



## Cumhuriyetten Günümüze Türkiye’de Modernleşme Bağlamında Dışa Kapalı Konut Üretimi

*Self-Enclosed Dwelling Production in the Context of Modernization in Turkey Since the Foundation of Turkish Republic*

*Yeliz Polat<sup>1</sup>, Meryem Kartal<sup>2</sup>*

<sup>1</sup>Dr. Öğr. Üyesi., Fırat Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü, ylzaktas@firat.edu.tr

<sup>2</sup>YL Öğrencisi, Fırat Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, meryemkartal1995@gmail.com

### ANAHTAR KELİMELELER

*Dışa Kapalı Konut,  
Güvenlikli Site,  
Rezidans,  
Modernizm*

### KEYWORDS

*Self-enclosed Dwelling,  
Gated Community,  
Residence,  
Modernism*

### Ö Z E T

Cumhuriyetten günümüze yaşanan ekonomik, sosyo-kültürel ve siyasal gelişmeler mekânın kurgusunun ve anlamının değişiminde etkili olmuştur. Bu değişim sürecinden insanın temel gereksinimlerinden biri olan barınma gereksinimini karşılayan konut da etkilenmiştir. Bu bağlamda, çalışmanın konusu cumhuriyetten günümüze kadar geçen sürede dışa kapalı konut üretiminin gelişim sürecinin irdelenmesidir. Bu çerçevede, Türkiye’deki dışa kapalı konut üretimi, üç dönemde çözümlenmiştir. Bunlardan ilki, cumhuriyetten 1960’a kadar olan “Üretim Yerleşkelerinde Bütünleşik Konut Üretimi-Modernizm” dönemi, ikincisi 1960’ların başından 1990’ların ortasına kadar olan “Yapı Kooperatifi-Lojman-Modernizm” dönemi ve üçüncüsü de 1990’lardan günümüze “Dışa Kapalı Konut (Güvenlikli Site/Rezidans)-Modernizm” dönemidir. Çalışmada, dışa kapalı gelişim süreci, sosyal, ekonomik, siyasi, güvenlik, mekânsal, kentsel-ekolojik boyutlar doğrultusunda tarihsel bir süreç içinde, bütüncül bir yaklaşımla literatür üzerinden ele alınmış ve bu boyutlar birbirleriyle ilişkilendirilmiştir.

### ABSTRACT

Economical, socio-cultural and political developments since the beginning of the Turkish republic have been significantly effective on the transformation of the set-up and the meaning of the environment. Dwelling, which meets one of the fundamental needs of human, has been affected by this transformation process as well. In this context, the issue of this study is to analyze the developmental process of the self-enclosed dwelling production since the foundation of the Turkish republic. So, self-enclosed dwelling production in Turkey has been scrutinized in three phases. The first of them is ‘Integrated Dwelling Production In The Place Of Production - Modernism’, which started with the foundation of the Turkish Republic, the second is ‘Construction Cooperative – Mass Housing – Modernism’, which lasted from the early 1960s to the mid-90s, and the final one is ‘Self – Enclosed Dwelling (Gated Community / Residence) - Modernism’ which started in mid-90s and continued until today. Within this study, self-enclosed developmental process has been analyzed in accordance with social, economical, political, security, spatial and urban-ecologic dimensions; in a historical process; with a holistic approach; and over the literature. These dimensions have been studied by associating them to each other.

Çalışmada, Türkiye’deki dışa kapalı konut üretiminin, Türkiye’nin modernleşme süreci üzerinden irdelenmiştir ve bu kapsamında bir dönemlemenin yapılması amaçlanmaktadır. Bu çerçevede, Türkiye’de dışa kapalı konut üretim süreci üç dönemde çözümlenmiştir. Birinci dönem, cumhuriyetin ilk yıllarından 1960’a kadar geçen süreç, “Üretim Yerleşkelerinde Bütünleşik Konut Üretimi-Modernizm” algısının oluşturularak halka sunulduğu dönem, 1961-1994 arası ikinci dönem orta ve alt gelir gurupları için barınma gereksiniminin karşılanmasına ve modernizm algısının içselleştirilmesine yönelik bir imgeye dönüşen “Yapı Kooperatifi-Lojman-Modernizm” dönemi ve son olarak da 1995 ve sonrası modern batının güvenlik kaygıları sonucunda ortaya çıkan ama Türkiye’de statü ve yatırım aracı olarak kendine yer bulan “Dışa Kapalı Konut (Güvenlikli Site/Rezidans)-Modernizm” dönemidir.

İlk dönemde, özellikle 1931-1932 yılları arasında uygulanan devletçi sanayileşme ve devletçi ekonomi politikası doğrultusunda uygulamaya konulan sanayi planları ile küçük Anadolu kentlerinde fabrikalar kurulmuştur. Devletçi sanayileşme düşüncesi ile devlet büyük sanayi tesisleri kurarak bir yandan ülke genelinde sanayileşmeyi diğer yandan toplumsal açıdan modernleşmeyi gerçekleştirmeyi hedeflemiştir. Böylece kurulan fabrikalar hem endüstri alanı hem de Türkiye’de modernleşme anlayışının somutlaştırıldığı alanlar olarak nitelendirilmektedir. Anadolu kentlerinde kurulan fabrikalar bir yandan geniş bir işçi potansiyeli yaratmış, diğer yandan ise fabrikalar kuruldukları bölgelerde kalkınma aracı olarak işlev görmüştür. Kentlerde oluşturulan üretimi alanlarında çalışanlar ve aileleri için konut, eğitim, dinleme imkanlarının sunulduğu korunaklı konut alanları oluşturulmaya başlanmıştır. Sonuç olarak 1930’lu yıllardaki devletçi sanayileşme düşüncesi ile mekânsal açıdan devrimler gerçekleştirilerek modernleşme sürecine girilmiş, kentler birer sanayi merkezi haline getirilerek kentsel alandaki üretimi ilişkilerinin ve toplumsal yapının dönüşümünün önu açılmış ve bu üretim alanlarında modernlik imgesiyle özdeş korunaklı konut alanları oluşturulmaya başlanmıştır.

İkinci dönemde, liberal ekonomi politikalarının uygulanması ile plansız ve hızlı kentleşme sonucunda konut gereksinimi giderek artmıştır. Kırsal alandaki makineleşme ile verimlilik artışı ve kentlerde sanayi üretiminin gelişmesiyle kentler birer çekim merkezi haline gelmiştir. Böylece kırsal alandan kente doğru göç hareketi başlamış ve kentlere olan yoğun göçle birlikte konut sorunu nitel ve nicel sorunları beraberinde getirmiştir. Nitel açıdan yeterli konut sayısına ulaşılsa bile, kent yönetimleri bu konutların alt yapısını sağlayacak birikime ve güce sahip olmamalarından dolayı yaşam standartları oldukça düşük gecekondular mahalleleri ortaya çıkmıştır. Nicel açıdan ise kitlesel konut ihtiyacının karşılanması için “konut kooperatifleri” ve “yap-satçı” bir anlayış ile konutlar üretilmeye başlanmıştır. Bu dönemde alt orta gelir grubunu oluşturan işçi ve memurlar için, devlet tarafından desteklenen kooperatifler üretilmeye başlanmıştır. Yani, devlet bir taraftan işçi ve memurların konut gereksiniminin karşılanması için kooperatif konut üretim yöntemi benimserken diğer taraftan da kamu kurum ve kuruluşları kendi çalışanlarının konut ihtiyacı için lojmanlar üretmeye başlamıştır. Bu konutlar modern toplumun orta sınıf konut biçimi olarak topluma sunulmuştur. Böylece, bu konutlar hem ayrıcalıklı modern konut imgesi olarak görülmüş hem de çalışan orta gelir grubu için barınma gereksiniminin karşılanmasında bir araç olarak kullanılmıştır.

Son dönemde ise, Türkiye’de hem 1980’li yıllardan itibaren uygulanmaya başlanan neoliberal politikaların hem de 2000’li yıllardan itibaren hayata geçirilen kent odaklı kalkınma planlarının sonucunda güvenli site tipi konut üretimleri önemli bir mekânsal örgütlenme biçimi olarak kendini göstermeye başlamıştır. 1980 sonrası uygulanan neoliberal politikalar ile yerel yönetimlere ait olan sorumlulukların bir kısmı üst ve orta gelir grubunun tüketim talebine yönelik üretilen güvenli sitelerin yönetimine devredilmeye başlanmıştır. 1980 sonrası uygulamaya konulan neoliberal politikaların bir devamı olarak *yerel yönetimler* de güvenli site tipi konut üretimini teşvik edici düzenlemeler yapmıştır. Bunun neticesinde, yerel yönetimlere ait güvenlik, temizlik, altyapı, sosyal donatı gibi yerelde bazı sorumluluklar üst gelir grubundaki mülk sahiplerine yüklenmiştir. Ayrıca merkezi yönetim, kent odaklı kalkınma politikalarında konutun piyasalaşmasına yer verecek şekilde yasal düzenlemeler yapmıştır. Dolayısıyla devlet dar gelir grubunun konut ihtiyacına yönelik üretim gerçekleştirirken, konut piyasası ise üst ve orta gelir grubunun taleplerine yönelik konut üretimine geçmiştir. 1980’li yıllardan itibaren uygulanan neoliberal politikalar ile devlet, büyük oranda konut üretiminden çekilerek, yasal düzenlemeler yoluyla konut piyasasının önünü açmış ve barınma amacının dışında yatırım amacına yönelik olarak güvenli site üretimleri desteklemiştir. Güvenli sitelere olan talebi arttırmak amacıyla da güvenlik kaygısı ve modernizm imgesi kullanılarak, konut barınma işlevinden ziyade, artık modernizm, güvenlik ve yatırım işlevlerini üstlenmiştir. 2000’li yıllarda ise Türkiye’de üretilen güvenli siteler, ekonomik boyutuna ek olarak sosyo-kültürel, siyasal, mekânsal, güvenlik boyutuyla ele alındığında, konut barınma ve güvenlik işlevinden öte, özellikle sosyal statü ve yatırım işlevinden dolayı talep edilmektedir.

Bu çerçevede çalışmanın varsayımları;

- I. Cumhuriyetle birlikte modernleşme sürecinde hem sanayi üretiminin sağlanmasına hem de modernizmin mekânsal örgütlenmesi olarak üretim yerleşkeleri içinde konut üretiminin gerçekleştirilmesine çalışılmıştır. Bu konutlar, birer modernizm imgesi olarak, üretim yerleşkelerinin içinde güvenliği sağlayan duvarların arkasında inşa edilmiştir.
- II. Türkiye’deki yapı kooperatiflerinin üretimi, bir taraftan yeterli olmayan yapı stoğunun sayısının artırılarak vatandaşların barınma gereksiniminin karşılanması için diğer taraftan da modern mekânsal imge olmaları sebebiyle teşvik edilmiştir. Süreç içinde yapı kooperatifleri güvenli site tipi konutların öncülleri olmuşlardır. Modernizmin imgesi olarak üretilen bu kooperatif sitelerinin bir kısmı güvenli sitelere dönüştürülmüştür. Bu dönemde ayrıca devlet kendi çalışanlarının barınma gereksinimi içinde lojman üretimine başlamıştır. Bu lojmanlar, birer modernizm imgesi olarak kent mekânında yerini almıştır.
- III. 1980’li yıllardan itibaren uygulanmaya başlayan neoliberal politikaların yansımaları olarak, güvenli site üretimleri modernleşme sürecinde önemli bir mekânsal örgütlenme biçimi olarak kendini göstermektedir. 1980 sonrası üretilen bu güvenli siteler güvenlikten ziyade statü ve yatırım amacını karşılamaktadır.

Çalışmada Türkiye’nin kentsel gündemine giren dışa kapalı konutların tarihsel gelişim sürecini ortaya koymak, oluşmasında etkili olan sosyo-ekonomik süreçler ile siyasal, güvenlik ve mekânsal değişkenleri çözümlemek amaçlanmaktadır. Cumhuriyetten günümüze dışa kapalı konutların gelişim süreci, sosyal, ekonomik, siyasal, güvenlik, mekânsal, kentsel-ekolojik boyutlar doğrultusunda tarihsel akış içinde, bütüncül bir yaklaşımla literatür üzerinden çözümlenmektedir. Ayrıca, bu boyutlar birbirleriyle ilişkilendirilerek ele alınmıştır.

## 1. “ÜRETİM YERLEŞKELERİNDE BÜTÜNLEŞİK KONUT ÜRETİMİ–MODERNİZM” DÖNEMİ: 1923-1960 ARASI

Devlet teşvikli sanayileşmenin ve kapitalizme eklenmenin yaşandığı bu dönemde, özel girişime öncelik tanınmasına rağmen ekonomik zorlukların varlığı nedeniyle devlet girişimci bir aktör olarak yerini almıştır. Bu gelişme ile cumhuriyet döneminde uluslaşma ve kalkınma politikası arasında diyalektik bir ilişkinin oluşmasını sağlayarak cumhuriyetin ulusal burjuvasının yaratılması sürecine girilmiş ve mekânsal ölçekte ülke genelinde kent merkezli sanayileşme dönemi yaşanmaya başlanmıştır (Polat, 2014: 64).

Cumhuriyet dönemi ile birlikte bir yandan ülkenin sınırları (misakı milli) çizilerek diğer yandan ise bazı kentlerde il düzeyinde siyasi örgütlenmeler sağlanarak mekânsal bağlamda yeniden yapılanma süreci başlamıştır. Bu dönemde devletçi politikalar uygulanmış, sanayi ülke genelinde dengeli bir şekilde yayılmaya çalışılarak bölgeler arası denge sağlanmaya çalışılmıştır. Devletçi ekonomi politikasının benimsenmesi ile uygulamaya konulan sanayi planlarında kurulması öngörülen fabrikaların yeri demiryolu güzergâhları üzerindeki küçük Anadolu kentleri olarak belirlenmiştir. Devletçi sanayi düşüncesi 1931-1932 yıllarında şekillenmiş ve 1933 yılında ülke genelinde devlet eliyle büyük sanayi tesisleri kurulmuştur. Devlet bu fabrikalar ile toplumsal çağdaşlaşmayı ve sanayileşmeyi temel hedef olarak belirlemiştir. Böylece devlet eli ile kurulmuş olan bu fabrikalar sadece endüstri alanı olarak değil, aynı zamanda Türkiye’de modernleşme ideolojisinin oluşturulmaya çalışıldığı mekânlar olarak yerini almıştır.1930’lu yıllarda Türkiye’de, devlet sanayileşme altında modernleşmeyi gerçekleştirerek mekânsal açıdan devrim niteliğinde gelişmeler yaşanmıştır. Aynı politika kapsamında Malatya, Kayseri, Konya Ereğli, Nazilli ve Bursa’da Sümerbank işletmesine ait dokuma fabrikaları kurulmuştur. Bu fabrikalar, önemli bir işçi potansiyeli yaratırken, çevresinde ve bölgede yaşayanlar için ekonomik olarak kalkınma kaynağı olmuştur (Polat, 2014: 63-65). Bununla birlikte, Türkiye’de, devlet sanayileşmenin merkezi olarak nitelendirdiği kentlerde mekânsal örgütlenmelerin dış çeperinde sanayi üretim merkezleri ile bu üretim alanlarında çalışanlar ve aileleri için konut, dinleme, eğitim vb. mekânları oluşturmuştur. Böylece sanayi üretim merkezleri, hem kentlerin birer sanayi merkezi haline gelmesini sağlamış hem de kentteki üretim ilişkilerinin ve toplumsal yapının dönüşmesinde etkili olmuştur. Alexander’in ifade ettiği gibi bu dönemde kurulan fabrikalar yalnızca yeni bir çalışan türünün oluşmasını sağlamamış, aynı zamanda yeni bir tüketici türünün de oluşumunu sağlamış, fabrikaların ayrılmış konut alanları da yeni bir aile tipi yaratmıştır (Zeybekoğlu, 2009: 67, 226-228).

Bu dönemde devlet eliyle gerçekleştirilen sanayileşme ile Anadolu kentlerinde yeni konut ve yerleşme biçimini belirleyen kesim, memur, bürokrat ve sanayi tesislerinde çalışan işçiler olmuştur. Cumhuriyet’in ilk yıllarında Ankara’ya gelen memur ve bürokrat gruplarının konut ihtiyacı, inşa edilmiş olan konutların, uzun dönemde düşük taksitlerle satılarak karşılanmıştır. Bilgin’e göre lojmanlar devlet teşvikli sanayileşme düşüncesinin mekânsal ürünleridir.1930-1950 yılları arası devletçi sanayileşme düşüncesinin uygulandığı dönemlerdir. Bu dönemde dokuma, ağır sanayi, maden sanayi, selüloz sanayi, seramik, şişe ve cam dallarında çok sayıda fabrika kurularak, bu sanayi kompleksleri mahalle ölçeğinde planlanmıştır. Sümerbank, Karabük, Konya, Ereğli, Hereke, Sivas ve İzmir fabrikaları bu dönemin en önemli örnekleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu fabrikalar, işletme ve idari binaları, lojmanları ve sosyal hizmet binaları ile dönemin önemli sanayi kompleksleri olmaları yanında kuruldukları yerleşimler için modernleşme modeli olmuştur. Aynı zamanda İş Bankası ve Devlet Demiryolları da aynı uygulamayı gerçekleştirmiş, dönemin en modern konutları demiryolu personeli için gar etrafında yapılmıştır. 1926 yılında İş Bankası Zonguldak Kozlu’da Maden Kömür İşletmesi kurmuş, 1935 yılında ise işçileri için lojman tasarlanmıştır. 1946 Ereğli Demir Çelik Fabrikası için konut inşa edilmiştir (www.mimarlikdergisi.com). İlk dönemlerde, askeri personel ve bürokratların konut gereksinimini karşılamak amacıyla üretilen bu konutlar, daha sonra fabrikalarda çalışan işçiler için üretilmeye başlanmıştır (Tümer, 2006: 73).

1930-1940’lı yıllarda, kentlerde kamu kurumları tarafından istasyon, hükümet binaları, lojmanlar, halk evleri, okullar yapılmıştır (Sey, 1938: 68). 1923-1960 dönemindeki lojman sayıları az olmakla birlikte, bu lojmanlar mimari açıdan oldukça nitelikli olarak değerlendirilmektedir. Dönemin toplumsal, siyasi ve ekonomik yansımalarının bulunduğu mekânlardır (www.mimarlikdergisi.com). Bununla birlikte, bir yandan memurlar, işçiler ve dar gelirli için, memur siteleri, işçi mahallelerinin inşa edilmesi amacıyla kararlar alınmakta, (1944, Memur Meskenleri İnşası Hakkında 4626 Sayılı Kanun), diğer yanda ise çıkarılan yasalar yoluyla kiralamaya uygun olmayan bölgelerde görev yapan memurlar için konut yaptırılmasına olanak tanınmaktadır (1939, Gümrük Teşkilatı için Yaptırılacak Evler Hakkında 3096 Sayılı Kanun). 1946 -1947 yıllarında, Diyarbakır, Hakkâri, Bitlis, Muş, Urfa ve Van illerinde 268 konut inşa edilmiştir. Bunların içinde en önemlisi Diyarbakır Memur Evleri Mahallesi’dir. Yine 4626 sayılı kanun kapsamında İl Özel İdareleri tarafından Elazığ, Erzurum, Bingöl ve Tunceli’de 161 konut yaptırılmıştır (www.mimarlikdergisi.com). Ayrıca, Türkiye’de askeri lojmanlar dışı kapalı konutlar için örnek olarak verilebilir. Askeri lojmanlara askeriyeden olmayan veya konut sahiplerinin izni olmaksızın giriş yapılamamaktadır. Bu konutların üretimindeki temel amaç ise homojen bir topluluk yaratılması ve askerlerin görev yerlerine ulaşımındaki zaman kaybını önlemektir (Aytaç, 2010: 11).

Cumhuriyet’in ilk yıllarında Anadolu’nun birçok kentinde konut ve iskân durumunun yetersiz olması sebebiyle, lojman türü yapılanma ortaya çıkmıştır. Lojmanlar ile hem memurların konut sorunu çözülmüş hem de yeni yapılanma için model niteliği taşımıştır. Lojmanlar, işgücü veriminin artırılması, iş disiplinin sağlanması, işyerine yakınlık açısından ulaşım kolaylığı sağlanması, içerisinde sosyal tesisleri bulundurmaları ile de meslek içi sosyalleşmenin sağlanmasında bir araç olması, çalışanların aileleri açısından güvenli bir ortam sunması, nedeniyle olumlu özellikler taşımaktadır. Ancak lojmanların bu olumlu yönlerine rağmen, sosyal ayrılmaya neden olması, meslek gruplarını halktan uzaklaştırarak meslek içindeki dayanışmanın boyutlarında zayıflamaya neden olduğu ifade edilmektedir. (www.mimarlikdergisi.com).

1944 yılında Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanununun çıkarılması ile devlet memurları için kamu tarafından karşılanması konusunda yasal düzenlemeler yapılmış, kamu lojmanlarının inşası modeli ile kamu çalışanlarının konut ihtiyacının karşılanacağı belirtilmiş ve bu süreç 2010 yılına kadar devam etmiştir. Ankara'daki Saraçoğlu Mahallesi'ndeki 434 konut bu yasanın verdiği yetkiye dayanılarak yapılmıştır. Türkiye'de 1980'li yıllardan itibaren uygulanan neoliberal politikalar kapsamında gerçekleştirilen özelleştirmeler ile 2010'lu yıllardan itibaren yeni bir döneme geçilmiş ve KİT'lerden sonra kamu lojmanları da özelleştirme kapsamına alınmıştır (Polat, 2014: 69).

## 2. "YAPI KOOPERATİFİ-LOJMAN-MODERNİZM" DÖNEMİ: 1961-1994 DÖNEMİ

Batı'da da konut sorunu yaşayan kesimlerine sosyal bir dayanışma aracı olarak geliştirilen konut kooperatifçiliği modeli, Türkiye'de mülk konut üreten bir yapılanma olarak gelişme göstermiştir. Türkiye'deki ilk konut kooperatifi 1934 yılında Ankara'da kurulmuş olan 169 üyeli Bahçelievler Konut Kooperatifidir (Tümer, 2006: 73). Bahçelievler yapı kooperatifi, Türkiye'yi yeni bir mimarlık akımı olan, bahçe-kent ile tanıştırmıştır (Keleş ve Duru, 2008: 33). H. Jansen tarafından tasarlanmış olan bu kooperatif içinde çarşı, PTT ve karakol bulunmaktadır (Kavruk, 2012: 20). Yani modern toplumun mekânsal örgütlenmesi bir imge olarak üretilmiştir.

1948 yılında 5228 sayılı Bina Yapımı Teşvik Kanunu çıkarılarak kentlerdeki orta gelirli grupların konut ihtiyacının karşılanması ve gecekondulaşmanın önüne geçilmesi hedeflenmiştir. Bu kanun kapsamında hem kamu arazilerinin belediye devri gerçekleştirilmiş hem de belediyeye ait olan arazilerin, aynı kent ve kasabada kendisine ve eşine ait konutu ve arsası olmayanlardan ev yaptıracak olanlara ve kooperatiflere tahsis edilmiştir. Ayrıca bu yasa ile Türkiye Kredi Emlak Bankası'nın yapımı kestirilen mal oluşunun %75'ine kadar ve %5'i geçmeyen bir faizle kredi verilmesinin önu açılarak devlet tarafından konut yapımına mali destek sağlanmıştır... Bununla birlikte yasa konut kooperatiflerinin yanı sıra Kamu İktisadi Teşekkülleri ile iş kanunu hükümlerine tabi olan fabrika çalışanları için konut yapımı amacıyla belediyeden arsa tedarik edebileninin önünü açmıştır (Polat, 2014: 70).

Hızlı kentleşme ve imarlı arsa üretilmemesi nedeniyle kentlerdeki arsa fiyatlarının yükselmesi ile orta gelir grubu tek parsel üzerinde konut yapma olanağını kaybetmiştir. Bu durumdan ötürü 1954 yılında Kat Mülkiyeti Yasası çıkarılması tek parsel üzerinde birden fazla kişinin apartman yapıp, bu apartmanlarda bir kat sahibi olmalarının yolu açılmıştır. Böylece yap-satçı üretim o dönemin konut üretiminde %40-45'lik bir paya sahip olan yasal bir konut üretim modeli olmuştur.

1946 -1960 yılları arasında kooperatif toplu konut üretimi içinde %4,5'lik bir dilimi kapsamaktadır. Bu yıllarda devlet, Sosyal Sigortalar Kurumu ve Türkiye Emlak Kredi Bankası dışındaki kurumlar kooperatif üretimini desteklememiştir. İkinci Dünya Savaşı ile 1960 yılları arasında devlet konutlarında zayıflama görülmüş, devletin doğrudan konut üretim oranı düşmüştür. Dolayısıyla bu dönemde dar gelirli için konutlar, devletin kredilerle desteklediği kooperatifler tarafından üretilmeye başlanmıştır (Alkışer ve Yürekli, 2004: 68). Düşük ancak düzenli bir geliri olanların, uygun kredi ve arsa olanakları ile konut edinmesini sağlayan kooperatifler, Sosyal Sigortalar Kurumu fonlarını sadece bu amaca uygun olarak kullanılmasını gerçekleştirmesi dolayısıyla önemli bir konut sunumu olmakla birlikte 1961-1994 yılları arasında konut üretiminde %10 gibi bir paya sahip olmuştur (Tekeli, 1998: 16-17).

1963-1967 Birinci Beş Yıllık Kalkınma planı ile konut sorunu bir bütün olarak ele alınarak kalkınma ile ilişkisi kurulmuştur. Sosyal konut kavramı ortaya konulmuş bununla birlikte hem ucuz hem de küçük konut yapımının yolları aranmıştır. Fakat konut sorununun çözülmesi için yeterli sayıda konut yapımı gerçekleştirilememiştir. Kalkınma planlarının önemli görülmesine rağmen, planlara yönelik olan kaynakların sanayiye yönlendirilmesi ile konut yapımı yine gerilerde kalmıştır (Arslan, 2014: 5). Bu dönemde yine Emlak ve Kredi Bankası işçi konut kooperatifleri için kredi desteğinde bulunmaya devam etmiştir. Konut kooperatif üyelerinin %85'lik kısmını işçi, memur ve emekli kesim oluşturmuştur (Kavruk, 2012: 21).

1967 yılında ilk kez konut sorununa bir çözüm olarak toplu konut sunum biçimi İkinci Beş yıllık Kalkınma Planında önerilmiştir. Böylece büyük sermayenin harekete geçirilerek, arsanın sağlanması, talebin örgütlenmesi, bu alanların planı ve alt yapısının gerçekleştirilmesi için devlet en önemli girişimci olması gerekirken, bu konuda geri planda kalmıştır ve toplu konut uygulaması için girişimci aktörler özel sektör ve yerel yönetimler olmuştur (Tekeli, 1998: 17). 1969 yılında 1163 sayılı Kooperatif yasasının yürürlüğe girmesi ile hem il özel idareleri hem de belediyeler kooperatif kurma ve kooperatiflere ortak olma imkânına sahip olmuştur. Sonuç olarak yerel yönetimler ve kooperatifler arasında işbirliği kurularak konut sorununun çözümü için adımlar atılmıştır (Polat, 2014: 80). Bu dönemde konut kooperatiflerine yönelik özendirici politikalar arasında, konut kooperatiflerine kredi ve arsa önceliğinin olması, kooperatiflerin üst birlikler kurabilmeleri, (KENT-KOOP, KONUT-BİRLİK, TÜRKKENT), kooperatiflerin süresinin ana sözleşmede hüküm olarak belirtilmesi, belediyelerin ve il özel idarelerinin kooperatif kurması veya kooperatiflere ortak olabilmesi sayılabilmektedir (Arslan, 2014: 5). Liberal üretim sistemi içinde konut üretiminin piyasalaştırılması ve yerel karar vericilerin sürece katılmasının önu açılmaya çalışılmıştır. Bu süreçte hala kooperatif üretimi orta sınıf için modern toplumun bir imgesi olarak görülmektedir.

1973 yılında bazı belediyeler, üretici belediyeçilik modeli kapsamında yaptıkları konut uygulamaları ile birlikte, belediyelerin, sendikaların ve meslek kuruluşlarının bir araya gelmesinin ve birlikte konut kooperatifleri kurmalarının önu açılmıştır. Belediyeler hem konut kooperatiflerine arsa sağlamış hem de üretim sürecinde etkin bir şekilde yer almıştır. Yine bu dönemde bazı konutlar devlet desteği ile üretilmeye devam edilmiştir. Bunun en güzel örneği Ankara'da uydukent niteliğinde olan OR-AN sitesidir. 1983 yılında Ankara belediyesinin Ankara'nın batı yönünde gelişimini sağlamak için Türkiye'nin en büyük konut kooperatifi olan KENT-KOOP ile birlikte yürüttüğü Batıkent Konut Projesi ile konut üretiminde bulunmuştur (Kavruk, 2012: 21).

1970'li yılların sonunda ekonomi ile birlikte konut politikası da derin bir kriz içine girmiştir. 1960'lı yıllarda planlı dönemle birlikte başlayan içe dönük dışa bağımlı olan ithal ikameci sanayi modeli tıkanmış, 24 Ocak 1980 kararları ile dışa açık kapitalist ekonomilerle bütünleşme anlayışı üzerine kurulmuş olan neo-liberal ekonominin temelleri atılmıştır (Çoban, 2012: 91).

1980 ve 1990 yılları arasında konut kooperatifçiliği altın dönemini yaşamıştır. 1980 sonrasında genel olarak yeni bir dönemin başladığını söylememiz mümkündür. Özellikle ekonomide liberal uygulamaların olduğu ve kentsel ortamdaki biriken sorunları çözümlerin arandığı dönemdir. IV. Beş Yıllık Kalkınma Planında devletin konut ihtiyacının karşılanması için gerekli tedbirler alınması gerektiği belirtilmiş, bu dönemde hem konut açığı artmış hem de kooperatif yapılar belediyeler tarafından desteklenmiş, merkezi idare ise kendi konut politikasını uygulamakla ilgilenmiştir (Kavruk, 2012: 23).

Bakanlar Kurulu 1980 yılından itibaren konut edinmek amacıyla Milli Konut Politikası belirleyerek, politika kapsamında 1981 yılında Toplu Konut Kanunu çıkarılmış ve 1984 yılında yapılan yasal ve idari düzenlemeler sonucunda çok sayıda konut kooperatifi kurulmuştur (Samsunlu, 2007: 357). Böylece Toplu Konut fonu desteğiyle 1984 -1989 yılları arasında konut kooperatifleri tarafından üretilen konut sayısı büyük bir artışla gelişme göstermiştir (Polat, 2014: 101). Ayrıca, 1980'li yıllarda konut sektöründe devlet ihalelerinin yoğun olarak görüldüğü dönemlerdir. 1981 yılında başa gelen askeri yönetimi bu dönemde ilk işi olarak Toplu Konut uygulamalarını bütçeden finanse etme yoluna gitmiştir. Üretilen konut sayısında kooperatifler 1975-1980 arasında %10.9, 1980-1985 %21.1 ve 1985-1990 arasında %31.2'lik dilime sahiptir. Burada Toplu Konut İdaresi'nin büyük çoğunluğu kooperatifler olmak üzere bir milyona yakın konuta finansman sağlaması etkili olmuştur. Bu nedenle 1980'li yıllarda özellikle ikinci yarıysından itibaren bir Toplu Konut ve Kooperatifler furyası olarak adlandırılabilir. 1984 öncesinde bir yıl içerisinde ortalama 140 konut Kooperatifi kurulurken 1984 -1991 yılları arasında bu sayı 2800 olmuştur (Aytar, 2010: 29-30).

1981 yılında Toplu Konut Kanunu çıkarılmış, bu kanunla birlikte ilk dönemlerde 750-1000 konut üretilmiştir. Bir önceki dönem Beş Yıllık Kalkınma Planında toplu konut üretiminin devlet tarafından destekleneceği ilkesine yer verilmiş olsa dahi buna uygun koşullar ancak 1980'li yıllarda sağlanmıştır. Toplu Konut politikasının uygulanması ile hem konut piyasasında yaşanan oligopolleşme eğilimine uygun düşmüş hem de konut sorunu özellikle kooperatifçe inşa edilmiş olan konutlarda çözmek hedeflenmiştir (Çoban, 2012: 93).

Bu dönemde yaşanan kapitalistleşme sürecinin ve sanayileşmede dışa doğru açılımın olması, 24 Ocak ekonomik kararlarının uygulanması ile 1980 Darbesi kentin dönüşümünde etkili olmuştur. Yeni tüketim alışkanlıklarının ortaya çıkması ve yeni hizmet mekânlarının oluşması kentsel alanda sosyal sınıf farklılıklarının daha belirgin hale gelmesinde etkili olmuştur. Kentte daha önce sunulmuş olan konut biçimleri artık ihtiyaçlara cevap verememiştir. Yap-satçı ve gecekondular konut sunum biçimleri yetersiz görülmüş bu amaçla yapılan yasal düzenlemelerle özel sektör eliyle büyük ölçekli konut üretimi yoluna gidilmiştir. Bu dönemde bir taraftan devlet aracılığıyla Toplu Konut üretimi, TOKİ-kooperatif birlikleri-belediyeler tarafından gerçekleştirilmiş diğer taraftan da özel sektör konut üretimi gerçekleştirmiştir. Özel sektör tarafından üretilen konutlar ise genellikle yüksek standartlara sahiptir. Başlangıçta orta gelir düzeyine yönelik olarak tasarlanmış olan bu projeler daha sonra üst düzey gelire sahip olan gruplar için tasarlanmıştır (Yalçınkaya Erol, 2011: 7-8).

1984 yılının ikinci yarısında 2.Toplu Konut Kanunu çıkarılarak konut yapım şirketlerinin ve büyük ortaklıklarında yapı kooperatifleri fonlarından yararlanmaları mümkün kılınmıştır. Toplu Konut yasası ile birlikte toplu konut üretimi uygulaması başlamış ve mülk konut altyapı planlama kredi ve arsa kolaylıklar sağlaması bakımından önceki dönemlerde görülen konut politikaları genel özelliklerini de yansıtmaktadır. Özellikle kredi olanaklarının artmış olması yapı kooperatifleri ile yapılan konut üretimindeki payının artırılması önceki dönemlerde uygulanmasına rağmen çok da büyük başarı elde edilememiştir. Özellikle vurgulamak gerekir ki yapı kooperatiflerinin konut üretimindeki payı artmış olmasına rağmen dar gelirli kesimleri konut sorununun çözümünde etkili bir yöntem olmamıştır. Çünkü bilinmesi gerekir ki kooperatifler genellikle orta ve üst gelir grubunun konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik faaliyetlerde bulunmaktadır (Çoban, 2012: 95-96).

TOKİ 1987 yılında konut formunu darboğaza girmesi sebebiyle devlet eliyle konut üretmeye başlamış, kooperatifler olumsuz yönde etkilenmiştir. Kooperatiflerin kaynak sıkıntısı çekmesi konut yapımı uzun sürmesi ve önceden başlanan konut yapılarının tamamlanamaması kooperatiflerin üretimindeki payının düşmesindeki en önemli sebepler olarak sayılabilmektedir (Geray, 2007: 296-337). 1979'da %1,5 olan kamunun payı 2005'te %10,5'e, özeline payı %85,8'den %86,5'e çıkarken, kooperatifin payı %12,5'ten %6,8'e gerilemiştir (Polat, 2014: 103). Yani, bu dönemde özel kesim üretimindeki payı kamu kooperatifinden oldukça fazla olmakla birlikte, zamanla kamunun ürettiği konut miktarı giderek artarken kooperatifler tarafından üretilen konut sayısında düşüşler gözlenmiştir.

1980'li yıllardan itibaren neoliberal politikaların uygulanmasıyla birlikte Emlak ve Kredi Bankası konut finansmanı sağlanması için bir kamu kuruluşu olan TOKİ'ye desteklenmiş, ancak özel bankalar konut finansmanına sağlanmasında yer almamışlardır. Fakat 1980'li yılların sonlarına doğru özel finans sektörü yavaş yavaş konut sektörünü desteklemeye başlamıştır. 2000'li yıllara kadar konut finansmanında kamu egemen sektör olarak kalmıştır. 1980'li yıllarda Türkiye'de konut üretiminin yaklaşık %95'i özel sektör tarafından gerçekleştirilmiştir. Kamu ise konut üretiminin İmar ve İskân Bakanlığı ile bu bakanlığa bağlı olan Emlak ve Kredi Bankası, SSK, BAĞ-KUR Oyak ve benzeri kamu kuruluşlarına gerçekleştirilmiş ve desteklenmiştir. Özel sektör bu dönemde Emlak ve Kredi Bankası dışındaki hiçbir kamu kurumu tarafından finansal destek görmemiştir. Özellikle bankalar bunun nedenini yüksek enflasyon oranları olarak göstermişlerdir (Polat, 2014: 85-103).

### 3. “DIŞA KAPALI KONUT (GÜVENLİKLİ SİTE/REZİDANS)-MODERNİZM” DÖNEMİ: 1995-GÜNÜMÜZE

1990 sonrası büyük inşaat firmaları ile Toplu Konut İdaresi binlerce konutluk yeni yerleşmeler oluşturmuş ve Uydukent düzenlemelerinde bulunmuştur. Fakat yapılan üretimler dar gelirliilerin taleplerine yanıt vermekten uzak daha çok üst orta gelir grubuna hitap eden konutlar kendini göstermeye başlamıştır. Site olarak adlandırılan bu toplu konutların yönelik olduğu kesim özellikle üst gelir gruplarıdır. Kent içindeki boş arazilerde inşa edilen bu siteler için giderek kentin çevresini saran yeşil alanları kullanmaya başlamıştır. Yüksek standartlı ve fiyatlı donatılar için kayıp sıkıntısı söz konusu olmamakla birlikte kendi içinde kapalı sosyal tesisler ile donatılmış, prestij ve sembol aracı olarak görülmüştür (Polat, 2014: 102). Bu dönemde uygulanmış olan neoliberal politikalar dar gelirliilerin konut sorununa çözüm bulmasından çok aslında üst düzey gelir grubuna yönelik lüks yaşam eğlence ve çalışma alanları sağlanmış ve küresel sermayenin kentsel alanlara katılmasının yol açılmıştır (Sipahi, 2011: 253).

Türkiye’de güvenli site örgütlenmesi 1980’lerde İstanbul’da başlamış olmasına karşın Türkiye genelinde kentsel bir mekânsal örgütlenme olgusu olarak yerini alması liberal konut piyasa mekanizmasının önünün açılmasıyla birlikte 2000’lerde gerçekleşmiştir. Kooperatif biçiminde üretilen konutların bir kısmı 1990’ların ikinci yarısından itibaren güvenli sitelere dönüştürülmeye çalışılmıştır. 2000’lerde ise kent merkezli konut üretimine dayalı kalkınma politikasının hayata geçirilmesiyle birlikte devlet dar gelirli gruplara yönelik konut üretimine yönelirken, konut piyasası üst ve orta gelir grubu için konut üretimine yönelmiştir. Bu süreçte özellikle üst gelir grubu için statü göstergesi olan pek çok donatıya sahip güvenli konut üretimi Türkiye genelinde kent çeperlerinde yeni mahallerin oluşmasına yol açmıştır. 2010 sonrası ise, üst gelir grubu ayrıcalıklı modern olarak algıladığı rezidans tipi konutlara yönelmiştir.

#### 3.1. Türkiye’de Dışa Kapalı Konut (Güvenlikli Site-Rezidans) Üretiminin Gelişim Süreci

1980’li yıllarda yaşanan Türkiye’deki ekonomik değişim ve küreselleşmenin etkisi tüketim kültürü ile birlikte dışa kapalı konut yerleşmeleri öncelikle kentleşme problemlerinin ve küreselleşme sürecinin ilk olarak yaşandığı kent olan İstanbul’da, daha sonra ise göçlerin yoğun olarak yaşandığı kentlerde oluşmaya başlamıştır. Bursa ise İstanbul’a fiziksel ve sosyal açıdan yakın olması sebebiyle dışa kapalı konutların görüldüğü ilk kentlerden biridir. 1985 yıllardan sonra bu tip müstakil konutların hızla arttığı gözlenmek ile birlikte 1995 yıllardan itibaren ise çok katlı bloklardan oluşan dışa kapalı konut siteleri inşa edilmiştir (Tümer, 2008: 56).

Türkiye dışa kapalı konutlarla 1980 sonrası yaşanan ekonomik ve politik değişimlere paralel olarak tanışmıştır. Özellikle ekonomik gelişmelerle birlikte yeni oluşan üst gelir grubu, kentin olumsuz koşullarından uzaklaşan, havası temiz, daha geniş alanlara konumlandırılan ve yeşil alanı oldukça büyük olan dışa kapalı konut alanlarına yönelmişlerdir. Bu yönelmeyi değerlendirmek isteyen yatırımcı, hızlı bir şekilde arsa değerinin kent merkezinden daha ucuz olduğu kent çeperlerinde bu ihtiyacı karşılayacak konut yatırımlarına başlamıştır. Kentteki dinamik bağını koparmak istemeyen fakat kapalı sitelerin olanaklarından kendi konutlarında yararlanmak isteyen genç profesyonellere yönelik olarak üretilen dışa kapalı konutlar zamanla kent içindeki boş arazilere ve belediye tarafından imar değişikliği ile izin verilen alanlarda inşa edilmeye başlanmıştır. Böylece sadece üst gelir grubuna yönelik değil, artık orta ve orta-üst gelir grubu da dışa kapalı konut alanlarından yararlanmaya başlamıştır (Aytaç, 2010: 10)

Kentten uzaklaşmak isteyen üst gelir gruplarının kapalı bir alan içerisinde, kontrollü, dışa kapalı siteleri, banliyöleri, kapalı adacıkları, kentsel bağları ya da başka bir deyişle kaçış adaları kurulmaya başlanmıştır. Bu projelerle başta orta gelir grubuna yönelik konutlar üretilirken zamanlar üst ve orta gelir gruplarına yönelmeye başlanılmış, Rezidans ya da Plaza olarak adlandırılan şehrin değerli arazileri üzerinde inşa edilen yüksek bloklardan oluşan dışa kapalı ve kontrollü siteler göze çarpmıştır. Şehrin merkezinde ise veya gelişen semtlerinde büyük arazi üzerinde daha büyük ölçeklerde de villa tek ev ya da apartman blokları şeklinde birçok konut formu içeren mahalleler kurulmaya başlanmıştır. Bu sitenin içerisinde aynı zamanda rekreasyon alanları çeşitli sosyal aktivite alanları sunan tesisler kurmakla birlikte, ilk örnekleri olarak İstanbul’da Bahçeşehir, Zekeriyaköy, Kemerburgaz semtleri ve Kemer Country ve Alkent 2000 sitesi gösterebilmektedir (Aytaç, 2010: 32). Üst gelir grubuna sahip olan kesimin tercih ettiği güvenli konut alanlarında farklı konut sunum biçimleri görülmektedir. Merkezinde daha çok konut alırken alçak veya az katlı apartman blokları villa tek sıra ev gibi konut biçimleri karşımıza çıkmaktadır. Bu konut sunumlarının tümünün ortak özelliği sosyal aktiviteler için ayrılmış olan rekreasyon alanlarının olması ve sosyal tesisleri kendi bünyesinde bulundurmaları olarak sayılabilir (Candaş, 2007: 28). Türkiye’de dışa kapalı konutlardan kent merkezinde bulunanlar daha çok alt-orta sınıf tarafından tercih edilirken, kent çeperlerinde bulunanlar daha çok üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir (Yıldız, 2011: 14). Kısacası, kapalı siteleri tek bir şekilde tanımlamak mümkün değildir. Hatice Kurtuluş (2005: 169-170) üç tip kapalı yerleşmeden bahsetmektedir.

- I. 2 ile 4 arasında kapısı olan, özel güvenlik elemanları bulunan yerleşimlerin, çevredeki yerleşmelerden de gelenlerin yararlanabileceği kamusal ve sosyal işlevleri bulunmuş olan, 10000’in üzerinde nüfusunun giriş ve çıkışlarının esnek olduğu yeni orta sınıfa yönelik olarak oluşturulan yerleşim birimleri. En güzel örneği İstanbul Bahçeşehir sitesidir.
- II. Yeni zenginlere hitap eden lüks ve gösterişli blok villalar oluşturulan, mekânsal aidiyet kavramının olmadığı sosyal ve kamu hizmetleri dışarıdan alan çok katlı olmayan siteye giriş ve çıkışları kontrol altında olduğu yerleşim birimleridir. İstanbul Acarkent sitesi örnektir.

- III. Dışarıya radikal bir şekilde kapalı olan ve mülk sahiplerinin aidiyet duygusunu yoğun olarak gördüğü bu konutlar güçlü bir yatırım aracı olmaktan ziyade daha çok prestij saygınlık taşıyan bir gösterge sembolüdür. Sıkı güvenlik kontrolleri vardır. İstanbul Kemer Country ve Beykoz Konakları en güzel örneğidir.

Amerika, Afrika ve Asya ülkelerinde dışa kapalı sitelerin tercih edilme nedeni genellikle etnik, ırksal ve sınıfsal şiddet ve gerilim olmaktadır. Ancak Türkiye’de bu nedenlerin dışa kapalı konutları tercih etmede etkili olma sırasında ilk sırada yer almadığını, temel nedenin küresel tüketim kültürü ile birlikte kentsel bütünleşmenin yaşanması sonucu seçkin kesimlerin yeni konut ve çevresi (yaşam tarzı satın alma) talebi genellikle prestij kaynaklıdır. Seçkin kesim birlikte yaşanılacak kişiler ile ortak noktaları mensup oldukları sınıf, kültürel sınıf değil tamamen ortak tüketim alışkanlıklarının bir araya getirdiği sınıftır. Kurtuluş (2005) tarafından yapılan araştırmaya göre, tahminler aksi yönde olsa da güvenlik faktörünün prestijden daha sonra geldiği görülmüştür (Aytar, 2010: 11).

1990’lı yıllardan itibaren bina ve site yaşamı ile tanışan kentli gruba yönelik oluşturulan diğer bir konut tipi olan rezidanslar oturma veya işyeri işlerini üstlenen yüksek konutlardan oluşmaktadır. Bu konularda yaşayan kesime otelde olduğu gibi sekreterlik, yemek ikramı, daire içi temizlik, çamaşır yıkama hizmetleri sunulmaktadır. Rezidansların hedef kitlesi genellikle zamanı oldukça kısıtlı olan, gelir düzeyleri yüksek olan, serbest meslek sahibi üst düzey yöneticiler, genç profesyoneller, yalnız yaşayan işadamlarına yönelik olarak tasarlanan, tercihen yurtdışında eğitim gören zamanı değerli olan, kalite ve üst düzey hizmetten asla ödün vermeyen ama kentten uzaklaşmadan konforu yaşamak isteyen kesimin kariyer grafiğinde yükselen rezidanslar, kent dışında yaşayan ancak sık sık söz edilen kente gidip orada kalmak zorunda olan kişilere yöneliktir (Bali, 2007: 123).

Kullanıcılar açısından bir kartvizit haline gelen, sembolik sermaye taşıyıcısı olarak nitelendirilen lüks konut yerleşmelerinin bir açılımı olan güvenliği kontrol etme, her şeyin tasarlanan hükümdar olmasına vurgu yapılan rezidanslar paradan para kazanmak için yeni zengin kesimin sevdiği yatırımlardan biri haline gelmiştir (Sipahi, 2011: 215).

Genel olarak dünyadaki dışa kapalı konutlar buldukları ülkelere veya bölgelere göre farklılık göstermektedir. Farklılığın temelinde ise kuruldukları alan, sunuldukları hedef kitle, buldukları toplumun kültürü gibi faktörler yer almaktadır. Türkiye’de yer alan dışa kapalı konutlar da dünyadaki örnekler ile benzerlik göstermekle birlikte genel olarak şu özelliklere sahiptir (Yalçınkaya Erol, 2011: 15):

- Dışa kapalı konutlar hedef kitlenin niteliğine göre çeşitli yaşam biçimi sunan konutlardır. Özellikle zamanı kısıtlı olan, kent merkezinden ayrılmak, istemeyen, üst düzey gelir grubuna giren meslek sahiplerinin, sık sık seyahat eden üst düzey yöneticilerin ve genç profesyonellere yönelik olarak otel donanımında olanaklar sunmaktadır. Bu konutlar 24 saat güvenlik kontrolünün olduğu, restoran, spor salonu, eğlence merkezleri, sekreterlik, çamaşır yıkama, daire içi temizlik, teknik destek, toplantı salonları, misafir konakları, hem açık hem de kapalı otopark gibi olanaklara sahiptir.
- Dışa kapalı konut alanların genellikle kentin kalabalık, kirlilik ve gürültüsünde uzaklaşmak isteyen kent dışında ancak ana ulaşım yollarına yakın olan, yerleşme dışında eğitim, sosyo-kültürel, sağlık, gibi hizmetleri de sunan sakinlerinin kentle olan ilişkisini en aza indirmektedir.
- Dışa kapalı konutların bir diğer özelliği de konut değerini korumalarıdır. Konut değeri ise, **kullanım değeri, değişim ve statü** olmak üzere üç bileşenden oluşmaktadır. Konutun kullanıcının temel barınma ihtiyacını karşılaması kullanım değerini, konutun alım satımı ise değişim değerini ve son olarak da konutun sahip olduğu nitelikleri onun statü değerini ortaya koymaktadır. Günümüzdeki dışa kapalı siteler bu üç değeri de taşımaktadır.
- Dışa kapalı konutlar yarı özerk bir yönetime sahiptir. Konutlara özel uygulamalar ve kurallar bulunmaktadır. Bu kurallar ve uygulamalar kullanıcılar tarafından kabul edilmektedir. Genellikle belli bir gelir grubuna yönelik olarak tasarlanan bu konutlar satın alım gücü yetmesine rağmen, konutlarda yaşananların genel kültürel yapısı ile örtüşmeyen kişiler konut sahibi olamamaktadır. Böylece bazı yerleşmelerde konutun satın alınabilmesi için yerleşme sakinleri tarafından referans alınması gerekir. Sonuç olarak dışa kapalı siteler, benzer değer yargılarına sahip olan aynı kültürel değerleri taşıyan kesimleri içinde barındıran, mekâna bağlı olarak cemaat aidiyetinin oluşturduğu yerleşmelerdir.
- Dışa kapalı konutların temel çıkış noktasında güvenlik kavramı yer almaktadır. Kent merkezlerinin kalabalıklaşması ile birlikte suç oranlarının artması sonucu üst gelir grubu can ve mal güvenliğinin sağlanacağı konut alanlarına yönelmiştir. Bu konutlardaki güvenlik üst düzey teknolojik sitelerin kullanılması, kontrollü kapılar ve özel güvenlik birimleri ile sağlanmaktadır. Bu güvenlik önlemleri dışa kapalı konutların niteliğine bağlı olarak değişmekte daha katı veya yumuşak olabilmektedir. **Güvenlik sayesinde seçkin grup dışarıdaki kesimden kendisi soyutlamaktadır.**
- Dışa kapalı konutlar lüks kent yaşamı ile kırsal yaşamı bütünleştirme eğiliminde kurgulanmıştır.
- Dışa kapalı konutlar homojen bir topluluk oluşturmakta ve aynı gelir düzeyine sahip olan kişiler tarafından tercih edilmektedir.
- Dışa kapalı konutlar kullanıcıları için sosyal açıdan mahremiyet düzeyi yüksek olan yerleşmelerdir.

- Dışa kapalı konutların yapımında kullanılan malzemelerin kalitesi oldukça yüksektir.
- Dışa kapalı konutlar genellikle teknolojinin tüm imkânlarından yararlanılacak şekilde tasarlanmıştır.
- Dışa kapalı konutlar, fonksiyonel olan, görsellik açısından estetik değer taşıyan, gürültü kirliliğinden oldukça uzak olan, altyapı olanaklarının yüksek olduğu, aidiyet duygusunun olduğu, **modernliği temsil edildiği konutlar** olarak dikkat çekmektedir.

Perouse ve Danış (2005), 2005 yılı itibarıyla İstanbul'da 650'nin üzerinde dışa kapalı konutun olduğunu, Tütengil (2010) ise 2010 yılındaki yapmış olduğu çalışmasında İstanbul'daki dışa kapalı konut sayısının 2010 itibarıyla 927 olduğunu belirtmiştir. Dışa kapalı konutlar İstanbul'da genellikle kuzey ormanları içinde, Çekmeköy, Zekeriyaköy, Göktürk semtlerinde daha yoğun olarak görüldüğü belirtilmiştir. Dışa kapalı konutlar genellikle kent çeperinde görülmekle birlikte 2000'li yıllardan itibaren çeşitli kentsel projelerin uygulanması ile birlikte kent merkezinden uzaklaşmayı istemeyen, üst düzey genç yöneticiler, yalnız yaşayan veya iki-üç çocuk sahibi olan kesimlere yönelik olarak kent merkezinde de üretilemeye başlanmıştır. Dışa kapalı konutların İstanbul'daki en belirgin örnekleri, Kemer Country, Acarkent, Beykoz Konakları, Alkent 2000, Zekeriyaköy Evleri, Bahçeşehir, Ataşehir, Mashattan, Platin Sitesi, Mercan Sitesi, Uphill Court, Altunizade Konakları, Sarı Konaklar, Üstay Villaları verilebilmektedir.

Türkiye'nin büyükşehir örgütlenmeleri içinde yer alan başkent Ankara'da ise dışa kapalı konutlar kentin Eskişehir'e bakan kesiminde imara açılan bölgelerde gelişme göstermiştir. 1990'lı yıllarda Ankara'da yerel yönetimlerin kentin batı kesimindeki koridorunda yeniden yapılaşma çalışmalarına başlamış, orta ve alt-orta gelir grubunun kent çeperine taşınmasını sağlayacak uydukentler geliştirmeye başlamıştır. Dışa kapalı konut alanları ise bu aksın güneybatı hattında gelişme göstermiştir. Ankara'daki kapalı sitelere örnek olarak, Mesa, Angora Evleri, Ema Bilkent Konutları, Alkazar Evleri, Labeledya Konutları, Yonca Evler, Beysupark verilebilmektedir. Dışa kapalı konutların Ankara'daki kentsel gelişme içinde bir alt kentleşme olarak değerlendirilebileceği belirtilmektedir.

Dışa kapalı konutların Bursa'da İstanbul'daki dışa kapalı konutların gelişimi ile benzerlik gösterdiği, Konya'daki dışa kapalı konutların çoğunlukla prestij ve statü anlayışı ile geleneksel büyük bahçeli ev yaşantısına duyulan özlem nedeniyle tercih edildiği görülmektedir (Akyol Altun, 2010: 153-155).

Malatya'da ise 2000 yılından sonra dışa kapalı konutlar statü ve rant amacıyla kent çeperinde geniş tarım arazileri üzerinde mekânsal olarak örgütlenmiştir. Yerel yönetim 1990'ların sonunda yaptığı yasal düzenlemeler ile bu süreci desteklemiş ve özel sektörün site ve rezidans türü konut üretiminin önünü açmıştır (Aktaş Polat, 2012:1245).

Sonuç olarak İstanbul'da 1980'lerde başlayan statü ve rant amaçlı dışa kapalı konut üretimi, 2000'lerden itibaren Anadolu'nun diğer büyük kentlerinde de, merkezi yönetimin konut piyasasının gelişmesini sağlayan düzenlemeleri ve yerel yönetimlerin kent planlarında yaptığı değişikliklerle hızla kentsel mekanda yerini almaya başlamıştır.

### 3.2. Türkiye'de Dışa Kapalı Konut (Güvenlikli Site-Rezidans)'ların Tercih Nedenleri

Türkiye'de Güvenlikli Site-Rezidans tipi konutların tercih edilme nedenleri ekonomik, politik, fiziksel, sosyolojik, güvenlik ve kentsel olmak üzere altı boyutta sınıflandırılmıştır.

#### 3.2.1. Ekonomik Nedenler:

- Türkiye'de, kentlerdeki gayrimenkul değerinin yüksektir. 1980'li yıllardan itibaren emlak sektörünün bir yatırım aracı olması nedeniyle kentlerdeki gayrimenkul fiyatlarında spekülasyon artışları yaşanması sonucu kent merkezindeki arsa ve konut değeri yükselmiştir. Emlak piyasasının ranta dayalı olması, değer artışı yaratması, toplu ulaşım sistemlerinde kolaylıkların yaşanması, iş merkezlerinin kent merkezinde kurulması arazi değerinin artmasını sağlayan unsurlar olmaktadır. Böylece konut almak isteyen, üst ve orta sınıf gelirli grup kent merkezinden daha ucuz olan kent çeperindeki konut alanlarına/yatırımlara yönelmektedir. Konut almak isteyen kişi, kent merkezinde bulunan eski bir apartman dairesi almak yerine, kent merkezi dışında depreme dayanıklı, her türlü sosyal donatı ile desteklenmiş olan, müstakil evi yatırım amaçlı almaya yönelmektedir. Ayrıca kent merkezi dışındaki arazilerin çok hızlı ve yüksek oranlarda değer kazanması ve bu alanlardan çevre yolu geçmesi gibi unsurlar mevcut fiyatları yükseltmektedir (İşlek, 2007: 48)
- Dışa kapalı konut siteleri, genel olarak orman, göl, deniz gibi doğal güzelliklere yakın olan ve kent merkezinde olmayan doğal atmosferin pazarlandığı alanlar olarak nitelendirilmektedir. Pazarlama broşürlerinde bu konutların gösterişli, lüks oldukları net bir şekilde belirtilmekte olup, çağdaş yaşamın gerektirdiği tüm konforları içinde bulundurduğu belirtilmektedir (İşlek, 2007: 46). Bu yönüyle de yatırım aracı olarak kullanılmaktadırlar.
- Finansal yarar açısından vergi kesintisi veya indirim için dışa kapalı siteleri ev sahibi birliği kurmaktadır. Böylece, vergi iyileştirmesi ile derneklerin ücretleri, ev sahiplerinin çöplerinin toplanması, yolların bakımının yapılması ve rekreasyonel alanların düzenlenmesi konusunda düzenlemeler yapılır. Bazı dışa kapalı konut yerleşme sakinleri vergiler için direnmekte, yerel hizmetlerden yararlanmamaları nedeniyle faaliyetler için vergi ödenmemesi konusunda kulis yapmaktadırlar (Yakışan,



2008: 37). Yerel yönetimler, temel hizmet alanlarından bir bölümünün sorumluluğunu güvenli sitele yüklerken vergi gelirinden vazgeçmemektedir. Bu nedenle güvenli site üretimi yerel yönetimler tarafından desteklenmektedir.

- Mülkiyet değerleri açısından kapasiteleri artan siteler, pazarın bir parçası olarak görülmektedir. Üst gelir grubundakiler kapalı yerleşmelere taşınırken geleneksel mahalle önemini yitirmektedir. Daha zengin elit kesim, yaşam standartlarını devam ettirmek için, kapalı sitelere taşınmayı diğer kesimlerle olan rekabette avantaj olarak görmektedir (Yakışan, 2008: 39). Yani dışı kapalı site ile prestij ve statü satın alınmaya başlanmıştır.
- Dışı kapalı konut yerleşmeleri üst ve üst orta gelir düzeyine sahip olan kesime hitap ettirmektedir. Bu tarz yerleşmelerde sunulan bütün imkânlar belli düzeylerde gelire sahip olanlar kullanabileceğinden aylık giderleri sosyal donatı, güvenlik hizmeti vb. giderlerine bağlı olarak sunulan yaşam şekline göre sabit gider artmaktadır. Güvenli sitelerde veya başka bir ifadeyle dışı kapalı konutlarda yaşayabilmek için ekonomik açıdan belirli bir gelire ulaşmış olmak gerekmektedir. 1980'li yıllardan itibaren değişen tüketim kültürünü Thorstein Veblen "kesin sınıfsal farklılığı gösteriş tüketimi ile ifade etmektedir. Bu şekilde varlıklı kesim ihtiyacından fazlasını gösteriş amaçlı tüketmektedir. Gösteriş çevresinde kendi toplumsal konumu ile ilgili mesajlar vermekte ve bir anlamda sahip olduklarının yaptığı tüketim teşhir etmektedir" (Ayten, 2011: 33).

### 3.2.2. Politik Nedenler:

- 1980 sonrası kentsel gelişmelerin yaşanması ile birlikte özellikle neoliberal politikalar ve küreselleşme süreci gelişmiş ve az gelişmiş ülkelerin kentlerinde çok önemli etkilerde bulunmaktadır. Bu etkilerin sonucu itibarıyla de bu ülke ve kentlerde devlet müdahalelerin etkisi asla göz ardında tutulamaz ölçüdedir. Bu süreçte devletin kentsel alana müdahalesinde değişim yaşanmış ilk olarak devletin kentsel hizmetlerin sağlanmasından elini çekmiş olması ve ikinci olarak eğitim sağlık ulaşım ve benzeri hizmetlerde sağlanmasında devlet göreceli olarak geri planda dururken ihale ve benzeri yöntemlerle bu hizmetlerinin sunulmasına özel sektöre bırakmıştır. Kentsel alanda ki mekânsal planlar üzerindeki düzenlemelerde de giderek geri planda çekilmiş planlama kurumları güçlerini yavaş yavaş kaybetmeye başlamışlardır. Özellikle gelişmiş ülkelerde yerel yönetimler emeğin yeniden üretiminde önemli bir rol üstlenmiş olmasına rağmen ikinci planda kalmış, sermayenin desteklenmesine yönelik bir müdahale anlayışında bulunmuşlardır (Ayten, 2011: 34).
- Mekânda gerçekleşen değişimleri temel sebebi sosyal ilişkilerini değişmiş olması ve eşitsiz bir gelişme göstermesidir. Ayrıca, sermaye özellikle engellerle karşılaşmadan üretim ve yeniden üretimi gerçekleştirme ve bir kriz durumuna bu yolla girme eğilimindedir. Böylece mekân sürekli bir kontrol altında tutulurken üretim gerçekleşmekte ve mekânı kontrol eden güçlerin etkinlikleri ise mekânsal alanda değişiklik göstermektedir. Bu durumu en temel sonucunda, devlet ve yerel yönetimler hareketli kentsel mekânı kontrol altında tutabilmekte ve kentsel mekânın yeniden üretilmesinde birlikte yer almaktadır (Ayten, 2011: 35). Kısacası merkezi ve yerel yönetim kentsel mekânın örgütlenmesinde ana karar vericiler olmalarına karşın sorumluluklarının bir kısmını nihai kullanıcıya aktarmak yönünde politik bir tercih sergilemektedir.

### 3.2.3. Fiziksel Nedenler:

- Dışı kapalı konut yerleşmelerinin bulunmuş olduğu fiziksel çevre kullanıcı tercihleri bakımından önem teşkil etmektedir. Bu tarz yerleşmeler sosyal çevre açısından konumları kapasitelerin oluşumuna etki eden temel faktörlerin başında gelmektedir. Özellikle konutların kent merkezine önemli odak noktalarına, alışveriş merkezine, sağlık kurumlarına mesafeleri, ana ulaşım yollarına olan uzaklıkları konutların kentsel konumunu belirlemektedir. Yeşil alana, su, deniz, göl ve ırmak manzarasına, kültür ve ticaret merkezlerine olan uzaklıkları ise konutun fiziksel konum olarak nitelendirilmektedir. Konut alanının ortak paylaşacak kitlenin komşu sosyal ve kültürel yapısını özellikle homojen olması sosyal konut başlığı altında tanımlanmaktadır. Kullanıcıların kapalı yerleşmelerden temel beklentilerinin kentin karmaşasından gürültüsünden uzak olması, fakat merkezde ulaşımı oldukça kolay olması doğa ile iç içe tanımlı olan ve tasarlanmış eğlendirilen alanına sahip olması, alışveriş, spor, sağlık, eğitim gibi çeşitli hizmetleri sunan sosyal donatıların olması olarak sayılabilmektedir (Ayten, 2011: 39-40).
- Türkiye'de mevcut yapı stokunun kalitesizliği önemli bir sorun oluşturmaktadır. Türkiye'de 1960-1980 yılları arasındaki konutlar genellikle yap-satçılık ve kooperatifçilik anlayışı ile oluşturulduğu için, yapı kalitesini yükseltecek olan teknik destekten yoksun bir şekilde üretilmiş, çağdaş yaşamın gerektirdiği konfordan uzaktır. Kent merkezini oluşturan konut dokusu hem planın organizasyonu hem de cephe düzeni açısından mimari ve estetik kaygı taşımadığı ifade edilmektedir. Küçük parsellerin oluşturduğu kent kentsel dokuya çok fazla insan yerleştirme amacıyla hareket edildiği için, bu konutlar yeşil alandan yoksun olan, güneş ışığı almayan yapılar olarak ortaya çıkmıştır. Ayrıca 1999 depremi ile birlikte, mevcut yapı stokunun statik açıdan eksiklikler taşıdığı ortaya çıkmıştır. Bu durum ise kullanıcıların tercihlerinde artık konuta yapılacak olan yatırımın hem sağlam hem de güvenilir olması yönündeki tercihlerini büyük ölçüde etkilemiştir. Kent merkezinde yapı stoku açısından yetersiz olan bu konut alanlarına karşı, sağlam zemine sahip olan bölgelerde oluşturulan konutların depreme dayanıklı ve teknolojik olarak yeterli olanaklara sahip olması kullanıcıların tercihlerini etkilemiştir.

Ayrıca konutlar arasında boşlukların olması, yani konutların birbirine yakın olmaması ve konutların çağdaş yaşamın gereklerine cevap verecek nitelikte olması kullanıcıların tercihlerini etkileyen diğer nedenlerdir (İşlek, 2007: 47).

- Türkiye’de, kent içi yaşamın olumsuz koşullar güvenli konutların tercihini olumlu etkilemektedir. Kent merkezlerinin yoğun olması nedeniyle, önemli oranda gürültü kirliliği yaşanmaktadır. Kentlerdeki metropol hayatı, stresli bir yaşam sunmakta, bu ise kentin gürültüsüne tahammül etmeyi zorlaştırmaktadır. Kent merkezlerindeki yeşil alan eksikliği, trafik ve sosyal çevrenin bozulması kent çeperlerinde oluşturulan dışa kapalı konut alanları cazip hale getirmektedir. Kapalı konut alanlarının oluşturulduğu alanlarda iş merkezleri olmadığı için düşük yoğunluklu yerleşim alanlarında gürültü fazla olmamaktadır (İşlek, 2007: 48).
- Türkiye’de kent alanlarında altyapı yetersizliği güvenli konutların tercihini olumlu etkilemektedir. Kentlerin merkezlerindeki trafik yoğunluğu ve iş merkezlerinin kent merkezlerinde konumlanması ile birlikte kentteki altyapı sorunu her geçen gün artmaktadır. Kentsel alandaki otopark alanlarının yetersizliği ve özel araç sahipliğinin sürekli artması, kentlerdeki belediyelerin inşaatlardan otopark bedeli alması fakat buna rağmen kent halkının kullanımına yönelik otopark üretmemesi kentlerdeki altyapı sorununu arttırmaktadır. Kentlerdeki altyapı, sürekli olarak yeni inşaatların başlaması ile yüksek yoğunluğu karşılamakta yetersiz kalmakta, su elektrik, kanalizasyon şebekeleri genellikle yetersiz kalmaktadır. Dışa kapalı konut alanları ise, yerleşim yoğunluğu hesaplanan ve altyapısı bu doğrultuda tasarlanan konutlar olarak kullanıcının tercihlerinde ilk sırada olmakta, kent içindeki alanlara göre daha avantajlı görünmektedir (İşlek, 2007: 49).

### 3.2.4. Sosyolojik Nedenler:

- Kentsel hayat kalitesi açısından beklentilerin kentsel olanaklar tarafından yeterince karşılanmaması sebebiyle daha fazla steril olan ve sosyal donatı olanakları oldukça fazla olan küçük kent parçacıklarına kaçma yöneliminin olması (Yıldız, 2011: 16).
- 2000’li yıllardan itibaren yeniden yapılanma süreci içerisinde ortaya çıkan iletişim bilgisayar medya reklamcılık gibi olağanüstü güce sahip holdingler uluslararası fon akımlarının sağlayan ve denetleyen finans kurumları, bankalar, borsa ve sigorta şirketleri artık üst orta sınıf olarak adlandırılan yüksek gelirli, profesyonel, bilgi sahibi olan bir grubun ortaya çıkmasına neden olmuştur. Böyle bir kesime karşılık düşük gelirli vasıflı olmayan geçici kısmi zamanlı iş sahibi olan alt gelir grubu arasında hem gelir hem sosyal yapı açısından eşitsizlikler artmasıyla birlikte metropollerde zengin elit kesim ile buna karşın negatif olarak tanımlanan marjinalleşmiş düşük becerikli yoksul kesimin yan yana olduğu grubun eridiği kutuplaşmış bir kent yapısı ortaya çıkmıştır. Tüketim kültürü dinamikleriyle birlikte bireysel tüketimi farklılığın gösterişi ve seçkinlik kültürü olarak benimsendiği bir prestij ve statü aracı olarak kabul edildiği görülmektedir. Konutun sahip olduğu imge nesne ve bu yerleşim alanı var olan tüketim kültürü birey için satın alınan nesnenin imgesini göstermesi oldukça önem taşımaktadır. Yani en önemli itici güçlerden birinin yeni bir yaşam tarzı ve prestij arayışı olduğunu söylemek mümkündür. Böylelikle gelir durumu ve olanak bakımından üst gelir grubu toplumu diğer kesimlerinden kendisini farklı kılabilecek kimliğini tanımlayabilecek yaşam tarzını kurgulama imkânına sahip olmuş, sosyal açıdan kentin geri kalanların da ayrı kalmış, kentsel alanlardaki problemlerden soyutlanabileceği güvenli site içerisinde oturma eylemine girmiştir (Akyol Altun, 2010: 86).
- Kapalı yerleşmeler kullanıcıya kimlik kazandırarak ayrı bir topluluk oluşturmaktadır, insanlar bu kimlik ile o toplumun bir parçası sayılmakta, o topluluğa yönelik olarak aidiyet duygusu hissetmektedirler. Kapalı kapılar ve duvarlar arasında sunulan sosyal imkânları diğerleriyle eş zamanlı olarak paylaşmaları kültürel etkinliklere birlikte katılmaları yerleşmenin kendi içerisinde toplumsallaşmasını ve birliktelik duygusunu oluşmasını sağlamaktadır. Türkiye’de sosyal anlamda sınıf değiştirme yani kendi toplumsal profilini yönelik yeni yaşam kalıbı oluşturma isteğiyle banliyö ve kapalı site gibi kentsel yerleşmeler ortaya çıkmıştır. Dışa kapalı konut yerleşmelerinde çoğunlukla topluluğun kamusal görünüşünün ön planda olduğu kişisel görünüşün gelişmediği ifade edilmektedir. Korumalar kapılar, bariyerler, alarmlar, güvenlik görevlileri, kamera gibi ekipmanların ve kaliteli servislere sahip olan bu yerleşimlerin kanunla desteklenmesinden dolayı kültürel ve sosyal olarak özel alanlar olduğu kabul edilmekte ve kentteki diğer alanlardan daha ayrıcalıklı bir hal taşımaktadır. Sosyal farklılıklar üzerinde temellenen ayırım, sosyal problemlerin doğal bir nedeni veya sonucu değil sosyal modelin bir yansıması ya da sembolü olarak kabul edilebilecek kapılar duvarlar gibi güvenlik ekipmanlarıyla şaşırtıcı hale gelmektedir. Bir yanda sosyal sınıf oluştururken öte yandan üst sınıfa prestij ve saygınlık kazandırmaktadır. Kazanılan prestij ve saygınlık ile mahremiyet sınırları da daha net bir hale gelmektedir (Ayten, 2011: 32-33).
- Bu adacıklarda konut sahibi olmak isteyen kişiler ayrıcalıklar değeri olarak nitelendirilen bir katma değeri satın almak istemektedir. Bu “ayrıcalıklar dünyası”, nezih ve seçkin ortamlarda spor alanlarının olduğu, boş zaman aktivitelerinin yapılacağı, lokanta ve gece kulüplerinin olduğu mini kent olarak değerlendirilmektedir. Bu mini kentlerde insanları birbirine bağlayan nedenler ise, kent merkezinden soyutlanma, bu mini kentlerin daha yeni kuruluyor olması sebebiyle oluşan ortak ihtiyaçlar, genellikle ev sahibi olunması nedeniyle hem evin hem de çevrenin bakımının ve korunmasının

sağlayacağı avantajlardan yararlanma isteği, bir yandan sınıfsal diğer yandan da kültürel bakımdan paylaşılan ortak kaygılar ve değerler doğrultusunda toplumsal türdeşlik isteği oluşturmaktadır. Dışa kapalı konutlarda oluşturulan türdeş komşuluk oluşturduğu için de özel ilgi görmektedir. Bu konut sitelerinde yaşayanlar arasında geleneksel cemaat yerine komşuluk cemaati üzerine şekillenen ilişkiler kurulmaya başlanmıştır (İşlek, 2007: 46).

- Günümüz toplumlarında insanların artık tükettiği dikkate alınmakta ve insanlar tükettikleri hizmetlere göre sınıflandırmaktadır. Kapitalizm ile birlikte gelir oranlarının değerlendirilmesini ifade eden geleneksel eşitsizlik kavramı değişim ve dönüşüm sonrasında artık konut koşullarından çalışma saatlerine kadar uzanan sağlık, eğitim, kültürel olanakları da kapsayan yeni toplumsal ayırım bulgularıyla tekrar ortaya çıkmaktadır. Kent içerisinde ortak sayılabilecek hizmetleri erişilebilirlikte kendini göstermektedir. Kapitalizm ile birlikte tüketim kültürünün değişimi göstermesi sonucunda Türkiye’de her alanda olduğu gibi konut konusunda birçok değişim yaşanmış, 1920-1980 yılları arasında konut, banyo, ısıtma sistemi, sıcak su gibi imkânlarıyla ilişkili olarak modern ve konforlu yaşamın sembolü olarak algılanmıştır. 1980 yılı sonrası ise konut artık refahın ve statü sembolü haline gelmiş, pazarlanmasında tüketicinin dikkatini çekebilmek için görsellik ön plana çıkarılmış, konutun aslında niteliğinden daha çok sağladığı ayrıcalıklara önem verilmiş, böylece konut gerçek anlamını yitirmeye başlamıştır. Yani tüketim kültürüne bağlı olarak üzerindeki göstergeler prestij ve statü yaratmakta sınıfsal mekân ve sosyal farklılaşmayı bir kez daha ortaya koymaktadır (Ayten, 2011: 33).

### 3.2.5. Güvenlik Nedenleri:

- Günümüzde güvenlik artık pazarlanabilir bir ürün haline gelmiştir. Bunun nedenleri arasında ise, sosyal devlet kavramının geçerliliğini yitirmesi, devletin günlük hayattaki organize edici rolünü geride bırakması ile bu rolün piyasa tarafından yerine getirilmesi sayılabilir. Böylece güvenlik, ekonomik açılım ve serbest piyasa tarafından pazarlanabilen ve tüketilebilen bir meta konumuna gelmiştir. Elektronik duvarlar, otomatik kapılar, özel güvenlik birimleri, kapılı-kapalı devre kamera sistemleri ile donatılan dışa kapalı konut alanları güvenlik piyasasının en son teknolojisi ile donatılan ürünleri olarak tercih edilmektedir (İşlek, 2007: 50). Bunun bir sonucu olarak da, sanayileşmiş ülkelerden farklı olarak Türkiye’de, dışa kapalı konut yerleşmelerinin tercih edenler, güvenlik ya da suç korkusundan ziyade, güvenlik duygusu ile hareket etmektedir.

### 3.2.6. Kentsel Nedenler:

- Küresel düzeyde serbest pazar ekonomisi tarafından belirlenen rekabet koşulları içinde dünya kentleri uluslararası sermayeyi kendilerine çekebilmek amacıyla kentsel projeler ile kentler birbiriyle yarışan kentler haline gelmiştir. Küresel ekonominin bir dayatması olarak nitelendirilen yarışmacılık ise teknoloji, esnek üretim biçimi, iş gücü ve sermaye hareketliliği kent mekânı algılama yönünde değişim yaratmış kentler üzerinde olumsuz etkiler ortaya çıkarmıştır. Kazanma amacıyla birbiriyle yarışan kentler sosyal ve kültürel yapı ile biçimlenen kentsel kimliği olumsuz etkilemektedir. Böylece küresel güçler tarafından dayatılan yaşayan kentler kavramı sürdürülemezliğin gerçekleşmesinde en önemli unsurlardan biri olarak nitelendirilmektedir (Ekici, 2011: 115). Türkiye’de son 20 yıl içinde merkezi ve yerel yönetimler altyapılarını uluslararası kuruluşların kredileriyle büyük bir hızla yenileme yoluna gitmiş, yeni çevre yolları inşa edilmiş, kent merkezi dışında karayollarının gelişimine paralel bir şekilde büyük sermaye gruplarının desteğiyle yeni iş ve finans merkezi oluşturmuş ve çevre yollarının ulaşabildiği olası her alanda da yeni konut alanları açmaya başlamıştır. Ekonomik büyümenin hızlı bir şekilde gerçekleştiği ancak büyümenin toplumsal kalkınma şeklinde olmadığı eşitsiz gelir dağılımının daha da arttıran küresel kentler merkezkaç süreçlerle kentsel alanlardan çeperlere doğru yayılmasına sebep olmaktadır ve böylece toplumsal grupların mekânda sınırlarla birbirinden ayrışması yönündeki eğilimler daha da güçlenmektedir. Kentler artık bir araya gelemeyen toplumsal gruplar tarafından bölünmüş yerleşim kümelerine dönüşmektedir. Günümüzde merkezkaç dinamiği ile kent çeperlerinde konut alanları planlı ve plansız bir şekilde yayılım göstermektedir. İşlevi konut olan yatakhane kentler, countryler, korunaklı dışa kapalı siteler her bir büyüklüğe ulaşan kentsel alanlar saklanarak yayılım göstermektedir. Üst gelir grubunun yaşam kalitesi adı altında ve diğer toplumsal gruplardan uzak bir yaşam anlayışıyla kent dışında kendilerine sunulan kapalı sitelere yerleşmektedir (Bilsel, 2006: 327).

Genel olarak Türkiye’de dışa kapalı konutların tercih edilme nedenleri literatürde ekonomik, politik, sosyolojik, fiziksel, güvenlik ve kentsel faktörler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Dışa kapalı konutların tercih edilmesinde diğer ülkelerden farklı olarak Türkiye’de ekonomik ve sosyal faktörler ilk sırada gelmekte, konutların taşıdığı güvenlik donanımı ise kullanıcı tercihleri açısından daha düşük düzeyde bir etkiye sahiptir. Dışa kapalı konut sitelerini tercih edilmesinde etkili olan faktörler genel olarak, konutun bir yatırım aracı olarak görülmesi, çağdaş yaşam standartlarını karşılayacak şekilde lüks donatı olanaklarını taşınması, kapalı konutların vergi indirimi, finansal açıdan vergi indirimi veya kesintisine tabii olması, bireylerin sahip olduğu gelir düzeyi ile orantılı olarak statü ve gösteriş yaratması, yatırımcılar açısından 1980’li yıllarda uygulanan neoliberal politikalarla devletin etki ve müdahale alanının sınırlanması ile özel sektörün önünün açılması ile yatırımcının pazardaki rekabet gücünü arttıran bir etki yaratması, dışa kapalı konutlar kentteki kentsel ve fiziksel konum açısından birçok avantajı bulundurmaması, konutların fiziksel olarak kaliteli- dayanıklı olması, kentteki olumsuz yaşam koşullarından oldukça uzak bir şekilde

tasarlanması, kişilerin sosyo-kültürel değerlerine uygun olarak barınma olanağı sunması, sosyal donatı ve aktivite olanaklarının fazla olması, gösterişli ve lüks bir hayat sunması, bireyleri sahip oluğu tüketim kültürünün bir simgesi haline gelerek ayrıcalıklı bir kimlik yaratması, kapalı kamera sistemleri, duvarlar, alarmlar ve güvenlik görevlilerinde oluşan bir güvenlik donanımına sahip olması ve sürdürülebilir kentsel kalkınmada yatırımcı açısından oldukça iyi bir araç olması etkili olmuştur.

#### 4. GENEL DEĞERLENDİRME

1931-1932 yılları arasında uygulanan devletçi sanayileşme ve devletçi ekonomi uygulamalarının sonucu olarak küçük kentlerde kurulan fabrikalar ile devlet bir yandan ülke genelinde sanayileşmeyi sağlar iken diğer yandan kent odaklı kalkınma ile modernleşmeyi gerçekleştirmeye çalışmıştır. Yani bu dönemde kurulan fabrikalar hem endüstrileşme anlayışının hem de modernleşmenin somutlaştığı mekânlar olmuştur. Anadolu'nun küçük kentlerinde fabrikaların kurulması ile hem geniş bir işçi potansiyeli yaratılmış hem de fabrikalar kuruldukları bölgenin kalkınmasında bir araç olarak kullanılmıştır. Kentlerde oluşturulan bu üretim merkezlerinde çalışanlar ve ailelerinin barınma ihtiyacının karşılanması için sunulan konut aynı zamanda dinlenme, eğitim vb. imkânların sunulduğu mekânlar olmuştur. Kentsel alanda gerçekleşen bu mekânsal devrimler ile birlikte toplumsal alanda değişimler yaşanmaya başlanmıştır. Korunaklı konutlar bu üretim alanlarındaki modernliğin imgesi olmuştur.

1961- 1994 yılları arasında liberal ekonomi politikalarının uygulanması ile birlikte hızlı ve plansız bir kentleşme süreci başlamıştır. Kırsal alandan kentlere olan yoğun göçlerle birlikte kentsel mekândaki konut ihtiyacı giderek artmıştır. Konut ihtiyacının karşılanması için yaşam kalitesinin oldukça düşük olduğu kooperatif ve yap-satçı anlayış doğrultusunda konutlar üretilmeye başlanmıştır. İlk olarak orta gelir grubunun (memur ve işçi) konut ihtiyacına yönelik olarak üretilen yapı kooperatifleri hem devlet tarafından desteklenmiş hem de bazı kamu kurumları kendi çalışmalarının konut gereksinimi için lojmanlar yapmıştır. Bu dönemde üretilen konutlar modernleşmeye başlayan toplumun orta gelir grubunun konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik olmuştur.

1980'li yıllardan itibaren uygulanmaya başlanan neoliberal politikalar ve 2000'li yılların temel imgesi olan kalkınma planlarının hayata geçirilmesi ile dışa kapalı güvenli site tipi-rezidans konut üretimi modernleşme sürecinin bir sembolü haline gelmiştir. Bu dönemde yerel yönetimler, neoliberal politikalar doğrultusunda güvenli site-rezidans üretimini desteklemiş ve kendi sorumluluklarının bir bölümü üst ve orta gelir grubunun tercihi oluşturarak güvenli sitelerin-rezidansların özel yönetim birimlerine bırakmıştır. Merkezi yönetim ise kent odaklı kalkınma planları ile konutun piyasalaşmasının ve bir meta olarak pazarlanmasının önünü açacak yasal düzenlemelere gitmiştir. Bu dönemde dar gelirli kesimin konut ihtiyacı devlet tarafından üretilen konutlarla giderilmiş, üst ve orta gelir grubunun konut ihtiyacı ise konut piyasası tarafından karşılanmıştır. Merkezi yönetim yapmış olduğu yasal düzenlemelerle konut piyasasının önünü açmıştır. Bu dönemde üretilen dışa kapalı korunaklı konutlar barınma işlevinden ziyade, yatırım aracı, sosyal statü ve modernizm imgesi ile ilişkilendirilmiştir.

Dışa kapalı konutlar, 1980 sonrası konut piyasasında oluşan taleple birlikte yaygınlaşmıştır. Bu sitelerin tercih edilmesinde en etkili unsurlardan biri konutların mülkiyet değeri kazanması ve bu değerini korumasıdır. Dışa kapalı konutların en dikkat çekici nitelikleri, kullanıcılarının sosyal statüsünün sembolü olması, sosyal donatı alanları ve sunmuş olduğu güvenlik algısı olmuştur. Asıl üzerinde durulması gereken konu ise, dışa kapalı konutların ortaya çıkmasını sağlayan kısıtlayıcı olan güvenlik olgusudur. Dışa kapalı konutlar gerçekten güvenlik sağlamakta mıdır? Gerçekten dışa kapalı konutlar güvenliğin sağlanması ile birlikte suçun önlenmesinde sadece görüntü yaratmaktadır. Sadece güvenlik nitelikleri sayesinde kullanıcılarının rahat etmesini sağlamaktadır. Suçun konut alanlarından içeri girmesi ve caydırılması konusunda etkili oldukça azdır. Dışa kapalı konutlar son zamanlarda sosyal statü göstergesi olması, bir yatırım aracı olarak algılanması ve bu konutlara sahip olmanın vermiş olduğu rahatlık ve refah düzeyi gibi faktörler nedeniyle tercih edilmektedir. Güvenli konutların oluşumundaki temel düşünce güvenlik faktörü olmakla birlikte, Türkiye'de bu konutların yaygınlaşmasının en önemli nedeni yaşam tarzı ve seçkinlik olgusudur. Dışa kapalı konutlar aslında suç korkusu ile birlikte prestij ve statü sembolü olarak algılanmaktadır. Bu konutlarda kent merkezinde bulunan olumsuz yaşam koşulları yoktur. Bireyler için tasarlanan yaşam tarzı her açıdan ayrıcalığı barındırmaktadır.

Sonuç olarak dışa kapalı konutlar, cumhuriyetin ilk yıllarında üretim alanlarının içinde kent alanında modernizmin sembolü olarak kent halkına sunulmuştur. 1950'lerden başlayarak ve 1960'larda tüm ülke çapına yayılacak biçimde orta sınıfın konut üretim biçimi olarak devlet tarafından teşvik edilen kooperatif üretim yöntemiyle üretilen konutlar ve kamu çalışanları için bizzat devlet tarafından üretilen lojmanlar, modernizm farklı bir mekânsal örgütlenmesi ve bir toplumsal statü göstergesi olarak dışa kapalı konutun üretiminin yeni bir biçimini oluşturmuştur. Son olarak da, 1980 sonrası uygulanan neoliberal politikalar doğrultusunda kentin yeni seçkin kesiminin tüketim alışkanlıkları ve yaşam tarzı için tasarlanan güvenli siteler ve rezidanslar dışa kapalı konutun başka bir biçimi olarak kent mekânında yerini almıştır. Güvenli ve modern konut algısı üzerinden sunulan bu konutlar, ilk dönemlerde her ne kadar üst gelir grubunun tüketimine yönelik üretilmiş ise de kapitalist döngü sayesinde daha düşük maliyetlerle üretilmeye başlanması ile orta ve orta-üst gelir grubunun kullanımına sunulmuştur. Dışa kapalı konutlar, barınma gereksiniminden çok, sunulan ideal yaşam tarzı ile tüketim kültürünün odak noktasında yer almıştır.

#### KAYNAKÇA

Akyol-Altun, D. (2010) **Kent Çeperlerindeki Az Katlı Konut Topluluklarının Kullanıcı-Mekân İlişkisi Bağlamında Değerlendirilmesi: İzmir Örneği**, Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Bina Bilgisi Anabilim Dalı, İzmir.

- Aktaş Polat, Y. (2012) “Küreselleşme Sürecinde Yeni Bir Kentsel İç Mekân Örgütlenmesi Olarak Güvenlikli Siteler: Malatya Örneği”, **II. Turgut Özal Uluslararası Ekonomi ve Siyaset Kongresi Bildiri Kitabı**, 19-20 Nisan 2012, Malatya: İnönü Üniversitesi, ss. 1245-1263.
- Alkışer Y. ve Yürekli H. (2004) “Türkiye’de Devlet Konutunun Dünü, Bugünü, Yarını”, **İTÜ Dergisi/A Mimarlık, Planlama, Tasarım**, Cilt:3, Sayı:1, 63-74 Mart.
- Arslan H. (2014) “Türkiye’nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi”, **Akademik Bakış Dergisi**, Sayı: 40 Ocak-Şubat 2014, Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler E-Dergisi ISSN:1694-528X İktisat ve Girişimcilik Üniversitesi, Türk Dünyası Kırgız-Türk Sosyal Bilimler Enstitüsü, Celalabat – KIRGIZISTAN JEL KOD: M-Y, ID:55 K:08 [www.Akademikbakis.org](http://www.Akademikbakis.org), Erişim Tarihi: 22.07.2018.
- Aytar, İ. (2010) **İstanbul Genelinde Yeni Gelişen Kapalı Sitelerin Yerleşim Verileri ve Özelliklerinin İncelenmesi**, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Ayten, S.S. (2011) **Kapalı Sitelerin Sosyal ve Mekânsal Yapısının Ankara Örneğinde İncelenmesi**, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Balı, R.N. (2007) **Tarz-ı Hayattan Life Style’a: Yeni Seçkinler, Yeni Mekânlar, Yeni Yaşamlar**, İstanbul: İletişim Yayınları, 11. Baskı
- Bilse, C. (2006) “Kentleri ‘Paylaşmak’”, [www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?](http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?), Erişim Tarihi: 22.07.2018, ss. 327.
- Candaş, E. (2007) **İstanbul’da Dışa Kapalı Konut Sitelerinin Tasarımında Güvenlik Konusunun İrdelenmesi**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Çoban, A. N. (2012) “Cumhuriyetten Günümüze Konut Politikası”, **Ankara Üniversitesi SBF Dergisi**, Cilt 67, No. 3, 2012, ss. 75-108.
- Ekici, T. (2011) **Sürdürülebilir Kentsel Gelişme Çerçevesinde Kapalı Sitelerin İrdelenmesi: İstanbul-Çekmeköy Örneği**, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.
- Erol - Yalçınkaya Ş. (2011) **Dışa Kapalı Sitelerde Mimariye Dayalı Yaşam Kalitesinin İrdelenmesi: İstanbul Örneği**, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Geray, C. (2007) “Toplumsal Konut Yöneltilisi ve TOKİ’nin Tutum ve Yöneltilerindeki Son Değişiklikler”, **Kent ve Planlama: Geçmiş Korumak Geleceği Tasarlamak**, haz. Ayşegül Mengi, Ankara: İmge Kitabevi.
- İşlek, E. (2007) **İstanbul’da 1980 Sonrası Oluşan Kapalı Konut Alanlarının İncelenmesi**, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Kavruk, H. (2012) “Türkiye’de Konut Politikası ve Konut Kooperatifçiliğinin Gelişimi”, [www.researchgate.net/publication/283565615\\_Turkiye'de\\_Konut\\_Politikasi\\_ve\\_Konut\\_Kooperatifciliginin\\_Gelisimi](http://www.researchgate.net/publication/283565615_Turkiye'de_Konut_Politikasi_ve_Konut_Kooperatifciliginin_Gelisimi), Erişim Tarihi: 20.06.2018.
- Keleş R. ve Bülent D. (2008) “Ankara’nın Ülke Kentleşmesindeki Etkilerine Tarihsel Bir Bakış”, **Ankara Üniversitesi Mülkiye Dergisi**, Cilt XXXII, Sayı:261, ss.27-44.
- Kurtuluş, H. (2005) **İstanbul’da Kapalı Yerleşmeler: Beykoz Konakları Örneği, İstanbul’da Kentsel Ayrışma**, haz. Hatice Kurtuluş, Ankara: Bağlam Yayıncılık, 2. Baskı.
- Özgür, E. F. (2004) **Sosyal ve Mekânsal Ayrışma Çerçevesinde Yeni Konutlaşma Eğilimleri: Kapalı Siteler, İstanbul-Çekmeköy Örneği**, Doktora Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehircilik Anabilim Dalı, İstanbul.
- Polat, Y. (2014) **Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları: Malatya Örneği’nde Kentsel Mekânın Dönüşümü**, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Konya.
- Samsunlu, A. (2007) “Toplu Konut Kanunu ve Türkiye’deki Uygulamaları”, **Kent ve Planlama: Geçmiş Korumak Geleceği Tasarlamak**, haz. Ayşegül Mengi, Ankara: İmge Kitabevi, ss. 355-374.
- Sey, Y. (1998) “Cumhuriyet Döneminde Türkiye’de Mimarlık ve Yapı Üretimi”, **75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık**, haz. Yıldız Sey, İstanbul: Tarih Vakfı Yayını, 'Bilanço 98' Yayın Dizisi, ss. 25-39.
- Sipahi, E.B. (2011) **1980 Sonrası Yeni-Liberalizm ve Küreselleşmenin Etkisinde Yeni Bir Kentsel Gelişme Biçimi Olarak Güvenlikli Siteler: Konya Örneği**, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kent ve Çevre Bilimleri Anabilim Dalı, Ankara.
- Tekeli, İ. (1998) “Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması”, **75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık**, haz. Yıldız Sey, İstanbul: Tarih Vakfı Yayını, 'Bilanço 98' Yayın Dizisi, ss. 1-25.
- Tümer, Ö. (2006) **Dışa Kapalı Konut Yerleşmelerinin Bursa’daki Örnekler Kapsamında Değerlendirilmesi**, Yüksek Lisans Tezi, Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Bursa.
- Tümer, Ö. ve Dostoglu, N. (2008) “Bursa’da Dışa Kapalı Konut Yerleşmelerinin Oluşum Süreci ve Sınıflandırılması”, **Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi**, Cilt 13, Sayı 2, 2008, ss. 53-68.
- Yakışan, D. (2008) **Post Modern Planlamanın Bir Yansıması Olarak Kapalı- Güvenlikli Siteler Ve Konya Örneğinde Bir Araştırma**, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Konya.
- Yalçınkaya Erol, Ş. (2011) **Dışa Kapalı Sitelerde Mimariye Dayalı Yaşam Kalitesinin İrdelenmesi: İstanbul Örneği**, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Trabzon.
- Yıldız, E. (2011) **Konya’da Dışa Kapalı Konut Yerleşmelerinde Kullanıcı Memnuniyeti Araştırması**, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Konya.
- Zeybekoğlu, S. (2009) “Erken Cumhuriyet Dönemi’nde Sanayi Komplekslerinin Mekânsal Analizi: Nazilli, Kayseri, Bursa, Eskişehir”, **Fabrika ‘da Barınmak: Erken Cumhuriyet Dönemi’nde Türkiye’de İşçi Konutları: Yaşam, Mekân ve Kent**, haz. Ali Cengizkan, Ankara: Arkadaş Yayınları, ss. 215-254.
- 3096 Sayılı Gümrük Teşkilatı İçin Yapıtırlacak Evler Hakkında Kanun (1939).
- 4626 Sayılı Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun (1944).
- [www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=372&RecID=2612](http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=372&RecID=2612), “Konut Sunumunda Lojman Modelinin Türkiye’deki Gelişimi”, Erişim Tarihi: 20.06.2018.