



# İzmir’de Yeni Bir Konut Üretim Süreci Olarak Kapalı Konut Siteleri

\*

Gated Communities as a New Housing Production Process in İzmir

T. Didem Akyol Altun

## Özet

Kapalı konut sitelerinin oluşumunu tetikleyen temel faktör kapitalist sistemin bir parçası olarak işleyen neo-liberal politikalarıdır. Bir kentte gerçekleştirilen konut sunumunun temel nitelikleri için, o kentin ulusal ve hatta küresel ekonomideki yeri, diğer bir deyişle ekonomik altyapısı temel belirleyici olmaktadır. Kentin tarihsel süreci boyunca geçirdiği sosyo-kültürel ve mekânsal değişim süreçleri de diğer belirleyici faktörlerdir. İzmir kentindeki kapalı konut siteleri de, ulusal/uluslararası ekonomik-politik süreçlerin etkisi altında, ancak, kentin tarihsel gelişim sürecinden taşıdığı iç dinamikler doğrultusunda şekillenmişlerdir. Bu doğrultuda İzmir’deki kapalı konut siteleri, ulusal ya da uluslararası ölçekteki benzerlerinden, kentin özgül yapısı doğrultusunda temel farklılıklar içermektedirler. Bu çalışmada öncelikle İzmir kentsel bölge bütümündeki kapalı konut sitelerinin kentin büyüme süreci içinde oluşumları aktarılmaktadır. Ardından kentteki kapalı konut alanlarının sayısı, içerdikleri konut birimi, kullanıcı profili, üretim biçimleri çerçevesinde mevcut duruma ilişkin sayısal veriler ortaya konmuş; söz konusu konut alanları, konum, genel tasarım özellikleri, sosyal donatılar, site içi sosyal ilişkiler, güvenlik, mimari nitelik gibi parametreler çerçevesinde ülkenin diğer kentlerindeki örneklerle -ağırlıkla İstanbul ile- kıyaslanarak irdelenmiştir. Son olarak İzmir’deki kapalı siteler kentin özgün ekonomik, sosyo-kültürel ve mekânsal yapısı paralelinde değerlendirilmiştir.

**Anahtar kelimeler:** kapalı konut siteleri, İzmir, neo-liberal politikalar ve kentleşme dinamikleri

## Abstract

Neoliberal policies shaping the current capitalist system must be considered as the main driving factor for the emergence of gated communities. The general characteristics of the housing supply dynamics in cities are shaped by their share in national and even global economies, in other words the urban economic structure. Other determinant factors include historical patterns of socio-cultural and spatial transformation processes. Accordingly, gated communities in İzmir were shaped by the effects of national/international economic-political processes and the local dynamics of city. They also demonstrate different characteristics than those of other national or international gated communities. In this study, the emergence of gated communities in the entire urban region of İzmir will be examined within the context of historical development and urbanization process of the city. In addition, data about the number of gated communities, the number of housing units, user profile and production methods will be provided. I will also examine variations among gated communities based on variables such as location, general design characteristics, social facilities, social relationships in settlements, security and architectural qualities and compare them with gated communities in other cities in Turkey, particularly İstanbul. Finally, gated communities will be evaluated within the context of economic, socio-cultural and spatial structure of the city.

**Keywords:** gated communities, İzmir, neo-liberal policies and urbanization dynamics

## 1. Giriş

İlk olarak metropol kentlerin çeperlerinde, az katlı konut toplulukları şeklinde gelişen kapalı konut siteleri, kuramcılar tarafından kısa zaman içinde yeni bir kentsel büyüme formu ve farklı bir konut sunum biçimi olarak kabul edilmişlerdir.<sup>1</sup> Bu çalışmaların ardından kapalı sitelerin kent planları, mimarlar, sosyal ve siyasal bilimciler tarafından tartışıldığı geniş bir ulusal ve uluslararası literatür oluşmuştur.<sup>2</sup> Kapalı konut sitelerinin ortaya çıkışı, literatürdeki çok sayıda çalışma içinde üç temel faktörle ilişkilendirilmektedir. Bunlardan ilki ve en temeli, kentlerde artan gelir eşitsizliği çerçevesinde gelişen sosyo-ekonomik tabakalaşma ve bu doğrultuda gelişen üst gelir grubunun prestijli, ayrıcalıklı konut talebi; ikincisi kentsel alandaki suç korkusu ve güvenlik arayışı; üçüncüsü ise kentsel problemlerden uzaklaşarak doğa içinde yaşama isteğidir. Ancak kapalı konut sitelerinin oluşumunu tetikleyen temel faktör, kapitalist sistemin bir parçası olarak işleyen neo-liberal politikalar. Kentsel çevreye güvensizlik, doğa içinde yaşama arzusu, ayrıcalıklı ve seçkin bir çevre arayışı olguları ise, buna bağlı olarak ortaya çıkan ve konut arzını şekillendiren talepler olarak değerlendirilebilir.

Ortaya çıktığı tüm kentlerde kapalı konut siteleri için ortak olan, bu yerleşimlerin temelinde, 1980'li yıllarda başlayan kapitalist yeniden yapılanma süreci çerçevesinde uygulanan neo-liberal politikalar ve kentlerdeki sermaye birikim süreçleriyle ilişkili olduğudur. Kapitalist ekonominin ve tüketim kültürü alışkanlıklarının, küreselleşmeyle yayılan öylesine güçlü etkileri vardır ki, bu ekonomide söz sahibi olan ülkelerde olduğu kadar küresel sisteme eklenmeye çalışan ülkelerde de benzer bir konut modeli oluşmakta; sadece kentlerin özgül dinamikleri doğrultusunda belirli farklılıklar ortaya çıkmaktadır. Dünyadaki diğer metropol kentlere benzer şekilde, Türkiye'nin de dünyadaki kapitalist yeniden yapılanma sürecine eklenildiği 1980 yılı sonrasında, neo-liberal politikaların benimsenmesi, sermayenin kentlerde birikmesi ve kentsel meka-

---

<sup>1</sup> Kapalı konut sitelerinin oluşum sürecini inceleyen ve konunun kuramsal altyapısını oluşturan temel kaynaklar olarak Blakely ve Synder (1997), Low (2003), Grant ve Mittelsteadt (2004) ve Caldeira (1999)'a bakılabilir. Ulusal literatür söz konusu olduğunda ise, Öncü (1999), Bali (2002) ve Kurtuluş (2003) öncü çalışmalardır.

<sup>2</sup> Detaylı bir inceleme için bakınız: Akyol Altun (2010: 6)

nun bir rant aracı haline gelmesi, kapalı konut sitelerinin temel itici gücünü oluşturmuştur.

Bir kentte gerçekleştirilen konut sunumunun ölçeği ve taşıdığı temel nitelikler için, o kentin ulusal ve hatta küresel ekonomideki yeri, diğer bir deyişle ekonomik altyapısı temel belirleyici olmaktadır. Kentin tarihsel süreci boyunca geçirdiği sosyo-kültürel ve mekânsal değişim süreçleri ve kentteki konut alanlarının gelişim dinamikleri de diğer belirleyici faktörlerdir. İzmir kentindeki kapalı konut siteleri de, ulusal/uluslararası ekonomik-politik süreçlerin etkisi altında, ancak, kentin tarihsel gelişim sürecinden taşıdığı iç dinamikler doğrultusunda gelişen bir konut üretim pratiği çerçevesinde şekillenmişlerdir. Bu doğrultuda İzmir'deki kapalı konut siteleri, ulusal ya da uluslararası ölçekteki benzerlerinden, kentin özgül yapısı doğrultusunda temel farklılıklar içermektedirler.

Bu çalışmada öncelikle İzmir kentsel bölge bütünündeki<sup>3</sup> kapalı konut sitelerinin kentin büyüme süreci içinde oluşumları aktarılmaktadır. Ardından kentteki kapalı konut alanlarına ilişkin sayısal veriler ortaya konmuş; söz konusu konut alanları, konum, genel tasarım özellikleri, sosyal donatılar, site içi sosyal ilişkiler, güvenlik, mimari nitelik gibi parametreler doğrultusunda ülkenin diğer kentlerindeki örneklerle - ağırlıklı İstanbul ile- kıyaslanarak irdelenmiştir.<sup>4</sup> Son olarak, İzmir'deki kapalı siteler kentin özgün ekonomik, sosyo-kültürel ve mekânsal yapısı paralelinde değerlendirilmiştir.

<sup>3</sup> Çalışma genelinde 2012 itibariyle toplam 30 ilçeden oluşan İzmir kenti için "merkez", 2005 tarihli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı'nda Merkez Kent olarak tanımlanan 9 ilçeyi (Balçova, Bornova, Buca, Çiğli, Gazimir, Güzelbahçe, Karşıyaka, Konak, Narlıdere), "çeper" ise aynı planda kentsel gelişme alt bölgeleri olarak kabul edilen ve hala çeper niteliğini koruyan 10 ilçeyi (Aliağa, Bayındır, Foça, Karaburun, Kemalpaşa, Menderes, Menemen, Seferihisar, Torbalı, Urla) kapsamaktadır. Bu 19 ilçeyi kapsayan alan İzmir Kentsel Bölge Bütünü'nü oluşturmaktadır.

<sup>4</sup> Çalışmada, kent bütünündeki kapalı konut sitelerinin envanter dökümü, Akyol Altun tarafından 2010 yılında tamamlanan doktora tezinin verileri üzerinden güncelleme yapılarak sunulmuştur. Konut ve çevresinin kullanımına ilişkin mekânsal veriler ise, bireysel gözlemler, kurlar, site yönetimleri, tasarımcılar, yatırımcılarla görüşmelerin yanı sıra, kent çeperindeki 19 kapalı konut sitesi üzerinde uygulanan kapsamlı bir anket çalışmasından elde edilen sonuçlara dayanmaktadır.

## 2. İzmir'in Kentsel Büyüme Süreci İçinde Kapalı Konut Alanlarının Gelişimi

Uzun yıllar boyunca körfez etrafında gelişen İzmir kenti, 1960'lı yıllardan başlayarak 1980'lere gelene kadar, önce gecekonduyla, daha sonra ise yapsatçı konut üretimi ve toplu konutlarla, dört yöndeki ulaşım aksları boyunca plan öngörülerinin dışında bir yayılım göstermiştir. 1990'lar ise, neo-liberal ekonomik politikalar ve yeni sermaye rejiminin taleplerinin İzmir'de en yoğun hissedildiği yıllar olarak görülebilir. Sermaye piyasasında benimsenen sıkı para politikası sonucunda faiz oranlarının düşmesi ve gayrimenkule yapılan yatırımın en fazla kâr getiren alan haline gelmesi, İzmir'de de inşaat sektörünü canlandırmıştır. Bu dönemde kamu üretimi geri çekilerek özel sektör sunumu öne çıkmıştır. Bundan sonraki süreçte kapalı konut sitelerinin gelişimini ortaya koyabilmek için, kent merkezindeki ve kent çeperindeki gelişmeleri iki bağlamda ele almak daha açıklayıcı olacaktır.

### *1990 sonrası süreçte kentin çeperlerinde kapalı konut sitelerinin gelişimi*

Kent çeperindeki kapalı konut sitelerinin gelişiminde öncelikli olarak değinilmesi gereken, 1980 sonrasında, ulaşım alanına ağırlık verilmesine yönelik ülke politikalarıdır. Bu çerçevede İzmir Körfezi'nin karayolu ağıyla çevrelenmesi hedeflenmiş; Çanakkale'den gelen kuzey yolunun, güneydeki Aydın yoluna; doğudaki İstanbul-Manisa arterinin batı aksındaki Çeşme'ye bağlanması sayesinde, kıyı boyunca devam eden, sürekli bir karayolu öngörülmüştür. Bu doğrultuda İzmir-Aydın Otobanı'nın yanı sıra kentin gelişimini batıya doğru sürükleyecek Çeşme Otobanı'nın yapımına başlanması, Karaburun yarımadası geneline ve özellikle Urla-Seferihisar bölgesine damgasına vuracak değişimlerin başlangıcı olmuştur. O dönemde otobanın temel hedeflerinden biri, Çeşme limanını kente dışarıdan mal girişini sağlayacak bir Ro-Ro limanı haline getirmek olarak lanse edilmekle birlikte bu hedef gerçekleşmemiştir. Ancak 1994 yılında otobanın açılmasıyla aks boyunca parçalı bir biçimde gelişen konut inşaatlarının sayısında artış görülmüştür (Güner, 2004). Otoban, Çeşme'ye ulaşımı 45 dakikaya indirmesinin yanı sıra tüm yarımada'nın erişebilirliğini arttırmış; bu arter üzerinde yer alan Sahilevleri, Narlıdere, Güzelbahçe, Seferihisar, Zeytinalanı, Çeşmealtı, Urla, Karapı-

nar gibi 1950'lerin küçük sayfiye yerleşimlerinin hızla dönüşmelerine yol açmıştır.

İkinci olarak değinilmesi gereken ise artan kentleşmenin getirdiği sorunlardır. 90'lı yıllarda plansız ve kontrolsüz bir şekilde büyümeye devam eden kent, bir yandan göç edenler için cazibesini korurken, diğer yandan kent içinde sıkışıklığın getirdiği problemlerle karşı karşıya kalmıştır. Karmaşık kent dokusunun rekreasyonel ihtiyaçlara yanıt veremez duruma gelmesi; aşırı göçle bozulan sosyo-ekonomik yapı, yetersiz alt yapı olanakları, trafik ve otopark sorunu, körfez kirliliği ve kokusu, kentte gittikçe azalan yeşil alan ve temiz hava gibi sorunlar kamuoyunun kent merkezine ilişkin olumsuz yargılarını arttırmıştır. Buna ek olarak kent genelinde yaygın yaşam formu olan apartmanların, estetik olmayan görünümleri, kısa sürede üretildikleri için yetersiz kalan mekânsal nitelikleri ve doğayla kopuk ilişkileri fark edilmiştir. Bu sorunlarla birlikte kent dışında yaşam taleplerinin yavaş yavaş ortaya çıktığı görülmektedir. Nitekim İzmir'in kıyıları 1950'li yıllardan itibaren ülkenin ilk ikinci konut yerleşimlerine sahne olmuş; müstakil evler ya da kooperatiflerle gelişmiş yazlık siteler 1980'lere gelene kadar hızla artmıştır (Özbek, 1994). Öte yandan kentin kıyı hattı boyunca üretilen yazlık konutların ve sitelerin 90'larda belirli bir doygunluğa ulaştığı, bu bölgelerde de aşırı yoğunlaşma ve kentleşme sorunları görülmeye başlandı; kentten sonra bu alanların da 'tüketildiği' görülmektedir (Gündüz, 1993).

Bu doğrultuda kentin çeperinde kırsal niteliği ağır basan alanlarda ya da köylerin yakınlarında üst gelir grubu tarafından tekil olarak inşa edilen ve kalıcı yaşamı hedefleyen ikincil/üçüncül konut örnekleri (kır, dağ, bağ, çiftlik evleri) hızla yaygınlaşmıştır (Karadağ, 1998a, 1998b). Bu alanlar uygun arazi olanaklarıyla kapalı konut siteleri için birer kentsel sıçrama noktası oluşturmuşlardır.

1990'larda çeperdeki konut faaliyetleri içinde en etkili olanı, inşaat mühendisi Özer Yapan'ın Sahilevleri bölgesinde gerçekleştirdiği, müstakil konutlardan oluşan yerleşim dokusudur. Batı'daki örneklerden esinlenen ve bahçeli ev konseptini temel alan bu uygulama, site kurgusu taşımakla birlikte etrafı çevrili bir yerleşim niteliğinde değildir (Arkayın, kişisel görüşme: 1.4.2010). Her parselde birbirinden farklı tasarımdaki evlerden oluşan bu uygulamalar, yoğun talep sonucu, kısa süre içinde artarak kalıcı yerleşimlere dönüşmeye başlamış ve üçlü, beşli gruplar

halinde gelişen yeni sitelerin öncüsü olmuşlardır. Bu nedenle söz konusu girişimi, yalnızca Narlıdere'yi değil İzmir'deki konut gelişimini de derinden etkileyen ve çeperdeki kapalı konut topluluklarına temel oluşturmuş bir ilk olarak değerlendirmek mümkündür.

Tüm bu sürecin üstüne gelen üçüncü nokta ise yine neo-liberal politikaların kentsel mekân üzerinde izlediği stratejiler doğrultusunda gelişen parçacıl plan yaklaşımlardır. Mücavir alan sınırları dışındaki bölgelerde, parça parça yapılan mevzi imar planları, kişisel ilişkiler üzerinden yürüten ve yasal sınırları zorlayan düzenlemeler gibi İstanbul deneyimine benzer süreçler, İzmir kent çeperlerinde de etkili olmuş ve kapalı konut alanlarının yayılmasını kolaylaştırmıştır.

Bu anlatılanlar doğrultusunda, coğrafi güzellikleri, denizi ve iklimiyle İzmir'in tarihi boyunca cazibe merkezlerinden biri olan batı aksı, kapalı sitelere ilişkin gelişmenin en çarpıcı biçimde yaşandığı bölge olmuştur. 1989'da Çeşme Otobanı'nın yapımına başlanmasının ardından, çeşitli kooperatiflerin alan talepleri, Urla Belediyesi üzerinde ciddi baskılar oluşturmuş; art arda yapılan mevzi planlarla tarımsal nitelikteki araziler imara açılmaya başlamıştır. Kentte boş alan sıkıntısının çoğaldığı, tarımsal aktivitelerin yavaşladığı ve otoban nedeniyle arsa spekülasyonunun arttığı bu dönemde, öncelikle belediyenin teşvikiyle büyük çoğunluğu makilik olan kıraç bir bölge üzerinde 'büyük ölçekli yapı kooperatifleri başlamıştır. Buna ek olarak, Urla için 1988'de yapılan plan revizyonunda, kentten gelen yapılaşma baskılarını dengeleyebilmek ve tarım topraklarını kaçak yapılaşmadan koruyabilmek için, düşük yoğunlukta çiftlik evlerine izin verilmiş ve tarımsal aktivitelerin kısmen de olsa sürmesini sağlamak amaçlanmıştır (Aras, kişisel görüşme: 5.4.2010; Velibeyoğlu, 2004). Bu doğrultuda 'özel mahsul alanı' adı altında yöreye özgü geliştirilen çözümlerle, gerekli kurumlardan izin almak kaydıyla tüm alanlar için %7 (yatay kat irtifakı ile maksimum 2 kat) imar izni verilmiş ve mevzi planların önü açılmıştır. 1995'deki Nazım Plan Revizyonu'na kadar, farklı gruplara rant sağlayacak şekilde, talepte bulunan herkese, kurum görüşlerine dahi bakılmadan, sadece belediye meclis kararlarıyla onay verildiği bilinmektedir (Aras, kişisel görüşme: 5.4.2010; Velibeyoğlu, 2004: 88). Birçok konut topluluğunun gerçekleştirildiği bu süreçte, çok sayıda tarım toprağı yapılaşmaya açılmış; parsel sınırlarından geçen yollar dışında kamuya herhangi bir teknik ve sosyal altyapı

alanı terk edilmemiş; çeşitli yöntemlerle (toprak doldurarak ya da eğim sonradan kazılarak kazanılan bodrum katlar gibi) %7 olan emsal oranı %14'lere çıkartılmıştır.

1995 yılında bu gelişmenin yol açtığı olumsuz etkilerin fark edilmesiyle yeni bir plan revizyonu gerçekleştirilmiş; tarım toprakları iki kategori altında toplanarak yapılaşmaya ait sınırlandırmalar getirmiştir. Tarım Bakanlığı'nun görüşleri doğrultusunda tarımsal niteliği korunacak, 1. ya da 2. sınıf verimli tarım toprakları TKI; daha az verimli/yıpranmış tarım toprakları TKII olarak gruplandırılmıştır. TKI kategorisindeki alanlarda 3000 m<sup>2</sup>'ye bir konut olmak üzere %7 yapılaşma izni; ya da parseasyon yapılmadan, yatay kat irtifakı ile birden fazla konut olmak üzere %5 yapılaşma izni, TKII kategorisindeki alanlarda 2500 m<sup>2</sup>'ye bir konut olacak şekilde %7 yapılaşma izni verilmiş; aktif tarım toprakları ve seracılık yapılan parsellerde ise yapılaşma yasaklanmıştır (Aras, 2010; Velibeyoğlu, 2004: 83). Bu sınırlandırmalar bir miktar koruyucu olsa da, 1999 yerel seçimlerinden önce özel mahsul alanlarındaki yapılaşma oranının %10 ve %12 olacak şekilde artırılması konut sitelerini tekrar hızlandırmıştır (Velibeyoğlu, 2004). Böylece 1990'ların başından itibaren, zaten mevcut olan yazlık sitelerin ya da müstakil lüks konutların yanı sıra, çoğunluğu kapalı site şeklindeki az katlı konut toplulukları, otoyol boyunca parçalar halinde sıçrayarak gelişmiştir. Velibeyoğlu'nun (2004: 84) 1990 yılı öncesinde 9 tane olan müstakil konut topluluğunun bu tarihten sonra hızla arttığını tespit ettiği çalışması da bu gelişmeleri destekler niteliktedir. Seferihisar, Urla ve Güzelbahçe'de, kent silüetindeki etkileri 2000-2010 aralığında çarpıcı boyutlara ulaşan hızlı gelişim, kısa süre içinde doğu ve kuzey akslarına da atlamıştır. Öte yandan 2001 tarihli 1/5000 Urla Nazım İmar Planı'nın, garaj, havuz ve müstemilatları da yapılaşma emsaline dâhil etmesi rant değerini azalttığı için, bölge yatırımcılar için cazibesini kaybetmeye başlamış; plan, batı aksındaki konut topluluklarının gelişmesini önemli ölçüde kısıtlamıştır (Aras, 2010). Son olarak 2005 yılında yapılan 1/25000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı'nın da çeperdeki bu gelişmeleri durdurduğu görülmektedir.

2000'lerde batı aksındaki rant değeri olan 'iyi' arsaların tükenmesiyle Sasalı, Menemen, Kemalpaşa, Buca, Gaziemir ve Torbalı'da da birkaç örneğine rastlanan kapalı konut toplulukları, coğrafi özellikleri elverişli, ulaşım ve erişilebilirlikleri kolay bölgelerde, mülkiyet dokusu ve yasal

düzenlemelerin sağladığı kolaylıklarla gelişmişlerdir. Aydın Otobanı'nun Çiğli'ye kadar uzatılması ve metro hattının Aliağa'ya dek gitmesi, Menemen aksının çekiciliğini arttırmakla birlikte, yoğun sanayi alanları Ulukent, Seyrek gibi bölgelerde yapılan birkaç kapalı konut sitesinin çok rağbet görmemesine neden olmaktadır. Kuzey yönündeki en dikkat çekici gelişim, Karşıyaka'ya yakınlığı doğrultusunda tercih edilen Sasalı bölgesindedir. Düşük nitelikli tarım topraklarından oluşan yaklaşık 4000 dönümlük bir alanda, konut siteleri, herhangi bir ana artere bağlanmayan kör bir aks boyunca sıralanmaktadırlar. Sasalı'nın henüz belde belediyesi olduğu 1990'ların sonunda, yine mevzi imar planıyla gelişen bu bölge, 2005 tarihli Nazım İmar Planı'ndan sonra 1. derece doğal sit ilan edildiğinden, gelişimi var olan haliyle sınırlandırılmıştır. Batısında Kuş Cenneti, güneyinde Sasalı Doğal Yaşam Parkı, doğusunda ise askeri havaalanı ile kuşatılmış bölge, söz konusu sınırlar nedeniyle de kentten oldukça izole, tam anlamıyla bir 'kaçış adası' görünümündedir.

Doğu aksında, Bornova-Manisa karayolu doğrultusunda, geçmişte tekil konutlarla dolan Yakaköy, Çiçekli, Karaçam gibi kırsal köylerin çevrelerinde, Ankara otoyoluna doğru ilerleyen iç bölgede ise Kemalpaşa'dan Yukarıkızılca ve Çiniliköy'e giden iki ulaşım aksının yanlarında az katlı kapalı sitelerin geliştiği görülmektedir.

Güney aksı ise Tahtalı Barajı Koruma Havzası, havaalanı, askeri bölge, Ege Serbest Bölgesi ve Kısıkköy Organize Sanayi Bölgesi, Emlak Bankası toplu konut uygulamaları gibi büyük lekeler içermesinin yanı sıra coğrafi cazibesinin düşük olması nedeniyle kapalı konut toplulukları için tercih edilen bir bölge olmamıştır. Ancak son dönemde küçük parsellerde çok katlı birkaç site gerçekleştirildiği görülmektedir.

### **1990 sonrası süreçte kent merkezi**

1980-2005 aralığında devlet eliyle kent çeperindeki kamu arazileri üzerinde üretilen toplu konutların, kooperatifleşmenin ve büyük ölçekli konut topluluğu uygulamalarının önünü açarak, günümüz çok katlı kapalı konut siteleri için bir altlık teşkil ettiklerini söylemek mümkündür. Ancak kapalı konut siteleri için kent merkezindeki süreç, daha dar gelirli aileleri hedef alan ve kamu tarafından üretilen toplu konut uygulamalarının azalıp, üst gelir düzeyine sahip ailelere yönelik 'ticari konut' üretiminin ağırlık kazanmasıyla başlamıştır. Bu dönemden itibaren özellikle



Karşıyaka ve Çiğli bölgesi önemli bir dönüşüme sahne olmuştur. Bunun ilk örnekleri olan Atakent (1986-1989) ve Venedik Evleri (1988)'nin ardından fonksiyonel ve mekansal çeşitlilik açısından daha zengin olanaklar sunan Mavişehir Konutları'nın üretimine başlanmış, çok katlı blokların ve tripleks villaların bir arada gözlendiği bu alan, kentin üst gelir grubunun taşındığı bir lüks konut alanı haline gelmiştir. Bölge özellikle içerdiği alışveriş merkeziyle kentli için önemli bir yenilik olarak rağbet görmüş ve geniş kitleleri kendine çekmiştir. Bu konut alanı 2000 yılı sonrasında, 1999 depreminin de etkileriyle bataklık zeminden kaynaklanan endişelerin varlığı, kuşların üreme alanlarının ve doğal ekosistemin zedelendiği yönündeki haberlerle popülerliğini kaybetmeye başlamıştır. Ayrıca, tünel kalıp yöntemi ile üretilen konutların monoton bir biçimde tekrar eden tek tip tasarım anlayışını ürettikleri; konutların ve peyzajı zayıf kalan konut çevrelerinin mekânsal ve estetik kullanım değerlerinin yetersiz kaldığı anlaşılmıştır. Ancak bu tarihten sonra Mavişehir-Çiğli bölgesinde arsa spekülasyonunun arttığı, bölgenin ciddi bir rant alanı haline dönüştüğü ve aradaki boşlukların dolarak Karşıyaka'nın Çiğli'ye bağlandığı görülmektedir.

2000'lere gelindiğinde çeperdeki konut topluluklarına doğru artan rağbet ve yaşanan desantrilizasyona rağmen, kent merkezine yapılan konut yatırımları sürmektedir. Kent merkezinde yıkılarak yeniden yapılan apartmanlar dışında asıl gelişim, çevreyollarının kenarlarında, imarlı ve büyük boyutlara sahip arsalarda, yüksek bloklar olarak üretilen ve çoğu 'kapalı site' şeklinde gelişen konut alanları üzerine olmuştur. Üst gelir grubunun yanı sıra orta ve üst-orta sınıfa yönelik de üretilen bu çok katlı apartman siteleri, özellikle kuzey ve batı aksında yoğunlaşmıştır.

Kuzey aksında, kentin daha önce de prestijli konut bölgesi olan Mavişehir'de özel sektörün yanı sıra Soyak ve Toki gibi devlete bağlı kurumların da lüks kapalı konut üretimine giriştiği görülmektedir. Ayrıca Aydın Otobanı'nın tünellerle Çanakkale doğrultusuna, Çiğli'ye ve Mavişehir'e bağlanmasıyla, çevreyolunun kuzeyindeki dağların ardındaki oldukça engebeli ancak manzaralı vadilerde dahi kapalı konut siteleri inşa edilmiştir. Benzer bir gelişim Narlıdere'de ancak daha üst gelir grubuna yönelik olarak yaşanmıştır. Son süreçte bu bölgede, "kondominyum" olarak da adlandırılan, lüks donanımlı, büyük boyutlu, yüzme havuzu, tenis kortu, ortak kullanım ve dinlenme alanları, otopark

ve özel güvenlik sistemleri olan bloklar inşa edilmeye başlamıştır. Az katlı ve daha yaygın bloklardan oluşan bu örneklerle paralel bir gelişme kent merkezinde, Alsancak'ta ve Bayraklı bölgesinde, "rezidans" tipi yüksek katlı gökdelenlerle yaşanmaktadır.

2000'lerin sonuna doğru, kentsel sorunları çözüme hedefiyle merkeze yapılan yatırımların görece artmasına (Kemeraltı'nı canlandırma çalışmaları, Bayraklı'nın yeni kent merkezi olarak planlanması, toplu taşıma ağını güçlendirme çabaları, kıyı boyunca yeşil alan düzenlemeleri, Fuar organizasyonlarının sürekli kılınması, "kentsel dönüşüm" girişimleri, vb.) ek olarak çeperdeki konut alanlarının içerdiği sorunların fark edilmesiyle tekrar kente dönüşün yaşandığı, bu doğrultuda kent içi kapalı konut sitelerine talebin arttığı görülmektedir. Altınçekiç ve Göksu'nun (1995) da belirttiği gibi kentin tarihsel sürecinden devraldığı mekânsal izlerine bağlılığı, merkez kentin gücünü kaybetmesine ve büyük yatırımlar doğrultusunda ağırlığın çepere doğru kaymasına engel olmaktadır.

Yine de artık günümüzde İzmir kentinin merkezinde ve yakın çeperlerinde, farklı konut sunum biçimlerini ve kapalı konut sitelerinin de farklı tip ve türlerini aynı anda görmek mümkün olmaktadır. Bu bağlamda hem merkezdeki hem de çeperdeki üretim devam ettiğinden bir desantirilizasyon ya da konsantrasyon yerine, farklı yaklaşımların aynı anda denendiği iç içe geçmiş bir yapıdan bahsetmek daha doğru görünmektedir.

### 3. İzmir'deki Kapalı Konut Sitelerinin Genel Nitelikleri

2012 itibarıyla İzmir genelinde toplam 310 adet kapalı konut sitesi tespit edilmiştir. Bu konut topluluklarında yer alan konut sayısı 26.653 adet olup bu rakam İzmir il bütünüünün %1,7'sini oluşturmaktadır. Bunun içinde kentin çeperlerinde yer alan az katlı konutlardan oluşan kapalı siteler 269 adet olup, 13.058 adet konut birimi barındırmakta ve yaklaşık 1349,82 hektarlık bir alan (kentsel bölge bütünüündeki konut alanlarının %9,8'i) kaplamaktadır. Kent merkezinde çok katlı konutlar olarak yapılaşan kapalı siteler ise 41 adet olup, 13.595 adet konut birimi barındırmakta ve yaklaşık 138,27 hektarlık bir alan (kentsel bölge bütünüündeki konut

alanlarının %1'i) kaplamaktadır.<sup>5</sup> Kısmen boş ya da kullanılmayan konutları göz ardı ederek bu konut topluluklarında daimi yaşam olduğunu kabul ettiğimiz durumda, İzmir nüfusunun yaklaşık %2,3'ünün kapalı konut sitelerinde yaşadığını söylemek mümkündür.<sup>6</sup>

Üretim biçimleri açısından bakıldığında İzmir'deki kapalı siteleri, 'kooperatifler aracılığıyla üretilenler', 'küçük ölçekli yatırımcılar tarafından üretilenler' ve 'özel şirket sunumu' olmak üzere üç kategori altında toplamak mümkündür. Kooperatiflerin, özellikle kent çeperindeki kapalı sitelerin büyük bir kısmı için etkin bir sunum yöntemi olduğu görülmektedir. Kooperatif sunumunun ardından, bireysel girişimcileri ya da yerel düzeydeki mimarlık-müteahhitlik bürolarını kapsayan küçük sermayeli yatırımcılar gelmektedir. Özel şirket sunumuna bakıldığında ise, kapalı konut sitesi üreten büyük ölçekli firmaların kentte çok az sayıda oldukları, bu alandaki üretimin yine küçük ölçekli firmalar tarafından gerçekleştirildiği gözlenmektedir.

Kapalı sitelerin kullanıcı profiline bakıldığında, birikimini orta ve üst yaş aralığında elde etmeyi başarmış orta-üst gelir grubundaki ailelerin ağırlıkta olduğu görülmektedir. Özellikle 1990'ların başlarında kent çeperlerinde gelişen ilk örneklerde, orta-üst yaş grubunda emekli bireyler çoğunluktadır. Karadağ'ın çalışması da bunun memur ve emekli kesim ağırlıklı bir orta gelir grubu hareketi olarak başladığını destekler yöndedir (Karadağ, 1998b: 87). 2000'lerde ise daha genç yaş grubuna mensup bir kitlenin, sınıf atlama isteğini de içeren prestijli konut talebi doğrultusunda, konut arzının da değiştiği gözlenmektedir. Hem hedef kitleye uygun olarak hem de değişen teknik olanaklar ve mimari eğilimler paralelinde, kapalı konut sitesi formatına daha çok yaklaşan, bir konsept dahilinde tasarlanmış, nitelikli ve kaliteli konut toplulukları üretilmeye başlanmıştır. Ancak bu tip siteler sayıca kentin çeperinde daha az olup,

<sup>5</sup> Bu alan Levent ve Gülümser'in (2004: 6) verilerine dayanarak İstanbul'daki kapalı sitelerin kapladığı alanın yaklaşık üçte biridir.

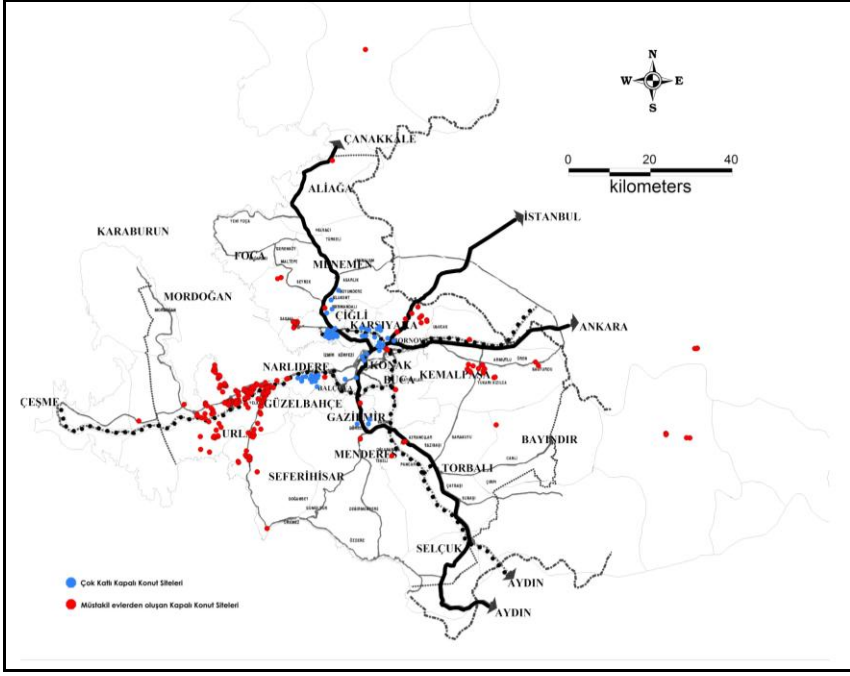
<sup>6</sup> Hesaplamalar İzmir Kent Sağlık Profili'ndeki verilere dayanarak yapılmıştır. Bu bağlamda İzmir ili bütünündeki toplam konut sayısı (Ulusal Adres Veri Tabanı 2007 yılı verilerine göre) 1.523.915; İzmir kentsel bölge bütünündeki konut alanı büyüklüğü 13807,52 ha (İKBNİP 2005 yılı verilerine göre); konut başına düşen ortalama hane halkı sayısı 3,38 (İzmir İl Sağlık Müdürlüğü 2006 yılı verilerine göre) ve İzmir ili nüfusu 3.965.232 (TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2011 yılı verilerine göre) olarak alınmıştır (İzmir Kent Sağlık Profili, 2009).

2000'lerin sonuna doğru artışın gözlemlendiği kent merkezinde yoğunlaşmaktadır.

İçerdikleri konut sayısına bakıldığında, kent çeperindeki az katlı kapalı sitelerin 7 ile 300 konut birimi, kent merkezindeki çok katlı kapalı sitelerin ise 16 ile 2300 daire arasında değiştiği görülmektedir. Bununla birlikte gerek kent içinde gerekse çeperde, orta ölçekte konut sayısına sahip örneklerin ağırlıkta olduğu görülmektedir. Bu durum, inşa edildikleri parsel boyutlarıyla birlikte değerlendirildiğinde, kapalı sitelerin kent genelinde, çok büyük olmayan parseller üzerinde parçalı bir yayılım gösterdikleri anlaşılmaktadır.

İzmir'deki kapalı konut topluluklarının konumlarını belirleyen temel faktörlerden biri, karayolu ağının gelişimidir. Bu doğrultuda birçok sitenin kent merkezinde otoyol kenarlarında, çeperde ise kente bağlantı sağlayan otoban çıkışlarına yakın alanlarda yer seçtikleri görülmektedir. Yoğun olarak kentin batı ve kuzey aksında konumlandıkları, bunun ardından doğu aksının geldiği, güney aksının ise birkaç örnek dışında bu tarz konut sunumu için tercih edilmediği görülmektedir.

Az katlı konutlardan oluşan kapalı siteler, özellikle batı aksında, tarım alanları, zeytinlikler, makilikler üzerinde yer seçmekle birlikte doğal sitler ve orman arazileri üzerinde, tamamen kaçak ve ruhsatsız olarak yerleşenlerin de -düşük oranda olmakla birlikte- var olduğu görülmektedir. Bunlar, kıyı şeridi boyunca öbeklenmiş yazlıklardan farklı olarak, karasal bölgede, dağlık ve ormanlık alanlarda, Urla ve Seferihisar'ın yakın çevresindeki köylerin çeperlerinde, otobanla bağlantılı alanlarda sıçramalı bir şekilde gelişmişlerdir. Batı aksının kent merkezine yakın bir noktasında konumlanan, deniz manzarasının yanı sıra otobana yakınlığı nedeniyle avantaj taşıyan Narlıdere ilçesi ise çok katlı kapalı sitelerin konumlandığı bir bölge olmuştur. Kuzey aksında İzmir-Menemen karayolunun çevresinde bulunan tekil örnekler haricinde az katlı kapalı sitelerin asıl gelişimi Çiğli'ye yakın olan Sasalı bölgesindedir. Çok katlı kapalı siteler ise kentin 90'lı yıllarda popülerleşen lüks konut bölgesi olan Mavişehir semti ile Çiğli'de yoğunlaşmaktadır. Doğu aksında en belirgin yapılaşmanın az katlı siteler için Kemalpaşa kırsalında olduğu, yüksek katlı kapalı sitelerin potansiyel gelişim alanının ise Bayraklı yeni kent merkezi olduğu görülmektedir. Güney aksında ise henüz çok fazla bir yoğunlaşmadan söz edilememektedir (Resim 1).



Resim 1: İzmir Kentsel Bölge Bütününde Kapalı Konut Sitelerinin Dağılımı

Başlangıçta, aynı anda birçok niteliği barındıran, geniş, ulaşım bağlantıları güçlü, korunaklı ve manzaralı parseller tercih edilirken, kısa sürede bu tip yerleşimlerin sağladığı ranttaki artış, büyük-küçük, nitelikli-niteliksiz her türlü parselin bir site inşa etmek için tercih edilebilmesini sağlamıştır. Bu doğrultuda yeşil dokudan dahi yoksun, ulaşım bağlantıları, yeterli altyapı ve gerekli servisleri olmayan oldukça uzak noktalarda da çeşitli yerleşimlerin kurulmaya başladığı görülmektedir. Bu da hem bireylerin özel araca bağımlılığını zorunlu kılmakta hem de zaman içinde kentsel hizmetlere erişebilirlik yönünde problemlerin oluşmasına yol açmaktadır.

Kapalı konut sitelerinin genel tasarım özellikleri; kentteki pek çok düzensizlik unsuruna karşıt olarak fiziksel nitelikleri, servis ve hizmetler açısından zengin bir yaşam çevresi vaadiyle şekillenmektedir. İzmir'deki kapalı konut toplulukları bu bağlamda değerlendirildiğinde, ağırlıklı görsel niteliklerin ağır bastığı, bakımlı ve zengin bir peyzaj sunmalarına

rağmen, altyapı, teknik donanım ve hizmetler konusunda önemli eksiklikler barındırdıkları görülmektedir.

Benzer bir durum sosyal donatılar için de geçerlidir. İzmir’deki sitelerin İstanbul ve Ankara’dakiler kadar zengin fonksiyonlar içermedikleri, küçük bir toplanma mekanı, çocuk oyun ve spor alanlarından ibaret oldukları görülmektedir. Az katlı konutlardan oluşan sitelerin %42’sinde en az bir ortak havuz ya da konuta özel havuz bulunduğu; kent içi çok katlı sitelerin ise %80’inde kapalı ya da açık bir yüzme havuzu bulunduğu saptanmıştır. Ancak ortak alanların ve sosyal tesislerin planlanmamış ya da planlanmasına rağmen çoğu sitede tamamlanmamış olduğu görülmektedir. Sitelerin ölçüklerinin küçük ve barındırdıkları nüfusun az olması nedeniyle ticari olarak sürekliliğini koruyamayacağından alışveriş, restoran-kafeterya gibi fonksiyonlara yer verilmemektedir. Bunun bir nedeni de müteahhitlerin öncelikle konutları bitirip satmak istemeleridir. Dolayısıyla ‘kapalı’ bir yaşamı destekleyen alışveriş, eğlence, sağlık, spor kulübü gibi yan fonksiyonların az sayıda sitede yer aldığı gözlenmektedir. Bu doğrultuda İzmir’deki sitelerin tamamen kendine yeterli bir yaşam kurmaya olanak tanıyacak işlevsel çeşitliliği barındırmadıklarını söylemek mümkündür.

Site içi sosyal ilişkilere bakıldığında ise sosyal tesislerin yetersizliğine paralel olarak hareketli denebilecek bir sosyal yaşantının olmadığı ve bunu kurmaya yönelik aktivitelerin de çok sık düzenlenmediği anlaşılmaktadır. Öte yandan kentle ilişkilerin hiç de zayıf olmadığı; arkadaş ve akraba çevresi, iş hayatı ve birçok kentsel servis için kişilerin hala kente bağımlı oldukları anlaşılmaktadır. Tüm bunlar, tamamen kendine yeterli, içe kapalı bir yaşantıya engel olmaktadır. İzmirli kullanıcıda, aktif bir sosyal yaşama ilişkin İstanbul ve Ankara’daki siteler kadar güçlü bir talebin olmadığı da görülmektedir. İstanbul’daki sitelerde, kentin bireyleri yalnızlaştıran yönlerini telafi etmek istercesine mahalle, kasaba hayatı empoze edilmekte; birçok bireyin beklentisi de kendine benzeyen bireylerin yer aldığı homojen bir çevre ve sosyal hayat olmaktadır (Bali, 2002: 114; Perouse ve Danış, 2005: 115). İzmir ise kentsel-kamusal alanlarında hala tatminkâr toplumsal ilişkiler sağlayabilen bir kent olduğundan, modern kentin getirdiği yalnızlaşma, bireylerde sosyal ilişki açlığına neden olmamaktadır. Özellikle kent çeperindeki kapalı sitelere birçok kişi aksine yalnız kalmak, kafasını dinlemek, kalabalıktan uzak ve ba-

ğimsız olabilmek için gitmektedir. Site reklamlarında topluluk duygusuna ilişkin herhangi bir vurgunun yapılmaması da bunu destekler yöndedir. Tüm bunların temel sonucu ise İzmir'deki sitelerin hala çeşitli bağlamlarda dışarıyla güçlü ilişkiler kuruyor olmalarıdır.

Sitelerin güvenlik önlemlerinin de birkaç örnek dışında çok gelişmiş olmadıkları görülmektedir. Yüksek duvar ve çitlerle kuşatılan, kameralarla ve devriyelerle korunan bazı örneklerin yanı sıra özellikle çeperdeki örneklerde, ciddi bir güvenlik önlemi almayan, yayanın içeriye rahatça girebildiği siteler de mevcuttur. Bununla birlikte son yıllarda kent içinde yapılan kapalı sitelerin, güvenlik konusuna İstanbul'dakine benzer bir önem atfettikleri gözlenmektedir.

Konutların, plan organizasyonları incelendiğinde ise, gerek çeperdeki müstakil evlerde gerekse merkezdeki lüks dairelerde, benzer plan tipolojilerinin tekrar edildiği; yazlık sitelerden ya da konvansiyonel çok katlı konutlardan, kapladıkları alan, sundukları otopark, kısıtlı sosyal olanaklar ve güvenli girişler dışında pek de farklı olmadıkları görülmektedir (Akyol Altun, 2010: 502: Çıkış ve Ek, 2009: 69). Öte yandan, müteahhitle rin yap-satçı geleneklerini bu alanlarda da sürdürdükleri bu konutların dışında, İstanbul'daki mimarlık ofisleri tarafından tasarlanan, mekânsal nitelikleri ve mimarisıyla farklılaşan, yenilikçi ve iddialı projelerin sayısı son yıllarda artmaktadır.

#### **4. Değerlendirme: İzmir'deki Kapalı Konut Sitelerinin Özgün Dinamikleri**

Görüldüğü üzere İzmir'deki kapalı konut alanları, kentin büyüme sürecinin ve mevcut konut pratiklerinin devamında şekillenmiştir. Ancak belirtildiği gibi kentin ekonomik-politik konumu ve sosyo-kültürel yapısı, kentsel planlama politikalarının ve dolayısıyla konut alanlarının gelişimi üzerinde temel belirleyici faktördür. Bu doğrultuda kapalı konut sitelerinin İzmir kentine özgü dinamiklerini kavrayabilmek için kentteki ekonomik, politik, sosyal ve kültürel yapıyı daha iyi anlamak gerekmektedir.

1980 sonrası politikalar, ulusal ölçekli coğrafyayı hegemonik tek bir merkez üzerinden dışa ekleme yolunu seçmiştir. Bu merkez, İstanbul'dur. İstanbul kenti, siyasi otoritenin önderliğinde bir finans ve yöne-

tim merkezi olarak mega projelerle yeniden yapılandırılmış ve ulus genelinde bir düğüm noktası haline gelmiştir (Bal, 2011). Kent, yerli ve yabancı sermayenin büyük bir kısmını kendine çekmiş; metropoliten alan büyük ölçekli projelerle, çeper ise kapalı konut toplulukları ile hızla yapılaşmıştır (Sönmez, 1996; Şengül, 2009). İstanbul'un gittikçe artan şekilde geniş bir hinterlant üzerinde kontrol kurma ve karar üretme çabalarının merkezi konumuna geldiği, diğer kentlerinse onun hegemonyası altında gelişebilme olanağı yakalayabildikleri görülmektedir (Altınçekiç, 1998).

İzmir'in ülke içindeki ekonomik-politik konumunu anlamak içinse 19. yüzyılın sonlarına geri dönmek gerekir. Ege Bölgesi ve onun politik merkezi olarak İzmir, 19. yüzyılın sonlarına doğru İmparatorluk merkezi İstanbul ile birlikte -ve hatta kimi zaman onunla rekabete girebilecek güçte- bir dışa açılma kapısı konumundadır (Bilgin, 2004; Altınçekiç, 1998). Kent, özellikle 19. yüzyılın sonlarında çarpıcı bir Batılılaşma deneyimi yaşamış; kıyı oryantasyonlu dışa açılabilme özelliği ile Osmanlı'nın dünya sistemine katılma sürecinde etkin bir paya sahip olmuş ve yabancı sermayenin yatırımlarıyla gelişmiştir. Kent 20. yüzyılda gelişmeye devam etse de, neo-liberal politikaların gücünü gösterdiği 1980 sonrasında, İstanbul ya da Ankara'ya benzer bir sermaye birikim süreci yaşamamıştır. Altınçekiç'e (1998: 114) göre İzmir, 80 sonrasında Türkiye ve Ege Bölgesi'ndeki hiyerarşik rolünü korumasına rağmen, ulusal ve/veya uluslararası yeni işbölümü içindeki rekabetçi konumunu ve küresel dönüşümlere uyumlanabilme becerisini kaybetmiş görünmektedir. Bu bağlamda İzmir, 'modernleşme' ve 'ilerleme' çabalarına rağmen, ülke ölçeğinde kurulan merkez-periferi ağının içinde, sanayisi görece az gelişmiş, malların sevk edildiği bir 'kaynak aktarım noktası', lojistik işlevi öne çıkan bir periferi kenti olarak daha geri planda durmaktadır (Kıray, 1998). Sermaye birikim süreçlerinden yeterince pay alamamasının kent üzerindeki temel etkisi ise kentin hızla yapılandırılmaması ve büyük ölçekli yatırımları çekememesi olmuştur. Bu durumda, kentin yine geçmişinden itibaren ağırlıklı olarak taşıdığı politik görüşün ve muhalif tutumun da rol oynadığını düşünmek mümkündür.

Kentin ekonomik-politik altyapısı, inşaat sektörü ve konut piyasası üzerinde doğrudan etkilere sahip olduğundan İzmir'deki kapalı konut sitelerinin şekillenmesinde yukarıda anlatılan süreçler etkili olmuştur.



2000 sonrasında ülke genelinde canlanan inşaat faaliyetleri, İzmir’de de büyük kapalı konut sitelerine yönelen birçok girişimci ortaya çıkarmıştır. Ancak bu noktada en önemli fark inşaat piyasasının profili ve yatırımların ölçeğidir. İzmir’de, İstanbul’daki gibi büyük sermayeli, ulusal ya da uluslararası ölçekli şirketlerin yer tutmadığı; ağırlıklı olarak küçük sermayeli, yerel ölçekteki girişimcilerin bulunduğu ve kooperatiflerin konut sitesi sunumunda önemli bir yer tuttuğu görülmektedir. Küçük ölçekli sermaye grupları küçük parsellerde, az sayıda konut içeren siteler üretmekte, hem sermayenin kısıtlılığından hem de piyasada alıcı bulamama endişesinden, büyük üniteli konutlar etaplanarak uygulanmaktadır. Bu durum kentte konut alanlarının parçalı bir gelişim göstermesi ve küçük ölçekli ancak sayıca çok konut alanı üretilmesi sonucunu doğurmuştur. Bununla birlikte son birkaç yılda daha büyük ölçekli şirketlerin ve yabancı sermayenin de kapalı site üretimine girdiği görülmektedir. Ancak büyük firmaların da kapalı konut sitesi tanımını tam olarak karşılayacak düzeyde proje üretmedikleri görülmektedir. Bu durumun temelinde sermaye kısıtlılığının yanı sıra İzmir’de bu yönde bir konut arzını karşılayabilecek gelir düzeyine sahip kitlenin oldukça sınırlı olduğu gerçeği yer almaktadır.

Kentin bu genel ekonomik-politik duruşu çerçevesinde kuşkusuz 1980 sonrasında sosyo-kültürel dinamikleri de İzmir üzerinde doğrudan etkilere sahiptir. Kapalı konut sitelerinin bir ayağı, kuramcılar tarafından, metropol kentlerde gelir eşitsizlikleri doğrultusunda iyice görünür hale gelen sosyal tabakalaşma ve buna bağlı olarak artan mekânsal ayrışmaya dayandırılmaktadır. Gelişen ekonomik sektörler çerçevesinde ortaya çıkan ve “yeni kentli seçkinler” olarak adlandırılan, profesyonel bilgi sahibi, yüksek gelirli, farklı tüketim alışkanlıklarına sahip bir kitlenin, kapalı sitelerin ortaya çıkmasında öncülük ettiği kabul edilmektedir (Blakely ve Synder, 1999; Low, 2003; Geniş, 2009). Bali (2002: 21), Türkiye’de de 80 sonrası süreçte değişen ekonomik yapı çerçevesinde, belirgin olarak İstanbul’da öne çıkan; işadamları, iletişimciler, reklamcılar, yazarlar, dergi editörleri, televizyon yapımcıları, yönetici ve teknokrat sınıftan oluşan, yeni zengin bir kentsel elitin, özellikle Amerikan yaşantısını örnek alarak sınıf atlama çabası içine girdiği ve bu kitlenin konut yaşam çevresine ilişkin arayışlarının mekânsal karşılığını kapalı sitelerde bulduğunu belirtmektedir.

İzmir kentinde de ulusal ölçekte yaşanan gelir farklılıklarının kısmen olduğu görülmektedir. Ancak, kentte çok üst gelir grubunu oluşturan beyaz yakalılar, sanat camiası, finans ve medya sektörü sınırlı oranda yer almakta; yoğun bir kamu kesimi-devlet memuru sınıf, dolayısıyla orta/üst-orta gelir grubu yaşamaktadır. Bu doğrultuda İzmir'de gelir dağılımında İstanbul'daki kadar büyük yarılmalar olmadığı görülmektedir. Bu bağlamda İstanbul ya da Ankara'daki gibi kentin seçkin tabakasının yaşam arayışları olmaktan çok, orta ve üst-orta sınıfın yazlık bölgelerde bir süredir devam eden ikincil konut geleneğinin, kırsal bölgelere kayması ve kalıcı yerleşimlere dönüşmesiyle gerçekleşmiştir. Öte yandan özellikle 2000'lerde, daha genç yaşta ekonomik kazanç sağlayan yüksek gelire sahip bir kuşağın geliştiği, tüketim alışkanlıklarının değiştiği ve bu kitlenin İstanbul'dakine benzer taleplerle, kapalı konut sitelerinde edinilen bir konutu prestij sembolü ve sınıf atlama aracı olarak görmeye başladıkları gözlenmektedir.

Kentin taşıdığı bu sosyo-ekonomik ve politik yapı, doğal olarak planlama kararlarını ve kentsel büyümeyi de etkilemektedir. Küresel ölçekte neo-liberal politikaların etkin olduğu ekonomik ağın içinde, kamu denetiminin zayıflaması ve inisiyatiflerin daha çok piyasa tarafından yönlendirilmesiyle, kentlerdeki imar faaliyetleri farklı dinamikler doğrultusunda şekillenmeye başlamıştır (Blakely ve Synder, 2003: 62; Grant ve Mittelsteadt, 2004: 914). Avrupa ülkelerinde merkezi yönetimler arazi kullanımına ilişkin korumacı yasalarla kentsel büyümeyi denetlerken; Amerikan kentlerinde mülk konuta ağırlık veren devlet politikası, kapalı konut sitelerinin kent çeperindeki geniş alanlar üzerinde serbestçe gelişmesini sağlamıştır. Bu noktada, Türkiye'nin Amerikan kentleşmesine yakın bir modeli benimsediğini söylemek mümkündür. Yerel yönetimlerin imar düzenlemelerinin, kentsel rantı hizmet edecek şekilde örgütlenmesiyle izlenen parçacıl planlama politikaları sayesinde kapalı konut sitelerini uygulama olanağı bulmuşlardır. Böylece ağırlıklı olarak yasal sınırları zorlayan süreçler içinde, kişisel ilişkiler çerçevesinde gelişen mevzi imar planları kapalı sitelerin gelişimini hızlandırmış; özellikle İstanbul'da, meşrulaştırılan radikal imar uygulamalarının öne yasal reformlarla açılmıştır (Kurtuluş, 2005: 166; Prouse ve Danış, 2005: 96). Benzer süreçlerin İzmir'deki kapalı konut topluluklarının oluşumunda da geçerli olduğu görülmektedir.

İzmir’de de doğal nitelikleri ön planda olan alanlarda yer seçen kapalı konut siteleri, planlama kararlarında bu tarz bir alt-kentleşme sürecine olanak tanıyacak gelişme alanlarının öngörülmemiş olması nedeniyle, mevzi imar planlarıyla, ağırlıklı olarak yasal sınırları zorlayıcı süreçler içinde gelişmişlerdir. Kent içindeki imarlı alanlarda da benzer süreçlerin işlediği, yüksek katlı blokların özel izinlerle, plan öngörülmesi dışında gerçekleştirildiği görülmektedir. Öte yandan korunaklı bir parsel elde etmek adına zaman zaman coğrafi eşiklere dayandığı, yaratacağı olumsuz etkilerin yeterince önemsenmediği görülse de; ağırlıklı düşük kaliteli topraklarda yerleştikleri, doğal dokuyu korumaya çalıştıkları gözlenmektedir. Ayrıca kontrolsüz gelişmelerinin plan kararlarıyla da bir miktar baskılandığı görülmektedir. Bu bağlamda kent, her ne kadar bütünüyle planlara uygun gelişemeyip kaçak yapılaşmaya ve yanlış uygulamalara sahne olsa da, İstanbul’da olduğu anlamda bir kentsel talanla karşı karşıya kalmayacak direniş mekanizmaları barındırmaktadır. Bu durum bir yandan sermaye birikim süreçlerinden yeterince pay alamaması ve kentin üst ölçekli yatırımları çekememesiyle bağlantılı olmakla birlikte; bunu, yerel yönetimler ve onlara bağlı örgütlenmelerde olduğu kadar, halkın kendi iradesinde de var olan, İzmir’e özgü bir direniş geleceğiyle ilişkilendirmek mümkündür.

Özetle İzmir’deki kapalı konut siteleri bu sosyo-ekonomik, politik yapı ve kentsel büyüme dinamikleri çerçevesinde değerlendirildiğinde, ulusal ölçekteki benzerlerinden “farklı” nitelikler taşıdıkları görülmektedir. İzmir kentindeki kapalı sitelerin birinci temel farklılığı, kentin dışında bahçeli bir eve ve doğayla iç içe yaşama duyulan güçlü özlem doğrultusunda şekillenmiş olmalarıdır. Bu noktada İzmir kent merkezinin yoğun ve baskılayıcı bir yapısının olmadığını düşünmek gerekir. İzmir yaşamı rahat, insanı bunaltmayan, trafik ve ulaşım problemlerinin görece az olduğu, sınıflar açısından bir arada yaşamaya olanak verecek bir sosyal yapı taşıyan, kentlinin suça ilişkin paranoya geliştirmesini gerektirmeyecek düzeyde güvenli bir kenttir. Bu doğrultuda da kişileri kent dışında bir kapalı konut sitesinde yaşamaya iten en önemli şey, çeperin iklimsel anlamda rahatlatıcı nitelikleri, doğal çevresi ve bahçeli ev isteği olmaktadır. Aynı zamanda merkezin kentsel problemleri tolere edebilecek nitelikler taşıması, kısa süre içinde kent merkezinde de kapalı sitelerin gelişimine olanak tanımıştır. Bu noktada da İzmirlinin kapalı bir sitede yaşama tercihini belirleyen şeyin, Batıdaki ya da

İstanbul’da kapalı sitelerde olduğu gibi güvenlik endişesi ya da homojen çevre ihtiyacından çok dönemin moda eğilimleri çerçevesinde gelişen “prestijli bir yaşam çevresi arayışı” olduğunu söylemek mümkündür.

İzmir’deki kapalı sitelerin ikinci temel farklılığı ise daha “hafifletilmiş” bir “kapalılık” taşımalarıdır. Tüm kapalı konut siteleri için, “kapalı olma” durumu iki boyut taşımaktadır. İlki fiziksel güvenliğin sağlanması, konutun ve özel mekânın suça karşı korunması gibi faydacıl bir amaca dayanmaktadır. İkincisi ise içeride yaşayan topluluğun kendini dışarıdan izole ederek ait olduğu fiziksel çevreyi tanımlama ve prestijini yansıtmaya arzusuyla ilişkilidir. Bu doğrultuda sitelerin “kapalı” olma halleri, sadece etraflarının fiziksel olarak sınırlandırılmasından, giriş çıkışların denetimli olmasından değil, sunum biçimleri itibarıyla içe dönük, dışarıdan soyutlanmış tasarlanmalarından kaynaklanmaktadır.

Batı toplumlarında ve Türkiye’deki diğer büyük kentlerde, kapalı konut siteleri ile diğer konut siteleri arasındaki kavramsal sınırların çok daha net çizildiği görülmektedir. İzmir’de ise bu ayrımı kolayca yapmak çoğu site için mümkün olamamaktadır. Site sınırlarının belirleniş biçimi nasıl olursa olsun; özünde seçkin, dışlayıcı bir tavır barındırdıkları ve içeride yaşayanların -en azından içeride buldukları sürece- sosyal anlamda dışa kapalı oldukları göz önüne alındığında; İzmir’deki sitelerin de bir şekilde çevrelerinden izole olduklarını söylemek mümkündür. Ancak sosyal ve mekansal donanımlar anlamında kendine yeterli bir kamusal çevre kuramamaları, tam anlamıyla dışa kapalı bir yaşantının olmayışı, bireylerin hala dışarıyla güçlü ilişkiler kuruyor olmaları doğrultusunda kapalılığın yabancı ya da yerli örneklerdeki düzeyde olmadığı görülmektedir. Bu durum bir kentsel korku kültürü olmadığından üst düzey güvenlik önlemlerine ihtiyaç duyulmamasıyla ya da İzmir halkının dışa dönük sosyo-kültürel profiliyle ilişkilendirilebilir. Ancak kapalılık durumunun zayıflığı temelde yine, talebi şekillendiren kullanıcı kitlesinin ve konut yatırımlarının ölçeğine, dolayısıyla kentin ekonomik altyapısına dayanmaktadır.

Tüm bu anlatılanlar, İzmir’deki konut topluluklarının İstanbul’daki örneklerle boy ölçüşemeyecek bir noktada olduğunu göstermektedir. Kentin ekonomik altyapısı, politik duruşu ve sosyo-kültürel profili, kendi içinde yeterli, her türlü donanıma sahip, dışa bağımlı olmayan bir kapalı sitenin gelişmemesinin temel nedenleridir. Ancak bu durum kent için bir dezavantaj değil, avantaj olarak değerlendirilmelidir. İzmir’deki konut alanlarının gittikçe artan oranda ‘kapalı site’ niteliklerini taşımakla birlikte, aşırı uçlarda

olmayan duruşu, kentsel gelişim için dezavantajlar içerse de İstanbul ya da Ankara gibi büyük sorunlar yumağını barındıran bir metropole dönüşmesine engel olmaktadır. Bu durum, İzmir’de konut piyasasının ölçülü bir denge içinde olduğunu ve kentin hala, kapalı sitelerin neden olabileceği problemlerin üstesinden gelecek telafi mekanizmaları barındırdığını kanıtlar niteliktedir.

## KAYNAKÇA

- Akyol Altun, D. (2010). *Kent Çeperlerindeki Az Katlı Konut Topluluklarının Kullanıcı-Mekân İlişkisi Bağlamında Değerlendirilmesi: İzmir Örneği*. (Doktora Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Bölümü, Fen Bilimleri Enstitüsü. İzmir.
- Altınçekiç, F. (1998). *Mekân Organizasyonunun Yeniden Üretiminde Birikim İlişkilerini Rolü: Kent ve Onun Düzenleyicisi Bir Aygıt Olarak Sanayi Kapitali*. (Doktora Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Fen Bilimleri Enstitüsü. İzmir.
- Altınçekiç, F. ve Göksu, S. (1995). Kentsel mekânın üretimini anlamada toplumsal merkezli sermaye birikim süreci yaklaşımının sağladığı olanaklar - 2. *Planlama*, 3-4, 62-67.
- Bal, E. (2011). *Türkiye’de 2000 Sonrası Neoliberal Politikalar Çerçevesinde İmar Mevzuatındaki Değişimler ve Yeni Kentleşme Pratikleri: İstanbul Örneği*. Doktora tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İzmir.
- Bali, R. (2002). *Tarz-ı hayat’tan life style’a, yeni seçkinler, yeni mekanlar, yeni yaşamlar*. İstanbul: İletişim Yayınları.
- Blakely E.J. & Snyder, M.G. (1997). *Fortress America. Gated Communities in the United States*. Washington, D.C.: Brookings Institution Press.
- Blakely, E.J. & Snyder, M.G. (2003). Bölündükçe yıkılıyor: Birleşik Devletler’de kapalı ve duvarlı yerleşmeler. *Arredamento Mimarlık*, 160, 62-67.
- Caldeira, T. (1999). Sao Paulo’da yeni mekânsal ayrışma yapısı. Duvarlar inşa etmek. *Birikim*, 123, 87-96.
- Çıkış, Ş. ve Ek, F.İ. (2009). Konutta lüks kavramının imgesel dönüşümü: İzmir kent merkezinde çok katlı lüks konutlar. *Mimarlık*, (348), 64-71.
- Geniş, Ş. (2009). Neo-liberal kentleşmenin mekânda yansımaları: İstanbul’da güvenli siteler. *Toplum ve Bilim*, 116, 121-156.
- Grant, J. & Mittelstaedt, L. (2004). Types of gated communities. *Environment and Planning B: Planning and Design*, volume 31, ss. 913-930, erişim: 17.02.10
- Gündüz, O. (1993). Şimdi de dağ evi, bağ evi, kır evi. *Cumhuriyet*, 13.Mayıs.1993, s.2
- Güner, D. (2004). İzmir’de Modern Konut Mimarlığı 1950-2006. *Planlama*. Sayı: 37 (2006/3). 123-141.
- Karababa, A.O., Akyol Altun, D. ve Köktürk, G. (Ed). (2009). *İzmir Kent Sağlık Profili*. İzmir: İBB Yayınları.
- Karadağ, A. (1998a). *Metropol Kent Olarak İzmir’in Gelişim Süreci, Çevresel Etkileri ve Sorunları*. Doktora tezi. Coğrafi Bilimler. İzmir: Ege Üniversitesi.

- Karadağ, A. (1998b). Kentleşme ve kırsal çevre ilişkileri. *İzmir'in kentleşme-çevre-göç sorunları ve çözüm önerileri kentleşme raporu* 1.cilt içinde (85-93). İzmir: Yerel Gündem 21 Yayınları.
- Kıray, M. (1998). *Örgütlemeyen kent: İzmir* (2.baskı). İstanbul: Bağlam Yayınları (orijinal çalışma basım tarihi 1972).
- Kurtuluş, H. (2003). Mekânda billurlaşan kentsel kimlikler: İstanbul'da yeni sınıfsal kimlikler ve mekânsal ayrışmanın bazı boyutları. *Doğu-Batı*, 23, 75-96.
- Kurtuluş, H. (2005). İstanbul'da kapalı yerleşmeler Beykoz Konakları örneği. *İstanbul'da kentsel ayrışma* içinde (H.Kurtuluş, Ed.) 161-186. İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Low, S. (2003). *Behind the Gates: Life, Security and the Pursuit of Happiness in Fortress America*. New York and London: Routledge.
- Öncü, A. (1999). "İdeal ev" mitolojisi sınırları aşarak İstanbul'a ulaştı. *Birikim*, 123, 26-34.
- Özbek, İ. (1994). *Potential use of second homes as permanent homes on the fringe areas of cities a case study in İzmir*. DEÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir, Yüksek Lisans tezi.
- Perouse, J-F. ve Danış, A.D. (2005). Zenginliğin mekânda yeni yansımaları: İstanbul'da güvenli siteleri. *Toplum ve Bilim*, (104), 92-123.
- Sönmez, M. (1996). *İstanbul'un İki Yüzü 1980'den 2000'e Değişim*. Ankara: Arkadaş Yayınevi.
- Şengül, T. (2009). *Kentsel Çelişki ve Siyaset*. (2.baskı). Ankara: İmge Kitabevi.
- Velibeyoğlu, H. (2004). *Development trends of single family housing estates in İzmir metropolitan fringe area*. Yüksek Lisans tezi. Ş.B.P. İzmir: İ.Y.T.E.

**Dr. T. Didem Akyol Altun:** 1979 yılında İzmir'de doğmuş, Lisans derecesini Haziran 2000'de Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Bölümü'nden almıştır. "Expoların/Dünya Fuarlarının Mimari Değerlendirmesi: Türk Pavyonları" konulu yüksek lisans tezini Temmuz 2003 tarihinde, "Kent Çeperlerindeki Az Katlı Konut Topluluklarının Kullanıcı-Mekân İlişkisi Bağlamında Değerlendirilmesi: İzmir Örneği" başlıklı doktora tezini ise Temmuz 2010 tarihinde, Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Bölümü, Bina Bilgisi Ana Bilim Dalı'nda tamamlamıştır. Hala Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Bölümü, Bina Bilgisi Ana Bilim Dalı'nda araştırma görevlisi olarak görev yapmaktadır.

**İletişim:**

Telefon: 0 232 301 84 51

E-posta: didem.akyol@deu.edu.tr