

Sosyo-Mekânsal Ayrışmada Korunaklı Konut Yerleşmeleri: İstanbul Örneği*

Gated Communities in the Socio-spatial Segregation Process: The Istanbul Case

Evrım ÖZKAN TÖRE,¹ Senem KOZAMAN SOM²

İstanbul, korunaklı yerleşmelerin öncü olduğu yeni bir kentleşme biçimini deneyimlemektedir. Bu yeni deneyimin ortaya çıkışında etkili olan unsurlar arasında; yeni elit tabakanın doğuşu, küreselleşme dalgası ile ortaya çıkan yeni yaşam biçimleri ve deprem-dayanıklı konut yerleşmelerine olan talebi saymak mümkündür. Sözü edilen etkenlerin tetiklediği korunaklı yerleşmeler, mekânsal ve sosyal ayrışmanın itici unsurları haline gelmiştir. Sosyo-mekansal ayrışmanın varlığı ve boyutları, iki koldan yürütülen bu çalışmanın araştırma sorusunu oluşturmakta, mekansal haritalama ve kişisel görüşmeler yardımıyla tartışılmaktadır. Çalışmada ilk olarak, korunaklı konut yerleşmelerinin İstanbul'da nerede ve nasıl bir dağılım gösterdiği incelenmiştir. Bu kısımda, mevcut özel konut projelerinin yer seçimleri harita üzerine yansıtılmış ve yer seçim kriterlerine ilişkin saptamalar yapılmıştır. İkinci olarak, yerleşme sakinleriyle mülakatlar gerçekleştirilmiş, korunaklı konut yerleşmelerinin hangi kriterler doğrultusunda tercih edildiği, sakinlerin yerleşme içerisindeki mekânsal kullanım alışkanlıkları ve kentle olan sosyo-mekânsal ilişkileri incelenmiştir. Çalışmada edinilen temel bulgular sonuç kısmında tartışılarak aktarılmıştır.

Anahtar sözcükler: İstanbul; korunaklı konut yerleşmeleri; ayrışma; yer seçimi; tercih kriterleri.

Gated communities are a forerunner in the new form of urbanization emerging in Istanbul. Among the main factors affecting this urbanization process are the new elites, new lifestyles and the demand for physically-secured housing settlements. Triggered by these factors, gated communities have become the impulsive force of social and spatial segregation. This segregation and its dimensions, which compose the research question of this paper, are analyzed and discussed herein with the help of spatial mapping and interviews. First, the locations of the existing private housing projects in Istanbul are mapped and the location criteria for these projects are determined. Second, some factors affecting the segregation, i.e. the residents' reasons for preferring to live in a gated community, their usage habits of the facilities within the community and their daily commute to the city, are evaluated via interviews. Finally, the main findings are discussed.

Key words: Istanbul; gated communities; segregation; location; demand criteria.

¹İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi (İMP), İstanbul;

²Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Beşiktaş, İstanbul

¹Istanbul Metropolitan Planning and Urban Design Center Group, Istanbul;

²Department of City and Regional Planning, Yıldız Technical University, Faculty of Architecture, Istanbul, Turkey

*Bu çalışmaya esas oluşturan bildiri 2006 yılında İstanbul'da gerçekleştirilen 42. ISOcArP Kongresi'nde "Gated communities: as an efficient force in the fragmentation process of Istanbul"^[1] başlığı altında sunulmuştur. Çalışmaya "http://www.isocarp.net/Data/case_studies/881.pdf" adresinden ulaşılabilir.

Giriş

1980 sonrası uygulanan politikalarla sermayenin kentsel gelişmeye kayması süreci, tüm dünyada benzer etkiler yaratmıştır. Üretken sektörlerden kent mekânına sermaye akışı devlet stratejilerinden önemli ölçüde etkilenmiştir. 1980 öncesinde sanayiye öncelik veren devlet stratejileri, ithal ikameci politikaların sona erip, dışa açık gelişme modeline geçişle birlikte, rant sektörlerini ve özel olarak da kent mekânını çarpıcı biçimde daha karlı hale getirmiştir.^[2]

Kentleşme sürecine etkide bulunan yatırımlar içinde özel konut alanlarına yapılan yatırımların yer aldığı ve özellikle talepler doğrultusunda yükselişe geçtiği görülmektedir. Bu talepler, neo liberal politikalar çerçevesinde yaşanan ekonomik değişim sürecinde, zengin-fakir kutuplaşmasının artışıyla birlikte kaotik yaşamdan korunma ve toplumsal gücü yeniden hissedebilme adına benzerleriyle birarada yaşama ihtiyacıyla gelişme göstermiştir.^[3]

Küreselleşme dalgası ile yayılan ve yüceltilen “yeni yaşam biçimleri” konut sektöründe hedef kitleyi “yeni zenginler”¹ haline getirmiştir. Bu noktada özel sektör konut yerleşmeleri projeleriyle sürece dâhil olmuş, pazarlama ile yükselişe geçen bireysel talep ve ihtiyaçlar yatırım adına fırsatlar olarak değerlendirilmiştir. Bütün bu faktörler bugün literatürde “korunaklı yerleşmeler” olarak anılan yapının biçimlenmesinde etkili olmuştur.

Korunaklı yerleşmeler sosyal donatıları sadece yerleşim içinde yaşayanlar tarafından kullanılabilen, kamusal alanın özelleştirildiği yerleşimler olarak tanımlanmaktadır.^[4] Korunaklı yerleşimler içinde kolektif kullanıma ayrılmış alanların özel mülkiyetle sınırlandırılması mekânsal ayrışmaya neden olmaktadır. Bu ayrışma duvarlar, boş mekânlar vb. sınırlayıcılarla yaratılmakta ve mekâna giriş çıkışlar belirlenen kurallar çerçevesinde kısıtlanmaktadır. Belirlenmiş olan sınırların dışına çıkılmadan gereksinimlerin yerleşme içinde çözülebilmesi toplumsal etkileşimi engellemektedir. Çevresinden bağımsız bir yaşam alanı olarak gelişen yerleşmeler kendi içinde sosyal anlamda homojen bir yapı sergilemektedir.

Korunaklı yerleşmelerde mekân, kullanıcının yaşam tarzının belirleyen önemli bir faktör olarak ön plana çıkmaktadır. Yapılan birçok araştırmada da korunaklı yerleşmeler; mekânsal ve toplumsal ayrışma ve sosyal eşitsizlikler kapsamında değerlendirilmektedir.^[5]

Bu süreçte İstanbul da, belirgin olarak konut sektörü ile ortaya çıkan sermayenin kentsel gelişmeye katıldığı kentler arasında yer almaktadır. Korunaklı yerleşmeler, kentsel gelişimi legal ve/veya illegal olarak biçim-

lendirmede büyük role sahiptir. Bir yandan tüm kentsel hizmetlerden faydalanan, bir yandan çevresine ördüğü duvarlar ve ek güvenlik önlemleri ile kendisini kentten soyutlayarak mekânsal ayrışmaya neden olan korunaklı yerleşmeler, kentte toplumsal çatışmaları körüklemekte ve toplumsal ayrışmanın yolunu açmaktadırlar.

İstanbul’da gelir dağılımında yaşanan eşitsizliklerin artışı toplum içinde yaşanan kutuplaşmayı da aynı oranda tetiklemektedir.^[6] Gelir dağılımındaki eşitsizliklerin, politik ve sosyal anlamda ayrışmanın varolduğu İstanbul ile kıyaslandığında düzenli mülkiyet sistemleri, sosyal konut projelerine yapılan önemli yatırımlar ile Alman ve İsveç kentlerinde mekânsal anlamda kutuplaşma eğilimi daha düşüktür.^[7]

Kurtuluş^[8] Türkiye’de ortaya çıkan, yükselen sınıflara seçkinlik kazandıracak, dünyadaki örneklerine benzer, kentten yalıtılmış bu korunaklı konut yerleşmelerini ikinci alt kent projesi² olarak ifade etmektedir. 1990’larda küreselleşme sürecinde konutun bir barınma ünitesinden öte yaşam biçimini yansıtan bir öğeye dönüşümü yeni elitlere odaklanan gayrimenkul yatırımlarının artmasına yol açmıştır.^[9,10] Yatırımlar, talebi yeni Amerikan yaşam biçimine yönlendiren pazarlama stratejileriyle ikinci alt kent projesinin gelişimini tetikleyen bir döngüyü yaratmıştır.

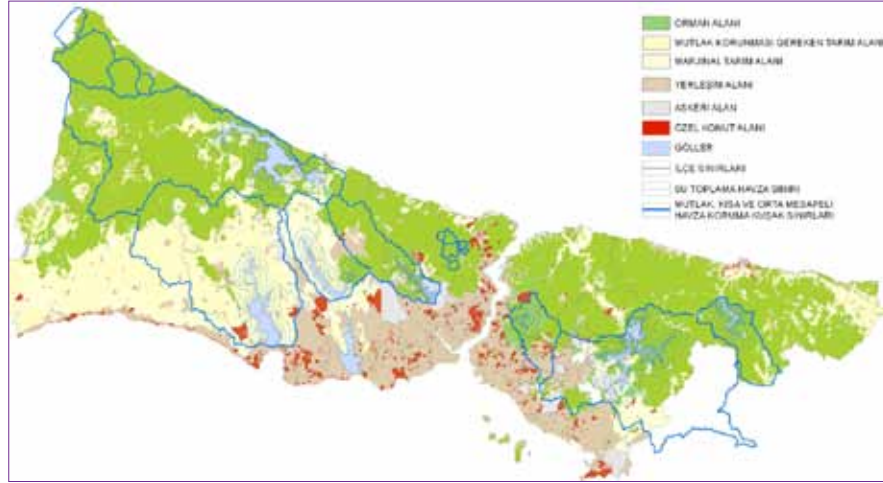
İstanbul’u etkileyen iç ve dış politik, sosyal ve ekonomik etkenler kadar doğal afetler de korunaklı konutların gelişimine ivme kazandıran önemli bir faktör haline dönüşmüştür. Özellikle 1999 depremi sonrasında “deprem-dayanıklı konut yerleşmeleri”ne olan talep, sektörü “deprem-güvenli” projelere yatırıma teşvik ederek harekete geçirdiği söylenebilir.

Bu çalışmada İstanbul’da korunaklı konut yerleşmelerinin yer seçim ve tercih edilme kriterleri yukarıda belirtilen etkenler çerçevesinde arz ve talep faktörleri dikkate alınarak aktarılmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın ilk etabında korunaklı yerleşmelerin İstanbul metropolü üzerindeki etkileri; özel konut projelerinin yer seçim eğilimlerine ışık tutan mekânsal dağılımları, sektör temsilcileriyle yapılan görüşmelerin yanı sıra ve kavramsal ve kuramsal çalışmalar eşliğinde ele alınmıştır. Mekânsal anlamda yer seçimleri değerlendirile-

¹ Yeni elitler (Yeni orta sınıf: 1960’ların hippileri 80’lerin yuppileri haline gelmiştir), orta sınıfın bir makas gibi açıldığını, bir kolun üst sınıfa yaklaştığını göstermektedir. Bu bağlamda hedef kitlenin üst-orta sınıfa yaklaşır biçimde geliştiği söylenebilir.

² Kurtuluş,^[1] geleneksel orta sınıfların konut talebine uygun planlı konut alanları yaratmak üzere kamu kaynaklarıyla desteklenen toplu konut projelerini, Türkiye’de ortaya çıkan ilk altkentleşme olarak yorumlamaktadır.



Şekil 1. İstanbul'da özel konut yerleşmelerinin dağılımı.

rek, korunaklı yerleşmelerin mevcut yapı içinde diğer fonksiyon ve kullanımlarla ilişkileri değerlendirilmiştir.

Çalışmanın ikinci etabında ise, yatırım nedenleri arasında ilk sıralarda yer alan "talep" faktörü, korunaklı yerleşmelerin sakinleriyle gerçekleştirilen mülakatlar yoluyla ortaya koyulmuş ve tartışılmıştır.

Kişisel görüşmelerin gerçekleştirilmesinde kartopu yöntemi benimsenmiştir. Mekânsal anlamda giriş ve çıkışları kısıtlı olan yerleşimlere ulaşılabilirliğin zorluğu nedeniyle genel profilin eğilimlerini anlamak için zincirleme olarak ana kitleyi temsil eden bireylere erişimi kolaylaştırması, bu yöntemin tercih edilmesinde temel faktörlerden biridir. Gerçekleştirilen mülakatlarda açık uçlu yarı yapılandırılmış sorular yönlendirici olmuştur.

Yapılan mülakatlar, mevcut durumun yansıtılması açısından sınırlı olmakla beraber, niteliksel anlamda talebi biçimlendiren etmenlere ilişkin önemli ipuçları vermektedir. Örneklem sayısının sınırlılığı nedeniyle, kentte korunaklı konut alanlarının çeper- merkez dağılımı göz önünde bulundurularak yer seçim tercihleri ile mekan ilişkisi sorgulanmamıştır. Kullanılan yöntem; korunaklı konutlara yönelik talebi anlamayı, sosyo-mekânsal ayrışmayı sorgulamayı ve bu ayrışmada arz ve talep faktörlerinin etkisini değerlendirmeyi amaçlamaktadır.

Korunaklı Konut Yerleşmelerinin Yer Seçim Eğilimleri ve Mekânsal Etkileri

Korunaklı konut yerleşimleri, duvarlarıyla tanımladıkları alanı fiziksel anlamda çevresinden ayırmakta ve kentsel doku içinde zonlar (bölgeler) ve kısıtlı girişler yaratmaktadır.^[11] Bu çalışmada korunaklı konut yerleşmeleri; yerleşim sakini olmayan kişilerin girişinin duvarlar, kapılar ve çeşitli güvenlik sistemleriyle engellendiği/ kısıtlandığı kentsel mekânlar olarak tanımlanmıştır.

İstanbul'da yer alan özel konut alanlarının 1980 sonrası oluşan eğilimlerin bir yansıması olarak geliştiği kabulüyle metropoldeki dağılımının incelenmesi önem kazanmaktadır. Bu noktada, 2005 yılında İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi'nde (İMP), Konut ve Yaşam Kalitesi Grubu tarafından gerçekleştirilmiş olan çalışmadan³ yararlanılmıştır. Sözü edilen çalışmada yer alan TOKİ projeleri,⁴ araştırma amacı ve soruları gereğince bu çalışmanın kapsamı dışında bırakılmış, böylece elde edilen veri yardımıyla özel konut alanlarının metropoldeki mekânsal dağılımına ilişkin bir harita oluşturulmuştur.

Özel konut alanlarının yaklaşık alansal büyüklüğünü veren sayısal değerlerin yeniden hesaplanması ile elde edilen 2005 yılı verilerine göre özel konut alanları yaklaşık 10.000 ha'lık⁵ bir alana yayılmaktadır ve mevcut planlı alanın 1/5'ini oluşturmaktadır.⁶

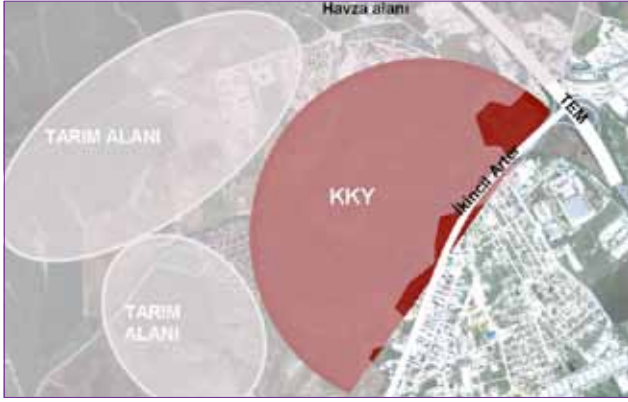
Haritadan elde edilen veriler doğrultusunda özel konut alanlarının; boğazın doğu ve batı yakasında, güneyde kıyı alanlarında, kuzeyde orman alanlarına doğru ve havza sınırları dâhilinde yoğunlaştığından söz et-

³ İMP, Konut ve Yaşam Kalitesi Grubu tarafından gerçekleştirilen çalışmada (2005) özel konut projelerinin yanı sıra toplu konut projelerine de yer verilmektedir. Çalışma, Haziran 2005 Uydu Görüntüsü üzerinden yapılan tespitler, belediye ve TOKİ kuruluşlarından toplu konut alanlarına ilişkin elde edilen sayısal verilerden yararlanılarak Arcgis coğrafi bilgi sistemi programında toplu konut alanlarının sınırlarının çizilmesi şeklinde geliştirilmiştir.

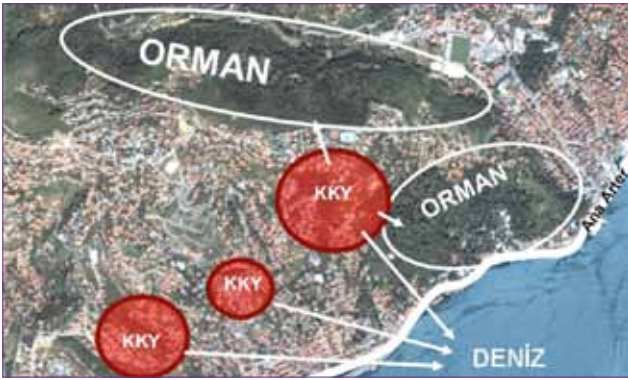
⁴ TOKİ tarafından yapılmış olan toplu konut projeleri.

⁵ İMP, Konut ve Yaşam Kalitesi Grubu tarafından gerçekleştirilen çalışmada (2005) özel konut projelerinin sayısı yaklaşık 1.000 olarak belirlenmiştir. Perouse^[12] Nisan 2006 itibarıyla korunaklı konut yerleşmelerinin sayısının 770'den fazla olduğuna dikkat çekmektedir.

⁶ İstanbul'da yer alan konut alanı büyüklüğü yaklaşık 78.000 ha'dır. Planlı gelişmiş konut alanları bu alanın yaklaşık %68'ini (52.000 ha) oluşturmaktadır (İMP, 2005).



Şekil 2. Büyükçekmece'de yer alan Alkent korunaklı konut yerleşmesinin çevre ilişkisi (KKY: Korunaklı konut yerleşmesi).



Şekil 3. Sarıyer'de yer alan korunaklı konut yerleşmelerinin çevre ilişkileri (KKY: Korunaklı konut yerleşmesi).



Şekil 4. Ümraniye'de yer alan Sinpaş korunaklı konut yerleşmelerinin çevre ilişkileri (KKY: Korunaklı konut yerleşmesi).

mek mümkündür. Çepere doğru geliştiği görülen yerleşmeler TEM ve E-5 gibi ana ulaşım akslarına yakın konumlanmaktadır. Özel konut alanlarının en yoğun kümelendiği ilçeler; Büyük Çekmece, Sarıyer, Küçük Çekmece, Tuzla, Ümraniye, Eyüp, Esenler, Beykoz ve Beşiktaş ilçeleridir. Bu çalışmada, İstanbul'da yer alan özel konut projelerinin korunaklı konut yerleşmelerini kapsayan ana küme olduğu varsayılmıştır.

Kent merkezi dışında çevre yerleşimlerde konumlanmış korunaklı konut alanları kuzeyde orman alanları ve havza sınırları dâhilinde yer seçmektedir. Gerek yatırım fizibilitesi, gerekse talebe karşılık verme açısından, kentin çeperinde gelişen bu yapılaşma biçimi doğal eşiklere dayanmakta, tehdit etmekte ve hatta (Şekil 1 ve Şekil 2,3,4'te görüldüğü üzere) ihlal etmektedir.

Bazı konut alanları yerleşik alana bitişik konumlanırken bazıları da buldukları yerleşim alanından bağımsız bir şekilde gelişmiş ve yerleşim lekesinin parçacıl büyümesine neden olmuştur. Lekeseli yayılmaya neden olan bu büyüme İstanbul'da bulunan doğal alanları yok eden bir sürecin de gelişmesinde etkin hale gelmiştir.

Doğal eşiklerin ihlali ile başlayan bu yok oluş, çeşitli yasal düzenlemelerle yasal hale getirilmekte, buna bağlı olarak, sonradan benzeri projeler ile gelişecek olan ihlalleri tetiklemektedir. "...(K)entsel sit alanı içerisinde bulunan bazı araziler ve özel orman arazilerinde yapılaşma izni içeren bazı yasal değişiklikler Bayındırlık Bakanlığı ve Orman Bakanlığı tarafından gerçekleştirilmektedir".^[8]

Yer Seçim Eğilimlerinde Belirleyici Faktörler

Korunaklı konut alanlarının yer seçim kriterlerine ilişkin veriler gayrimenkul yatırım şirketleri ile gerçekleştirilen görüşmelerle tespit edilmeye çalışılmıştır. Görüşmelerden elde edilen bilgiler doğrultusunda yer seçim sürecinde talep odaklı ve talep odaklı olmayan parametrelerin varlığından söz etmek mümkündür.

Bu bağlamda korunaklı konut alanlarının çeperde yer seçme eğilimi talepten bağımsız olarak gelişen yer seçim kriterleri içinde yer almaktadır. Yer seçimi arazi değeri olarak ele alındığında (projenin fizibilitesiyle bağlantılı olarak) yatırım kararlarını etkileyen bir faktördür:

"Kent merkezinde geliştirilecek bir proje arazi maliyeti nedeniyle karlı bir yatırım olmayabilir." (Mustafa Ertuğrul Oğuz, TEKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Proje Geliştirme Müdürü, Mülakat, İstanbul, Haziran 2006).

Kent merkezinde boş ve büyük arazilerin yok deneyecek kadar az olması ve yüksek maliyeti, düşeyde karma kullanımlı gökdelenlerin/rezidansların yükselmesine neden olmuştur. Bu oluşum, 7/24 temizlik, restoran, kuaför, çamaşırhane, spor salonu gibi yüksek nitelikli donatı ve hizmetleri içeren, günlük işlerle ve ev-iş arasında trafikte vakit harcamak istemeyen yeni elitlere hitap etmektedir. Gökdelende yaşam imajı, prestijin ve gücün bir göstergesi olarak ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte büyük ölçekli gayrimenkul yatırım-

ları için geniş arazilere duyulan ihtiyaç kaçınılmaz hale gelmektedir:

“Yerleşik alanda geniş boş alanların yokluğu, kent merkezinden uzakta, çeperde yer almayı mecburiyet haline getirmekte. Ayrıca kent çeperinde daha uygun maliyetlere elde edilen arazilerin sağlamış olduğu avantaj, konut fiyatlarına yansıtılarak gayrimenkul sektöründe rekabeti arttırmakta”. (Harun Moreno, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Genel Müdürü, Mülakat, İstanbul, Haziran 2006).

Kent merkezinden uzakta yer seçen projelerde de belirleyici faktörlerden birinin ulaşım olduğunu söylemek mümkündür. Genel olarak korunaklı konut alanlarının ana akslara yakın yerlerde konumlandığı görülmektedir. Ulaşım ağlarından uzak mekânlarda yer seçen projelerde de ulaşım bağlantılarını güçlendirmek ya da yeni bağlantılar geliştirmek önem kazanmaktadır:

“Çeperde gerçekleştirilecek projelerde ulaşım alt yapısı değerlendirmeye alınmaktadır.” (Mustafa Ertuğrul Oğuz, TEKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Proje Geliştirme Müdürü, Mülakat, İstanbul, Haziran 2006).

Erişimin geliştirilmesi, kentten uzak yerleşimleri cazip ve çekici hale getirmektedir. Ayrıca bazı konut alanlarında tüm gereksinimleri sağlayan nitelikli donatıların varlığı, yerleşim ile kent merkezi arasındaki bağların önemsiz hale gelmesine sebep olmaktadır.

Yatırım kararlarında etkili olan arazi değeriyle biçimlenen çeperde yer seçme eğilimi ve erişilebilirlik talebe bağımlı faktörler olarak değerlendirilebilir. Nitelikli ve ayrıcalıklı yaşama duyulan talep, arzı ve pazarlama stratejilerini belirleyen ve tetikleyen bir süreci geliştirmektedir. “Yeni elitler”in yaratmış olduğu talepler korunaklı yerleşimlerin niteliklerine etkide bulunmaktadır. Özellikle aileler müstakil konutları tercih etmekte ve çocukların varlığı yaşam tarzlarına ilişkin eğilimlerde belirleyici olmaktadır. Kendileri ve çocukları için hektarlarca yeşil alanın içinde fiziksel ve sosyal niteliklerin (güvenlik, havuzlar, parklar, sinema vb...) standartların üstünde olduğu ayrıcalıklı mekânlarda (orman alanları, deniz ya da göl kenarları vb.) konumlanan korunaklı konut alanlarında yaratılan yaşam biçimi tercih edilmektedir. Duvarlar arkasında büyüyen, büyük alanlara yayılmayı gerektiren bu yapılanma, talep faktörünün etkisiyle de çepere yayılmaktadır:

“Kent yaşamından uzaklaşmak amacıyla çeperlerde doğal değerleriyle ön plana çıkan müstakil konutların oluşturduğu yaşam alanlarında yer seçenler yeni bir konut sahibi olmaktan öte yeni bir yaşam biçimine sahip olmayı hedeflemekte”. (Ayşem Balman Re-

türk Seçkin Real-estate, gayrimenkul uzmanı, Mülakat, İstanbul, 2006.

1999 yılında yaşanan Marmara Depremi konut sektöründe talep eden tarafının önceliklerinde değişikliklere neden olan önemli bir kırılma noktasıdır. Günümüzde depreme dayanıklılık korunaklı konutları talep edenler için en öncelikli seçim kriterlerinden biri haline gelmiştir. Yerleşimler içinde konut yapım kalitesine ek olarak zemin yapısının sağlamlığı da bazı mekânları değerli hale getirmiştir.

Sonuç olarak; nitelikli donatılar, depreme dayanıklılık, geniş ve düşük maliyetli arazi vb. gibi talebe bağımlı veya talepten bağımsız gelişen kriterlere bakıldığında, korunaklı konut alanlarının süreç içinde kent merkezine yakın alanlar kadar çeperlerde de yer seçmeyi sürdüreceği yönünde bir tespit yapmak mümkündür.

“Özel konut sektörü taleplerin yönlendirdiği bir gelişme yaşamakta, talep edenlerin gereksinim ve istekleri yeni eğilimlere rehberlik etmekte”dir (Ayşem Balman, Gayrimenkul uzmanı, Mülakat, İstanbul, 2006).

Korunaklı konut yerleşmeleri projeleri gerçekleştiren firmaların temel yatırım gerekçeleri arasında öne çıkan “talep” faktörü, çalışmanın bir sonraki bölümünde mülakatlar yoluyla test edilmiş ve tartışılmıştır.

Korunaklı Konut Yerleşmeleri’nde Talep Faktörü

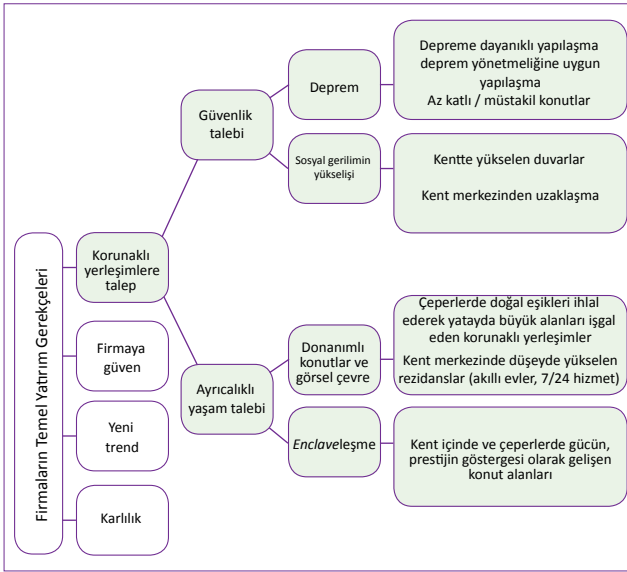
Korunaklı konut yerleşmelerinin ortaya çıkışında ana aktörler olan firmaların temel yatırım gerekçeleri arasında; tüketicinin talebi, firmaya olan güven, yeni trendler ve karlılık ilk sıralarda yer almaktadır.^[13]

Bu bölümde -Şekil 5’te yer verildiği üzere- firmaların yatırım gerekçeleri arasında ilk sıralarda yer alan “talep” faktörü, tüketici talebini yaratan gerekçeler, yapılan anket/mülakatlarla test edilmeye çalışılmıştır.

Çalışmanın önceki bölümünde kabul edilen “korunaklı yerleşme” kavramına karşılık gelen konut alanlarında yaşayan kişilerle anket/mülakat yoluna gidilmiştir.

İki yerleşim sakini ile başlayan ve kartopu yöntemi ile geliştirilen örneklem grubu, şahısları ve haneleri adına sorulara yanıt veren 30 kişiden oluşmaktadır.⁷ Örneklem grubunun %53’ü doğu yakasında Bey-

⁷ Bu kişilere korunaklı yerleşme tanımı yapılmış ve bu tanıma uyan yerleşmelerde ikamet eden birer tanıtıcılarına erişim sağlanmıştır. Bu yöntem zincirleme olarak devam edilmiştir. Örneklem grubunu oluşturan bu kişiler 16 konut alanı özelinde bilgi sağlamaktadır. Bu konut alanları İstanbul’da 9 ilçenin toplam 14 mahallesinde yer almaktadır.



Şekil 5. Firmaların temel yatırım gerekçeleri içerisinde "Talep" faktörü.⁸



Şekil 6. Mülakatlarla temsil edilen özel konut yerleşimlerinin İstanbul'daki dağılımı.

koz, Ümraniye, Kadıköy, Üsküdar ve Kartal'da; %57'si ise batı yakasında Sarıyer, Büyükçekmece, Bakırköy ve Eyüp ilçeler sınırları içerisinde yaşamaktadır (Tablo 1, Şekil 6).

Yapılan anket ve mülakatlarda, kişinin profili, hane-nin ekonomik durumu,⁹ konutu/yerleşmeyi tercih kriterleri, yerleşim içinde fiziksel ve toplumsal ilişkiler, yerleşimin yakın çevresiyle olan fiziksel ve toplumsal ilişkiler gibi sorulara yanıt aranmıştır.

Bu doğrultuda, talep faktörünü yaratan unsurlar arasında "güvenlik" ve "ayrıcalıklı yaşam" kriterleri öne çıkmaktadır. Her iki unsuru da "fiziksel" ve "toplumsal" faktörler olarak gerekçelendirmek ve kavramsallaştırmak mümkün görünmektedir.

Bu noktada, güvenlik faktörünün ortaya çıkışında fiziksel gerekçe "deprem" iken, toplumsal gerekçe kentteki gerilimin yükselişi olarak kendisini göstermektedir.

Tablo 1. Mülakat yapılan katılımcıların yerleşim yerlerine, ilçe ve mahallelere göre dağılımı

No	Yerleşim adı	İlçe	Mahalle	Mülakat yapılan kişi sayısı
1	Nurol sitesi	Sarıyer ^[7]	Tarabya	1
2	Sarıyer Acarlar sitesi		Maden	2
3	Sunset park evleri		Zekeriyaköy	2
4	Flora evleri		Zekeriyaköy	2
5	Acar Kent	Beykoz ^[6]	Kavacak	6
6	Çekmeköy göl konakları	Ümraniye ^[5]	Çekmeköy	1
7	Simpaş Aqua city		Aşağı Dudullu	3
8	Simpaş Aqua Manos		Yukarı Dudullu	1
9	Bahçeşehir	B. çekmece ^[3]	Bahçeşehir	1
10	Alkent 2000		Alkent	2
11	Ataşehir	Kadıköy ^[3]	Atatürk mah.	3
12	Flora Fly Inn res.	Bakırköy ^[2]	Florya	2
13	Aytek sitesi	Eyüp ^[2]	Kemberburgaz	1
14	Kemberburgaz yamaçevler		Kemberburgaz	1
15	2001 Çengelköy konutları	Üsküdar ^[1]	Çengelköy	1
16	Ağaoğlu My Village	Kartal ^[1]	Samandıra	1
	Toplam			30

Ayrıcalıklı yaşam talebini oluşturan temel faktörler arasında ise ayrıcalıklı sosyal yapıya eklenme olarak ifade edebileceğimiz *enclave*¹⁰leşme talebi ve ayrıcalıklı/donanımlı fizik mekâna olan talep (gerek yerleşme gerekse konut özelinde olsun) öne çıkmaktadır. Benzer sosyal gruplarla birarada yer alma isteği, *enclaveleşme* sürecini geliştirmiştir. Dünyada da belli sosyal grupların yaşadığı *enclaveler* içinde yer almanın aynı sosyal çevreyi paylaşma yoluyla gerçekleştiği görülmektedir.^[14] Şüphesiz, özel konut yerleşmelerinin talep edilmesindeki bu temel faktörler (birbirlerinden küçük farklarla ayrılmakla birlikte) kentin sosyal ve mekânsal yapısında benzer sonuçlar ortaya çıkarmaktadır. Yapılan

⁸ [1] ve [13] çalışmalarından derlenmiştir.

⁹ Örneklem grubu, ağırlıklı 36-45 arası yaş grubunda olan evli bayanlardan oluşmaktadır. Katılımcıların %83'ünde hane büyüklüğü 3-4 arasında değişmektedir. Bu veri, katılımcıların genel olarak aileleri (eş ve çocuk) ile yaşadıklarını göstermektedir. %57'si üniversite mezunu, %43'ü ise lise mezunudur. Örneklem grubunun 1/3'ünün daha önce çalışma deneyimi olmamışken, diğer bir 1/3'lük dilim şu an fiili olarak çalışmaktadır. Geri kalan dilim ise emeklilerden oluşmaktadır. Katılımcıların %73'ünün hane halkı geliri ayda 5.000 YTL'nin üzerindedir. %7'si soruyu yanıtlamayı reddetmiştir.

¹⁰ "Enclave"; sınırları çeşitli güvenlik önlemleriyle sürekli korunan yerleşimlerde (*citadel, fortress*) yaşayarak benzerleriyle bir araya toplama, böylece sosyal ve mekânsal olarak "diğerleri"nden gönüllü olarak ayrışma durumu olarak tanımlanabilir.



Şekil 7. Deprem güvenliği talebinin sektöre yansması.



Şekil 8. "Bahçeşehir'de yeni bir yaşam başladı".

mülakatlar, katılımcıların korunaklı yerleşimleri tercih etmesinde dört temel nedeni ortaya koymuştur. Bunlar; güvenlik (%16), depreme dayanıklılık (%19) ve nitelikli altyapı ve olumlu çevre koşulları (%38) olarak belirtilmiştir.

1999 depremi, konut üretim süreci için olduğu kadar, İstanbul'daki kentleşme anlayışı için de kırılma noktalarından biri olmuştur. Deprem, (ekonomik açıdan avantajlı olan kesimlerde) daha az katlı veya müstakil konutlara geçişi başlatmıştır. Yer değiştirme tarihleriyle beraber değerlendirildiğinde depreme dayanıklılığın tercih nedenleri içinde ön plana çıkması anlam kazanmaktadır. Örneklem grubunun %50'sinin, yaşadığı yere taşınma yılları, depremin hemen sonrasına, 2000-2002 tarih aralığına işaret etmektedir (Şekil 7).

Katılımcıların %53'ü konut tipi olarak villayı, geri kalanlar ise az katlı konutları tercih etmiştir. Taşınma tarihleri 2000 yılı ve sonrasına tekabül eden %83'lük oranı, (daha önce sözü edilen faktörlerin etkisiyle) son yıllarda korunaklı konutlara olan talep artışının bir göstergesi olarak yorumlamak mümkündür. Katılımcıla-

rın yaşadığı korunaklı yerleşimlerinin tümü duvarlarla çevrilidir. Ek güvenlik önlemleri olarak, yerleşimlerin %83'ünde kameralar, %73'ünde güvenlik personeli, %3'ünde ise köpek bulundurulmaktadır.

Yerleşimlerdeki güvenlik sistemlerinin yanı sıra, katılımcıların %13'ü konutlarında da alarm sistemi bulduklarını ifade etmişlerdir. Yerleşimin tercih nedenleri içerisinde "toplumsal güvenliği" vurgulayan 11 katılımcı arasından sadece bir kişinin önceki konutunda güvenlik problemi yaşadığı bilgisi elde edilmiştir.

Katılımcıların güvenlik ihtiyaçlarının kişisel deneyimlerinden kaynaklı olmadığı, bununla birlikte, güvenli bir yerleşim içinde yaşamının gerekliliğine dair güçlü inançları bulunduğu anlaşılmaktadır (Şekil 8).

Bu durum, kentte giderek tırmanan bir güvenlik problemi olduğu ve güvenli duvarların ardına saklanması gerektiği jargonu ile hareket eden pazarlama sürecinin başarısını ortaya koymaktadır. "Güvenli yaşam" sunumu, şüphesiz, gücünü kentteki sözde sosyal gerilimden almaktadır. İstanbul'da korunaklı konut arzı "Brezilya ya da Güney Afrika'daki korunaklı yerleşme örneklerinin gelişim sürecinde görüldüğü üzere 'güvensiz' bir metropol" un varlığı^[11] üzerine gelişme göstermemiştir.¹¹ İstanbul'da güvensizliğin nedeni; sağlık, eğitim ve konut haklarından yoksun, çoğunlukla işsiz olan ya da illegal sektörlerce istihdam edilen, kent merkezindeki çöküntü alanlarında oldukça kötü koşullarda yaşamak durumunda olan toplumsal sınıfı ifade eden "diğerleri"ne duyulan korkudur. Kurtuluş,^[8] yeni elitlerin mekânsal ve toplumsal ayrıcalıkları tırmadıkça, daha çok tehdit altında hissettiklerinden söz etmektedir.¹²

Mekânsal ayrışma kuramlarına yön veren çalışmalar arasında Harvey'in "mekânsal farklılaşma" çalışmalarının önemli bir yeri varolagelmıştır. "...(M)ekansal farklılaşmayı, toplumsal ilişkiler temelinde oluşan bir yeğleme dizgesinin edilgen ürünü olarak görmek yerine, sınıfsal ilişkilerin ve toplumsal farklılaşmaların üretildiği ve sürdürüldüğü süreçler içinde tamamlayıcı etki olarak algılamamız gerekir".^[15]

Amerika, Asya ve Afrika ülkelerindeki etnik, ırksal, sınıfsal şiddet ve gerilimin yaratmış olduğu güvenlik problemi üzerinden gelişen korunaklı konut alanları-

¹¹ Landman and Schöntheich'in (2002) çalışmasında Brezilya ve Güney Afrika'daki korunaklı yerleşme örnekleri, vahşi suç ortamına karşı geliştirilen popüler alternatifler olarak belirtilmektedir. İstanbul'da korunaklı konut yerleşmesinin böyle bir eğilimle geliştiğine dair bir bulguya rastlanmamıştır.

¹² Beykoz Konakları yerleşiminde yer alan 401 konutun aylık güvenlik harcamasının 25.000 Euro olması^[7] bu duruma örnek teşkil etmektedir.

nın,^[11] Türkiye örneğinde daha belirgin olarak, küresel tüketim kültürüyle bütünleşme isteğindeki kentsel seçkinlerin yeni konut ve konut çevresi talebi ile kentsel alandaki birikim olanaklarını fark eden yatırımcıların sunum kapasiteleri üzerinden geliştiği görülmektedir.”^[8] Bununla birlikte “uzaklaşma ve ayrışma isteği... dünyada olduğu gibi “güvenlik” söylemi ile meşrulaştırılmaktadır.”^[8]

“Günümüzde yalnızlığın boyutları, dikkat çekici bir seviyeye ulaştı. İnsanlar birbirini tanımıyor ve bu da korkuları tetikliyor. Güvenliğin olduğu bir yerleşim içinde yaşamak insanları psikolojik olarak rahatlatıyor.” (Gül Reman, 50, Emekli, Ataşehir).

Katılımcıların konut yerleşiminde yer alan donatıları kullanma alışkanlıklarını anlayabilmeye yönelik olarak yöneltilen soruda; havuz, spor salonu ve alışveriş merkezleri, 30 katılımcı tarafından en sık kullanılan donatılar olarak belirtilmiştir. Parklar, sahalar, sinema ve restoranlar ikinci derecede kullanılan donatılardır.

Katılımcıların temsil ettiği 16 yerleşmenin 12’sinde donatıların yerleşim sakini olmayanlar tarafından kullanılmasına izin verilmemektedir (Şekil 9).¹³

Yerleşim içinde ve dışında geçirilen zamanın kıyaslanması amacıyla yöneltilen sorulara katılımcıların %40’ı yerleşim içinde daha çok vakit geçirdiğini, %47’si ise dışarıda daha çok vakit geçirdiğini belirtmiştir. Katılımcıların %13’ü ise bir öncelikten bahsetmemiştir. Korunaklı yerleşim sakinlerinin dışarı aktivitelerinde tercih ettiği mekânlara ilişkin yanıtlar, katılımcıların alış-veriş ve sosyalleşmek için dışarıda genel olarak, toplumsal gerçeklik ve sözde gerilimden yalıtılmış prestijli kentsel mekânları (Boğaziçi, Nişantaşı, Etiler vb. yerleri ve bu yerlerde yer alan Metrocity, Akmerkez gibi büyük lüks alışveriş merkezlerini vb.) tercih ettiklerini ortaya çıkarmaktadır. Bu bağlamda, örneklem grubu Bauman’ın yapmış olduğu “yeni zenginler, sosyal normların dışındadır”^[8] tanımına uymaktadır. Katılımcılar, gerek yerleşme içinde gerek yerleşme dışında, sosyo-kültürel açıdan kendilerine yakın gördükleri toplumsal kesimle bir arada olma ihtiyacını ifade etmişlerdir. Korunaklı konutlarda yaşamayı talep edenlerin konut alanlarının fiziksel yeterlilikleri kadar bu alanlarda yaşayan diğer insanların sosyal ve kültürel özelliklerini de sorguladıkları ve bu uyumun varlığının konut seçimlerinde belirleyici olduğu, sektör tarafından da vurgulanmıştır:

¹³ Dört yerleşmenin ikisinde havuz, spor salonu gibi donatılar üyelik sistemine tabidir. Bir diğer yerleşimde ise sadece market, yabancıların kullanımına açıktır.



Şekil 9. Yabancıların donatı kullanımının kısıtlanması/engellenmesi.



Şekil 10. Ümraniye, Şile Yolu üzerinde bir korunaklı yerleşme örneği ve çevresinde yer alan gecekondu alanları.

“Bu kişiler buldukları yerleşim içinde yaşayan diğer insanlarla sosyal ve kültürel anlamda benzerlik arıyor”. (Ayşem Balman, Gayrimenkul uzmanı, Mülakat, İstanbul, 2006).

Mülakatlarda ortaya çıkan benzerlik faktörü çalışma içerisinde (literatürdeki tanımına uygun olarak) “enclaveleşme” olarak ifade edilmiştir:

“Yaşadığım yer bir çok alışveriş mekânının bulunduğu normal standart konut alanlarından biri ve burada yaşayan herkes benzer ekonomik yapı ve seviyeye sahip.” (Tülin Arbaş, 66, Emekli, Ataşehir).

Yerleşim sakinleri arasındaki sosyo ekonomik yapı benzerliği olumlu koşul olarak belirtilirken, yerleşim ve çevresi arasında sosyo- ekonomik yapıdaki zıtlık iki kişi tarafından olumsuz bir özellik olarak vurgulanmıştır (Şekil 10).

Katılımcılar, konut yerleşimlerinin, içinde bulunduğu mahalle ve çevresiyle ne fiziksel ne de toplumsal açıdan ilişkisinin olmadığını, kendilerinin de sadece bu yerleşimlerden geçen ana ulaşım akslarını kullandıklarını belirtmişlerdir. Bu durum- özellikle de enclaveleşme ile birlikte değerlendirildiğinde- korunaklı yerleşmelerin sosyal ve mekânsal olarak kentten ayrıştığı açık bir göstergesi olarak kabul edilebilir. Katılımcıların

%63'ü şimdiki konut alanlarında gelişen ve artan komşuluk ilişkilerinin varlığından söz etmiştir. Yerleşim sakinleri arasındaki sosyoekonomik yapının benzeşmesi komşu ile aradaki etkileşimi arttıran bir unsur olarak ön plana çıkmaktadır. Bu eğilim *enclaveler*in oluşumuna dair önemli bir göstergedir.

Kent içinde farklı sosyal sınıflar arasındaki etkileşimi yok eden bir yaklaşımın gelişimi söz konusudur. Kurtuluş,^[8] mekânsal ayrışma yoluyla yaratılan toplumsal ayrışmayı kapalı yerleşmelerin yol açtığı sorun alanlarından biri olarak ifade etmektedir. “Bu ayrışma, modern kapitalist kentte zaten gergin olan toplumsal bağları kopartmakta ve sosyal çatışmayı genişletme riski taşımaktadır”.^[8]

Yeni bir konuta taşınma varsayımı üzerinden bundan sonraki konut tipi ve lokasyon tercihinin nasıl yönlendirileceğine sorulara verilen yanıtlar arasında aynı tipte bir korunaklı konut yerleşmesi öne çıkarken, lokasyon olarak en çok vurgulanan yer Boğaziçi Bölgesi olmuştur. Bu tercihi Levent, Ulus ve Etiler mahalleleri takip etmektedir. Boğaziçi’nde yaşama eğilimi “denize yakın yaşamak” şeklinde açıklanabileceği gibi, söz konusu lokasyonlarda yaşama eğilimi, mekânın prestijinin kişisel tercihlere de yansması şeklinde yorumlanabilir. Mekân sosyolojisinde mekân; “... toplumsallığın, politik olanın, kültürel ve düşünsel imgelerin sindiği, vücut bulduğu bir gerçekliğe karşılık gelir. Bu yönüyle nötr bir form değil, aksine, politiktir ve toplumsallığın türlü ifade araçları için işlevsel bir araç durumundadır. Farklı grup, cemaat, topluluk ya da ulusal formlar, doğal olarak tipik mekân tasavvurları ile gözükürler”.^[16] Bu noktada mekânın, bu sosyal yapıların kendilerini gösterme biçimi olarak yükseldiği söylenebilir.

Değerlendirme ve Sonuç

Geçtiğimiz 20 yılda uygulanan siyasi politikalar ve küreselleşme dalgasının getirdiği yeni kavramlarla yeniden biçimlenen kentleşme anlayışında, gerek konut üretim sürecinde söz konusu olan gelişmelerin, gerekse depremin yarattığı korku faktörünün etkisiyle “yeni yaşam biçimleri” konseptinin ortaya çıktığını ve ağırlıklı olarak özel sermaye tarafından “özel konut yerleşmeleri” olarak tasarlandığını (ve pazarlandığını) söylemek mümkün görünmektedir.

Bu çalışmada korunaklı yerleşme alanları, duvarları, kapıları ve güvenlik sistemleri ile yerleşme sakinleri dışında başka kişilerin girişlerinin yasaklandığı ya da kısıtlandırıldığı yerleşmeler olarak tanımlanmıştır. Bu tanım kapsamında çalışmanın ilk aşamasında korunaklı yerleşmelerin kent mekânında ve sosyal yapıda ayrışma yaratma ve tetikleme gücü sorgulanmıştır.

Bu veriler ışığında yerleşmelerin mevcut lokasyonları, ana ulaşım aksları ve çevresi ile ilişkileri ve yer seçim kriterleri ortaya konmaya çalışılmıştır. Yer seçim kriterleri korunaklı siteler inşa eden yatırımcılar ve sektör içinde bu tip yatırımlar konusunda bilgi sahibi olan emlak acenteleri ile yapılan görüşmelerle ortaya konulmuştur. Yatırım gerekçeleri arasında ilk sıralarda olan “talep faktörü” çalışmanın ikinci aşamasında anket ve mülakat yöntemiyle sorgulanmaktadır.

Yapılan mülakatlar, kantitatif olarak mevcut durumun yansıtılması açısından sınırlı kalmaktadır, fakat niteliksel olarak korunaklı konutlara yönelik talebi anlamayı, kentte sosyo-mekânsal ayrışmayı sorgulamayı ve bu ayrışmada arz-talep faktörlerinin etkisini değerlendirmeye yönelik önemli ipuçları vermektedir.

Fizibilite açısından önem taşıyan arazi maliyetleri ve büyüklükleri süreç içinde yatırımcıyı merkezden kentin çeperine yönlendirmiştir. Kent çeperinde, orman alanlarına ve su toplama havzalarına yakın alanlarda yer seçim eğilimi (Sarıyer ve Beykoz gibi), İstanbul’da doğal eşikleri yok sayarak kentin yayılarak büyümesine neden olan bir süreci beraberinde getirmektedir. Doğal eşiklere dayanan bu yerleşimler, “ayrıcılık yaşam: olumlu çevre koşulu” başlığı altında ve “kent dışında ama kente yakın” sloganı ile pazarlanmaktadır. Korunaklı konut yerleşmelerinin ortaya çıkışında temel faktörlerden biri olan “talep”, yapılan mülakatlarda; depreme dayanıklılık, daha nitelikli donatılar ve olumlu çevre koşulları ve güvenlik talebi olarak kendisini göstermiştir.

Ayrıca katılımcıların konut alanları dışında gerçekleştirdikleri aktivitelerin daha çok kentin kapalı prestij alanlarında (kapalı alışveriş merkezleri vb.) yer aldığı görülmektedir. Korunaklı konut alanlarının buldukları çevreyle etkileşimi sorgulandığında ulaşım akslarının kullanımı dışında günlük yaşam içinde konut alanının yer aldığı mahalle ve çevreyle hiçbir fiziksel ve sosyal ilişkinin var olmadığı görülmüştür.

Bunun yanında, korunaklı konut yerleşmelerinin gecekondu alanları/çöküntü alanları ile fiziksel olarak yana yana var olduğu durumlar gözlemlenmiştir. Bu durum bazı katılımcılar tarafından bir çelişki olarak tanımlanmış ve olumsuz özellikler arasında vurgulanmıştır. Bu yerleşmeleri çevreleyen duvarlar yerleşim sakinlerini dışarıdan gelebilecek tehditlere karşı korurken aynı zamanda gecekondu yerleşmelerinin olduğu estetik olmayan imajı kapatan öğeler haline gelmişlerdir.

Korunaklı konut alanlarının arz/talep ilişkisinin sonucu olarak prestijli ve doğal değerlerle çevrelenmiş alanlarda yer alma eğilimi, bu alanların özel mülkiye-

te konu olmasına neden olmakta ve kamu kullanımının engellenmesi yoluyla yerleşim sakini olmayan yabancıların doğrudan ya da dolaylı olarak dışlanmasına yol açmaktadır. Ayrıca yerleşim dışında gerçekleşen günlük aktivitelerin kentin belli prestij mekânlarında yoğunlaşması kamuya açık bu mekânlara sosyal kodlar yerleştirerek görünmeyen sınırlarla yeniden tanımlanmasına sebep olmaktadır.

Yukarıda yer alan bu temel bulgular, “talep” faktörüyle birlikte kent içinde ve çevresinde duvarları yükselen korunaklı konut alanlarının yerleşme sakinleri ve “diğerleri” arasında fiziksel ve sosyal sınırlar yarattığını göstermektedir. Bu durum, temel yatırım gerekçeleri arasında ilk sıralarda yer alan tercih faktörü ile açıklanabileceği gibi, şüphesiz, talebin yaratılmasında ve tetiklenmesinde pazarlama stratejilerinin de rolü büyüktür.

Kentin belirli bölgelerinde yığılan korunaklı konut alanlarında yaşama talebi sosyo-mekânsal ayrışmaya etkide bulunan önemli bir unsur haline dönüşmüştür. Kişisel deneyimlerinden kaynaklı olmayan fakat bununla birlikte güvenli bir yerleşim içinde yaşamının gerekliliğine inanan, korunaklı konut alanları içinde ve dışında sosyo-kültürel açıdan benzerleriyle bir arada olma ihtiyacını talep edenlerle birlikte “diğerleri”nin ve “diğer mekânlar”ın oluştuğu görülmektedir. Toplumsal ve mekânsal anlamda ayrıcalıklı yaşam koşullarının varlığı güvenlik talebini arttıran bir unsur haline dönüşmüştür. Gerekçesi her ne olursa olsun, yaratılan söz konusu sınırlar sosyal ve mekânsal ayrışmaya neden olmakta, (korunaklı konut yerleşmelerinin yanı sıra) kentsel mekânı kodlayarak yeni elitler için “dışına çıkılamayan”, diğerleri içinse “içine girilemeyen” fobik alanlar haline getirmektedir. Metropolün gerek fiziksel gerekse toplumsal yapısında tahribata yol açan bu durumun, önümüzdeki yıllarda da, kaygı verici bir sorun alanı olarak planlama gündemini meşgul edeceği düşünülmektedir.

Kaynaklar

1. Özkan, E., Kozaman, S., (2006), ‘Gated Communities: as an efficient force in the fragmentation process of Istanbul’, Cities Between Integration and Disintegration temalı 42. ISoCaRP Kongresi, İstanbul: YTU.
2. Şengül, T., (2001), Kentsel çelişki ve siyaset, İstanbul, Demokrasi Kitablığı.
3. Sennett, R., (1997), “The Search for a Place in the World”,

in Ellin, N. (ed.), Architecture of Fear, Princeton Architectural Press, New York.

4. Blakely, E.J., Snyder, M.G., (1997), Fortress America, Brookings Institution Press, Washington, D.C.
5. Marcuse, P., (1997), “The Enclave, The Citadel, and The Ghetto, What Has Changed in the Post-Fordist U.S. City”, Urban Affairs Review, Vol. 33, No. 2, p. 228-264.
6. Işık, O., Pınarcıoğlu, M., (2001), Nöbetleşe yoksulluk: Sultanbeyli örneği, İstanbul, İletişim yayınları, 1. baskı.
7. Badcock, B., (1997), ‘Restructuring and spatial polarization in cities’.
8. Kurtuluş, H., (2005), İstanbul’da kentsel ayrışma, İstanbul, Bağlam Araştırma Dizisi.
9. Ünsal, F., Erbaş, E., Çavuşoğlu, E., (2001), Social Cohesion and Spatial Segregation in Globalisation Era: The Case of İstanbul, Sith International Metropolis Conference , Rotterdam.
10. Öncü, A., (1997), “The Myth of the Ideal Home” in Öncü, A. and Weyland P. (eds.), Space, Culture and Power: New Identities in Globalising Cities, Zed Books, London.
11. Landman, K., Schönsteich, M., (2002), ‘Urban Fortresses-Gated Communities as a reaction to crime’, African Security Review 11(4):71-85.
12. Perouse, J.F., (2006), ‘2007’nin sonunda İstanbul’daki lüks konut piyasasında ne olacak?’, İstanbul, Yeni Mimar-Mimarlık Gazetesi, Temmuz.
13. Baycan Levent, T., Gülümser, A.A., (2005), Gated Communities from the Perspective of Developers, Society, Amsterdam, The Netherlands, 23-27 August 2005 presented at 45th European Congress of the European Regional Science Association Land Use and Water Management in a Sustainable Network.
14. Bali, R.N., (2002), Tarz-ı Hayattan Life Style’a, İstanbul, İletişim Yayınları, 5. Baskı.
15. Harvey, D., (2002), Sınıfsal yapı ve mekânsal farklılaşma kuramı, Alkan, A., Duru, B. (der.) 20. Yüzyıl Kenti, Ankara, İmge Yayınevi, 215-249.
16. Alver, K., (2007), Siteril hayatlar: Kentte mekânsal ayrışma ve güvenli siteler, Ankara, Hece Yayınevi.

Şekil 1. İMP (2005), Konut ve Yaşam Kalitesi Grubu’nun hazırlamış olduğu çalışmada yer alan veriler, bu çalışmanın kapsamı doğrultusunda yeniden derlenerek oluşturulmuştur.

Şekil 2. Uydu Fotoğrafi üzerinden saptama yapılmıştır.

Şekil 3. Uydu Fotoğrafi üzerinden saptama yapılmıştır.

Şekil 4. Uydu Fotoğrafi üzerinden saptama yapılmıştır.

Şekil 5. Özkan ve Kozaman’ın (2006) çalışmalarından, Baycan Levent ve Gülümser’in (2005) katkısıyla derlenmiştir.

Şekil 8. Banu Evleri’nin web sitesi “www.banuevleri.com.tr”

Şekil 7. Acıbadem/Kadıköy, 2006

Şekil 9. Acıbadem/Kadıköy, 2006

Şekil 10. Ümraniye, Şile Yolu, 2006