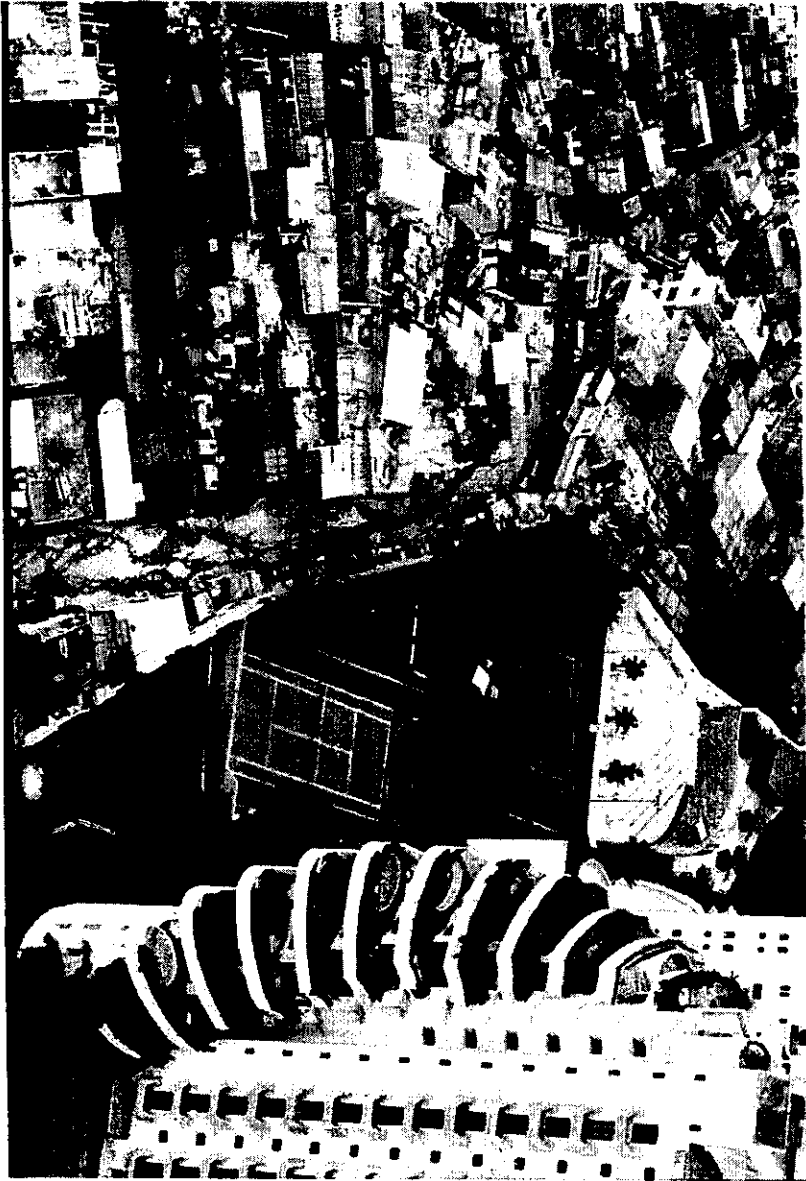


13 Kasım 2019

Mekânsal-toplumsal ayrışma: “Çılgın kalabalıktan uzak?”



PEROUSE Jean-François, DANIŞ A. Didem, “Zenginliğin mekanda yeni yansımaları: İstanbul’da güvenli siterler”, *Toplum ve Bilim*, no:104, 2005, s. 92-123.

Zenginliğin mekânında yeni yansımaları: İstanbul'da güvenlikli siteler

Jean-François Pérouse - A. Didem Daniş***

Yepyeni Bir İstanbul Düşü
Müstakil,
eskinin en güzel deneyimlerinden biri...
Mahremiyeti, özel mülkiyeti
kişiselliği çağrıştıran bu deyim,
yaşamımızdan epeyce uzun süre önce çıktı
ve unutuldu sanki.
Bir düşünürük...

Herşeyiyle müstakil bir İstanbul.¹

Son yıllarda İstanbul'da üst gelir grubuna yönelik yerleşim şekilleri arasında en dikkat çekici olanı, çoğu kent çeperinde yer alan güvenlikli siteler oldu; özel inşaat firmaları tarafından villa veya çok katlı apartmanlar şeklinde inşa edilen, altyapı ve hizmetler açısından sadece site sakinlerine yönelik gelişmiş imkânlar sunan, kamusal hizmet ağı dışında yer alan konut adaları, yüksek duvarlar ve 24 saat nöbet tutan bekçileriyle dışarıya kapalı 'güvenlik adacıkları' olarak yükseldiler.

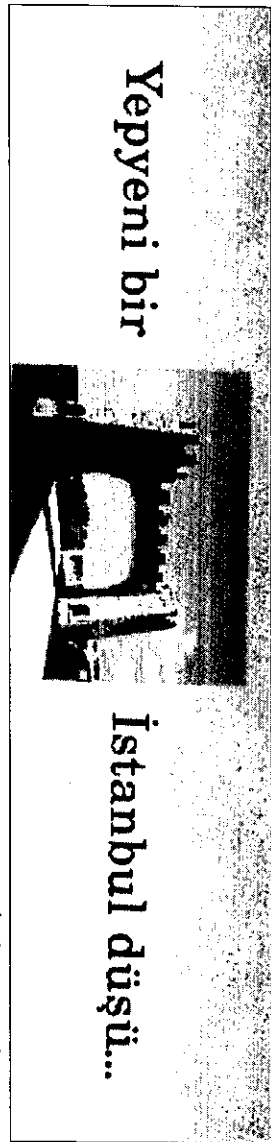
Biz bu yazıda, başta İstanbul olmak üzere büyük kentlerde yaşanan güvenlikli sitelerin yaygınlaşması sürecini çeşitli aktörleri açısından ele alacağız. İstanbul'da 1990'lardan beri yaşanan hızlı mekânsal ayrışmanın yansımalarından biri olan güvenlikli konut alanları arasında Gökürk-Kemberburgaz, Bahçeşehir-Büyükkçekmece ve Beykoz'daki sitelerden örnekler vererek, toplumsal ve mekânsal dönüşümler arasında bir ilişki kurmaya çalışacağız. Bu makalenin dayandığı kaynaklardan başlıcası Jean-François Pérouse'un son beş yıldır basında çıkan ilanlar, emlak ve gayrimenkül ekleri ve internet sayfalarını esas alarak hazırladığı yeni konut alanları veri tabanıdır. Diğer bir kaynağımız da Didem Daniş'in 2000 yılında yüksek lisans tezi için Bahçeşehir'de gerçekleştirdiği saha çalışmasına ek olarak son dönemde yaptığı derinlemesine görüşmelerdir. Böylece, coğrafya ve sosyoloji alanlarının yaklaşımlarından faydalanarak İstanbul'un mekânsal ve toplumsal dönüşümünde önemli bir gösterge olan güvenlikli siteleri incelemeyi ve bu sürecin toplumsal bağlamı üzerine düşüncemizi amaçlıyoruz.

Kentisel ayrışma ve kapalı konut alanları konusunda Kuzey Amerika'da ciddi

(*) Fransız Anadolu Araştırmaları Enstitüsü.

(**) Galatasaray Üniversitesi, Sosyoloji Bölümü.

1 Büyükkçekmece'de yer alan Hisar Evleri Sitesi'nin tanıtım broşüründen.



Hisar Evleri tanıtım broşürü.

bir literatür olmasına karşın (Davis, 1990; Blakely ve Snyder, 1997; Low, 2003), Avrupa ve Ortadoğu gibi güvenli sitelelerin yeni yaygınlaşmaya başladığı bölgelerde bu konudaki yayınlar kısıtlı sayıdadır (Denis, 1998; Glasze ve Alkhayyal, 2002). Güvenlikli siteler 1990'lardan beri Türkiye'de de dikkat çekici bir sosyal ve mekânsal olgu haline gelmiş ve son senelerde araştırmacıların ilgisini çekmeye başlamıştır (Öncü, 1997; Bali, 1999; Bartu, 2002; Pérouse, 2002 ve 2003; Ayata, 2002; Kurtuluş, 2005a ve 2005b). Ancak bu yeni yerleşim modeliyle ilgili terminolojide gözlenen dalgalanma ve kararsızlıklar bu olgunun henüz tam olarak formüle edilemediğine işaret etmektedir. Bu sitelerin değişik görünümleri arasında net bir ayrıştırma yapılmadan 'müstahkem adacık', 'kapalı site', 'özel site', 'korunaklı site' veya 'güvenlikli siteler'den bahsedilmektedir. Bizim bu yazıda 'güvenlikli site' terimini seçmemizin nedeni son dönemde bu konuların inşa eden, pazarlayan ve burada oturanlar tarafından güvenlik konusunun özel bir ayrıcalık olarak ifade edilmesidir. Güvenlikli site denildiğinde, kent çeperindeki yeni lüks konut alanlarına ek olarak dikey güvenlikli konutlar, yani merkezdeki yeni gökdelen rezidanslar da ele alınmalıdır. Ancak biz bu yazıda daha yaygın bir form olan kent dışındaki konut alanları üzerinde duracağız.

Yukarıda verdiğimiz tanımlama doğrultusunda, beş yıldır oluşturulmuş olan veri tabanımıza göre, Ağustos 2005 sonu itibarıyla İstanbul Metropoliten alanındaki güvenlikli sitelerin sayısı 650'den fazladır. Çoğu hâlâ meşkûn olmayan bu konutların bir kısmı henüz tam olarak bitirilmemiştir. Sırf 2005 yılı içerisinde 150'den fazla site şantiyesi açıldığı söylenmektedir. Boyut açısından, güvenlikli siteler arasında ciddi bir farklılaşma söz konusudur. Konut sayılarının 15'ten 2000'e kadar değişebildiği gözlenmektedir. O yüzden, tek bir kavram/isimlendirmeye altında bu tür bir çeşitliliği kavramak zor ve tartışmalıdır. Gene de güvenlikli siteler tanımını altında, Ağustos 2005 sonu itibarıyla, toplam 40.000'e varan bir konut stoğu olduğunu söyleyebiliriz. Çoğu hâlâ boş olduğundan (bazen satılmış olmasına rağmen), bu tür sitelerde yaşayan toplam nüfus 100.000'in altındadır. Nüfus açısından belli bir azınlıktan bahsediliyor gibi gözükmesine rağmen, 'kentsel toprak tüketimi' açısından bu tür kapalı yerleşmeler küçümsemeyecek bir paya sahiptir.²

2 Levent ve Gülümser (2004: 6), Colliers ve Rescoe'nun 2003 verilerine dayanarak 2000'den itibaren yeni konut inşa edilen alanın büyüklüğünün 30 milyon metrekareye ulaştığını belirtiyorlar.

Güvenlikli sitelerin yaygınlaşmasıyla yaşanan toplumsal ve mekânsal ayrışma süreci, niceliksel olarak sınırlı bir çevreyi ilgilendiriyor gibi gözükmesine rağmen, gerçekte İstanbul kent dokusunun genelini etkilemektedir. Yeni inşa edilen sitelerin hemen hepsinin ileri güvenlik teknolojileri ve gözetim mekânizmalarıyla korunuyor olmasının yanısıra, özel veya kamusal toplu konut operasyonlarında da 'sonradan kapama' eğilimi gözlenmektedir. Bugün artık pek çok konut kooperatifinin kâr amaçlı olduğu, yüksek konfor sunduğu ve yakın zamanda çevrelerini duvarlarla kapatırları göz önüne alındığında, kooperatifleri güvenlikli sitelerden ayırtılmak zorlaşmaktadır. Konut kooperatiflerinde gözlenen bu yeni eğilim, İstanbul Büyükşehir Belediyesi şirketi olan KİPTAŞ tarafından inşa edilen Ümraniye'deki Yeşil Vadi projesinde de geçerlidir: Bu alanın çevresine duvarlar örülürken, altyapı ve diğer hizmetlerin sağlanması için özel şirketlerle anlaşmalar yapılmaktadır. Aynı şekilde, 1960-80 arası kurulduğunda dışarıya açık olan toplu konut bölgeleri de bugün küçülecek kapanmaktadır. Büyük yerleşim bölgelerinde bulunan bazı konutların biraraya gelmesiyle oluşan alt-birimler özel güvenlik şirketleriyle anlaşarak fiziki ayrışma sürecini güçlendirmektedirler.

Ayşe Öncü (1997) bu alandaki ilk çalışmalardan biri olan makalesinde güvenlikli siteleri orta ve üst sınıfların küresel tüketim kültürüne eklemlenme isteğiyle şehir merkezinden kaçışı olarak açıklamaktadır. Öncü'nün yaklaşımını şehir dışındaki yeni siteleri geniş bir bağlam içinde ele alarak Türk ekonomisinin dışı açılmasıyla 'müstakil ev ideali'nin yaygınlaşması arasındaki ilişkiyi göstermesi açısından önemli bir katkıda bulunmaktadır. Öncü'ye göre, 1980'lerde yaşanan liberalleşme dalgasının da etkisiyle ekonomik ve kültürel konumları erozyona uğramaya başlayan orta sınıflar yeni konut tercihleriyle sembolik sermayelerini korumaya ve arttırmaya çalışmaktadır. Ayşe Öncü 'idealizdeki ev mitolojisi' çerçevesinde şehir dışındaki yeni lüks konutların yaygınlaşmasını mevcut orta sınıfların kimlik mücadelesine vurgu yaparak açıklarken, Rifat Bali (1999) sitelerin ortaya çıkışını yeni bir zengin tipi ile ilişkilendirir. Özal döneminin dışı açılımcı iktisadi politikaları sayesinde serpiyen işadamları, sanayi, ticaret ve finans alanlarındaki büyük şirketlerin yüksek geliri üst düzey yöneticileri, eğlence ve medya sektörünün yeni 'starları', yeni edinilmiş zenginlik seviyelerine koşut bir yaşam tarzı arayışı içinde kent merkezinden olabildiğince uzaktaki bu yeni lüks konutlara yönelmektedir.

Sitelerin ortaya çıkışını inceleyen öncü araştırmacılar daha çok sürecin talep boyutu üzerine odaklanırken, konut piyasasında çok yüksek gelirli bir müşteri kitlesini hedef alan inşaat şirketlerinin arz mekanizmalarını göz ardı etmemektedir. Şehir plancılarının çalışmaları bu konuda önemli bir katkıda bulunmakta ve yatırımcı şirketlerin rolüne değinmektedir (Baycan ve Gülümser, 2004a ve 2004b; Çekiç ve Gezici, 2004). Hatice Kurtuluş da, üst sınıflara hitap eden bu yeni konut alanlarını "tek yanlı olarak, değişen sınıf kültürü, yeni bir yaşam

tarzı talebi ya da orta sınıf rüyasının yarattığı farklılaşmış yerleşimler” olarak ele alınmanın yeterli olmadığını dile getirerek, bu süreci farklı sınıf konumları ve sermaye birikim süreçleri arasındaki ilişki üzerinden anlamak gerektiğine işaret eder (Kurtuluş, 2005a: 81).

Biz bu yazıda, öncelikle güvenlikli sitelerin ortaya çıkışından bugüne, yaklaşık otuz yıllık dönemde nasıl bir gelişim izlediğini ele alacağız. İlk bölümde özellikle belde belediyelerinin ve geliştirici firmaların güvenlikli sitelerin yaygınlaşmasındaki rolüne değineceğiz. Kısıtlı sayıdaki bir müşteri kitlesini cezberme yarışındaki geliştirici firmalar, ürünlerini satabilmek için seçkinlik ve ayrıcalıklı olmak’ imgesine vurgu yapmakta, bu yeni konutları tercih edenlerde büyük ölçüde bu yeni imajı satın alıyor olmaktan mutlu görünmektedir. İkinci bölümde bu sitelerde yeni bir yaşam tarzı arayışındaki yeni zenginlere ne tür ayrıcalıklar vaat edildiğini fiziksel, kültürel, toplumsal ve işlevsel ayrıcalıklar başlığı altında sunacağız. Sonuç bölümünde, güvenlikli sitelerin yaygınlaşmasının kent bütününde yol açtığı toplumsal ve mekânsal ayrışma boyutlarını tartışacağız.

I. Güvenlikli sitelerin gelişimi: Elverişli koşullar, esas aktörler

I.A. Olayın kaynakları ve kronolojisi

Biçimsel ve örgütsel açıdan, kapalı sitelerin doğuşuyla ilgili üç ana kaynaktan bahsedebiliriz: Marmara ve Karadeniz kıyılarındaki tatil köyleri; yüksek rütbeli ordu mensuplarının, Beşiktaş ve Sarıyer gibi Boğaz kıyılarındaki kapalı konut alanları ve 1930’larda başlayan konut yapı kooperatifleri. İstanbul’da özel sitelerin ilk örnekleri 1970’li yılların sonunda konut amaçlı küçük bina toplulukları şeklinde başlamıştır. Bu süreçte, Etiler-Ulus bölgesi önemli bir rol oynamıştır. 1980’lere dek kent çeperinde yer alan bu bölge 1970’lerden itibaren, bugün güvenlikli sitelerin inşaatında aktif olan müteahhit firmaların yatırımlarına sahne olmuştur. Örneğin, MAYA grubu 1976’da Etiler’de ilk sitesini kurmuş (Etiler Maya Sitesi), daha sonra Alarko Ulus’ta 1986’da yerleşime açılan Alkent Sitesi’ni yapmıştır. Anadolu yakasında Cadebostan, Fenerbahçe ve Suadiye gibi mahallelerde ya da Dragos gibi daha uzak yerlerde de bu tür örnekler görülmüştür. Bunlara ek olarak, Marmara denizi kıyısında ‘tatil köyleri’ modeli de aynı dönemde ortaya çıkmıştır. Başlangıçta haftasonu veya yaz tatili için geçici olarak kullanılan bu evler, daha sonra otoyol ağının gelişmesiyle kalıcı konutlara dönüşmüştür. 1970’lerde Tuzla’da tarlaların ortasında inşa edilen ve İstanbul’un en eski özel sitelerinden biri olan Çamlıbelde/Forest Homes sitesinin bugün kalıcı konut olarak kullanılıyor olması bahsettiğimiz sürece iyi bir örnek teşkil etmektedir.

Villa sitelerinin ortaya çıkışı ise çok daha yakın bir tarihe dayanmaktadır. İlk

villa siteleri 1980'lerin sonunda Eryüp mücavir alanlarında, Sarıyer, özellikle de Zekeriyaköy'de inşa edilmiştir. Tavuk yetiştiriciliğiyle geçinen ve birkaç basit yazlık köy evi olan bölgede gelişmeler, Sarıyer belediyesinin bölgeyi imara açmasından sonra, Garanti Koza sigorta grubunun 1985'te villa evler planlamasıyla başlamıştır. Bu grubun girişimi Alarko, Acarlar ve Simpaş gibi gruplar üzerinde ateşleyici bir etki yapmış ve bu tür sitelerin bölgede hızla yaygınlaşmasına neden olmuştur. İlk inşaatın onbeş yıl sonra, bu eski tarım köyünde konut sayısı 5.000'in üstünde, yerleşik nüfusun ise -tüm konutların satıldığı ve dolduğu varsayılarak- 20.000 civarında olduğu tahmin ediliyordu.

Nihayet, 1990'ların sonundan itibaren, siteleşme süreci müthiş bir şekilde hızlandı ve İstanbul Metropoliten alanının akıl almaz yayılmasında büyük bir pay sahibi oldu.

I.B. İstanbul'da özel sitelerin ortaya çıkışında belde belediyeleri:

Hukuki ve idari boşluklar

Bu başdöndürücü süratin ardında dikkat çekici olan belediye idarelerindeki değişikliklerle imara açma uygulamalarındaki çakışmalardır: Özel siteler, çoğunlukla bazı köylerin belde belediyesi konumuna terfi etmesiyle imara açılan yeni araziler üzerinde yaygınlaşmaktadırlar. Belediyelerle ilgili bu hukuki ve idari düzenlemeler, İstanbul nüfusundaki artışın yavaşlamaya başladığı dönemde kentin coğrafi olarak yayılmaya devam etmesinin nedenlerinden biridir. Özellikle Beykoz, Ümraniye, Büyükkçekmece gibi kentin dış çemberindeki ilçelere bağlı belde belediyelerinde hukuki ve idari anlamda denetimden uzak alanlarda kentsel yayılma çok daha çarpıcı boyutlarda gerçekleşmektedir. Kent çeperindeki arazilerin hukuki statüsündeki karışıklık ve bu alanda sık sık yasaların değiştirilmesi, kent bilimcilerin buraları İstanbul'da 'kentleşmenin kara delikleri' olarak adlandırmasına neden olmaktadır. Bu hukuki kargaşa, kentin dış alanlarındaki yeni inşaatların denetim mekanizmalarına 'takılmama-sını' mümkün kılmaktadır.

Kent mekânının dönüşümünde hukuki yapının etkisine dair en ilginç örneklerden biri İstanbul'un batusında yer alan, 1958'de belde belediyesi, 1992'de ilçe belediyesi olan Büyükkçekmece'dir. Burası Temmuz 2004'te İBB'nin sınırlarını yeniden tanımlayan yasal değişikliğe dek İstanbul metropoliten kent alanı sınırları dışında yer almıştır. 2000 nüfus sayımında 384.000 sakini olan ilçenin güvenilirliktli siteler açısından dikkat çekici olan özelliği belde belediyelerinin çokluğudur. Büyükkçekmece'nin Yakuplu ve Güzelce gibi bağımsız beldelerinde, büyük inşaat şirketleri mevcut hukuki boşlukları ve arazi rezervini değerlendiren rek siteleşmeye hız kazandırmıştır. Değişen imar politikaları kadar ulaşım ağlarındaki gelişmeler de kent çeperindeki arazileri yatırımcı firmalar ve potansiyel müşteriler için 'ulaşılabilir' hale getirmiştir (Çekiç ve Gezici, 2003). Otomobil

Bu yaşananların da gösterdiği gibi yukarıdan empoze edilen kararlar sonucunda, arazi mülkiyetinin statüsü bile büyük yatırımcı firmaların lehine kolayca değiştirilebilmektedir. Gökürk Belediyesi'ndeki görüşmelerde, bazı çalışanların açıkça dile getirdiği gibi bu tip belde belediyelerinin avantajı planlama ve yapılaşma izinleri konusunda tamamen bağımsız olmalarıdır. Tümünüyle siyasi kararlar sonucu kurulan belde belediyeleri sonuçta bugün Büyükşehir Belediyesi'nin denetiminde karar alabilmektedir.

Görünen o ki, yatırımcılar açısından yer seçiminde belde belediyelerince yönetilen alanlar önemli bir cazibe unsuru teşkil etmektedir. İBB özellikle 1990'ların başından beri kent çevresinde yaşanan değişim sürecinde etkisiz kalmakta, doğan hukuki ve idari boşluktan faydalanan yatırımcı firmalar da denetim zayıf olduğu belde belediyelerinde kâr oranlarını yükseltebilmektedir.

TABLO 1
Arazi Değerlerinin Değişimi

	Proje adı / Yılı	Projeden önce (\$/M ²)	2002 (\$/M ²)
Zekeriya köy	Zekeriya köy Evleri - 1985	1	100
Gökürk	Kemer Country - 1989	2	300
Büyükekmence	Alkent 2000 - 1991	1	100
Ömerli	Ömerli Kasaba - 1998	10	200

Kaynak: Çekiç ve Gezici (2004: 105).

Bu sitelerin bir çoğu, oldu bitirler sonucu inşa edildiklerinden yasallık sınırında dolaylı olarak söylemek mümkündür. Genelde kamu veya belediye arazilerine usulsüz el koyma ve üzerine kaçak bir yapı konulmasıyla başlayan süreç, daha sonra durumu kabul ettirmek için bölgedeki idarenin çabalarından faydalanan bir pazarlık dönemiyle devam etmektedir, ki bu da aslında daha sonra yeniden pazarlık edilebilecek yasal bir çerçeve sunmaktadır. Güvenlikli sitelerin yoğun olduğu Kemerburgaz'da kaçınılmaz bir ihtiyaca cevap veren Özel Kemer Koleji'nin öyküsü bu açıdan dikkat çekicidir. Başlangıçta ne bir arazi üzerine izinsiz de yapılaşma izni olan bu okul, Eyyüp Belediyesi'ne ait bir arazi üzerine izinsiz inşa edildikten çok sonra dönemin Maliye Bakanının müdahalesi sayesinde bulunduğu araziye satın alınmıştır. Daha sonra köy sınırlarının değiştirilmesiyle, kolejin de içinde yer aldığı alan Eyyüp Belediyesi'nden alınıp, o dönem okul sahibinin yakın olduğu ANAP'lı Gökürk Belediyesi'ne bağlanmıştır. Benzer bir yasal kargaşa, bugün Kemer Country'ye büyük prestij katan ünlü golf kulübünün sınırları konusunda da yaşanmıştır. Bu kulüp, Belgrad Ormanının devamında aslında Milli Park olan arazi üzerinde 170 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Siteyi ve kulübü yöneten şirket Turizm Bakanlığı ile yaptığı pazarlıklar ve bu

bakanlıktaki üst düzey destekçilerimin de yardımı sonucunda bu kıymetli kamu mülkünü 49 yıllığına kiralamayı başarmıştır. Daha sonra aynı şirket, sözleşme şartlarının hilafına bahsi geçen arazi üzerinde önce çok sayıda sportif amaçlı bina, daha sonra küçük hafasonu evleri ve en sonunda da orman içinde bungalolar inşa etmiştir. Haziran 2003'te kabul edilen, koruma altındaki bölgelerde yapılaşma izni verilmesi ve 31 Aralık 2000 tarihine dek orman arazileri üzerine inşa edilen yapıların affedilmesi ile ilgili yasa, geçmişteki suisimalleri yasallaştırarak benzer olayların daha sık yaşanması riskini artırmaktadır (Pérouse, 2004).

1.C. Şehir karşıtı egemen söylem ve İBB'nin rolü

Güvenlikli sitelerin bu çlgın yayılışını besleyen bir diğer unsur, kent merkezini şeytansılaştırın; onu tehlikeli, yaşanılmaz ve düzeltilemez bir yer olarak temsil eden kuvvetsiz kent-karşıtı söylem olmuştur. Sitelerin reklamlar broşürlerinde, şehir merkezindeki gürlütüden, trafikten, deprem riski gibi mal ve can güvenliğine yönelik tehditlerden bahseden aynı söylem gözlenmektedir. Kesinlikle uzak durulması gereken bir yer olarak tasvir edilen kent merkezindeki tehlikelerin karikatürleştirilerek sunulduğu örneklerde kötücül bir kargaşa yumuğu haline gelen merkeze karşı çeperdeki yeni 'mutluluk, huzur ve düzen adacıkları' önerilmektedir.

Şaşırtıcı olan, İBB'ye bağı bazı şirketler gibi, bazı devlet kuruluşlarının da bu felaket söylemini benimsemiş olmasıdır. Yerel yönetimlerin en temel görevlerinden birinden el ayak çekmesi anlamına gelen bu söylemin amacı açıktır: Çeperde gelişen gayrimenkul ürünlerini teşvik etmek. Merkezdeki çoğunlukla köhneleşmiş konut stoğuna yatırım yaparak bu alanlara yeniden değer kazandırması ve canlandırması gereken İBB ve diğer yerel yetkililer, bu kentsel yayılma, dışarıya kaçış ve parçalama sürecine katılmaktadır. Bu kent-karşıtı söylemin, kentsel bütünleşmenin destekleyicisi olması gereken bazı kamusal aktörlerce nasıl hararetle benimsendiğini görmek için, KİPTAŞ'ın ve hatta TOKİ'nin yaptığı reklamlara bakmak yeterlidir. KİPTAŞ'ın Sarıyer'de inşa ettiği lüks konutların, çevresindeki özel şirketlerce yapılan güvenlikli sitelerden hiçbir ekşiği yok görünmektedir.

1.D. İnşaatları üstlenen büyük firmalar ve taşeronları

Güvenlikli sitelerin ortaya çıkış sürecinde en etkili aktörler, arazi seçen, yerel yönetimlerle yakın ilişkiler geliştiren, tanıtım ve pazarlama için reklam stratejisi belirleyen yatırımcı, ya da şehir planlama terminolojisiyle söyleyecek olursak 'geliştirici' firmalar olmuştur. Özellikle İstanbul'da bu yerleşim modelinin doğusunda talepten ziyade arz mekanizmaları daha belirleyici olmuş ve arz edilen ürünün, yani sitelerin mimari, fiziksel ve hatta sosyal içeriği de yatırımcılar tarafından çizilmiştir. Ancak bu ilk aşamadan sonraki dönemlerde, yeni orta ve üst



Aytek Evleri tanıtım broşürü.

sınıflar bu konut tipini hararetle benimsemiş ve hem İstanbul içinde hem de diğer şehirlerde sitelerin yaygınlaşması sürecinde talebin rolü önem kazanmıştır.

Güvenlikli siteleri geliştiren firmaların incelediğimizde ikili bir yapı gözümüze çarpmaktadır (Pérouse, 2003). Bir yanda uluslararası deneyimi de olan çok büyük sermayeli firmalar diğer yanda ise onların taşeronları olarak işe başlayıp sektörde deneyim kazanan görece daha ufak ölçekli firmalar bulunmaktadır. Beykoz Konakları'nda Tepe İnşaat, Acarckenir'e Acarlar, Alkent 2000'de Alarko bu alandaki en önemli örnekler arasında yer almaktadır. Bu firmaların çoğu Rusya veya çeşitli Arap ülkelerinde deneyim kazanmış ve bu faaliyetleri sonucu ünlenmişlerdir. Ayrıca inşaat sektörü dışında turizm, sanayi gibi farklı alanlarda da etkindirler. Bu büyük firmaların çoğu, örneğin Alarko, reklam broşürlerinde uluslararası deneyimlerini üretilen konutların değerini artırıcı bir unsur olarak dile getirmişlerdir. Tepe veya MESA gibi firmalar, devletin ihale ettiği büyük ölçekli ulusal projelere de imza atmışlardır. Pek çoğu, devlet ve bürokrasi katlarında geliştirdiği bağlantılar sayesinde arazi edinme ve inşaat izni alma süreçlerini kolaylaştırmışlardır.

Öte yandan, lüks konut inşaatı sektöründe faaliyet gösteren küçük çaplı firmaların çoğu, büyük inşaat firmalarının taşeronları olarak sektörde deneyim kazanmış olanlardır. Zaman içinde kendi başlarına proje geliştiren ve inşaatları üstlenen bu 'taklitçi' firmalar, ilk gruptakilere kıyasla daha küçük ölçekli projelere imza atmaktadırlar. Örneğin, Alkent 2000'in inşasında taşeronluk yapmış olan Güven İnşaat, daha sonra aynı bölgedeki Hisar Evleri ve Tulip Sitesini inşa etmiştir. Bu kategoriye mutlaka bazı 'sahte' yapı konut kooperatiflerini de eklemek gerekir. Küçük ölçekli müteahhitlerin girişiminde kooperatifleriyle inşa edilen bu konutların, aslında güvenlikli sitelerden pek bir farkı yoktur. İnşaat firmaları arasındaki bu ilişki ağı bir tür *yerel inşaat sistemi* oluşmaktadır: aynı arazide bina inşa eden yatırımcı firmalar birbirleriyle rekabet içinde olmalarına rağmen kendi aralarında işlevsel ilişkiler geliştirerek arazi mülkiyetlerinin durumu veya bazı alyapıların getirilmesi gibi konularda yerel yönetimlere karşı ortak çıkarlar çerçevesinde birleşebilmektedirler.

Kapalı konut alanlarında geliştirici firmaların rolü hakkında hazırladığı yüksek lisans teziyle konuya önemli bir katkıda bulunan Ahu Gülümser (2005) İstanbul'daki geliştirici firmaların konut üretim sürecinin hemen her aşamasında etkin olduğunu ifade etmektedir. Sonuçta, diğer ülkelerdeki örneklerden farklı olarak Türkiye'de proje geliştirici, müteahhit ve yatırımcı rolleri arasında net bir ayrım bulunmamaktadır (Baycan ve Gülümser, 2004a: 5). 'City', 'town', 'country' veya 'village' gibi isimlerindeki İngilizce eklerle³ türünlerini daha yük-

3 İngilizce isimle farklılık yaratma çabasının en uç örneklerinden biri de Silivri'de Sınpaş'ın inşa ettiği *Sealybria* sitesidir. "Ancelina Coli sana söylüyorum, Cenfir Lopez sen anlar" sloganıyla gazetelerde yayınlanan reklamları bazı 'lifestyle' yazarlarının bile tepkisini çekmişti (Radikal, 23.5.2005, Nur Çintay).

sek gelirli bir çevre için cazip kılınmaya çalışan geliştirici firmalar açısından bu siteler konut piyasasında niş yaratma imkânı sunmaktadır. Baycan ve Gülümser lüks konut piyasasındaki kızgın rekabet karşısında kendine yer edinmeye çalışan şirketlerin yeni mimari tasarımlar, özel dekorasyonlar, 'akıllı ev' benzeri yüksek teknoloji özellikleri sunarak kendilerini diğer sirelerden ayırtılmaya ve böylece satışlarda başarılı olmaya çalıştıklarını ifade etmekte-ler. Geliştirici firma yetkilileri de, güvenlikli sitelerin başlangıçta "bir ihtiyaç piyasası iken şimdilerde bir yatırım piyasası haline geldiğini" belirtmektedir (Baycan ve Gülümser, 2004b: 13).

Geliştirici firma yetkilileri kapalı konut alanlarının yaygınlaşmasının arkasında yatan en önemli nedenler arasında güvenlik, moda ve prestij unsurlarını saymaktadır. Gelir düzeyi açısından kısıtlı sayıdaki bir müşteri kitlesini cezbetme yarışındaki geliştirici firmaların pazarlama stratejilerinin en önemli ayaklarından biri 'seçkin ve ayrıcalıklı' imgesi, diğeri ise bu yeni evlerde edinilecek 'yeni yaşam tarzı' olmaktadır. Şimdi bu vaatlerin nasıl sunulduğunu ve ne derece benimsendiğini inceleyelim.

II. Yeni kentliler: Seçkin ve ayrıcalıklı yeni yaşam tarzları

II.A. Yeni Zenginler

Turgut Özal'ın damgasını vurduğu 1980'lerde yaşanan hızlı ekonomik dönüşüm toplumun üst gelir tabakasında ciddi bir değişim yaşanmasına neden olmuştur (Bali, 2002; Keyder ve Öncü, 1993). Bir yanda, başta tekstil olmak üzere ihracat esası ekonomik büyüme döneminde hızla zenginleşen çoğunlukla Anadolu kökenli bir kesim, diğeryanda İstanbul'da küreselleşme etkisinde gelişen finans, medya, sigortacılık gibi hizmet sektörlerinde yüksek ücretler karşılığında üst düzey yönetici konumunda çalışan kent kökenli eğitilmiş bir zengin tipi ortaya çıkmıştır. Rıfat Bali'nin (1999) gazetelerden derlediği çarpıcı örneklerle anlatıldığı gibi, bu dönemde serpiyen zenginler, yeni edinilen yüksek gelir düzeylerine koşut bir yaşam tarzı arayışına girmişlerdir. Kendilerini kentin geri kalanından ayırtılmaya çabası içinde, çoğu zaman reklam ve pazarlama şirketlerinin sunduğu yeni ve pahalı, dolayısıyla da diğerleri için 'ulaşılabilir' olan ürünleri büyük bir coşkuyla benimsemişlerdir. Bu yeni tüketim kültürü, küreselleşmeyle gelişen iletişim ve ulaşım araçları sayesinde Batı'yla bağları daha da güçlenen ve böylece yeni küresel tüketim trendlerini daha kolay takip edebilen yüksek eğitimli kesimin öncülüğünde değişik şekiller almış, küresel tüketim kültürü imgelerinden beslenenlerin yeni yaşam tarzı arayışlarında durdukları duraklardan biri de kent çeperindeki duvarlarla çevrili lüks konutlar olmuştur. Ayşe Öncü (1997) gibi, Zekai Görğülü (2003: 74) de korunaklı yerleşim alanlarının 'yeni liberalizmin yeni zenginlerinin küreselleşmiş yaşam tarzını' yansıttığını dile getirmektedir.

Günnümüz toplumlarında statü seviyesini belirleyen en temel mekanizma tüketim kalıplarıdır. Kişinin neyi, nasıl, ne kadar tükettiği sahip olduğu sosyal konumun ifadesi olarak değerlendirilmektedir. Özellikle üst gelir düzeyindeki gruplar için, sahip olunan refahın seviyesinden çok bunun nasıl harcandığı bir zenginlik belirtisi olarak kabul edilmektedir. Toplumun geri kalanıyla aralarındaki farkı vurgulamaya ve sınırlar çizmeye çalışan köklü zenginler veya daha yüksek bir statü edinmek isteyen yeni zenginler, yeni beğeni, farklılık ve yaşam tarzları yaratmak zorunda kalmaktadırlar (Bocock, 1997; Turner, 2001).

Statünün önemli mekânsal göstergelerinden biri yaşanan konut çevresi ve konut tipi olmuştur. Türkiye'de statü ve mekân ilişkisi üzerine yapılan az sayıdaki araştırma arasından, Mübeccel Kıray'ın (1998) apartmanlaşma, Sencer Ayata'nın (1988) orta sınıf evlerde salon dekorasyonu ve Maggönül'ün (2005) Teşvikiye-Nişantaşı semtleri ve seçkinlik ilişkisi üzerine yaptığı çalışmalar dikkat çekicidir. Mübeccel Kıray erken Cumhuriyet dönemindeki apartmanları yeni doğmakta olan bir orta sınıfın ifadesi olarak değerlendirdi. O dönem gayri müslim nüfusun veya müslüman bürokrasinin çoğunlukta olduğu semtlerde inşa edilen apartmanların bir kısmı, bugün hâlâ önemli bir prestij sembolü olarak yükselmektedir. Ancak Teşvikiye ve Nişantaşı gibi köklü seçkinlerin mekânı olan semtler 1980 sonrası gelir düzeyini ciddi anlamda artıran yeni zenginlerin yaşam tarzı arayışlarını tatmin etmemektedir. Bunda, mevcut prestijli semtlerin sayıları hızla artan yeni zenginleri barındırmaya yetecek sayıda konutta sahip olmaması kadar, köklü ve yeni zenginler arasındaki gerilim de etkili olmaktadır.⁴ Ayrıca, yeni yaşam tarzı ve statü paketinin içinde önemli unsurlardan biri olarak bulunan otomobil, yeterli otopark alanı olmayan bu eski semtlerdense, çeperdeki geniş alanların tercih edilmesine neden olmaktadır.

Gelir seviyesini artıran kesimlerin yeni konut alanı arayışına girmesi, yani sosyo-ekonomik hareketliliğe paralel bir mekânsal hareketlilik, İstanbul'da sık gözlenen bir olgudur (Kastoryano, 1991; Danış ve Kayaalp, 2005: 292). Gelir düzeyini artıran kişiler veya gruplar, yeni yerleşim yerlerine taşınmayı tercih etmekte, böylece kentin prestij semtleri sürekli değişmektedir. Bu süreçte, zenginler genel olarak mekânla, özelde konut alanlarıyla kurdukları ilişkide bir ayrıcalık ve seçkinlik sembolü olarak toplumun geri kalanını yaşam alanlarından dışarıda tutma, 'sınır çizme' çabasına girerler. Bu dışlayıcılık kültürel ve toplumsal sembollerle gerçekleştiği gibi (Bourdieu, 1986), güvenlikli sitelerde gördüğümüz şekliyle çok somut, fiziksel bir içerik de edinebilmektedir. 1980 sonrasında ekonomik refah seviyesini artıran kesimlerin, bu ekonomik yükselişe paralel şekilde toplumsal statülerini yükseltme çabalarının fiziksel kopuş ve kapama ile şekillendiğini ve böylece yeni bir içerik edindiğini söyleyebiliriz.

4 Kent dışındaki sitelerde oturanların sadece yeni zenginlerden oluştuğunu söylemek mümkün olmasa da, kent merkezindeki köklü zenginlerin böyle bir kurulumaya gittiğini söyleyebiliriz (Maggönül, 2005).

Bu kapanmanın bir diğer boyutu da yaşam tarzlarına yapılan vurgudur. ‘Seçkin ve ayrıcalıklı’ yeni yaşam tarzları, yeni dönemin zenginlerinin statü artırma aracı haline gelmektedir. Güvenlikli site yaşamının izolasyon ve ayrışma öğeleri hızla artan gelirlerine denk yükseklikte bir sosyal statü edinmelerine katkıda bulunmaktadır. Üst sınıfların yeni tüketim arayışlarına paralel olarak geliştirici firmalar da ‘seçkinlik ve ayrıcalık’ kavramlarını yeni konut projeleri için anahtar kelimeler olarak kullanmaktadırlar. Tanıtım ve pazarlama ekipleri ‘prestij’ sözcüğünü güvenlikli sitelerin satışında kullanılması gereken en önemli pazarlama stratejilerinden biri olarak benimsemişlerdir (Levent ve Gülümser, 2004a). Geliştirici firmaların ısrarla kent yaşamında gözlenen ‘kimlik kaybı’ ve ‘mahalle yaşamına duyulan ısrardan bahsetmeleri kadar (Bartu, 2002), reklam kampanyaları, tv dizileri, yerel yönetimlerin yaklaşımları da güvenlikli sitelerde yaşamın bir ayrıcalık ve seçkinlik ifadesi olduğu fikrini toplumsal tahayyüle başarıyla yerleştirmektedir.

Güvenlikli sitelerde eve ek olarak satılan yaşam tarzı, kent merkezine aidiyetini yitirmiş, veya belki de hiçbir zaman böyle bir aidiyet hissetmemişler için yeni bir varoluş şekli sunmaktadır. Hem reklam broşürlerinde, hem de site sakinlerinin sözlerinde ‘bir konsept olarak yaşam’dan bahsedilmektedir. Güvenlikli site sakinlerinden biri “özgün bir yaşam konseptinin içinde bulunmanın, hayalini kurduğunuz yaşam standartlarını gerçeğe dönüştürebilmenin yarattığı [ayrıcalığı]” vurgulamaktadır.⁵ Optimum Evleri’nde yaşayanlar bu konsept ruhunu benimsemiş olmanın verdiği mutlulukla “dostlarımızı böyle bir konseptin içinde ağırlamak çok keyifli oluyor” demektedir. Gazetelere verilen ilanlarda, özellikle en pahalı sitelerin tanıtımlarında, evlerin fiziki kalitesi veya altyapı imkânlarından ziyade oraya taşınarak edinilecek ‘yaşam tarzının farkı’ndan bahsedilmektedir. “Yeni bir ev almak mı, yeni bir yaşam almak mı? Kararı siz verin” diyen Kilyos sahlindeki Istanbulblue evleri gibi, Merit Life sitesi de bu yeni konut alanlarında mazhar olunacak keyfe atıfta bulunarak “yeni bir kent, yeni bir keyif” sözleriyle tanıtımını sloganlaşturmaktadır.

Güvenlikli sitelerin tanıtım ve pazarlamasında kullanılan anahtar kelimelerden biri de ‘farklılık’tır. Bu kelime sık sık dile getirilen diğerlerinden ayrışma çabası içinde pek çok alt anlam barındırmaktadır: Kent merkezinden kopuşla fiziksel, kültürel, toplumsal ve işlevsel ayrıcalıklara yapılan vurgu pekiştirilmektedir. Aşağıdaki bölümde, yeni zenginlerin kendilerini toplumun geri kalanından ayırıştırma aracı ve yeni statü sembolleri olan bu dört ‘farklılığı’ ele alacağız.

II.B. Farklılık Boyutları

a. 'Fiziksel Farklılık'

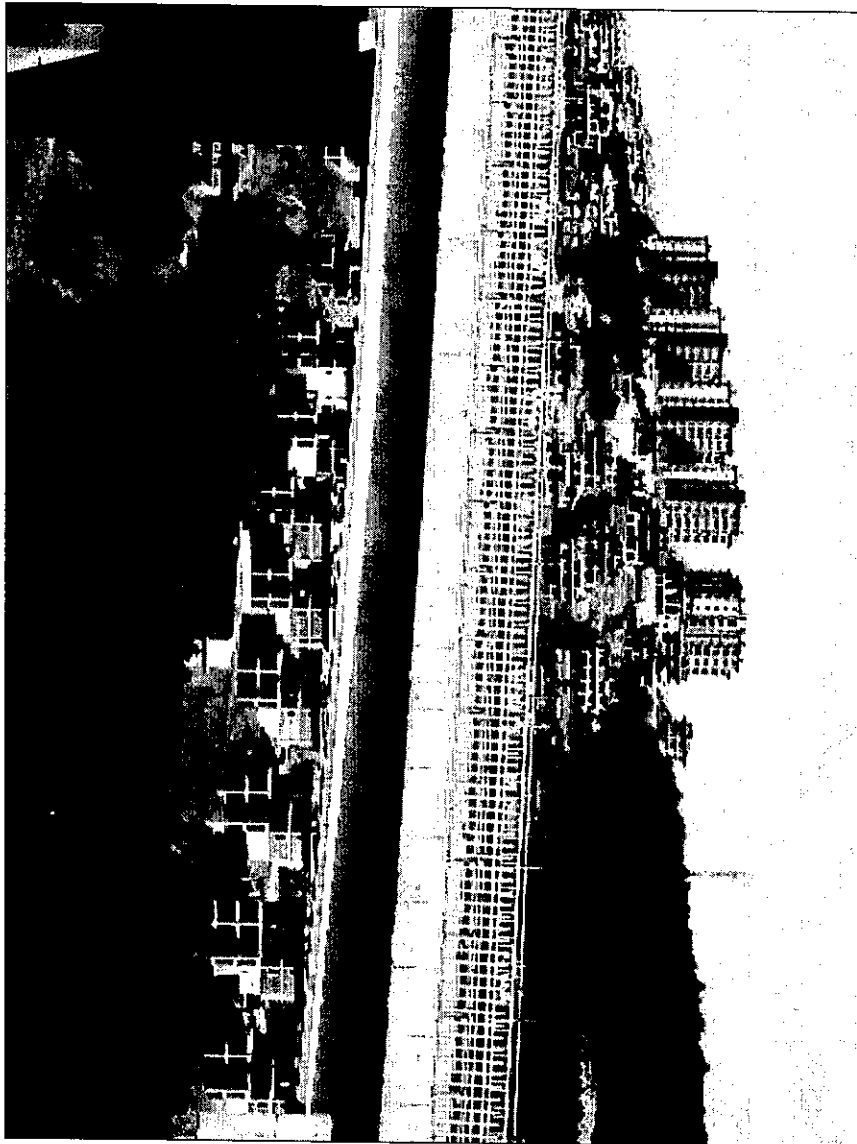
Ayrıışmanın birinci boyutunu kent merkezine coğrafi uzaklıkla biçimlenen 'fiziksel farklılık' oluşturmaktadır. Dikey güvenliki konut alanlarını, yani kent merkezindeki rezidansları bir yana koyarsak, güvenliki konut sitelerinin pek çoğu kent merkezinden en az 20-30 km uzaklıkta bulunmaktadır. Aşğıda ele alacağımız otomobil bağımlılığı sorununu ortaya çıkaran bu 'mesafe', güvenliki- li sitelerde çok önemsenen fiziksel izolasyonu mümkün kılan ilk unsurdur. Bazı site sakinleri de kent merkeziyle site arasındaki mesafeyi, bir 'ulaşılamaz-lık' unsuru olarak değerlendirmektedir:

[Bahçeşehir'de] şehre yol bağlantılarının rahat olmayışını ben avantaj olarak görüyorum. Çünkü Yeşilköy'de onu yaşadık. Hafasonları biz asla sahile inmezlik çünkü yağmalama şeklinde her yerden Yeşilköy'e gelirlerdi. Yeşilköy'de dolmuş, tren, otobüs her türlü imkan olduğu için hafasonları özellikle her tarafan insanlar gelirdi. Sahil pıslık içinde bırakıp yağmalar gibi, çekirge sürüsü gibi geri dönerlerdi. Burada hafasonu dahil insanlar çok rahat gelemediği için ortamımız nispeten nezih kalıyor.⁶

Fiziksel ayrıcalığı mümkün kılan en somut özellik ise elbette ki duvarlardır. Güvenlikli konularda oturanlar için yozlaşmış, bozulmuş bir İstanbul'u geride bırakıp, hedefledikleri 'steril ve seçkin' yaşamı gerçekleştirmenin ve daha da önemlisi korumanın yolu içerisi ve dışarısı arasında konulan fiziki bariyerler olmaktadır. Beton, taş veya demir gibi değişik malzemelerden üretilen, hatta bazen yanında su dolu gerçek hendekler bulunan duvarlara, ileri teknoloji kameralar ve site girişi ve içlerinde hareketli veya sabit çok sayıda güvenliki görevlisi eşlik etmektedir. Orman arazileri veya askerî bölgelere komşu olmaları sayesinde edinilen 'doğal bariyerler' de izolasyonu artırıcı bir unsur olmaktadır. Güvenlik amaçlı fiziksel bariyerler kent merkezine karşı sembolik bir ayrıştırma aracı olmasının yansura, sitelerin içindeki 'zenginlikleri', dışarıya, özellikle de en yakın komşulara, yani siteleri çevreleyen gecekondualara karşı korumanın da bir yöntemidir. Sitelerin içindeki çevre düzenlemesi, bahçe bakımı ve diğer hizmetlerin en üst kalitede sunulmasına karşılık, civardaki belediyelerin kısıtlı kaynakları dolayısıyla bakımsız kalan dış çevre arasındaki farklılık çarpıcı boyuttadır. Bu iki farklı dünya arasındaki izolasyon, site sakinlerinin içindeki varlıklarını en sıkı şekilde koruma isteğiyle beslenmekte ve site çevresine inşa edilen yüksek duvarlarla korunmaktadır.

Güvenlikli siteleri geliştiren firmalar, konutların değerini artırıcı bir özellik olarak doğal güzelliklere yakın olmasına önem vermektedirler. Boğaz surları

6 Bahçeşehir'de yapılan bir görüşmeden (Danış, 2001a).



Kavacık, Beykoz'da Haziran 2002'de inşa edilen viyadük altındaki siteler.

veya orman kenarı gibi 'doğayla içiçe' konumlanma tanıtım broşürlerinde sıklıkla dile getirilen artı özellikler arasındadır. Site sakinlerine keyif verecek bir doğal güzellik bulunmadığı zamanlardaysa, Bahçeşehir'de konutların tam ortasında yer alan dev göl gibi, yapay olarak üretilen manzaralar kullanılmaktadır. Bahçeşehir'de yaşayanlardan biri İstanbul'da 'tatil koku' noktalari' araştıran bir gazeteciye gölün hayattındaki önemini şöyle ifade etmektedir: "Bahçeşehir'de yaşıyorum. Şehirden uzaklığıyla, sessizliğiyle ve kendine has düzeniyle kafamı dinlediğimi hissediyorum. Gölün kenarında oturduğumda tatile girmiş kadar dinleniyorum".⁷ Beykoz Konakları sakinlerinden biri de yeni yaşamlarının kent merkezinden farkını açıklarken bu fiziksel farklılığı vurgulamaktadır: "Şehrin kargaşasından bir iki dakika içinde mucizevi bir şekilde yok olup, sınıpları koşuşturduğu bir ormana düşürdüğünüzü hayal edin. İşte orası Beykoz Konakları".⁸

1989'da tamamlanan Boğaz üzerindeki ikinci köprü ve onunla bağlantılı otoyollar Beykoz ve Büyükdere gibi kentin dışında kalan alanlarda yeni bir dönemin başlangıcı olmuşlardır. Otoyol ağının gelişmesiyle bağlantılı hızlı

⁷ *Istanbul Life*, Ağustos 2005.

⁸ "İstanbul'un olmanın zarafeti", *Radikal*, İdeal Ev eki, 31.10.2005.

yapılaşma, çeperde bulunan alanları kent merkezine entegre etmeyi sağlamıştır. Beykoz Konakları ve Acarkent sakinlerinin Kavacık'a beş dakikadan kısa bir sürede ulaşılabilmesini mümkün kılan Beykoz ormanları içinden geçen Elmalı otoyolu bu açıdan ilginç bir örnek sunmaktadır. 2000'lerde, konut geliştiriciler için yeni yatırım imkânları sunan otoyol projeleriyle, güvenlikli site inşaatlarının eşzamanlığı çarpıcı boyutlardadır. Hatta bazı villalar tamamlamak üzere yolda viyadük altlarına inşa edilmişlerdir. Henüz pek üzerinde durulmuyor olmasına rağmen bu yeni yolların gürültü, hava kirliliği gibi negatif etkilerini de unutmamak gerekir. Yeni yollar açılması güvenlikli sitelerin çevre koşullarını kötüleştirirken, kalınlıkları konusunda soru işaretleri uyumasına neden olmaktadır.

Otomobil bağımlılığı

Güvenlikli sitelerdeki yaşamın en önemli vazgeçilmezlerinden biri otomobillerdir. Otomobil sahipliği fiziksel ayrıcalığın sembolü olan kent merkezinden uzaklığı mümkün kılan basit bir araç olarak görülmenin ötesinde, sahipli için de bir statü sembolü oluşturmaktadır. Yukarıda Büyükkçekmece örneğinde sunduğumuz gibi, ortaya çıkışları ve çoğalmaları otoyolların gelişimine bağlı olan güvenlikli sitelerde özel otomobil bağımlılığı en üst düzeye çıkmaktadır. Özel otomobille ulaşım, güvenlikli sitelerin reklam broşürlerinde de vurgulanan bir öğedir: Dört çeker cipler veya diğer lüks araçların kullanılacağı reklam fotoğrafları bu lüks sitelerde otomobilsiz bir hayatın mümkün olmadığını vurgulamaktadır. Hatta evlerin pazarlanmasında açık ve kapalı otopark imkânlarının zenginliği bu sitelerde otomobillere verilen değere işaret etmektedir. Özel siteler ve özel otomobil sahipliği arasındaki ilişkiyi farkeden otomotiv firmalarının emlak pazarlama dergilerinde güvenlikli sitelerin ilanlarının yanına otomobil reklamları koymaları bu bağlanmanın tesadüfi olmadığını göstermektedir.⁹

Ancak 'rahatsız edici kalabalık'tan uzakta olmayı mümkün kılan fiziki uzaklığın bedeli gün geçtikçe daha da artmaktadır. Her gün kent merkezine – işe, okula veya alışverişe– gidenlerin maruz kaldığı trafik sorunu şimdiden ciddi bir sıkıntı haline gelmiştir. Alkent 2000 veya Kemer Country gibi sitelerin reklamlarında gururla ilan edilen kent merkezine 15 dakika uzaklık sloganlarına rağmen, gerçekte sabah ve akşam saatlerinde sadece site çıkışlarında ciddi bir tıkanıklık yaşanmaktadır. Sonuçta, bu siteler için vazgeçilmez olan otomobiller, 'kaçış' nedenlerinden biri olan kent merkezindeki trafik yoğunluğunun buralarda yaşanmasına neden olmaktadır. Güvenlikli sitelerin satışında çok üstünde durulan, fiziksel anlamda 'kent dışında' olma durumu, site sakinleri ve emlak pazarlamacıları için bir dezavantaja dönüşmekte ve her gün

evle iş arasında yaşanan trafik yoğunluğu pek çok site sakininin merkeze yakın semtlere taşınmasına yol açmaktadır. Fiziki uzaklık ve ayrıcalığı mümkün kulan otomobiller ekonomik olarak da giderek daha ağır bedeller ödemesine neden olmaktadır. Benzin ve bakım masraflarına ek olarak, park edilebilmeleri için tahsis edilen alanın büyüklüğü göz önüne alındığında, ciddi bir mekânsal kayba sebep oldukları söylenebilir.

b. 'Kültürel farklılık'

Geliştirici firmaların ifade ettiği şekliyle güvenlikli sitelerde oturanların 'dünya görüşleri' kenin gerisinde kalanlarla ayrışmalarına neden olmaktadır. Bu kültürel ayrıcalık bu tür sitelerdeki sergi salonu, amfityatro gibi kültürel donatıların zenginliği kadar düzenlenen kültür ve sanat etkinlikleriyle de pekiştirilmektedir. İstanbul'daki hemen hemen tüm siteler nüfuslarının büyüklüğü ve sakinlerinin gelir düzeylerine göre yıl boyu çeşitli kültürel etkinlikler düzenlemektedir. Bu etkinlikler arasında en yaygın olanı mevsim dönüşlerinde yapılan şenliklerdir ve bunlar arasında da bir farklılaşma çabası söz konusu olmaktadır: Bahçeşehir'de bahar ve sonbahar şenlikleri sırasında ya da ramazan ayı etkinliklerinde popüler şarkıclar davet edilirken,¹⁰ Kemer Country veya Beykoz Konakları'ndaki etkinliklerde, caz veya klasik müzik konserlerinin başkın olduğu 'seçkin' bir program hazırlanmaktadır.¹¹ Site yönetimleri yetiştikiler dışında, gençler ve çocuklara yönelik de özel festival takvimleri hazırlanmaktadır.

Düzenlenen kültürel etkinliklerinin sayısı ve medyada duyurulması açısından Kemer Country, diğer siteler için başarılı bir model teşkil etmektedir. Şimdiden 'geleneksel' hale gelmiş olan köy meydanındaki bit pazarı gibi 'event'ler, zaman zaman site dışından gelenlere de açık olmasıyla sitenin ününü artırmasına katkıda bulunmaktadır. Ama aslında Kemer Country sakinleri için kültürel yaşamın merkezinde tüm bu etkinliklerden daha önemli olan 'Kemer Golf and Country Club' bulunmaktadır. Üyelik ücreti 30.000 dolar olan ve 2400 üyesi olan KGCC site sakinleri için kültürel ayrışmanın doruk noktasını temsil etmektedir. Kulübü tanıtan broşürlerden birinde de bu vurgulanmaktadır: "*We at the KGC&CC have always prided ourselves on offering more than just sports, but a complete social and cultural lifestyle as well*".¹²

Benzer tarzda kulüpler Alkent 2000'de veya Beykoz Konakları'nda da bulun-

10 "Bahçeşehir dolu dizgin", *Son Haberler*, 18.10.2004.

11 Örneğin, Nisan 2000'de Beykoz Konakları'nda, medyada da haberi çıkan küçük bir caz festivali düzenlenmişti. ATV, 30/4/2000, 19.30 haberleri.

12 [Biz KGC&CC'de sadece spor değil, komple bir sosyal ve kültürel yaşam tarzı da sunuyor olmaktadır gurur duyuyoruz.] Bu tür broşürlerde sıkça kullanılan İngilizce de aslında kültürel ayrıcalık arayışının göstergelerinden biridir. Bu kulüplere üye olabilmek için ödemesi gereken astro-nomik ücret bir ayrıştırma kriteri olarak yeterli görülmemiş olacak ki, bir de yabancı dilde hazırlanan broşürlerle potansiyel üyeler kültürel sermaye seviyelerine göre ayrıştirılmaktadır.

maktadır. Bu kulüplerde düzenlenen kültürel etkinlikler potansiyel müşterilerin ilgisini çekmek, sitenin reklamını yapmak kadar, kent merkezindeki kültürel yaşamdan uzak kalan site sakinlerinin, tatil köyleri veya lüks otellerdekine benzer şekillerde eğlenebilmelerini sağlamak amacıyla da taşımaktadır. Alkent 2000 sakinlerinden biri bu olanakların ulaşılabiliğinin sunduğu ayrıcalığı vurgulamaktadır:

Alkent 2000'de yaşarken hemen yanı başımızda yararlandığımız spor olanakları çok yoğun iş ortamında olan bizler için büyük bir ayrıcalık. Golf oynamak, gölde windsurf yapmak gibi lüks aktiviteleri daha önceleri yalnızca tatil köylerinde bulabilirken, bunu Alkent 2000'de arzu ettiğimiz anda yaşayabiliyoruz.¹³

Çoğunlukla ek bir üyelik, dolayısıyla masraf gerektiren 'sosyal tesislere', site sakinleri pek rağbet etmemektedir. Özellikle en lüks sitelerde daha çok Moldavya veya Filipinler'den gelen dadıların denetimindeki çocukların bulunduğu bu tesisler gene de site yaşamının olmazsa olmazıdır. Hemen hemen tüm sitelerin tanıtım broşürlerinde vurgulanan sportif alanların zenginliği ve çeşitliliği, inşaatların diğer temel özellikleri önüne geçmesi açısından da dikkat çekicidir. En az bir havuz, basket sahaları, tenis kortları ve koşu parkuru olan sitelerden, Kemer Country veya Alkent 2000 gibilerinde uluslararası yarışmalara ev sahipliği yapan golf sahaları, bincilik ve kano kulüpleri de bulunmaktadır. Öte yandan, Acarckenit'e bulunan ve 'quality time center' olarak tanımlan *Coliseum* ufak bir alışveriş merkezi, havuz, tenis ve fitness salonu içeren bir spor merkezi, restoran, kafe, sinema, brıç salonu, güzellik merkezi ve kreşiyile başlı başına bir reklam aracı haline gelmiştir.¹⁴ Ama elbette sunulan hizmetlerin çeşitliliği ve içeriğinin sitelerin büyüklüğü ve hedef kitesinin gelir düzeyiyle de ilgili olduğu unutulmamalıdır. Neicede, siteler arasında da bir 'ayrışma' söz konusudur ve bir broşürde de belirtildiği gibi "Alkent'te yaşamak her zaman tatilde olmak gibidir".

Alkent 2000 ailem ve benim için bir yaşam tarzı sunuyor. (...) Eşimle golf oynamak, arkadaşlarımla kulüpte sohbet etmek, sinemaya gitmek, dilediğimiz gibi spor yapmak, kızımınla at binmek ve daha birçok aktivite için mesafe katetmemiz gerekiyor. Zira bütün bu imkânların bize sunulduğu, doğayla başbaşa olduğumuz bir ortamda yaşıyor ve bundan büyük bir keyif alıyoruz.¹⁵

Kültürel ayrışma konusunda dikkat çekici bir diğer husus, güvenilirlikli sitelerde çocuklara verilen önemdir. Çocukların güvenliği, mutlulukları ve eğitimleri konusundaki vurgu, güvenilirlikli site reklamlarında sık sık karşılaşılan

13 www.alkent2000.com.tr, müşterilerimizin görüşleri sayfası.

14 *Hürriyet*, 26.4.2000

15 www.alkent2000.com.tr, müşterilerimizin görüşleri sayfası.

noktalardan biridir. Geliştirici firmalar çoğu zaman reklamlarında doğrudan çocukları ön plana alarak, onların ancak kendi sitelerinde en iyi koşullarda büyüyeceklerini iddia etmektedir: “Hayattaki en büyük yatırımınızı nerede büyütmek istediniz?” (Arkeon Evleri) veya “en büyük keyif onların mutluluğu” (Merit Life Göl Konakları) gibi reklam sloganlarında da görüldüğü gibi çocuklar sitelerin tanıtım ve pazarlanmasının merkezinde yer almaktadır. İstanbul’daki güvenilirlikli sitelerde genellikle 35-45 yaş arası evli ve çocuklu ailelerin yaşadığı göz önüne alındığında (Danış, 2001a; Kurtuluş, 2005a) yatırımcı firmaların reklam stratejilerinde çocukları merkeze koymaları da şaşırtıcı gelmez.¹⁶ Korunaklı sitelerin sakinleri de her fırsatta yeni yaşamlarının çocuklar üzerindeki olumlu etkisinden bahsetmektedir. “Burası çocuk büyümek için mükemmel bir yer, çocuklar hiç yalnız kalmıyor ve sağlam dostlukların temeli burada atılıyor.”¹⁷

Çocuk merkezli bir yaşamda eğitim kurumları ayrı bir öneme sahiptir. Site sakinlerinin özellikle ana okulu ve ilköğretim yaşlarındaki çocuklarını çok uzağa göndermek istememeleri ve kendi sitelerinin yakınlarında arayışa geçmeleri, özel eğitim kurumlarının giderek şehir dışındaki özel sitelerin civarına taşınmasına yol açmaktadır. Alkent 2000’de örneğin, çocuklar için şimdiden üç özel okul yer almaktadır: ‘Alkev’ (Alman Liseliler Eğitim ve Kültür Vakfı Özel Ana ve İlköğretim Okulu), ‘Kültür 2000’ okulu ve özellikle İstanbul’da yaşayan yabancıların çocuklarına yönelik eğitim veren ‘İstanbul International Community School’.¹⁸ İlk ve orta eğitim kısmı (İstanbul Secondary Department) Zekeyiaköy’de bulunan ‘British International School’un binaları da geniş bir arazi üzerinde yayılmaktadır. Acarkeçi’te de, bütün broşürler TED Koleji’nin hemen yakında olduğu üzerinde durmaktadır.¹⁹

‘Ne şehrin içinde ne de dışında’

Güvenlikli sitelerde kurulmaya çalışılan yeni yaşam tarzının bir özelliği de site yaşamının ‘katlanılmaz bir hâl alan İstanbul’un keşmekeşiyle mutlak bir karşılık içinde sunuluyor olmasıdır. Güvenlikli siteleri geliştiren firmalar ve buraların tanıtımını üstlenen şirketler gibi bu sitelerin sakinleri de İstanbul’u

16 Reklamların merkezinde çocukların olması açısından Soyak Olimpiakenti’nin tam sayfalk gazete ilanlarında sayfanın beşte dördünde havuz içinde üç çocuğun yer aldığı fotoğraf örnek olarak verilebilir (*Hürriyet*, 29.08.2005).

17 “İstanbullu olmanın zarafeti” *Radikal*, İdeal Ev eki, 31.10.2005.

18 www.alkent2000.com.tr

19 Ancak sitelerin tercih edilmesinde önemli bir faktör olan çocukların büyümesiyle yaşanan ciddi sorunlardan da bahsetmek gerekir. Çocukları için güvenilirlikli siteleri tercih eden aileler, bazı eğitim kurumları sitelerine yakın yerlere taşınsa da, zaman içinde lise veya üniversite çağına gelen çocukları için yeni okullarına daha yakın merkezi semtlere geri dönmeyi tercih etmektedirler. Ayrıca sitelerde büyüyen gençler de sık sık buralardaki sosyal yaşamın sığlığından şikâyetçi olmaktadırlar.

tanımlarken 'pislik, yozluk, karmaşa, trafik sıkışıklığı ve hava kirliliği' gibi olumsuzluklara vurgu yapmaktalar. Reklam broşürlerinde sık sık 'kent merkezinin eski güzelliklerini kaybetmiş olmasına karşın, güvenlikli sitelerde bu keşmekeşin uzayında korunaklı alanlar yaratıldı'ğı dile getirilmektedir. Yazları Ömerli Kasaba konularında geçiren bir dizi ve tiyatro oyuncusu sitedeki yaşamını anlatırken, site yaşamını kent merkeziyle şöyle karşılaştırmaktadır:

Bulduğunuz ortamın size huzur vermesi gerek. Elektriği ve enerjisi iyi olmalı. Mesela, Etiler'e gittiğim zaman asla sıcak bir enerji almam, Levent'teki yaşam çok izole geliyor bana. Herşey var, kalabalık ama herkes yalnız. (...) Çok düzenli bir plan üzerine de kurulmuş.²⁰

'Şehre hem uzak, hem de yakın' söyleminde sitelerin periferide yer almasından dolayı kent merkezinin olumsuzluklarından uzakta olurken içeride yaratılan zengin sosyal ve alyapikal donatılar sayesinde kent yaşamının tüm artlarına sahip olunduğu vurgulanmaktadır. Değişik şekillerde sık sık karşımıza çıkan bu söylemi pek çok güvenlikli site reklamında görmek mümkündür:

"Kısacası Acarkent, hem İstanbul'un içinde, hem de dışında" (Acarkent broşürü)
 "İstanbul'dan uzaklaşmadan, İstanbul'un dışında olmak" (Allkent 2000 broşürü)

Aynı anda, kentin hem içinde hem de dışında olmak kültürel seçkinlik söyleminin inşasında da kendini göstermektedir: Bir yanda ısrarla vurgulanan İstanbulluluk, diğer yanda İstanbul'dan kaçış. Bu çelişkili gibi duran söylemin arkasında kent merkezinin keşmekeşi içinde kaybedilen değerlerin, yeni 'mahallelerde' aranması, yeniden yaratılması yatmaktadır. Böylece güvenlikli site sakinleri İstanbullu olmanın zarafetinden bahsederken 'kentin dışında ama içinde' olma halini eski kent yaşamı geleneklerinin sitelerde yeniden canlandırılmasıyla açıklamaktadırlar:

Beykoz konaklarında kaybolmaya yüz tutmuş geleneksel değerleri yeniden canlandıracak benzersiz bir yaşam kültürü amaçlanmış diye düşünüyorum. Beykoz konakları bunların da özlemine çeken bizlere bu yaşamı tercih ettirdi. İstanbul'un hem dışında, hem içinde, yemyeşil doğası, tertemiz havası ve kuş seslerinin armonisi ile huzurlu vazgeçilmez bir mekân olan Beykoz Konakları hep o eski zarif günlerini özlediğimiz İstanbul'un baş döndürücü yaşam kültürünün bir uzantısı.²¹

İstanbul-İstanbul sitesinin durumu bu açıdan çarpıcı bir örnek sunmaktadır: İsmi bile eski toplumsal dokuya sembolik bir devamlılık içinde İstanbul idealinin yeniden kurulması imgesini özeller şekilde seçilmiştir. İstanbul'un eski

20 Vatan, Güzel Evim Eki, 25.8.2005. "Küçük Cennette Sade Bir Ev".

21 "İstanbullu olmanın zarafeti", *Radikal*, İdeal Ev eki, 31.10.2005.

mahallelerinde kaybolduğu söylenen yakın ilişkilerin yeniden tesis edilmesi amaçlanırken, İstanbul-İstanbul sitesinin tanıtımında kullanılan ana slogan, 'biz bize' dışı kapalı, hatta dışlayıcı bir toplumsallık yaratma çabasını yansıtmaktadır.

c. Toplumsal farklılık

Güvenlikli sitelerde kurulmaya çalışılan toplumsal ayrıcalık gelir düzeyinden eğitim seviyesine değişik şekillerde kendini göstermektedir. Öncelikle güvenlikli sitelerdeki evlerin satış fiyatları, bu sitelerdeki yüksek evsahipliği oranı da gözönüne alındığında, hedef kitlenin yüksek gelir grubundan olmaması zorunlu kalmaktadır. Kemer Country, Beykoz Konakları ve Alkent 2000 gibi fiyat skalasının en üstünde yer alan sitelerde yeni yapılan villalar 700-800 bin dolarla 1,5 milyon dolar arasında satılmaktadır. Bahçeşehir gibi villaların yanı sıra apartman bloklarının da bulunduğu karma sitelerde ise villa fiyatları 250-300 bin dolara kadar düşmektedir. Ancak güvenlikli sitelerde villaların ilan edilen fiyatları ile gerçek satış fiyatları arasında ciddi bir farklılık olduğunu da vurgulamak gerekir. Görüşülen kişilerin hemen hepsi, satın alma esnasında başlangıçta duyurulan fiyatların, kararlı müşterilerin sınırlı sayıda olmasından dolayı, pazarlık süreci sonunda ciddi oranda indirildiğini belirtmişlerdir.

Sosyo-ekonomik ayrışma, hizmetlerdeki özerkliğin bedeli olan yüksek aylık ödemelerde de kendini göstermektedir. Örneğin Alkent 2000'de Mayıs 2005'te orta boy bir villanın site yönetimine her ay ödemesi gereken aidat 830 YTL, gene aynı boy bir villanın kış aylarında aylık ortalama doğalgaz masrafı 600 YTL civarındaydı.²² Benzer konfor düzeyindeki sitelerde temel hizmetler için ödenen aidatlar, evlerin büyüklüğü ile orantılı olarak 750-1.250 YTL arası değişmektedir. Bu bedel içinde özel güvenlik hizmetlerinin payı azımsanmayacak bir yer kaplarken, çevre düzenleme, çöp ve atıkların toplanması gibi hizmetler de kapsamaktadır.

Güvenlikli sitelerde yaşamak için gerekli olan yüksek gelir düzeyi gibi yaş grupları açısından da bir türdeşlik olduğunu söylemek mümkündür. Bahçeşehir'de yaptığımız araştırmada, sakinlerin çoğunun 35-50 arasında, orta yaş grubu olarak adlandırabileceğimiz grupta olduğunu gözlemledik. Benzer yaş aralıkları diğer sitelerde de çoğunluğu oluşturmaktadır. 35 yaşın yaygın alt sınır olmasında, aile kurma süreçleri ve bu derece pahalı bir konut alanında yaşamının masraflarını karşılayabilmek için gerekli ekonomik birikimin ancak belli bir yaştan sonra sağlanabilmesi etkili olmaktadır. Ayrıca, daha önce belirttiğimiz gibi bu sitelerde çoğunlukla evli ve çocuklu aileler oturmaktadır. Ancak gelir düzeyi, yaş grubu ve medeni durum açısından gözlemlenen bu homojenliğin, doğum yeri ve eğitim düzeyi açısından geçerli olduğunu söyle-

22 Alkent 2000, II. faz yöneticisiyle yüz yüze görüşme, 3.5.2005.

mek zordur (Danış, 2001b). Örneğin Bahçeşehir sakinleri arasında nüfusun %58,8'i İstanbul dışı doğumludur (Kuruluş, 2005a: 101). Daha az sayıda konutun bulunduğu sitelerde bu oranın daha düşük olabileceğini düşünsek de, gene de İstanbul doğumlarının ezici bir çoğunluk oluşturduğunu söyleyemeyiz.

Eğitim seviyesi açısından bu sitelerde İstanbul geneline göre daha yüksek bir ortalama çıkmasına rağmen, bu konuda da bir türdeşlik olduğunu söylemek zordur. Güvenlikli site yönetimleri, sakinlerinin eğitim ve kültür düzeyi açısından kentin geri kalanına kıyasla çok daha yüksek bir konumda olduğunu belirtse de, site sakinleri arasında eğitim seviyesinin çok önemli bir ayrıştırcı olduğunu görüyoruz. Yurtdışında ya da Türkiye'deki prestijli eğitim kurumlarında okunmuş grup, yaşam tarzı, tüketim kalıpları ve konut alanından memnuniyet gibi konularda, kendilerinin sitelerinin diğer sakinlerinden 'farklı' olduklarını ısrarla vurgulamaktadır. Bahçeşehir'de görüştüğümüz kişilerden birinin 'komşularını' değerlendirmeye şekli, site içindkilerle-dışarıdakiler kadar, site içinde de önemli bir ayrıştıma olduğunu göstermektedir. Görülen o ki, bu ayrıştımada eğitim, Bourdieu'nün (1986) bahsettiği kültürel sermaye açısından, ayrıcalıklı bir yere sahiptir:

Küçümsemek için değil, ortama uysalar, ortama da uymuyorlar. Benim onlarla bariz bir sorunum yok, onlarla birebir ilişki içinde değilim. Bir kere ev gezmelerinden hoşlanmadığım için onlarla fazla muhatap olmuyorum. Ev hanımının, ama yan faaliyetlerim var. Çevreyi çok fazla rahatsız ediyorlar. Çocukları çok fazla gürültü yapıyorlar. (...) Bu çocuklarda saygı yok. (...) Basitler, gösteriş, abuk subuk bir tarz. Hayatta düşünemeyeceğim, tahmin etmediğim insanlarla birarada yaşıyorum. Buradakiler ilkokul falan mezunu. Ama baksanız demezsiniz. Davranışları, konuşmaları. Beyler de öyle. Benim beyim Ankara Koleji mezunu, annem de. Bir iki kere görüştük, ayaklarını altına falan alıyorlar. Facia, rezaket, kötü. Paramın getirdiği saygısızlık, görümsüzlük.²³

Güvenlikli site sakinleri arasındaki iç ayrıştımın bir diğer boyutu da meslek dağılımında gözlemleniyor. Bir yanda, ekonominin küreselleşmesi ve hizmet sektörünün önem kazanmasıyla büyük firmalarda üst düzey görevlerde, yüksek ücret karşılığı çalışan yüksek eğitimli bir kesim, diğer yanda ticaret ve sanayi erbabı, büyük çoğunluğu tekstil sektöründe çalışan işadamları bulunuyor. Özellikle hem villa tipi hem de çok katlı apartman blokları içeren sitelerde gözlemlenen bu toplumsal ayrıştıma, bir statü mücadelesine dönüşürken görece daha düşük gelir seviyesine sahip olan yönetici grup, diğer bir deyişle yeni orta sınıf, işadamları grubuna karşı kendi kimliğini ve toplumsal konumunu koruyabilmek için statü ve yaşam tarzı farklılıklarına vurgu yaparak, diğerlerinden kültürel üstünlüklerini kanıtlama çabasına giriyor. Orta gelirli aileler,

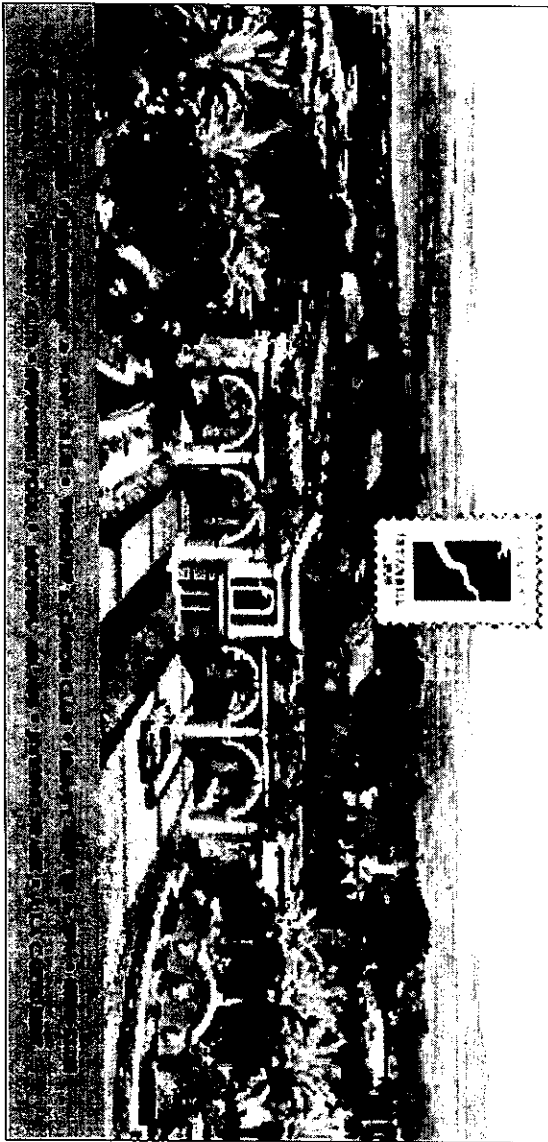
23 Danış (2001a) kapsamında yapılan görüşmelerden.

özellikle deprem sonrası buraya taşınan daha zengin ailelerden kendilerini ayırıştırarak, kendi kültürel kimliklerini ve toplumsal konumlarını koruyabilme stratejileri geliştirme gayetine giriyorlar:

(Bahçeşehir'de yaşamaktan) memnun değilim. Burayı nezihliği açısından tercih etmiştik. Taşındığımızda ilk 7-8 ay çok iyiydi. (...) Fakat sonra facia. İnsan kalitesi çok düştü. İnsanları kategorize etmek istemiyorum ama biz de birtakım bedeller ödeyerek ev aldık. Ama sonra bir bakıyorsunuz, bir gecede zengin olmuş herkes buradan bir daire almış, gelmiş. Çok kötü. (...)

Kısacası, 'dışarı'ya kıyasla toplumsal ve kültürel anlamda homojen olduğu iddia edilen sitelerin kendi içlerinde de ciddi bir ayrışma yaşanmaktadır. Gruplar arasındaki mücadelenin silahları da, eğitim seviyesi, yaşam tarzı ve beğenilerin inceliği gibi sosyo-kültürel araçlar olmaktadır.

Burada yaşamak her şeye değer!



Alkent 2000 tanıtım broşürü.

d. 'Hizmetler ve altyapıdaki farklılık'

'Özel' siteleri diğer konut türlerinden ayıran en büyük özelliklerden biri güvenlik, çöp, yeşil alanların bakımı, teknik destek ve sosyal tesisler gibi hizmetlerin özel şirketler aracılığıyla sunuluyor olmasıdır. Güvenli, konforlu ve

yarı-özerk bir hayat garantisi vaad eden hizmetlerdeki kalite seviyesi ve çeşitlilik sitelerdeki konut sayısına ve toplanan aidatın yükseklğine göre değişmektedir. '24 saat komple hizmet' sloganıyla, hemen her tür ihtiyacın özel olarak karşılanacağını vaad eden ve dışarıya ihtiyaç duymadan kendi kendine yeterli olma iddiası taşıyan özel sitelerde yaşayanlar, böylece işlevsel açıdan da kendilerini 'dışarıdaki'lerden ayırıştırmaktadırlar.²⁴ Belli bir boyutun üstündeki sitelerde, kendilerine ait özel elektrik jeneratörleri, dev su depoları, teknik servis ve ambulans hizmetleri bulunduğu gibi, bazı sitelerde arık suların arıtılması da site içinde yapılmaktadır. Güvenlikli site sakinleri otomobilleri ve çocuklarını okullara taşıyan özel servisler sayesinde toplu taşıma araçlarına da ihtiyaç duymamaktadır.²⁵

Tüm bu donanım ve hizmetlerin özel şirketler tarafından sunuluyor olması, yönetici şirketlerin sahip oldukları bütçelerin boyutlarına da yansımaktadır. Örneğin, Alkent 2000 evlerinin 293 villadan oluşan ikinci kısmındaki site yönetiminin yıllık bütçesi 2 milyon 800 bin YTL, yani yaklaşık 1 milyon 700 bin avrodur.²⁶ Site içi altyapı ve hizmetlerde karar ve uygulama mekanizması özel şirket denetiminde gerçekleşmektedir. Site sakinlerini temsil eden bir icra kurulu başkanı ve hizmetlerin yerine getirilmesi için yürütmeyi üstlenen 'dışarıdan' ücretli olarak istihdam edilen yöneticilerden müteşekkil özel site yönetim modeli, çoğu zaman dahil oldukları belediyelerin kuralları dışında hareket edebilmektedir. Bu idari ayrışma, güvenlikli sitelerin kentten kopuşunun ulaştığı son noktaya işaret etmektedir: Böylece site yönetimleri kendi koydukları kurallar çerçevesinde dışarıdan izole bir şekilde site içi denetimi ve gerekli hizmetlerin teminini sağlamaktadır.

Hem yüz yüze görüşmelerde, hem de basına yansıyan haberlerde görüldüğü üzere site sakinleri arası tartışma ve kavgalarda belediye kadar bölgedeki yetkili güvenlik güçleri de site içindeki yaşama pek müdahale edememektedir.²⁷ Güvenlikli sitelerde en yaygın tartışma konusu tapu teslimi sırasında imzalanan yönetim planıyla ilgili sorunlar olmaktadır. Site mimarisinin uyumunu korumak ve site içinde olası plansız girişimleri engellemek amacıyla imzalatılan bu belgeye göre mülk sahiplerinin satın aldıkları binaların rengini bile değiştirme hakları bulunmamaktadır. Ancak binalarına plana aykırı olarak, yeni bir oda ya da bazen uç örneklerde görüldüğü gibi hizmetiler için ek bir bina gibi kaçak eklemeler yapmak isteyenlerle bu durumu kabul etmeyenler arasında tartışma-

24 "Acar Kent şehir içinde şehir yarattı", *Vatan*, 34, 26.8.2004.

25 Gerçi bu durum, bu sitelerde yaşayan ve arabası ya da ehliyeti olmayan evkâdınları ya da bu sitelerde çalışanlar için sorun yaratırsa da, bu eksiklik site yönetimleri için öncelikli bir sorun teşkil etmemektedir.

26 Site yöneticisiyle yüz yüze görüşme, 3.5.2005.

27 Tarabya'daki Sedakent sitesinde bulunan villasının önündeki ağaçların 'estetikten yoksun bir şekilde budandığı' gerekçesiyle site yönetimine dava açan modacı Cengiz Abazoğlu ile ilgili haber için bkz. "Sosyete sitesinde ağaç kavgası", *Vatan*, 4.8.2005.

lar yaşamaktadır. Bu tür olaylar arasında en çarpıcı olanlarından biri Alkent 2000'de oturan bir kişinin site içindeki özel yönetmeliğe aykırı olarak yapılan kaçak eklemelerle ilgili yaptığı şikâyetler sonucu yaşananlar oldu.²⁸ Ağustos 2003'te site sakininin komşularını şikâyeti sonucunda gelen Jandarma Çevre Koruma Timleri, site içinde 180 villada kaçak ek yapıldığını ortaya çıkardı. Ancak hem Büyükçekmece Belediyesi, hem de İSKİ yetkilileri birkaç ufak kaçak ekleniyi kıymak dışında ciddi bir şey yapmadılar. Mayıs 2005'te görüştüğümüz site yöneticileri benzer sorunların devam ettiğini, ancak site sakinlerinin jandarma ya da belediye yetkilileri ile görüşerek 'kendi özel yönetimleriyle' imar izni sorununu çözdüklerini dile getirdi. 'Yönetim planı' konusunda pratikte hiçbir yapımların olmadığı için, başlangıçta imzalanan anlaşmayı bozarak plana aykırı davranışları uyarılmak dışında bir şey yapamadıklarını da ifade ettiler.

Diğer yandan, özel sitelere göre çok daha fazla sayıda konutta hizmet götürmekle yükümlü belde belediyelerinde de hızlı bir şirketleşme ve hizmetlerin özelleştirilmesi süreci yaşanmaktadır. Bu duruma en iyi örneklerden biri de Bahçeşehir Belediyesi'dir. Özel bir şirket tarafından geliştirilen Bahçeşehir Yönetişim Modeline göre yönetilen Bahçeşehir Belediyesi ISO 9001 belgesi de almıştır. BAYÖN-M isimli bu yönetim modelini geliştirenlere göre "belediyeler artık bir özel şirket gibi çalışıp kâr amacı gütmeksizin 'vatandaş memnuniyetini amaç edimelidirler". Bu süreçte ihtiyaç duyulan kaynakları yaratmak için de "özel şirketlerdeki gibi sponsorluk anlaşmaları ve barter sisteminde alışmak zorunda [dırlar]".²⁹

Güvenlikli sitelerde sunulan hizmetler açısından temel prensip, sakinlerin site dışına çıkmak zorunda kalmadan bütün ihtiyaçlarını karşılayabilmesidir. Alkent 2000'de örneğin her 'mahalle'de kendilerine ait bir alışveriş merkezi ve bir 'recreational center' bulunmaktadır. Bu merkezlerde en başta Migros veya Makro gibi süpermarket zincirlerinin site büyüklüğü ile orantılı bir şubesi, güzelik salonları ve birkaç küçük butik ile kırtasiye-oyuncakçı türü, çocuklara ve kadınlara yönelik dükkanlar bulunmaktadır. Çok az sayıda konuttan oluştuğu, dolayısıyla bu tür alışveriş merkezlerinin bulunmadığı yerlerde ise telefonla sipariş ve eve teslim sistemi çok yaygınlaşmıştır.

III. Güvenlik arayışı: Daha fazla, hep daha fazla!

Güvenlikli siteler tanımları gereği giriş çıkışları denetlenen, dışarıya kapalı yerleşim birimleridir. Ancak güvenlik önlemlerinin her sitede aynı düzeyde olduğu söylenemez: En uç örneklerde kapılarında 7/24 bekçilerin beklediği,

28 "Villa seferberliği", *Evensel*, 10.09.2003 ve "Bir Kadının Onur Mücadelesi", *Kadınca Manşet*, 2004-01-14 <http://www.kadincamanset.com/modules.php?name=Content&pa=showpage&pid=112>

29 "Şirket gibi çalışan belediye", *Hürriyet* gazetesi eki www.yenibir.com, 4.3.2004.

duvarlar boyunca ve site içinde stratejik noktalara ileri teknoloji kameraların yerleştirildiği, site içinde hareketli güvenlik elemanlarının dolaşığı ve içeride birini ziyaret etmek istediğimizde o kişiden onay alınmadıkça içeri bırakılmadığımız siteler yer almaktadır. Diğer ucta ise, daha gevşek olsa da, gene de kapıların da bekçilerin nöbet tuttuğu ve çevresinin tellerle çevrildiği büyük ölçekli konut alanları bulunmaktadır.

İstanbul'da suç oranlarının diğer dünya metropollerine kıyasla düşük olmasına rağmen, kent yaşamının tekinsizliği, güvenlikli siteleri geliştiren ve pazarlayan firmaların sıkça kullandığı bir söylem olagelmıştır. Baycan ve Gülümser'in de belirttiği gibi, site çevrelerine inşa edilen duvarlar, güvenlikli sitelere duyulan ihtiyaç veya talepten bağımsız olarak, geliştirici firmaların emlak değerlerini artırmak ve mevcut rayıcı korumak için kullandıkları birincil pazarlama stratejisidir (2004b). Blakely ve Synder (1997) de, Amerika örneğinden yola çıkarak konut çevresini kapatmanın iki temel amaca yönelik gerçekleştiğini söylemektedir: Zenginliği ve mülk değerini korumak. Özellikle son kapkaç olaylarının da artışıyla iyice pompalanan korku söylemi bu tür konut alanlarına olan ilginin sıcak tutulmasını sağlamaktadır. Bu yoğun suç söylemine rağmen, güvenlikli siteler gerçek bir korunaklılık arayışından çok bir statü arayışını yansıtmaktadır. Zaten güvenlik konusundaki önlemler de, birkaç gerçekten iyi korunan istisna dışında, site sakinleri için hiçbir zaman tam anlamıyla tatmin edici olmamaktadır. Alınan tüm önlemlere rağmen bu tür sitelerde hırsızlık vakaları artarak sürmektedir.

Güvenlik konusunda süregelen tatminsizlik halinin en iyi örneklerinden biri Bahçeşehir'de yaşamaktadır. Belediyenin tüm girişimlerine rağmen, güvenliğinin yetersizliğinden yakınan bazı villa sahipleri aralarında anlaşarak özel güvenlik firmalarıyla sözleşme imzalamışlardır. Güvenlik arayışıyla kent merkezinden ayrılan ve korunaklı sitelere sığınan bu kesimler için, mevcut güvenlik yeterli gelmemekte, ayrışma süreci katmerlenerek devam etmektedir.

Güvenlik hizmetlerinin özelleştirilmesi devlet ve belediye tarafından da desteklenmektedir. İstanbul Valisi Muammer Güler'in "özel güvenlikten daha yoğun yararlanılması gerektiği" yönündeki tavsiyesi, yeni konut projeleri geliştiren firmalarca hararetle benimsenmektedir. İstanbul Valisi "hırsızlığı sadece polisiye tedbirlerle önleyemeyiz. Her binanın başına polis dikemeyiz, özel güvenlik önlemleri de alınmalı. Site yöneticileri özel güvenlik teşkilatı kurabilirler" demektedir.³⁰ Ancak, devlet yetkililerinin de desteklediği özel güvenlik hizmetlerinin yaygınlaşmasının getireceği riskler göz ardı edilmemektedir. Arda İbikoğlu (2003) suçun tanımlanmasında ve kimin suçlu sayılacağını belirlemesinde kamu yerine özel mülkiyetin söz sahibi olmasının toplumsal parçalanmaya neden olabileceğini ifade etmektedir. Ayrıca, özel güvenlik hizmetleri

üzerinde kamu kontrolünün kalkması, güvenlik kurallarının mülk sahipleri tarafından belirlenmesine ve dolayısıyla tarafsızlık ilkesinin zarar görmesine neden olabilecektir. Özel güvenlik arayışının bir statü göstergesi değil gerçek bir ihtiyaç olduğu Sao Paulo (Caldeira, 1999) veya iç savaş sırasında Beyrut'taki (Glasse ve Alkhayyal, 2002) güvenlikli siteleri düşündüğümüzde, İstanbul Valisinin ve site yöneticilerinin hayal ettiği yönde bir sürecin kentte yol açacağı deformasyon endişe uyandırmaktadır.

Güvenlik arayışının bir diğer boyutu da, 1999'daki depremlerden beri konut alma kriterleri arasında önem kazanan zemin sağlamlığı meselesidir. Deprem riskine karşı güvenli olmasıyla ünlenen Beykoz'da, geliştirici firmalar bu özelliği tanıtım söylemlerine eklemekte gecikmemişlerdir. Örneğin Acarkent'te bütün potansiyel müşterilere, showroom'a gittiklerinde örnek villayı tanıtan lüks broşürlerin hemen yanında, İstanbul Üniversitesi'nden bir grup uzmanın imzaladığı ve Acarkent'in İstanbul'un en güvenli zemini olduğunu ilan eden bilimsel raporu sunulmaktadır. Kısacası, ciddi bir deprem riskiyle karşı karşıya olan İstanbul'da zemini sağlam arazilerde depreme hassas olarak inşa edilmiş binalarda oturmak, güvenlik kaygısının giderilmesine bireysel çözüm sunmaktadır.

Sonuç

Yazının en başında kullandığımız alıntıya geri dönecek olursak, İstanbul'da son on beş senede yaygınlaşan güvenlikli konut alanlarının hemen hepsinin, değişik ifade şekilleri içinde de olsa, müşterilerine bu sitelerde sahip olacakları her tür imkânın ve keyfin 'müstakil' olacağını vaat etme açısından benzeşiklerini söyleyebiliriz. 1980'lerde başlayan ekonomik liberalizasyonla yaşanan ahlâki dağılıma, ardından 1999 Depremi ve 2001'de yaşanan sarsıcı ekonomik kriz, toplumda filizlenmeye başlayan bireysel kurtuluş ve refah fikrinin güçlenmesine yol açmıştır. Böylece, özellikle üst gelir grupları arasında kendine yeterli, içe kapalı yaşam alanları imgesi daha da yaygınlık kazanmıştır. En lüks kapalı sitelerin potansiyel müşterileri kitlesinin kaçınılmaz olarak sınırlı sayıda olduğu kentlerde, geliştirici firmalar faaliyetlerini sürdürebilmek için bu yeni ev idealini daha düşük gelir gruplarına da pazarlamaya başlamıştır. Böylece, Kemerburgaz, Büyükkçekmece ve Beykoz'da en lüks özel sitelerin hemen yanında daha düşük kaliteli, düşük fiyatlı siteler yükselmeye başlamıştır. Elbette bu imgenin bu derece 'başarılı' olmasında yerel yönetimlerde yaşanan değişikliklerle konut üretim sürecindeki geliştirici firmaların payı da etkili olmaktadır. Sonuçta bugün kapalı ve güvenlikli site tahayyülü alt sınıflarca da benimsenmekte ve konut kooperatifleri veya toplu konut projelerinde de bir kapama eğilimi gözlenmektedir.

Kentin yeni üst sınıfların yaşam kalitesini artırma ve bir prestij sembolü olarak benimsedikleri güvenlikli siteler, zenginlik ve toplumsal statü ilişkisi açrı-

sından ilginç bir tablo sergilemektedir. Lüks siteler, 1980'lerden beri yaşanan toplumsal ve ekonomik dönüşümlerin kent mekânına yansıyan yüzünü temsil etmektedir. Ancak yeni zenginlerin alt sınıflardan ve hatta köklü zenginlerden 'farklılaşma' çabası olarak fiziksel uzaklaşmayı tercih etmesi, zenginliğin temsilinde bir görme-gösterme ikilemi yaratmaktadır. Yoksulluğun 'görünmezleşmesiyle' eşzamanlı olarak, zenginlik de kendini 'yabancı' gözlerle göstermek istememektedir. Kapalı kapılar ve yüksek duvarlar arkasında, kısıtlı sayıda seçkin insanın önünde yaşanan ve sergilenen bir zenginlik, dışarıya ancak yazılı ve görsel medya aracılığıyla yansıtılmaktadır. Böylece, hergün önünden geçilen sitenin duvarları arkasındaki zenginlerin yaşam tarzları ancak, tv dizileri, gazete haberleri veya özel emlak ve konut ekleri aracılığıyla görünürleşmektedir.³¹

Son olarak, İstanbul'daki güvenlikli sitelerin kent bütünüyle kurduğu ilişki açısından, bu sitelerden, kelimenin çift anlamını da göz önüne alarak, 'çlgınlık' olarak bahsedebiliriz: Bir yandan sık, tüketimci, seçkin ve Amerikancı küresel kültüre eklenme aracı olarak moda haline gelmesi anlamında, öte yandan kent bütünü için gelecekte ciddi sorunlar yaratma riski taşıyan bir yerleşim şekli olarak. Sonuçta güvenlikli siteler belki de geri dönüşü olmayan bir toplumsal-mekânsal parçalanmanın, kentteki yarılmının en çarpıcı tezahürlerinden birini sunuyor bize. Dünyadaki diğer megapollerde gözlenen bu gelişim, güvenlikli sitelerde yaşamayı tercih eden üst sınıfların 'parçalara ayrılarak bütünlüşme' fikriyle besleniyor. Ancak görülen o ki, türdeşlik ve statü arayışıyla sitelere kaçanlar kısa bir süre sonra yeni farklılaşma yolları arıyorlar ve bir sonraki aşamada, ya daha da iyi korunan sitelere ya da site içinde kendi güvenliklerini artırıcı ek önlemlere başvuruyorlar.

Ne olduğu hiçbir zaman tam olarak ifade edilmeyen, gizemli tehditlere karşı kaçınılmaz bir gereklilik olarak sunulan güvenlikli siteler söylemi üst sınıfları hedeflerken, ne ilginçtir ki, kentsel toplumsal bağ kurma kapasitesi gidererek azalan yerel yönetimlerin de desteğini almakta. İstanbul kentsel topoğrafyasının yayılmasının önemli unsurlarından biri olan siteler, bu yüzden merkezdeki semtlerin kenti seçkinler ve zenginler için, fiziki ve sembolik anlamda, değer yitirmesiyle beraber ele alınmalıdır. Son yıllarda kent merkezine dönmeye başlayan öncü seçkinlerin de çoğunlukla, güvenlikli sitelerin dikey şekli olan çok katlı rezidansları tercih etmesi bu açıdan çarpıcıdır.

Güvenlikli siteleri tasarlayan ve inşa edenler, bir olumsuzluklar yumağı olarak sundukları kent merkezinin uzağında, ellerindeki birkaç basmakalıp reçeteyle göre 'kenti' ve 'kentliliği' yeniden kurduklarını iddia ediyorlar. Hiçbir risk, tarih veya yara bere taşımayan, bu 'cennetvari' kent imgelerinin yaygınlaşması, zenginlerin paylaşılan bir toplumsallık olarak kent fikrinden ne anladığı konusunda ciddi soru işaretleri sormamızı gerektiriyor. Aslında çevre, toplumsal

ilişkiler ve fiziksel altyapı anlamında çok pahalıya mal olan bu deneyim bir şeylerin yanlış ilerlediğini düşündürüyor. Kentin tarihini ve dokusunu yok sayan, kentteki 'öteki'yi görmek istemeyen bu hareket, üst sınıfların 'ayrıcalıklı ve seçkin' kimliklerini duvarlar arkasında tesis etme çabasıyla besleniyor. Ve ne yazık ki kentte karşılıklı etkileşimi ve iletişimi mümkün kılabacak kamusal alanlar yaratma idealinin çöküşüne işaret ediyor.

KAYNAKÇA

- Ayata, S. (1988) "Kentsel Orta Sınıf Ailelerde Statü Yarışması ve Salon Kullanımı", *Toplum ve Bilim*, no. 42, s. 5-25.
- Ayata, S. (2002) "The Middle Class and the Joys of Suburbia", *Fragments of Culture: The Everyday of Modern Turkey* içinde, (der.) Deniz Kandiyoti ve Ayşe Saktanber, İB Tauris, Londra.
- Bali, R. N. (1999) "Çılgın kalabalıktan uzakta....", *Birikim*, Temmuz, no. 123, s. 35-46.
- Bali, R.N. (2002) *Tarz-ı Hayattan Life Style'a: Yeni Seçkinler, Yeni Mekânlar, Yeni Yaşamlar*, İletişim Yayınları, İstanbul.
- Bartu, A. (2002) "Dişlayıcı Bir Kavram Olarak 'Mahalle'", *İstanbul*, no. 40, s. 84-86.
- Bartu, A. (2001) "Kentsel Ayrışım: İstanbul'daki Yeni Yerleşimler ve Kemer Country Örneği", 21. *Yüzyıl Karşısında Kent ve İnsan* içinde, (der.) Firdavs Gümüşoğlu, Bağlam Yayınları, İstanbul.
- Baycan-Levent, T. ve A. Gülümser (2004a) "Production and Marketing of Gated Communities in İstanbul", 44th European Congress of the European Regional Science Association toplantısında sunulan tebliğ, Portekiz, 25-29 Ağustos 2004.
- Baycan-Levent, T. ve A. Gülümser (2004b) "İstanbul'un Değişen Yüzü: Korumalı Yerleşmeler", 28. Dünya Şehircilik Günü, Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge Konferansında sunulan tebliğ, ODTÜ, 8-10 Kasım 2004.
- Blakely, E.J. ve M.G. Snyder (1997) *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Cambridge, Mass., Brookings Institution Press, Washington D.C.
- Bocock, R. (1997) *Tüketim*, Dost Yayınevi, Ankara.
- Bourdieu, P. (1986) *Distinction: A Social Critique of the Judgement of Taste*, Routledge & Kegan Paul.
- Caldeira, T. (1999) "Duvarlar İnşa Etnek", *Birikim*, no. 123, s. 87-96.
- Çekiç, T.I. ve F. Gezici (2004) "İstanbul Metropolitlen Kent Çeperindeki Yeni Kullanıcılar: Lüks Konut Alanları", *Kent Gündemi* içinde, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, no. 6, s. 99-106.
- Çekiç, T.I. ve F. Gezici (2003) "Lüks Konut Alanları İstanbul'da Çeperleri Seçti", *Mimar-İst*, 2003/4, s. 114-117.
- Danış, D. (2001a) *Suburbanization and a Suburban Community in Turkey: The Case of Bahçeşehir*, yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Sosyoloji Bölümü, ODTÜ.
- Danış, D. (2001b) "İstanbul'da Uydu Yerleşmelerin Yaygınlaşması: Bahçeşehir Örneği", 21. *Yüzyıl Karşısında Kent ve İnsan* içinde, (der.) Firdavs Gümüşoğlu, Bağlam, İstanbul, s. 151-160.
- Danış, D. ve E. Kayaalp (2005) "Bir Bağlamlandırma Denemesi: Elmadag'da Göçmenlik Deneyimleri", *İstanbul'da Kentsel Ayrışma: Mekânsal Dönüşümde Farklı Boyutlar* içinde, (der.) H. Kurtuluş, Bağlam Yayınları, İstanbul, s. 267-305.
- Davis, M. (1990) *City of Quartz: Excavating the Future in Los Angeles*, Verso, Londra ve N.Y.
- Denis, E. (1998) "La Nahda 'umraniya figure de la libéralisation. La déclinaison locale, au Caire, d'un nouveau mode d'habiter des élites métropolitaines", yayınlanmamış metin, CEDEJ.
- Glasse, G. ve A. Alkhayal (2002) "Gated Housing Estates in the Arab World: Case Studies in Lebanon and Riyadh, Saudi Arabia", *Environment and Planning B*, no. 29 (3), s. 321-336.
- Görgülü, Z. (2003) "Villalı Yerleşmeler Üzerine: Mekânsal Ayrışma Bağlamında Birkaç Söz", *Arredamento Mimarlık*, no. 7-8, s. 74-75.
- Gülümser, A. (2005) *A New Trend in Urbanization: Gated Communities in İstanbul*, Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İTÜ.

- İbikoğlu, A. (2003) "Kapalı Banliyöler ve Suça Bakış", *Arredamento Mimarlık*, no. 7-8, s. 68-69.
- Kastoryano, R. (1991) "Passage par Galata: Mobilité Sociale des Juifs d'Istanbul", *Galata & Jeunes Turcs* içinde, Edhem Eldem (der.) Varia Turcica-XIII. 1515, s. 171-181.
- Keyder, Ç. ve Öncü, A. (1993) *Istanbul and the Concept of World Cities*, Friedrich Ebert Foundation Publications.
- Kıray, M. (1998) "Apartmanlaşma ve Modern Orta Tabakalar", *Kentleşme Yazıları*, Bağlam, İstanbul.
- Kurtuluş, H. (2005a) "Bir 'Ütopya' Olarak Bahçeşehir", *Istanbul'da Kentsel Ayrışma: Mekânsal Dönüşümde Farklı Boyutlar* içinde (der.) H. Kurtuluş, Bağlam, İstanbul, s. 77-126.
- Kurtuluş, H. (2005b) "İstanbul'da Kapalı Yerleşmeler: Beykoz Konakları Örneği", *Istanbul'da Kentsel Ayrışma: Mekânsal Dönüşümde Farklı Boyutlar* içinde (der.) H. Kurtuluş, Bağlam, İstanbul, s. 161-186.
- Low, S. (2003) *Behind the Gates: Life, Security and the Pursuit of Happiness in Fortress America*, Routledge, NY ve Londra.
- Magğönül, Z (2005) *Teşvikiye-Nişantaşı: 'Seçkin' Sementin 'Seçkin' Sakinleri*, Kitabevi, İstanbul.
- Öncü, A. (1997) "The Myth of the 'Ideal Home' Travels Across Cultural Borders to Istanbul", *Space, Culture and Power: New Identities in a Globalising Cities* içinde (der.) A. Öncü ve P. Weyland, Zed Books, Londra.
- Pérouse, J.-F. (2002) "İstanbul cernée par les cités privées", *Urbanisme*, no. 324, s. 26-31.
- Pérouse, J.-F. (2003) "La sournoise émergence des cités dites sécurisées en Turquie: Le cas de l'arrondissement de Beykoz (İstanbul)", *Geographica Helvetica*, no. 58 2003/4.
- Pérouse, J.-F. (2004) "Les 'cités sécurisées' des territoires périphériques de l'arrondissement d'Eyüp (İstanbul) ou les mirages de la distinction" *L'information Géographique*, v. 68, Armand Colin: Paris, s. 139-154.
- Turner, B.S. (2001) *Statü, Ütopya* Yayınları, Ankara.