

İstanbul'da korunaklı tek-aile konutları: Konut kalitesi ve kullanıcı memnuniyetinin belirlenmesi

Lale BERKÖZ

İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, Taşkışla, 34437, Taksim, İstanbul

Özet

Korunaklı yerleşimler, kamusal alanların özelleştiği, kentleşmenin yeni bir formunu temsil etmektedirler. Bu tür yerleşimler metropoliten parçalanmanın ve sosyal bölünmenin artışının sembolü olmaktadır. Duvarlar ve kapılar kullanıcılarına güvenlik, mahremiyet ve ayrıcalıklı olmayı garanti etmektedir. Güvenlik koşulları ve 24 saat kontrollü kapılar kamusal erişimi önlemektedir. Bu yerleşimlerin sakinlerine yüksek standartta kentsel hizmetleri sunması üst gelir grubunun kent çeperlerinde yaşama eğilimini etkilemektedir. Kentin çeperlerinde bu tür konut alanlarının gelişimine imkân veren büyük arazilerin varlığı, kent merkezine kıyasla düşük arazi değerleri, doğa ile iç içe olan bu alanların yüksek gelir grubunun talepleri ile örtüşen cazip alanlar olması nedeniyle yerleşim için öncelikle tercih edilen alanlar olmuştur. 1999 Marmara depremi sonrasında özellikle kentin kuzey, kuzey-doğu bölgelerine olan talep bu olguyu daha da hızlandırmıştır. İstanbul'un kuzeyindeki orman alanları ve içme suyu havzalarını tehdit eden rant ağırlıklı yapılaşmaların son yıllarda politik tavizlerle de hızla arttığı görülmektedir. İstanbul'un orman alanlarını ve içme suyu havzalarını tehdit eden yaygın dokulu az yoğun konut gelişmelerinin alansal olarak tespit edilmesi konut alanlarının mekânsal yayılmasının boyutlarının belirlenmesi açısından önem taşımaktadır. Bu bakımdan bu çalışmada, İstanbul'da düşük yoğunluklu konut alanlarının yayılması çerçevesinde özel girişimciler tarafından üretilen üst gelir grubunun yaşadığı tek-aile konutlarından oluşan korunaklı yerleşimlerin mekânsal yer seçimi tercihleri, kentsel donatılarının, erişilebilirlik açısından değerlendirilmesi ve kullanıcılarının konut ve çevresinden memnuniyetlerinin belirlenmesine yönelik bir alan çalışmasının yapılması amaçlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: *Kentsel yayılma, korunaklı konut gelişmeleri, düşük yoğunluklu konut gelişme alanları, tek-aile konutları*

*Lale BERKÖZ. lberkoz@itu.edu.tr Tel: 90 212 293 13 00/ 2299 Fax: 90 212 251 48 95.

Bu makale İTÜ Bilimsel Araştırma ve Geliştirme Programının desteklediği "İstanbul'da Korunaklı Tek-Aile Konutlarının Yer Seçimi Özellikleri" adlı A Tipi proje kapsamında geliştirilmiştir. Makale metni 03.10.2007 tarihinde dergiye ulaşmış, 18.12.2007 tarihinde basım kararı alınmıştır. Makale ile ilgili tartışmalar 01.02.2009 tarihine kadar dergiye gönderilmelidir.

Location of single family housing in Istanbul

Extended abstract

Gated neighborhoods represent a new form of urbanism where public spaces are privatized. They have become one of the symbols of metropolitan fragmentation and the increase of social segregation. The walls and gates ensure the users that they will have a secure, private and privileged life. On the other hand, high security elements and 24-hour guarded gates constitute an obstacle in front of public access. For this reason, the academic literature on planning dealing with gating is almost universally negative. The literature seems to suggest that gating contravenes professional planning principles of openness, access, diversity, and equity.

Gated communities- enclaves of residents surrounded by walls, often with security guards- are becoming increasingly popular in Istanbul. This transformation began in the 1990's when the high-income groups, who had accumulated wealth in the aftermath of the 1980's, chose to escape from the dense life of the city center, leaving the heterogeneous residential areas behind. Instead, they showed a tendency to settle in isolated residential areas. As a result, new residences started to spread around the peripheries in Istanbul, whose developmental features complied with the expectations of living shared by families of the same cultural background and income level.

These communities were equipped with special amenities, large variety of leisure activities, higher building standards and high-quality neighborhood environmental infrastructures. Neighborhood environmental structures include high-quality roads, walkways and landscapes, false-gated entrance pillars, luxurious street furniture, pocket open spaces. Encouraging car-ownership and use, gated communities have various consequences: congestion and pollution at considerable levels, a decrease in a sustainable public transport system are two examples among these consequences. They also increase the appearance of suburban car-based residential sprawl, leading to longer commuter journeys and congestion.

The literature in this field has mainly focused on social and psychological issues, such as the impact

of gated communities on social relationships. On the other hand, there are a few studies analyzing the spatial distribution of gated communities, which is linked to urban sprawl. Therefore, changes occurring with the growth and density of residential areas will give us an idea about the potential tendency of growth in the future.

Because of the lack of comprehensive survey of gated communities at a local and metropolitan scale, this paper analyses the sprawl of gated single-family residential communities in Istanbul metropolitan area and aims to study spatial distribution of his communities and locational preferences. The study does not include multi-family urban developments. We worked to develop an inventory of single-family gated projects in Istanbul. In this study, in order to assess the factors that improve housing and environmental quality satisfaction, both the concepts of housing and its environment, and the subject of housing and environmental quality satisfaction have been investigated.

The findings of this study are: although the target development of Istanbul metropolitan area's macro form has been determined to be linear on east-west direction, the course of this development has come to threaten forested areas and water basins towards the north. The spatial distribution of the gated communities is linked with the urban sprawl of Istanbul.

Gated communities consisting of single-family housings are generally developed on low-density big lands, leading to rapid sprawl in Istanbul. These communities also cause social and physical polarizations since they are disconnected and isolated from their environment.

These communities cannot be integrated into the metropolitan area plan because they are implemented in plans of multi-pieces. Thus they make up spots disconnected from other land uses on the plan. In this respect, it is crucial and urgent to develop strategies regarding the rapid sprawl of the gated communities within the development of housing areas in the Istanbul metropolitan area. Otherwise, the rapid destruction of natural areas and the Bosphorus are at stake.

Keywords: *Urban sprawl, gated residential developments, low-density developments, single-family housing.*

Giriş

Korunaklı yerleşimler, 21. yüzyılın kentsel çevreyi dönüştürme potansiyeline sahip olan yeni bir olgudur (Landman, 2000a). 70'li ve 80'li yıllarda tüm dünyada gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde farklı biçimlerde gelişerek yaygınlaşan kentsel bir olgudur. Bu tür yerleşimler metropoliten parçalanma ve sosyal ayrışmanın artışının sembolü olarak görülmektedir.

Bugün dünyanın farklı bölgelerindeki korunaklı yerleşmeler farklı amaçlarla inşa edilmekle birlikte çoğu benzer amaçlıdır. Genellikle, etnik veya aynı gelir grubundaki ailelerin oluşturduğu homojen gruplar için, güvenlik amaçlı yada aidiyet-kimlik arama, ayrıcalıklı yaşam talebi (prestij yerleşimleri) amaçlı olarak küreselleşmenin yarattığı yeni yaşam tarzı arayışlarına cevap verecek şekilde geliştirilmektedirler. Kı-saca, güvenlik, konfor, daha iyi yaşam kalitesi ve sosyal homojenliğe sahip üst ve üst-orta gelir grubunun yaşadığı konut alanları olarak tanımlanmaktadır. Birçok çalışmada statü, farklı yaşam biçimi ve güvenlik bu kentsel parçalanmanın en önemli nedenleri olarak gösterilmektedir (Coy, 2006).

Kamusal erişimin kısıtlandığı (kontrollü giriş ya da kısıtlı erişim) etrafı duvarlarla ya da çitlerle çevrili konut gelişimleridir. CCTV ya da güvenlik personeli ile korunan yerleşimlerdir. Ortak kullanımlı özel ve özelleşmiş olanaklar (yaya yolları, yüzme havuzları, tenis kortları, yeşil alanlar), girişin kontrollü olması, açık alanların ortak özel sahipliliği ya da özelleşmiş erişimin söz konusu olduğu yerleşimlerdir.

Korunaklı yerleşimleri bu konuda önemli çalışmaları olan Blakey ve Snyder (1997) üç grup altında toplamaktadırlar:

1. Yaşam tarzı toplulukları
2. Prestij toplulukları
3. Güvenlik bölgesi toplulukları

Bu yerleşimler genellikle, güvenli, kontrollü girişe sahip ve duvarlarla çevrelenmiştir. Bu tür yerleşimler, kendine yeterli olmasını sağlayan, sosyal yaşama cevap veren her türlü

boş zaman değerlendirme faaliyetleri için sosyal tesisler, otopark alanları, spor alanları v.b. ile donatılmaktadırlar.

Sosyal ve ekonomik eşitsizliklerin mekâna yansımaları olan korunaklı yerleşimler, modern kentin banliyölerinden farklı bir olgu olarak ortaya çıkmıştır. Özel mülkiyete ait araziler üzerinde, kamuya kapalı ve özerk yönetimi olan yerleşmelerdir. Bu tip yerleşmelere getirilen en büyük eleştiri kentsel kamusal mekân konusundadır. Kentsel mekân, kamusal açık alanlar olmaktan çıkıp, özelleşmektedir (Le Goix, 2003).

Kentsel şiddet ve suçluluk literatürde korunaklı yerleşimlere taşınmanın ana nedeni olarak gösterilmektedir. Devletin vatandaşlarına temel hizmetleri sunmadaki yetersizliği sonucunda sosyal eşitsizliğin artışı, sosyal kutuplaşmanın yayılma süreci ve uluslararası eğilim girişimcileri bu konuda yatırım yapmaya cesaretlendiren dinamiklerdir (Davis, 1992; Blakely and Snyder, 1997; Webster, 2002).

Literatürde bu konunun çeşitli boyutlarını ve var oluş nedenlerini açıklayan çalışmalar vardır: Duvarlarla çevrili kale şehirlerini eleştiren (Davis, 1992), kamusal alanların özel alanlara dönüşümü (Christopherson, 1994), kamusal mekânın sonu (Mitchell, 1995), sosyal kutuplaşma ve bölünme (Caldeira, 1996), kentsel şiddet korkusu ve gözetimde tutma (Low, 2001), hizmet sunan klüp mekânı (Webster, 2001), özel, reaksiyoner ve sosyal bakımdan izole oluşunu eleştiren (Low, 2001; Marcuse, 1997; Wilson-Doenges, 2000) çalışmalar vardır. Planlama literatürü, kapalı adacıkları açıklık, erişilebilirlik, farklılık, çeşitlilik ve eşitlik gibi planlama ilkeleri açısından irdelemektedir.

Korunaklı yerleşimler, sosyal kutuplaşma ve dışlama gibi kentsel patolojilerin belirtilerini göstermesi gibi birinci derecede riskleri taşımaktadır. Bu konuda yapılan araştırmalar kentsel kamusal mekânların azalmasının düşük sosyal sınıflara zararlı olduğunu ve gönüllü korunmanın sosyal ayrışmayı arttırdığını ortaya koymaktadır (Blakely ve Snyder, 1997; Caldeira ve Teresa, 2000; Glasze, Frantz ve Webster, 2002; Low, 2001).

Landman (2000b) korunaklı yerleşimlerin farklı ırk, kültür ve sınıftan insanların etkileşimlerine sınır koymasına ilaveten sosyal ve ekonomik faaliyetler tabanında oluşturulan sosyal ağı yapılandırma güçlükler yaşanmasına neden olduğunu belirtmektedir. Kapılar ve çitlerin sadece fiziksel bir bariyer olmadığını “dışarıdaki diğerlerine” kuvvetli bir mesaj ya da sinyal iletme potansiyelinin olduğunu vurgulamaktadır.

Blakeley ve Snyder (1997) korunaklı yerleşmeleri benzer özelliklere sahip alanlarda bulunduğunu; genellikle metropoliten alanların hızlı nüfus değişimlerinin olduğu, yüksek gelir düzeyindeki nüfusun yaşadığı, konut ayrışmasının belirgin olduğu, yüksek suç oranı ve bu konudaki korku ve endişenin olduğu alanlarda yayılmaktadır.

Bu tür yerleşimlerin ‘fiziksel mimari bariyerlerle’ ya da ‘mimari koruma’ ile bir tür gönüllü tecrit olarak (gettolar gibi) sosyal ayrılmanın bir formu olduğu vurgulanmaktadır (Raposo, 2003). Fiziksel sınırlandırma sadece mekân ayırmaya değil sosyal ayırmaya da neden olmaktadır.

Yöntem

Bu çalışmanın ilk aşamasında İstanbul’da bulunan 99 adet tek-aile korunaklı yerleşimi ile ilgili tespitler 1/5000 ölçekli sayısal haritalara işlenmiştir. Her yerleşim ile ilgili konut ve yerleşim bilgi formu hazırlanarak bir envanter oluşturulmuştur.

İkinci aşamada, kullanıcı memnuniyetini belirlemek üzere anket çalışması yapılmıştır. İstanbul’da korunaklı tek-aile konut kullanıcıların konut ve çevresel kalite memnuniyeti belirleyicilerinin saptanmasına yönelik örneklemin seçimi kota yöntemi ile belirlenmiş ve bu tür yerleşimlerin bulunduğu 11 ilçede (Avcılar, Bakırköy, Beşiktaş, Beykoz, B. Çekmece, Eyüp, Kartal, Pendik, Sarıyer, Tuzla ve Üsküdar) hane reisleri ile yüz yüze görüşülerek 401 adet anket soruşturması yapılmıştır.

Anket sonuçlarının tek değişkenli ve çok değişkenli istatistiksel analiz teknikleri yardımıyla değerlendirilmesi ile önemli bulgular elde edilmiştir.

İstanbul’da konut alanlarının gelişimi

Cumhuriyetten önce İstanbul’un orta gelir grubu konut alanları geleneksel çarşı ve yönetim merkezinin bulunduğu Tarihi Yarımada’da sahil ile çarşı arasındaki mahallelerdi. Üst gelir grubu ise Boğaziçi ve Beyoğlu’nda oturuyordu. Kentin Marmara Denizi kıyısında sayfiye yerleşmeleri yer alıyordu.

Cumhuriyetin ilk yıllarında 1950’lere kadar olan dönemde üst gelir grubu Boğaziçi ve kentin modern merkezinin (Beyoğlu ilçesi) çevresindeki semtlerde yaşamaktaydı.

Türkiye’de hızlı nüfus artışına dayanan kentleşme olayı 1950’li yıllarda başlamıştır. II. Dünya savaşı sonrasında toplumsal ve ekonomik değişimlerin sonucu olarak büyük kentlere göç eden önemli miktardaki işgücü açığının önemli bir kısmını İstanbul almıştır.

II. Dünya Savaşı’ndan sonra, toplumun ekonomik büyüme hızı, kırsal göçle gelenlere yeterli sayıda örgütlü iş açamamıştır. Kente gelen kitleler yaşamlarını örgütsüz iş alanlarında sürdürmek zorunda kalmıştır. Bu durum kent içinde büyük gelir eşitsizlikleri ve birbirinden kopuk toplumsal grupların oluşmasına neden olmuştur. İş yaşamındaki ve kültür farklılıklarındaki bu ikilem fiziki mekânın yapılaşmasında kendini göstermektedir (Tekeli, 1991).

1950-60 döneminde kentsel alanlar merkezden 30 km. yarıçaplı bir alan içinde uzanmaktadır. Bu dönemde Eminönü, Fatih ve Şişli en yoğun ilçelerdi. 1956-60 yılları arasında İstanbul’da çıkarılan yeni yasa ile trafiği rahatlatmak amacı ile çok büyük yıkımlar yapılarak yeni yollar açılmıştır. Göçle gelen nüfus sanayi alanlarının komşuluğunda Zeytinburnu ile Ankara Asfaltı arasında ilk gecekonduları oluşturmuşlardır (Berköz, 1991). Bu dönemde konut alanları yerleşimi tercihinde gelir gruplarına bağlı olarak bir farklılaşma görülmektedir. Düşük gelir grupları çalışma alanlarına yakın olma, üst gelir grupları ise sanayiden uzak kültürel merkeze yakın olmayı ve yeni kurulan seçkin semtlere yakın olmayı tercih etmekteydiler (Aysu, 1984).

1960 yılında metropoliten nüfus 1950 yılına göre %65.57 oranında bir büyüme göstermiştir ve nüfusun %70'i kent merkezine (Eminönü) 6-7 km'lik alanda yaşamaktadır. 1960-70 döneminde nüfus yığılmalarının merkez alan dışına kaymaya başladığı ve artan nüfusun %45'inin bu iç çemberin dışında yerleşmiş ve en yüksek nüfus artış hızlarının bu kesimde olduğu görülmektedir (B.İ.N.P.B.B., 1971). 1960'lardaki kent sel yayılmanın yaklaşık olarak 320 km² olduğu tahmin edilmektedir.

1960-70 döneminde, nüfusun konut alanlarında yoğunlaşarak süren dağılımı bu dönemde merkezden dışa doğru azalan bir yoğunluk kademe lenmesinin ortaya çıktığını göstermektedir (Aysu, 1984). Beyoğlu ve Eminönü ilçeleri 1240 kişi/ha ile en yüksek yoğunluktadır. Batı yakasındaki yüksek yoğunluklara karşın doğu yakasındaki düşük yoğunluktaki az katlı bahçeli yapılaşma yüksek gelir gruplarının yerleşme tercihlerini oluşturmaktadır (Suher, 1963). 1950'lerde sanayi alanları etrafındaki kümelenmeler şeklindeki gecekondulaşma, bu dönemde giderek artarak her sektörden düşük gelirli grupların yerleşme alanlarını olmuştur.

1970-80 döneminde İstanbul metropoliten alanı merkezden 40-45 km'lik yarıçaplı daire içinde yayılma göstermiştir. Bu dönemde Doğu yakasındaki gelişme hızı, Batı yakasının üzerinde olup nüfusun %28'i Doğu Yakasında, %72'si Batı yakasında yaşamaktadır.

1970-75 yılları arasında İstanbul'daki özel araç sayısındaki artışın %150 oranına erişmesi ile Batı ülkelerinde yüzyılın başlarında görülen otomobilin neden olduğu mekansal yayılmanın İstanbul'da da başladığı görülmektedir. İstanbul metropoliten alanında mekânsal yapıyı etkileyen ikinci etmen 1973 yılına kadar denizyolu ile bağlanan iki yakanın köprü yapımı ile erişilebilirliğini arttırmış ve bu yakınlaşma Kadıköy-Kartal arasındaki Marmara Denizine paralel olarak bu bölgenin aşırı yoğunlaşmasına neden olmuştur. Boğaz Köprüsü ve çevre yollarının ikinci büyük etkisi kentin yoğunluğunun kuzeye doğru kaymasıdır. Boğaziçi'nde yeni açılan yolların neden olduğu arazi değerlerindeki artış

tarihsel ve doğal kaynakların tahrip olmasına neden olmaktadır.

Seksenli yıllar Türkiye ekonomisinde yapısal değişimin yaşandığı yıllardır. 24 Ocak kararları ile küçük ve orta ölçekli girişimciler devre dışı kalmış, yapı sektöründe yoğun sermaye ve teknoloji devreye girmiştir. 1984 yılında çıkarılan Toplu Konut Yasası ile büyük ölçekli toplu konut projelerinin gerçekleştirilmesine ivme vermiş, gerek kooperatifler gerekse özel sektör konut girişimcileri tarafından yeni uygulamalar gerçekleştirilmiştir.

1980 yılında İstanbul'da yaşayan nüfusun %60.21'inin kent merkezinden 0-10 km'lik yarıçaplı ilk dilimde, %31.76'sının 10-20 km.lik dilimde, %2.63'ünde 30-60 km'lik dilimde yer aldığı görülmektedir (Aysu, 1984).

2. Boğaz Köprüsünün 1988 yılında hizmete girmesiyle iki yakadaki ulaşım bağlantılarının giderek artışı, özel oto sahipliğinin üst düzeyde olduğu yüksek gelir gruplarının metropoliten alan içindeki hareketliliklerini arttırmıştır. Böylece üst gelir grupları konut alanı yer seçimi tercihlerini Kadıköy ilçesindeki prestij alanlarına doğru yer değiştirerek yapmışlardır. İki yaka arası ulaşılabilirlik düzeyinin artırılması sadece üst gelir gruplarının değil düşük gelir gruplarının da hareketliliğini arttırmıştır.

1980-90 döneminde E-5 ile Trakya ve Anadolu Otoyolları arasında kalan boş alanlarda, Boğazın her iki yakasında kuzeyde plansız konut alanı gelişmeleri görülmeye başlamıştır (Aysu, 1984).

1980'lerin başından itibaren üst-orta tabakanın toplumsal ayrışmasının fiziki mekana yansımaları olarak dışa kapalı konut alanları oluşmaya başlamıştır. Bu tür yerleşimleri gerçekleştiren girişimlerin konut inşaat sektörü içinde bir alt sektör haline gelmesi, 1980'lerin başında alınan ekonomik kararlar ve 1970'lerin ikinci yarısında yaşanan ekonomik krizin rant gelirlerini kent topraklarına kaydırmasının yarattığı potansiyel ile olmuştur (Karaören, 1992).

Türkiye’de yabancı sermayenin yatırım yapmasını teşvik edici yasal düzenlemeler ile Doksanlı yıllardan itibaren özellikle İstanbul’a yapılan yabancı yatırımların miktarında artış olmuştur (Berköz, 2005). Yabancı sermayenin İstanbul’da yatırım yapmaya başlaması ile yüksek gelirli üst düzey yönetici kadrolarından oluşan lüks konut tüketicisi bir grubun da üst gelir gruplarına eklenmesi anlamına gelmektedir. Bu kullanıcı kitlesi için dışa kapalı ve kontrollü konut yerleşimleri güvenli oluşu nedeniyle alıştıkları ortama uygun olması bakımından tercih ettikleri konut tipolojisi olmuştur.

1990 yılından başlayarak yerleşim alanlarının kara tarafına doğru genişlediği, 1. ve 2. Boğaz Köprülerine bağlı çevre yollarını izleyerek, öncelikle bu yol güzergâhları ile kıyı arasındaki alanın yapılaştığını ve kuzeyde Alibeyköy ve Ömerli içme suyu havzalarına doğru gelişmekte olduğu görülmektedir (Berköz, 2006).

İstanbul’ da korunaklı yerleşme tipolojileri

Türkiye’de korunaklı yerleşimler ülkenin batı ve güney sahillerinde ikinci konut yerleşimleri olarak gelişmeye başlamıştır.

Türkiye’de korumalı yerleşmeler üst gelir grubunun talepleri doğrultusunda geliştiği için prestij yerleşmeleri olarak gelişmektedir (Arradamento, 2003). Korunaklı yerleşmeler beş tip geliştirici kurum tarafından gerçekleştirilmektedir: Kooperatifler, Toplu Konut İdaresi, Yerel Yönetimler, Özel Girişimciler, Türkiye Emlak Bankası.

Doksanlı yıllarda kentli seçkin sınıfın kent içindeki heterojen dokulu konut alanlarında yaşamak yerine, İstanbul’un yoğunluğundan uzak, yalıtılmış ve homojen yani kendi kültür ve gelir düzeyindeki ailelerle birlikte yaşama beklentilerine uygun yaşam biçimini yansıtan konut arayışlarına cevap veren tek-aile konutlarından oluşan az yoğun toplu konut alanları hızla kentin çeperlerinde gelişmeye başlamıştır. 1984

yılında yürürlüğe giren Toplu Konut Yasası da bu potansiyel talebe cevap verecek gerekli yasal alt yapıyı oluşturmuştur (Berköz, 2006).

Kentin çeperlerinde bu tür konut alanlarının gelişimine imkân veren büyük arazilerin varlığı, düşük arazi değerleri, doğa ile iç içe olan bu alanların yüksek gelir grubunun talepleri ile örtüşen cazip alanlar olması nedeniyle yerleşim için öncelikle tercih edilen alanlar olmuşlardır. 1999 Marmara depremi sonrasında özellikle kentin kuzey, kuzey-doğu bölgelerine olan talep bu olguyu daha da hızlandırmıştır. Bu tür yerleşimler genellikle güvenli, sosyal konforlarla donatılmış, villa tipi duvarlı yerleşimlerdir.

Perouse, J.P. (2003) “Mekânsal Ayrışma Süreci” adlı çalışmasında İstanbul’da yaklaşık olarak 400 adet korumalı yerleşmenin olduğunu ve bu yerleşmelerde 60-70 bin kişi yaşadığını vurgulamaktadır. 2000 yılından sonra İstanbul’da inşa edilen korumalı yerleşmelerin 30 milyon m²’ye ulaştığı belirtilmektedir (Coliers Rescoe, 2003).

İstanbul’daki korumalı yerleşme tipolojileri 4 tip altında toplanmıştır: (Baycan Levent& Gülümser, 2004)

1. Dikey Korumalı Yerleşmeler: Bu tip yerleşimler kent merkezinde iş merkezleri komşuluğunda konumlandırılmış yüksek katlı rezidanslardır. Genellikle iş adamları için tasarlanmaktadır.
2. Yatay Korumalı Yerleşmeler: Müstakil tek aile konutlarının oluşturduğu bu yerleşimler geniş alan gereksiniminden dolayı kent çeperlerinde konumlandırılmışlardır. Genellikle çocuklu üst ve üst-orta gelir grubuna mensup aileler tercih etmektedir.
3. Yarı-Yatay Korumalı Yerleşmeler: Kentin prestijli semtlerinde konumlandırılmış ve apartman bloklarından oluşan yerleşimlerdir. Üst ve orta gelir grubu için geliştirilmişlerdir.
4. Karma Tip Korumalı Yerleşmeler: Kendine yeten, her tür donatı alanlarına sahip uydu kentlerdir. Genellikle erişilebilirliği yüksek çevre yolu komşuluğunda geniş arazilerde kurulmuşlardır.

Korunaklı yerleşimlerin yayılması

Bu çalışma kapsamında tek-aile korunaklı yerleşimlerinin İstanbul metropoliten alanındaki yayılması Aralık 2004, 2005 ve 2006 ilkbahar aylarında arazide tespit yapılarak belirlenmiştir. Arazide tespit edilen korunaklı yerleşimler (KY) 1/5000 ölçekli sayısal haritalara işlenmiştir. Tek-aile korunaklı yerleşimlerinin İstanbul metropoliten alanındaki ilçelere dağılımları Şekil 1'den izlenebilir. Haritadan görüldüğü gibi yerleşimlerin büyük kısmı çevre ilçelerde yer almaktadır.

Bu çalışma kapsamında İstanbul metropoliten alanında 99 adet korunaklı tek-aile yerleşimi tespit edilmiştir (Berköz, 1996). Bu yerleşimlerde toplam 10.366 adet konut birimi bulunmaktadır. İstanbul'daki tek-aile korunaklı yerleşimlerinin büyük bir kısmı (%83.8) 1990 sonrasında yapılmıştır (Tablo 1). Özellikle en fazla sayıda KYnin bulunduğu Sarıyer, Beykoz ve B.Çekmece ilçelerinde 90 sonrasında yapılan yerleşmeler bulunmaktadır. İstanbul'da bulunan 99 adet tek-aile KYlerinin %19.2'si merkez ilçelerde, %80.8'i çevre ilçelerdedir. Konut birimi bakımından %8.5'i merkez, %91.5'i çevre ilçelerdedir (Tablo 2).

İstanbul'da KYlerin yoğun olarak bulunduğu ilçeler Sarıyer, Beykoz ve B.Çekmece ilçeleridir. Bu ilçelerde İstanbul'daki toplam KY'lerin %48.5'i toplanmıştır. Sarıyer ve Beykoz ilçeleri İstanbul Boğaz'ının kuzey-batı ve kuzey doğusunda yer almakta olması nedeniyle arazi değerleri açısından İstanbul'un en yüksek arazi değerlerine sahip bölgesidir. Ayrıca, bu ilçelerdeki KY toplam konut birimi sayısı da diğer ilçelerle kıyaslandığında çok yüksektir. İstanbul'daki KY'lerin toplam konut biriminin %78.2'si bu ilçelerdedir.

Toplam konut birimi bakımından değerlendirdiğimizde 50 konut biriminin altındaki KYleri toplamın %61.6'sını oluşturmaktadır. 50 konut biriminin üzerindeki büyüklüğe sahip KYlerin büyük kısmı çevre ilçelerdedir (%86.8) (Tablo 3).

Genellikle, KYlerdeki konut yoğunluğunun 50 konutbirimi/ha'ın altında olduğu görülmektedir.

Büyük çoğunluğun ortalama yoğunluğu (%57.6) 10-25 konut birimi/hektar'dır. Yoğunluğu 25-50 konut birimi/ha olan KYleri toplamın %11.1'idir (Tablo 4).

İstanbul'daki KY'lerinin büyük kısmının arazi büyüklüğü 10 hektarın altındadır (%84.8). (Tablo 5). En fazla tercih edilen konut birimi büyüklüğü ortalama 200-299 m²'dir (Tablo 6).

İstanbul'da korunaklı tek-aile yerleşimlerinin konut ve kullanıcılarının özellikleri

Korunaklı konut kullanıcılarının genel özellikleri yapılan anket sonuçlarına göre belirlenmiştir:

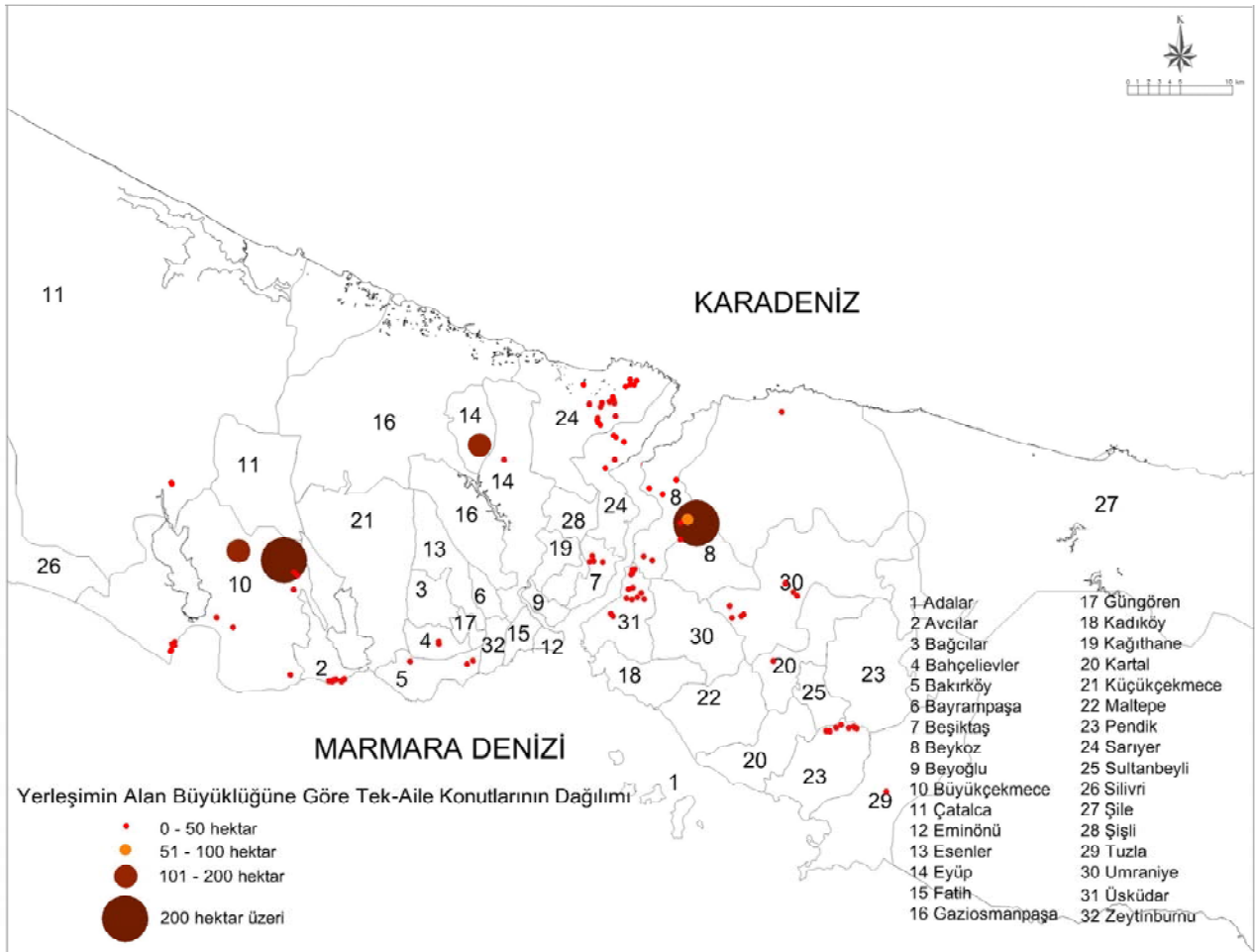
- Anket değerlendirmelerinden tek-aile yerleşmelerinde hane halkı ortalaması 3.3 olarak hesaplanmıştır. Bu değer 3.85 olan İstanbul'un ortalama hane halkı büyüklüğünün altındadır (DİE Bina Sayımı, 2000).
- Konut alanlarındaki hane halkı büyüklüğü çoğunlukla 3-4 kişiliktir (%75'i). Ailelerin %15.9'u 1-2 kişi, % 8.5'i 5-6 kişiden oluşmaktadır.
- Korunaklı yerleşim alanlarında yaşayan hane reislerinin çoğunluğunun orta yaş (30-59 yaş) aralığında (%81.8'i), %7'si 0-29 yaş aralığında, %11.2'si 60 yaş ve üzeri yaşta oldukları belirlenmiştir.
- Örneklem kapsamındaki yerleşimlerdeki hane reislerinin büyük çoğunluğu %58'i üniversite, %14.5'i Y. Lisans, %8'i yüksekokul, %10.8 lise mezunudur. Bu oranlar eğitim düzeyinin İstanbul ortalamasının çok üzerinde olduğunu göstermektedir.
- Hane reislerinin %88.5'i çalışmakta, %11.5'i çalışmamaktadır. Konut alanlarındaki hane reisi eşlerinin %62.6'sı çalışmamakta, %37.4'ü çalışmaktadır.

Hane reislerinin çoğunluğu serbest meslek sahibi (%32.7'si) ve %20.6'sı uzman mesleklerde çalışmaktadır. %3.7'si akademisyen, %8.2'si mühendis, %4.2'si doktor, %1.1'i sanatçı, %2.9'u üst düzey yönetici, %1.3'ü sanayici, %6.9'u tüccardır. %8.7'si ise emeklidir.

- Ailelerin gelir durumları kendi beyanlarına dayanarak beşli skala ile ifade edilmiştir. Araştırma kapsamındaki yerleşmelerde yaşayan ailelerin büyük çoğunluğu (%44.5'i) üst-orta gelir grubuna, %40'ı orta gelir grubuna, %14'ü üst gelir grubuna mensup ailelerden oluşmaktadır.
- Konutların %37.4'ünde sürekli olarak 4 kişi, %28.4'ünde 3 kişi, %15.2'sinde 2 kişi, %13.2'sinde 5 kişi, %3.5'inde 1 kişi, %2'sinde 6 kişi yaşamaktadır
- Korunaklı tek-aile yerleşimleri sakinlerinin bu yerleşimlere taşınmadan önce yaşadıkları ilçelere baktığımızda en yüksek oranları ile %19.3 ile Kadıköy, %15.2 ile Beşiktaş, %15 ile Bakırköy gibi merkez ilçelerde yaşadıklarını görmekteyiz. Bu yerleşime yerleşmeden önce çevre ilçelerde yaşayanların oranına baktığımızda ise en yüksek oranları ile B.Çekmece (%8.4) ve Sarıyer (%7.9) ilçelerinin tercih edilmiş olduğu görülmektedir.
- Daha önce oturulmuş konut türü %65.4 şehir içi apartman dairesi, %16.9 toplu konut apartman dairesi, %17.2 müstakil konuttur.

Konut ile ilgili özellikler:

- Toplu konut alanlarına taşınma zamanı büyük çoğunlukla (%41.6'sı) 3 yıl ve üstüdür. Bunu %32.9 oranı ile 1-3 yıl önce, %15.7 ile 6-12 ay önce, %7 oranı ile 3-6 ay önce, %2.7 ile son üç ay izlemektedir.
- Ankete katılan ailelerin %82.8'i mülk sahibi, 11.5'i %'ü kiracı, %0.2'si aile mülkünde ücretsiz, %0.5'i aile mülkünde kira ile ikamet etmektedirler



Şekil 1. İstanbul metropoliten alanındaki tek-aile korunaklı konut yerleşimlerinin büyüklüklerine göre dağılımları

İstanbul'da korunaklı tek-aile konutları

Tablo 1. Korunaklı yerleşimlerin yapım yılı

İLÇELER	1960 öncesi	1960-69	1970-79	1980-89	1990-99	2000+	TOTAL
Merkez İlçeler							
BEŞİKTAŞ							4
BAKIRKÖY			2	2			3
ÜSKÜDAR	2			1	1	12	13
Çeper İlçeler							
ÇATALCA						2	2
B.ÇEKMECE						6	15
AVCILAR					9		7
B.EVLER					7	1	3
EYÜP				1	1	1	2
SARIYER						2	23
BEYKOZ				2	21	3	10
ÜMRANİYE					5		7
KARTAL	1				7	1	1
PENDİK				5			8
TUZLA					3	1	1

Tablo 2. Korunaklı yerleşimlerin ilçelere dağılımı

İLÇELER	KY Sayıları	KYlerdeki Konut Birimi Sayısı
Merkez İlçeler		
BEŞİKTAŞ	4	214
BAKIRKÖY	3	124
ÜSKÜDAR	13	283
Çeper İlçeler		
ÇATALCA	2	47
B.ÇEKMECE	15	3370
AVCILAR	7	116
B.EVLER	3	126
EYÜP	2	382
SARIYER	23	2078
BEYKOZ	10	2657
ÜMRANİYE	7	432
KARTAL	1	116
PENDİK	8	319
TUZLA	1	102
TOPLAM	99	10366

Tablo 3. İlçelere göre korunaklı yerleşimlerin konut birimi sayıları

İLÇELER	>10	10-49	50-99	100-249	250-500	500+
Merkez İlçeler						
BEŞİKTAŞ		2	2			
BAKIRKÖY		2	1		1	
ÜSKÜDAR	2	10	1			
Çeper İlçeler						
ÇATALCA	2					
B.ÇEKMECE	3	6	3		1	2
AVCILAR	1	6				
B.EVLER	3					
EYÜP			1		1	
SARIYER		9	8	4	1	1
BEYKOZ		5	1	1	1	2
ÜMRANİYE		4	2	1		
KARTAL				1		
PENDİK		6	2			
TUZLA	1			1		

Tablo 4. Korunaklı yerleşimlerin yoğunlukları (konut birimi/hektar)

İLÇELER	>10 unit/ha	10-25 unit/ha	26-50 unit/ha	50+ unit/ha
Merkez İlçeler				
BEŞİKTAŞ		4		
BAKIRKÖY		2	1	
ÜSKÜDAR	4	7	1	1
Çevre İlçeler				
ÇATALCA			2	
B.ÇEKMECE	3	9	3	
AVCILAR	2	4	1	
B.EVLER		2		1
EYÜP	1	1	1	
SARIYER	7	13	3	
BEYKOZ	5	4	1	
ÜMRANİYE	1	6		
KARTAL	1			
PENDİK			1	
TUZLA		1		

Tablo 5. Korunaklı yerleşimlerin alan büyüklüğü (hektar)

İLÇELER	>10 ha.	10-49ha.	50-99 ha.	100-199ha	200ha.+
Merkez İlçeler					
BEŞİKTAŞ	4				
BAKIRKÖY	3			1	
ÜSKÜDAR	13				
Çevre İlçeler					
ÇATALCA	2				
B.ÇEKMECE	12	1		1	1
AVCILAR	7				
B.EVLER	3				
EYÜP	1			1	
SARIYER	17	5	1		
BEYKOZ	6	2	1		1
ÜMRANİYE	6	1			
KARTAL	1				
PENDİK	8				
TUZLA	1				

Tablo 6. İlçelerdeki ortalama konut birimi büyüklüğü

İLÇELER	100-199 m ²	200-299 m ²	300-399 m ²	400-499 m ²	500 m ² +
Merkez İlçeler					
BEŞİKTAŞ		2	2		
BAKIRKÖY	3				
ÜSKÜDAR	1	4	2	4	2
Çevre İlçeler					
ÇATALCA	1	1			
B.ÇEKMECE	4	3	5	2	1
AVCILAR		3	3	1	
B.EVLER	1	2			
EYÜP					2
SARIYER	3	10	5	4	1
BEYKOZ		5		1	4
ÜMRANİYE		5	1	1	
KARTAL	2	1			
PENDİK		2		4	
TUZLA		1			

Kullanıcıların konut ve konut çevresi memnuniyetinde etkili olan değişkenler

Konut alanı kullanıcılarının yaşadıkları konut alanındaki memnuniyetlerinde etkili olan değişkenlerden aritmetik ortalama değeri en yüksek olan değişkenler “genel olarak ailenin konut alanında güvende olması” ve “genelde konutun bulunduğu bölge açısından iyi bir yatırımdır” olarak belirlenmiştir. Bu değişkenleri takiben “otopark alanlarına erişilebilirlik” ve “konut alanının doğal afetlerden güvenliği izlemektedir. Konut ve çevresel kalite memnuniyetinde en az etkili olan değişkenin ise “bu konut alanı yaşayan insan sayısına göre küçüktür” olduğu saptanmıştır.

Aritmetik ortalama ve standart sapma değeri açısından bir değerlendirme yapıldığında; kullanıcıların memnuniyetlerinde “güvenlik” boyutunun çok önemli olduğu saptanmıştır. Bu durumda daha önce yapılmış olan birçok çalışmanın bulgularında “güvenlik” faktörünün kişilerin korunaklı yerleşimlerde yaşama tercihlerinin en önemli nedeni olduğu gerçeğiyle paralellik göstermektedir.

İkinci en önemli değişkenin “genelde konutun bulunduğu bölge açısından iyi bir yatırımdır” olması, Türkiye’de 80 sonrasında yaşanan yüksek enflasyon oranları özellikle de büyük kentlerde konut sektöründe satış değerlerinin spekülasyon artış oranlarına sahip olması ve konutun iyi bir yatırım aracı olması gerçeğini vurgulamaktadır.

Faktör analizi sonucu olarak değişken grupları anlamlı çıkmıştır. Birbiriyle ilişkili olan değişkenler bir araya toplanmıştır. Genel olarak memnuniyetin konut yerleşimi kalitesiyle ilgili olduğu görülmektedir. Konut alanı kullanıcılarının yaşadıkları çevrenin çeşitli özelliklerine ilişkin memnuniyet derecelerini gösteren 12 faktör grubu belirlenmiştir. Tablo 7’de verilen sonuç istatistiklerine göre birinci faktör 51 adet değişkenin toplam değişiminin (variance) %11.6’sını açıklamaktadır. Birinci sırada yer alan faktör “açık ve yeşil alanlardan memnuniyet” dir. Bu faktör üzerinde altı değişkenin faktör ağırlığı 0.7’den büyüktür. Bu değişkenler “açık alanlardan memnuniyet”, “yeşil alanlardan

memnuniyet”, “araç yollarından memnuniyet”, “yaya yollarından memnuniyet”, “gezinti alanlarından memnuniyet”, ve “dinlenme alanlarından memnuniyet”dir. Bu gruptaki diğer değişkenler “çocuk oyun alanlarından memnuniyet”, “manzaradan memnuniyet”, “spor alanlarından memnuniyet”, “otopark alanlarından memnuniyet”tir.

Korunaklı konut alanı kullanıcılarının memnuniyetlerini etkileyen ikinci faktör “güvenlik”tir. Bu faktör toplam varyansın %8.0’ini açıklamaktadır. Bu faktör üzerinde beş değişkenin faktör ağırlığı 0.7’den büyüktür. Bu değişkenler “konut alanının hırsızlığa karşı güvenliği”, “konut alanının yangından güvenliği”, “konut alanının doğal afetlerden güvenliği”, “konut alanının trafik kazalarından güvenliği”, ve “cinayete karşı güvenlik”dir.

Faktör analizi sonucunda elde edilen üçüncü faktör “komşuluk ve sosyal ilişkilerden memnuniyet” olarak adlandırılabilir. Bu faktör toplam varyansın %6.1’i ile açıklanmaktadır. Bu faktör üzerindeki tüm değişkenlerin faktör ağırlıkları 0.7’den büyüktür. Bu değişkenler “komşuluk ilişkilerinden memnun olma”, “sosyal ilişkilerden memnun olma”, “gerektiğinde komşulardan yardım alabilme”, “bina ve yakın çevresinde yaşayanların çoğunun tanınması”dır.

Dördüncü faktör grubu “erişilebilirlik”dir. Bu faktör toplam varyansın %6.1’i ile açıklanmaktadır. Bu faktör üzerinde “genel olarak fonksiyon alanlarına erişilebilirlik” değişkeninin faktör ağırlığı 0.7’den büyüktür. Bu gruptaki diğer değişkenler, “merkeze erişilebilirlik”, “yakın akraba ve arkadaşlara erişilebilirlik”, “eğlence alanlarına erişilebilirlik” ve “alış-veriş merkezine erişilebilirlik”tir.

Konut ve çevresi memnuniyetini etkileyen beşinci boyut “prestij ve ekonomik değer” olarak belirlenmiştir. Bu faktör toplam varyansın %5.4’ü ile açıklanmaktadır. Bu faktör üzerinde üç değişkenin faktör ağırlıkları 0.7’den büyüktür. Bu değişkenler “bu konut alanı benim gelir düzeyimi ve kariyerimi yansıtmaktadır”, “genelde konut alanının görünümünden memnunum”, “bu konut alanı güzel görünmektedir”.

Bu gruptaki diğer değişkenler “genelde konut bulunduğu bölge açısından gelecek için iyi bir yatırımdır”, “bu konut alanının enteresan bir görünümü vardır”.

Altıncı faktör “açık ve yeşil alan erişilebilirliği”dir. Bu gruptaki en önemli değişken “gezinti alanlarına erişebilirlik”tir. Bu gruptaki diğer önemli değişkenler sırasıyla “dinlenme alanlarına erişebilirlik” ve “spor alanlarına erişebilirlik”tir.

Yedinci boyut “sosyal ve kamusal hizmetlerden memnuniyet”tir. Bu gruptaki en önemli iki değişken sosyal hizmetlerden memnuniyetle Sekizinci faktör, “konut alanının bakımı” ile ilgilidir. Bu gruptaki en önemli iki değişken çevredeki “açık alanların bakımı yeterlidir” ve “çevredeki yeşil alanların bakımı yeterlidir”. Bu konut alanında geceleri aydınlatma yeterlidir” üçüncü sırada gelmektedir.

Dokuzuncu faktör “eğitim alanlarına erişebilirlik”tir. Bu faktör toplam varyansın %4.8’i ile açıklanmaktadır. Bu faktör üzerinde iki değişkenin faktör ağırlıkları 0.7’den büyüktür. Bu değişkenler “temel eğitim alanlarına erişilebilirlik” ve “liseye erişilebilirlik”tir. “Üniversiteye erişilebilirlik” değişkenlerinin faktör ağırlıklarının 0.7’den düşük olması temel eğitim ve liseye erişim kadar Üniversitelere erişimin kolay olmadığını göstermektedir. İstanbul’un çeper ilçelerinde bulunan korunaklı yerleşimlerin çevresinde kampüs şeklinde oluşmuş özel sektöre ait eğitim tesislerinin varlığı temel eğitim tesislerine erişilebilirliğin yüksek olmasını açıklamaktadır.

Onuncu faktör “bina ve trafik yoğunluğu” olarak adlandırılmıştır. Bu gruptaki üç değişken sırasıyla “bu konut alanı yaşayan insan sayısına göre küçüktür”, “çevredeki binalar benim binama çok yakındır” ve “bu konut alanında trafik yoğunluğu fazladır”.

“Sağlık tesislerine erişebilme” on birinci faktördür. Bu gruptaki iki değişken sırasıyla “sağlık ocağına erişebilirlik” ve “hastaneye erişebilirlik”dir.

On ikinci faktör grubundaki değişkenler ya en az önemsenen ya da bu konuda problem olma-

yan değişkenlerdir. Bu faktör “toplu-taşımından memnuniyet” olarak adlandırılabilir. Bu gruptaki değişkenlerin ikisi de aynı faktör ağırlığına sahip olan “toplu taşıma olanaklarından memnuniyet” ve “toplu-taşım duraklarına erişilebilirlik”dir. Bu yerleşimlerde özel oto sahipliğinin yüksek olması bu faktörün önemsenmemesinin nedenidir (Tablo 7). Ayrıca, yapılan arazi tespitlerinde her yerleşimin girişinde toplu-taşım otobüs duraklarının bulunduğu görülmüştür.

Bu araştırma kapsamında anket soruşturması yapılmış olan korunaklı tek-aile konutları kullanıcılarının konut çevresi memnuniyetlerinde “açık ve yeşil alan memnuniyetinin” birinci sırada yer alması korunaklı tek-aile yerleşimlerinin yeşil ve açık alanların standardının kullanıcı memnuniyeti bakımından yeterli olduğunu göstermektedir. İstanbul’da konut alanlarının yoğun olması yeşil ve açık alanların gereken standartların altında olmasına bu da yaşam kalitesinin düşmesine neden olmaktadır. Özellikle bu tür yerleşimlerin kullanıcılarının bu yerleşimleri tercih etme nedenlerinden en önemlisi düşük yoğunluklu olması, açık ve yeşil alanların standardının yüksek olması ve çevredeki koru, orman alanları gibi yeşil alanlara erişilebilirliğin kolay olmasıdır. Bu yerleşimlerin orman alanları komşuluğunda konumlandırılması bu durumu açıklamaktadır. Korunaklı yerleşimlerin çıkış nedeni olan “güvenlik” de İstanbul’daki korunaklı tek-aile konut kullanıcılarının en fazla önem verdikleri boyut olarak çıkmıştır.

Son yıllarda Türkiye’de de büyük kentlerimizde gelenekselleşmiş Türklere has komşuluk ilişkilerinin özellikle kadınların çalışma hayatına katılmasına paralel olarak ihmal edilmiştir. Anket soruşturması kullanıcıların memnuniyetinde önem verdikleri üçüncü boyutun sosyal ve komşuluk ilişkileri olduğunu ortaya koymaktadır.

Bu yerleşimler, araştırma kapsamında yapılan tespitlerden de görüldüğü gibi genellikle çevre yolları komşuluğunda konumlandırıldığından “erişilebilirlik kolaylığına” sahiptir.

Sonuç

Bu çalışmanın bulguları; İstanbul metropoliten alanının makro formunun hedeflenen gelişiminin doğu-batı yönünde lineer olarak belirlenmiş.

Tablo 7. Tek-Aile korunaklı yerleşimleri kullanıcılarının konut çevresi memnuniyetleri ile ilgili faktör grupları

Faktörler	Faktör ağırlığı	Öz değeri	Açıklanan varyans (%)
1. Faktör: Açık ve yeşil alanlardan memnuniyet		5.939	11.6
Açık alanlardan memnuniyet	.861		
Yeşil alanlardan memnuniyet	.853		
Araç yollarından memnuniyet	.781		
Yaya yollarından memnuniyet	.779		
Gezinti alanlarından memnuniyet	.748		
Dinlenme alanlarından memnuniyet	.728		
Çocuk oyun alanlarından memnuniyet	.654		
Manzaradan memnuniyet	.595		
Spor alanlarından memnuniyet	.517		
Otopark alanlarından memnuniyet	.502		
2. Faktör: Güvenlik		4.112	8.0
Konut alanının hırsızlığa karşı güvenliği	.808		
Konut alanının yangından güvenliği	.783		
Konut alanının doğal afetlerden güvenliği	.782		
Konut alanının trafik kazalarından güvenliği	.780		
Konut alanının cinayete karşı güvenliği	.762		
Genel olarak yaşayanların konut alanında güvende olması	.647		
3. Faktör: Sosyal ve Komşuluk İlişkileri		3.145	6.1
Komşuluk ilişkilerinden memnun olma	.921		
Sosyal ilişkilerden memnun olma	.835		
Gerektiğinde komşulardan yardım alabilme	.812		
Bina ve yakın çevresinde bir çok insanın tanınması	.792		
4. Faktör: Erişebilirlik		3.112	6.1
Genel olarak fonksiyon alanlarına erişebilirlik	.710		
Merkeze erişebilirlik	.698		
Yakın akraba ve arkadaşlara erişilebilirlik	.665		
Eğlence alanlarına erişilebilirlik	.645		
Alış-veriş merkezine erişilebilirlik	.644		
5. Faktör: Kullanıcı Statüsüne Uygunluk		2.776	5.4
Bu konut alanı benim gelir düzeyimi, kariyerimi yansıtmaktadır	.787		
Genelde konut alanının görünümünden memnunum	.759		
Bu konut alanı güzel görünmektedir	.750		
Genelde konutum bulunduğu bölge açısından gelecek için iyi bir yatırımdır	.624		
Bu konut alanının enteresan bir görünümü vardır	.563		
6. Faktör: Açık alan erişilebilirliği		2.674	5.2
Gezinti alanlarına erişilebilirlik	.767		
Dinlenme alanlarına erişilebilirlik	.759		
Spor alanlarına erişilebilirlik	.708		
Otopark alanlarına erişilebilirlik	.594		
7. Faktör: Sosyal ve kamusal hizmetlerden memnuniyet		2.591	5.0
Sosyal etkinliklerden memnuniyet	.782		
Eğlence alanlarından memnuniyet	.723		
Sağlık alanlarından memnuniyet	.652		
Eğitim alanlarından memnuniyet	.601		
8. Faktör: Konut Çevresi Bakımı		2.344	4.5
Çevredeki açık alanların bakımı yeterlidir	.851		
Çevredeki yeşil alanların bakımı yeterlidir	.831		
Bu konut alanında geceleri aydınlatma yeterlidir	.690		
9. Faktör: Eğitim Tesislerine Erişebilirlik		2.322	4.5
Temel eğitim alanlarına erişilebilirlik	.848		
Liseye erişilebilirlik	.780		
Üniversiteye erişilebilirlik	.687		
10. Faktör: Bina ve Trafik Yoğunluğu		2.160	4.2
Bu konut alanı yaşayan insan sayısına göre küçüktür	.795		
Çevredeki binalar benim binama çok yakındır	.782		
Bu konut alanında trafik yoğunluğu fazladır	.756		
11. Faktör: Sağlık Tesislerine Erişilebilirlik		1.698	3.3
Sağlık ocağına erişilebilirlik	.781		
Hastaneye erişilebilirlik	.696		
12. Faktör: Toplu-taşıma memnuniyeti		1.520	2.9
Toplu taşıma olanaklarından memnuniyet	.711		
Toplu taşıma duraklarına erişilebilirlik	.711		

olmasına rağmen kentin kuzeye doğru orman alanlarını ve su havzalarını tehdit eder boyutta gelişmekte olduğuna dikkat çekmektedir. Tek-aile konutlarından oluşan korunaklı yerleşimler düşük yoğunluklu ve büyük araziler üzerinde yaygın olarak geliştiklerinden İstanbul'un hızla yayılmasına neden olmaktadır. Ayrıca, bu yerleşmeler çevresinden kopuk, izole oldukları için sosyal ve fiziksel kutuplaşmalar yaratmaktadır.

Genellikle bu tür yerleşmeler parçalı planlarla gerçekleştirildiklerinden metropoliten alan planı ile bütünleşememekte ve plandaki diğer arazi kullanım alanları ile bağlantısız lekeler oluşturmaktadırlar. Bu bakımdan İstanbul metropoliten alanının konut alanlarının gelişiminde bu yerleşmelerin hızla yayılması konusunda strateji geliştirilmesi çok önemli ve ivedidir. Aksi takdirde doğal alanların ve Boğaziçi'nin hızla tahribi söz konusudur.

Korunaklı tek-aile konut alanı kullanıcılarının konut çevresi memnuniyetlerinde “açık ve yeşil alanlardan memnuniyet”, “güvenlik “komşuluk ve sosyal ilişkilerden memnuniyet”, “erişebilirlik”, “prestij ve ekonomik değer”, “açık ve yeşil alan erişilebilirliği”, “sosyal ve kamusal hizmetlerden memnuniyet”, “konut alanının bakımı”, “eğitim alanlarına erişebilirlik”, “bina ve trafik yoğunluğu”, “sağlık tesislerine erişebilme”, “toplu-taşımından memnuniyet” boyutlarına önem verdikleri görülmektedir.

Bu çalışmada yapılan faktör analizinin sonuçları dünyada korunaklı yerleşimler konusunda çeşitli ülkelerde yapılan çalışmalarda belirlenmiş olan “korunaklı yerleşim karakteristiklerinin tanımını” desteklemektedir.

Kent içindeki yeşil alanların yetersizliği İstanbul'da kent çeperlerinde yayılmış olan korunaklı yerleşimleri tercih etmede önemli bir nedendir. Bu çalışmanın sonuçları bu yerleşimlerin sakinlerinin konut ve çevresel kalite memnuniyetlerinde “açık ve yeşil alanların” önemli olduğunun altını çizmektedir.

İstanbul dünyadaki diğer büyük metropollerle güvenlik bakımından karşılaştırıldığında; tehlikeli boyutlarda olmamasına rağmen son yıllarda

korunaklı konut yerleşmelerinin sayısında hızlı bir artış olmuştur. İstanbul'da tek-aile korunaklı yerleşimlerinde yapılan anket soruşturmasının sonuçları kullanıcıların memnuniyetlerini etkileyen en önemli ikinci değişkenin “genel olarak konut alanında yaşayanların güvende olması” bu tür konutlarda yaşamayı tercih etmenin de en önemli nedeni olduğunu ortaya koymaktadır.

Kaynaklar

- Atkinson, R., Blandy, S., Flint, J. ve D. Lister (2003). *Gated communities in England*, new Horizons research series, London: ODPM.
- Aysu, E. (1984). *İstanbul Anakent Alanında Kent İçi Devingenlik Örüntüsü Üzerine Bir Deneme*, İstanbul: Y.Ü. Faculty of Architecture (Ass. Professorship dissertation not published).
- Baycan L., T ve Gülümser, A. (2004). İstanbul'un değişen yüzü: korumalı yerleşmeler, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu, 717-736.
- Berköz, L., (2006). *Sprawling of single family housing in Istanbul*, Paper presented at the XXXIV IAHS World Congress-Sustainable Housing Design, Napoli (CD-Rom, Book of Abstracts, 210).
- Berköz, L. (1991). Türkiye'de metropolitenleşme sürecinde kentsel ilişkiler konusunda bir araştırma: İstanbul Metropoliten Kent Örneği, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Berköz, L. (2005). Locational determinants of foreign investors in Istanbul, *Journal of Urban Planning and Development-ASCE*, **131**, 3 (September), 140-147.
- Blakely, E. J. ve Snyder, M. G., (1997). *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington, DC: Brookings Institutions Press.
- Caldeira, T., (1996). Fortified enclaves: The new urban segregation, *Public Culture*, **8**, 303-328.
- Calderia, T. ve Teresa P.R., (2000). *City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in São Paulo*, California: University of California Press.
- Christopherson, S., (1994). *The fortress city: privatized spaces, consumer citizenship*, in Amin, A. (ed) *Post-Fordism: A Reader*, Oxford: Blackwell.
- Coliers Rescue (2003). *Gayrimenkul Piyasası 2003-Türkiye*, İstanbul.
- Coy, M., (2006). Gated communities and urban fragmentation in Latin America: the Brazilian experience, *Geojournal*, **66**, 121-132.
- Davis, M., (1990). *City of Quartz, Excavating the Future of Los Angeles*, New York: Vintage.
- DİE, (2000). *Bina Sayımı*, DİE Matbaası, Ankara.
- Dökmeci, V., Boduroğlu, H., Berköz, L. (1996) *Cities of Emlakbank*, İstanbul: Creative Yayıncılık ve Tanıtım Ltd.

- Glasze, G., Frantz, K. ve Webster, C. J., (2002). The global spread of gated communities, *Environment and Planning B: Planning and Design*, **29**, 3, 315-320.
- Karaören, M., (1992). *Endüstrileşme ve Altkentleşme Sürecinde Konut Üretimi*, İstanbul: YÜMFED Press.
- Kaya, S. ve Curan, P.J., (2006). Monitoring urban growth on the European side of the Istanbul metropolitan area: A case study”, *International Journal of Applied Earth Observation and Geoinformation*, **8**, 18-25.
- Landman, K., (2000a). An international review of gated communities, CSIR Publication, Pretoria.
- Landman, K., (2000b). An overview of enclosed neighbourhoods in South Africa, CSIR Publication, Pretoria.
- Le Goix, R., (2003). Gated communities sprawl in Southern California and social segregation?” paper presented at ‘*Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?*’ Conference delivered on 18-19 September 2003, Glasgow.
- Low, S. M., (2001). The edge and the center: gated communities and the discourse of urban fear, *American Anthropologist*, **103**, 1, 45 - 58
- Marcuse, P., (1997). Walls of fear and walls of support, in N. Ellin (Ed.), *Architecture of fear*, New York: Princeton architectural Press.
- McKenzie, E., (1994). *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, New Haven: Yale University Press.
- McKenzie, E., (2003). Private gated communities in American urban fabric: emerging trends in their production, practices, and regulation” *Paper presented Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?* University of Glasgow, 18-19 September 2003.
- Mitchell, D., (1995). The end of public space?” *Annals of the Association of American Geographers*, **85**, 108-133.
- Özçevik, Ö. G., (1999). Metropolitan Kent Çeperindeki Yerleşmelerde Yapısal Dinamikler-İstanbul Metropolitan Kent Çeperi Örneği, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Perouse, J.F., (2003). Siteler Sosyal Çatışma yaratacak, *Tempo Magazine*, 29th November 2003.
- Raposo, R., (2006). Gated communities, commodification and aestheticization: The case of the Lisbon metropolitan area, *Geojournal*, **66**, 43-56.
- Roitman, S., (2003). Who Segregates Whom?, paper presented to the conference on “*Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?*” held at the University of Glasgow.
- Suher, H., (1963). *İstanbul'da Bölge Planlamasına Yardımcı Bir Araştırma*, İstanbul: İ.T.Ü. Press.
- Tekeli, İ., (1991). *Kent Planlaması Konuşmaları*, Ankara: TMMOB Chamber of Architects Publication.
- Webster, C., (2002). Property rights and the public realm: gates, green belts, and Gemeinschaft, *Environment and Planning B*, **29**, 3, 320-472.
- Webster, C., Glasze, G. ve Frantz, K., (2002) The Global Spread of Gated Communities, *Environment and Planning B*, **29**, 3, 315-320.
- Webster, C., (2001). Gated cities of to-morrow, *Town Planning Review*, **72**, 2, 149-170.
- Wilson-Doenges, G., (2000). An exploration of sense of community and fear of crime in gated communities, *Environment and Behavior*, **32**, 5, 597-611.
- Wu, F., (2003). Rediscovering the ‘gate’ under market transition: from work unit compounds to commodity housing enclaves, paper presented at ‘*Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?*’ Conference delivered on 18-19 September 2003, Glasgow.