



# Kapalı Site Olgusunun Değişim Sürecine Bir Bakış: Beykoz Soğuksu Örneği

\*

A Look at the Process of Change in Gated Community Phenomenon:  
the Case of Beykoz Soğuksu

Ayşe Derin Öncel - Gülşen Özaydın

## Özet

Türkiye'nin kentsel gündemine 1990'lı yıllardan sonra girdiği bilinen kapalı site olgusu, kentsel alanlara hızlı bir şekilde yayılmış, farklı biçimlerde yerleşme tipleri ortaya çıkarmıştır. Bu yerleşme tipinin mekânsal özellikleri, büyüklükleri, bulunduğu yerle kurduğu ilişki türleri, sitelerin üzerinde bulunduğu arazinin ve yerleşik dokunun değişim biçimleri, siteler içinde sunulan hizmet alanlarının nitelikleri, sitelerde yaşayanların sosyal profilleri ve bu sitelerin kentsel doku ile olan etkileşimleri de zaman içinde kimi kez birbirine benzeyen, kimi kez değişim gösteren bir oluşum sergilemektedir. Bu çalışma, İstanbul'da kapalı sitelerin öncülerinin yer aldığı Beykoz ilçesinde örnek alan olarak seçilen Soğuksu bölgesinde, kendine özgü oluşum tipleri sergileyen kapalı siteleri irdeleyerek, bu olgunun ilk ortaya çıkışıyla şimdiki durumu arasındaki gelişim ve değişim biçimlerini araştırmayı hedeflemektedir.

**Anahtar kelimeler:** kapalı siteler, kentsel dönüşüm, kentsel doku, tipoloji

## Abstract

In 1990's, « gated community » as a new type of settlement has entered into the Turkish urban areas and since then proliferated rapidly under very different styles. The spatial specificities of this type of housing settlements vary according to the size, the geographical conditions, the social profiles of the settlers and their outside neighbors, as well as the relation between those two parties, and commercial and urban services available in the area. These variables shape each and every "gated community" and create different formations. This study focuses on Soğuksu Area in Beykoz District of İstanbul where the first examples of gated communities were built and compares their situation at the beginning and today with an evolutionary point of view.

**Keywords:** gated communities, kentsel dönüşüm, urban fabric, typology

## **Giriş**

Bu çalışmada, kapalı site kavramıyla özel bir girişimci tarafından inşa edilen, tekil veya kolektif yapılardan oluşan, bulunduğu doğal veya kentsel dokudan kendini ayırıştırma amacıyla yapılmış korunaklı duvarlarla çevrili, kullanıcılara sunulacak çeşitli hizmet ve ekipmanla donatılmış, kendine ait bir işletme yönetimi olan konut grupları kastedilmektedir. İstanbul'da kapalı site olgusunu başlatan temel dayanak 1987 yılında 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 52. maddesinin değiştirilmesidir. Böylelikle İstanbul'da üst-orta ve üst gelir gruplarını hedef alan, banliyö ve site anlayışından farklı biçimde gelişen kapalı site olgusunun ortaya çıkmasının yolu açılmıştır. Özel orman statüsündeki alanlar kat karşılığı müteahhit firmalara satılarak, adı geçen kanun maddesi uyarınca özel orman alanlarındaki taban inşaat alanının toplam alanın %6'sını aşmaması, ifraz yapılmaması, orman vasfının korunmasına özen gösterilmesi şartlarıyla söz konusu süreç başlatılmış olur. Ancak bu şartların varlığı, kapalı sitelerin büyük veya küçük parçalı yerleşmeler biçiminde yaygınlaşarak, orman alanlarının kaybedilmesini engelleyememiştir. İstanbul'un her iki yakasının kuzeyindeki doğal sit alanlarındaki kapalı sitelerin sayısı 1980'ler sonundan itibaren günümüze kadar çok hızlı biçimde artmıştır.

Kapalı sitelerin cazip hale getirilerek yaygınlaşmasını belirleyen süreç şu şekilde özetlenebilir:

1. Mega kentin zararlı etkilerinden kaçış alanları olarak orman alanı içinde veya manzaraya hâkim bir noktada ayrıcalıklı bir konum için arazi arayışları,
2. İstanbul'u tehdit eden deprem riskine karşın sağlam zeminli alanlara yönelme,
3. Arazinin yasal statüsünün yapılaşma için bir engel oluşturduğu durumlarda, yasal statüde yeni düzenlemelerde bulunulması (orman kanununda veya sit derecelendirmelerinde değişiklikler),
4. Kapalı site ile kent merkezi arasında hızlı ulaşılabilirliğin sağlanması (yol altyapı projeleri ile site inşaat projeleri arasında çok sıkı bir ilişkinin varlığı),
5. Fiziksel olarak bir alana kapanarak "güvenlikli" olduğu belirtilen yerleşme birimlerinin kurulması,

6. Kapalı sitelerin önce boş alanlarda ve genellikle boğazın topoğrafik yapısının çok hareketli özelliği nedeniyle tepelerde, daha sonra eğime dik yönde aşağıya doğru ve çoğu kez ruhsatsız yapıların bulunduğu mevcut yerleşik alanlara doğru yer seçmeleri,
7. Kapalı sitelerde çevreye kapalı, sadece kendi kullanıcılarına sunulan sosyal, kültürel, eğitimle ilgili, rekreasyonel ve ticari donatımlar ile nitelikli donatım alanlarının gelişmesi.

Bu sürecin İstanbul'un doğu yakasındaki en çarpıcı örneklerinden birini yansıtan Acarkent sitesi, hem İstanbul ölçeğinde hem de kendi bulunduğu Beykoz ilçesi ölçeğinde kapalı siteler için öncü bir örnek oluşturur. Konuyla ilgili yapılan birçok araştırmalar arasında özellikle Beykoz'daki kapalı siteler üzerine yoğunlaşan Pérouse'un çalışmasında (2011:145-161) değindiği kapalı sitelerin sayısının, kendisinin bu alanda araştırmayı yaptığı 2003 yılından sonra da hızla artmaya devam ettiği saptanmıştır. Hem kapalı sitelerdeki bu niceliksel artış ve değişimlerin niteliği, hem de sitelerin bulunduğu dokuyla etkileşim biçimleri, Beykoz Soğuksu Bölgesi'nin bu araştırma için örnek alan olarak seçilmesine neden olmuştur.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Beykoz Soğuksu'da kapalı site olgusunu araştıran bu çalışma, 2007 yılından bu yana Beykoz ilçesinde kent ölçeğinde başlayan, birbiriyle ilişkili aşamalarla devam eden, kentsel ve mimari çevreyi ele aldığı kadar sosyal çevre sorunlarına da dikkat çeken bir dizi çalışmanın geldiği son aşamayı oluşturmaktadır. Bütünsel bakış açısıyla, Beykoz'da yaşanan dönüşüm süreci, bölgenin sanayi mirasının yeniden işlevlendirme politikaları, bölge için ön görülen nüfus yoğunlukları, sahip olduğu doğal ve tarihi zenginlikleri ve bir uç bölge iken yeni ulaşım yolları ile kent merkezine ulaşılabilirliğinin sağlanması konularına yoğunlaşan uluslararası bir proje atölyesiyle başlanan süreç daha sonraki aşamada Soğuksu mahallesinde gecekondular olgusuna yoğunlaşmıştır. Böylece araştırma bölgede sosyal doku verilerini de içine alan bir alan çalışmasına dönüşmüştür. Bu çalışmada yerel yönetim birimleri, bölge sakinleri, sivil toplum örgütleri ve eğitim kurumları ile yapılan mülakat ve yerinde gözlem yöntemi kullanılmıştır. Araştırmanın bugün geldiği noktada ise kendiliğinden oluşan ve kişilerin ihtiyaç ve olanaklarından yola çıkarak, arazi verilerinin değerlendirildiği ve çoğu tapusuz olan bu yerleşimin dönüşüm baskısı altında neye evrildiği incelenmekte, bu süreçte kapalı site olgusunun var oluş biçimleri irdelenmektedir.

## **Beykoz'un Konumu ve Bölgenin Yasal Çerçevesi**

Kapalı siteleri en fazla sayıda barındıran ilçelerden biri olan Beykoz (Pérouse, 2011:147)<sup>2</sup> İstanbul Boğazı'nın kuzeyinde bir uç noktada konumlanmış, coğrafi özellikleri ve doğal kaynakları açısından zengin bir potansiyeli olan, kırsal alanlarıyla birlikte aynı zamanda bir kıyı yerleşmesidir. Beykoz, 19. yüzyıl'da Osmanlı İmparatorluğu'nun sanayi yerleşmelerine ev sahipliği yapmış ve böylece sanayi tarihi açısından da İstanbul'un önemli bölgelerinden biri haline gelmiştir. Beykoz barındırdığı doğal ve kültürel varlıkları açısından diğer Boğaz ilçeleriyle birlikte 1983 yılında çıkarılan özel bir kanuna tabidir.<sup>3</sup> 1987 yılında 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 52. maddesinin değiştirilmesi ile birlikte orman alanlarında getirilen %6 oranındaki yapılaşma hakkı, çok sayıda sitelerin vaziyet planlarının koruma kurulları tarafından onaylanması ile parçacıl bir gelişmenin önünü açmıştır. Boğaz'ın kuzeyinde yer alan Sarıyer ve Beykoz ilçeleri özgün yapıları nedeniyle 1995 yılında doğal sit alanı olarak belirlenmiş olsalar da, bu yasal statü orman alanlarının korunmasını sağlayamamış ve kapalı sitelerin yapılmasını engelleyememiştir.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Pérouse (2011), İstanbul'un (hatta muhtemelen Türkiye'nin) ilk güvenli siteleri Beykoz'da inşa edildiğini belirtir.

<sup>3</sup> Beykoz belediyesinin hazırlanmış olduğu koruma amaçlı nazım imar planı analitik etüt raporlarında; *Beykoz İstanbul Anadolu yakasının 31.279,96 ha'lık alana yayılan batıda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz, doğuda Şile ilçesi, güneyde ise Üsküdar ve Ümraniye ilçeleri ile sınırlanmış büyük bir ilçesidir. Beykoz ilçesi on dokuz mahalleyi kapsamaktadır.. Beykoz ve Boğaz'da bulunan diğer üç ilçe, 18.11.1983 Tarihli 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'na tabidir. Bu kanunun amacı; "İstanbul Boğaziçi Alanının kültürel ve tarihi değerlerini ve doğal güzelliklerini kamu yararı gözetilerek korumak ve bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak için uygulanacak imar mevzuatını belirlemek ve düzenlemektir"* şeklinde açıklanmaktadır.

<sup>4</sup> Beykoz ilçesi 15.11.1995 gün ve 7755 sayılı Kültür Bakanlığı İstanbul 3 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından, Boğazın kuzey bölgesinin doğal özelliklerini korumak amacıyla doğal sit alanı olarak ilan edilmiştir. İlgili yasaya göre yürürlükteki bütün planlar hükümsüz hale geldiğinden, plansız kalan bu bölgede de koruma amaçlı imar planlarının yapılması söz konusudur. Bu hukuki düzenleme, bölgenin korunması ve koruma kullanma dengesi içinde toplum yararına sunulmasında önemli bir ilke olarak ortaya çıkmakla birlikte, zaman içinde uygulamada sit derecelendirmelerinde yapılan değişiklikler bu ilkenin delinmesine neden olmuştur.

Beykoz birbirinden farklı nitelikte ve yasal statüde alanları içinde barındırdığından<sup>5</sup> burası için çok sayıda plan gündeme gelmiş, bunların bir kısmı onaylanmış, bir kısmı uzun bir süredir onaylanmayı beklemektedir. Bu süreç bir taraftan belirsizlik ortamı yaratırken, diğer taraftan da kontrolsüz yapılaşmaya zemin hazırlamakta, adına dönüşüm denilmeden bir mekânsal dönüşüm sürecinin yaşanmasına neden olduğu belirtilmektedir.<sup>6</sup> Bu olgunun Beykoz bölgesindeki ortaya çıkış biçimlerinin planlama süreci içindeki gelişimi şöyledir (Özaydın, Öncel, 2010: 571-572).

1. Beykoz'un yasal statüsü Koruma Amaçlı İmar Planları'nın yapılmasını zorunlu hale getirmiştir. Bu kapsamda yapılan 1:5000 ve 1:1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planları ile Tadilat Planları'nın getirdiği işlev, yoğunluk ve yapılanma kararları kentsel mekânda önemli dönüşümlere neden olmaktadır. Koruma Amaçlı İmar Planları bazı bölgeler için plan notlarında yer alan kararlar ile dönüşümün karakterini belirleyebilmektedir. Örneğin, 750 metrekareden küçük parsellerde yapılaşma hakkının tanınmayıp yapı adası bazında planlamanın teşvik edilmesi bölgenin kentsel dokusunda farklı bir yapılaşma tipolojisi oluşturmaktadır. Mevcut durumda arazi topoğrafyasına uygun biçimde gelişmiş olan tekil yapılaşma biçiminin yerini, bu planlama süreciyle birlikte blok düzende siteler olarak, kentsel morfolojinin dönüşmesine neden olmuştur. Bu uygulama yerel yönetime alt yapı sorunları olan bölgelerde teknik açıdan avantajlar sağlarken diğer taraftan kişisel yapılaşma hakkını kısıtlamaktadır.

<sup>5</sup> Bugün Beykoz ilçe sınırları içinde kıyı bölgeleri 2960 sayılı Boğaziçi kanununa göre kıyılar sahil şeridi ve öngörünüm, iç bölgeler ise geri görünüm ve etkilenme alanları olmak üzere derecelendirilmiş doğal sit alanı niteliğindedir.

<sup>6</sup> Yalçın ve Çavuşoğlu (2009) çalışmalarında, İstanbul'da kentsel dönüşümün dört farklı şekilde gerçekleştiğini söyler. Bunlar; yap-sata dayalı kendiliğinden dönüşüm, büyük kentsel projelerin neden olduğu dönüşüm, ülke için geçerli olan yasal mevzuat çerçevesinde belirlenen planlı dönüşüm, adına doğrudan dönüşüm ya da yenileme denilerek sürdürülen dönüşüm projeleridir. Bu sınıflamada bahsedilen dönüşüm ya da yenileme projelerinin 16.06.2005 tarihinde kabul edilen 5366 sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında" kanun ile yasal açıdan önü açılmış oldu.

2. Beykoz bölgesinde doğal sit alanı olarak ilan edilmiş alanların bir kısmının sit derecelerinde yasal onaylı değişiklikler yapılarak, daha önce orman alanı olan yerlerin yapılaşma alanı olmasıyla doğal yapı dönüşüme uğramış, bu alanlar özellikle üst gelir grubunun konut alanları olarak karakter değiştirmiştir.
3. Bölgede dönüşümü hızlandıran olgulardan biri de merkezi yönetim tarafından belirlenen üst ölçekli ulaşım projeleridir. Bu projeler Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve bağlantı yollarının yapımıdır. Böylelikle sağlanan hızlı erişim sonucunda daha önce yeşil alan olan yerler, yapılaşma alanı olarak dönüşmüştür. Ayrıca günümüzde tartışılmakta olan Boğaz'a yapılması öngörülen üçüncü köprü ise, dönüşüm sürecini hızlandırıcı nitelikte ortaya çıkarılan ve kamuoyunda ve akademik çevrede büyük tepkiler gösterilen bir ulaşım projesidir.
4. Bir diğer olguysa, Beykoz'un sanayi tarihindeki önemini vurgulayan üç ayrı işletmesinin, Kundura, Paşabahçe Şişecam ve Tekel İşletmeleri İçki fabrikalarının, özelleştirilmesidir. Bu fabrika alanlarının yeniden işlevlendirilmesiyle birlikte Beykoz bölgesinin hem fiziksel hem sosyal yapısında önemli değişimler yaşanacaktır. Bu öncelikle fabrikaların özelleştirilmesiyle işsiz kalan nüfusun buradan ayrılmasına neden olacak daha sonra boşalan alanlar farklı bir kentli nüfusun kullanımına açılarak dönüşecektir. Bugün özelleştirme ile el değiştiren sanayi mirası yapılarının oluşturduğu büyük fabrika alanlarının planlama süreçleri henüz başlamamış ve belirsizlik dönemi devam etmektedir. Bu belirsizlik dönemi devam ederken bazı bölgelerde gecekondu arazilerinin müteahhit firmalar tarafından alınarak yerlerine lüks konut projeleri hazırlanmakta ve uygulanmaktadır.
5. 1999 Marmara depremi sonrasında Beykoz bölgesinin deprem riski açısından yerleşime uygun alanlar olarak açıklanması, planlama sürecinde yeni yapılaşma alanlarının açılmasında bir meşruiyet zemini sağlamış ve açık alanların konut alanına dönüşmesi sonucunu getirmiştir.

## Soğuksu Bölgesi'nde Kapalı Siteler Olgusunun İncelenmesi

Kapalı siteler olgusunun giriş bölümünde bahsedilen temel karakteristiklerinden ilkinin, mega kentin zararlı etkilerinden kaçmak için kapalı site yerleşim alanı olarak orman alanı içinde veya manzaraya hâkim bir noktada ayrıcalıklı bir konum seçilmesi olduğu belirtilmişti. Beykoz Soğuksu Bölgesi'ne yönelen kapalı sitelerde bu olgunun çok çeşitli biçimlerde kendini gösterdiği izlenmektedir.

Bu siteler için ilk öncü örnek olan Acarkent yerleşmesinin bir kapalı site olarak elde edilme süreci, Türkiye'deki kapalı sitelerin yakın dönem kent tarihindeki oluşumlarını anlamak açısından çok çarpıcı bir durum sergilemektedir. Acarkent ile ilgili çok farklı tarihlerde alınmış kararlar, özel orman alanından 2 291 280 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tek parsel üzerinde gerçekleşen Türkiye'nin en büyük konut yerleşim alanına nasıl dönüştüğünü göstermektedir.<sup>7</sup>

Saip Molla Çiftliği olarak anılan bu alan, 1945 yılında çıkan 4785 sayılı yasa gereğince devletleştirildiği; itiraz üzerine Danıştay'ın 25.06.1948 tarihli ve 3425/1524 sayılı kararı ile sahiplerine geri verildiği, daha sonra hissedarların tüm hisselerini tek bir kişiye devrettikleri bilinmektedir. 30 Mart 1987 tarihli ve 0698 sayılı Orman Genel Müdürlüğü (OGM) Kadastro ve Mülkiyet Dairesi Başkanlığının Modaköy A.Ş.'ne gönderdiği yazıda, "...hiçbir ifraz yapmamak, yatay alanın (%6) yüzde altısından fazla yer işgal etmemek, inşaat alanı katsayısı %50'yi geçmemek, 2. katta saçak seviyelerinin doğal zeminden yüksekliği h:6.50 m'yi aşmamak, %6 dışında kalan ormana ve yola 10.00 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ veya sayfiye evleri veya eğlence turizm tesisleri ile bu gibi tesislerin müstemilat binalarının yapılması maksadıyla 8 ay süreli..." ön iznin verildiği bilinmektedir. Oysa günümüze gelindiğinde Acarkent toplam 1452 adet villa, 80 adet boğaz manzaralı daire, 64 adet Acarlife Apart Daire, 72 adet Acarsize Stüdyo Daire ve ticari birimler ile sosyal spor alanlarından oluşan büyük bir konut yerleşmesine dönüşmüştür. Bununla birlikte tartışmalı yasal süreci devam

<sup>7</sup> <http://mimdap.org/images/dosya/Aysel-Can-Imar/ACARKENT.doc>

eden toplam 830 adet daireden oluşan Acarkent Residence 1 ve Acarkent Residence 2'nin halen inşaatı devam etmektedir. Doğal sit alanı içinde, yasal sürece aykırı olarak yüksek yoğunluktaki bu kapalı site yerleşmesinin gerçekleşmesi, kendisinden sonra yapılacak olan diğer kapalı sitelerin planlanmasını hiç kuşkusuz etkilemiştir.

Soğuksu Bölgesi'nde kapalı sitelerin gelişmesinde bir başka etken de, bölge ile kent merkezi arasında hızlı ulaşılabilirliğin sağlanması amacıyla Fatih Sultan Mehmet köprüsü E-80 bağlantı yolunun yapılmasıdır. Böylelikle daha önce yalnız Soğuksu ve Görele üzerinden ulaşılan Acarkent'in bölgeden kopması ve bağımsız olarak otoyola bağlanması sağlanmıştır. Buna bağlı olarak üst bölgenin cazibesi artmış ve Acarkent'in yaratmış olduğu ortamın çevresinde yeni kapalı sitelerin planlanması kolaylaşmıştır. Ulaşımın kendi amacı dışında çevresindeki doğal alanları hızla yapılaşmış alanlara dönüştürmesi sorgulanması gereken bir durumdur.

Otoyol Soğuksu mahallesinin güney yamaçları ile Acarkent'in arasından geçmekte ve adeta bu iki alan arasında bir sınır oluşturmaktadır. Otoyolun Soğuksu tarafında gelişen kapalı site yerleşimleri için hızlı trafiğin olduğu bu bağlantı yolu fiziksel olarak kısıtlayıcı bir sınır olmakla beraber, FSM Köprüsü ve kent merkezine hızlı bağlantı sağladığı için bir pazarlama stratejisi olarak ortaya çıkmaktadır. Zamanla E-80 üzerinde, kapalı sitelere ulaşımı sağlayan birçok kavşak noktası, otoyol üzerinden direkt bağlantı kurulan siteler (Beykoz Konakları, Umut Vadi Evleri) ve bir AVM (ACR LOFT) inşa edilmiştir.

## **Soğuksu Bölgesi Kapalı Sitelerinde Oluşan Farklı Tipolojiler**

Acarkent'in çevresinde ve Soğuksu mahallesinde yapılan kapalı site örneklerinin içinde kullanım biçimlerinden yola çıkarak yapılan ilk sınıflama tekil ve kolektif konut başlığı altında toplanabilir. Zira Acarkent dışında hiçbir yapılamada her iki tipi birden içeren planlamaya rastlanmamaktadır. Daha farklı deyişle, bölgedeki siteler ya tekil villalardan veya kolektif yapılardan oluşmaktadır. Çalışma alanı içinde planlanan tüm örnekler bakıldığında bu genel sınıflamanın içinde alt grupların da oluştuğu görülmektedir. Alt grupların oluşum mantığını daha çok sitele-



rin bulunduğu yer ve konumlarına ait özelliklerin tanımladığı söylenebilir. Kullanımlara göre belirlenen gruplar ve alt kategoriler aşağıdaki gibi özetlenebilir;

Tekil konutlardan oluşan kapalı siteler,

1. Otoyol kenarında ve bölgenin tepe noktalarında planlanan, büyük alana yayılan siteler,
2. Orman arazisi içinde, yerleşmeye uzak ve küçük alana yayılan siteler,

Kolektif konutlardan oluşan kapalı siteler,

1. Konut bloklarının, site içi açık ulaşım yollarının ve sosyal tesislerin ayrıştığı siteler,
2. Konut blokları, açık alanlar ve sosyal alanların kütleli olarak “bütün etkisi” verecek biçimde planlandığı siteler.

### **Tekil konutlardan oluşan kapalı siteler**

Bu grup yapılarca örnek olarak E-80 bağlantı yolunun her iki kenarında inşa edilmiş Beykoz Konakları, Fiba Çubuklu Vadi Konakları ve Günyüzü Konakları sayılabilir.

SİTE ADI	KAPLADIĞI ALAN	KONUT TİPİ VE SAYISI	SİTEYE AİT TESİSLER	YAPIM YILI
BEYKOZ KONAKLARI	100 HA	400 adet 3 tip villa	Sosyal ve Rekreasyon Tesisleri	2002
FİBA ÇUBUKLU VADI KONAKLARI	183 HA	120 adet 8 tip villa	Sosyal ve Spor Tesisleri	2008-2010
GÜNYÜZÜ KONAKLARI	63 HA	33 Villa	Sosyal ve Spor Tesisleri	2001-2004

Bu gruptaki siteler, Acarkent kadar olmasa da, büyük yatırımlardır ve büyük inşaat firmaları tarafından üstlenilen projelerdir. Her üçü de farklı yoğunluklara sahiptir ve Osmanlı konut mimarisi tipolojisinden “Konak” tipini seçmişlerdir. İki örnek de Boğaz köyü isimlerini tercih etmelerine rağmen bu bölgelerle fiziksel bağ kurmamaktadırlar. Özellikle en yoğun yapılaşmaya sahip olan Beykoz Konakları villalarının ne Bey-

koz'la ne de Konak mimarisiyle hiçbir ilişkisi olmaması pazarlama stratejisinin niteliğini tanımlamaktadır.

Fiba Çubuklu Vadi ve Günyüzü Konakları, Beykoz Konakları ile site planlama ilkeleri konusunda karşılaştırıldıklarında her iki sitenin de Beykoz Konakları'na göre daha çok yeşil alan ve seyrek dokuyu tercih ettikleri, ayrıca konut sayıları çok daha az olmasına rağmen daha çok villa tipi planladıkları görülmektedir. Bu kullanıcı profilini çeşitlendirici bir unsur olarak alınabilir. Ayrıca Beykoz Konakları için E-80 bağlantı yolu ile doğrudan ilişki avantajlı bir özellik iken, bu yola yakın konulanmanın olumsuz koşullarından etkilendiği izlenmektedir. Oysa Fiba Çubuklu Vadi Konakları'nın site planlaması yola yakın olmanın avantajını kullandığı gibi, yolla olan görsel ilişkiyi koparmayı başarmış ve yolun olumsuz etkisinden soyutlanarak doğaya odaklanan ve yaşam biçimleri açısından birbirinden farklı nitelikte villa tipleri oluşturmuştur. Yoldan adeta gizlenen ve orman alanına açılan planlamasını hiç kuşkusuz arazinin konumu ve topoğrafyası da desteklemektedir.

Benzer bir durum Günyüzü Konakları için de geçerlidir, otoyolun kenarında ve bir bölümü viyadüklerin karşı tarafında planlanan site, arazinin yüksek noktasında bulunması ve Boğaz'a açılan konumunu değerlendirerek bu olumsuz etkiyi olabildiği kadar azaltmaktadır. Ayrıca villalara ait özel bahçe alanları oldukça büyük düşünülen sitenin mimari yaklaşımı geleneksel konak mimarisinin çağdaş yorumu (geniş saçaklar ve çıkmlar) olma iddiasını da taşır görünmektedir.

Villa tipi konutların oluşturduğu bu grup siteler daha önce de belirtildiği gibi büyük yatırımlardır ve pazarlama stratejileri köprüye yakın konumu ve doğa içinde bir yaşam sunması etrafında gelişmektedir. Acarkent referans modelleridir. Bir diğer villa tipi yapılanma ise kendine referans olarak Acarkent'i almaktan ziyade Acarkent yanında konulanmayı ve doğa içinde olmayı hedeflemiştir. Bu siteler büyüklük olarak mütevazı alanlarda, ormanın içinde ve adeta Acarkent'in uydusu olarak planlanmışlardır.

Bu sitelerin çoğu orman veya tarım alanı üzerinde yakın çevresinde yapılaşma olmayan kapalı sitelerdir ve bu özellikleri ile çalışmanın bundan sonraki aşamasında incelenecek tiplerden ayrılmaktadırlar.

## **Kolektif konutlardan oluşan kapalı siteler**

Konut blokları, açık alanlar, spor ve çoğunlukla sosyal tesisleri de bulunan, çevreden sınır duvarları ile ayrılan güvenli siteler bu grubu oluşturmaktadırlar. Çalışma alanı içinde bu tür yapılar, hem otoyol kenarında hem de Soğuksu mahalle dokusu içinde yer almaktadırlar. Otoyol kenarındaki konut sitelerinin yapım tarihleri, mahalle dokusu içindekiler göre daha eskidir. Dolayısıyla sitelerin önce E-80 bağlantı yolunun yapımıyla cazip hale gelen tepe bölgesinde, boş veya seyrek yapılaşmış alanlarda daha sonra yasal süreçlerin izin verdiği ölçüde mevcut dokunun içinde parsellerin birleştirilerek eski yapıların yerlerine tasarlandıkları söylenebilir.

Yapım tarihinin en yeni olduğu örneklerden biri olan Soğuksu Park Sitesi, kolektif nitelikli kapalı site örnekleri içinde en azından çalışma alanı dâhilinde farklı bir olgu tanımlamaktadır. Bu site dere yatağına oldukça yakın, çevresinde çoğu ruhsatsız tek veya iki katlı mütevazı konutlar olan, zor bir topoğrafyada ve mevcutta yeşil doku olan dar bir alanda iki blok ve sosyal tesisler olarak tasarlanmış, hiçbir yeşil alan düzenlemesi içermemektedir. Site bütün bir yapı olarak algılanmakta, bulunduğu yerle fiziksel hiçbir bağlantı kurmamakta ve yapısal bütünü, çevreden ayırıştırmaya gerek kalmayacak biçimde kendiliğinden duvar etkisi oluşturmaktadır.

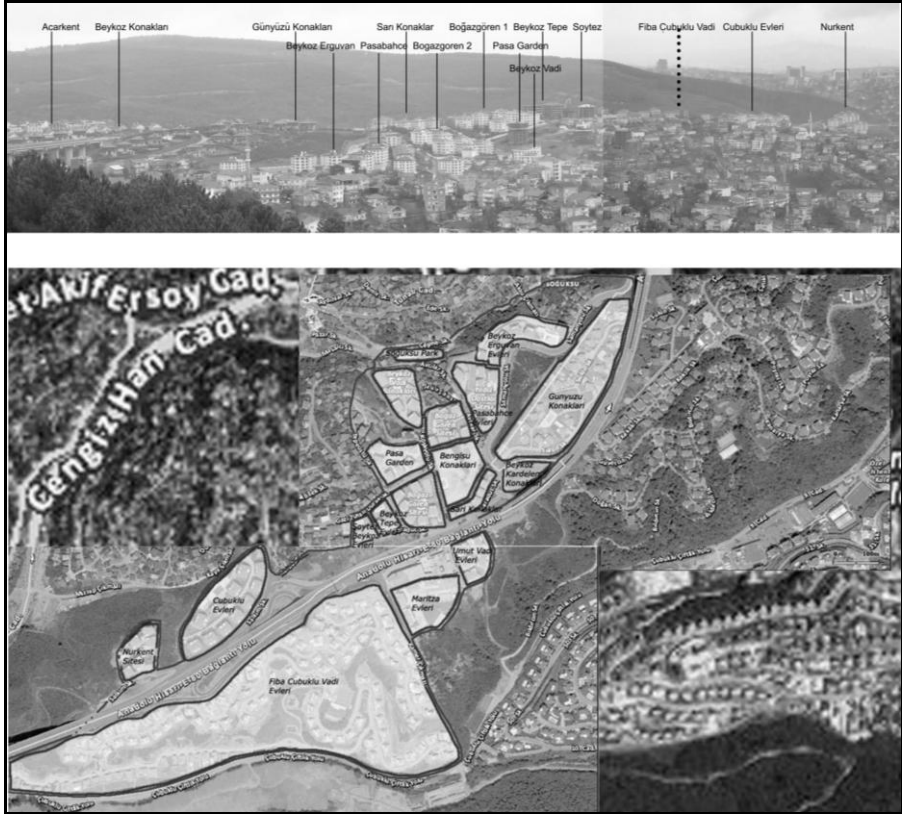
Çalışmanın bundan sonraki bölümünde, genel çerçevesi tanımlanmaya çalışılan iki grup kapalı siteden Acarkent ve Beykoz Konakları dışında kalan diğerleri yerle kurduğu ilişki açısından daha detaylı olarak araştırılacaktır.

## **Çalışma Alanı İçinde Kalan Kapalı Site Örneklerinin Yerle Kurduğu İlişki Açısından Değerlendirilmesi**

Kapalı güvenli site örneklerinin Beykoz Soğuksu'da yapılmış ve yapılmakta olanları üzerine sürdürülen bu çalışmada özellikle vurgulanmak istenilen konu, İstanbul'un birçok bölgesinde benzer süreçler gerçekleşiyor olmasına rağmen, mekânsal ilişkiler bağlamında yerin özelliklerinden kaynaklanan farklı ilişkilerin ve biçimlerin ortaya çıkmış olma-

sıdır. Bu ilişkiler kimi zaman sitelerin planlama kriterlerini etkilerken kimi zaman da çevrenin sitelere göre yapılanmasını etkilemektedir.

Öncelikle çalışma alanında bulunan siteler kısaca tanımlanacak olursa; bağlantı yolunun her iki tarafında da buldukları, ilk yapılanların E-80'e yakın bölgede (Günyüzü Konakları, Nurkent Sitesi, Boğazgören 1 ve 2 Siteleri, Sarı Konaklar Sitesi, Yıldız Dostlar-Paşabahçe Sitesi, Beykoz Erguvan Sitesi, Umut Vadi Evleri), zamanla aşağıya doğru ilerleyerek mahalle dokusunun içine yerleştikleri (Beykoz Vadi Konakları Sitesi, Paşa Garden Konutları, Bengisu Konakları, Soğuksu Park), ayrıca boş kalan yeni alanlarda otoyol kenarında yapılmaya devam ettikleri (Fiba Çubuklu Vadi Konakları, Maritza Evleri, Beykoz Soytez Sitesi, Beykoz Tepe Sitesi, Kardelen Konakları Sitesi) söylenebilir (Şekil-1).



Şekil-1: Üstte çalışma alanı 2008 yılında çekilmiş bir fotoğrafta görülmekte, altta ise 2011 yılına ait hava fotoğrafı üzerinde çalışılan siteler bulunmaktadır.

İncelenen kapalı site örnekleri içinde doğal sit alanında yapılanlar kadar, yapılaşmış ancak yasal süreci tamamlanmamış kentsel dokuda parsellerin birleştirilme süreciyle üretilen alanlarda planlananlar da bulunmaktadır. Ayrıca site büyüklükleri çeşitlilik göstermektedir. İncelenen sitelerin yapım tarihleri, konumları, yasal durumları, konut tipleri, kapladığı site alanları ve blok sayılarını gösteren tablo aşağıda izlenmektedir.

Site adı	YAPIM YILI	KONUMU	YERİN ÖZELLİĞİ	SİTE TİPİ	SİTE ALANI (m <sup>2</sup> )	KONUT YAPISI ADEDİ
Nurkent	1999-2003	E-80 Bağlantı Yolu kuzeyyani	Doğal Sit Alanı İçinde	Apartman	7.500	5 Blok
Çubuklu evleri	2006	E-80 bağlantı yolu kuzeyyani	Doğal sit alanı içinde	Apartman	19.336	11 Blok
Beykoz soytez evleri	2008-2010	E-80 bağlantı yolu kuzeyyani	Birleştirilen 4 parsel	Apartman	2.224	2 Blok
Beykoz tepe evleri	2008-2010	E-80 bağlantı yolu kuzeyyani	Birleştirilen 8 parsel	Apartman	3.088	2 Blok
Boğazgören 1	2001-2004	E-80 bağlantı yolu kuzeyyani	Birleştirilen parsel	Apartman	7.300	6 Blok
Sarı konaklar	2004	E-80 bağlantı yolu kuzeyyani	Birleştirilen parsel	Apartman	3.189	6 Blok
Beykoz kardelen	2009-2012	E-80 bağlantı yolu kuzeyyani	Doğal sit alanı içinde	Apartman	5.395	2 Blok
Günyüzü konakları	2001-2004	E-80 bağlantı yolu kuzeyyani	Doğal sit alanı içinde	Villa	29.636	24 Yapı 33 Villa
Umut vadi evleri	2006	E-80 bağlantı yolu güneyyani	Doğal sit alanı içinde	Apartman	7.652	5 Blok
Maritza evleri	2011	E-80 bağlantı yolu güneyyani	Doğal sit alanı içinde	Apartman	10.093	5 Blok
Fiba çubuklu vadi evleri	2008-2010	E-80 bağlantı yolu güneyyani	Doğal sit alanı içinde	Villa	183.000	120 Adet 8 Tip Villa
Paşa garden konutları	2009-2011	Soğuksu mahalle dokusu içinde	Birleştirilen parsel	Apartman	9.057	6 Blok
Bengisu konakları	2010-devam etmekte	Soğuksu mahalle dokusu içinde	Birleştirilen parsel	Apartman	11.262	6 Blok
Yıldız dostlar-paşabahçe evleri	2006	Soğuksu mahalle dokusu içinde	Birleştirilen parsel	Apartman	11.774	9 Blok
Beykoz erguvan evleri	2006-2008	Soğuksu mahalle dokusu içinde	Birleştirilen parsel	Apartman	9.572	6 Blok

<b>Boğaz gören 2</b>	2001-2004	Soğuksu mahalle dokusu içinde	Birleştirilen parsel	Apartman	7.900	6 Blok
<b>Beykoz vadi konakları</b>	2006-2008	Soğuksu mahalle dokusu içinde	Birleştirilen parsel	Apartman	8.895	6 Blok
<b>Soğuksu park</b>	2009-devam etmekte	Soğuksu mahalle dokusu içinde	Birleştirilen parsel	Apartman	2.114	2 Blok

İncelenen kapalı sitelerin içinde tekil konutlardan oluşan Günyüzü ve Fiba Çubuklu Vadi Konakları, kolektif olanların içinde de en yeni yapılan Soğuksu Park ve Bengisu Konakları dışındaki diğer örneklerde, birbirine benzer, ayırt edici özelliği bulunmayan bir mimari cephe düzeni ve planlama göze çarpmaktadır.

Mimari planlama ve etki konusunda iddialı olan örneklerde ise, sürdürülebilirlik, enerji tasarruflu bina tasarımı, çevre verilerine uygun tasarım gibi çağdaş eğilimlere paralel planlama kriterlerinden çok, konutlarda konfor şartlarının yüksek olması ve malzeme seçimi ile sınırlı kalınmış gibi görünmektedir. Bu konuda istisna bir tutum Fiba Çubuklu Vadi Konaklarının planlama kriterlerinde göze çarpmaktadır. Konutların ve sitenin planlanmasında özellikle üstünde durulan bir konu eğimli arazide tasarlanan bu tekil konutların her katında toprak kotuna oturan teraslar ve giriş katlarında yine teraslı bahçeler düzenlenerek arazinin farklı kotlarına yerleşen hareketli mimari bir etki oluşturulmuştur.

İncelenen kapalı site örnekleri yerle kurduğu ilişkiler açısından değerlendirildiğinde, çevreden algılanma ve çevreyi etkileme biçimleri açısından planlı veya plansız sonuçlar üretmiş gibi görünmektedirler. Bu genel bilgilerden sonra sitelerin çevreden algılanma biçimleri üzerinde durulacaktır.

## **Kapalı sitelerin çevreden algılanma biçimleri**

Çalışma alanı içinde bulunan 18 adet sitenin her birinde kapalı site tanımına uygun olarak çevreyle sınırlarını belirleyen ve sürekliliği olan bir duvar ayrıca kontrollü giriş kapıları bulunmaktadır. Sınır ve

kapanım olgusunu oluşturan fiziksel öğelerin tanımlanmasından önce Soğuksu mahallesinin kapalı sitelerde oturmayan sakinleri konusunda daha detaylı bilgi verilmesi gerekmektedir<sup>8</sup>.

Soğuksu mahallesinin kapalı sitelerde yaşamayan eski sakinlerinin çoğu göç ile İstanbul'a gelen ailelerden oluşmaktadır ve ekonomik olarak düşük gelir seviyesindedirler. Birçoğunun oturdukları evlerin tapuları bulunmamaktadır veya tapu tahsis belgeleri vardır. Soğuksu mahallesinde güçsüz kesimlerin yaşam mekânları konusunda yapılan bir araştırmada mahalle sakinlerinin sosyal ve fiziksel ortamları konusunda bazı saptamalar yapılmış ve bu kesime yeni yapılan siteler ve burada yaşayanlar hakkındaki fikirleri sorulmuştur (Özaydın, Öncel, 2010). Bu araştırmaya göre, Soğuksu Mahallesi sakinlerinin büyük bir bölümü Karadeniz bölgesinden göçmüş ailelerden oluşmaktadır. Trabzon ve Giresun'un yanında bir Doğu Anadolu kenti olan Kars da Soğuksu mahallesine göç vermiştir. Bu farklı iki grup birbirlerinden kısmen ayrı bölgelerde yerleşmişler ve komşuluk ilişkilerini daha çok hemşerileri ile yapmaktadırlar.

Bölgede yaşayan çoğunluk Beykoz'un eski sanayi kurumlarında çalışanlar ve onların aileleridir. Aralarında akrabalık ve hemşerilik ilişkileri gelişmiştir. Yeni gelenler iş bulduktan sonra akrabalarının da buraya gelmesini sağlayarak dayanışmaya dayalı aile yapılarını sürdürmüşlerdir. Komşuluk ve akrabalık ilişkilerinin güçlü olduğu anlaşılan Soğuksu mahallesinde birçok sosyal ve ekonomik sorun bu ilişkiler sistemi içinde çözümleniyor gibi görünmektedir. Birbirini uzun süredir tanıyan insanlar arasında oluşan bağ, güven duygusu ve dayanışma bilinci her bir bireyin mahallesini sahiplenmesine neden olmaktadır. Bu olgu kendiliğinden oluşan bir iç kontrol mekanizması da yaratmaktadır.

Soğuksu mahallesi sakinlerinin oturdukları evlerin büyük bir kısmı ruhsatsız veya tapu tahsis belgelidir. Evlerini çoğu kendi imkânları ile yapmışlar ve zamanla kaçak katlar eklemek yerine toprakla ilişkinin kesilmediği ve araziye yayılan bir planlama meydana getirmiş-

<sup>8</sup> Soğuksu mahallesi gecekondü yerleşmeleri konusunda bakınız; Özaydın ve Öncel (2010).

lerdir. Komşuluk ilişkilerinin de gözetildiği bu yerleşim biçimi toprak kotlarına uyumlu, doğayı tahrip etmeyen hareketli bir mimari ve kentsel doku üretmiş görünmektedir.

Eski mahalle sakinleri lüks kapalı sitelerde oturan yeni mahalle sakinleri ile aralarında sosyal ayrışma olduğunu söylemektedirler. Bu insanların bölgeyi sadece bir geçiş alanı olarak kullandıklarını, aralarında hiçbir paylaşım ve bilgi aktarımı olmadığını belirtmekte ve gecekondu bölgelerini bir kirlilik olarak algıladıklarını düşünmektedirler. (Özaydın ve Öncel, 2010:573). Sonuç olarak mahallenin eski sakinlerinin çoğu hala bahçelerinde sebze yetiştiren mütevazı ailelerdir ve siteleşme sürecinin baskısını hissetmektedirler.

### **Sınır ve Kapı Oluşturma Biçimleri**

Mahalle olgusu ve dayanışma bilincine sahip olduğu anlaşılan ve buldukları yere aidiyet duyan eski sakinlerin bir bölümü zaten mülkiyet sorunları yaşadıkları ev ve bahçelerini inşaat firmalarına devrederek bölgeden ayrılmakta ve birleştirilen komşu parsellerde yeni siteler yapılmaktadır. Bu sitelerde oturanlar yerin bir önceki sakinlerinin yaşam mekânlarını biçimlendirme yaklaşımlarına hiç de benzemeyen bir tutumla farklı bir tipolojide planlanmış konutlarda ve çevreye de oldukça kapalı bir biçimde yaşamaktadırlar. Bu sitelerin eski dokuyla kurduğu ilişkilerde görülen sınır kavramı bazen “güvenlik” olgusunu da aşarak görsel kapanım oluşturmaya varırken, bazen ise komşuluk ilişkilerini gözeten daha duyarlı biçimde tasarlanmışlardır.

### **Kapılar**

Site girişleri, kapılar, hem güvenlik noktası oluştururken hem de sitenin çevreden algılanması bağlamında sembolik bir anlam da taşımaktadır. Tekil konutların oluşturduğu sitelerin giriş noktalarında güvenlik kontrolü sisteminin abartılı olduğu ve diğerlerinden farklı olarak sitenin mimari yaklaşımını da ortaya koyma iddiasını taşıdığı



söylenbilir. Bu kapılar sembolik olarak site içinde yaratılan sosyal ve fiziksel mekanı, yaşam biçimini temsil etmektedirler.

İncelenen siteler içinde daha mütevazı olanların kapılarında mimari kaygının azaldığı görülmektedir ve daha çok bir kontrol noktası oluşturma eğilimi ön plana çıkmaktadır. Güvenlikten ziyade siteye giriş yapan kişilerin yönlendirilmesi ve site sakinlerine gelenler konusunda bilgi verilmesi gibi işleyen kontrol noktalarında çalışan görevlilerin yaklaşımlarının, bir önceki abartılı site güvenlik sistemi görevlilerinden farklı olması altı çizilmesi gereken bir durum gibi görünmektedir.

## Sınırlar

Sitelerin sınırlarını oluşturan duvarlar daha detaylı incelendiğinde, geçirimli veya geçirimsiz duvar örnekleriyle karşılaşılmakta, ayrıca sitelerin ulaşım yolları ve komşu parseller ile olan sınırlarının da bazı örneklerde farklılaştığı izlenmektedir.

Bu şartlar altında öncelikle farklı sitelerin otoyol ile kurduğu ilişkiye bakıldığında, Kardelen ve Nurkent sitelerinin farklı koşullar altında olmaları nedeniyle değişik ilişki biçimleri ortaya koydukları söylenebilir. Nurkent sitesi ile E-80 arasında bir bağlantı yolu bulunduğu ve site kot olarak yola göre daha üst bir zemin kotuna oturduğu için otoyol ile ilişkisinin daha az zarar verici olduğu, dolayısıyla geçirimli bir sınır oluşturduğu izlenmektedir. Ancak Nurkent sitesine göre oldukça şansız bir konumda olan, Kardelen sitesinin bulunduğu olumsuz koşuldan hiç etkilenmeyerek, otoyola sınır oluşturmanın yerine dairelerinin yarısının parapetsiz cam doğramalı ön cephelerini üçüncü kat seviyesinden geçen bu yola odaklamış olması hayret verici bir planlama yaklaşımıdır. “Beykoz Kardelen Konakları” sitesinin adının çağrıştırdığı sembollere karşılık dairelerinin yarısı için otoyolu kendine referans alması ilk aşamada pazarlama stratejileri yaklaşımlarının tartışılmasının gerektiğini göstermektedir. Ancak asıl önemli olan konu, sınır olgusunun yansımaları olan bu planlama yaklaşımın-

da, sosyal ve fiziksel mekân oluşumlarının nasıl gözardı edilebildiğidir.

Soğuksu'nun üst bölgelerinde bulunan sitelerin ortaya çıkışında en önemli etken olan otoyolun diğer açınım alternatifi olan Boğaz, bölgede ilk yapılan sitelerin referansı olmuş hatta bazılarının isimlerine ilham vermiştir. Her ne kadar Boğaz'ı ufukta görseler dahi Boğazgören 1 ve 2 Siteleri için bu stratejinin Beykoz Kardelen Konakları Sitesine göre daha dürüst olduğu söylenmelidir.

### **Siteler İle Mevcut Doku Arasındaki Etkileşim**

Çalışma bölgesinin topoğrafik verileri yapılanmaların yönlendirmeleri açısından çok değişken açınımlar yaratmaktadır. Daha farklı bir deyişle aynı site Boğaz'a açınımına sahipken, aynı zamanda kendisini çevreleyen sınırlarda birbirinden farklı koşullara da sahiptir. Ancak mahalle ile mekânsal ilişkinin zaten bu konut tipolojisinde kapanımdan yola çıktığı hatırlanacak olursa mevcut mimari ve sosyal mekânla ilişki kurması beklenmemekte hatta istenmemektedir.

Ancak çevreyle kurulmak istenmeyen bu görsel ilişki topoğrafyanın marifetiyle bir taraftan bu yaklaşıma hizmet ederken, bir diğer taraftan da binaların sürekli göz önünde olmasına neden olmaktadır. Topoğrafyanın özelliğinden kaynaklanan bu zorunlu görsel ilişki kavramsal olarak "yan yana"lık olarak tanımlanabilir.

Farklı mimari dokuların ve yoğunlukların yan yanılığı durumunun doğal sonucu olarak çevrenin sitelerden etkileşime girmesi de Soğuksu bölgesinde rastlanan bir olgudur. Bu olgu birbirinden farklı biçimlerde ortaya çıkmış görünmektedir. Bunlardan biri fiziksel mekânda oluşmaktadır. Sonuç olarak kapalı sitelerin dışında kalan diğer konutlar, gerek yeni yapılanlar gerekse eskiden beri bu bölgede olanlar binalarında bazı tadilatlar yoluyla kapalı sitelerin mimari yaklaşımlarına veya yapı malzemelerine benzeyen değişiklikler yapmaktadır. Bu değişikliklerin bazen çarpıcı örnekler oluşturduğu da izlenmektedir.

Fiziksel mekâna yansıyan bir diğer etkileşim biçimi ise mekân kullanımlarında göze çapmaktadır. Bu olgu kapalı sitelerin etrafında yeni ticari işletmelerin kurulması olarak tanımlanabilir. Bu ticari işletmeler sitelere bağımlı olarak planlanır ve oluşan yeni ihtiyaçlara karşılık gelmek amacıyla bu sitelerin çevrelerinde düzensiz bir biçimde oluşurlar. Bunun en çarpıcı örnekleri Acarkentin çevre yollarında oluşan inşaat malzemesi satan küçük ticari birimlerdir. Ayrıca kapalı site sakinlerine yönelik ticaret birimlerinden, veteriner, şarküteri emlak ofisleri sıklıkla tekrar eden kullanımlardır. Bu durum; kapalı sitelerin hemen dışında oluşan dışsal veya lokalizasyon ekonomileri olarak tanımlanabilecek, birbirine yakın biçimde yerleşen, farklı veya benzer sektörlerde bulunan firmaların türeyerek mekânda kendiliğinden yer seçmiş olmaları biçiminde açıklanabilir (Balchin ve diğerleri, 2000:70-71).

## Sonuç

İstanbul'da Beykoz Soğuksu bölgesinde incelenen kapalı sitelerin ilk ortaya çıktıkları 1980'lerin sonundan şimdiye kadarki süreçte, öncelikle bu olgunun devam ettiği ancak bazı değişimlerin de yaşandığı gözlemlenmiştir.

Kapalı site olgusu bir kentsel dinamik olan otoyol ile birlikte paralel bir gelişme çizgisi izlemiştir. Bir başka deyişle, olgunun ortaya çıktığı ilk yıllardan itibaren otoyolun kent merkezine hızlı bağlantı sağlayan bir pazarlama stratejisi olarak kullanılması bu süreçte devam etmektedir. Ancak kapalı sitelere ulaşımı sağlayan otoyol üzerinden direkt bağlantıların kurulması, otoyolu gitgide bir yerleşme içi yol karakterine büründürürken, bu nedenle hızlı erişim sekteye uğramaya başlamıştır. Ayrıca otoyoldaki viyadüklerle siteler arasındaki yakın fiziksel mesafelerde, sitelerin doğal ortam içinde bulunma özelliği ortadan kalkmaktadır. Böylece otoyol-kapalı site ilişkisinin avantajları ve dezavantajları arasındaki dengeler bozulmakta, otoyol artık kapalı sitelerin cazibesi için tartışılır bir durum oluşturmaktadır.

Sitelerin önce otoyol etrafında yapılması durumu devam etmekle birlikte, bir başka oluşum da, mevcut dokunun içinde parsellerin birleştirilerek eski yapıların yerlerine yeni yapıların yapılmasıyla oluşan dönüşümlerdir. Mevcut durumda arazi topoğrafyasına uygun biçimde gelişmiş olan tekil yapılaşma biçiminin yerini bu defa blok düzeninde kapalı sitelerin alması ve büyük istinat duvarlarının yapılmasıyla, kentsel ve doğal morfolojinin radikal biçimde değiştiği saptanmıştır. Bu durum bir taraftan fiziksel parçalanmaya, diğer taraftan da sosyal ayrılaşmaya neden olmuştur. Kapalı siteler, fazla yapı yoğunlukları nedeniyle aralarındaki fiziksel mesafelerin azalması sonucunda bütün bir yapı olarak algılanmakta, bulunduğu yerle fiziksel hiçbir bağlantı kurmamakta ve yapısal bütünü, çevreden ayırtırmaya gerek kalmayacak biçimde kendiliğinden duvar etkisi oluşturmaktadır.

Yeni gelenler bölgeyi sadece bir geçiş alanı olarak kullanmakta, mevcut dokuyla hiçbir ilişki kurmamakta ve oluşturulan duvarlarla çevre dokuya kendisini kapatmış oldukları izlenmektedir. Sitelerin her birinde kapalı site tanımına uygun olarak çevreyle sınırlarını belirleyen ve sürekliliği olan bir duvar ile kontrollü giriş kapıları olgusu devam etmektedir. Sınır oluşturma ve çevreyle olan ilişki biçimleri değerlendirildiğinde geçirimli veya geçirimsiz duvar örnekleriyle karşılaşılmaktadır. Ancak çalışma alanında izlenen topoğrafyanın hareketli yapısı nedeniyle, yüksek duvarlara rağmen binalar arazinin aşağı kısımlarından çok rahatlıkla görülebilmekte, bu durumda kapalı sitenin yüksek duvarları kapatma işlevini sağlayamamaktadır.

Kapalı sitelerin ya tekil villalar veya kolektif yapılardan oluştuğu görülmüştür. Çalışma alanı içinde planlanan tüm örneklerle bakıldığında bu genel sınıflamanın içinde alt grupların da oluştuğu izlenmiştir. Alt grupların oluşum mantığını daha çok sitelerin bulunduğu yer ve konumlarına ait özelliklerin tanımladığı söylenebilir. Tekil konutlardan oluşan kapalı sitelerin; otoyol kenarında ve bölgenin tepe noktalarında büyük alana yayılan siteler ya da orman arazisi içinde küçük alana yayılan siteler biçiminde sosyal tesislerle birlikte planlanmış olduğu görülmektedir. Kolektif konutlardan oluşan kapalı sitelerin ise; konutlar ve sosyal tesislerle birlikte yapısal olarak ay-

rışmış veya bütünleşmiş biçimde yapıldığı saptanmıştır. Bu durumda kapalı siteler için sosyal tesislerin varlığının mutlaka gerekli olduğu ve niteliğinin artırılarak bir cazibe noktası olma durumunun, devam ettirildiği izlenmektedir.

İstanbul'un birçok bölgesinde kapalı siteler olgusunda benzer süreçler gerçekleşiyor olmasına rağmen, mekânsal ilişkiler bağlamında yerin özelliklerinden kaynaklanan farklı ilişkilerin ve biçimlerin ortaya çıkmış olduğu gözlenmiştir. Topoğrafyanın özelliğinden kaynaklanan arazinin eğimli yapısı konutlar arasında zorunlu bir görsel ilişki oluşturmakta, bu nedenle istenmeyen biçimde de olsa kavramsal olarak "yanyana"lık, mekânsal olarak da gerçekleşmektedir. Bu durum yerel mevcut doku ile oluşturulan yeni doku arasında, birbirine çok yakın fiziksel mesafeler ortaya çıkarmıştır. Çalışma bölgesinde farklı mimari dokuların ve yoğunlukların yanyana olma durumunun doğal sonucu olarak çevrenin sitelerle etkileşime girmiş olduğu görülmüştür. Bu olgunun birbirinden farklı biçimlerde ortaya çıkan örneklerine rastlanmıştır. Bunlardan biri fiziksel mekânda oluşmaktadır. Kapalı sitelerin dışındaki mevcut konutların bazılarında birtakım tadilatlar yoluyla kapalı sitelerin mimari yaklaşımlarına veya yapı malzemelerine benzeyen değişiklikler yapmakta oldukları ve bu değişikliklerin bazen çarpıcı örnekler oluşturduğu da izlenmiştir. Diğer bir etkilenme biçiminin sosyal dokuda ortaya çıktığı görülmüştür. Mahalle olgusu ve dayanışma bilincine sahip olduğu anlaşılan ve buldukları yere aidiyet duyan eski sakinlerin bir bölümü zaten mülkiyet sorunları nedeniyle yaşadıkları ev ve bahçelerini inşaat firmalarına devrederek ya bölgeyi terk etmekte, ya da burada kalmaya direnç göstererek kapalı sitelerin baskısı altında rahatsızlık duymaktadır.

Bir yerleşme biçimi olarak kapalı site olgusunun, global tüketim kültürü ve inşaat süreçlerini biçimlendiren mekanizmalar doğrultusunda devam edeceği maalesef görülse de, kentsel ve doğal morfolojide oluşturduğu olumsuz etkilerin gözden kaçırılmaması gereken çok önemli bir şehircilik problemi olduğu da bilinmelidir.

## KAYNAKÇA

- Balchin, Paul N., Isaac, David, Chen Jean (2000), *Urban Economics A Global Perspective*, pp. 70-71.
- Özaydın, Gülşen, Öncel, Derin (2010), "Güçsüz Kesimlerin Mekânlarını Anlamak Üzere Bir Deneyim: Beykoz Örneği", *Kentleri Korumak Savunmak, Dünya Şehircilik Günü 33. Kolokyumu Bildiriler Kitabı*, Ankara.
- Pérouse, Jean-François (2011), "Türkiye'de "Güvenlikli" Sitelerin Ortaya Çıkış Süreci: Beykoz İlçesi Örneği", *İstanbul'la Yüzleşme Denemeleri*, İletişim Yayınları, İstanbul.
- Yalçınan, Murat Cemal, Çavuşoğlu, Erbatur (2009), "Kentsel Dönüşümü ve Kentsel Muhalefeti Kent Hakkı Üzerinden Düşünmek", *Mimar.İst*, sayı: 33.
- <http://mimnap.org/images/dosya/Aysel-Can-Imar/ACARKENT.doc>
- <http://maps.google.com>, 2008
- <http://sehir.rehberi.ibb.gov.tr/map.aspx>

**Prof. Dr. Gülşen Özaydın:** Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nde öğretim üyesidir. Mimarlık eğitimini İTÜ, akademik çalışmalarını MSGSÜ Şehircilik Anabilim dalında yapmıştır. İlgi alanları arasında kentsel tasarım, kentsel morfoloji, kentsel koruma, kamusal mekânlar, geçiş mekânları ve ara yüzler gibi kentsel dokunun farklı fiziksel bileşenleri bulunmaktadır. 2003-2008 yılları arasında İstanbul 3 No'lu Koruma Bölge Kurulu Üyeliği ve Başkanlığı görevini YÖK üyesi olarak tamamlamıştır. Yöneticiliğini yapmakta olduğu MSGSÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü ile Anadolu Kültürü ve Sanatı Araştırma ve Uygulama Merkezi bünyesinde kentle ilgili çok sayıda sempozyum ve paneller organize etmiştir. İlgi alanlarında çeşitli yayınları bulunmaktadır.

**İletişim:** gulsenozaydin@yahoo.fr

**Yrd. Doç. Dr. Ayşe Derin Öncel:** Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Bina Bilgisi Ana Bilim Dalı, Mekân Organizasyonu ve Donatımı Bilim Dalı Öğretim Üyesidir. Lisans Diplomasını İstanbul'da 1989'da MSÜ, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü'nden aldı. Yüksek Lisans eğitimini ise aynı kurumun İç Mimarlık Bölümü'nde 1992 yılında tamamladı. Aynı yıl MSÜ'nde araştırma görevlisi oldu. Doktora eğitimini Fransa'da « Un nouveau type d'habitat ottoman à Galata (Istanbul) à la fin du XIXe siecle ; Questions de continuité et de rupture » başlıklı tezi ile 2002'de Paris-8 Üniversitesi'nde tamamladı. Bilimsel çalışmalarına, 19. ve 20. yüzyıl Osmanlı-Türk konutu gelişimi, Kentsel mekân morfolojisi ve konut tipolojileri, İstanbul-Galata bölgesinin 19. yüzyıl kentsel ve mimari gelişimi, Osmanlı toplumunda yeni bir yaşam biçimi ve Apartmanlar, Beyoğlu'nda pasajlar-geçitler-avlular, Yaşam biçimleri-iç mekân kurgusu ilişkisi, Konut-Mekân-Yaşam biçimleri bağlamında gecekondu yerleşmeleri başlıkları altında devam etmektedir.

**İletişim:** gulsenozaydin@yahoo.fr