Kapalı yerleşimlere ilginin en önemli iki sebebi güvenlik ve dışa kapalılıktır. Landman’a (2003) göre 1920’den itibaren suç oranı her yıl %5 civarında artan İngiltere’de suç oranlarının yer ve tipine göre çeşitlilik ve durağanlık göstermesine rağmen korku duygusu gün geçtikçe artmaktadır. Artan suç korkusu, kapalı sitelere olan ilgiyi yükseltmiştir, ancak suç oranı artışı ile bu değişim paralel olmadığı ifade edilmektedir. Ayrıca kapalı site tarafından sağlanan güvenliğin, korkuyu tamamen azaltmadığı görülmüştür, hatta “dışarıdakilerden” daha çok korkulduğu tespit edilmiştir (Atkinson ve Flint, 2004).

Kapalı sitelerin tercih nedenleri arasında uzun vadede değerli bir yatırım aracı olması ve alışveriş, spor alanları gibi alanlara site içinden kolayca ulaşılması da vardır. Site seçiminde ise iş ve tercih edilen okullar belirleyici olmaktadır. Bunun sonucunda ise özellikle büyük metropollerde insanlar daha kapalı yaşamayı tercih etmektedir.

İngiltere’de farklı tipte dışa kapalılık görülmektedir. Bunlardan biri Buckinghamshire’da sokakların kapatılması ile özelleştirilen ve üst gelir grubuna hitap eden konut yerleşimleridir. Bu yerleşimlerde, polis istasyonuna bağlı

dedektörler vardır, girişte kapıyı gösteren monitörler ve elektronik kapı bulunmaktadır (Landman, 2003).

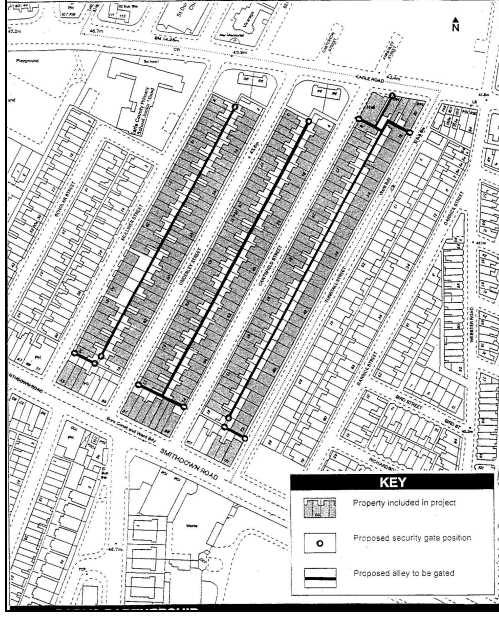
Bir diğer tür ise duvarlar ile çevrelenmiş olan ve kontrollü giriş-çıkışın sağlandığı yerleşimlerdir. Bu, mevcut bir yerleşimin kapatılması ile de sağlanmaktadır. Londra’da bulunan Dartmouth Park buna örnektir. Üç ana yolun kapatılması ile oluşturulan kapalılık, yabancıların girişini kısıtlamak için yapılmıştır. (Şekil 3-6)



Şekil 3.6: Dartmouth Park’da Kapatılan Yollar ve Girişler (Landman, 2003).

Bu kısıtlamanın amacı suçu önlemek, çocukların yerleşim içinde zarar görmesini engellemek ve çöplerin toplanmasını önlemek olarak sıralanmaktadır. Daha sonra kullanıcılar, yönetim ve bakım konularında kurallar ve düzenlemeler getiren bir dernek kurmuştur.

Diğeri ise bloklar arasındaki yolların kapatılması ile oluşturulan kapalılıktır. Bu tür yerleşimler İngiltere’nin pek çok şehrinde orta gelir sınıf konut alanlarından düşük gelir sınıf konut alanlarına kadar görülmektedir. Özellikle Liverpool şehrinde bu tür konut alanları Kensington ve The Dongle konut yerleşimlerinde görülebilir. Şekil 3-7’de görülen planda bloklar arasındaki yollar siyah ile gösterilmiş, kapıların bulunduğu alanlar ise yuvarlak ile işaretlenmiştir. Suçu azaltıcı bir önlem olarak evlerin arka sokaklarının kapatıldığı bu örneklerde kapılar belediye tarafından yapılmaktadır. Kapıların amacı konutların iç tarafından yapılan hırsızlıkları önlemektir (Landman, 2003).



Şekil 3.7: Kensington ve Dongle’da Kapalı Yolları ve Kapıları Gösteren Vaziyet Planı (Landman, 2003)



Şekil 3.8: Kensington ve Dongle’da İç Ara Yolların Kapatılması Örnekleri (Landman, 2003)

Evlere girilerek yapılan hırsızlık İngiltere’de en çok işlenen suç olarak gösterilmektedir. Kapılar tüm giriş ve çıkış noktalarına konmaktadır ve konut sahiplerine kapıların anahtarları verilmektedir. Liverpool Üniversitesinde yapılan bir çalışmaya göre kapalı alanlarda evlere yönelik hırsızlık %55 azalma göstermiştir, bunun yanında ihbarlar %10 oranında artmıştır. Nitekim hırsızlık tamamen ortadan kaldırılamamıştır ve kapalı sokaklar hala bir hedeftir. (Landman, 2003)

HOLLANDA

Hollanda’da kapalı sitelere olan ilgi güvenlik, dışa kapalılık ve bir topluluğa ait olmak düşüncesiyle artmıştır, kentlerde küçük ölçekli pek çok kapalı konut sitesi bulunmaktadır. İlk kapalı siteler, orta ve alt gelir grubunu hedef alarak yapılmıştır ancak daha sonra üst gelir grubu da hedefe katılmıştır (Aalbers, 2003).

Aalbers (2003), Hollanda örneklerini elit yaşam tarzı, rekreasyonel ve kentsel güvenlik alanları olmak üzere üç kategoriye ayırmaktadır. Rekreasyonel yerleşimler topluluk hissi açısından birinci sırada seçilirken kentsel güvenlik alanları oluşturularak kurulan yerleşimler güvenlik açısından birinci sırada seçilmektedir. Elit yerleşimler özel yaşam açısından birinci iken rekreasyonel siteler konut alanlarının kalitesi açısından birincil tercih edilmektedir. Elit kapalı siteleri, üst gelir grubuna hitap eden ve belli bir yaşam biçimini benimsemiş topluluklar tarafından tercih edilmektedir. Örneğin golf klüpleri ve bu klüpler etrafında kurulan siteler bu gruba örnektir (Aalbers, 2003).

Hollanda’da çok sayıda rekreasyonel kapalı site vardır. Çoğunluğu tek katlı, bahçeli yapılar içeren ve yeşil alan üzerinde kurulu yerleşimlerdir ve genelde geçici olarak kullanılan konutları kapsar. Bu tür yerleşimler tüm gelir grupları içindir, yaşayanlar ise kalıcı bir konut sahibi olmayanlar, şehri terk edenler, evlerini satan veya kiradan ayrılıp geçici bir yere taşınmak isteyenlerdir. Kapalılık, çeşitli şekillerde sağlanmaktadır. Bazı siteler tamamen duvar veya parmaklık ile çevrilidir ve anahtar veya kart ile giriş sağlanmaktadır. Bazılarında tenis kortu veya yüzme havuzu vardır. Bu durum insanların asıl seçme nedenini oluşturabilmektedir. İnsanlar bu siteleri daha ucuz, şehirden uzak, doğaya yakın olduğu için seçmektedir, ayrıca güvenlik de başka bir sebep olarak ortaya çıkmaktadır. Bazı rekreasyonel sitelerde konutun mimarisi kullanıcı tarafından belirlenmektedir. Port Zelande Hollanda’nın en bilinen rekreasyonel kapalı sitesidir (Aalbers, 2003). Şekil 3-9’da Port Zelande korumalı yerleşimi görülmektedir.



Şekil 3.9: Rekrasyon Kapalı Yerleşim Türüne Örnek: Port Zelande Yerleşimi

(Aalbers, 2003)

Bir diğer kapalılık olan güvenlik alanları, kentsel alanlarda konumlanmaktadır; bu alanlar kapalı site olarak inşa edilmemiş, yaşayanlar tarafından parmaklık ya da duvarlarla çevrelenerek kapalı site haline getirilmişlerdir. Bunun en önemli sebebi de güvenlidir. Amsterdam gibi kentlerde konut ve iş sektörünün aynı kent bloklarında konumlanması güvenliği etkileyen bir faktördür (Aalbers, 2003).

Kentlerde dışa kapalı yaşam örneklerinden biri yolların bir kapı ile kapatılması ile oluşturulan kapalılıktır. Kapılar sadece kullanıcıların sahip olduğu anahtarlar ile açılabilir. Son sekiz yılda şehir içinde sokak kapatmalarının sayısı artmıştır, ancak kamusal yolları kapamak yasaktır. Hollanda’da olduğu gibi, sokakların kapatılmasıyla oluşturulan kentsel güvenlik toplulukları diğer Avrupa ülkelerinde de görülmektedir. Şekil 3-10’da Hollanda’da ara yolların kapatılması ile oluşturulan kapalı yerleşimlere örnekler görülmektedir (Aalbers, 2003).



Şekil 3.10: Hollanda’da Ara Yolların Kapatılması ile Oluşturulan Kapalı Yerleşimlere Örnekler (Aalbers, 2003).

3.4. AFRİKA'DAN ÖRNEKLER

Güvenliğin en büyük sorun olduğu Afrika'da dışa kapalılık suçtan korunmak için bir çözüm olmuştur. Dışa kapalı konut yerleşimleri, tüm Güney Afrika boyunca görülebilmektedir. Landman (2003), dışa kapalı yerleşimleri iki ana başlık altında toplamıştır.

Bunlardan birincisi, varolan mahallelerin çevresinin duvar veya parmaklık ile çevrelenmesi ve girişlere bariyer konulması ile oluşturulan kapalı mahallelerdir. Bu yerleşimlerin girişlerinde genellikle bir güvenlik kontrolü yapılmaktadır. Mahalle içindeki kamusal yollar, yine iki farklı yaklaşımla, özel alan olarak siteye veya kamusal olarak kente aittir. Yerel yönetimlerden izin alınarak yapılan bu kapalılık, illegal olarak da yapılabilmektedir. Bu tür yerleşimler daha çok Johannesburg, Pretoria, Cape Town, Mossel Bay kentlerinde görülmektedir (Landman, 2003). Johannesburg'da, çok sayıda mahalle suç oranını azaltmak amacı ile yolları ve çevresini kapamıştır. Örneğin bazı yerleşimler 2,000 ünite veya 24 adet kapalı yol içermektedir. Bir başka yöntem ise konut yapıları arasındaki yolların demir bir kapı ile kapatılması ile güvenliğin sağlanmaya çalışılmasıdır. Bu kapılar iç alanlara girişi engellemektedir (Landman, 2003).

Bu tür yerleşimlerde yolların kapatılması, kentsel hareketlilikte sorunlara da yol açabilmektedir. Trafikte çok yoğun bir etkisi olmasa da, kentin çağdaş dokusunu etkileyen bir yaklaşım olarak görülmektedir. Eskiden kamusal olan yaya ve araç yollarının kamuya kapatılması her ne kadar güvenlik açısından olumlu görülse de sosyal bölünme açısından olumsuz bulunmaktadır. Bu alanlarda yerel yönetimlerin kontrolü ve alanların bakımı gittikçe zorlaşmaktadır. (Landman, 2003).

İkinci tür kapalı yerleşim ise, tamamı özel bir yatırımcı tarafından yapılan ve çevresi tamamen kapatılmış, giriş-çıkışı kontrol edilen yerleşimlerdir. Yerleşim içindeki yollar siteye aittir ve site içinde bir yönetim kurumu mevcuttur. Bunlar da Johannesburg, Vanderbijl Park, Vereniging, Cape Town, Hartbeespoort Dam, Plettenberg Bay, Knysna şehirlerinde görülmektedir. Bu sitelerde oturanlar ile yapılan röportajlarda güvenlikten ekonomik kazanca, kontrolden ve işlevselliğe kadar pek çok sebep ile karşılaşılmıştır, güvenlik ilk sırada gelmektedir. Kapalılığın hem konut alanında fiziksel ve sosyal olarak, hem de konut yerleşiminin bulunduğu çevrede önemli etkileri vardır. Kapalılık her ne kadar suçu tamamen önlemese de,

polis ve oturanlar suçun önemli ölçüde azaldığı konusunda hemfikirdir. (Landman, 2003.) Şekil 3-11’de iki farklı dışa kapalı konut yerleşiminden örnekler görülmektedir.



Şekil 3.11: Güney Afrika’da İki Farklı Kapalı Yerleşim Örneği (Landman, 2003).

3.5. İSTANBUL’DAN ÖRNEKLER

Bu bölümde İstanbul’da dışa kapalı konut sitelerinden örnekler anlatılmaktadır. 1980’li yılların sonunda kent merkezine yakın lüks semtlerde görülmeye başlayan dışa kapalı konut siteleri artan talep ile kent dışı ormanlık arazi yakınlarında kurulmaya başlanmış, hem kent içi hem kent dışı örnekler hızla yaygınlaşmış, hızla üretilmiştir. Burada İstanbul’daki örnekler kent merkezine yakın olanlar ve kent dışındakiler olmak üzere iki gruba ayrılarak incelenmektedir. Kent merkezine yakın olanlardan Etiler, Ulus, Akatlar çevresinden iki adet, Maslak, İstinye çevresinden üç adet, kent dışı kapalı site yerleşimlerinden yedi adet örnek bu bölümde incelenecektir. Tablo 3-1’de bu örneklerin fiziksel ve sosyal özellikleri özetlenmiştir. 1996 yılından başlayarak yapılan dışa kapalı siteler seçilmiştir. Öncelikle fiziksel özellikleri incelenmekte, toplam arazi ve bu arazi içindeki inşaat taban alanı ile yeşil alan büyüklüğü ile vaziyet planları hakkında genel bilgi verilmektedir. Buna göre Kemer Country yerleşimi seçilen örnekler içinde en büyüktür. Toplam daire sayısı ve toplam blok sayısı, yerleşim içindeki yoğunluk konusunda genel bilgi vermektedir. buna göre Etiler semtinde bulunan Sarı Konaklar ve Maya Residence Siteleri yoğun yerleşimler olarak görülmektedir. Daire tipleri genel olarak düz, villa, tripleks, çatı dubleksi, bahçe dubleksi gibi çeşitli tiplerde görülmektedir. Her bir örneğin kendi içinde özel güvenlik sistemleri mevcuttur ancak hırsızlık oranlarına bakıldığında sürekli girişimler olan veya hırsızlığın yaşandığı örnekler de görülebilmektedir. İncelenen örneklerde bulunan sosyal hizmetler ve kullanıcı profili ise sitelerin sosyal

özelliklerini oluşturmaktadır. Site türlerine bakıldığında ise güvenlik bölgesi topluluklarının İstanbul'da yer almadığı görülmektedir.

3.5.1. KENT MERKEZİNE YAKIN DIŞA KAPALI KONUT SİTELERİ

İstanbul'da dışa kapalı konut siteleri öncelikle kent merkezine yakın, özellikle üst gelir grubunun yaşadığı lüks semtlerde inşa edilmiş, daha sonra kent dışında ormanlık arazilerde görülmüştür. Kent merkezine yakın dışa kapalı konut siteleri daha çok alt gelir grubu yerleşimlerine karşı güvenlik ve prestij nedeniyle inşa edilmiş olup, bu tür kapalı sitelerde güvenlik çok önemli bir etken olmuştur. Genel olarak kent merkezine yakın dışa kapalı siteler kent dışına göre daha çok tercih edilmektedir, bunun en önemli sebebi ise sosyal ve iş alanlarına yakın olmalarıdır. Bu bölgelerden ilki Etiler, Ulus, Akatlar çevresi, diğeri ise Maslak, İstinye çevresi olarak belirlenmiştir.

ETİLER, ULUS, AKATLAR ÇEVRESİ

Kent merkezine yakın dışa kapalı konut sitelerinin ilk örnekleri Etiler, Ulus, Akatlar çevresinde görülmektedir. Üst gelir grubunun ikamet ettiği bu semtler aynı zamanda merkezi bir konumdadır ve kentin en yoğun olduğu, konut ve ofis alanlarının bir arada olduğu bölgelerdir. Hem üst gelir grubunun hem de alt gelir grubunun yaşadığı bu semtlerde üst gelir grubunun kapalı konut yerleşimlerini tercih ettiği görülmektedir. Bu örneklerden Sarı Konaklar ve Maya Residence siteleri Akmerkez alışveriş merkezine yakın bir bölgede konumlanmış olup yoğun kentsel alanlar içinde bulunmaktadır.

Sarı Konaklar:

Sarı Konaklar, Beşiktaş İlçesi Etiler semtinde 53,950 m²'lik bir arazi üzerinde 1993 yılında inşa edilmeye başlanmış, 1996'da tamamlanmıştır. Tasarımı Mutlu Çilingiroğlu & Adnan Kazmaoğlu tarafından yapılan konutlar Mesa A.Ş. tarafından inşa edilmiştir (www.mesa.com.tr). Eğimli bir arazide inşa edilen sitede toplam yirmi üç blok ve iki yüz elli üç daire bulunmaktadır. Bloklar araziye kenarlardan çevreleyecek şekilde yerleştirilmiş, ara koridorlar ve yeşil alanlar yaratılarak trafikten bağımsız bir yaşam alanı oluşturulmuştur.

TABLO 3-1: İSTANBUL'DA SEÇİLEN DİŞA KAPALI KONUT YERLEŞİMLERİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

KONUM	SİTE	İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ	TOPLAM ARAZİ	TOPLAM İNŞAAT TABAN ALANI	YEŞİL ALAN	TOPLAM DAİRE SAYISI	TOPLAM BLOK SAYISI	DAİRE TİPLERİ	DAİRE BÜYÜKLÜKLERİ (m2)	SOSYAL HİZMETLER	KULLANICILAR	SİTE TÜRÜ	GÜVENLİĞİ SAĞLAMA BİÇİMİ	GÜVENLİKTE ÇALIŞAN KİŞİ SAYISI	HİRSIZLIK
KENT MERKEZİNE YAKIN - LULUS ETİLER ÇEVRESİ	MESA SARI KONAKLAR/ETİLER	1996	53,950 m2	6,900 m2	29,100 m2	253	23	zemin kat tipi, 2 farklı normal kat tipi, dubleks tipi daireler	139, 175, 185, 264	yüzme havuzu, jakuzi, fitness center, sauna, buhar odası, cafe-bar, tenis kortu, basketbol sahası, çocuk bahçesi	üst gelir grubu	prestij	CCTV, 24 saat kontrol, her evde akıllı konut sistemi	-	-
	MAYA RESIDENCE/ETİLER	2001	36,440 m2	24,440 m2	12,000 m2	280	14	27 adet ana tip, normal kat, dubleks tipi daireler	normal kat 107-489, dubleks 493-546	yüzme havuzu, sinema, cafe-restoran, alışveriş birimleri, sağlık klübü, güzellik salonu, çocuk klübü, toplantı odaları	üst düzey yöneticiler, %60 evli, yüksek okul mezunu,yabancı uyruklu var	yaşam tarzı, prestij	CCTV, kartlı giriş-çıkış, her blokta güvenlik menunu, perimetrlerde sensör, her evde akıllı ev alarmı	77	1 kere (içeriden)
KENT MERKEZİNE YAKIN - MASLAK-İSTİNYE ÇEVRESİ	SEBA KORU/İSTİNYE	1999	8,982 m2	6,982 m2	2,000 m2	154	9	normal kat, çatı dubleks ve zemin kat daireler	A tipi 138, 212, 114 / B tipi 114, 208, 98.5	iki adet açık yüzme havuzu, fitness salonu	üst düzey yöneticiler, %99 evli, yüksek okul mezunu	prestij	CCTV, kartlı giriş-çıkış, 24 saat kontrol	15	yok
	SEBA RESIDANCE/İSTİNYE	2000	13,000 m2	2,200 m2	4,000 m2	126	7	normal kat, çatı dubleks ve zemin kat daireler	110-160	açık-kapalı yüzme havuzu, squash, fitness, sauna, tenis kortu, masa tennis, kafe, çocuk bahçesi	üst düzey yöneticiler, %90 evli, yüksek okul mezunu	prestij	CCTV, kartlı giriş-çıkış, 24 saat kontrol	10	yok
	SEBA MILLENIUM/İSTİNYE	2001	6,400 m2	1,900 m2	3,400 m2	90	5	normal kat, çatı ve zemin kat daireler	135-220	açık-kapalı yüzme havuzu, tenis kortu, bahçe peyzajı	üst düzey yöneticiler, %90 evli, yüksek okul mezunu	prestij	CCTV, kartlı giriş-çıkış, 24 saat kontrol	7	yok
KENT MERKEZİNE YAKIN - MASLAK-İSTİNYE ÇEVRESİ	KEMER YAPI / KEMER COUNTRY/GÖKTÜRK	2007	1,200,000 m2	-	-	-	955	villa, dubleks, tripleks, townhouse, residence, konak daireleri, stüdyolar, 96 farklı tip	110-900	golf klübü, havuzlar, spor tesisleri, alışveriş merkezi, restoran, sinema, çocuk oyun alanları, göletler	üst gelir grubu sanayici, tekstilci, hukukçu, hekim, yöneticiler, %30 yabancı uyruklu	yaşam tarzı	AKOM, CCTV, kartlı giriş-çıkış, 24 saat kontrol, her evde alarm sistemi	105	2 kere (çalışanlar tarafından)
	İSTANBUL İSTANBUL YAPI KREDİ KORAY/GÖKTÜRK	2001	75,000 m2	20,000 m2	40,000 m2 + 15,000 m2 gölet	204	-	144 adet bütçelik villa, 60 adet daire (stüdyo, normal, dubleks)	villa-188,274,daire-79,158	iki adet yüzme havuzu, Jjmnastik salonu, fitness merkezi, squash, sauna, masaj salonu, tenis kortu, basketbol sahası, futbol sahası, bar, restoran, toplantı salonu, oyun bahçeleri, ana okulu	üst düzey yöneticiler, çoğu evli, yüksek okul mezunu,yabancı uyruklu var	yaşam tarzı, prestij	CCTV, kartlı giriş-çıkış, 24 saat kontrol, jiletli teller, her evde alarm sistemi	14	1 kere, sürekli girişimler var
KENT DİŞI - ÇEMEKÖY ÖMERLİ ÇEVRESİ	MESA KEMERBURGAZ/GÖKTÜRK	2002	21,000 m2	7,000 m2	14,000 m2	130	30	tripleks, çatı dubleks, normal daireler, dubleks daireler	144-325	tenis kortu, çocuk oyun odası, açık-kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, spor salonu, basket sahası	üst düzey yöneticiler, çoğu evli, yüksek okul mezunu	prestij	CCTV, kartlı giriş-çıkış, 24 saat kontrol,bazı dairelerde alarm sistemi	9	yok
	AYTEK EVLERİ/GÖKTÜRK	2003	40,000 m2	9,000 m2	24,000 m2	144	18	96 adet bahçe ve çatı dubleksleri, 48 adet normal katlar	181-191 düz daire, 311-380 dubleks daireler	tenis kortu, çocuk oyun bahçesi, barbekü alanı, kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, buhar odası	üst düzey yöneticiler, çoğu evli, yüksek okul mezunu	prestij	CCTV, kartlı giriş-çıkış, 24 saat kontrol, her evde alarm sistemi	7	yok
	MESA YAMAÇ EVLER/GÖKTÜRK	2006	32,000 m2	-	16,000 m2	174	25	tripleks, dubleks, normal daireler	80 - 300 m2 arasında değişen daireler	yüzme havuzları, spor salonu, çocuk oyun odaları	çoğu aile, yönetici, bankacı, tekstilci, avukat, doktor	prestij	CCTV, kartlı giriş-çıkış, 24 saat kontrol	12	yok
	İSTANBUL ZEN YAPI KREDİ KORAY/GÖKTÜRK	2006	10,000 m2	-	2,000 m2	74	3	düz daire, galerili daireler, ara dubleksler, köşe dubleksler	111-229	yüzme havuzu, fitness merkezi, sauna, buhar odası, masaj odaları, süs havuzu	yüksek okul mezunu, firma sahipleri, üst düzey yöneticiler, banka genel müdürleri, konsolosluklardan yöneticiler, % 85 aile, yabancı uyruklu var	prestij	CCTV, kartlı giriş-çıkış, 24 saat kontrol	9	yok
	MESA YANKI EVLER/GÖKTÜRK	2006	22,000 m2	6,700 m2	15,300 m2	124	4	düz daire, dubleks	80, 125, 150, 220	yüzme havuzu, fitness merkezi, sauna, buhar odası, masaj odaları	üst düzey yöneticiler, yüksek okul mezunu	prestij	CCTV, kartlı giriş-çıkış, 24 saat kontrol	7	yok

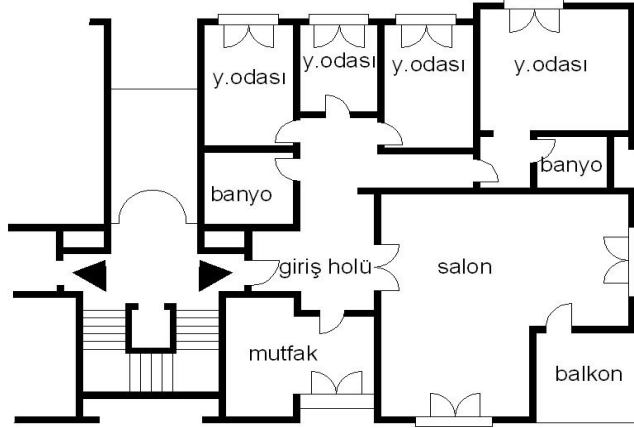
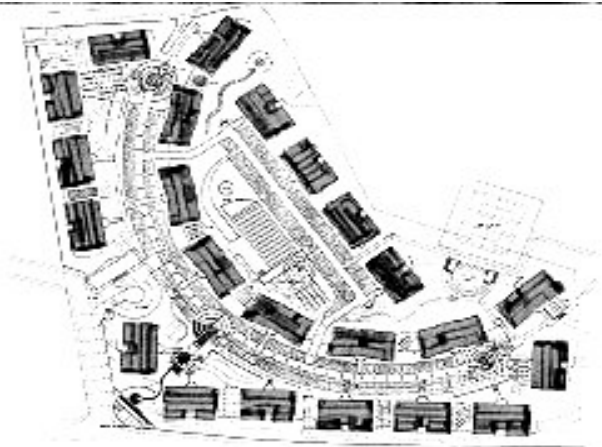
Yürüme yolları ve yeşil alanlar bloklar arasında tasarlanmış, sosyal alanlar ise merkez noktalara yerleştirilmiştir. Sekiz adet A ve on beş adet B olmak üzere iki farklı tip blok mevcuttur. 175 ve 185 m² olmak üzere iki farklı normal daire, 139 m² zemin dairesi ve 264 m² dubleks daire olmak üzere dört farklı tip vardır. Sitenin toplam inşaat taban alanı 6,900 m² olup 29,100 m² yeşil alan vardır (Kuşhan, 2001).

Bloklarda her katta iki daire yer almaktadır. Daireler arasında, asansör ve merdiven ile bina yüksekliğince devam eden giriş holü, bunun galerisi şeklinde düzenlenen kat asansör holleri ana giriş mekanını oluşturmaktadır. (Tablo 3-2) Sitede yüzme havuzu, jakuzi, fitness center, sauna, buhar odası, cafe-bar, güneşlenme bahçesi, tenis kortu, basketbol sahası ve çocuk oyun alanları bulunmaktadır. Otopark bodrumda ve üç katlıdır. Her daireye iki araçlık yer ayrılmıştır. Otoparkın güvenlik denetimi kapalı devre TV ile yapılmaktadır. Otoparkta egzost gazı birikimi ve yangına karşı gerekli önlemler alınmıştır. Teknik hacimlerin büyük bölümü yer altında düzenlenmiştir. Otoparklar, kablo ve boru dağıtımı galerisi olarak da değerlendirilmektedir (www.mesa.com.tr).

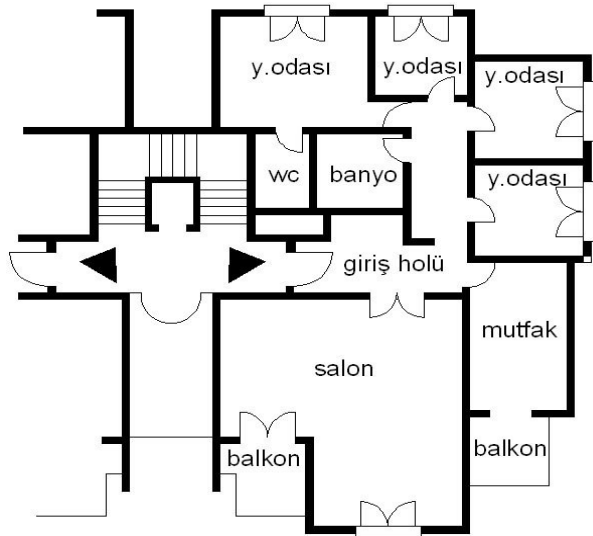
Yıllık enerji giderleri (elektrik, doğalgaz, su) 2 milyon YTL iken bakım, onarım, güvenlik gibi yönetim ile ilgili giderler ise 1,850,000 YTL civarındadır (www.sarikonaklar.net). Aylık aidatlar 276-350 YTL arasında değişmektedir (Kuşhan, 2001).

Kullanıcıların üçte dördü konut sahibidir, geri kalanı kiracıdır. Sitenin çevresi duvar ile çevrilmiştir. Kapalı devre TV (CCTV) kamera sistemi ile tüm site 24 saat izlenmektedir (Kuşhan, 2001). Daireler akıllı konut sistemi ile donatılmıştır. Tüm ısıtma, soğutma, havalandırma sistemleri kontrol edilebilmektedir. Her bloğun kapısında görüntülü düofon sistemi bulunmaktadır. Hırsız, yangın, su baskını gibi istenmeyen olaylar için her dairede alarm sistemi kurulmuştur ve bu alarmlar otomasyon merkezinden takip edilmektedir. Evini uzun süre terk edenlerin elektrik ve su sistemleri kapatılarak alarmları devreye girmektedir. Siteye girişten itibaren otoparka girilmektedir. Dolayısıyla site içinde araç yolu yoktur (www.sarikonaklar.com).

Tablo 3-2: Sarı Konaklar / Mesa (Kuşhan, 2001)



A BLOK KAT PLANI



B BLOK KAT PLANI

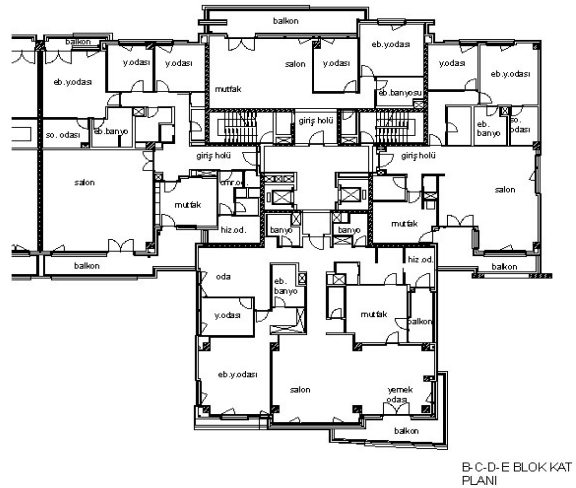
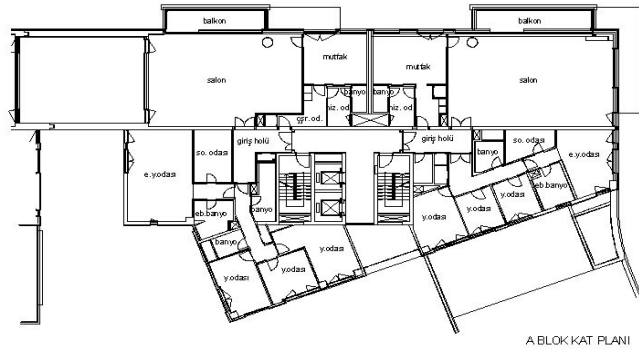
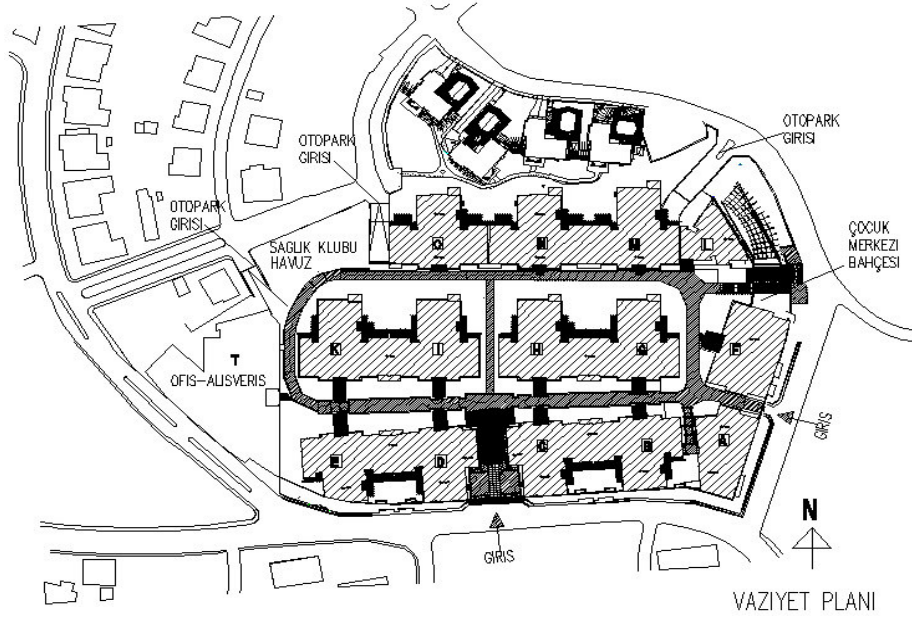
Konumu	Etiler
İnşaat Başl./Bitiş	1993-1996
T.Arazi	53,950 m2
T.İnş.Taban Alanı	6,900 m2
T. Daire Sayısı	253
T. Blok Sayısı	23
Daire tipi	Dubleks
	Düz daire
	Zemin daire
Sosyal Donatılar	yüzme havuzu
	jakuzi
	fitness
	sauna
	buhar odası
	cafe-bar
	tenis kortu
	basketbol sahası
	çocuk bahçesi

Maya Residence:

Maya Residence Etiler Sitesi, Beşiktaş İlçesi Etiler semtinde yoğun kent yaşamının sürdüğü merkezi bir bölgede konumlanmıştır. 36.440 m² arazi üzerine 1994 yılında inşa edilmeye başlanmış ve 2001'de tamamlanmıştır. Sitenin 24.440 m² toplam inşaat taban alanı ve 12,000 m² yeşil alanı bulunmaktadır. Skidmore, Owings & Merrill tarafından tasarlanmış olan sitede dört adet villa, iki yüz seksen konuttan oluşan on dört konut bloğu, yedi katlı bir iş ve sosyal merkezi bulunmaktadır. Sosyal merkezde spor tesisleri, cep sinemaları, kafe, restoran, alışveriş birimleri, güzellik merkezi, sauna ve masaj salonları gibi hizmetler mevcuttur (Özen, 2006). (Tablo 3-3)

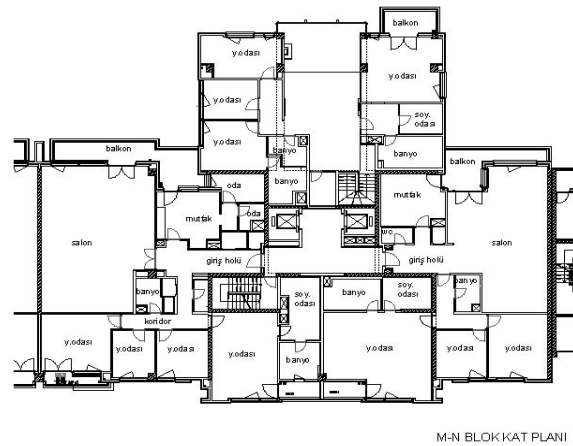
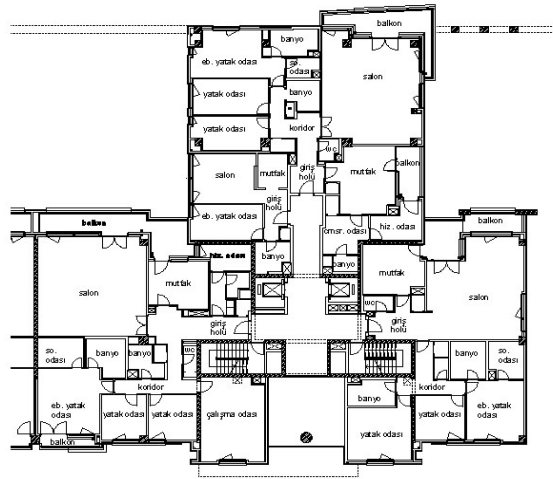
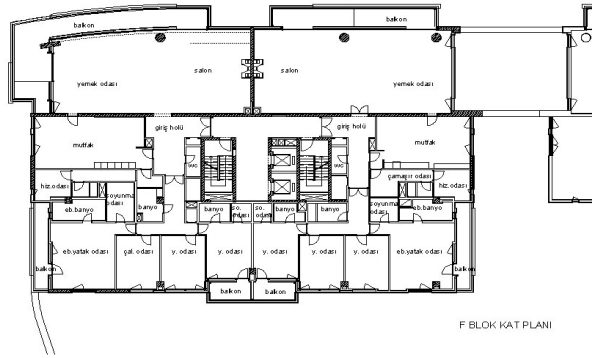
Sitede bloklar üç kolda kümeleştirilmiş, bloklar arasında ara koridor şeklinde yürüme yolları oluşturulmuştur. Blok çevreleri çim kaplı yeşil alanlar ile çevrelenmiştir. Farklı konut tiplerinin olduğu sitede tek katlı dairelerde 107-489 m², dubleks dairelerde 493-546 m² aralığında değişen büyüklükte konutlar mevcuttur (Tablo 3-4). Kullanıcıların çoğu üniversite mezunu, üst düzey yöneticiler ve sanayicilerdir. 280 dairenin üçte ikisi ev sahibi, geriye kalanı kiracıdır. Kiracıların %50'si ise yabancı uyrukludur. Kullanıcıların % 60'ı evli olup evlilerin %50'si çocuk sahibidir. Sitede elektronik güvenlik sistemi mevcuttur. Çevresi duvar ve parmaklıklarla kapatılmıştır, parmaklıklara dokunulduğunda alarm sistemi çalışmaktadır. Girişlerde ve her blokta güvenlik görevlisi mevcuttur. Ayrıca evlerde görüntülü kapı güvenliği ve akıllı ev alarmı yer almaktadır. Güvenlikte beş adeti yönetici olmak üzere toplam yetmiş yedi kişi çalışmaktadır. Siteye yaya giriş çıkışlar kartlı giriş sistemi, daire sakinlerinin otoparklara giriş çıkışları otomatik giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Rezidans bloklarına ait kapalı özel otopark alanları yanında ortak kullanıma açık misafir otoparkı bulunmaktadır. Yönetim, posta, bakım-onarım, güvenlik, araç yıkama, gazete servisi, bulaşık-çamaşır servisi gibi pek çok hizmeti sağlamaktadır. Aylık aidatlar daire tipine göre 320 YTL ile 2000 YTL arasında değişmektedir. Yıllık bakım giderleri 3,5 trilyon olup, personele toplamda 150 milyar ödenmektedir. Sitede oturanlar arasında çıkan anlaşmazlıklar ve kullanıma yönelik sorunlar mevcuttur. İzmarit atmaktan balkon kapamaya kadar pek çok konuda davalar açılmıştır. Sitede hırsızlık bir kere olmuştur ancak dışarıdan değil içeriden yapıldığı ifade edilmiştir (Özen, 2006).

Tablo 3-3: Maya Residence (Özen, 2006)



Konumu	Etiler
İnşaat Başl./Bitiş	1994-2001
T.Arazi	36,440 m ²
T.İnş.Taban Alanı	24,440 m ²
T. Daire Sayısı	280
T. Blok Sayısı	14
Daire tipi	27
Sosyal Donatılar	yüzme havuzu güzellik salonu çocuk klübü toplantı odaları sinema cafe-restoran alışveriş birimleri sağlık klübü

Tablo 3-4: Maya Residence (Özen, 2006)



MASLAK, İSTİNYE ÇEVRESİ

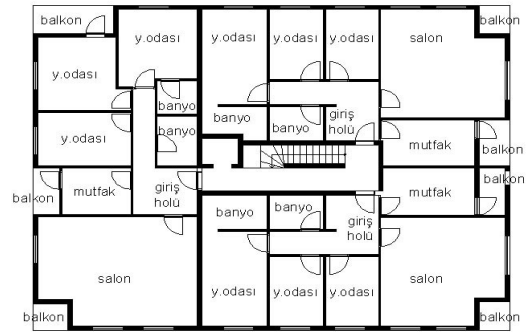
Seba Koru Sitesi:

Seba İnşaat tarafından 1997 yılında yapımına başlanan site 1999'da teslim edilmiştir. “Seba” adını taşıyan ilk site olup, İstinye bölgesindeki ilk modern site olarak yüzme havuzları, bahçe peyzajı, daire içi planları ve bina altlarının tamamen kapalı otopark olarak projelendirilmesiyle dikkat çekmektedir. Maslak Gazeteciler Sitesinin hemen altında bulunan 8.982 m²'lik arazi üzerine dokuz blok yüz elli dört daire olarak projelendirilmiştir. Bloklar araziye paralel şekilde yerleştirilmiş olup geri kalan alanlar yeşil alanlar ve yürüme yolları olarak tasarlanmıştır. Bu arazinin yaklaşık 2000 m²'si yeşil alandır, geri kalanı ise toplam inşaat taban alanıdır. Yeşil alanlar, ortak olan sosyal alanları da içermektedir. Zemin, çatı dubleks ve normal kat daireleri olmak üzere üç tip daire vardır. Bu dairelerin büyüklükleri 98,5 m²'den 212 m²'ye kadar değişmektedir. (Tablo 3-5) Sitede iki adet açık yüzme havuzu, bir aletli spor salonu mevcuttur (Tokgöz, 2006).

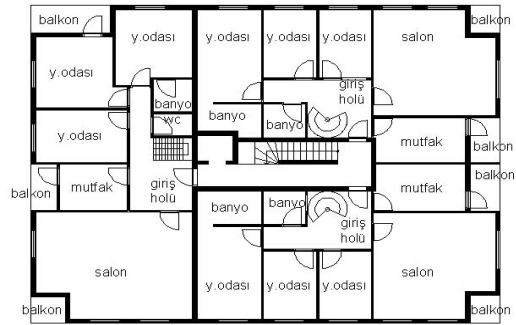
Site yöneticisi ile yapılan görüşmede sitedeki en önemli sorunlardan birinin otopark olduğu öğrenilmiştir. Herkese bir araçlık yer verilen sitede kullanıcılar dairelerine uzak yerlere park etmek zorunda kalmaktadır. Ayrıca çocuk parkı olmaması, çocuklu aileler için şikayet konusudur. Diğer sorun ise özellikle dairelere dışarıdan gelen çalışanların kurallara uymamasından kaynaklanmaktadır. Sitenin çöp toplama saatleri dışında çöp koyulduğu zaman sorun yaşanmaktadır. Ayrıca misafirlerin siteye girişi, daire sahibinden onay alınarak yapılabilmektedir, bu da sorunlar yaratabilmektedir (Tokgöz, 2006).

Sitede yaşayanların % 99 unu evli çiftler oluşturmaktadır. Genel olarak üniversite mezunları ve çoğunlukla üst düzey yöneticiler yaşamaktadır. Sitede yabancı uyruklu yoktur. Seba Koru Sitesi'nin güvenliğinde on beş kişi çalışmaktadır. Güvenlik 5188 sayılı özel güvenlik hizmetleri kanununa göre sağlanmaktadır, güvenlik görevlileri sertifikalıdır ve belli yetkileri vardır. Kapalı devre kamera (CCTV) sistemi her binanın girişinde bulunmaktadır. Otoparktan evlere çıkış şifreli girişler ile sağlanmaktadır. Siteye üstten ve alttan demirli giriş kapıları mevcuttur. Kapıda 24 saat giriş ve çıkışları kontrol eden görevliler vardır. Sitede yaşayanlar giriş için kart kullanmaktadırlar. Hırsızlık olayı hiç yaşanmamıştır (Tokgöz, 2006).

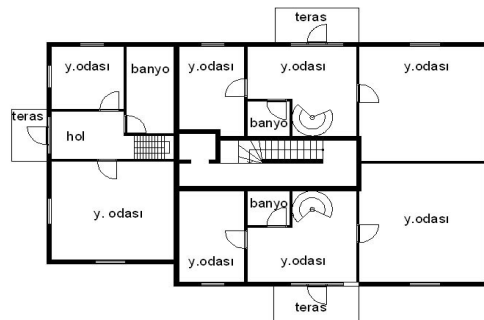
Tablo 3-5: Seba Koru Sitesi (Tokgöz, 2006)



NORMAL KAT PLANI



**ÇATI DUBLEKSİ
ALT KAT PLANI**



**ÇATI DUBLEKSİ
ÜST KAT PLANI**

Konumu	Istinye
İnşaat Başl./Bitiş	1997-1999
T. Arazi	8,982 m2
T. İnş. Taban Alanı	6,982 m2
T. Daire Sayısı	154
T. Blok Sayısı	9
Daire tipi	zemin
	normal
	çati dubleks
Sosyal Donatılar:	yüzme havuzu
	fitness salonu

Seba Residence Sitesi:

Seba Residence Sitesi Seba İnşaat tarafından 1999 yılında İstinye’de başlanmış, 2000 yılının Ekim ayında teslim edilmiştir. Toplam arazi 13.000 m2 olup toplam inşaat taban alanı 2200 m2 dir (<http://www.sebainsaat.com>).

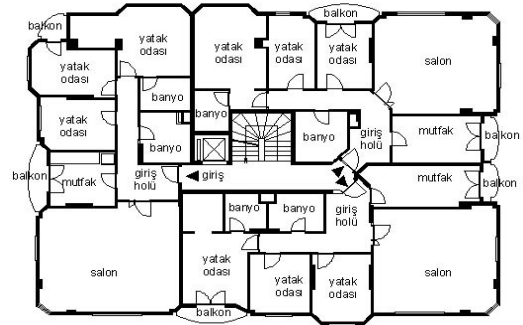
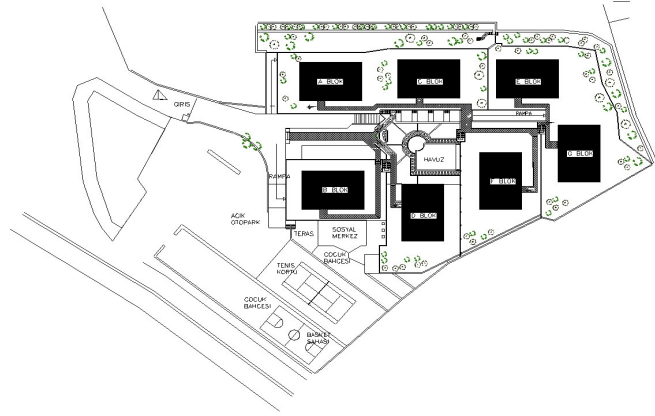
Eğimli bir arazi üzerine inşa edilmiş olan site İstinye-Maslak oto yolu üzerinde Maslağa çıkış yönünde sol kısımda konumlanmaktadır. Bu ana yolun sol kısmında Seba Residence sitesi var iken sağ kısmında orta gelir grubu konut yerleşimleri bulunmaktadır. Ayrıca site arka tarafından ormanlık bir arazi ile çevrelenmektedir. Vaziyet planına bakıldığında ise blokların orta bir avlu etrafında kümelenmiş olduğu ve yürüme yollarının bu orta alan içinde bulunduğu görülmektedir. Blokların çevresi yeşil alanlarla kaplanmıştır, sosyal merkez, tenis kortu ve basket sahası sitenin yola bakan kısmında konumlanmıştır. (Tablo 3-6)

Sitede toplam yedi blok ve yüz yirmi altı daire mevcuttur. Tüm site sakinlerinin kullanımına açık, açık – kapalı yüzme havuzu, squash, fitness, sauna, tenis kortu, masa tenisi, kafe, garaj, misafir otoparkı, 24 saat güvenlik ve profesyonel yönetim sistemi dahilinde teknik ekip vardır. (<http://www.sebainsaat.com>)

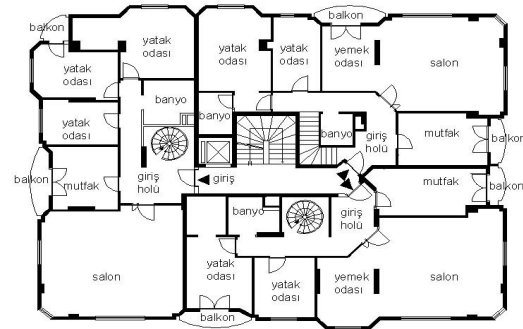
110 m2’den 160 m2’ye kadar değişen daire tiplerine göre aylık aidatlar da 332 YTL’den 457 YTL’ye kadar değişmektedir. Normal kat, zemin kat ve çatı dubleksi olmak üzere 3 tip daire mevcuttur (Erkan, 2006)

Sitede yaşayanların % 95’i evlidir. Genel olarak üniversite mezunları ve çoğunlukla üst düzey yöneticiler yaşamaktadır. Güvenlik, Seba Koru sitesinde olduğu gibi 5188 sayılı özel güvenlik hizmetleri kanununa göre sağlanmaktadır, güvenlik görevlileri sertifikalıdır ve belli yetkileri vardır. Sitede üç vardiyalı çalışan toplam on güvenlik görevlisi vardır. Her binanın girişinde kapalı devre kamera (CCTV) sistemi bulunmaktadır. Her binanın altında kendi otoparkı vardır, giriş-çıkış kontrol sistemleri ile sağlanmaktadır. Kapıda 24 saat giriş ve çıkışları kontrol eden görevliler mevcuttur. Hırsızlık olayı yaşanmamıştır. Sitede önemli bir sorun yoktur (Erkan, 2006).

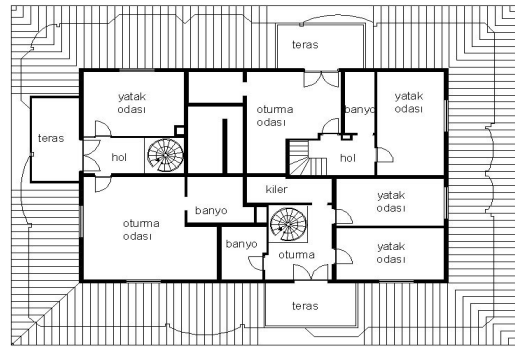
Tablo 3-6: Seba Residence (Erkan, 2006)



NORMAL KAT PLANI



ÇATI DUBLEKSİ
ALT KAT PLANI



ÇATI DUBLEKSİ
ÜST KAT PLANI

Konumu	İstinye
İnşaat Başl./Bitiş	1999-2000
T.Arazi	13,000 m2
T.İnş.Taban Alanı	2,200 m2
T. Daire Sayısı	126
T. Blok Sayısı	7
Daire tipi	zemin kat
	normal kat
	çatı dupleks
Sosyal Donatılar	yüzme havuzu
	squash
	fitness
	tenis kortu
	masa tenisi
	kafe
	sauna
	çocuk bahçesi

Seba Millennium Sitesi:

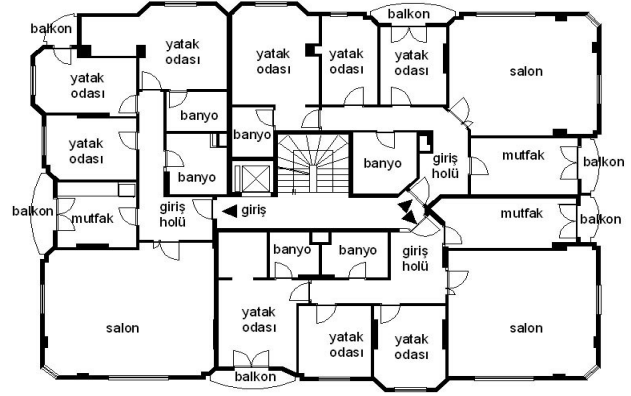
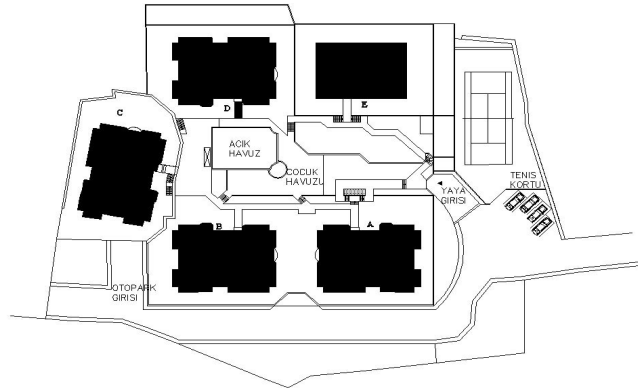
1999 yılında başlayan ve 2001 yılında biten Seba Millennium sitesi 6400 m² araziye oturmuştur. Bu arazinin yaklaşık 1900 m²'si inşaat taban alanı, 3400 m²'si yeşil alandır. Beş blok doksan daireden oluşan sitede birer adet açık ve kapalı yüzme havuzu, bahçe peyzajı, bir adet tenis kortu ve her binanın altında otopark vardır. Giriş dairesi, normal kat ve dubleks çatı daireler olmak üzere üç farklı tip vardır, 135 m²'lik üç oda bir salondan oluşan normal daireden 220 m²'lik altı oda ve bir salondan oluşan daireye kadar değişmektedir. (Tablo 3-7) Tüm blokların çevresi yeşil alanlar ile kaplanmış olup, orta alan sosyal merkeze ve yüzme havuzuna ayrılmıştır. Blokların arkasında ise tenis kortu mevcuttur (Erkan, 2006).

Eğimli bir araziye inşa edilen sitede arazi düzeltilmiş, eğimden yararlanılarak elde edilen alana ortak sosyal mekanlar yerleştirilmiştir. Bloklara giriş-çıkışlar ve yürüme yollarını da kapsayan ortak sosyal alan aynı zamanda bloklar tarafından çevrelenmiştir. Yeşil alanlar ise blokların çevresinde konumlanmıştır. Seba Millenium sitesi Seba Residence sitesi ile yan yana olup aynı kentsel özellikleri paylaşmaktadır.

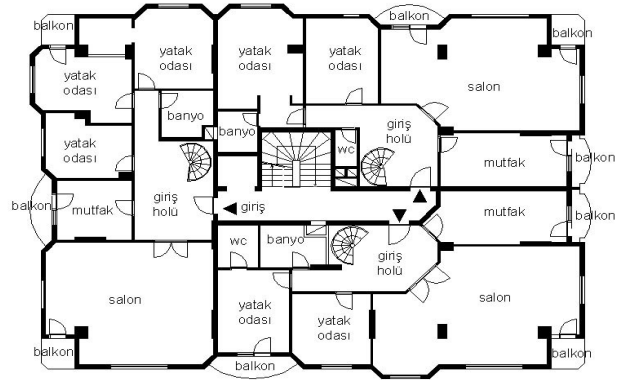
Sitede yaşayanlar genelde üniversite mezunları, üst düzey yöneticiler ve firma sahipleridir. Bu kullanıcıların % 98'i evlidir ve bunların yarısı çocuk sahibidir.

Güvenlik, diğer siteler gibi 5188 sayılı özel güvenlik hizmetleri kanununa göre sağlanmaktadır. Sitede üç vardiyalı çalışan toplam yedi güvenlik görevlisi vardır. Her binanın girişinde kapalı devre TV (CCTV) kamera sistemi bulunmaktadır. Her binanın altında kendi otoparkı vardır, binaya giriş-çıkış kontrol sistemleri ile sağlanmaktadır. Kapıda 24 saat giriş ve çıkışları kontrol eden görevliler mevcuttur. Seba Residence'da olduğu gibi hırsızlık olayı yaşanmamıştır (Erkan, 2006).

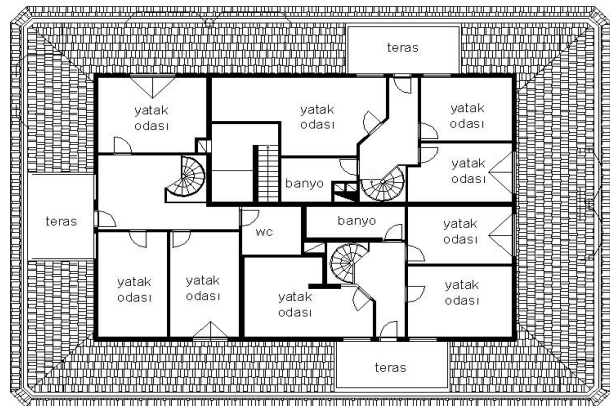
Tablo 3-7: Seba Millenium (Erkan, 2006)



NORMAL KAT PLANI



**ÇATI DUBLEKSİ
ALT KAT PLANI**



**ÇATI DUBLEKSİ
ÜST KAT PLANI**

Konumu	İstinye
İnşaat Başl./Bitiş	1999-2001
T.Arazi	6,400 m ²
T.İnş.Taban Alanı	1,900 m ²
T. Daire Sayısı	90
T. Blok Sayısı	5
Daire tipi	zemin kat
	normal kat
	çatı dubleks
Sosyal Donatılar:	yüzme havuzu
	tenis kortu

3.5.2. KENT DIŞI DIŞA KAPALI KONUT SİTELERİ

Dışa kapalı konut siteleri her ne kadar öncelikle kent içinde inşa edilmeye başlansa da daha sonra kent dışı ormanlık arazilerde de inşa edilmiş, merkeze uzak ancak kolay ulaşılabilir alanlar tercih edilmiştir. Avrupa yakasında özellikle Kemerburgaz, Gökürk çevresi, Büyükçekmece, Bahçeşehir, Anadolu yakasında ise Çekmeköy, Ömerli semtleri dışa kapalı sitelerin yaygın bir biçimde görüldüğü yerler olmuştur.

KEMERBURGAZ, GÖKTÜRK ÇEVRESİ

Göktürk beldesi, Belgrad ormanları ile çevrelenmiş olup merkeze yakın olması itibari ile tercih edilir bir yer olmuştur. Özellikle kentin iş merkezi olan Maslak'a yakınlığı, bu semti daha da cazibeli hale getirmiştir. Burada inşa edilen dışa kapalı konut sitelerinin ana teması doğaya ve merkeze yakınlık olmaktadır. Bu semttten seçilen dışa kapalı konut siteleri Kemer Country, İstanbul-İstanbul, Mesa Kemerburgaz Evleri, Aytek Evleri, Mesa Yamaç Evler, İstanbul Zen ve Mesa Yankı Evler'dir.

Kemer Country:

1992 yılında Kemer Yapı tarafından Kemerburgaz'da inşa edilmeye başlanan Kemer Country'de bugün hala inşaat devam etmektedir.1,200,000 m2 alan üzerine oturmuő olan sitede toplam dokuz yüz elli beş adet konut vardır ve bunların yedi yüz on adeti kullanılmaktadır (www.kemercountry.com).

Kemer Country projelerinde yirmiden fazla mimarla çalışılmış ve hala çalışılmaktadır. Andreas Duany, Elizabeth Plater-Zyberk, John Carney, Abdel Wahab El-Wakil, Tony Phillipson, TRIAD, Mark & Nedret Butler, Cemal Mutlu, Ertür Yener, Tuncay Çavdar, Nüvit Yeğın, Emir Uras, Hans Van Veldhoen, Allison Hainey, ve Lord Kennilworth bunlardan bazılarıdır (www.kemercountry.com).

Mevcut yerleşim beş aőama ve altı mahalleden oluşmaktadır. Ormanboyu, Lalebayırı, Kemerçi, Kemerboyu, Yalıkonaklar Mahalleleri ve Kemer Country Residence olarak yapılan mahallerde doksan altı farklı tip konut mevcuttur. Kemer Country'nin inşa edilen ilk projesi olan Ormanboyu mahallesi on iki değişik modele sahip yüz yirmi dokuz müstakil villadan oluşmaktadır. Villaların çoğu Belgrad Ormanına, bazıları ise ortak alan olan gölete bakmaktadır. Lale Bayırı Mahallesi, on iki farklı tarzdan oluşan seksen iki villadan oluşmaktadır ve golf sahası ile göle bakmaktadır. Kemerçi mahallesi on altı değişik stilde yüz elli dokuz adet villadan oluşmaktadır. Mahallenin merkezinde bulunan köy alanı aynı zamanda Kemer

Country'nin de merkezi olup, kafeleri, restoranları, alışveriş merkezi, sineması ve Internet kafesi vardır, yüzme havuzu ve spor merkezini de kapsamaktadır. Tarihi su kemerlerinin yanı başındaki Kemerboyu mahallesi iki bölümden oluşmaktadır. İlk bölüm, Kemerboyu Konaklarını, Kemerboyu Villalarını ve Kemerboyu Sıraevleri'ni kapsar. İkinci bölüm ise Yalıkonaklar kıyı evlerinden oluşmaktadır. Kemerboyu Konakları, bir yanda orman, diğer yanda ise göletlerin bulunduğu büyük yeşil bir park ile çevrelenmiş olup, her katta bir dairenin olduğu konaklardan ve kasaba evlerinden oluşmaktadır. (Tablo 3-8) Altmış beş adet ev on altı farklı stilde tasarlanmıştır. Göl kenarında, orman manzarasına sahip olan Yalıkonaklar Mahallesi 20 değişik tarzda konak ve sıraevden oluşan yüz elli iki evden oluşmaktadır. Kemer Country Residence'da, on altı değişik stilde seksen daire bulunmaktadır. (www.kemercountry.com).

Sitedeki mahallelerin her birinin yüzme havuzu, tenis kortu gibi sosyal alanları mevcuttur, 32,000 m2 den fazla kapalı alanı kapsayan Kemer Golf & Country Club ise tüm siteye ve çevreye hizmet vermektedir. Bu tesiste golf, binicilik, tenis, yüzme, fitness, basketbol, futbol, voleybol, gölet, golf klübü gibi bir çok aktivite vardır. Yerleşim içindeki ortak alanlar dışarıdan kullanılamazken, yerleşimin hemen yanında bulunan Kemer Golf & Country Club, dışarıdan üyelik sistemi ile kullanılabilir (Olgun, 2007).

Kemer Country yönetimi yaklaşık iki yüz elli kişilik bir personelle siteye hizmet vermektedir. Bu hizmetler, yaşam için gereken tüm ihtiyaçları karşılamaktadır. İSKİ (İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi)'den alınan suyun arıtılarak konutlara dağıtılması, mimari yaklaşıma uymayan konutların incelenmesi ve müdahale edilmesi, bakım, onarım, itfaiye, ambulans, posta ve çöp servisi gibi hizmetler bunlardan bazılarıdır. Gölet ve havuzlardan alınan numuneler her hafta analiz edilmektedir. Güvenlik ise yaklaşık yüz beş görevli tarafından sağlanmaktadır. Yedi adet giriş-çıkışı olan sitenin tüm giriş-çıkışları kontrollü olarak yapılmaktadır. Site içinde 24 saat gezinen görevliler vardır, kapalı devre TV (CCTV) kamera sistemi ile tüm site izlenmektedir. Ayrıca sitede AKOM (Afet Koordinasyon Merkezi) adı altında güvenlik birimi kurulmuştur. Herhangi bir uyarı halinde tüm görevliler alarma geçirilmektedir. Tüm bu güvenliğin yanında konutların da kendilerine ait alarm sistemleri mevcuttur. Aynı bir yönetim biriminin yanında, blokların ve gruplandırılmış olan villaların yönetici temsilcileri bulunmaktadır. Kullanıcılar

yönetim tarafından belirlenmiş olan kurallar doğrultusunda hareket etmektedir ancak sitenin büyük olması ve kullanıcı sayısının fazla olması beraberinde sorunlar da getirmektedir. Özellikle evcil hayvanlar konusunda sorunlar yaşanmaktadır. Gölet hayvanlarının istenip istenmemesi konusunda da anlaşmazlıklar vardır (Olgun, 2007).

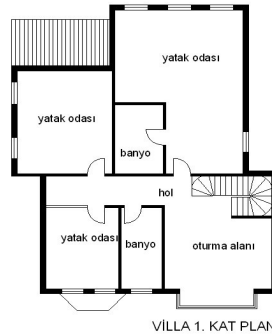
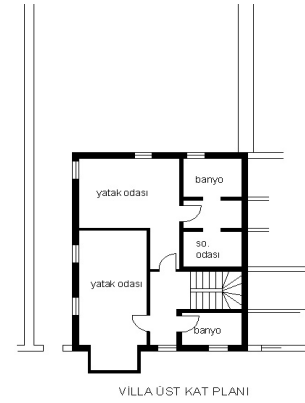
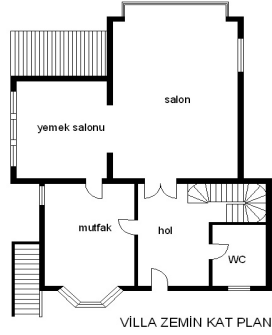
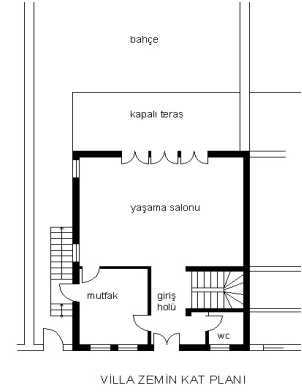
Site yönetiminden alınan bilgiye göre sitede yaklaşık 3000 kişi yaşamaktadır, bunların yaklaşık 1000 adeti ise çalışanlardır. Kullanıcıların çoğunluğu üst düzey yöneticiler ve firma sahipleridir, %90'dan fazlası ev sahibidir. Kütükevler'in bulunduğu arsa devletten kiralandığı için kullanıcılara da kiralık olarak verildiği belirtilmiştir. Kullanıcıların %85'i çocuk sahibidir. Özellikle azınlıklara mensup iş adamları da bu yerleşimi tercih etmektedir. Yaklaşık %30 kadar yabancı uyruklu kişi yaşamaktadır. Sitenin içinde ayrıca bir okul bulunmaktadır ve dışarıdan da kullanılmaktadır. Okuldan sitenin içine kontrollü bir kapı yoluyla girilmektedir.

İstanbul-İstanbul Evleri:

Yapı Kredi-Koray Grubu tarafından 1999'da inşasına başlanmış olan İstanbul-İstanbul Evleri 2001'de tamamlanmıştır. Projenin konsepti C.M.L.A. Architects & Planners bünyesindeki Amerika'lı ve Fransız mimarlar Charles M. Legler, Jaques Repellin, Patrice Marchal, Joelle Sinibaldi, Anne Augarde, Michel Jourdan tarafından oluşturulmuştur. Toplam arazi 75.000 m² olup, bunun 20.000 m²'si toplam inşaat taban alanı, 40.000 m²'si yeşil alan ile sosyal tesis ve 15.000 m²'si gölettir. İstanbul-İstanbul projesi, 2002 yılında MIPIM Awards 'a katılmış, ödüle layık görülmüştür (Altun, 2006).

İstanbul-İstanbul evleri toplam iki yüz dört bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projenin birinci etabı, büyüklüğü 188 m² ile 274 m² arasında değişen yüz on yedi bitişik villa ve büyüklükleri 79 m² ile 158 m² arasında değişen otuz dokuz daireden, ikinci etabı ise büyüklüğü 188 m² ile 270 m² arasında değişen yirmi yedi bitişik villa ile büyüklükleri 79 m² ile 158 m² arasında değişen yirmi bir daireden oluşmaktadır. (Tablo 3-9) İstanbul İstanbul'da stüdyo dairelerden, normal katlara, zemin ve çatı dublekslerine villalardan altı odalı köşe villalara kadar birçok farklı ünite seçeneği bulmak mümkündür. Açık ve kapalı olmak üzere her daireye iki otopark tahsis edilmiştir (Altun, 2006).

Tablo 3-8: Kemer Country (<http://www.kemercountry.com>)



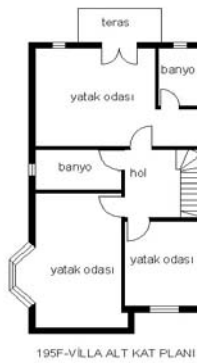
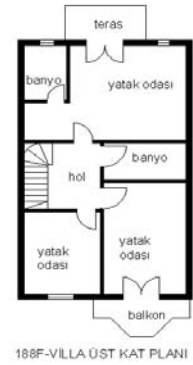
Konumu	Göktürk
İnşaat Başl./Bitiş	1992-2007
T.Arazi	1,200,000 m2
T. Birim Sayısı	955
Daire tipi	villa
	dubleks
	tripleks
	townhouse
	residence
	konak daireleri
	stüdyolar
Sosyal Donatılar	golf Klubü
	havuzlar
	spor tesisleri
	alışveriş merkezi
	restoran
	sinema

Sitede biri açık biri kapalı iki adet yüzme havuzu, jimnastik salonu, jimnastik salonu, squash salonu, sauna-buhar odası, masaj salonu (masörler dışardan gelmektedir), tenis kortu, basketbol ve futbol sahaları, bar ve restoran (işletmecisi farklı), çok amaçlı toplantı salonu, oyun bahçeleri ve anaokulu vardır. Öğretmenleri dışardan gelmektedir. Sitede bahçe düzenlemeleri için bir peyzaj firması ile anlaşma sağlanmıştır. (özellikle gölet için) Sosyal hizmetler için kullanıcılar para ödemektedir ve bu mekanlar dışarıdan da kullanılabilir. Sitedeki başlıca sorunlardan biri sitenin yaşlanmasıdır. Tüm mekanik ve elektronik aletler eskimektedir. Bu durum da sürekli onarım gerektirmektedir. İkinci en büyük sorun gölettir. Gölet yaklaşık dört senedir temizlenmemiş olması çevreye zarar vermektedir. Sitenin merkeze, ve okullara uzak olması ulaşım problemleri yaratmaktadır. Çevredeki gelir grubu ile uçurum söz konusudur. Sürekli hırsızlık girişimleri olmaktadır. Bunu azaltmak için çevredeki evlerde yaşayanlara istihdam sağlanmıştır. Site merkezi ısıtma ile ısınmaktadır ancak bunda da sorunlar yaşanmaktadır (Altun, 2006).

Bakım giderleri ortalama aylık 100 bin YTL kadardır. Aylık aidatlar ortalama 350 ile 700 YTL arasındadır. Kullanıcılar üst düzey yöneticiler, banka genel müdürleri, firma sahipleri, konsolosluklardan yöneticiler gibi üst gelir grubudur. Sitenin iki yüz dört konutunun yaklaşık % 70'inde çocuk bulunmaktadır ve siteyi seçenler genelde çocukları için seçmektedirler. Ancak çocuklar büyüyünce sirkülasyon başlamaktadır çünkü çocuklar on altı / on yedi yaşına geldiklerinde okullarına ve merkeze yakın oturmak istemektedirler. Kullanıcıların genelini aileler oluşturmaktadır. Yabancı uyruklu yüzdesi toplam nüfusun yaklaşık % 5'dir (Altun, 2006).

Sitenin yönetim hizmetleri özel bir güvenlik firması tarafından sağlanmaktadır. Bu firma, temizlik, teknik bakım ve güvenlik hizmeti vermektedir. Aynı zamanda sitenin yönetimini de sağlamaktadır. Sitede üç vardiyalı çalışan on dört adet güvenlik personeli vardır, kapalı devre TV (CCTV) sistemi olan sitenin duvarları üzerinde demir parmaklık ve jiletli çit vardır. Güvenlik sürekli denetlenmektedir. Telsizlerle irtibat sağlanmaktadır, tatbikatlar yapılmaktadır. Buna karşılık beş sene içinde bir defa hırsızlık olayı yaşanmış ve yakalanamamıştır. Sürekli hırsızlık girişimi olmaktadır (Altun, 2006).

Tablo 3-9: İstanbul-İstanbul (www.istanbul-istanbul.com)



Konumu	Göktürk
İnşaat Başl./Bitiş	1999-2001
T.Arazi	75,000 m2
T.İnş.Taban Alanı	20,000 m2
T. Daire Sayısı	204
Daire tipi	dubleks
	villa
	stüdyo daire
	normal daire
Sosyal Donatılar:	yüzme havuzu
	jimnastik salonu
	fitness center
	squash
	sauna-buhar
	masaj salonu
	tenis kortu
	basketbol sahası
	futbol sahası
	bar-restoran
	toplantı salonu
	oyun bahçeleri
	anaokulu

Mesa Kemberburgaz Evleri:

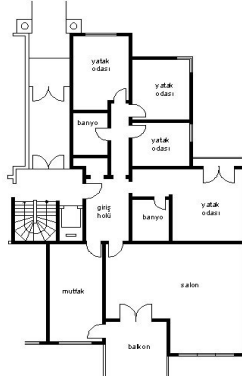
Mesa A.Ş. tarafından inşa edilen Kemberburgaz evleri, 2000 yılının Ağustos ayında başlamış, 2002 yılının Temmuz ayında tamamen teslim edilmiştir. Toplam arazi 21.000 m² olup bunun 7.000 m²'si toplam inşaat taban alanı, diğer 14.000 m²'si ise sosyal tesisler dahil olmak üzere yeşil alandır (Aksu, 2006).

Mesa Kemberburgaz Evleri, ortak bir avlu etrafında kümeleşmiş bloklardan ve blokları saran ve blok girişlerinin verildiği yürüme yolundan oluşmaktadır. Araçlar ve yayalar aynı girişten siteye girmekte ancak araçlar doğrudan otoparka yönlendirilmektedir. Ortak avluda konumlanan sosyal hizmetler binası tüm bloklardan görülmektedir. Yaya yolu aynı zamanda koşu yolu olarak kullanılmaktadır. Tripleks, dubleks, normal daireler, çatı dubleksleri olmak üzere farklı tiplerde daireler mevcuttur. Sekiz adet Sardunya blok, altı adet Açelya, on adet Lavanta (apartman), iki adet Petunya (townhouse) ve dört adet Begonya olmak üzere toplamda otuz adet blok vardır. Açelya ve Sardunya tripleks konutlardır. Ayrıca bodrum katlarında, iç merdivenle ulaşılan servis alanları ve iki otoluk garajları vardır. Begonya ve Petunya'lar ise dört katlı olup zemin ve çatı dubleks konut birimlerinden oluşmaktadır. (Tablo 3-10) Alttaki birimden bodrumdaki garaj ve servis alanına bir iç merdivenle ulaşılmaktadır. Üstteki birimdekiler bodruma, ortak merdiven ve asansörle inmektedirler. Lavanta tiplerinin ilk dört katında ikişer normal daire yer alırken, son katlar, çatı arası da kullanılarak, dubleks daireler olarak düzenlenmiştir. 144 m² den 325 m²'ye kadar daireler mevcuttur. Bodrum katı tamamen otoparktır. Sitede 130 adet bağımsız bölüm ile tenis kortu, çocuk oyun odası, kapalı-açık yüzme havuzu, fitness salonu, spor salonu, basketbol sahası vardır. Ortalama aylık aidatlar 500-700 YTL arasında değişmektedir. Alınan bu aidatlar ile sitenin tüm giderleri karşılanmaktadır (Aksu, 2006).

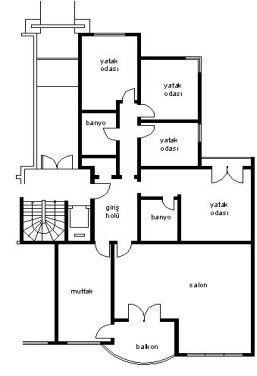
Genelde üst düzey yöneticiler, firma sahipleri oturmaktadır. Sitede oturanların büyük çoğunluğunu aileler oluşturmaktadır ve bunların % 50 si çocuklu ailelerdir (Aksu, 2006).

Güvenlikte üç vardiyalı çalışan dokuz adet güvenlik görevlisi, beş temizlik elemanı, beş teknik servis elemanı (24 saat vardiyalı çalışan) bir spor hocası, muhasebeci, iki adet bahçıvan ve bir site müdürü çalışmaktadır. 24 saat güvenlik mevcuttur. Kontrollü giriş-çıkışlar ve bazı dairelerde standart alarm sistemleri vardır.

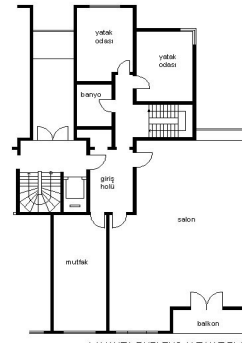
Tablo 3-10: Mesa Kemerburgaz (<http://www.mesa.com.tr>)



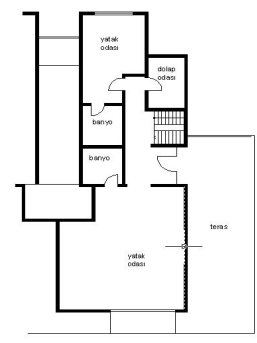
LAVANTA GİRİŞ KAT PLANI



LAVANTA NORMAL KAT PLANI



LAVANTA DUBLEKS ALT KAT PLANI



LAVANTA DUBLEKS ÜST KAT PLANI

Konumu	Göktürk
İnşaat Başl./Bitiş	2000-2002
T.Arazi	21,000 m ²
T.İnş.Taban Alanı	7,000 m ²
T. Daire Sayısı	130
T. Blok Sayısı	30
Daire tipi	normal daire
	çatı dupleksi
	tripleks
	dupleks daireler
Sosyal Donatılar	tenis kortu
	çocuk oyun odası
	yüzme havuzu
	fitness salonu
	spor salonu
	basket sahası

Aynı zamanda duvar üstlerinde bulunan kapalı devre TV (CCTV) kamera sistemi, telsizler ve vardiyalı gezen 24 saat güvenlik söz konusudur. Sitede hırsızlık olayı hiç yaşanmamıştır (Aksu, 2006).

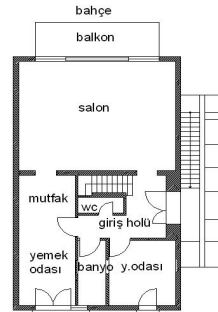
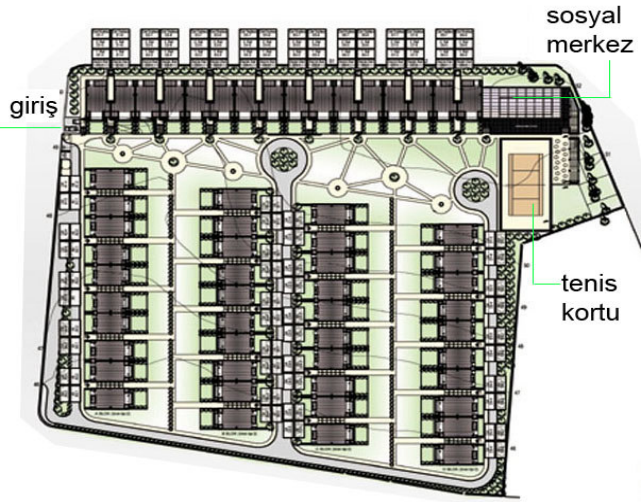
Göktürk Aytek Evleri:

Göktürk Aytek Evleri, Eyüp ilçesi, Göktürk köyünde Ay-tek İnşaat tarafından yapılmış site Mimar Han Tümertekin tarafından tasarlanmıştır. İnşaata 2001 yılında başlanmış 2003 yılında tamamlanmıştır. (Tablo 3-11) Toplam arazi 40.000 m² olup, 9000 m² inşaat taban alanı, 24.000 m² yeşil alan vardır (Özışık, 2006).

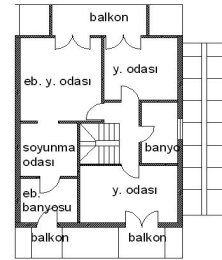
Göktürk Aytek Evleri, ara koridor şeklinde yürüme yolları oluşturacak şekilde kümeleştirilmiş bloklardan ve bu bloklar arasında tasarlanmış yeşil alanlardan oluşmaktadır. Her bloğun önünde yer alan yeşil alanlar yer almaktadır, sosyal hizmetler sitenin ucunda konumlanmıştır. Giriş tek bir ana kapıdan yapılarak bodrum otoparkına geçilmekte veya yaya olarak yürüme yollarından bloklara dağılmaktadır. Aytek Evleri 144 bağımsız bölümden oluşmaktadır. A, B, C, D, E blok yapılarından oluşan sitede, A, B, C ve D bloklardan onar adet vardır. Her binada, eklentisi birinci kat olan zemin kat bağımsız bölüm ile eklentisi çatı katı olan ikinci kat bağımsız bölümü olmak üzere toplam ikişer bağımsız bölüm vardır. E blok sekiz adet olup, her binada altı normal daire ile, çatı katı eklentili iki dubleks daire olmak üzere toplam sekiz adet bağımsız bölüm vardır. Daireler, 181 m²'den 191 m²'ye normal katlar, 311 m²'den 380 m²'ye dubleks daireler olmak üzere çeşitli büyüklüklere sahiptirler. Her bağımsız bölüme kapalı otoparkta park noktaları tahsis edilmiş olup, yönetim planı gereğince site içerisinde motorlu araçların gezmesi yasaktır. Ancak otopark bölümüne giremeyecek yükseklikteki eşya nakil araçlarının süreli ve kontrollü girişine servis kapısından izin verilmektedir (Özışık, 2006).

Sitede tenis kortu, çocuk oyun bahçesi, barbekü alanı, kapalı yüzme havuzu, içerisinde jimnastik salonu, buhar odası ve amerikan bar bölümü olan sosyal tesis binası bulunmaktadır. Aylık aidatlar daire tipine göre 290-320 YTL arasında değişmektedir. Sitedeki dairelerin satışında seçici davranılmaktadır. Kullanıcıların çoğunluğu ailedir. Genelde üst düzey yöneticiler yaşamaktadır.

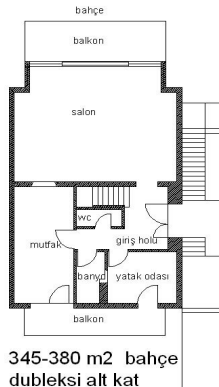
Tablo 3-11: Göktürk Aytek Evleri (<http://www.aytekevleri.com>)



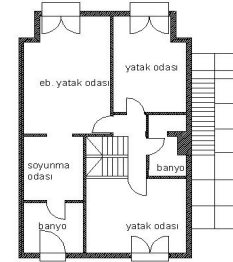
311 m2 küçük çatı dubleksi
alt kat planı



311 m2 küçük çatı dubleksi
üst kat planı



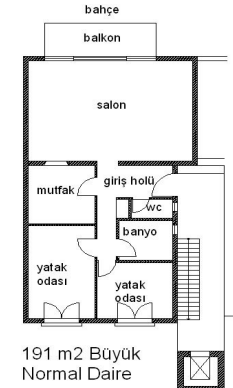
345-380 m2 bahçe
dubleksi alt kat



345-380 m2 bahçe
dubleksi üst kat



181 m2
Normal Daire



191 m2 Büyük
Normal Daire

Konumu	Göktürk
İnşaat Başl./Bitiş	2001-2003
T.Arazi	40,000 m2
T.İnş.Taban Alanı	9,000 m2
T. Daire Sayısı	144
T. Blok Sayısı	18
Daire tipi	Dubleks (96 ad.) Düz daire (48 ad.)
Sosyal Donatılar	Tenis kortu Oyun bahçesi Yüzme havuzu Fitness Buhar odası

Oturan ailelerin yarısı çocuk sahibidir. Güvenlikte üç vardiyalı çalışan toplam yedi kişi vardır (Özışık, 2006).

Güvenlik hizmetleri, ayda altı kere denetlenmektedir. Aynı zamanda aylık tatbikatlar yapılmaktadır. (güvenlik, doğal afetler..) Göktürk Aytek Evleri'nde bir site müdürü, elektrik teknisyeni, beş temizlik personeli, iki bahçıvan, sosyal tesis elemanı olmak üzere güvenlik elemanları ile beraber toplam onyediy kişi görev almaktadır. Kontrollü giriş-çıkışlar ve her evde standart alarm sistemleri vardır. Aynı zamanda duvar üstlerinde bulunan kapalı devre TV (CCTV) kamera sistemi, telsizler ve vardiyalı gezen 24 saat güvenlik söz konusudur. Göktürk Aytek Evleri'nde hırsızlık hiç yaşanmamıştır (Özışık, 2006).

Mesa Yamaç Evler:

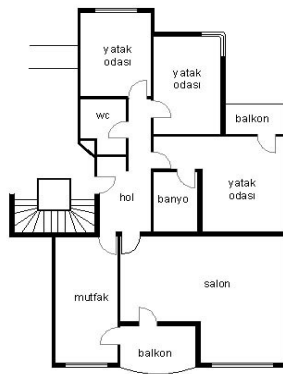
İstanbul Zen'in karşısında yer alan ve Mesa A.Ş. tarafından inşa edilen Yamaç Evler projesinin inşaatına 2003'te başlanmıştır. 2005 yılında elli dört konut, 2006'da elli dört konut, 2006 yılının temmuz ayında ise altmış altı konut bitirilmiş ve böylelikle planlanan yüz yetmiş dört adet konuta ulaşılmıştır. Toplamda yirmi beş adet bloktan olan sitede toplam arazi 32.000 m² olup bunun 16.000 m²'sini yeşil alan ve sosyal binalar oluşturmaktadır (Aksu, 2006).

Eğimli bir arazide inşa edilmiş olan site ana yol üzerinde konumlanmış olup çevresi duvarlarla çevrilmiştir. Blokların kümeleştirildiği sitede yarı-kamusal avlular tasarlanmış, bu avlulardan bloklara girişler sağlanmıştır. Yürüme yolları ve sosyal merkezler bu ortak alanlar içinde bulunmaktadır. (Tablo 3-12)

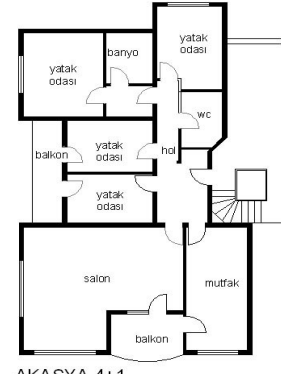
Mesa Yamaç Evler Papatya, Akasya, Kamelya, Gardenya adı verilen dört ayrı tipten oluşmakta ve bu tipler kendi içlerinde ayrıca çeşitlenmektedir. Daireler tripleks, dubleks, normal kat planlı daireler olarak değişirken büyüklükleri 80-300 m² arasındadır (Aksu, 2006).

Sitede yüzme havuzları, spor salonu, soyunma odaları ve çocuk oyun odaları vardır. Aylık aidat ortalama 380 YTL civarındadır. Bu aidatların içinde elektrik ve su masrafları da mevcuttur. Isınma ise bu ücrete dahil değildir. Merkezi ısıtma sistemi olan sitede ısınmaya yaklaşık aylık 200 YTL harcanmaktadır (Aksu, 2006).

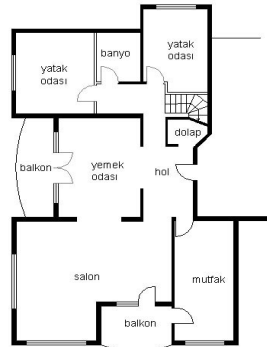
Tablo 3-12: Mesa Yamaç Evler (<http://www.mesa.com.tr>)



**AKASYA 3+1
NORMAL KAT PLANI**



**AKASYA 4+1
NORMAL KAT PLANI**



**AKASYA DUBLEKS
ALT KAT PLANI**



**AKASYA DUBLEKS
ÜST KAT PLANI**

Konumu	Göktürk
İnşaat Başl./Bitiş	2003-2006
T.Arazi	32,000 m2
T. Daire Sayısı	174
T. Blok Sayısı	25
Daire tipi	tripleks daire
	dubleks daire
	normal daire
Sosyal Donatılar	yüzme havuzları
	spor salonu
	çocuk oyun odası

Genelde kullanıcılar aile olup, yönetici, bankacı, tekstilci, avukat, doktor gibi çeşitli mesleklerden mevcuttur. Yamaç evlerde yaşayan ailelerin % 40'ı çocuk sahibidir (Aksu, 2006). Güvenlik hizmeti özel bir firma tarafından verilmektedir. Girişler güvenli kapılardan yapılmaktadır. Bu firma, aynı zamanda temizlik ve yönetim işlerini yürütmektedir. Sitede üçü vardiyalı toplam oniki güvenlik görevlisi vardır. Kapalı devre TV (CCTV) kameralı sistem ile 24 saat güvenlik sağlanmaktadır. Kameraların altında bulunan ışın bariyerleri ile kameraların göremediklerini tespit etmek amaçlanmaktadır. Yamaç Evler'inde hırsızlık olayına hiç rastlanmamıştır (Aksu, 2006).

İstanbul Zen:

Eyüp İlçesi'nin Göktürk Beldesi'nde bulunan İstanbul Zen sitesinin inşaatına Yapı-Kredi-Koray tarafından 2004 yılında başlamış, Mart 2006'da bitmiştir. Mimar Han Tümertekin tarafından tasarlanan projede toplam arazi 10.000 m² olup, bunun 8000 m²'si inşaat alanı, 2000 m²'si sosyal tesisler dahil yeşil alandır. İstanbul Zen sitesi, 111 m² 'den 229 m²'ye, düz dairelerden galerili ünitelere, ara dublekslerden köşe dublekslere uzanan dokuz farklı plan şemasına sahip 74 adet konuttan oluşmaktadır (Altun, 2006).

Düz bir araziye yerleşmiş olan sitede bloklar yarı-özel bir avlu oluşturacak şekilde konumlandırılmıştır. Bloklar dubleksler ve normal kat planlı dairelerden oluşmuşlardır, en fazla dört katlıdır. Arazinin üç tarafında yol bulunmaktadır, bloklar bu yollara cephe verecek şekilde yerleştirilmiştir. Blokları çevreleyen ve giriş-çıkışın sağlandığı yürüme yolu duvarlar ile kapatılmıştır. (Tablo 3-13)

İstanbul Zen sitesinde bir açık havuz, fitness center, sauna, buhar odası, masaj odaları mevcuttur. Sosyal hizmetler için kullanıcılardan ek ücret alınmaktadır. Yapı Kredi Koray'ın ilk projesi olan İstanbul-İstanbul sitesindeki sorunların burada da yaşanmaması için merkezi ısıtma sisteminden vazgeçilmiş, tüm daireler kombili yapılmıştır. Sitede her türlü bitki yetiştirilemediği için kullanıcılar ve yönetim arasında sorunlar yaşanmaktadır. Aylık aidatlar 300 YTL civarındadır ve bu rakam daire tipine göre değişmektedir (Altun, 2006).

Kullanıcılar yüksek okul mezunu, firma sahipleri, üst düzey yöneticiler, banka genel müdürleri, konsolosluklardan yöneticilerdir. Yabancı uyruklu yüzdesi %5'dir. Kullanıcıların %85'i ailedir (Altun, 2006).

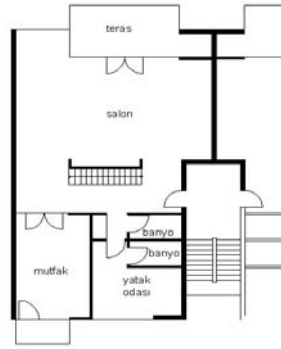
Tablo 3-13: İstanbul Zen (<http://www.istanbulzen.com.tr>)



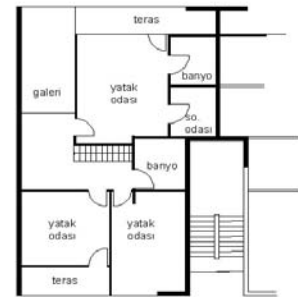
3+1 DUBLEKS ALT KAT PLANI



3+1 DUBLEKS ÜST KAT PLANI



4+1 ARA DUBLEKS ALT KAT PLANI



4+1 ARA DUBLEKS ÜST KAT PLANI



3+1 DÜZ DAİRE KAT PLANI

Konumu	Göktürk
İnşaat Başl./Bitiş	2004-2006
T.Arazi	10,000 m2
T. Daire Sayısı	74
T. Blok Sayısı	3
Daire tipi	normal daire
	dubleks daire
	köşe dubleks
	galerili daireler
Sosyal Donatılar	yüzme havuzu
	fitness merkezi
	sauna
	buhar odası
	masaj odaları
	süs havuzu

Güvenlikte çalışan üç vardiyalı dokuz adet güvenlik görevlisi vardır. Sitenin yönetim hizmetleri bir güvenlik firması tarafından sağlanmaktadır. Bu firma temizlik, teknik bakım ve güvenlik hizmeti vermektedir. Kapalı devre TV sistemi (CCTV), 24 saat güvenlik görevlisi, giriş-çıkış kontrolü mevcuttur. Site yönetimi tarafından hiç hırsızlık olmadığı ancak girişimlerin olduğu belirtilmiştir (Altun, 2006).

Mesa Yankı Evler:

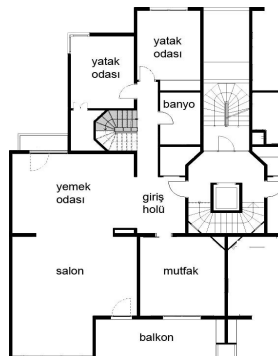
Eyüp İlçesi'nin Göktürk beldesi'nde Yamaçevler'in karşısında yer alan Yankı Evler inşaatı Mesa A.Ş. tarafından 2005 yılında başlanmış, 2006 Aralık ayında bitirilmiştir.

Düz bir arazide inşa edilen sitenin çevresi duvarlar ile çevrelenmiş olup tek bir noktadan araç-yaya girişi sağlanmaktadır. Bloklar yüksek katlıdır ve yarı-özel bir avlu etrafında kümenlenmiştir, cepheleri hem ortak avluya hem dışarıya bakmaktadır. Yürüme yolları, yeşil alanlar ve yüzme havuzu bu avlu içinde tasarlanmış olup, blokların çevresini dıştan saran araç yolu ve yürüme yolu mevcuttur. Bloklara girişler bu yoldan sağlanırken orta alan trafikten yalıtılmış bir alan olarak bırakılmıştır. (Tablo 3-14)

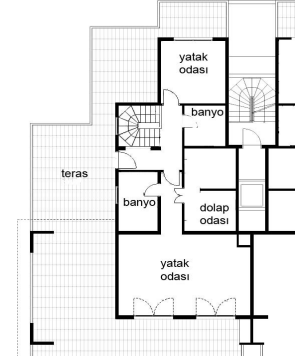
22,000 m²'lik arazi üzerine konumlanan sitede toplam dört blok ve 124 adet daire vardır. toplam inşaat taban alanı 6,700 m² olup geriye kalan 15,300 m²'lik alan araç yolu, yürüyüş yolları, peyzaj ve yüzme havuzu olarak projelendirilmiştir. Sitenin I. Etabında net alanları 80 m² ile 125 m² arasında değişen iki odalı ve üç odalı otuz dört adet konutun yer aldığı beş katlı bir blok, II. Etabında ise altı adet 220 m² net alanlı dupleks ile seksen dört adet 150 m² net alanlı dairenin yer aldığı üç blok yapılmıştır. Siteye araç ve yaya girişi karth sistemle yapılmakta, bodrum otoparkından konutlara girişler şifreli geçişlerle sağlanmaktadır. Dairelere biri kapalı, diğeri açık olmak üzere ikişer otopark verilmiştir (www.mesa.com.tr).

Kullanıcılar genelde ailedir, üst düzey yöneticiler, doktorlar, mimarlar, firma sahipleri oturmaktadır. Sitede bir açık yüzme havuzu, peyzaj alanı, fitness merkezi, sauna, buhar odası, kapalı otopark bulunmaktadır. Güvenlik kapalı devre TV (CCTV) sistemi, giriş-çıkış kontrolü ve güvenlik görevlileri tarafından sağlanmaktadır. Sitede vardiyalı çalışan yedi adet güvenlik görevlisi mevcuttur (Aksu, 2006).

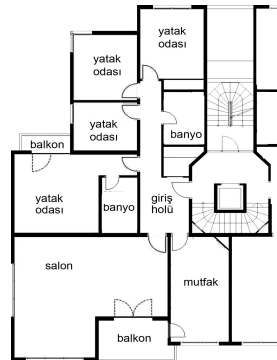
Tablo 3-14: Mesa Yankı Evler (<http://www.mesa.com.tr>)



DUBLEKS DAİRE ALT KAT PLANI



DUBLEKS DAİRE ÜST KAT PLANI



TİP KAT PLANI

Konumu	Göktürk
İnşaat Başl./Bitiş	2005-2006
T.Arazi	22,000 m ²
T.İnş.Taban Alanı	6,700 m ²
T. Daire Sayısı	124
T. Blok Sayısı	4
Daire tipi	normal daire dubleks daire
Sosyal Donatılar	yüzme havuzu fitness merkezi sauna buhar odası masaj odaları

4. İSTANBUL'DA DIŞA KAPALI KONUT SİTELERİNİN GÜVENLİK DEĞERLENDİRME KRİTERLERİ AÇISINDAN İNCELENMESİ

4.1. KONUT ALANLARININ TASARIMINDA KULLANILAN KRİTERLER

Colquhoun'a (2004) göre fiziksel çevre ile suçlunun davranışları arasında dinamik bir ilişki vardır. Çoğu suç, kolayca giriş, saklanabilecek alanlar, kamusal ile özel alan ayrımının net olmaması, yetersiz ışıklandırma..vb. gibi suç işleyebilme olanağı görülen yerlerde işlenmektedir. Bunların yanında konut alanlarında suçun en çok kontrolsüz bodrum otoparklarında, apartmanların zemin kat dairelerinde, çatıdan girilebilen ve kolayca kaçılabilen çatı dairelerinde ve gözlemlenemeyen alanlarda işlendiği saptanmıştır.

Savunulabilir mekan konusunda en önemli tespit, suç oranı yüksek yerleşimlerde suçun en çok o yerleşimde oturanlar tarafından işlendiğidir. Bir araştırmacı savunulabilir mekan stratejisinin oturanlar tarafından işlenecek suçları arttırabileceğini ileri sürmektedir (Marcus, Sarkissian, 1986).

Konut alanlarının tasarımı çeşitli aşamalardan oluşan bir işleyişe sahiptir. Bu aşamalar alan analizinden mekansal tasarıma, yaya ve araç yollarının konut alanlarına entegre edilmesine kadar değişmektedir. Doğru bir konut tasarımında (sokakların, meydanların, duvarların, peyzajın..vb.) açık ve iyi tanımlanmış mekanların organizasyonu önemli olmaktadır. Mekanların hiyerarşisinin doğru yapılması hem vaziyet planında, hem konut tasarımında öne çıkmaktadır. Kullanıcılar, güvenlik görevlileri tarafından algılanabilen okunaklı mekanlar tasarlanması güvenliğin sağlanmasında çok önemlidir (Colquhoun, 2004). Güvenlik açısından değerlendirildiğinde konut alanlarının tasarımında ele alınacak en temel bileşenler şöyle sıralanmaktadır: Yerleşim, Giriş-Çıkışlar, Yollar, Yeşil Alan, Konut Çevresi, Konut, Yerleşimdeki Sosyal Yapı, Yönetim, Sitedeki Olanakların Kullanımı (Tablo 4-1)

Tablo 4-1: Konut Alanlarının Tasarımında Ele Alınan Güvenlik Kriterleri

YERLEŞİM	▪ En yakın yerleşimlerin niteliği, güvenli olup olmadığı ▪ Trafik yoğunluğunun ve siteye ulaşan ana yolların tespiti ▪ Çevredeki Sosyal Yapılara Yakınlık ve Ulaşım ▪ Sitenin Çevresinin Kapatılması ▪ Blokların Konumu ▪ Sosyal Donatıların Konumu ▪ Site içindeki Alanların Fonksiyonları
GİRİŞ-ÇIKIŞLAR	▪ Siteye Giriş-Çıkış ▪ Konut Giriş-Çıkış ve Dış Mekan İlişkisi ▪ Otopark Giriş-Çıkış
YOLLAR	▪ Site İçi Yürüme Yolları ▪ Blok Giriş-Çıkış Yolları ▪ Koşu Yolları ▪ Araç Yolları / Otopark ▪ Işıklandırma
YEŞİL ALAN	▪ Site içi Düzeni ▪ Çevreden Görülebilecek Nitelikte Olması
KONUT ÇEVRESİ	▪ Algılanabilirlik ▪ Görüş Açıklığı, Doğal Gözlem
KONUT	▪ İç-Dış İlişkisi (Pencereler, Kapılar..vb.) ▪ İç Mekan Organizasyonu
YERLEŞİMDEKİ SOSYAL YAPI	▪ Homojenlik ▪ Ev Sahibi - Kiracı Oranı
YÖNETİM	▪ Güvenliğin Sağlanması ▪ Bakım-Onarım Konuları
SİTEDEKİ OLANAKLARIN KULLANIMI	▪ Dışarıdan Kullanım ▪ Siteye Özel Kullanım (Dışa Kapalı)

SİTENİN YERLEŞİMİ

- Konut yerleşiminin inşa edileceği alanın çevresindeki en yakın yerleşimlerin niteliği, güvenli olup olmadığının araştırılması ve güvenliği etkileyebilecek faktörlerin tespit edilmesi gerekmektedir. (Colquhoun, 2004)
- Alan çevresindeki ana ve ara yollar, trafik yoğunluğunun tespiti değerlendirilen kriterlerden birkaçıdır. Potansiyel suçluların araç yolu üzerinden kolay ulaşabileceği yerleşimler güvensiz olabilmektedir.
- Dışa kapalı konut sitesinin en yakın okullara, alışveriş merkezlerine, otobüs duraklarına, açık alanlara güvenli ulaşımı önemli olmaktadır (Colquhoun, 2004)
- Yabancıların girmesini engelleyici duvar veya parmaklıkların olması potansiyel suçluyu caydırıcı bir etkidir ancak araştırmalara göre tamamen kapalı olması suçu teşvik edici olabilmektedir. Dışarıyı görememek kontrolü engellemektedir. Bunun için alçak bahçe duvarı, demir parmaklık veya geçirgen/şeffaf veya delikli malzemeler kullanılabilir (Marcus, Sarkissian, 1986).
- Blokların, siteye giriş sayısı az olacak şekilde yerleştirilmesi önemli görülmektedir. Konutların maksimum gözlem için kümeleştirilmesi gerektiği ifade edilmektedir (Colquhoun, 2004). Blokların birbirine yakınlığı hem tasarım açısından hem güvenlik açısından rahatsız edici bir faktör olarak nitelendirilmektedir (Marcus, Sarkissian, 1986).
- Sosyal aktivitelerin olduğu binalar veya alanların (oyun alanları, spor tesisleri..vb.) merkez noktalarda, gözlemlenebilir yerlerde olması gerektiği, bu alanlara ulaşımın kolay olması, oturanların kullanımı arttırılması, iyi ışıklandırılmasının önemi vurgulanmaktadır (Marcus, Sarkissian, 1986).
- Site içindeki alanların fonksiyonunun belli olması gerektiği ifade edilmektedir. Bu durumun bir mekana verilebilecek çok anlamlılığı engellediği belirtilmektedir (Marcus, Sarkissian, 1986). Güvenliği sayılabilmek için fonksiyonsuz alan kalmaması önemli görülmektedir (Colquhoun, 2004). Gizli, karanlık, kör köşelerin potansiyel suçlular için saklanma yeri olabileceği, eğer bu mekanlar varsa güçlü bir şekilde ışıklandırılması gerektiği vurgulanmaktadır (Marcus, Sarkissian, 1986).

GİRİŞ-ÇIKIŞLAR

- Güvenlik için siteye girişler ve çıkışların dar ve az sayıda olması gerektiği ifade edilmektedir (Crowe, 2000). Ana giriş ile binalara giriş arasındaki mesafenin açık ve kısa olması üzerinde durulmaktadır (Colquhoun, 2004).
- Bloklara girişlerin konutlar tarafından görülebilmesi kullanıcıların bu girişleri gözlemleyebilmesine ve kontrol edebilmesine olanak vereceği belirtilmektedir. Blok girişi en az iki konut tarafından gözlemlenebilmesinin önemli olduğu ifade edilmektedir (Marcus, Sarkissian, 1986). Ortak girişlere kilitli kapılar, kamera, geleni görebilecek mekanizmalar yerleştirmek güvenliği arttırıcı etkenler olmaktadır. Bir blokta çok sayıda kullanıcı olduğunda giriş kapılarının çoğaltılması gerektiği belirtilmektedir. Holler ve koridorların kullanıcı sayısı güvenliği arttırmakta veya azaltmaktadır. Eğer kullanıcı sayısı az ise yabancıların daha kolay tanındığı ifade edilmektedir (Newman, 1997).
- Otopark giriş-çıkışlarının konuta yakın olması gerektiği üzerinde durulmaktadır. Konuta otoparktan doğrudan giriliyorsa kontrol mekanizmaları, gözlem aygıtları ile güvenlik sağlanması gerektiği ifade edilmektedir (Crowe, 2000). Otopark bodrumda ise giriş-çıkışın kontrol edilmesi iyi ışıklandırılmasının önemli olduğu belirtilmektedir (Colquhoun, 2004).

YOLLAR

- Güvenliği sağlamak için site içi yürüme yolları araç yollarından farklı olması gerektiği ifade edilmektedir. Yaya ve araç yollarının ayırt edilmesi için farklı kaplama malzemelerinin kullanılması, yaya yollarından konutlara doğrudan girilmesi, yürüyüş yolları bloklardan görülebilmesi önerilmektedir (Marcus, Sarkissian, 1986).
- Blok giriş alanının çevresinin yabancıların hareketlerini kolay fark edilebilecek şekilde düzenlemesi gerektiği vurgulanmaktadır (Marcus, Sarkissian, 1986).
- Koşu yollarının ve site içindeki yürüyüş yollarının iyi ışıklandırılması ve bloklardan görülmesi önemli görülmektedir (Crowe, 2000).

- Araç yollarının yönlendirici olması ve iyi ışıklandırılması üzerinde durulmaktadır.

YEŞİL ALAN

- Site içinde peyzaj alanlarının görüş mesafesi dikkate alınarak tasarlanması ve özel alanların (ön bahçe...vb.) diğer alanlardan farklılaştırılması gerektiği ifade edilmektedir (Crowe, 2000).
- Yürüyüş yollarının bloklara giriş – çıkışın görüşü engelleyici bitkiler, ağaçlarla örtülmemesi üzerinde durulmaktadır (Colquhoun, 2004).

KONUT ÇEVRESİ

- Blokların her birinin ön – arka bahçesi çevreyi gözleme olanağını artırır. Bu alanlar yarı-özeldir ve kamusal ile özel arasındaki geçişi sağlamaktadır (Marcus, Sarkissian, 1986).
- Blokların çevresi gözleme olanak vermelidir. Güvenliği sayılabilmek için engelleyici ağaç, duvar, parmaklık gibi elemanların kullanılmaması gerektiği belirtilmektedir (Newman, 1972).

KONUT

- Zemin katlardaki kullanıcıların ön bahçe gibi alanları kullanması, alanın sahiplenildiğini göstermektedir. Ortak alanları gören pencereler güvenliği arttırmaktadır (merdiven, hol, orta bahçe..vb.) (Marcus, Sarkissian, 1986).
- En çok kullanılan mekanların (mutfak, oturma odası) pencerelerinin girişi ve ön bahçeyi görecektir şekilde yerleştirilmesinin önemli olduğu ifade edilmektedir. Blokların cephesinin caddeye ve sokağa bakması, kullanılmayan alanların arka tarafa bakmasının güvenlik açısından gereği vurgulanmaktadır (Marcus, Sarkissian, 1986).

SOSYAL YAPI

- Bazı araştırmacılara göre kullanıcıların homojen olması topluluk, birlikte hareket etmek gibi duyguları beraberinde getirmektedir (Marcus, Sarkissian, 1986).
- Yerleşimdeki ya da bloktaki ev sahibi – kiracı oranı güvenliği tehdit edici bir unsur olabilmektedir. Kullanıcıların sürekli değişmesi, oturanların tanınmasını zorlaştırmaktadır.

YÖNETİM

- Sitelerde yönetim yaşam alanları ve çevrenin bakıma olan ihtiyaçlarından dolayı oluşturulan bir karar mekanizmasıdır. (Colquhoun, 2004) Yönetimin sitenin güvenliğini sağlaması ve bakım-onarım ihtiyaçlarını gidermesi gerekmektedir. Profesyonel güvenlik hizmetlerinin tüm iç yaya ve araç yollarını mekanik izleme aygıtları ile (CCTV) ve 24 saat denetlemesi suçlular için caydırıcı olacağı düşünülmektedir (Crowe, 2000).

SİTEDEKİ OLANAKLARIN KULLANIMI

- Sitede bulunan sosyal donatıların dışarıdan kullanımının engellenmesi gerektiği düşünülmektedir. Eğer kullanılıyor ise site giriş-çıkışı ile ilişkilendirilmemesi ve ayrılması gerektiği düşünülmektedir. Ancak sosyal donatıların sadece site içi kullanıcılara hizmet vermesi tesislerin işleyişinin efektif olmasını engellemektedir. Genellikle tesisler dışarıdan kullanıcılara da açıldığında verim elde edebilmektedir. Bu durum sitenin güvenliğini tehdit eden bir unsur olmaktadır.

4.2. BELİRLENEN KRİTERLER DOĞRULTUSUNDA ÖRNEKLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Bu bölümde İstanbul kentinde yapılmış dışa kapalı konut sitelerinden tez kapsamında seçilen örnekler, konut alanlarının tasarımında güvenlik konusunda önemli görülen kriterler doğrultusunda değerlendirilecektir.

4.2.1. SARI KONAKLAR

Yerleşim

- Sarı Konaklar Sitesi'nin çevresinde üst gelir grubuna hitap eden konut yerleşimleri bulunmaktadır.
- Siteye ulaşım, araç ve yaya olarak kolay yapılabilir.
- Kent merkezinde olması, okul veya alışveriş merkezi gibi kamusal yapılara ulaşımı kolaylaştırmaktadır.

- Çevresi bahçe duvarı ile çevrilmiştir ancak aralarda duvar boyunca boşluk bırakılmış ve parmaklık yapılmıştır. Dışarıdan ve içeriden gözlem yapılabilmektedir.
- Bloklar birbirine paralel olarak yerleştirilmiştir ve bu yerleşime iki noktadan girilmektedir. İçerideki her noktadan sitenin tümünün algılanabilmesi söz konusu değildir. Blokların yay şeklinde yerleştirilmesi ve blok sayısının fazla olması görüşü engellemektedir.
- Sosyal merkez sitenin orta noktasında konumlanmıştır. Tenis kortu ve basketbol sahası ise sitenin kenarında tasarlanmıştır. Orta alanda tasarlanan sosyal merkeze ulaşım kolay iken kenarda bulunan tenis kortu ve basketbol sahasında ulaşımın daha zor olduğu düşünülmektedir. Ulaşım mesafesinin kısa olması gerektiği savunulmaktadır.
- Site içinde fonksiyonsuz alan bulunmamaktadır. Bu durum güvenlik açısından olumlu bulunmaktadır.

Giriş-Çıkışlar

- Siteye girişler yaya-araç girişi olmak üzere iki noktadan yapılabilmektedir. Girişler kartlı geçişler ile sağlanmaktadır, güvenlik görevlileri 24 saat kontrol etmektedir. Ana girişler ve bloklara girişler açık ve yolları kısa değildir. Blokların yoğun olması görüşü engellemektedir. Bu durum güvenlik için olumsuzluk yaratmaktadır.
- Bloklara girişler ana yaya yollarından yapılmaktadır ve gözlemlenebilir konumdadır. Her bloğun ve her konutun güvenlik sisteminin mevcut olması güvenliği arttırmaktadır. Blokların her katında iki daire vardır, blokta kullanıcı sayısı azdır, bu durum güvenlik için olumludur.
- Otoparka girişler ana kapıdan girdikten hemen sonra yapılmakta, konutlara doğrudan otoparktan çıkılmaktadır. Kontrol mekanizmaları ile otoparktan konutlara giriş-çıkışlar kontrol edilmesi iyi ışıklandırılması güvenlik açısından olumludur.

Yollar

- Site içi yürüme yolları araç yollarından farklıdır. Araç yolu site içinde mevcut değildir. Yaya yollarından doğrudan bloklara girilmektedir.

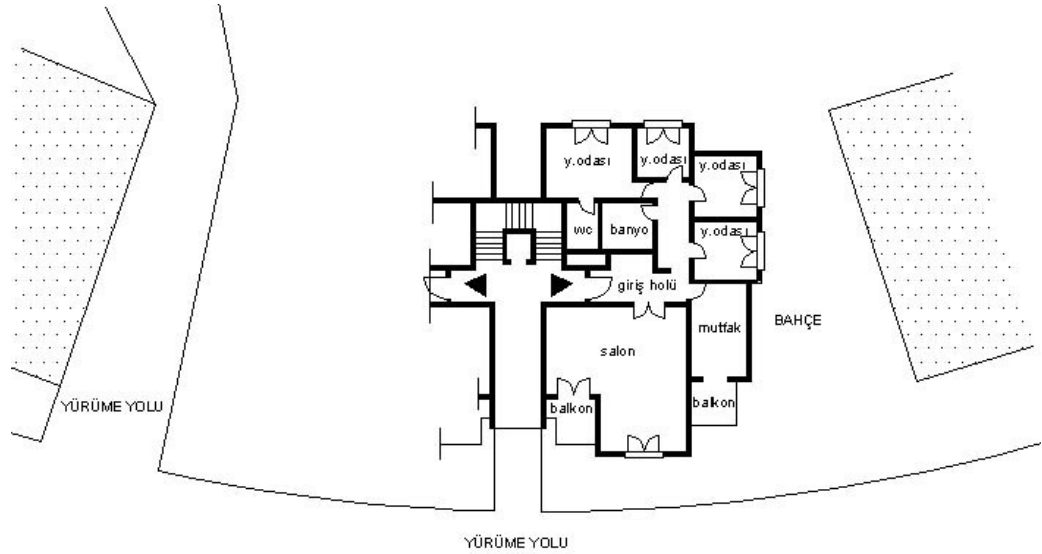
- Blok giriş alanları fark edilebilir durumdadır.
- Yaya yolları bloklar arasında konumlanmıştır ancak yay şeklinde tasarlanan ana yürüme yolunda görüş açıklığı zayıftır. Site iyi ışıklandırılmaktadır. Site yolları güvenlik açısından olumludur.

Yeşil Alan

- Site içinde peyzaj alanları güvenlik açısından iyi tasarlanmıştır.
- Yürüyüş yollarında veya blok giriş-çıkışlarında engelleyici bitkiler, ağaçlar mevcut değildir.

Konut Çevresi

- Blokların kendilerine ait ön-arka bahçesi mevcuttur.
- Blokların çevresi rahatça algılanabilmekte ve gözlenebilmektedir. Şekil 4-1'de zemin kat planı ve çevresi görülmektedir.



Şekil 4-1: Sarı Konaklar zemin kat planı (Kuşhan, 2001)

Konut

- A Blok kat planlarında yatak odaları giriş tarafına bakarken B Blok kat planlarında salon ve mutfak blok girişine bakmaktadır. Salon ve mutfak gibi mekanların girişe bakması güvenlik açısından tercih edilmektedir.

Yönetim

- Site 24 saat kameralarla ve güvenlik görevlileri ile kontrol edilmektedir. Aynı zamanda tüm bloklarda ve dairelerde özel güvenlik sistemleri mevcuttur. Dairelerde oluşan herhangi bir problemde (yangın, su baskını, hırsız..vb.) ana merkez uyarılmaktadır ve önlemler alınmaktadır. Aynı zamanda yönetim bakım onarım ve çevre düzenlemesiyle de ilgilenmektedir.

4.2.2. MAYA RESIDENCE

Yerleşim:

- Etiler'de kent merkezine yakın inşa edilmiş olan site, üst gelir grubuna hitap eden konut yerleşimleri tarafından çevrelenmektedir.
- Sitenin kent merkezinde ve ana yollar üzerinde konumlanmış olması siteye yaya ve araç yolu üzerinden ulaşımı kolaylaştırmaktadır.
- Kamusal alanlara yakın olması bu tür yapılara ve alanlara kolay ve hızlı ulaşımı sağlamaktadır.
- Çevresi bahçe duvarı üzerinde demir parmaklık ile çevrilmiştir. Ayrıca bitkiler ile ayırım sağlanmıştır. Parmaklıklar dokunulduğunda içerdeki güvenliğe uyarı vermektedir. Site içerisi kullanıcı tarafından dışarıdan izlenememekte, dışarı da içeriden görülememektedir.
- Bloklar üç kolda kümeleştirilmiştir ve orta alanlar koridor şeklinde bırakılmıştır. Bir otopark girişi, iki adet de yaya girişi vardır ancak tüm iç alanlar her yerden algılanamamaktadır. Bloklar karşılıklı olarak birbirine çok yakındır. Bu durum kullanıcılar açısından rahatsız edici olabilmektedir.
- Sosyal yapılar sitenin içinden ulaşımı kolay yerlerde konumlanmıştır ancak tüm siteden gözlenebilir bir konumda değildir. Site içi yürüme yolu yeterince ışıklandırılmaktadır.
- Site içindeki alanların (bloklar, sosyal yapılar, yeşil alanlar..vb.) birbirinden farklı olduğu ilk bakışta algılanabilmektedir. Işıklandırma ile kör noktaların engellenmesi sağlanmaya çalışılmıştır.

Giriş-Çıkışlar

- Maya Residence sitesine iki yaya ve bir araç girişi olmak üzere üç farklı noktadan kontrollü olarak girilmektedir. Her iki yaya girişi site yerleşimine göre dardır. Yayalar ve araçlar kontrolden geçerek içeriye girmektedirler. Ana giriş ile binalara giriş arasındaki mesafe kısa tutulmuştur.
- Bloklara girişler karşıdaki bloktan ve ön cephelerden görülebilmektedir. Blok giriş hollerinde güvenlik görevlisi mevcuttur. Maya Residence Sitesi'nde bazı bloklarda her katta dört farklı tip daire oluşu ve blokların altı katlı olması kullanıcı sayısını arttırmaktadır. Bunun da yabancıları kolay algılama konusunda zayıflık yaratacağı düşünülmektedir.
- Kapalı otopark bodrumdadır ve üzere üç katlıdır. Her bloğun altında kendine ait otopark vardır. Konut kullanıcıları otoparktan asansörler ile evlerine giriş yapmaktadırlar ve giriş kapısındaki kontrolden geçmektedirler. Otopark giriş-çıkışı 24 saat güvenlik tarafından kontrol edilmektedir ve yeterince ışıklandırılmıştır.

Yollar

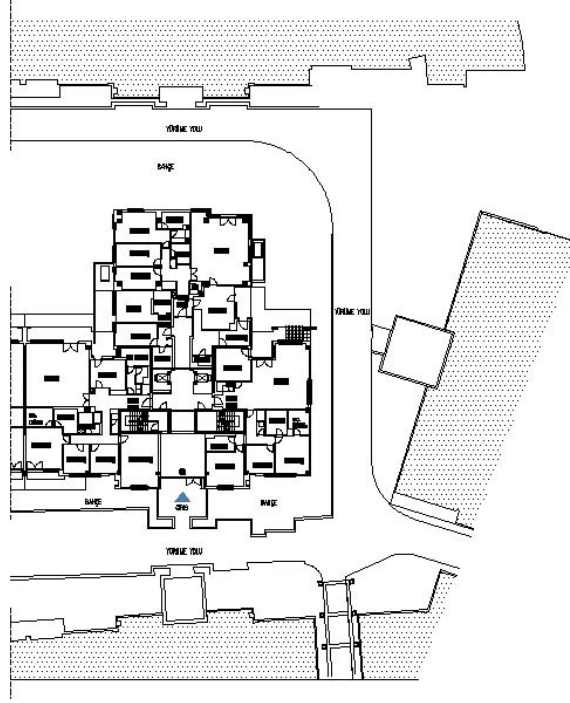
- Bloklar arasındaki yaya yolları her iki ucu kolay algılanabilir şekilde açık bırakılmıştır. Site içinde araç yolu yoktur. Yürüme yolları taş kaplama, binalara ait olan yeşil alanlar ise çim kaplama yapılmıştır. Bu sayede blok çevreleri açık bir biçimde algılanabilmektedir. Yürüme yolları bloklardan izlenebilir bir konumdadır ve bu yollardan bloklara doğrudan giriş yapılmaktadır.
- Her bloğun önünde ve arkasında bahçesi vardır. Bu da bahçenin ve blok çevresinin görülebilirliğini arttırmaktadır.
- Koşu yolu ve araç yolu site içinde mevcut değildir. Yürüyüş yolları iyi ışıklandırılmıştır.

Yeşil Alan

- Site içinde blokların çevresinde çim ekili yeşil alanlar vardır. Bunun dışında yeşil alan yoktur. Bütün yollar ve çim alanlar her yerden kolaylıkla algılanabilmektedir. Bu alanlar yürüme yollarından farklıdır.
- Site içinde görüşü engelleyici bitki, engel ..vb. mevcut değildir.

Konut Çevresi

- Şekil 4-2’de Maya Residence G blok zemin kat planı görülmektedir. Arkada ve önde yer alan bahçeler o bloğa ait bir yarı-kamusal alan olduğunu göstermektedir. Öndeki ana yoldan içeriye dar bir girişten girilmektedir. Burada blok görevlisi ve kamera sistemleri ile güvenlik sağlanmaktadır.
- Blokların çevresi görülebilir bir konumdadır.



Şekil 4-2 : Maya Residence G Blok Zemin Kat Planı (Özen, 2006)

Konut

- Binaların önünde o bloğa ait mekanlar mevcuttur. Salonlardan bahçeye camlı çıkış kapıları vardır. Ortak alanlar olan yürüme yolu ve bahçeye bakan pencereler mevcuttur. Dış ve iç mekan arasındaki ilişki pencere, küçük ve büyük balkonlar, teraslar ile, dupleks dairelerde ise galeri boşlukları ve daire boyunca tasarlanan büyük balkonlar ile sağlanmaktadır.
- Balkonlar veya teraslar salona ya da yatak odasına bağlı olarak ön cephede bulunmaktadır. Balkon ve teraslar sitenin içini ve girişi görebilecek bir konuma sahiptir. A ve F blokta salon ve mutfak arkaya bakarken B, C, D, E bloklarında arka dairenin salonu giriş kısmına, diğer dairelerinki ana caddeye bakmaktadır. G, H, I ve K bloklarında ise bazı dairelerin salonları M, N, O bloklarının

girişlerini görmektedir. M, N, O, L bloklarında ise salon ve mutfak villa kısımlarına bakmaktadır. Dolayısıyla sitede genel olarak çok kullanılan mekanlar girişleri ve iç kısımları yeterince gözleyememektedir.

Sosyal Yapı

- Kullanıcıların gelir seviyesi aynıdır ancak site yönetimine göre kullanıcılar arasında anlaşmazlık sonucunda açılan davalar çok fazladır. Bu da sitede topluluk hissi oluşmadığı fikrini vermektedir.
- Kiracı oranı ev sahibine göre azdır ancak kiracılar çok sık değişmektedir, bu durum güvenlik açısından olumsuzluk yaratmaktadır.

Yönetim

- Yönetim hem güvenlik konularıyla hem de bakım-onarım ile ilgilenmektedir. Aynı zamanda çocuklar için partiler, büyükler için yılbaşı eğlenceleri düzenlemektedir. Bu durum yönetimin yükünü arttırmaktadır.

Sitedeki Olanakların Kullanımı

- Sitedeki sosyal merkez dışarıdan da kullanılmaktadır. Site içinden ulaşılan bu sosyal merkezin dışarıdan kullanım için ayrı otoparkı ve girişi kısmı mevcuttur, ancak bu bölümün site ile iç içe olduğu görülmektedir.

4.2.3. SEBA KORU SİTESİ

Yerleşim

- Kent merkezinde bulunan sitenin çevresi başka dışa kapalı siteler tarafından çevrelenmiştir, bir suçlunun kaçabileceği yer sınırlıdır. Bu durumun suçlular için caydırıcı olacağı açıktır.
- Ana yol ile arasında dolambaçlı ancak kısa bir mesafe vardır ve yol bu site ile bitmektedir. Bu durumun suçluların kolay ulaşımını engelleyeceği düşünülmektedir.
- Kent merkezine yakındır. Bu da kolay ulaşımı sağlamaktadır ancak yaya olarak ulaşmak kolay değildir.
- Site çevresi yüksek duvarlarla çevrilidir. Eğimli bir araziye yapılmış olması iç-dış gözlemi arttırmaktadır.

- o Bloklar birbirine çok yakındır. Boş alanlar hissedilmemektedir. Blokların birbirine yakın olması çevrelerinde kör-karanlık alanlar oluşmasına neden olmuştur. Blokların yüksek oluşu, arazinin eğimli olması ve blokların siteyi net algılayacak şekilde kümeleştirilmemiş olması görüşü ve izlemeyi kısıtlamaktadır.
- o Sosyal alanlar orta bir noktada konumlanmıştır, bu güvenlik açısından olumludur, ancak her bloktan net bir şekilde görülememektedir.
- o Site içindeki alanların fonksiyonları bellidir ancak çocuk oyun alanı olmaması çocukların yeşil alanları oyun alanları haline getirmesine neden olmuştur.

Girişler-Çıkışlar

- o Siteye iki noktadan giriş yapılmaktadır. Hem araba hem yaya girişi olarak kullanılan bu girişlerden biri altta diğeri üstte tasarlanmıştır. Ana giriş ile bina girişleri arasında net bir ulaşım yoktur.
- o Bloklara girişler karşıdaki bloklardan görülebilmektedir ancak blokların eğimli arazide olması görünürlüğü azaltmaktadır. Aynı zamanda bloklarda, her katta üç daire olması kullanıcı sayısını arttırmakta, bu durum kontrolü zayıflatan bir unsur olmaktadır.
- o Otoparklar binaların altında yer almaktadır, ancak sayısı yeterli değildir. Dışarıya park edildiğinde ise araba-konut mesafesi fazla olmaktadır. Otoparklardan konutlara çıkış kart kontrollü asansörlerle sağlanmakta, bodrumlar iyi ışıklandırılmaktadır.

Yollar

- o Yaya ve araçlar giriş ve çıkışta aynı kapıyı kullanmaktadır. Yaya yollarından konutlara doğrudan girilmektedir. Yürüyüş yolları çevreleyen bloklar tarafından görülmekte ve izlenebilmektedir. Bu da yeterli görülmemektedir. Araç yolu bulunan sitede araç yolu-yaya yolu ilişkisi güçlü değildir.
- o Eğimli bir arazide konumlanan Seba Koru Sitesi'nde eğimden dolayı görüş açıklığından söz edilememektedir. Ağaçların ve bitkilerin etkisiyle açık alanlar rahat algılanamamaktadır. Sadece çevreleyen bloklar tarafından girişin ve yolların görülebilir olması güvenlik açısından yeterli bulunmamaktadır.

Yeşil Alan

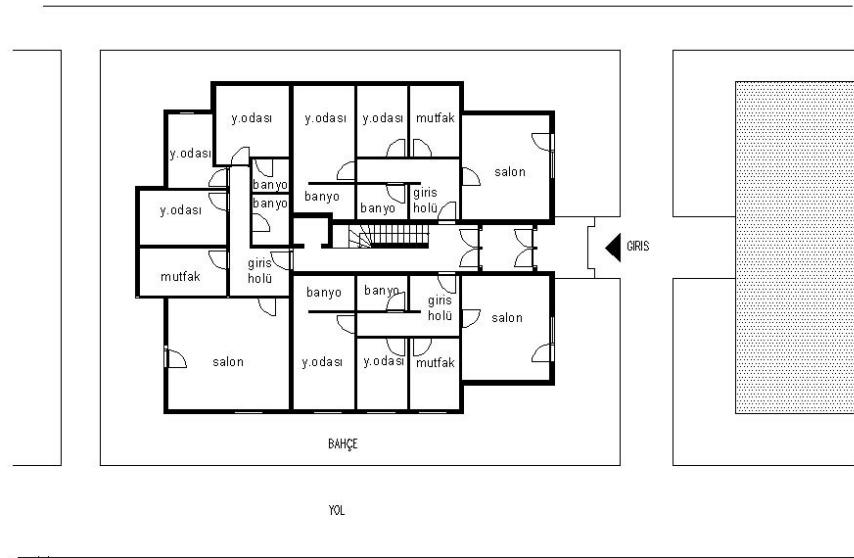
- Her bloğun kendine ait bir bahçesi vardır. Bahçeler blokların çevresinde özel alan olarak yer almaktadır. Sahiplenme bahçenin güvenli olmasını olumlu etkilemektedir.
- Site içindeki yollar ışıklandırılmıştır. Eğim, bitkiler ve blok konumları çevrenin rahat algılanmasını ve izlenmesini olumsuz etkilemektedir.

Konut Çevresi

- Şekil 4-3'de Seba Koru Sitesi'ndeki blok zemin kat planı görülmektedir. Arkada ve önde yer alan bahçeler o bloğa ait yarı-kamusal alanlardır ancak kullanım ve sahiplenme açısından yeterli olmadıkları düşünülmektedir.
- Blokları çevreleyen yeşil alanlar, eğimden dolayı, bazı noktalarda kullanıcının görüşünü engellemektedir.

Konut

- Salonlar ve bahçe arasında ilişki kurulmuştur. Bu ilişki kullanıcının açık alanları görebilmesi ve izleyebilmesi için doğru bir yaklaşım olarak değerlendirilebilir.
- Zemin katta yer alan iki dairenin en çok kullanılan mekanları girişe bakmaktadır. Bahçeye salonlar, arka bahçeye ise burada yer alan bir dairenin salonu ve mutfakı bakmaktadır.



Şekil 4-3 : Seba Koru Sitesi Blok Zemin Kat Planı
(Tokgöz, 2006)

Sosyal Yapı

- Homojen bir yapıya sahiptir.
- Çoğunluğu ev sahibidir.

Yönetim

- Seba Koru Sitesi'nde yoğunluk vardır ancak her binada kapalı devre TV (CCTV) kamera sistemi vardır ve 24 saat güvenlik görevlileri tüm siteyi kontrol etmektedir.

Sitedeki Olanakların Kullanımı

- Sosyal tesisler dışarıdan kullanılmamaktadır.

4.2.4. SEBA RESIDENCE SİTESİ

Yerleşim

- Seba Residence Sitesi eğimli bir arazi üzerine yerleşmiştir. Çevresinde daha önce aynı firma tarafından yapılmış dışa kapalı konut sitesi yanında ana yolun karşı kıyısında orta gelir grubuna ait konutlar bulunmaktadır.
- Ana bir bağlantı yolu üzerinde konumlanmıştır. Araç ile kolay ulaşım söz konusu iken yaya olarak ulaşmanın kolay olmadığı görülmektedir.
- Kent merkezine yakın olduğu için okul, ticaret, hastane vb. kamusal binalara kolay ulaşım sağlanmaktadır. Toplu taşıma otobüslerle sağlanmaktadır.
- Sitenin çevresi yüksek duvarlarla çevrilmiştir, eğimli bir arazi olmasından dolayı site oldukça yüksek bir konumdadır, dışarıyı gözlenebilmektedir.
- Siteye giriş bir noktadan ve araba yolu üzerinden yapılabilmektedir. Blokların ortak alanı gözleyebilecek şekilde kümelenmiştir.
- Yüzme havuzu merkezi bir noktada ve izlenebilir olmasına rağmen kapalı yüzme havuzu ve çocuk oyun alanı ile tenis ve basketbol alanları üst bloklar tarafından görülememektedir. Açık ve sosyal alanlara ulaşım kolaydır, çevre iyi ışıklandırılmıştır.
- Site içindeki alanların fonksiyonu (peyzaj, bloklar..vb.) bellidir.

Giriş-Çıkışlar

- Siteye tek bir noktadan giriş yapılmaktadır. Ana giriş ile binaların giriş mesafesi net ve algılanabilir durumdadır.
- Bloklara girişler karşıdaki bloklardan görülebilmektedir. Yürüyüş yollarından da algılanan girişler 24 saat kameralarla izlenmektedir ancak bloklara düşen kullanıcı sayısının fazla olması yabancıların ayırt edilmesini olasılığını düşürmektedir.
- Otoparklar binaların bodrum katındadır ve konutlara asansörle doğrudan bağlantı söz konusudur. Otopark konuttan görünmemektedir ancak kapalı devre TV (CCTV) kamera sistemi ile güvenlik tarafından kontrol edilmektedir. Ayrıca otoparklar iyi ışıklandırılmıştır.

Yollar

- Site içinde yürüyüş yolları araç yolundan farklıdır. Yaya yollarından konutlara doğrudan girilebilmektedir.
- Blok giriş alanı ve etrafı açıktır ve iyice görülebilmektedir.
- Site içindeki yürüyüş yollarında yeterli aydınlatma yapılmıştır, gece yürüyüş yolları güvenli gözükmemektedir.

Yeşil Alan

- Bahçeler blokları çevrelemektedir. Yürüme yollarının ve bahçelerin ayrı olduğu görülmektedir. Her apartmana ait özel bahçe vardır.
- Site içindeki peyzaj alanları güvenli bir mekan yaratacak şekilde tasarlanmıştır, tüm girişler açık bir biçimde görülebilmektedir. ortak açık alanlar rahatça kullanılabilir.

Konut Çevresi

- Şekil 4-4'de Seba Residence Sitesi B blok zemin kat planı görülmektedir. Arkada ve önde yer alan bahçeler o bloğa ait yarı-kamusal alanlardır. Yandaki blokla ortak bahçeleri mevcuttur ve bloklar arası mesafe blokların birbirlerini rahatsız etmelerine olanak vermeyen bir boyuttadır.
- Çevreyi görmeyi engelleyecek herhangi bir şey yoktur. Blok çevresi her yerden açıkça algılanmaktadır.



Şekil 4-4 : Seba Residence Sitesi Blok Giriş Kat Planı
(Erkan, 2006)

Konut

- Zemin katlarda salonlardan bahçeye çıkılabilmekte, bahçe çeşitli eylemler için kullanılabilir. Bu alanlar özel alanlar olarak kullanılmakta, sahiplenilmekte ve bakılmaktadır.
- Dairelerde salonlar girişe ve yana bakmaktadır. Blokların cephesi her yönden ortak alanları görmektedir.

Sosyal Yapı

- Kullanıcılarda gelir seviyesi ve çoğunun aile olması açısından bir homojenlik söz konusudur. Üst gelir grubuna ait kullanıcıların benzer meslek sahibi oldukları belirtilmektedir.
- Çoğunluğu ev sahibidir. Kiracı az olduğu için, evden çıkma, ayrılma, satma vb. konular az görülmektedir. bu durum kullanıcıların birbirlerini tanımalarını sağlamaktadır.

Yönetim

- Kapalı devre TV kamera sistemi (CCTV) ile 24 saat güvenlik görevlileri tüm siteyi sürekli kontrol etmektedir. Yönetim aynı zamanda bakım ve onarım işlerini de üstlenmiştir.

Sitedeki Olanakların Kullanımı

- Sitedeki sosyal ve spor alanlarının dışarıdan kullanımı söz konusu değildir, bu durum güvenlik açısından olumlu bulunmaktadır.

4.2.5. SEBA MILLENIUM

Yerleşim

- Eğimli bir arazi üzerine yerleşmiş olan Seba Millenium Sitesi, üst gelir grubu yerleşimleri ile oto yolu üzerinde konumlanmıştır ancak yaya olarak ulaşımında sorunlar yaşanmaktadır. Toplu taşıma araçları açısından ulaşılabilir bir konumda değildir.
- Özellikle İstinye bölgesindeki kamusal binalara kolay bir şekilde ulaşılabilir. Özellikle İstinye bölgesindeki kamusal binalara kolay bir şekilde ulaşılabilir.
- Site eğimli bir arazide olup çevresi yüksek duvarlar ile çevrilidir. Eğimli arazide olması site içini gözlemlenebilir kılmıştır.
- Siteye iki noktadan ve yaya-arac olarak farklı noktalardan yapılmaktadır. Bloklar orta bir avlu etrafında kümelenmiştir ve hem yaya girişleri hem de ortak alanlar gözlemlenebilmektedir.
- Orta avlu içinde çözümlenen yüzme havuzu görülür bir konumdur ve bu da güvenlik açısından olumludur. Sosyal alanlara ulaşım kolaydır, çevre iyi ışıklandırılmıştır.
- Site içindeki alanların kullanımı (peyzaj, bloklar..vb.) tanımlanmıştır.

Giriş-Çıkışlar

- İki noktadan girilen siteye yaya-arac girişi farklıdır. Bu da olumlu bir durumdur. Ana giriş ile binaların giriş mesafesi net ve algılanabilir durumdadır.
- Bloklara girişler karşıdaki bloklardan görülebilse de yabancıların ayırt edilmesi olasılığını düşürmektedir.
- Araç giriş-çıkışı farklı bir noktadan ve görünmeyen bir alandan yapılmaktadır. Bu da araç giriş-çıkış kontrolünü engellemekte ve olumsuzluk yaratmaktadır. Bodrumda otopark ile konutlar arasında düzenlenen asansörle doğrudan bağlantı

söz konusudur, konutlar kapalı devre TV (CCTV) kamera sistemi ile güvenlik tarafından kontrol edilmektedir. Otoparklar iyi ışıklandırılmıştır.

Yollar

- Yaya ve araç yolu iki farklı noktadan yapılmaktadır ve ayırt edilebilmektedir. Blok girişleri yaya yollarının üzerindedir. Yaya yolları, ortak alanlar (havuz ve çevresi) farklı döşeme malzemesi kullanılarak birbirinden ayrılmıştır.
- Blok giriş alanı ve çevresi yabancıların hareketini kolay fark edebilecek şekilde düzenlenmiştir.
- Site içindeki tüm yollar iyi ışıklandırılmıştır. Geceleri yollarda görüş mesafesi açıktır, bu durum kullanıcılara doğal gözleme olanağı vermektedir.

Yeşil Alan

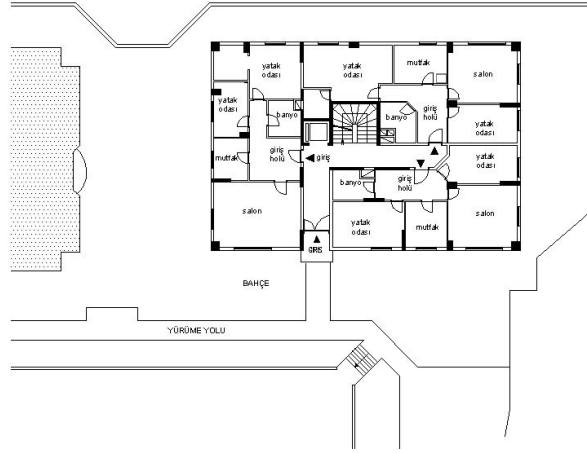
- Her bloğun çevresinde kendine ait bahçesi vardır. Peyzaj alanları özel, yarı özel ve sitedeki herkesin kullanımına açık bir biçimde sosyal açık alanlar biçiminde hiyerarşik bir biçimde tasarlanmıştır. Ortak açık alanlar bloklar tarafından çevrelenmiş böylece dışarıdan algılanmaları engellenmiştir. İçe dönük özel avlu yaratılarak oluşturulan ortak açık alanlar tüm bloklar tarafından görülebilir konumdadır.
- Blokların çevresinde görüşü engelleyici bir durum yoktur.

Konut Çevresi

- Blokların çevresinde bulunan yarı-kamusal alanlar çevreyi kolayca görmeye olanak vermektedir.
- Peyzajın açık ve izlenebilir olması konut çevresini güvenli yapmaktadır. Sitedeki açık alanlar geceleri iyi ışıklandırılmaktadır.

Konut

- Şekil 4-5’de Seba Millenium Sitesi tip blok zemin kat planı görülmektedir. Bloğun arkasında ve önünde yer alan bahçeler o bloğa ait özel ve yarı-özel alanlardır. Yandaki blokla ortak bahçeleri mevcuttur. Kullanıcılar binadan yaya yoluna geçmektedir. Tüm mekanlardan dışarıya pencere açılmıştır. Blok girişi iki daire tarafından gözlenebilmektedir. Ayrıca karşı bloklar tarafından da görülmektedir.



Şekil 4.5 : Seba Millenium Sitesi Blok Giriş Kat Plan
(Erkan, 2006)

- Salonlar giriş ve yana bakmaktadır. Blokların cephesi her yönden ortak alanları görmektedir.

Sosyal Yapı

- Sitedeki kullanıcıların çoğu ailedir, gelir seviyeleri aynıdır ve bu da kullanıcıların homojen olmasını sağlamaktadır.
- Sitede sirkülasyon fazla olmamaktadır, kullanıcıların çoğu ev sahibidir.

Yönetim

- Yönetim hem güvenliği sağlamakta, hem de bakım, onarım işlerini yönetmektedir. CCTV kamera sistemi ile 24 saat güvenlik görevlileri tüm siteyi kontrol etmektedir.

Sitedeki Olanakların Kullanımı

- Sitedeki sosyal hizmetler dışarıdan kullanılmamaktadır.

4.2.6. KEMER COUNTRY

Yerleşim

- Kemerburgaz'da ormanlık arazide kurulmuş olan siteye en yakın yerleşim Kemerburgaz köyü ve Göktürk beldesi ile yeni yapılan sitelerdir. Bu alanda 90'lı yıllardan beri pek çok inşaat şirketi faaliyet göstermektedir, dışa kapalı konut siteleri inşa edilmektedir. Kemer Country bölgenin popüler hale gelmesinde önemli rol oynamıştır. Aşamalar halinde inşa edilmiştir. İlk olarak golf klübü

kurulmuş, sonra konutlar yapılmıştır. Kentin bu yöne gelişmesinde bu yerleşimdeki emlak değerlerinin yüksek oluşu, sunduğu olanaklar ile bölgenin çekim gücünü oluşturmuştur. Site çok büyük bir alana yayılmıştır, genellikle az katlı villalardan oluşmaktadır.

- Kemerburgaz'a giden ana yolun sağında ve solunda konumlanan siteye ulaşım yaya ve araç yolu üzerinden yapılabilir. Siteye ulaşım yaya ve araç yolu üzerinden yapılabilir.
- En yakın yerleşim olan Kemerburgaz köyü Göktürk, kamusal alanlar açısından ihtiyacı gidermektedir, ayrıca sitenin kendi içinde spor kulübü, bir okul ve alışveriş merkezi, kahve ve restoran v.b. tesisler bulunmaktadır.
- Site çevresinde yabancıların girmesini engelleyici çitler mevcuttur. Tamamen kapalı olmayan çitler ile sitenin içi görülebilmektedir.
- Kemer Country projesi çeşitli mahallelerden meydana gelmiştir. Her bir mahallenin kendine özgü özellikleri vardır. Bazı konutlar bitişik nizam yada ikiz villa iken bazıları bahçeli villa olarak konumlanmıştır. Rezidans blokları ise katlı tasarlanmıştır. Her mahallenin kendi içinde gruplandığı görülmektedir. Özellikle gölet çevresinde veya golf sahası etrafında kümeleştirilmiş olan yerleşime yedi noktadan girilmektedir. Çevredeki açık alanların görüş mesafesi açık değildir., her yer görülmektedir.
- Her mahallenin kendine ait sosyal aktiviteleri mevcuttur. Bu alanlara ulaşım kolaydır ancak bu alanları her yerden algılamak ve izlemek olanaklı değildir.
- Site içinde yeşil alan, yürüme yolu, araç yolu farklı malzemeler kullanılarak farklılaştırılmıştır. Bu da ilk bakışta yönlendirmeyi sağlamaktadır.

Giriş-Çıkışlar

- Siteye giriş-çıkış yedi noktadan yapılmaktadır ve yaya olarak girildiğinde konutlara ulaşım rahat, kolay ve kısa değildir.
- Bloklara girişler çoğu konutta görülememektedir. Özellikle ağaçların yüksek ve yeşilliğin sık oluşu görülebilen olanağını zayıflatmıştır. Bazı mahallelerde ise giriş hem konuttan hem karşı bloklardan görülebilmektedir.
- Otopark hem bodrumda hem de açık olarak tasarlanmıştır. Her konutun kendine ait kapalı otoparkı vardır, apartman blokların bodrumunda tasarlanan otoparklarda görevliler bulunmaktadır.

Yollar

- Site içi yürüme yolları araç yollarından farklıdır. Fark edilebilmesi için değişik kaplama malzemeleri kullanılmıştır. Yaya yollarından konutlara doğrudan giriş bulunmaktadır. Yürüyüş yolları çoğunlukla bloklardan görülememektedir. Bunun en büyük nedeni bitkilerin yüksek ve sık oluşudur. Bu durum yolların güvenliğini olumsuz etkilemektedir.
- Konutların giriş alanı ve çevresi özellikle yeşil bitkilerin sık olmasından dolayı genel olarak fark edilememektedir, kimi mahallede konutların kendilerine ait bahçe ve çitleri vardır, kimilerinde ise tüm giriş alanı algılanabilmektedir ancak genel olarak girişlerin gözlenebilme olasılığı zayıftır.
- Araç yolları yönlendiricidir.
- Site içindeki yürüyüş yolları iyi ışıklandırılmıştır.

Yeşil Alan

- Site içinde peyzaj alanları sık ve yüksek ağaçlardan oluşmaktadır, çok geniş alana yayılmış olan yeşillik görüş alanını kısıtlamaktadır.
- Yürüyüş yollarını, araç yolunu, giriş-çıkışı görebilmeyi ve algılamayı engelleyici bitkiler ve ağaçlar bulunmaktadır. Yollar açıkça izlenememektedir.

Konut Çevresi

- Genel olarak villalar kendilerine ait bahçeler ile çevrilmiştir. Bazı konutlarda ise yürüme yolundan doğrudan konuta girilmektedir. Rezidanslarda ise ön-arka bahçe vardır.
- Özellikle ilk mahalle olan Ormanbayırı'nda görüş alanını engelleyici ağaçlar, bitkiler ve duvarlar mevcuttur. Daha sonra inşa edilen konaklar ve residence çevresinde bu durum değişmekte ve konut çevrelerinin algılanabilir olduğu gözlemlenmektedir.

Konut

- Zemin katlar ile dış bahçenin ilişkisi çok farklı biçimlerde görülmektedir. kimi villanın kendine ait kapatılmış özel bahçesi vardır ve kendi özel bahçelerini kullanmaktadırlar, kimilerinde ise bahçe yoktur ve doğrudan yürüyüş yoluna çıkılmaktadır.

- Konutların giriş kısmı ana yürüyüş ve araç yoluna, arka kısmı ise yeşil alana ve peyzaja bakmaktadır. Özellikle gölet veya orman manzarası veya su kemeri manzarası, konutlarda en çok kullanılan salon, mutfak vb. mekanların yönlendirildiği alanlardır. Güvenlik açısından girişe bakması tercih edilmektedir.

Sosyal Yapı

- Kullanıcılar da gelir ve kültür açısından homojenlik mevcuttur ancak sitede kullanıcı sayısının çok olması sorunları da beraberinde getirmektedir. Özellikle ortak alanların kullanımında anlaşmazlıklar çıkmaktadır.

Yönetim

- Yönetim, sitenin tüm ihtiyaçlarını gidermek amacı ile Afet Koordinasyon Merkezi (AKOM) kurmuş ve konutları gruplayarak yöneticiler tayin etmiştir. Bu şekilde ölçeği büyük bir sitenin yönetimi gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır. Sitede 24 saat güvenlik görevlileri gezmekte, giriş-çıkışlar kontrol edilmekte, içeriye itfaiye veya ambulans veya posta gibi kent hizmetleri sokulmamaktadır.

Sitedeki Olanakların Kullanımı

Golf klübü dışında dışarıdan kullanılan bir sosyal alan yoktur. Dışarıdan siteye izinsiz girilmesi söz konusu değildir.

4.2.7. İSTANBUL-İSTANBUL EVLERİ

- Kemerburgaz'da ormanlık araziye yakın bir alanda kurulmuş olan siteye en yakın yerleşimler diğer dışa kapalı konut siteleri (Aytek, Kemerburgaz Evleri, İstanbul Zen, Yamaç Evler..) ve Göktürk beldesidir.
- Site kent merkezine uzak bir konumda olmasına rağmen ulaşım kolaylıkla yapılabilir. Toplu taşıma otobüs ve minibüslerle yapılmaktadır.
- İstanbul-İstanbul Sitesi'nin karşısında bir ilkokul ve alışveriş merkezi bulunmaktadır. Bu alışveriş merkezinin içinde bir süpermarket, yemek alanları, çocuk oyun alanı, kuaför mevcuttur. Ayrıca Göktürk köyü yerleşmesi sitenin yanı başındadır.
- Çevresi yüksek duvar ve duvar üstü jiletli tellerle çevrilmiştir. Dışarıyı görülemez.

- Siteye tek bir yerden yaya ve araç girişı yapılmaktadır. Sitenin büyük ve dikdörtgen biçimli oluşu, girişten bloklara ulaşım mesafesini arttırmaktadır. Farklı konut tiplerini barındıran bu sitede bloklar gruplar halinde yerleştirilmiştir.
- Sosyal aktiviteler tek bir noktada ve sitenin bir ucunda toplanmıştır. Orta alan gölete ayrılmıştır ve villalar gölete bakarken sosyal merkezi gözlemleyebilmektedir. Sitenin tümü iyi ışıklandırılmıştır.
- Site içindeki alanların fonksiyonu ilk bakışta hemen algılanabilmektedir.

Giriş-Çıkışlar

- Siteye giriş ana yola bakan kapıdan yapılmaktadır. Yaya ve araç girişı kontrollü bir şekilde aynı kapıdan olmaktadır. Ziyaretçiler kullanıcı izni olmadan siteye girememektedirler. Sitenin ölçek olarak büyük olması yürüyüş mesafesini de uzun yapmaktadır. Bu da net ve kısa olması gereken mesafenin güvenlik açısından olumsuz hale gelmesi olarak düşünülmektedir.
- Bloklar ve villalar gruplanmış olup girişleri bloklardan gözlemlenebilmektedir. Yürüyüş yollarından da algılanan girişler 24 saat kameralarla izlenmektedir. Binalara düşen kullanıcı sayısı azdır ve bu da yabancıların fark edilmesini kolaylaştırmaktadır.
- Sitede açık/kapalı otoparklar bulunmaktadır. Açık otoparklar konuttan görülecek şekilde yerleştirilmiştir.

Yollar

- Site içi yürüyüş yolları araç yollarından farklıdır. Araç yolları siteyi dıştan çevrelemektedir. Özellikle ortak alan olan gölet ve çevresinde araç yoktur ve doğa ile baş başa bir ortam yaratılmaya çalışılmıştır.
- Blokların cephesi gölete bakacak şekilde tasarlanmıştır, çevre net bir şekilde algılanmaktadır.
- Araç yolları yönlendiricidir ve izlenebilir bir konumdadır.
- Site içi yollarda iyi ışıklandırma yapılmıştır.

Yeşil Alan

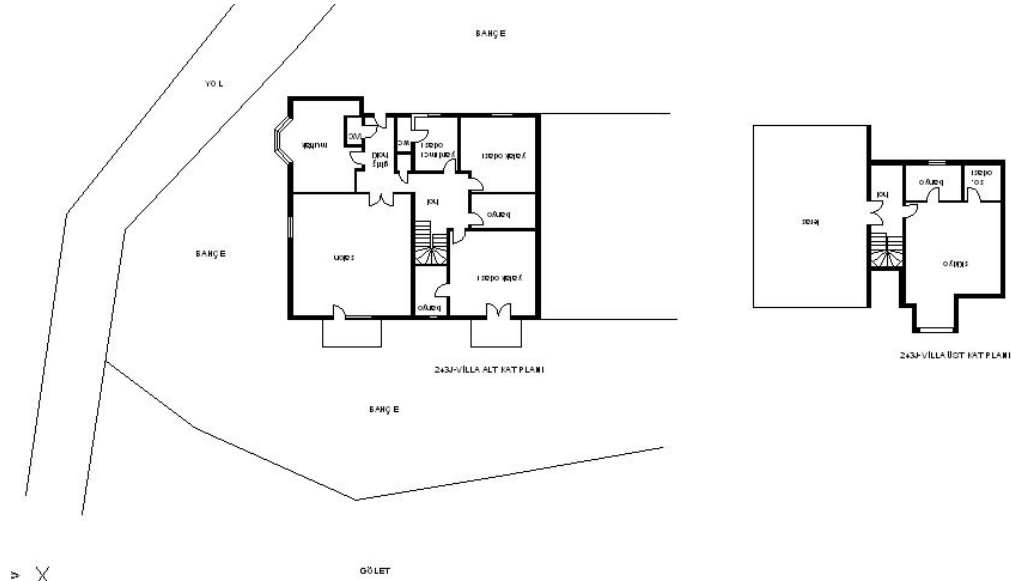
- Villaların arkasında ve önünde, ana yürüme yoluna ve gölete bağlanan ara yolla ilişkili bahçeler vardır. Bloklarda ise o bloğa ait olan bahçeler bulunmaktadır. Zemin katlar bahçeyi kullanmaktadır.
- Yollar açık ve algılanabilir durumdadır.

Konut Çevresi

- Villaların önünde gölete uzanan bahçeleri vardır. Yarı-özel olan bu alanlar villa sahibi tarafından kullanılmaktadır.
- Blokların çevresinde görüşü engelleyici bir durum yoktur.

Konut

- Balkonlar, teraslar, pencere ve kapılar özellikle az katlı olan villalar ve apartmanların cephesinde iç ve dış mekan arasındaki ilişkiyi sağlamaktadır. Zemin kattaki salonun bahçeyle ilişkisi kurulmuştur. Şekil 4-6'da villa tipi bir konutun zemin ve üstü kat planı görülmektedir. Zemin kattaki salondan bahçeye çıkılmaktadır. Bahçede teras düzenlenmiştir.



Şekil 4-6 : İstanbul-İstanbul Villa Tipi Konut Planları
(<http://www.istanbulistanbul.com>)

- Özellikle salonlar, yemek odaları veya yatak odalarının dışarıyla ilişkisine önem verilmiştir ve gölete yönlendirilmiştir. Daire ve blok girişleri hem dairelerden hem de ortak alanlardan görülebilmektedir. Villaların zemin katından bahçeye

açılan geniş kapılar ve teraslar özellikle zemin bahçe ilişkisini zenginleştirmektedir ve kullanıcının çevreyi gözlemesini ve kontrol etmesini sağlamaktadır.

Sosyal Yapı

- Kullanıcıların hemen hepsi üst gelir seviyesinde kişilerdir. Sosyal merkezde insanları biraraya getirecek aktiviteler yapılmaktadır. Bu da insanların birbirini tanımasını sağlamaktadır.
- Sitede taşınma oranı çok yüksektir. Özellikle çocukları büyüyenler siteden ayrılmaktadır.

Yönetim

- Tüm sitenin bakımı ve güvenliği bir özel firma tarafından sağlanmaktadır.

Sitedeki Olanakların Kullanımı

- Sosyal merkez dışarıdan kullanılabilir. Bu site güvenliği açısından olumsuz bir durumdur.

4.2.8. MESA KEMERBURGAZ EVLERİ

- İstanbul-İstanbul sitesinin yanı başında olan siteye en yakın yerleşimler dışa kapalı siteler (Aytek, Kemerburgaz Evleri, İstanbul Zen, Yamaç Evler..) ve Göktürk beldesidir.
- Site kent merkezine uzak bir konumda olmasına rağmen çevre yollardan gelen otoyol ile ulaşım kolaylıkla yapılabilir.
- Sitenin yakınında bir alışveriş merkezinin bulunmaktadır. Bu alışveriş merkezi bir süpermarket, restoranlar, kafeler, çocuk oyun alanı, kuaför gibi hizmetleri kapsamaktadır. Bunun yanında eski yerleşim olan Göktürk köyü sitenin yakınındadır ve tüm kent hizmetleri köyde bulunmaktadır.
- Sitenin çevresi duvarlar ile çevrilmiştir ancak duvar üzerinde ara ara yapılan demirler, iç-dış gözlemi sağlamaktadır.
- Bloklar ortak alanın etrafında gruplanmıştır ve siteye tek bir kapıdan yaya ve araç yoluyla girilebilir. Bütün blokların iç cepheleri ortak alana bakmaktadır. Böylece bloklar arasında özel bir sosyal alan yaratılmıştır.

- Sosyal alanın sitenin merkezinde konumlanmıştır. Bloklardan rahatlıkla algılanabilmektedir. Ulaşımı kolaydır, iyi ışıklandırılmıştır. Tenis kortu, basket sahası ve çocuk parkı sitenin doğusunda ve dışındadır, ulaşımı ve kontrolü daha zor görünmektedir.
- Site içindeki peyzaj düzenlemelerinin (yeşil alan, yürüme yolları, sosyal merkez, giriş..vb.) fonksiyonları açıktır ve rahatlıkla algılanabilmektedir.

Giriş-Çıkışlar

- Siteye giriş-çıkış tek bir kapıdan yapılmaktadır. Ana giriş ile binalar girişler arasındaki mesafe kısa ve nettir.
- Binalara girişler sitenin çevresini dolaşan yoldan yapılmaktadır. Bu yol aynı zamanda koşu yolu olarak da kullanılmaktadır ve bloklardan görülebilmektedir.
- Araçlar ana girişten doğrudan bodrum otoparkına alınmaktadır. Otoparktan konutlara direkt girilmekte ve bunun için güvenlik sağlanmaktadır.

Yollar

- Site içi yürüme yollarından bloklara ulaşmakta ve bu yollar bloklardan görülebilmektedir.
- Blok giriş alanı ve çevresi kolay algılanır durumdadır.
- Tüm site ve yollar iyi ışıklandırılmaktadır.

Yeşil Alan

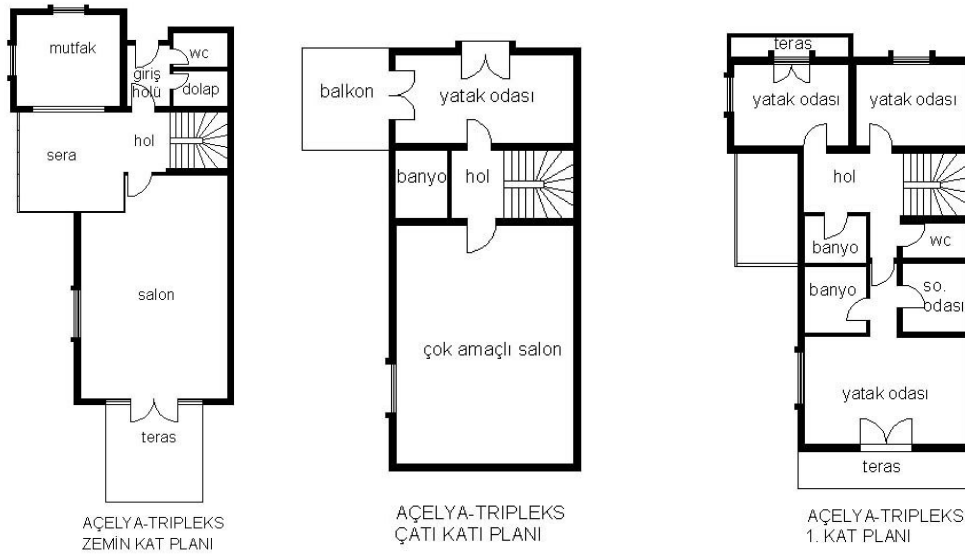
- Site içinde peyzaj alanları oldukça açık bir biçimde düzenlenmiştir.
- Site içindeki yaya yollarını kapatan veya engelleyen herhangi bir bitkilendirme yoktur.

Konut Çevresi

- Blokların önünde ana yürüme yoluna bağlanan bahçeler vardır. Bu bahçeler o binadan olmayı algılamayı sağlanmaktadır.
- Blokların çevresi kolayca görülebilir ve algılanabilir şekilde düzenlenmiştir.

Konut

- İç mekan ile dış mekan arasındaki ilişki, balkonlar, teraslar, pencere ve kapılar ile sağlanmaktadır. Zemin kattaki oturma alanının bahçeyle ilişkisi teraslarla kurulmuştur. Şekil 4-7’de Açelya konut tipinin kat planları görülmektedir.
- Özellikle salonlar, yemek odaları veya yatak odalarının orta alanla ilişkisine önem verilmiştir. Tüm bloklar kenarlarda gruplanmıştır ve cepheleri ortak alanlara bakmaktadır. Salonlar ortak alana, mutfaklar ise giriş yönlendirilmiştir.



Şekil 4-7 : Mesa Kemberburgaz Evleri Açelya Kat Planları (<http://www.mesa.com.tr>)

Sosyal Yapı

- Kullanıcılar üst gelir seviyesine sahip ailelerden oluşmaktadır. Sitede benzer eğitime ve kültüre sahip insanlar oturmaktadır.
- Çoğu ev sahibidir.

Yönetim

- Sitenin güvenliği, onarımı ve bakımı için tutulan özel bir firma 24 saat koruma sağlamaktadır.

Dışarıdan Kullanım

- Sitede dışarıdan kullanılan alanlar vardır. Bu sitenin güvenliğini zayıflatan bir unsur olmaktadır.

4.2.9. AYTEK EVLERİ

Yerleşim

- Aytek Evleri Göktürk beldesinin içinde yer almaktadır, ana cadde üzerinde değildir ve çevresinde üst gelir grubu yerleşimleri yanında alt gelir grubu konutları da yer almaktadır.
- Site kent merkezine uzak ormanlık bir alana yerleşmiştir. Özel araç ile Fatih Sultan Mehmet köprüsü otoyol bağlantısı ile kolay ulaşılabilir. Toplu taşıma otobüs ve minibüs ile sağlanmaktadır.
- En yakın kamusal alanlar Göktürk beldesinde bulunmaktadır, bununla beraber bir alışveriş merkezi ve ilkokul da çok yakın mesafede konumlanmıştır. Çevrede dışa kapalı konut sitelerinin artmasıyla pek çok hizmette getirilmiştir. Özel okul, sağlık merkezi..vb.
- Site çevresi duvarlarla çevrilmiştir ancak belli aralıklarla duvar yüksekliğinde parmaklıklar vardır. Dışarı bu aralıklardan gözlenebilmektedir.
- Siteye giriş kontrollü olan tek bir kapıdan yapılmaktadır. Arka kapı ise nadiren kullanılmaktadır. Blok sayısı azdır, bloklar az katlıdır ve gruplanmıştır. Sitede bloklar görülebilmekte, kolayca algılanabilmektedir.
- Sosyal merkez sitenin arka tarafında konumlanmıştır, merkezi bir noktada değildir, o yüzden her yerden izlenememektedir ancak ulaşımı kolaydır ve yollar ışıklıdır. Bunun yanında tenis kortu ana girişten algılanabilmektedir.
- Site içindeki açık alanların (yeşil alanlar, bloklar, yürüme yolları..vb.) fonksiyonları belirgindir ve kolay algılanabilmektedir.

Giriş-Çıkışlar

- Siteye giriş tek bir noktadan yapılmaktadır. Arka giriş sadece acil durumlarda kullanılmaktadır. Ana giriş ile binalara girişler arasında mesafe kısadır.
- Bloklara girişler otoparktan ve yaya yollarından olmak üzere iki şekilde olmaktadır. Yaya yolundan girişler bloklar tarafından görülebilmektedir. Sitede çok katlı blok yoktur. Blok girişini ortak kullanan kullanıcı sayısı azdır. Otoparktan girildiğinde bloklara asansör ile çıkılmaktadır ve bloğun arkasında kalmaktadır. Bu da blokları gözleme olanağını azaltmaktadır.

- Siteye giren araçlar kapıdaki kontrolden sonra hemen bodrum kata yerleştirilmiş garaja geçmektedir. Bodrum kattan her bloğa giriş vardır. Otopark 24 saat izlenmektedir. İyi ışıklandırılmıştır.

Yollar

- Site içi yürüme yolları bloklardan görülebilmektedir ve bloklara giriş bu yollardan olmaktadır.
- Blok giriş alanı önden gözlenebilecek durumdadır ancak arkadaki giriş çok iyi izlenememektedir.
- Tüm site iyi ışıklandırılmıştır.

Yeşil Alan

- Peyzaj konusunda farklı bir tasarım sergilenen bu projede tüm sert zemin kaplama malzemeleri farklıdır ve bu durum kolayca algılanabilme olanağı yaratmaktadır.
- Site içindeki yaya yollarını kapatan veya engelleyen herhangi bir bitki, ağaç vb. unsur yoktur. Bu da yaya yollarının kolayca izlenebilmesini getirmektedir.

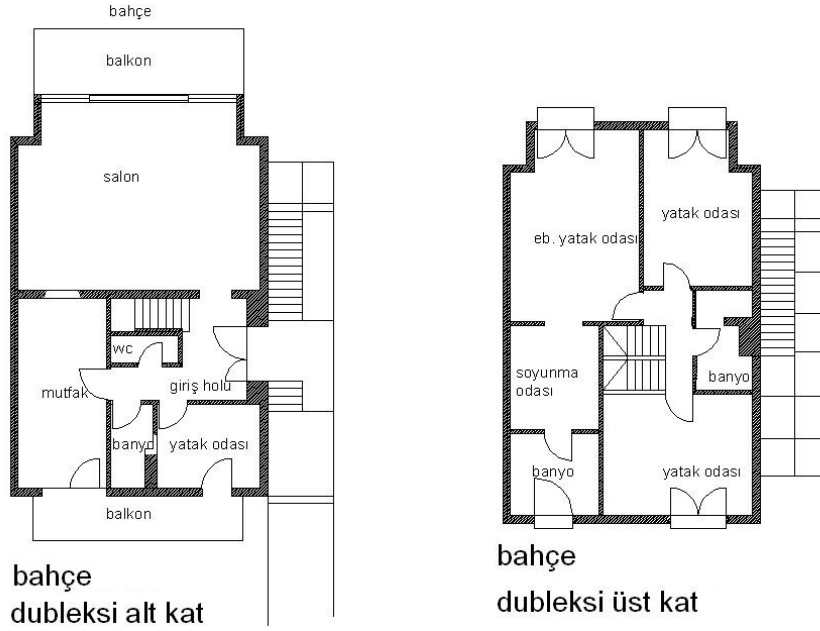
Konut Çevresi

- Her binanın önünde ve arkasında ana yürüme yoluna bağlanan ara yolla ilişkili bahçeler vardır. Bu bahçeler yarı-özel olup o binadaki kullanıcılara açıktır. Dışarıdan kullanım hemen fark edilmektedir.
- Blokların çevresi izlemeye olanak vermektedir ancak merdiven holü ve asansör çevresini doğal gözlem yöntemi ile kontrol yetersizdir.

Konut

- Şekil 4-8’de görülen kat planlarında ön bahçe daireye aittir ve yarı-özel mekandır. Salon ile direkt ilişkisi olan balkonun bahçe ile birebir ilişkisi vardır.
- Salonlar bahçeye bakmaktadır. Binaların giriş cephesi ön bahçeye ve ortak alanlara bakmaktadır. Üst dubleks dairelerde zemin kat normal kat planı ile aynıdır. Ortak alanlara bakan bir teras ve direkt ilişkili olduğu salon vardır. Mutfak ve yatak odası pencereler ile ilişkiyi sağlamaktadır. Üst katta ise yatak odaları arka cephede küçük balkonlar ile ilişkilidir. Önde bulunan yatak odaları ise yine ön bahçeye bakan balkona sahiptir. Merdiven holünü gören banyo

pencereleri özellikle holden gelen yabancıların fark edilmesi konusunda yetersizdir.



Şekil 4-8 : Aytek Evleri Bahçe Dupleksi Kat Planları (<http://www.aytekevleri.com>)

Sosyal Yapı

- Bu siteden ev almak isteyenler bir ön değerlendirmeden geçmektedir. Yani kullanıcılar seçilmektedir. Bu da sitede homojenlik sağlamaktadır. Yerleşmede kullanıcıların gelir seviyesi aynıdır ve üst gelir grubundan kişilerdir.
- Çoğu ev sahibidir.

Yönetim

- Tüm siteye bakım ve onarım yapan ve 24 saat koruyan bir özel güvenlik firması vardır.

Dışarıdan Kullanım

- Dışarıdan kullanılan bir alan yoktur.

4.2.10. MESA YAMAÇ EVLER

Yerleşim

- Mesa Yamaç Evler, dışa kapalı siteler (Aytek, Kemerburgaz Evleri, İstanbul Zen, Yamaç Evler..) ve Göktürk beldesi tarafından çevrelenmiş bir alanda konumlanmıştır.
- Siteye ulaşım ana bağlantı yollarından ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla yapılabilmektedir.
- Sitenin hemen yanı başında bulunan alışveriş merkezi pek çok hizmeti de sunmaktadır. Bunun yanı sıra yakınında kent hizmetlerini veren Göktürk köyü bulunmaktadır.
- Yamaç evleri eğimli bir arazi üzerine yerleşmiştir. Çevresi duvar ile çevrilmiş olmasına karşın dışarıdan içerisi, içeriden dışarıyı görülebilmektedir.
- Siteye üç noktadan girilmektedir. Yaya ve araç giriş-çıkışı olan bu noktalar içeriden gözlenebilmektedir. Her kapıda 24 saat özel güvenlik mevcuttur. Bloklar gruplanmış ve ortalarında orta alanlar oluşturulmuştur.
- Sitenin merkez noktalarında spor merkezleri tasarlanmıştır. Bu merkezlere ulaşım kolaydır, iyi ışıklandırılmıştır.
- Site içindeki alanların (yeşil alanlar, yürüme yolları..vb.) fonksiyonu tanımlanmıştır.

Giriş-Çıkışlar

- Siteye giriş-çıkış dardır ve az sayıdadır. Ana giriş ile binalara giriş arasındaki mesafe kısadır.
- Binalara girişler karşıdaki bloklardan ve ortak alandan görülebilmektedir. Yürüyüş yollarından da algılanan girişler 24 saat kameralarla izlenmektedir. Bloklarda yoğunluk olduğu gözlemlenmiştir. Bu da güvenlik açısından site için dezavantaj yaratmaktadır.
- Girişten otoparka hemen geçilmektedir.

Yollar

- Site içi yürüme yolları blokların yoğunluğu nedeni ile yeterince gözlenememektedir. Siteye giren araçlar kapıdaki kontrolden geçtikten sonra

hemen bodrum kattaki garaja yönlendirilmektedir. Bodrum kattan her bloğa giriş asansör ile sağlanmaktadır. Yaya yolları ve araç yolları bu şekilde tamamen ayrılmıştır. Otopark 24 saat izlenmektedir.

- Blok giriş alanı ve çevresi konutlardan kolay algılanabilir durumdadır.
- Site içindeki yürüyüş yolları ve otopark iyi ışıklandırılmıştır. Tüm site 24 saat kapalı devre TV (CCTV) ile izlenmektedir.

Yeşil Alan

- Site içindeki peyzaj alanları güvenlik açısından uygun şekilde görüşü kapatmayacak bir biçimde tasarlanmıştır.
- Site içindeki yaya yollarını kapatan veya engelleyen herhangi bir ağaç, bitki vb. yoktur. Arazinin eğimli olması görüşü açık hale getirmektedir.

Konut Çevresi

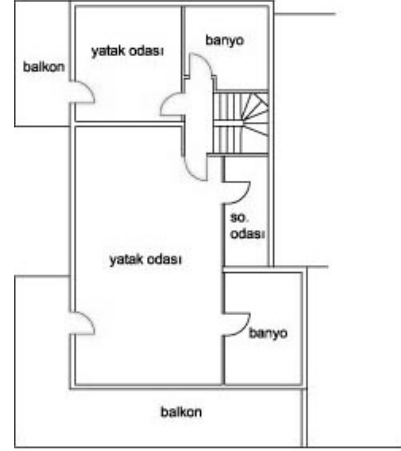
- Blokların ortak alanları olan bahçelerin o bloklara ait olduğu, bahçelerin sahiplenildiği gözlenmiştir ancak bina yoğunluğundan dolayı çevreyi algılamak güç olmaktadır.
- Engelleyici bir peyzaj yoktur. Blokların sayısının fazla olması çevreyi algılamayı engelleyici olabilmektedir.

Konut

- Balkonlar, teraslar, pencere ve kapılar blokların iç ve dış mekan arasındaki ilişkiyi sağlamaktadır. Zemin kattaki salonun bahçeyle ilişkisi balkon ve pencereler ile kurulmuştur. Şekil 4-9' da akasya dubleks tipi dairenin zemin ve üst kat planı görülmektedir.



Akasya Dupleks Alt Kat Planı



Akasya Dupleks Ust Kat Planı

Şekil 4-9 : Mesa Yamaç Evler Akasya Dupleks Daire Kat Planları
(<http://www.mesa.com.tr>)

- Özellikle salonlar, yemek odaları kapı ve balkonla veya yatak odaları pencere ile dış mekanlar ilişki kurmaktadır. Tüm bloklar kenarlarda kümeleşmiştir ve cepheleri ortak alanlara bakmaktadır. Blokların zemin katından bahçeye açılan kapılar özellikle zemin bahçe ilişkisini ve bahçe kullanımını zenginleştirmektedir.

Sosyal Yapı

- Kullanıcılar aynı ya da benzer gelir düzeyine sahip çeşitli mesleklerden insanlardır.
- Çoğunluğu ev sahibidir.

Yönetim

- 24 saat korunan sitede kapalı devre TV (CCTV) kamera sistemi ve özel ışıklı sistemlerle güvenlik sağlanmaktadır. Bunun yanında sitenin tüm bakım-onarım işleri yönetim tarafından yürütülmektedir.

Sitedeki Olanakların Kullanımı

- Sitedeki sosyal ve sportif alanlar dışarıdan insanlara kapalıdır. Sadece site içinde yaşayanlara hizmet vermektedir.

4.2.11. İSTANBUL ZEN

Yerleşim

- Mesa Kemberburgaz sitesinin yanında konumlanan siteye en yakın yerleşimler diğer dışa kapalı konut siteleri ve Göktürk beldesidir.
- Kent merkezine uzak olan siteye ulaşım toplu taşıma araçları ile kolay yapılabilmektedir. Ayrıca ana bağlantı yolu üzerinde olan bölgeye ulaşım rahat yapılmaktadır.
- Sitesinin karşısında ilkokul ve alışveriş merkezi bulunmaktadır, bunun yanında tüm hizmetleri içeren Göktürk köyü çok yakındır.
- Çevresi sağır duvarlarla çevrilmiştir ancak belli aralıklarla duvar yüksekliğinde parmaklıklar vardır. Dışarı bu aralıklardan gözlemlenebilmektedir.
- Siteye giriş kontrollü olan tek bir kapıdan yapılmaktadır. Blok sayısı azdır, bloklar çok katlıdır ve gruplanmıştır. Ana giriş ile binalara giriş arasındaki mesafe açık ve kısadır. Bloklar üç kolda gruplanmış olup tek bir ortak alana bakıyor olması gözlemi arttırmaktadır.
- Sosyal aktiviteler sitenin arka tarafında toplanmıştır, merkezi bir noktada değildir, o yüzden her yerden izlenememektedir.
- Site içindeki alanların fonksiyonu net algılanmaktadır. Yaya yolları, bloklara girişler, yeşil alanların farklılığı kullanılan malzemeler ile vurgulanmıştır.

Giriş-Çıkışlar

- Araç ve yaya girişi bir kapıdan sağlanmaktadır. Araç ile girildiğinde girişten hemen otoparka geçilmektedir. Ana giriş ile binalara giriş arasındaki mesafe azdır.
- Siteyi çevreleyen yaya yolundan konutlara doğrudan ulaşılmaktadır. Bu girişler bloklardan görülmektedir ve izlenebilmektedir.
- Siteye giren araçlar kapıdaki kontrolden sonra hemen bodrum kattaki garaja geçmektedir. Bodrum kattan her bloğa giriş vardır. Yaya yolları ve araç yolları bu şekilde tamamen ayrılmıştır. Otopark 24 saat izlenmektedir ve iyi ışıklandırılmıştır.

Yollar

- Site içindeki yürüyüş yolları iyi düzenlenmiş ve ışıklandırılmıştır.
- Site içindeki yaya yolların görülmesini engelleyen veya kapatan veya engelleyen herhangi bir peyzaj elemanı yoktur.
- Binalara girişler karşıdaki bloklardan ve ortak alandan görülebilmekte ve izlenebilmektedir. Yürüyüş yollarından da algılanan girişler güvenlik tarafından 24 saat kameralarla izlenmektedir.

Yeşil Alan

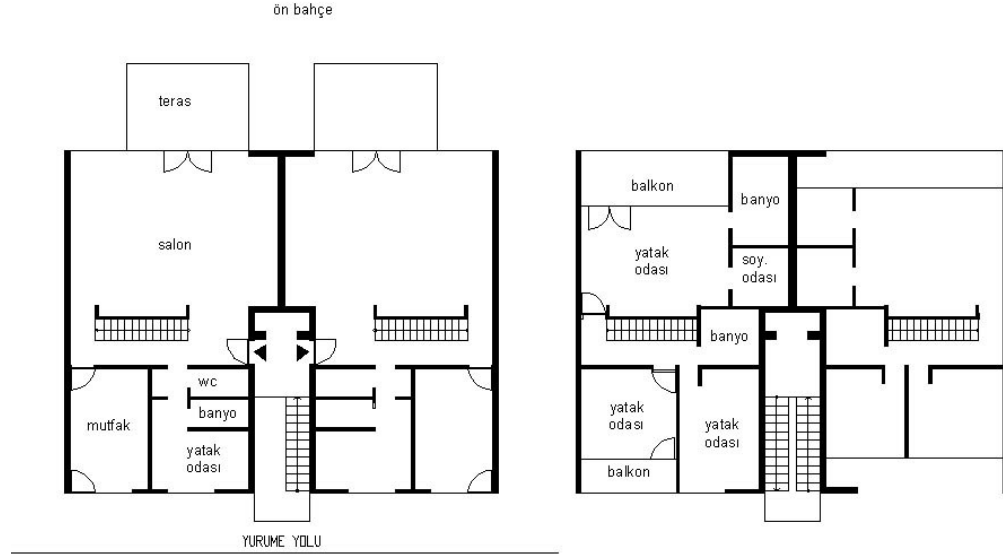
- Site orta alanında tasarlanan peyzaj çevreyi görüşü engellemeyecek şekilde tasarlanmıştır.
- Sitedeki peyzaj düzenlemeleri yürüyüş yollarını veya giriş-çıkışı engellememekte, gizlememektedir.

Konut Çevresi

- Blokların ön bahçesi ortak alandır ve yarı-kamusal olarak tasarlanmıştır.
- Konutların çevresinde algılamayı yada görüşü engelleyici ağaç, duvar veya engel yoktur.

Konut

- Zemin kat dairelerde bahçe ile ilişki teras, ve tavandan döşemeye kadar uzanan pencereler ile sağlanmıştır.
- Özellikle salonların ve yatak mutfakların dışarıyla ilişkisine önem verilmiştir. Blokların zemin katından bahçeye açılan kapılar özellikle zemin bahçe kullanımını arttırmaktadır. Şekil 4-10'da bahçe dubleksi kat planları görülmektedir.



Şekil 4-10 : İstanbul Zen Bahçe dubleksi kat planları

(<http://www.istanbulzen.com.tr>)

Sosyal Yapı

- Site de benzer sosyo-kültürel yapıya sahip bir topluluk vardır.
- Çoğunlukla ev sahibidir.

Yönetim

- Site yönetimi bakım, onarım işlerinin sağlamaktadır. 24 saat kameralı güvenlik için bir güvenlik firması ile anlaşma sağlanmıştır.

Sitedeki Olanakların Kullanımı

- Sitedeki spor alanları ve sosyal alanlar sadece sitedeki kullanıcılara hizmet vermektedir.

4.2.12. MESA YANKI EVLER

Yerleşim

- İstanbul Zen sitesinin yanında konumlanan siteye en yakın yerleşimler kendisi gibi dışa kapalı konut siteleri ve Göktürk beldesidir.
- Sitenin konumu kent merkezine uzak olmasına rağmen ulaşım hem toplu taşıma hem de kişisel araçlar ile kolaylıkla yapılabilmektedir.
- Sitesinin karşısında bulunan ilkököl ve alışveriş merkezi ve yakınındaki Göktürk köyü kentsel hizmetleri sağlamaktadır.

- Sitenin çevresi duvar ile çevrilmiştir ancak aralıklarla duvar boyunca demirler mevcuttur. İç-dış ilişkisi kurulabilmektedir.
- Siteye tek bir noktadan girilmektedir ve bu girişten iç alan da görülebilmektedir. Bloklar orta alanı boş bırakacak şekilde kenarlarda kümeleştirilmiştir.
- Orta alanda tasarlanan havuz ve peyzaj tüm sitenin görebileceği ve ulaşabileceği bir noktadadır.
- Site içine girildiğinde peyzaj, yürüme yolları, bloklar ve araç yolları algılanabilmektedir.

Giriş-Çıkışlar

- Siteye giriş tek bir noktadan kontrollü bir şekilde yapılmaktadır. Ana giriş ile binalara giriş arasındaki mesafe fazla değildir.
- Bloklara girişler, siteyi çevreleyen yol üzerinden ve orta alana geçmeden yapılmaktadır. Bu girişler bloklar tarafından görülebilmektedir. Bloklarda kullanıcı sayısının fazla olduğu düşünülmekte, bunun da yabancıların fark edilmesini güçleştirmektedir.
- Otopark giriş-çıkışı site girişinden yapılmakta, buradan açık ve kapalı otoparka dağılmaktadır. Konutlara bodrum otoparkından doğrudan girilmekte, kameralar ile sürekli kontrol edilmektedir.

Yollar

- Site içi yürüme yolları araç yollarından farklıdır. Farklı kaplama malzemeleri kullanılmıştır.
- Blok giriş alanları ve etrafları yabancıları fark edebilmesini sağlayacak şekilde düzenlenmiştir, bir bloğa düşen kullanıcı sayısının fazla olduğu düşünülmektedir.
- Araç yolları yönlendiricidir.
- Site içi iyi ışıklandırılmıştır.

Yeşil Alan

- Site içinde peyzaj alanları çevreden algılanabilecek şekilde orta alanda tasarlanmıştır, açık yüzme havuzunun ve blokların etrafında tasarlanan peyzaj alanları, giriş-çıkışı ve görüşü engelleyici değildir.

Konut Çevresi

- Blokların ön-arka bahçeleri vardır ve bloklardan bahçeler izlenebilmektedir, doğal gözlemi engelleyici bir durum yoktur.
- Orta alanda tasarlanan yürüyüş ve rekreasyon alanları kullanımı söz konusudur.

Konut

- Salon ve mutfak gibi mekanlar ilk blokta köşe daireler hariç orta alana bakmaktadır. Giriş alanlarına ise yatak odaları bakmaktadır.

Sosyal Yapı

- Kullanıcılar genelde üst gelir grubundandır ve homojenlik söz konusudur ancak sitenin satışları tamamlandığı halde henüz kullanılmayan daireler bulunmaktadır.
- Çoğunlukla ev sahibi vardır.

5. GENEL DEĞERLENDİRME VE KARŞILAŞTIRMA

İstanbul’da sayıları giderek artan dışa kapalı konut sitelerinin tercih nedenlerinin ilk sıralarında yer alan güvenlik, yaşanan konut alanlarının kalitesini ve yaşanabilirliğini arttırıcı bir özelliktir. Yapılan çalışmalar ışığında güvenlik konusunun tasarım yoluyla sağlanabileceği görülmüştür. Fiziksel çevrede yapılacak değişiklikler sonucunda güvenli çevreler oluşturulabilmektedir. Bu süreç tasarım aşamasında başlamalıdır. Buna göre İstanbul içinde güvenlik kriterlerine göre incelenen sitelerde ulaşılan sonuçlar tablo 5-1’de özetlenmiştir. Buna göre sitelerin yerleşim, giriş-çıkışlar, yollar, yeşil alan, konut çevresi, konut, sosyal yapı, yönetim ve sitedeki olanakların kullanımı konularında değerlendirmeleri bu bölümde yapılmaktadır.

YERLEŞİM

Maya Residence ve Sarı Konaklar Sitesi’nin kentin yoğun bölgelerinden birinde konumlanmış olması, çevre yerleşimlerin üst-gelir grubuna ait olması, kamusal yapılara özellikle çocuklar için okullara veya alışveriş yerlerine ulaşımın kent dışına göre daha kısa olması güvenlik açısından olumlu bulunan özelliklerdir. Merkezi yollar üzerinde olmaları ise suçluların kolay ulaşabilmesini sağlamaktadır. Maya Residence Sitesi’nin çevresine tamamen kapalı olması, çevreleyen duvarın dış ile ilişkiyi engelleyecek şekilde opak olması dışarıya verilen “çok varlıklı” imajını desteklemekte, dışarıda olup biten olaylardan uzakta yaşanmaktadır. Sarı Konaklarda ise ara ara yapılan boşluklar, gözleme olanak vermektedir. Bu da içeriden dışarıyı gözleme olanağı verir. Her iki sitede de bloklar her ne kadar kümeleştirilmiş ve ara koridorlar oluşturulmuş olsa da, ana girişten girildiğinde tüm site algılanamamaktadır. Bir koridorda yürüyen, diğer yolda olan biteni görememektedir. Ayrıca Sarı Konaklar Sitesi’nde blok sayısının araziye göre fazla olması, blokların yay şeklinde ve kenarlarda konumlandırılması görüş açıklığını zayıflatmaktadır. Her iki sitede de sosyal merkezin site içindeki konumu merkezi bir durumdadır. Siteye girildiğinde bloklar, koridor ve bloklar önündeki yeşil alanlar fonksiyonel açıdan algılanabilir durumdadır.

Seba Kuru, Seba Residence ve Seba Millenium Site'leri kentin merkezinde konumlanmış olup, aynı firma tarafından inşa edilmiş dışa kapalı konut siteleridir ve alt gelir grubu yerleşimlerle yan yanadır. Seba Kuru Sitesi'nin ana yola yakın ama eğimli arazi nedeniyle ulaşımının zor olan bir konumda olması güvenlik açısından olumludur. Bunun yanında Seba Residence ve Seba Millenium siteleri ulaşımı araç ile kolay ancak yaya olarak zor yapılan bir konumdur. Her üç siteden de kamusal alanlara ulaşım rahat olsa da yaya olarak zorluk çekilmektedir. Her üç sitenin de çevreleri yüksek duvarlarla çevrilmiştir ancak eğimli arazilerde konumlanmış olmaları gözlemi kuvvetlendirmektedir. Blokların konumu açısından Seba Kuru Sitesi en güvensiz bulundur çünkü blok sayısı araziye göre çok bulunmuştur ve bu durum siteyi okunaksız kılmaktadır. Seba Residence ve Seba Millenium Siteleri ise orta bir alan etrafında kümeleştirilmiştir ve bu durum gözleme olanak vermektedir. Seba Kuru Sitesi'nde sosyal donatılar dağınık bir şekilde yerleştirilmiş olup çocuk oyun parkı bulunmazken, Seba Residence Sitesi'nde tenis kortları ve basketbol alanları ile sosyal alanların sitenin içinde merkezi bir noktada olmaması olumsuzdur, Seba Millenium Sitesi'nde ise ortak alanlar merkezi alanlarda ve gözlemlenebilir durumdadır. Site içindeki açık ve yeşil alanların fonksiyonları Seba Millenium ve Seba Residence Siteleri'nde güçlü olsa da Seba Kuru sitesinde bu zayıf bulunmuştur.

Kemer Country, İstanbul-İstanbul, Mesa Kemerburgaz, Göktürk Aytek Evleri, Mesa Yamaç Evler, İstanbul Zen ve Mesa Yankı Evler Siteleri'nin Göktürk yerleşimi ile hemen hemen iç içe olmaları ve yerleşimlerin alt-orta gelir grubu tarafından çevrelenmiş olması güvenlik açısından olumsuz bir durum yaratmaktadır. Nitekim site yöneticileri ile yapılan görüşmelerde genel olarak bu durumun hırsızlık girişimlerini arttığı belirtilmiştir. Bu siteler kent dışı olmasına rağmen hem toplu taşıma hem de kişisel araçlarla kolay ulaşılabilir noktada konumlanmışlardır. Kamusal yapılara ulaşım her ne kadar kolay olsa da kent merkezine ulaşım kent içi sitelerine göre daha zor olmaktadır. İstanbul-İstanbul Sitesi hariç diğer sitelerin çevresi delikli duvarlarla çevrilmiştir, bu da gözlemi arttırmaktadır. Blokların konumu açısından Kemer Country diğer sitelere göre olumsuz bulunmuştur. Sitenin ölçek olarak çok büyük olması denetimi ve güvenliği zayıflatmaktadır. Konutların geniş bir alana yerleştirilmiş olması her ne kadar mahallelere bölünse de denetimsiz noktalar olduğu izlenimini vermiştir. Nitekim hırsızlığın daha çok içeriden yapıldığını belirten site yönetimi, bunun sebebinin içeride çalışanlar olduğunu

belirtmiştir. Diğer konut sitelerinde orta alan etrafında bloklaşma görülmüştür. Kemer Country’de sosyal aktivitelerin her mahalleye hitap etmesi olumlu iken golf sahası ve gölet gibi alanların ağaçlar ve bitkiler ile kaplanmış olması görüş açıklığını zayıflatmaktadır. Her ne kadar alanların fonksiyonu ilk bakışta belli olsa da sitenin büyüklüğü denetimi azaltmaktadır. İstanbul-İstanbul Sitesi’nde sosyal alanlar sitenin bir ucunda konumlanmış olup, gölet orta alandadır ve gözlem kolaylıkla yapılabilmektedir. Bunun yanında Kemberburgaz, Aytek Evleri ve İstanbul Zen sitelerinde bazı sosyal alanlar sitenin uç noktalarında tasarlanmıştır. Yamaç Evler ve Yankı Evler’de ise orta alanlarda toplanmışlardır. Tüm sitelerde fonksiyonsuz alan yoktur. Bu güvenlik açısından olumlu bir unsur olmaktadır.

GİRİŞ-ÇIKIŞLAR

Genel olarak tüm sitelerde girişler dar ve az sayıdadır. Hepsi kontrol mekanizmalarına sahiptir, 24 saat kontrollü geçişler sağlanmaktadır. Çoğunda kameralarla gözlenen girişlerden kartlı geçilmektedir. Girişlerden bloklara ulaşmak ölçek olarak büyük sitelerde kolay olmamaktadır. Örneğin İstanbul-İstanbul Sitesi’nde yaya olarak girilen kapıdan konuta ulaşmak kısa değildir, kolay algılanabilir olmamaktadır. Kemer Country’de bu durum çok daha zayıftır. Yedi noktadan giriş yapılmasına rağmen sitenin büyüklüğü düşünüldüğünde ancak araç ile konuta ulaşılabilir. Yaya olarak uzun bir mesafe aşılmalıdır. Aynı şekilde Sarı Konaklar Sitesi’nde yay şeklinde yerleştirilen bloklar nedeni ile ulaşım net algılanmamaktadır. Seba Koru Sitesi’nde ise düzensiz ve sık yerleştirilen blokları ana giriş ile blokların giriş yolunu gözleme olanağını kısıtlamaktadır.

Blok giriş-çıkışları açısından en olumsuz görülen site Kemer Country’dir. Çoğu konut girişlerinin yoğun bir yeşillikle kapatılmış olması yoldan ve diğer bloklardan doğal gözlemi engellemektedir. Maya Residence Sitesi’nde blok giriş-çıkışlarında görevliler bulunmaktadır ancak blokların yoğun bir kullanıcıya sahip olduğu ve yabancıların fark edilme olasılığının düşük olduğu görülmektedir. Bu da güvenlik açısından olumsuzdur. Aynı şekilde Seba Koru, Seba Residence, Seba Millenium, Yamaç Evler, İstanbul Zen ve Yankı Evler Siteleri’nde de benzer şekilde kullanıcı sayısı fazladır. Aytek Evleri’nde ise bodrumdan çıkan asansörlerin konut ile ilişkisi zayıftır, çevrede görülmeyen, kolay algılanmayan noktalar olduğu izlenmektedir. Genel olarak bakıldığında blok veya konut girişlerinin çevreden algılanabildiği ve gözlenebildiği yerler olduğu tespit edilmiştir.

Otopark genel olarak site ana girişinden itibaren bodruma girilerek ulaşılmakta, konutlara otoparktan girilmektedir. Otoparklar güvenlik görevlileri tarafından sürekli kontrol edilmektedir. Otoparktan konutlara giriş kontrollü ve güvenlidir. İstanbul-İstanbul ve Seba Koru Sitesi'nde açık otopark bulunmaktadır ve Seba Koru Sitesi'nde araçlar için yeterince alan yoktur. Bu da kullanıcının aracını kontrol etmesini engellemektedir.

YOLLAR

Maya Residence ve Sarı Konaklar Sitesi'nde koridor şeklinde tasarlanmış olan yürüme yollarının gözlemlenebilir olması olumludur ancak düz bir form yerine yay biçiminin tercih edildiği Sarı Konaklar Sitesi'nde çevreyi ve yolları algılayabilmek güçtür. Bunun yanında Seba Koru ve Kemer Country Siteleri yolların gözlemlenebilmesi açısından en olumsuz yerleşimlerdir. Seba Koru Sitesi'nde düzensiz blok yerleşimi, Kemer Country'de ise ölçeğin büyük olması ve ağaç ve bitkilerin yoğun olması bunda etkindir. Seba Millenium, Seba Residence, Aytek Evleri, Mesa Kemerburgaz, Mesa Yankı Evler ve İstanbul-İstanbul Siteleri'nde yürüme ve bloklara giriş yolu siteyi dışarıdan çevreleyen yoldan yapılmaktadır. Kümeleşmiş olan bloklar orta alana bakmaktadır. Arka cephelerden bu yollar gözlemlenebilmektedir. Ayrıca bu yollar 24 saat kontrol edilmektedir. Genel olarak tüm sitelerde yeterli ışıklandırma yapılmaktadır, yaya yollarından bloklara doğrudan geçilmektedir.

YEŞİL ALAN

Tüm sitelerde genel olarak blokları veya konutları çevreleyen yeşil alanlar mevcuttur ve doğal gözlemi engelleyici bir durum söz konusu değildir. Ancak Kemer Country sitesinde yoğun bir yeşil bitki ve yüksek ağaçlar vardır. Özellikle villaları arkasında saklayan bu yeşil alanlar- karanlık mekanları da oluşturmaktadır. Ayrıca Seba Koru Sitesi'nde blokların sayıca fazla olmasının ve bitkilerin eğimden dolayı gözlemi etkilediği düşünülmektedir.

KONUT ÇEVRESİ

Maya Residence ve Sarı Konaklar Sitesi'nde konut çevresinin gözlemini engelleyici herhangi bir durum söz konusu değildir. Bu sitelerde her bloğun kendine ait yeşil alanı mevcuttur. Seba Koru Sitesi'nde eğimden dolayı konut çevrelerinin yeterince izlenemeyeceği, ayrıca blok sayısının fazla ve dağınık olmasının bunu desteklediği

düşünülmektedir. Seba Residence ve Seba Millenium Siteleri'nde blok çevrelerinde var olan peyzaj çevreyi algılamayı etkilememektedir. Eğimli olmasına rağmen blokların kümeleştirilmiş olması gözlemi arttırıcıdır. Kemer Country de ise durum farklıdır. Konut çevreleri özellikle bazı mahallelerde yoğun bir yeşil ile kapatılmış ve gözlemi zayıflatmıştır. Ayrıca Aytek Evleri'nde asansör ile konuta çıkan ve ortak merdiveni kullanan kullanıcılar konutlar tarafından izlenememektedir. Diğer örneklerde ise konut çevreleri yeterince algılanabilir durumdadır.

KONUT

Maya Residence ve Sarı Konaklar Sitesi'nde genel olarak salon, yemek odası, mutfak, yatak odası gibi mekanlar ile dış mekan arasında balkon, cam gibi unsurlarla ilişki kurulmaya çalışılmış, çevreyi izleyebilmek açısından bu durum olumlu bulunmuştur. Bunun yanında salon, mutfak gibi çok kullanılan mekanların çevreyi görebilecek konumlara yerleştirilmesi kimi bloklarda söz konusu değildir. Seba Koru, Seba Residence ve Seba Millenium sitelerinde bu durum farklıdır ve bu mekanlar hem ortak alan, hem yürüyüş yoluna, hem de giriş alanına bakmaktadır. Kemer Country, İstanbul-İstanbul, Kemerburgaz Evleri ve diğer sitelerde ise genel olarak salon, yemek odası, yatak odası gibi mekanlar ortak alanlar olan gölete, yeşil alana, peyzaja, sosyal alana veya kimi zaman girişe bakmaktadır. Aytek Evleri'nde ortak alan olan merdiven holünün kullanıcılar tarafından yeterince gözlemlenemiyor olması güvenlik açısından olumsuz bir durum yaratmaktadır.

SOSYAL YAPI

Örneklerin çoğunda kullanıcıların çoğu ev sahibi ailelerdir. Sitelerde genel olarak benzer gelir grubundan olan kullanıcıların olması homojenlik sağlamaktadır ancak sirkülasyon olan sitelerde ve kiracı oranı yüksek olan örneklerde bu homojenlik yeterli görülmemektedir. Özellikle Maya Residence sitesinde kiracı oranının yüksek olduğu ve taşınmanın fazla olduğu bilinmektedir. Ayrıca çalışan sayısı da fazladır. Aynı şekilde Kemer Country sitesinde kiracılar fazladır ve sirkülasyon vardır. Ayrıca bu sitede de çok fazla çalışan vardır. İstanbul-İstanbul Evleri'nde de sirkülasyon çok fazladır.

YÖNETİM

Tüm sitelerde yönetim, sitenin bakımını, onarımını, güvenliğini sağlamaktadır ancak diğer sitelere nazaran Kemer Country Sitesi'nde güvenlikte çalışan kişi sayısının

sitenin ölçeğine göre az olduğu düşünölmektedir. Maya Residence’da ise bu sayı çok fazladır. Her iki durum da olumsuzdur. Güvenlik görevlilerinin kullanıcılar ile samimi ilişkiler kurarak sitede huzursuzluk yarattıklarını belirten Maya Residence yönetimi bu sayının düşüröleceğini belirtmiştir. Kemer Country yönetimi ise içeride çalışanlar tarafından yapılan hırsızlıklar sonucunda denetimlerin artırıldığını belirtmiştir.

DIŞARIDAN KULLANIM

Maya Residence Sitesi’nde dışarıdan kullanılan sosyal merkez güvensiz bir durum arz etmektedir. Herkesin kullanabileceğı sosyal merkezin bir kapısı da siteye açılmaktadır ve her ne kadar güvenlik sağlansa da olumsuz bir durumdur. Kemerburgaz Evleri’nde de görüşme sırasında, içeride bir yuva olduğı ve dışarıdan ailelerin yuvadan çocuklarını almak için geldikleri görölmüştür. Bazı aileler görevliler tarafından alınmamıştır. İstanbul-İstanbul sitesinde ise dışarıdan kullanım söz konusudur ve olumsuz bulunmuştur.

TABLO 5-1: GÜVENLİK KRİTERLERİNE GÖRE İNCELENEN ÖRNEKLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

	● iyi ⊗ orta ○ kötü	SARI KONAKLAR	MAYA RESIDENCE	SEBA KORU SİTESİ	SEBA RESIDANCE	SEBA MILLENIUM	İSTANBUL-İSTANBUL	MESA KEMERBURGAZ EVLERİ	GÖKTÜRK AYTEK EVLERİ	MESA YAMAÇ EVLER	İSTANBUL ZEN	MESA YANKI EVLER
	GÜVENLİK KRİTERLERİ / DIŞA KAPALI SİTELER											
YERLEŞİM	En Yakın Yerleşimlerin Niteliği	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Trafik Yoğunluğunun ve Siteye Ulaşan Ana Yolların Tespiti	○	○	●	⊗	⊗	●	●	●	●	●	●
	Kamusal Yapılara Ulaşım	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Site Çevresinin Kapatılması	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	●	●	●	●	●
	Blokların Konumu	○	⊗	○	●	●	●	●	●	●	●	●
	Sosyal Donatıların Konumu	●	●	○	⊗	●	●	⊗	⊗	●	⊗	●
	Site İçindeki Alanların Fonksiyonları	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●
GİRİŞ-ÇIKIŞLAR	Siteye Giriş-Çıkış	⊗	●	⊗	●	●	⊗	●	●	●	●	●
	Konut Giriş-Çıkış ve Dış Mekanla İlişkisi	●	⊗	⊗	⊗	⊗	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗
	Otopark Giriş-Çıkış	●	●	⊗	●	●	●	●	●	●	●	●
YOLLAR	Site İçi Yürüme Yolları	⊗	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●
	Blok Giriş-Çıkış Yolları	⊗	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●
	Koşu Yolları	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-
	Araç Yolları - Otopark	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-
	Işıklandırma	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
YEŞİL ALAN	Site İçi Yerleşimi	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Doğal Gözleme Olanak Vermesi	●	●	⊗	●	●	●	●	●	●	●	●
KONUT ÇEVRESİ	Algılanabilirlik	●	●	○	●	●	●	●	⊗	●	●	●
	Doğal Gözlem	●	●	○	●	●	●	●	⊗	●	●	●
KONUT	İç-Dış İlişkisi (Pencereler, Kapılar..v.b.)	●	●	●	●	●	●	●	⊗	●	●	●
	İç Mekan Organizasyonu	⊗	⊗	●	●	●	●	●	●	●	●	●
SOSYAL YAPI	Ev Sahibi - Kiracı Oranı	-	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Homojenlik	-	○	●	●	●	○	●	●	●	●	●
YÖNETİM	Güvenliğin Sağlanması	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
SİTEDEKİ OLANAKLARIN KULLANIMI	Dışarıdan Kullanım	-	○	●	●	●	○	○	●	●	●	●

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

1960 yılından itibaren görülmeye başlanan dışa kapalı konut siteleri 1980'den sonra tüm dünyada yayılmaya başlamış, İstanbul'da da sayıları hızla artmıştır. Kent merkezine yakın veya kent dışında konumlanan bu siteler özellikle üst gelir grubuna hitap etmekte, kentteki konut alanlarında yeterince sunulmayan güvenlik, temizlik, kırsal yaşam gibi pek çok özelliği barındırdıkları söylenmektedir. Çeşitli türleri olan bu sitelerin en önemli özelliği kendi içlerinde yönetim mekanizmaları ile küçük ölçekli yaşam alanları sunmaları, sosyal hizmetleri barındırmaları ve temizlik, bakım, onarım gibi ihtiyaçların yönetim tarafından giderilmesidir ancak dışa kapalı sitelerin kullanıcılarının tercih nedenlerinin başında güvenlik gelmektedir. Bunu diğer nedenler izlemektedir.

Bu çalışmada dışa kapalı konut sitelerinin tasarımında güvenlik konusunun etkileri irdelenmeye çalışılmıştır. Birinci bölümde tezin amacı ve kapsamı anlatılmış, izlenilen yöntem anlatılmıştır. Çalışmanın ikinci bölümünde konut, güvenlik ve dışa kapalı site kavramları anlatılmış, güvenlik üzerine yapılan araştırmalar incelenmiştir. Güvenli konut yerleşimleri üzerine yapılan araştırmalar ve oluşturulan tasarım kriterleri detaylı bir şekilde incelenmiştir. Bu tasarım kriterleri konut ve çevresini ele almakta, ışıklandırma, sınırlandırma, tanımsız alanların bulunmaması, görüşün engellenmemesi gibi temel kurallar çerçevesinde tasarım yöntemleri belirlemektedir. Ayrıca bu bölümde 1980 sonrası ortaya çıkan dışa kapalı konut sitelerinin dünyada ve İstanbul'daki gelişimi anlatılmıştır.

Üçüncü bölümde dünyada ve İstanbul'da dışa kapalı konut sitelerinden örnekler anlatılmıştır. Önce Amerika'da ortaya çıkan daha sonra tüm dünyaya yayılan dışa kapalı konut siteleri özellikle Güney Afrika'da, Kuzey Amerika'da ve İngiltere'de güvenlik amaçlı sitelerdir. İstanbul'da seçilen dışa kapalı siteler ise kent merkezine yakın ve kent dışı olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Önceden web sitelerinden ve site yöneticileri ile inşaat firmalarından alınan bilgiler ışığında sitelerin vaziyet planları incelenmiş, kat planları ile özellikleri tablolara aktararak anlatılmaya çalışılmıştır.

Kent merkezine yakın olanlar Etiler ve İstinye bölgelerinden, kent dışı olanları ise Kemerburgaz bölgesinden seçilmiştir.

Dördüncü bölümde ise güvenli konut yerleşimleri üzerine yapılan çalışmalar ışığında belirlenen tasarım kriterleri doğrultusunda siteler değerlendirilmiştir. Özellikle yerleşim, vaziyet planı, yeşil alanlar, fonksiyonsuz alanların varlığı, ışıklandırma, sosyal merkezlerin konumu üzerinde durulmuş, dışa kapalı sitelerin tasarımı irdelenmiş ve değerlendirilmiştir.

Bu çalışmanın kapsamını oluşturan dışa kapalı konut sitelerinin güvenlik açısından İstanbul'daki diğer konut yerleşimlerine göre avantajlar içermeleri, bu çalışmaya konu olmalarını sağlamıştır. Tüm dışa kapalı sitelerin çevrelerinden bir duvar ile yalıtıldığı görülmüştür. Kendi içlerinde kullanıma yönelik pek çok ihtiyacı gideren yönetim mekanizmalarına sahip olmaları, sosyal alanları ve peyzaj alanlarını içermeleri, güvenlik şirketleri tarafından kontrolün sağlanması gibi pek çok konuda olumlu görülen dışa kapalı konut sitelerinin tasarımlarında güvenlik açısından olumsuz yönler de bulunmuştur. Her ne kadar dışa kapalı olmayan konut yerleşimlerine göre güvenilir bulunsu da kapalılık başlı başına dışarıya karşı verilen olumsuz bir imaj olarak görülmüştür. Özellikle potansiyel suçlular için bu imajın etkisi önemlidir.

Yerleşim açısından bakıldığında, dışa kapalı sitelerin kente göre konumu önemli bir etkidir. Merkeze yakın olması kentteki suçluların kolay ulaşabilmesini sağlarken merkezden uzak olması olumlu bir durum olarak görülmüştür. Örneğin Seba Koru Sitesi hem kent merkezine yakındır, hem de suçluların kaçamayacağı bir arazide konumlanmaktadır. Ancak sitelerin kent içinde ve dışında alt-gelir grubu konutları ile yan yana inşa edilmesi olumsuz bir durum olarak görülmektedir. Örneğin Kemerburgaz'da bulunan dışa kapalı sitelere karşı olan hırsızlık girişimlerinin nedeni bundan kaynaklanmaktadır. İncelenen dışa kapalı sitelerin genelde kamu hizmetleri veren fiziksel yapılara yakın olduğu görülmüş ancak kent içi sitelerin daha avantajlı olduğu görülmüştür. Bir diğer güvenliği etkileyen etken ise site içi yerleşimdir. Blokların, yürüme yollarının, otoparkın, yeşil alanların ve sosyal hizmetlerin site içindeki konumları güvenliğin doğal ve gözleme dayalı sağlanmasını etkilemektedir. Özellikle yürüme yollarının, yeşil alanların ve sosyal hizmetlerin kullanıcılar tarafından sahiplenilmesi ve kullanılması, güvenlik açısından olumlu bulunmuştur. İncelenen tüm sitelerde bu özelliklere fazlası ile rastlanmıştır. Blokların ortak bir

avlu etrafında gruplanması ve tüm yaya-araç girişlerinin gözlenebilmesi güvenli açısından en olumlu tasarım bulunmuştur. Örneğin Seba Millenium ve Seba Residence Siteleri, Mesa Kemerburgaz ve İstanbul Zen Siteleri bunlara en iyi örnektir. Ölçeğin büyük olması her güvenlik kriterinde olduğu gibi yerleşim açısından da olumsuzluk yaratmaktadır. Kemer Country Sitesi'nin büyük olması kontrolü zayıflatmakta, okunaklı olmasını engellemektedir.

Dışa kapalı sitelerin ana girişi ve bloklara giriş arasındaki ilişki, güvenlik konusu açısından önemli bir etkidir. Ana giriş ile blok girişleri birbirine yakın olmalı, yürüme mesafesi kısa tutulmalı, bloklar tarafından gözlemlenmelidir. İncelenen örneklerin çoğunda bu durum güvenlik açısından olumlu bulunmuş, Kemer Country ve İstanbul-İstanbul siteleri en güvensiz yerleşimler olarak belirlenmiştir. Özellikle Kemer Country sitesinin ölçeği, mesafeyi uzun tutmakta, ana girişten blok girişlerine yürüyen kullanıcılar uzun bir mesafe kat etmek zorundadır.

Güvenliği sağlamada önemli bir etken ise görüş açıklığı ve izleyebilme olarak belirlenmiştir. Yeşil alanlarda özellikle bitkilerin, ağaçların bu görüşü engellemesi, izleyememek algıyı zayıflatan bir unsurdur. Nitekim hırsızlığın yaşandığı Kemer Country Sitesi'nde temel neden ağaçların villa girişlerini, pencere ve kapılarını gizleyebilme özelliğine sahip olmalarıdır. Işıklıdırmanın kuvvetli olduğu ve karanlık mekanların engellendiği yerleşimlerde bu durum hiç olmamaktadır.

Kullanıcı sayısının fazla olması, sosyal alanların site dışından kullanıcılar tarafından kullanılması konut sitesinin güvensiz hale getirmektedir. Kemer Counrty Sitesi buna en iyi örnektir. Kullanıcı sayısının sitede veya blokta fazla olmasının her zaman dezavantajlı olacağı düşünülmektedir.

Konutların tasarımında en önemli etken ise görüş açıklığı ve alanların sahiplenilmesidir. Pencere veya teras gibi öğelerle dış mekan-iç mekan ilişkisinin kurulması, hem görüşü güçlendirmekte, hem de yabancıların girmesini engelleyici olabilmektedir. Bunun yanında birtakım kontrol mekanizmaları (CCTV), kontrolü güçlendirmekte, suçluya karşı caydırıcı olmaktadır.

Sonuç olarak dışa kapalı konut siteleri, güvenli yerleşim alanları kriterleri açısından kapalı olmayanlara göre daha olumlu bulunmuştur ancak bu kriterler tasarım aşamasında düşünülmelidir ve sadece kapalı konut siteleri için değil tüm yerleşim

alanları için de kullanılmalıdır. Böylece daha kaliteli ve güvenilir bir toplum oluşacağı düşünülmektedir.

Son yirmi yılda pek çok büyük kentte güvenlik sorunu yaşanmaktadır ve insanlar daha güvenli yaşam alanlarını tercih etmektedir. Kentlerin fiziksel yapısı ve kentlerdeki yaşam biçimi, iş ve konut arasındaki ilişki hızla değişmektedir. Kent yönetimi tarafından sağlanamayan güvenlik en önemli problem haline gelmiş, bunun sonucunda özellikle kapalı konut alanlarına doğru hızlı bir kayma başlamıştır. Kendi içlerinde tüm kentsel hizmetlerin sunulduğu bu yerleşim alanları aynı zamanda kent yönetiminden kopuk noktalar haline gelmişlerdir. Özellikle İstanbul'da sayıları hızla artmakta olan dışa kapalı konut siteleri sadece fiziksel değil sosyal yapıda da gerilimlere neden olmaktadır. Kentteki sosyal alanların paylaşılmamasının ve içe kapalı bir yaşamın tercih edilmesinin kentteki sosyal yapıyı değiştireceği düşünülmektedir. Büyük kentlerde güvenlik sorunu öncelikli problem olarak görülmeli, buna karşı yönetim önlem almalıdır.

KAYNAKLAR

- Aalbers, M.B.**, 2003. The Double Function of the Gate: Social Inclusion and Exclusion in Gated Communities and Security Zones, *Gated Communities: Building social Division or Safer Communities?*, University of Glasgow, 18th and 19th September.
- Aksu, S.**, 2006. Mesa Kemerburgaz Satış Ofisi, Kişisel Görüşme
- Altun, M.**, 2006. İstanbul-İstanbul, İstanbul Zen Site Yönetimi, Kişisel Görüşme
- Atkinson, R., Flint, J.**, 2004. Fortress UK? Gated Communities, the Spatial Revolt of the Elites and Time-Space Trajectories of Segregation, *Center for Neighbourhood Research, CNR Paper 17*.
- Bachelard, G.**, 1969. The Poetics of Space, Beacon Press, Boston.
- Blakely, E.J. ve Snyder, M.G.**, 1997. Fortress America: Gated Communities in the United States, Brookings Institution Press Washington, D.C.
- Blandy, S., Lister, D., Atkinson, R., Flint, J.**, 2003. Gated Communities: A Systematic Review of the Research Evidence, CNR Paper 12, UK.
- Büyük Larousse Sözlük ve Ansiklopedisi**, 1986. 10. Cilt, Sf. 1876, İstanbul
- Coleman, A.**, 1985. Utopia on Trial: Vision and Reality in Planned Housing, Hilary Shipman Limited, London.
- Colquhoun, I.**, 2004. Design Out Crime: Creating Safe and Sustainable Communities, Architectural Press, Oxford.
- Crowe, T.**, 2000. Crime Prevention Through Environmental Design, National Crime Prevention Institute, ABD.
- Erkan, B.**, 2006. Seba İnşaat, Kişisel Görüşme.
- Giglia, A.** 2003. Gated Communities in Mexico City, *Gated Communities: Building social Division or Safer Communities?*, University of Glasgow, 18th and 19th September.
- Giritlioğlu, C.**, 1991. Şehirselsel Mekan Öğeleri ve Tasarımı, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul.
- Grant, J.** 2003. Planning responses to gated communities in Canada, *Gated Communities*, Routledge, USA.
- Karataş, B.**, 1992. Değişen Kullanıcı Gereksinimlerine Dayalı Dinamik bir Bina Programlama Süreci Yaklaşımı, İ.T.Ü.
- Keyder, Ç.**, 1999. *The Housing Market from Informal to Global*, İstanbul: Between the Global and the Local, Rowman & Littlefield publishers, Inc., U.S.A

- Köksal, A.,** 2003. Yitirilen Güvenlik Duygusu ve Kapalı Yerleşmeler. Dosya: Kapalı Siteler, 100+60, 07-08/2003, sf. 76-77, Arredamento Mimarlık, İstanbul
- Kurtuluş, H.,** 2005. İstanbul'da Kentsel Ayrışma, Bağlam Yayıncılık, İstanbul.
- Kuşhan, Ö.,** 2001. 1980 sonrası İstanbul'da Üst Gelir Grubu İçin Tasarlanmış Dışa Kapalı Konut Siteleri, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Landman, K.,** 2003. Alley-Gating and Neighbourhood Gating: Are They Two Sides of the Same Face?, *Gated Communities: Building social Division or Safer Communities?*, University of Glasgow, 18th and 19th September.
- Lawrence, R.J.,** 1987. Housing, Dwellings and Homes, Design Theory, Research and Practice, John Wiley & Sons Ltd., Great Britain
- Low, S.,** 2003. Behind The Gates: Life, Security and the Pursuit of Happiness in Fortress America, Routledge, New York and London.
- Marcus, C.C., Sarkissian, W. 1986.** Housing as if People Mattered: Site Design Guidelines for Medium-Density Family Hosuing, University of California Press, Ltd., London, England
- McKenzie, E., 2003.** Private Gated Communities in the American Urban Fabric: emerging Trends in their Production, Practices and regulation: *Gated Communities: Building social Division or Safer Communities?*, University of Glasgow, 18th and 19th September.
- Moura, C.P.,** 2003. Gates and Open Spaces: New Arrangements in Brazil, *Gated Communities: Building social Division or Safer Communities?*, University of Glasgow, 18th and 19th September.
- Nasser, H.E.,** 2002. Gated Communities more popular, and not just for the rich, Usa Today, New Orleans.
- Newman, O.,** 1996. Creating Defensible Space, Center for Urban Research Rutgers University.
- Olgun, F.,** 2007. Kemer Country Site Yönetimi, Kişisel Görüşme
- Öncü, A. ve Weyland, P.,** 2005. Mekan, Kültür ve İktidar: Küreselleşen Kentlerde Yeni Kimlikler, İletişim Yayınları, İstanbul.
- Özen, O.,** 2006. Maya Residence Site Yöneticisi, Kişisel Görüşme.
- Özışık, E.,** 2006. Aytek Evleri Satış Ofisi, Kişisel Görüşme
- Özsoy, A.,** 1994. Konutu anlamak, Kitap 6, Kur Yayıncılık, İstanbul.
- Rapoport, A.,** 1969. House, Forum and Culture, Prentice-Hall, Inc., Londra.
- Roitman, S.,** 2006. *Who Segregates Whom? The Analysis of a Gated Community in Mendoza, Argentina*, Gated Communities, Routledge, USA.
- Jacobs, J.,** 1961. The Death and Life of Great American Cities, Random House, New York
- Soykan, Ö.N.,** 1999. Ev Üstüne Felsefece Bir Deneme, Cogito, Sayı 18, Sf. 100-111, İstanbul

- Sey, Y.**, 1998. 75 yılda değişen kent ve mimarlık, Cumhuriyet döneminde konut, Tarih Vakfı Yayınları.
- Şenyapılı, T.**, 2003. Kaçış Adaları, 100+60, 07-08/2003, sf. 57-61, Arredamento Mimarlık, İstanbul
- Thuillier, G.**, 2006. *Gated Communities in the Metropolitan Area of Buenos Aires (Argentina) : A Challenge for Town Planning*, Gated Communities, Routledge, USA.
- Tokgöz, U.**, 2006. Seba Koru Site Yöneticisi, Kişisel Görüşme.
- Yüksel, Y. D.**, 1995.

WEB SİTELERİ

- <http://www.answers.com>
- <http://www.aytekevleri.com>
- <http://www.citysquareglobal.com>
- <http://en.wikipedia.org>
- <http://www.gatedcommunities.de>
- <http://www.istanbul-istanbul.com>
- <http://www.istanbulzen.com.tr>
- <http://www.kemberburgazevleri.com>
- <http://www.kemercountry.com>
- <http://www.koray.com.tr>
- <http://www.lwsb.com>
- <http://www.mesa.com.tr>
- <http://www.optimum-tr.com>
- <http://www.sarikonaklar.com>
- <http://www.sarikonaklar.net>
- <http://www.thefreedictionary.com>
- <http://www.tdk.gov.tr>
- <http://www.websters-online-dictionary.org>

EKLER

ANKET FORMU

1. İnşaatın başlama ve bitiş yılı nedir?.....
2. Toplam arazi ne kadardır?.....
3. Toplam inşaat alanı ne kadardır?
4. Toplam arazinin yeşil alana oranı ne kadardır?.....
5. Konut tipleri nelerdir?.....
.....
.....
6. Toplam nüfus (planlanan, yaşayan) ne kadardır?.....
7. Sosyal hizmetler nelerdir?.....
.....
.....
8. Sitedeki sorunlar nelerdir?.....
.....
.....
9. Bakım giderleri (yeşil alan, yollar, evler) ne kadardır?.....
10. Aylık aidatlar ne kadardır?.....
11. Kullanıcı profili (meslek, eğitim, cinsiyet, çocuk sayısı, hane halkı türü, medeni durum oranı) nasıldır?.....
12. Yabancı uyruklu yüzdesi nedir?.....
13. Güvenlikte çalışan kişi sayısı kaçtır?.....
14. Güvenliği sağlama biçimi nasıldır?.....
.....
.....
15. Hırsızlık olayı yaşanmış mıdır?.....

Ek 1. Site yönetimleri ile yapılan anket formu örneği

ÖZGEÇMİŞ

Esin CANDAS, 01.01.1979 tarihinde Ankara’da doğdu. İlkokulu Kavaklıdere İlkokulu’nda, ortaokulu Milli Piyango Anadolu Lisesi’nde, lise öğrenimini ise Vefa Anadolu Lisesi’nde tamamladı. 1997 yılında girdiği İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü’nden 2001 yılında mezun oldu. Çalışma hayatına çeşitli özel firmalarda devam eden Esin Candaş, 2004 yılında başladığı İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Bina Bilgisi Mimari Tasarım Yüksek Lisans Programında öğrenimini sürdürmektedir.