



Güvenlikli Yerleşimler: Konut Kullanıcılarının Yaşam Tercihlerindeki Değişim

*

Gated Communities: Change in Living Preferences

Lale Berköz

Özet

İstanbul'da seksen sonrası ekonomik olarak yükselen grupların konut çevresi kalitesi konusundaki beklentilerinin kent in mevcut olanakları dahilinde sağlanamıyor olması, kent in her türlü olumsuzluğundan kaçıp güvenli ve doğaya yakın konut alanlarında yaşama isteği ve deprem güvenli yeni konut arayışları gibi nedenlerle güvenli yerleşimler hızla kent in çeper alanlarında geliştirilmektedir. Bu çalışmada, sakinlerine yeni bir yaşam biçimi sunan güvenli yerleşimlerin tercih nedenlerinin ve kullanıcıların konut çevresi memnuniyetlerinde etkili olan kriterlerin belirlenmesi, İstanbul'da güvenli yerleşimlerde 2006 yılında gerçekleştirilmiş olan bir araştırma projesi kapsamında yapılmış olan 400 adet anket soruşturmasının verilerine tek değişkenli analiz teknikleri uygulanarak yapılmıştır.

Anahtar kelimeler: güvenli tek-aile konutları, konut tercihi, konut memnuniyeti, konut ve çevre kalitesi, İstanbul

Abstract

Gated communities are becoming increasingly popular in İstanbul. 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 centre, leaving the heterogeneous residential areas behind. Instead, they showed a tendency to settle in isolated residential areas. The rise of Gcs has gained significance due to the demand for the northern and northeastern districts of the city since the 1999 earthquake in the Marmara Region.

In this article, the arithmetic mean and the standard deviation values have been analysed based on the answers related to the accessibility to function areas and the satisfaction in the various facilities in the housing environment, which affect the overall satisfaction in housing and housing environment.

Keywords: gated housing, housing preferences, housing satisfaction, housing and environment quality, İstanbul

Giriş

Küreselleşme sürecinde yaşanan toplumsal kutuplaşmanın mekana yansımaları olan “güvenlikli yerleşimler” (GY) metropoliten kentlerin çeperlerinde 1990’lı yıllardan itibaren gelişen yeni bir yerleşim biçimi olarak dikkat çekmektedir. Güvenlikli yerleşimler, 21. yüzyılın kentsel çevreyi dönüştürme potansiyeline sahip yeni bir olgusu olarak da görülmektedir (Landman, 2000). 21. yüzyılın yeni bahçe-şehir modeli olarak güvenlikli yerleşimler kent planlama ve kentsel tasarımıda yeni paradigma olarak ele alınmaktadır. Bu olgu, postmodern şehirciliğin formu (Ellin, 1996), postmodern kentleşme (Soja, 1995) olarak da tanımlanmaktadır.

Güvenlikli yerleşimlerin gelişimi küresel bir olgudur. Bu yerleşimler gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin metropoliten kentlerinde (ABD, Kanada, Latin Amerika, Güney Afrika, Avrupa ve Asya’nın büyük kentleri) hemen hemen birbirine yakın dönemlerde ortaya çıkmıştır. Son yıllarda gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde bu tür konut yerleşimlerindeki hızlı artış akademisyenlerin ilgisini çekmiş ve bu konunun çeşitli yönlerini ele alan çalışmalar yapılmıştır.

Yaşam alanlarının duvarlarla çevrilmesi yeni bir olgu değildir. Bu tür yerleşimlerin geçmişi duvarlarla çevrili sur şehirlerine, feodal kaleler ve ortaçağın surlarla çevrili kentlerine dayanmaktadır. Geçmişte duvar ve çitler çeşitli uygarlıklar tarafından din, sosyal statü, kültür, coğrafya ve etnik köken gibi nedenlerle mekansal ayırım sağlamak amacıyla kullanılmıştır. Dahası, etrafı duvarlarla çevrili yerleşimlerin orijini askeri ve savunma amaçlı kale kentlerine dayanmaktadır. Duvarlar güvenlik sağlamanın yanı sıra sosyal homojenlik sağlama amacıyla da kullanılmıştır. Fakat askeri teknolojinin gelişimi ile kentlerin surlarla çevrilmesi terk edilmiştir (Marcuse, 1997).

Güvenlikli yerleşimler bu eski durumdan farklılık göstermektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde seksenli yıllardan itibaren girişimcilerin toplumda yükselen sınıflar için yeni bir yaşam çevresi yaratmaya başlamalarına dayanmaktadır. Güvenlikli yapı adaları, İstanbul’da seksenli yıllarda hızlı ekonomik büyüme nedeniyle hızla zenginleşen ve çok tüketen yüksek gelirli sınıfın kaliteli yaşam taleplerine uygun olarak tasarlanmış, yüksek standartta donatılara ve yüksek kaliteli bir yaşam çevresine sahip ve 24 saat koruma sistemli olarak geliştirilmektedirler. Kamusal erişimin kısıtlandığı (kontrollü giriş ya da kısıtlı erişim) etrafı duvarlarla ya da çitlerle çevrili, CCTV ya da güvenlik personeli ile korunan, ortak kullanımlı özel ve

özelleşmiş olanaklar (yaya yolları, yüzme havuzları, tenis kortları, yeşil alanlar) sunan güvenli yerleşimler, kamusal alanların özelleştirildiği kentleşmenin yeni bir formu olarak ortaya çıkmaktadır. Bu yerleşimler metropoliten parçalanmayı sembolize ederken, sosyal bölünmeyi arttırmaktadırlar (Le Goix, 2003). Dahası, bu yerleşimler kullanıcılarına güvenlik, mahremiyet ve ayrıcalık sunmayı vaat etmektedir.

Sosyal ve ekonomik eşitsizliklerin mekana yansımaları olan bu tür yerleşimler, modern kentin banliyölerinden farklı bir olgu olarak ortaya çıkmıştır. Özel mülkiyete ait araziler üzerinde yer alırlar. Kamuya kapalıdırlar ve özerk yönetimleri vardır. Bu tip yerleşmelere getirilen en büyük eleştiri kentsel kamusal mekân konusundadır. Kentsel mekân, kamusal açık alanlar olmaktan çıkıp, özelleşmektedir (Kurtuluş, 2005; Ozgur, 2006; Tore & Som, 2009).

Güvenlikli yerleşimler, sosyal kutuplaşma ve dışlama, kentsel patolojilerin belirtilerini gösterme gibi birinci derecede riskleri taşımaktadır. Bu konuda yapılan araştırmalar kentsel kamusal mekanların azalmasının düşük sosyal sınıflara zararlı olduğunu ve gönüllü korunmanın sosyal ayrışmayı arttırdığını ortaya koymaktadır (Blakely ve Snyder, 1997; Caldeira & Teresa, 2000; Glasze, Frantz ve Webster, 2005; Low, 2003). Landman (2000b) güvenlikli 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.

Planlama yazınında ‘korunaklılık’ evrensel olarak negatif görülmektedir. Bu durum; planlamanın açıklık, erişim, farklılık ve eşitlik ilkeleri ile çatışmasından kaynaklanmaktadır. Güvenlikli yerleşimlerin yayılması kentin mekansal ve sosyo-ekonomik yapısında önemli sonuçlar getirmektedir (Coy, 2006). Bu yerleşimlerin kamusal erişilebilirliği kaldırması kentsel yaşamın sosyo-kültürel kalitesini etkilemektedir. Bu yerleşimler, kentin gelenekselleşmiş algısını değiştirmektedir. Bu tür yerleşimlerde yaşayan varlıklı konut kullanıcılarının ayrıcalıklı haklara sahip olması durumu şehircilikteki eşitlik ilkesi ile çelişmektedir. Kent toplumunun ve kent mekanının parçalanmasını arttırmaktadır. Kullanıcıların kendile-

rini toplumdandan ve toplumsal mekandan izole etmeleri ise mahremiyet, özgün ve ayrıcalıklı olma istekleri ile ilgili görülmektedir.

Bugün dünyanın farklı bölgelerindeki güvenlikli yerleşmeler farklı amaçlarla inşa edilmekle birlikte çoğu benzer amaçlıdır. Genellikle, küreselleşmenin yarattığı yeni yaşam tarzı arayışlarına cevap verecek şekilde, etnik yada aynı gelir grubundaki ailelerin oluşturduğu homojen gruplar için, güvenlik yada aidiyet-kimlik arama, ayrıcalıklı yaşam talebi (prestij yerleşimleri) amaçlı olarak kurulmaktadır. Kısaca, güvenlikli yerleşimler, 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).

Kişilerin bu tür yerleşimlerde yaşamayı tercih etme nedenleri iki grupta toplanabilir: yapısal ve sübjektif. Yapısal olanlar içinde en önemlisi suç oranının artışına paralel olarak gelişen güvensizlik hissini artırması ve bunun neden olduğu korkudur. Kentsel şiddet ve suçluluk literatürde güvenlikli yerleşimlere taşınmanın ana nedeni olarak gösterilmektedir. Devletin vatandaşlarına temel hizmetleri sunmadaki yetersizliği sonucunda sosyal eşitsizliğin ve sosyal kutuplaşmanın hızla artışı ve konut tercihlerindeki değişim gibi nedenler girişimcileri bu konuda yatırım yapmaya cesaretlendirmektedir (Davis, 1990; Blakely and Snyder, 1997; Webster, 2002). Son yıllarda İstanbul'da da orta ve üst gelir grubu yaşam tercihlerinde değişim yaparak güvenlikli yerleşimlere taşınmışlardır. Bu bakımdan bu yerleşimlerde yaşayanların memnuniyetlerinde nelerin etkili olduğunun belirlenmesi önemlidir.

Bu makale, İstanbul'da güvenlikli yerleşimlerde yaşayanların bu yerleşimlerin çeşitli özelliklerinden memnuniyetleri bağlamında bu alanları tercih etme nedenlerini değerlendirmeyi amaçlamaktadır. Makale, İTÜ Mimarlık Fakültesi'nde 1996-1998 yılları arasında yürütülmüş olan ve bu tür yerleşimleri çeşitli boyutları ile ele alan geniş kapsamlı bir araştırma projesinin bir bölümünden elde edilen bulguları tartışmaktadır (Berköz, 2008).

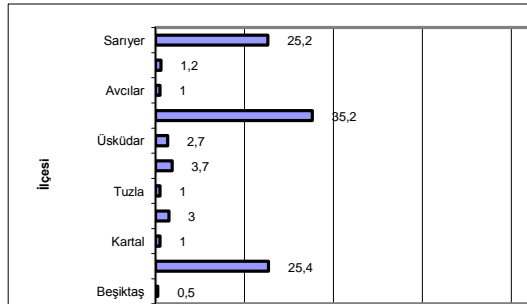
Çalışmanın Yöntemi

Bu makalenin dayanağı olan araştırma kapsamında İstanbul'da tek-aile güvenli yerleşimlerinde yaşayanların kullanıcı memnuniyetini belirlemek üzere 2006 yılı Bahar ve Yaz aylarında anket çalışması yapılmıştır. İstanbul'da tek-aile güvenli konut kullanıcılarının konut ve çevresel kalite memnuniyeti belirleyicilerinin saptanmasına yönelik örneklemin oluşturulması kota yöntemi kullanılarak yapılmıştır. Örneklem büyüklüğü ana kütle sonsuz kabul edilerek; $n = \pi (1 - \pi) / (e/z)^2$ formülü kullanılarak hazırlanmıştır. Sonuç olarak ortaya çıkan 385 deney sayısı 401'e çıkarılmış ve belirlenen örneklem alanında 401 adet anket soruşturması yapılmıştır.

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. Aşağıda verilen tablo yapılan anketlerin ilçelere dağılımını göstermektedir.

Tablo 1. Anketlerin İlçelere Dağılımı

	Sıklık	Yüzde (%)
Beşiktaş	2	0,5
Beykoz	102	25,4
Kartal	4	1
Pendik	12	3
Tuzla	4	1
Eyüp	15	3,7
Üsküdar	11	2,7
Büyükçekmece	141	35,2
Avcılar	4	1
Bakırköy	5	1,2
Sarıyer	101	25,2
Toplam	401	100



Anket formu; hane halkı özellikleri, konutla ilgili özellikler, çeşitli fonksiyon alanlarına erişilebilirlik, konut çevresi özellikleri, güvenlik,

komşuluk ilişkileri ve konut çevresi görünümü, konut kullanıcısı konut ve çevresel kalite memnuniyeti ile ilgili sorulardan oluşmaktadır.

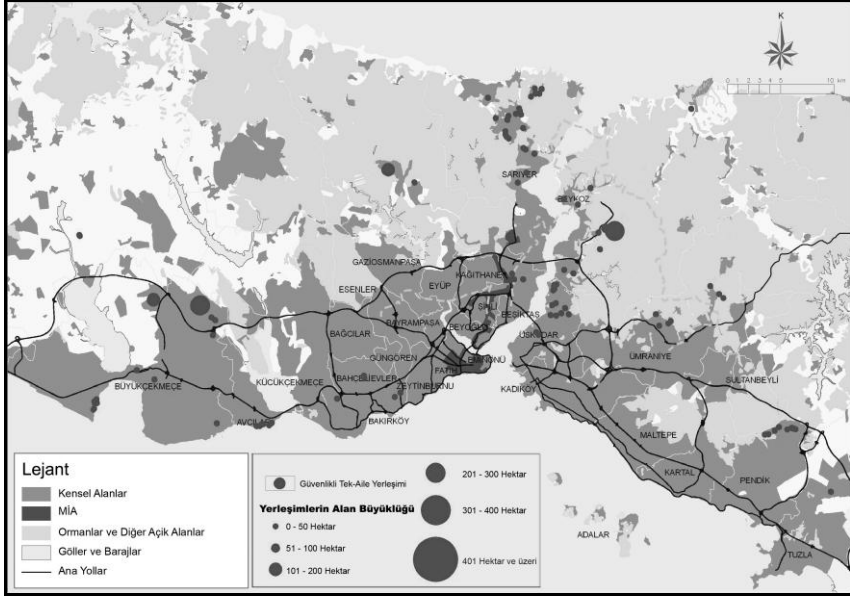
Bu makalede güvenlikli yerleşimlerde yaşayanların bu tür yerleşimlerin çeşitli özelliklerinden memnuniyetleri aritmetik ortalama ve standart sapma değerleri hesaplanarak değerlendirilmiştir.

İstanbul'da Güvenlikli Tek-Aile Yerleşimlerinin Genel Özellikleri

Bu çalışma kapsamında İstanbul metropoliten alanında 99 adet güvenlikli tek-aile yerleşimi tespit edilmiştir. Bu yerleşimlerde toplam 10.366 adet konut birimi bulunmaktadır. İstanbul'daki tek-aile GY'inin büyük bir kısmı (%83.8) 1990 sonrasında yapılmıştır. Özellikle en fazla sayıda GY'lerin bulunduğu Sarıyer, Beykoz ve B. Çekmece ilçelerinde 1990 sonrasında yapılan yerleşimler çoğunluktadır. İstanbul'da bulunan 99 adet tek-aile GY'inin %9.2'si merkez ilçelerde, %80.8'i çeper ilçelerdedir. Konut birimi bakımından değerlendirildiğinde yerleşimlerin %8.5'i merkez ilçelerde, %91.5'i ise çeper ilçelerdedir.

İstanbul'da bu tür yerleşimlerin yoğun olarak bulunduğu ilçeler Sarıyer, Beykoz ve B. Çekmece ilçeleridir. İstanbul'daki toplam GY'lerin %48.5'i bu ilçelerde bulunmaktadır. Sarıyer ve Beykoz ilçeleri İstanbul Boğazı'nın kuzeybatı ve kuzeydoğusunda yer almaktadır ve arazi değerleri açısından İstanbul'un en yüksek arazi değerlerine sahip bölgesidir. Ayrıca, bu ilçelerdeki toplam konut birimi sayısı da diğer ilçelerle kıyaslandığında çok yüksektir. İstanbul'daki GY'lerin toplam konut biriminin %78.2'si bu ilçelerdedir (Bkn. Harita 1).

Toplam konut birimi bakımından değerlendirdiğimizde 50 konut biriminin altındaki yerleşmeler toplamın %61.6'sını oluşturmaktadır. 50 konut biriminin üzerindeki GY'lerin büyük kısmı çeper ilçelerdedir (% 86.8). Genellikle, GY'lerdeki konut yoğunluğunun 50 birim/ha'ın altında olduğu görülmektedir. Büyük çoğunluğun ortalama yoğunluğu (%57.6) 10-25 birim/ha'dır. Yoğunluğu 25-50 birim/ha olan GY'ler toplamın %11.1'ini oluşturmaktadır. İstanbul'daki GY'lerin büyük kısmının arazi büyüklüğü 10 hektarın altındadır (%84.8). En fazla tercih edilen konut birimi büyüklüğünün ortalama 200-299 m² olduğu tespit edilmiştir.



Harita 1: Yerleşimin Alan Büyüklüğüne Göre Tek-Aile Güvenlikli Konutlarının Dağılımları

İstanbul'da Güvenlikli Tek-Aile Yerleşimlerinin Kullanıcılarının Özellikleri

Güvenlikli konut kullanıcılarının genel özellikleri yapılan anket sonuçlarına göre belirlenmiştir:

- Hane halkı ortalaması 3,3 olarak hesaplanmıştır.
- Konut alanlarındaki hane halkı büyüklüğü çoğunlukla (%75'i) 3-4 kişiliktir. Ailelerin %15,9'u 1-2 kişi, % 8,5'i 5-6 kişiden oluşmaktadır.
- GY alanlarında yaşayan hane reislerinin çoğunluğunun (%81,8'i) orta yaş grubunda (30-59 yaş aralığında), %7'sinin genç (-29 yaş), %11,2'sinin ise 60 yaş ve üzeri yaşta oldukları belirlenmiştir.
- Örneklem kapsamındaki yerleşimlerdeki hane reislerinin büyük çoğunluğu (%58,1) üniversite, %14,5'i yüksek lisans, %8'i yüksek okul, %10,8'i lise mezundur. Bu oranlar eğitim düzeyinin İstanbul ortalamasının çok üzerinde olduğunu göstermektedir
- Anket uygulanan GY'lerde 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 büyük çoğunluğu (%32,7'si) serbest meslek sahibi 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 ve %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.

- Güvenlikli yerleşim sakinleri çoğunlukla oturdukları konutun sahibidir. Ankete katılan ailelerin %82,8'i mülk sahibi, %11,5'i kiracı, %2'si aile mülkünde ücretsiz, %0,5'i aile mülkünde kira ile ikamet etmektedirler.

- Güvenlikli 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.

- Bu tür 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.

- 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.

- Oturulan konutların %49,9'u 101-149 m², %7,2'si 66-100 m², %25,9'u 150-165 m², %0,2'si 65 m² ve daha küçük, %16,7'si 165 m² ve daha büyük konutlardır.

- Daha önce oturulan konut türü %65,4 oranı ile şehir içi apartman dairesi, %16,9 ile toplu konut apartman dairesi, %17,2 ile müstakil konuttur.

Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyeti Belirleyicilerinin Aritmetik Ortalama ve Standart Sapma Değerleri ile Değerlendirilmesi

Bu bölümde, güvenli konut kullanıcılarının yaşadıkları konut yakın çevresinin çeşitli olanaklarından memnuniyetlerini en fazla etkileyen konular anket sorularına verdikleri cevapların aritmetik ortalama ve standart sapma değerleri hesaplanarak değerlendirilmiştir. Aritmetik ortalama değeri bir ifadeye/konuya katılma derecesini yansıtmaktadır. Bu da konuların anlamlı bir şekilde sıralanmasına imkan vermektedir. Böylece ankete katılan kişilerin anket formunda yer alan konular arasında hangisine daha yüksek düzeyde katıldıklarını belirlemek mümkündür. Konut alanı kullanıcılarının sorulara verdikleri cevaplarındaki memnuniyet dereceleri 1 (çok memnun) ve 5 (hiç memnun değil) değerleri arasında değişmekte olup ve küçükten büyüğe doğru sıralanmaktadır.

Konut alanı kullanıcılarının yaşadıkları konut alanındaki memnuniyetlerinde etkili olan konulardan aritmetik ortalama değeri en yüksek olan değişkenler 'Genel olarak ailenin konut alanında güvende olması' ($x=4,05$) ve 'Genelde konutum bulunduğu bölge açısından iyi bir yatırımdır' ($x=4,03$) olarak saptanmıştır. Bu değişkenleri takiben 'otopark alanlarına erişilebilirlik' ($x=4,02$) ve 'Konut alanının doğal afetlerden güvenliği' ($x=4,00$) aritmetik ortalama değeri yüksek değişkenler olarak belirlenmiştir. Standart sapma açısından konuyu irdelediğimizde en yüksek aritmetik ortalama değerlerine sahip 'Genel olarak ailenin konut alanında güvende olması' ($x=4,05$, $s=,813$) ve 'Genelde konutum bulunduğu bölge açısından iyi bir yatırımdır' ($x=4,03$, $s=,860$), 'Otopark alanlarına erişilebilirlik' ($x=4,02$, $s=1,053$) kriterlerinin düşük standart sapma değerine karşı geldiğini ve bu da güvenilirlik derecelerinin yüksek olduğunu göstermektedir.

Konut alanı kullanıcıları yaşadıkları çevrenin güvenliği konusunda aritmetik ortalama değeri en yüksek değişkenlerden 'Genelde konut alanında ailenin güvende olması' ve 'Konut alanının doğal afetlerden güvenliği' kriterlerini önemli görmektedir. Tablodan oturuş çevrenin güvenliği konusunda en az katılan kriter ise 'Konut alanının hırsızlığa karşı güvenliği' kriteridir. Bu durum konut alanı kullanıcılarının yaşanan toplu konut alanını hırsızlık bakımından güvenli görmediği anlamına gelmez çünkü bu değer 2,5 değerinin çok üzerindedir. Bu yerleşimler her türlü güvenlik önlemi ile adeta kuşatılmıştır ve bu yerleşimleri kullanıcıların tercih et-

me nedenleri birçok çalışmada toplumda yükselen suç korkusu ile ilişkili görülmektedir.

Tablo 2. Güvenlikli konut alanı kullanıcılarının yaşadıkları çevrenin güvenliği ile ilgili düşüncelerinin aritmetik ortalama ve standart sapma değerleri

	Anket Sayısı	Aritmetik Ortalama Değeri	Standart Sapma Değeri
Genel olarak ailenin konut alanında güvende olması	400	4,05	0,813
Konut alanının doğal afetlerden güvenliği	401	4,00	0,879
Konut alanının trafik kazalarından güvenliği	401	3,98	0,900
Konut alanının cinayete karşı güvenliği	401	3,94	0,960
Konut alanının yangından güvenliği	401	3,89	0,909
Konut alanının hırsızlığa karşı güvenliği	401	3,89	0,963

Standart sapma açısından konuyu irdelediğimizde en yüksek aritmetik ortalamalara sahip 'Genelde konut alanında ailenin güvende olması' ($x=4,05$, $s=0,813$) ve 'Konut alanının hırsızlığa karşı güvenliği' ($x=4,00$, $s=0,879$) kriterlerinin düşük standart sapma değerine karşı geldiğini ve bu da güvenilirliğin fazla olduğunu göstermektedir.

Anket uygulanan güvenlikli konut alanlarında yaşanan çevrede can güvenliğinin sağlanması, genel olarak ailenin konut alanında güvende olması hususları güvenlikli konut alanı kullanıcı memnuniyetini yükselten kriterler olarak belirlenmiştir.

GY alanı kullanıcılarının oturdukları çevre özellikleri ile ilişkili kriterlerden aritmetik ortalama değeri en yüksek değişken ($x=3,91$) olan 'Bu konut alanında geceleri aydınlatma yeterlidir' ve bu kriteri takiben 'Çevredeki açık alanların bakımının yeterliliği' ($x=3,66$) ile 'Çevredeki yeşil alanların bakımı yeterlidir' ($x=3,60$) gibi çevrenin bakımı ile ilgili kriterlere katılımlarının yüksek olduğu görülmektedir. Tablo 3'den 'Bu konut alanı yaşayan insan sayısına göre küçüktür' ($x=2,26$) değişkeninin en az katılan kriter olduğu izlenebilir. Bu durum kullanıcıların yerleşmeyi yoğun ve sıkışık görmedikleri anlamına gelmektedir.

Tablo 3. Güvenlikli konut alanlarında yaşayanların oturdukları çevre özellikleri hakkında düşüncelerinin aritmetik ortalama ve standart sapma değerleri

	Anket Sayısı	Aritmetik Ortalama Değeri	Standart Sapma Değeri
Bu konut alanında geceleri aydınlatma yeterlidir	401	3,91	0,921
Çevredeki açık alanların bakımı yeterlidir	400	3,66	1,083
Çevredeki yeşil alanların bakımı yeterlidir	400	3,60	1,133
Çevredeki binalar benim binama çok yakındır	401	2,60	1,184
Bu konut alanında trafik yoğunluğu (motorlu araçlar) yeterlidir	401	2,49	1,132
Bu konut alanı yaşayan insan sayısına göre küçüktür	401	2,26	1,057

Standart sapma açısından konuyu irdelediğimizde en yüksek aritmetik ortalamalara sahip 'Bu konut alanında geceleri aydınlatma yeterlidir' ($x=3,91$, $s=0,921$) ve 'Çevredeki açık alanların bakımının yeterliliği' ($x=3,66$, $s=1,083$) kriterlerinin düşük standart sapma değerine karşılık geldiği ve bu durumda güvenilirliğin fazla olduğu görülmektedir.

Konut alanında aydınlatmanın yeterli oluşu güvenlik bakımından önem verilen bir kriterdir. Toplu konut alanlarında yaşanan çevrede açık ve yeşil alanların bakımının iyi olması, konut alanındaki insan ve yapı yoğunluğunun düşük olması toplu konut alanı kullanıcı memnuniyetini yükselten kriterler olarak belirlenmiştir. Bu durum değerlendirildiğinde, güvenlikli konut alanlarında konut çevresi bakımının ve kalitesinin yaşayanların memnuniyetini sağlamada yeterli olduğu söylenebilir.

Toplu konut alanı kullanıcılarının oturdukları çevrenin çeşitli olanaklarından memnuniyetlerine ilişkin aritmetik ortalama, standart sapma değerleri Tablo 4.den (hangi kriterlerden memnuniyetin yüksek olduğu) izlenebilir.

Konut alanı kullanıcılarının oturdukları çevreden memnuniyetleriyle ilişkili kriterlerden en yüksek aritmetik ortalamaya sahip olan 'Açık alanlardan memnuniyet' ($x=3,87$), 'Oturulan çevreden genel memnuniyet' ($x=3,86$) kriterlerini takiben 'Yeşil alanlardan memnuniyet' ($x=3,86$) ve 'Alt-yapı memnuniyeti' ($x=3,86$) kriterlerinin memnuniyetin en fazla olduğu kriterler olarak gösterildiği görülmektedir.

Tablo 4. Oturulan çevrenin çeşitli olanaklarından memnuniyeti gösteren kriterlerin aritmetik ortalama ve standart sapma değerleri

	Anket Sayısı	Aritmetik ortalama değeri	Standart Sapma Değeri
Açık alanlardan memnuniyet	400	3,87	,932
Oturulan çevreden genel memnuniyet	401	3,86	,737
Yeşil alanlardan memnuniyet	400	3,86	,961
Altyapı memnuniyeti	401	3,86	,930
Gezinti alanlarından memnuniyet	401	3,83	,922
Araç yollarından memnuniyet	401	3,82	,968
Manzaradan memnuniyet	401	3,81	1,011
Otopark alanlarından memnuniyet	400	3,78	1,084
Yaya yollarından memnuniyet	401	3,78	1,010
Dinlenme alanlarından memnuniyet	401	3,76	1,039
Sosyal ilişkiler ve komşuluk ilişkilerinden memnuniyet	401	3,65	,991
Spor alanlarından memnuniyet	401	3,63	1,104
Çocuk oyun alanlarından memnuniyet	401	3,60	1,103
İdare-yönetimden memnuniyet	401	3,48	1,022
Alt-yapı olanaklarından memnuniyet	400	3,38	1,007
Sosyal etkinliklerden memnuniyet	401	3,27	1,066
Eğitim alanlarından memnuniyet	401	3,24	1,130
Toplu taşıma olanaklarından memnuniyet	401	3,20	1,119
Eğlence alanlarından memnuniyet	400	3,15	1,137
Sağlık alanlarından memnuniyet	401	3,14	1,055
Kent merkezine erişilebilirlikten memnuniyet	399	3,07	1,068

En yüksek aritmetik ortalamalara sahip 'Alt-yapı memnuniyeti' ($x=3,83$, $s=0,92$) kriterlerinin düşük standart sapma değerlerine sahip olması güvenilebilirliğinin yüksek olduğunu göstermektedir. 'Kent merkezine erişilebilirlikten memnuniyet' ise en düşük aritmetik ortalama değerine sahiptir ($x=3,07$). Bu aritmetik ortalama değeri 2,5'in üzerinde olduğu için memnuniyetsizlik ifade etmemektedir. Bu değerlendirmelerle konut alanlarında açık ve yeşil alanların, altyapı ve otopark alanlarının kullanıcıları diğer donatı alanları içinde en fazla memnun eden konular olduğunu görmekteyiz.

Güvenlikli konut alanlarının özellikle kent çeperlerinde orman ve deniz manzaralı alanlarda geliştirildikleri düşünüldüğünde hem çevrelerinde hem de yerleşim alanları içinde yeşil alan ve açık alan oranının çok yüksek oranda olduğu, kent içindeki yoğun ve sıkışık konut alanları ile karşılaştırıldığında bu değişkenlerin hem kullanıcıların memnuniyetle-

rinde hem de bu tür yerleşimlerin tercih edilme nedenleri arasında ön sıralarda yer aldıkları söylenebilir.

Güvenlikli konut alanı kullanıcılarının komşuluk ilişkileri ile ilgili değerlendirmelerini gösteren aritmetik ortalama, standart sapma değerleri hangi kriterlere katılımın yüksek olduğunu göstermektedir (Bkn. Tablo 5).

Tablo 5. Güvenlikli konut alanlarında komşuluk ilişkilerinin değerlendirilmesine ilişkin aritmetik ortalama ve standart sapma değerleri

	Anket Sayısı	Aritmetik Ortalama Değeri	Standart Sapma Değeri
Gerektiğinde komşulardan yardım alabilme	401	3,92	0,805
Genel olarak konut alanındaki komşulardan memnuniyet	400	3,90	0,812
Komşuluk ilişkilerinden memnun olma	401	3,83	0,872
Yakın çevredeki komşulardan yeterince mahremiyetin olması	401	3,82	0,869
Sosyal ilişkilerden memnun olma	401	3,79	0,851
Gelir düzeyi, eğitim, köken bakımından konut alanında yaşayan insanların benzer olması	401	3,77	0,875
Yakın çevredeki birçok insanın tanınması	401	3,72	0,903

Tablo 5’de konut alanlarında komşuluk ilişkilerine ilişkin kriterlerden aritmetik ortalama değeri en yüksek değişken ($x=3,92$) olan ‘Gerektiğinde komşulardan yardım alabilme’ ve bu kriteri takiben ‘Genel olarak konut alanındaki komşulardan memnuniyet’ ($x=3,90$) komşuluk ilişkileri ile ilgili kriterler olarak belirlenmiştir. Komşuluk ilişkilerinde en az katılan kriter ise ‘Yakın çevredeki birçok insanın tanınması’ ($x=3,72$) kriteridir. Standart sapma açısından konuyu irdelediğimizde en yüksek aritmetik ortalamalara sahip ‘Gerektiğinde komşulardan yardım alabilme’ ($x=3,92$, $s=0,80$) ve ‘Genel olarak konut alanındaki komşulardan memnuniyet’ ($x=3,90$, $s=0,81$) kriterlerinin düşük standart sapma değerine karşı geldiğini ve bunun da güvenilirliğin fazla olduğunu göstermekte olduğu söylenebilir.

Güvenlikli konut alanlarında yakın çevredeki komşulardan yeterince mahremiyetin olması ve genel olarak konut alanındaki komşulardan memnun olunması güvenlikli konut alanı kullanıcı memnuniyetini yükselten kriterler olarak belirlenmiştir. Güvenlikli yerleşimlerde yaşayanların aynı gelir grubundan ve aynı sosyal çevreden olması komşularının

da kendilerine benzer olduğunu sık sık görüşülme de gerektiğinde yardım alabileceklerini düşündürmektedir.

Tablo 6. Güvenlikli konut alanlarında konut çevresi görünümü ve ekonomik değere ilişkin aritmetik ortalama ve standart sapma değerleri

	Anket Sayısı	Aritmetik Ortalama Değeri	Standart Sapma Değeri
Genelde konutum bulunduğu bölge açısından gelecek için iyi bir yatırımdır	401	4,03	,860
Temelde bu yerleşim alanının görünümünden memnunum	401	3,89	,822
Bu konut alanı güzel görünmektedir		3,85	,836
Bu toplu konut alanı benim gelir düzeyimi, kariyerimi yansıtmaktadır	401	3,70	,950
Bu toplu konut alanının enteresan bir görünümü vardır	401	3,11	1,077
Bu toplu konut alanında monotonluk hakimdir, binalar ve yapılar birbirinin aynıdır	401	3,00	1,187

Tablo 6’da konut alanlarında konut çevresi görünümü ve ekonomik değere ilişkin kriterlerden aritmetik ortalama değeri en yüksek değişken ($x=4,03$) olan ‘Genelde konutum bulunduğu bölge açısından gelecek için iyi bir yatırımdır’ ve bu kriteri takiben ‘Genelde konut alanının görünümünden memnunum’ ($x=3,89$) konut çevresi görünümü ve ekonomik değeri ile ilgili kriterler olarak belirlenmiştir. Tablodan konut çevresi görünümü ve ekonomik değeri konularında en az katılan kriter ise ‘Bu konut alanında monotonluk hakimdir, binalar ve yapılar birbirinin aynıdır’ ($x=3,00$) kriteridir.

Standart sapma açısından konuyu irdelediğimizde en yüksek aritmetik ortalama değerine sahip ‘Genelde konutum bulunduğu bölge açısından gelecek için iyi bir yatırımdır’ ($x=4,03$, $s=0,86$) ve ‘Bu konut alanının görünümünden memnunum’ ($x=3,89$, $s=0,82$) kriterlerinin düşük standart sapma değerine karşı geldiğini ve bu da güvenilirliğin fazla olduğunu göstermektedir.

Güvenlikli konut alanlarında konutun gelecek için bulunduğu bölge açısından iyi bir yatırım olması ve konut alanının güzel görünmesi toplu konut alanı kullanıcı memnuniyetini yükselten kriterler olarak belirlenmiştir. Türkiye’de 80 sonrasında yaşanan yüksek enflasyon oranları, düşük mevduat faiz oranları, borsadaki istikrarsızlık, özellikle büyük

kentlerde konut sektöründe satış değerlerinin spekülasyon artış oranlarına sahip olması gibi nedenler konutun iyi bir yatırım aracı olmasını gündeme getirmiştir. Bu bakımdan da güvenli konut kullanıcılarının konutlarını iyi bir yatırım aracı olarak görmeleri, bu yerleşimlerin İstanbul'un prestijli semtlerinde gelişmiş olması, orman ve deniz manzarasına ve yüksek standartta konut ve çevre kalitesine sahip olması gibi nedenlerle açıklanabilir.

Tablo 7. Konut alanından kentsel fonksiyon alanlarına erişilebilirlikte önemli olan kriterlerin aritmetik ortalama ve standart sapma değerleri

	Anket Sayısı	Aritmetik Ortalama Değeri	Standart Sapma Değeri
Otopark alanlarına erişilebilirlik	401	4,02	1,053
Dinlenme alanlarına erişilebilirlik	400	4,00	0,929
Gezinti alanlarına erişilebilirlik	401	3,97	0,895
Günlük ihtiyaçların sağlandığı markete erişim	401	3,88	0,870
Spor alanlarına erişilebilirlik	401	3,77	1,043
Sağlık ocağına erişilebilirlik	401	3,57	0,988
Rekreasyon alanlarına erişilebilirlik	400	3,57	1,204
Toplu taşıma duraklarına erişilebilirlik	401	3,49	1,134
Genel olarak fonksiyon alanlarına erişilebilirlik	401	3,49	0,967
Alışveriş merkezine erişilebilirlik	401	3,48	1,003
Temel Eğitim alanlarına erişilebilirlik	400	3,37	1,346
Merkeze erişilebilirlik	401	3,20	1,084
Eğlence alanlarına erişilebilirlik	401	3,18	1,134
Hastaneye erişilebilirlik	401	3,17	0,994
Liseye erişilebilirlik	401	3,08	1,317
Çocukların okuluna erişilebilirlik	401	3,05	1,536
Yakın akraba ve arkadaşlara erişilebilirlik	401	3,01	1,183
İşe erişilebilirlik	401	3,00	1,404
Üniversiteye erişilebilirlik	401	2,71	1,215

Tablo 7'de konut alanı kullanıcılarının yaşadıkları konut alanındaki kriterlerden aritmetik ortalama değeri en yüksek olan 'Otopark alanlarına erişilebilirlik' ($x=4,06$) ve 'Dinlenme alanlarına erişilebilirlik' ($x=3,99$) değişkenleri erişilebilirliği en fazla istenen kriterler ve bunu takiben 'Gezinti alanlarına erişilebilirlik' ($x=3,97$) kriteri olarak belirlenmiştir. Tablodan erişilebilirliği en düşük kriterin ise 'Üniversiteye erişilebilirlik' ($x=2,71$) olduğu saptanmıştır.

Standart sapma açısından konuyu irdelediğimizde en yüksek aritmetik ortalama değerlerine sahip 'Otopark alanlarına erişilebilirlik' ($x=4,02$, $s=1,05$) ve 'Dinlenme alanlarına erişilebilirlik' ($x=3,99$, $s=0,92$), 'Gezinti alanlarına erişilebilirlik' ($x=3,97$, $s=0,89$) kriterlerinin düşük standart sapma değerine karşı geldiğini ve bu da güvenilirliğin fazla olduğunu göstermektedir.

Güvenlikli konut alanlarında otopark alanlarına erişimin erişilebilirliği en yüksek fonksiyon olduğunu, üniversiteye erişilebilirliğinin ise erişilebilirliği öncelikle önemsenen bir kriter olmadığını görmekteyiz. Üniversite alanlarına erişilebilirliğin düşük olması durumu bu tür konut alanlarının çevre ilçelerdeki birkaç özel üniversite kampüsü dışındaki devlet üniversitelerine uzak olması ile açıklanabilir. Güvenlikli konut kullanıcılarının konutlarında birden fazla özel otomobil sahipliğinin olduğu düşünüldüğünde otopark yeterliliğinin yanı sıra erişilebilirliğin ve yakınlığın çok önemli olduğu ve bu tür konutları tercih etme nedenleri arasında üst sıralarda yer aldığı araştırma projesinin çok değişkenli analizlerinden elde edilen bulgularına dayanarak söylenebilir.

Sonuç

Küreselleşmenin neden olduğu sosyal ve mekansal dönüşüm süreci yaşam biçimi ve alışkanlıklarında değişikliklere neden olmaktadır. Son yıllarda İstanbul'da da güvenlikli konut yerleşimlerindeki hızlı artış üst ve üst-orta gelir grubunun konut ve konut çevresi tercihlerinde değişimlerin olduğunu göstermektedir.

İstanbul'da nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu konut alanlarında açık ve yeşil alanların gereken standartların altında olduğu bu durumun da yaşam kalitesini olumsuz olarak etkilediği bilinmektedir. Bu konuda yapılan çalışmalar güvenlikli yerleşimlerin kullanıcılarının bu tür yerleşimleri tercih etmede düşük yoğunluklu ve yaygın oluşlarını, yüksek standartta açık ve yeşil alanlara sahip olmalarını, çevrelerinde koru, orman alanları gibi alanların olmasının etkili olduğunu ortaya koymaktadır. Bu araştırma kapsamında anket soruşturması yapılmış olan güvenlikli tek-aile konutları kullanıcılarının konut çevresi memnuniyetlerinde "açık ve yeşil alan memnuniyetinin" birinci sırada yer almasının aynı

zamanda bu tür konut yerleşimlerinde yaşamayı tercih etmenin önemli nedenlerinden biri olduğunu göstermektedir.

Güvenlikli yerleşimlerin geliştirilmelerindeki en önemli neden olan “güvenlik” de İstanbul’daki güvenlikli tek-aile konut kullanıcılarının en fazla önem verdikleri unsurdur. İstanbul dünyadaki diğer büyük metro-pollerle güvenlik bakımından karşılaştırıldığında durumun tehlikeli boyutlarda olmadığı istatistikî verilerle ortaya konmuştur. Buna rağmen son yıllarda güvenlikli konut yerleşmelerinin sayısında hızlı bir artış olmuştur. İstanbul’da tek-aile güvenlikli yerleşimlerinde yapılan anket soruşturmasının sonuçları kullanıcıların memnuniyetlerini etkileyen en önemli değişkenin ‘Konut alanında ailenin genel güvenliği’nin olması bu tür konut alanlarında yaşamayı tercih etmenin de en önemli nedenlerinden biri olduğunu ortaya koymaktadır.

1999 Marmara depremi sonrasında kentin mevcut konut stokunun büyük kısmının depreme karşı güvenliğinin tartışılmalı olması, deprem güvenli konut konusunu da gündeme taşımıştır. Güvenlikli konut yerleşmelerini geliştiren firmalar bu tür yerleşimlerin İstanbul’un kuzeyinde depreme dayanıklı zemin üzerinde geliştirildiğini vurgulamakta ve pazarlamalarını bu tür sloganlarla yapmaktadırlar. Bu çalışmanın sonuçları bu yerleşimlerde yaşayanların memnuniyetlerinde ‘konut alanının doğal afetlerden güvenliği’nin etkili olduğunu ortaya koymaktadır. Bu durum bu tür konutları tercih etmede doğal afetlere karşı konutun güvenliliğinin önemli olduğunu açıklamaktadır.

Bu çalışmanın bulguları güvenlikli yerleşimlerin kullanıcılarının memnuniyetlerinde güvenlik, açık ve yeşil alanlara erişim kolaylığı, konut yerleşiminin bakımı ve kalitesi, donatılarının çeşitliliği gibi kriterlerin önemli olduğunu ortaya koymaktadır. Bu çalışmanın sonuçları Roitman (2003) ve Landman’ın (2000 ve 2003) çalışmalarının sonuçları ile paralellik göstermektedir.

KAYNAKÇA

- Berköz, L. (2008). “İstanbul’da Korunaklı Tek-Aile Konutlarının Yerleşimi Özellikleri”, İTÜ BAP Destekli Araştırma Projesi (pr. No: 31981).
- Blakely, E.J. & Snyder, M.G. (1997). *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington, DC: Brookings Institutions Press.
- Calderia, T. & Teresa P.R. (2000). *City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in São Paulo*, California: University of California Press.

- Coy, M. (2006). "Gated communities and urban fragmentation in Latin America: the Brazilian experience", *GeoJournal*, 66:121-132.
- Davies, M. (1990). *City of Quartz, Excavating the future in Los Angeles*, Vintage Books, New York.
- Ellin, N. (1996). *Postmodern urbanism*, Oxford: Blackwell.
- Glasze, G., Webster, C. & Frantz, K. (Eds.) (2005). *Private Cities-Global and Local Perspectives, Studies in Human Geography*, London: Routledge.
- Kurtulus, H. (2005). İstanbul'da Kapalı Yerleşmeler: Beykoz Konakları Örneği, in H. Kurtulus (eds.), *İstanbul'da Kentsel Ayrışma*, İstanbul: Bağlam Yayıncılık, 161-186.
- Landman, K. (2000). 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. (2003). *Behind the Gates, Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America*, New York: Foutledge.
- Marcuse, P. (1997). "Walls of fear and walls of support" , in N. Ellin (Ed.), *Architecture of fear*, New York: Princeton architectural Press.
- Ozgun, E.F. (2006). Sosyal ve Mekansal Ayrışma Çerçevesinde Yeni Konutlaşma Eğilimleri; Kapalı Siteler, İstanbul, Çekmeköy örneği, *Planlama*, 4, 79-93.
- 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.
- Soja, E. (1995). Postmodern urbanisation: The six re-structurings of Los Angeles, in: S. Watson, & K. Gibson, (Eds.), *Postmodern cities and spaces* (pp. 125-137), Cambridge: Blackwell.
- Töre, E.Ö., Som, S.K. (2009). Sosyo-mekansal Ayrışmada Korunaklı Konut Yerleşmeleri: İstanbul Örneği, *Megaron*, 4(3), 121-130.
- Webster, C. (2002). "Property rights and the public realm: gates, green belts, and Gemeinschaft", *Environment and Planning B*, 29 (3), 320-472.

Prof. Dr. Lale Berköz: 1982 yılında İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi'nden mezun oldu. 1984 yılında İ.T.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Şehircilik Yüksek Lisans Programını tamamladı. Aynı yıl İstanbul Belediye Konservatuarı Viola sınıfından mezun oldu. 1986 yılında İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü'ne araştırma görevlisi olarak atandı. 1991 yılında İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir Planlama Programı'ndan Doktor unvanını aldı. British Council Bursu ile Eylül 1993'de Londra Üniversitesi UCL (University College London), Development Planning Unit'de Konuk Araştırmacı olarak bulundu. 1994 yılında Doçent, 2000 yılında Profesör kadrosuna atandı. Halen İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümünde kadrolu Profesörüdür. Kent merkezleri, hizmet sektörü faaliyetleri ve yabancı sermayeli firmaların yerleşimi, konut kalitesi ve kullanıcı memnuniyeti, gecekondular ve göç nüfusunun mekansal tercihleri, kentsel yayılma ve tek-aile konutlarının mekansal dağılımı gibi konularda tamamlanmış araştırma projeleri ve yayınları vardır. 18 adet uluslararası hakemli dergi makalesi, 2 adet kitabı, 2 adet ortak yazarlı kitabı, 2 uluslararası kitap ve kitap bölümü, 20 adet ulusal dergi ve kitap makalesi, çoğu basılmış olan 45 adet uluslararası konferans bildirisi, 16 adet ulusal kongre ve sempozyumlarda sunulmuş bildirisi ve bitmiş 9 adet araştırma projesi raporu bulunmaktadır. İndeksli uluslararası dergilerde hakemlik yapmaktadır.

İletişim: iberkoz@itu.edu.tr