

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

MİMARLIK ANABİLİM DALI

KAPALI SİTELERİN TERCİH NEDENLERİ VE KULLANICI MEMNUNİYET
DÜZEYLERİNİN BELİRLENMESİ: TRABZON ARMADA RESIDENCE ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Burcu YAZICI SAMAT

MART 2025
TRABZON



**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

MİMARLIK ANABİLİM DALI

**KAPALI SİTELERİN TERCİH NEDENLERİ VE KULLANICI MEMNUNİYET
DÜZEYLERİNİN BELİRLENMESİ: TRABZON ARMADA RESIDENCE ÖRNEĞİ**

Burcu YAZICI SAMAT

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
“YÜKSEK MİMAR”**

Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih: 13/02/2025

Tezin Savunma Tarihi : 12/03/2025

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Hare KILIÇASLAN

Trabzon 2025

ÖNSÖZ

“Kapalı Sitelerin Tercih Nedenleri ve Kullanıcı Memnuniyet Düzeylerinin Belirlenmesi: Trabzon Armada Residence Örneği” isimli bu tez çalışması, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Programı’nda hazırlanmıştır.

Tez çalışmamın başından sonuna kadar, tüm aşamalarında yoluma ışık tutan bir mentör olduğu için sevgili danışmanıma minnettarım. Zamanında, yapıcı geri bildirimler vererek çalışmamın tüm aşamalarında beni desteklediği için; tecrübesi, birikimi, çözüm odaklı yaklaşımı ve etkili yönlendirmeleri için Sayın Doç. Dr. Hare KILIÇASLAN’a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Hayatım boyunca her konuda olduğu gibi tez çalışmamda da hep yanımda olan, cesaret veren ve başaracağıma her zaman inanan sevgili annem Nigâr YAZICI’ya ve bugünlere gelmemde büyük emeği olan babam Ahmet YAZICI’ya teşekkür ederim. Çalışmam boyunca beni destekleyen ve özellikle uykusuz olduğum akşamların sabahında çocukları okula gönderen sevgili eşim İbrahim SAMAT’a teşekkür ederim.

“Sen tezine çalış” diyerek beni yüreklendiren; canım kızlarım Yağmur ve Alya’ya kucak dolusu sevgilerimle...

Burcu YAZICI SAMAT
Trabzon 2025

TEZ ETİK BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Kapalı Sitelerin Tercih Nedenleri ve Kullanıcı Memnuniyet Düzeylerinin Belirlenmesi: Trabzon Armada Residence Örneği” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Doç. Dr. Hare KILIÇASLAN’ın sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 12/03/2025

Burcu YAZICI SAMAT

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ.....	III
TEZ ETİK BEYANNAMESİ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET	VII
SUMMARY	VIII
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	IX
TABLolar DİZİNİ.....	XII
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Giriş	1
1.2. Araştırmanın Amacı ve Kapsamı.....	3
1.3. Araştırmanın Yöntemi	4
2. KONUT	7
2.1. Konut Kavramı	7
2.2. Konutun Tarihsel Gelişimi.....	12
2.3. Konut Oluşumunu Etkileyen Faktörler.....	18
2.3.1. Maslow Gereksinimler Hiyerarşisi Kuramı	22
2.4. Konut Türleri	26
3. KAPALI SİTELER	29
3.1. Kapalı Sitelerin Ortaya Çıkış Süreci ve Gelişimi	29
3.2. Kapalı Site Kavramı.....	32
3.3. Kapalı Site Tipolojileri	39
3.3.1. Blakely ve Synder'in Kapalı Site Tipolojisi	39
3.3.2. Burke'nin Kapalı Site Tipolojisi	44
3.3.3. Grant'ın Kapalı Site Tipolojisi.....	45
3.3.4. Luymes'in Kapalı Site Tipolojisi	47
3.3.5. Kurtuluş'un Kapalı Site Tipolojisi	49
3.3.6. Levent ve Gülümser'in Kapalı Site Tipolojisi	51
4. ALAN ÇALIŞMASI	54
4.1. Alan Çalışması Yapılacak Olan Kapalı Sitenin Belirlenmesi.....	54
4.2. Alan Çalışmasının Tanıtılması.....	55

5. BULGULAR	68
5.1. Kullanıcılara Ait Genel Bulgular	68
5.2. Fiziksel Bileşenlere İlişkin Bulgular.....	73
5.2.1. Fiziksel Bileşenlere İlişkin Tercih ve Memnuniyet Düzeyleri.....	80
5.3. Sosyal ve Kültürel Bileşenlere İlişkin Bulgular.....	85
5.3.1. Sosyal ve Kültürel Bileşenlere İlişkin Tercih ve Memnuniyet Düzeyleri	88
5.4. Ekonomik Bileşenlere İlişkin Bulgular.....	90
5.4.1. Ekonomik Bileşenlere İlişkin Tercih ve Memnuniyet Düzeyleri.....	93
6. SONUÇLAR VE ÖNERİLER	95
7. KAYNAKLAR.....	99
8. EKLER	105
ÖZGEÇMİŞ	

Yüksek Lisans Tezi

ÖZET

KAPALI SİTELERİN TERCİH NEDENLERİ VE KULLANICI MEMNUNİYET DÜZEYLERİNİN BELİRLENMESİ: TRABZON ARMADA RESIDENCE ÖRNEĞİ

Burcu YAZICI SAMAT

Karadeniz Teknik Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Mimarlık Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Hare KILIÇASLAN

2025, 104 Sayfa, 9 Sayfa Ek

İnsanlar tarafından en fazla deneyimlenen yapı türü olan konut, 1980 sonrası ülkemizde yaşanan ekonomik ve sosyal dönüşümlerden etkilenmiştir. Küreselleşen dünyada ortaya çıkan kapitalist düzen, modernleşme ve gelişen teknoloji ile konut kullanıcılarının yaşam biçimi, değer yargıları ve konuttan beklentileri değişmiştir. Barınma ihtiyacına, daha öncekilerden farklı bir boyut kazandıran kapalı siteler, neoliberal ekonomi politikalarının, post-modernitenin ve tüketim kültürünün mekânsal yansıması olarak ortaya çıkmıştır. Bu çalışma, kapalı konut sitelerinin tercih edilme nedenlerini ve kullanıcıların memnuniyet düzeylerini belirlemeyi amaçlamaktadır. Güvenlik, sosyal olanaklar, prestij, mekânsal kalite ve ulaşım gibi faktörler, kapalı sitelerin tercih edilmesinde belirleyici unsurlar arasında yer almaktadır. Çalışmada, kapalı site sakinlerinin konut seçiminde hangi kriterleri önceliklendirdiği ve mevcut yaşam koşullarından ne düzeyde memnun oldukları incelenmiştir. Bu doğrultuda, kullanıcı deneyimlerini belirlemek amacıyla anket çalışması yapılmış ve elde edilen veriler analiz edilerek değerlendirilmiştir. Elde edilen bulgular, sunulan imkânların ve güvenlik kaygısının kapalı siteleri tercih etmede en önemli etkenler arasında olduğunu göstermektedir. Ayrıca, kullanıcıların; sunulan imkânlar, konut içi mekânsal konfor, komşuluk ilişkileri, yeşil alan kullanımı, güvenlik ve site yönetimi gibi unsurlar konusundaki memnuniyet düzeyleri analiz edilerek olası iyileştirme alanları belirlenmiştir. Çalışma, kapalı site örgütlenmesi adına bu yerleşimleri tercih eden bireylerin yaşam kalitesini artırmaya yönelik öneriler sunarak, gelecekteki konut planlamaları için önemli bir kaynak oluşturmayı hedeflemektedir.

Anahtar kelimeler: Konut, Kapalı siteler, Tercih nedenleri, Kullanıcı memnuniyeti, Trabzon Armada Residence

Master Thesis

SUMMARY

DETERMINING THE REASONS FOR PREFERENCE AND USER SATISFACTION
LEVELS OF GATED COMMUNITIES: THE CASE OF TRABZON ARMADA
RESIDENCE

Burcu YAZICI SAMAT

Karadeniz Technical University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Architecture Graduate Program
Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Hare KILIÇASLAN
2025, 104 Pages, 9 Pages Appendix

Housing, as the most frequently experienced building type by people, has been influenced by the economic and social transformations in Türkiye after 1980. The capitalist order emerging in the globalized world, along with modernization and advancing technology, has altered housing users' lifestyles, value judgments, and expectations. Gated communities, which have added a new dimension to the need for shelter, have emerged as spatial reflections of liberal economic policies, postmodernity, and consumer culture. This study aims to determine why gated communities are preferred and assess users' satisfaction levels. Factors such as security, social amenities, prestige, spatial quality, and accessibility are among the key determinants in the preference for gated communities. The study examines which criteria residents of gated communities prioritize in their housing choices and to what extent they are satisfied with their current living conditions. A survey was conducted to determine user experiences, and the collected data was analyzed and evaluated. The findings indicate that the available amenities and security concerns are among the most significant factors influencing the preference for gated communities. Additionally, user satisfaction levels regarding aspects such as provided amenities, indoor spatial comfort, neighbourly relations, green space usage, security, and site management were analyzed to identify potential areas for improvement. This study aims to contribute to the organization of gated communities by offering recommendations to enhance the quality of life for residents, thereby serving as a valuable resource for future housing planning.

Keywords: Housing, Gated communities, Reasons for preference, User satisfaction, Trabzon Armada Residence

ŞEKİLLER DİZİNİ

Sayfa No

Şekil 1.	Çalışmanın aşamalarını gösteren şema	4
Şekil 2.	Çadır ve Türk Evi plan şeması.....	12
Şekil 3.	Orta Asya Türk çadırı	13
Şekil 4.	19 yy. Osmanlı kent dokusu, tarihi Safranbolu evleri	14
Şekil 5.	Paşaoğlu Konağı, 1896, Ordu	14
Şekil 6.	Harikzedegan (tayyare) apartmanlarının günümüzdeki hali.....	15
Şekil 7.	Cumhuriyet Dönemi apartman örnekleri	16
Şekil 8.	1990 Sonrası kapalı site örnekleri.....	18
Şekil 9.	Konut oluşumunu etkileyen faktörler	19
Şekil 10.	Maslow ihtiyaçlar piramidi	23
Şekil 11.	Luymes’ın erişim kontrolü ve çevresel geçirgenlik derecesi arasındaki bağlantı grafiği.....	48
Şekil 12.	Trabzon’da bulunan kapalı site örnekleri	53
Şekil 13.	Armada Residence’in kent yakın çevresindeki konumu	54
Şekil 14.	Proje aşamasında yapılan modelleme ile site genel görünüşleri.....	55
Şekil 15.	Armada Residence – Blokların Arazi Yerleşimi	56
Şekil 16.	Site ulaşım ağı görüntüsü	58
Şekil 17.	Site genel görünümü	58
Şekil 18.	Armada Residence vaziyet planı	60
Şekil 19.	Kapalı sitede bulunan ticari ünitelerin görünümü	61
Şekil 20.	Kapalı sitede bulunan kat bahçeli konut tipi.....	61
Şekil 21.	Kapalı sitede bulunan çocuk oyun alanı	62
Şekil 22.	Kapalı sitede bulunan kafe.....	62
Şekil 23.	Kapalı sitede bulunan hamam, sauna, buhar odası, dinlenme odası.....	63
Şekil 24.	Kapalı sitede bulunan açık yüzme havuzu.....	63
Şekil 25.	Kapalı sitede bulunan kapalı yüzme havuzu	64
Şekil 26.	Kapalı sitede bulunan fitness salonu.....	64
Şekil 27.	Kapalı sitede bulunan spor sahaları	65
Şekil 28.	Kapalı sitenin, yaya ile araç giriş noktaları ve güvenlik kameraları ile gözlem noktaları	65
Şekil 29.	Kapalı site kontrollü yaya ve araç giriş noktaları	66
Şekil 30.	Kapalı site blok girişleri ve resepsiyon.....	66
Şekil 31.	Kapalı site sınır elemanları	67

Şekil 32.	Sitede milli bayramın kutlandığı bir sosyal etkinlikten görünüm	67
Şekil 33.	Ankete katılan kullanıcıların yaş aralığına göre dağılımı.....	69
Şekil 34.	Ankete katılan kullanıcıların eğitim durumlarına ilişkin dağılım	69
Şekil 35.	Kullanıcıların hane halkı toplam gelirine ilişkin dağılım	70
Şekil 36.	Kullanıcıların çalıştığı sektöre ilişkin bulgular.....	70
Şekil 37.	Kullanıcıların meslek bilgilerine ilişkin dağılım	71
Şekil 38.	Konutta yaşayan kişi sayısına ilişkin dağılım.....	71
Şekil 39.	Ankete katılan kullanıcıların medeni durumlarına ilişkin dağılım.....	71
Şekil 40.	Ankete katılan kullanıcıların çocuk sayısına ilişkin dağılım.....	72
Şekil 41.	Kullanıcıların ikamet sürelerine ilişkin dağılım	72
Şekil 42.	Kullanıcıların iş yeri ve okula ulaşım bilgilerine ilişkin dağılım	73
Şekil 43.	Kullanıcıların iş yeri ve okul harici ulaşım bilgilerine ilişkin dağılım.....	73
Şekil 44.	Kullanıcıların yaşadığı konut plan tiplerine ilişkin dağılım	74
Şekil 45.	Kullanıcıların yaşadığı konut büyüklüğüne ilişkin dağılım	74
Şekil 46.	Kullanıcıların konut büyüklüğünü yeterli bulup bulmadığına ilişkin dağılım	74
Şekil 47.	Konutta bulunan balkon sayılarına ilişkin dağılım.....	75
Şekil 48.	Konutta bulunan depolama alanlarına ilişkin dağılım.....	75
Şekil 49.	Açık mutfak ve kapalı mutfak tercihinine ilişkin dağılım	75
Şekil 50.	Sıcak (kızartma) mutfağın gerekliliğine ilişkin dağılım.....	76
Şekil 51.	“Konut planında değişiklik yapıldı mı?” sorusuna ilişkin dağılım.....	76
Şekil 52.	Konut planında yapılan değişikliklere ilişkin dağılım.....	77
Şekil 53.	“Konut planında değişiklik yapmak isteseydiniz, bu ne olurdu?” sorusuna ilişkin dağılım.....	77
Şekil 54.	Açık otoparkın yeterliliğine ilişkin dağılım.....	78
Şekil 55.	Kapalı otoparkın yeterliliğine ilişkin dağılım.....	78
Şekil 56.	Servis aracının kullanım sıklığına ilişkin dağılım	78
Şekil 57.	Kent ve mahallenin güvenli olup olmadığına ilişkin dağılım.....	79
Şekil 58.	Site harici kişisel olarak alınan güvenlik önlemlerine ilişkin dağılım.....	79
Şekil 59.	Sitede sağlanan can ve mal güvenliğine ilişkin dağılım	79
Şekil 60.	Sitenin hırsızlık, doğal afet ve yangın güvenliğine ilişkin dağılım	80
Şekil 61.	Kullanıcıların boş zamanlarını geçirdikleri mekânlara ilişkin dağılım	85
Şekil 62.	Sitedeki sosyal alanların kullanım sıklığına ilişkin dağılım	86
Şekil 63.	Sitedeki spor alanlarının kullanım sıklığına ilişkin dağılım	86
Şekil 64.	Açık ve kapalı havuzların kullanım sıklığına ilişkin dağılım.....	87

Şekil 65.	Komşularla görüşme sıklığına ilişkin dağılım.....	87
Şekil 66.	Konuk evinin kullanılıp kullanılmadığına ilişkin dağılım.....	87
Şekil 67.	Konuk evinin kullanım sıklığına ilişkin dağılım	88
Şekil 68.	“Sizce konuk evi gerekli bir imkân mı?” sorusuna verilen yanıtla ilişkin dağılım	88
Şekil 69.	Konutta çalışan kişi sayısına ilişkin dağılım	90
Şekil 70.	Kullanıcıların konut mülkiyet durumuna ilişkin dağılım	90
Şekil 71.	Aidat miktarına ilişkin dağılım.....	91
Şekil 72.	Kullanıcıların sahip olduğu otomobil sayısına ilişkin dağılım.....	91
Şekil 73.	Sitenin tercihindeki en önemli faktörlere ilişkin dağılım	92
Şekil 74.	Kullanıcıların daha önce yaşadığı konut tipine ilişkin dağılım	92
Şekil 75.	Kullanıcıların talep ettiği imkânlara ilişkin dağılım.....	93

TABLolar DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. BMHF’na göre konutta bulunması gereken temel unsurlar	10
Tablo 2. Konutta bulunan etkinlikler ve yapılan sınıflandırma	11
Tablo 3. Maslow gereksinimler hiyerarşisine göre ihtiyaç türleri	26
Tablo 4. Ülkelere göre kapalı sitelerin ortaya çıkış ve tercih nedenleri	31
Tablo 5. Literatürde kapalı sitelere yapılan adlandırmalar	33
Tablo 6. Blakely ve Synder’in kapalı site tipolojisi.....	40
Tablo 7. Burke’nin kapalı site tipolojisi.....	44
Tablo 8. Grant’in kapalı site tipolojisi	45
Tablo 9. Luymes’in kapalı site tipolojisi	47
Tablo 10. Kurtuluş’un Kapalı Site Tipolojisi	49
Tablo 11. Levent ve Gülümser’in Kapalı Site Tipolojisi.....	51
Tablo 12. Kapalı Site Kimlik Kartı	57
Tablo 13. Kapalı site yerleşimine ait görseller	59
Tablo 14. Kapalı site kullanıcılarının cinsiyet ve yaş bilgilerine ilişkin bulgular	68
Tablo 15. Fiziksel bileşenlere ilişkin tercih ve memnuniyet düzeylerinin karşılaştırılması.....	81
Tablo 16. Sosyal ve kültürel bileşenlere ilişkin tercih ve memnuniyet düzeylerinin karşılaştırılması.....	89
Tablo 17. Ekonomik bileşenlere ilişkin tercih ve memnuniyet düzeylerinin karşılaştırılması.....	93
Tablo 18. Armada Residence konut plan tipleri- A Blok	105
Tablo 19. Armada Residence konut plan tipleri- B Blok.....	107
Tablo 20. Armada Residence konut plan tipleri- B1 Blok.....	110
Tablo 21. Armada Residence konut plan tipleri- C Blok.....	111

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Mimarlık, toplumsal değişimin bir yansımasıdır. Tarih boyunca, toplumdaki ekonomik, siyasal ve sosyal dönüşümler mimariyi derinden etkilemiştir. Toplumdaki değişimler, mimariyi şekillendirirken, mimari de toplumun yaşam biçimini etkilemektedir. Bu nedenle, mimarlığı incelerken, sadece teknik bir disiplin olarak değil, aynı zamanda toplumsal bir olgu olarak ele almak gerekmektedir.

Konut, mimarlığın bireysel olarak en fazla deneyimlenen alanıdır. Sadece fiziksel bir barınak değil, aynı zamanda insanın psikolojik ve sosyal ihtiyaçlarını karşılayan bir mekândır. Bu nedenle, konut, toplumsal değişimlerin doğrudan etkisi altındadır.

Kentsel yaşamın hızlı değişimi, toplum yapısında ve bireylerin mekân tercihlerinde önemli dönüşümleri beraberinde getirmiştir. Özellikle büyük şehirlerde, güvenlik, sosyal yaşam olanakları ve yaşam kalitesine dair artan beklentiler, bireyleri ve aileleri alternatif konut modellerine yönlentmektedir. Bu bağlamda, kapalı siteler son yıllarda konut sektöründe dikkat çeken bir tercih haline gelmiştir. Kapalı siteler, güvenlik hizmetleri, sosyal donatılar, kontrollü giriş-çıkış sistemleri, sunulan imkânlar gibi unsurları sayesinde yalnızca bir yaşam alanı değil, aynı zamanda bir yaşam biçimini sunmaktadır.

Kapalı siteler, kentleşme süreçlerindeki dönüşümlerin bir sonucu olarak ortaya çıkmış ve kentsel mekânın yeniden yapılandırılmasında önemli bir rol oynamıştır. Bu yapıların kökeni, kentsel güvenlik kaygıları ve sosyal sınıf ayrışmalarının belirgin olduğu batı toplumlarına dayanmaktadır. Özellikle 20. Yüzyılın ikinci yarısında, Kuzey Amerika (Amerika Birleşik Devletleri ve Kanada) ve Avrupa'da ekonomik ve sosyal eşitsizliklerin mekânsal yansımaları olarak şekillenmiştir. Güvenlikli giriş sistemleri, sosyal donatılar ve izole yaşam alanları sunan bu konut modelleri, ilk etapta üst gelir gruplarına hitap eden bir yaşam biçimi olarak benimsenmiştir. Literatürde, kapalı sitelerin kentsel mekân üzerindeki etkileri, sosyal sürdürülebilirlik ve toplumsal bütünleşme bağlamında önemli bir tartışma konusu olarak ele alınmaktadır (Ateş & Yıldız, 2022)

Türkiye'de kapalı siteler, özellikle 1980 sonrası dönemde kentsel dönüşüm süreçleri, ekonomik liberalleşme ve özel sektör yatırımlarının artmasıyla hızla yaygınlaşmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi metropoller, bu yapılaşma modelinin ilk örneklerine ev

sahipliği yaparken, zamanla orta ve küçük ölçekli şehirlere de yayılmıştır. Kapalı siteler, Türkiye’de güvenlik kaygıları, sosyal donatı ve imkânların varlığı, çocuklar için güvenli oyun alanları ve yaşam standartlarını yükseltme arzusu gibi unsurlar nedeniyle tercih edilmektedir. Ancak bu yapıların aynı zamanda toplumsal sınıf ayrışmasını derinleştirdiği ve kent mekânında sosyal adaletsizliklere yol açtığına dair eleştiriler de bulunmaktadır (Zorlu & Söğüt, 2019).

Kapalı sitelerin yaygınlaşmasında küreselleşme, artan güvenlik kaygıları ve bireylerin yaşam kalitesine yönelik artan talepleri etkili olmuştur. Özel mülkiyetin korunması, sosyal statünün pekiştirilmesi ve komşuluk ilişkilerinin güvenli bir ortamda yeniden inşa edilmesi, bu yapıların tercih edilme nedenleri arasında öne çıkmaktadır. Bugün dünya genelinde farklı kültürel ve ekonomik koşullara uyarlanarak yaygınlaşan kapalı siteler, kentsel yaşamın bir parçası haline gelmiştir (Arslan & Erol, 2024).

Kapalı sitelerin tercih edilme nedenleri, bireysel ve toplumsal faktörlerin bir kombinasyonu olarak ortaya çıkmaktadır. Güvenlik kaygıları, sosyal izolasyonun azaltılması, komşuluk ilişkilerinin teşvik edilmesi ve çocuklu aileler için sağladığı avantajlar, bu konut modellerinin cazibesini artıran temel unsurlar arasındadır. Bununla birlikte, bu tercihlerin ne ölçüde kullanıcı memnuniyetiyle örtüştüğü önemli bir araştırma konusudur. Kullanıcı memnuniyeti, yalnızca fiziksel ve sosyal beklentilerin karşılanmasıyla değil, aynı zamanda yaşam alanlarının bireylerin yaşam kalitesine katkısıyla da ilişkilidir (Bektaş, 2011).

Bu çalışmada, kapalı sitelerin tercih edilme nedenleri ve kullanıcı memnuniyet düzeyleri ele alınarak, kullanıcıların bu yaşam alanlarına dair algı ve beklentilerinin derinlemesine incelenmesi hedeflenmektedir. Araştırma, site sakinlerinin sosyo-demografik profilleri, beklentileri ve siteye ilişkin algıları temelinde hem bireysel hem de toplumsal düzeyde önemli bir konu olan konut tercihlerine ilişkin literatüre katkı sağlamayı amaçlamaktadır. Elde edilen bulguların, konut politikaları, gayrimenkul geliştirme stratejileri ve sosyal sürdürülebilirlik çalışmaları için yol gösterici olması beklenmektedir. Ayrıca benzer kentsel dinamiklere sahip bölgelerdeki konut projelerine de ışık tutmayı hedeflemektedir.

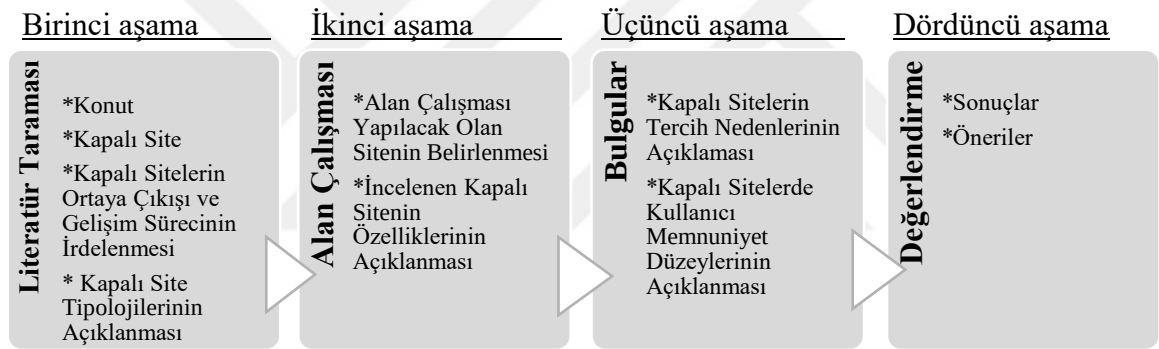
1.2. Araştırmanın Amacı ve Kapsamı

Konut, literatürde en çok incelenen konu başlıkları arasındadır. Bu nedenle mimarlık alanında yıllar boyunca tüm yönleriyle araştırılıp irdelenen konut, sayısal olarak en çok tasarlanan, kentsel mekânda en büyük alanları kaplayarak üretilen ve insanlar tarafından en yoğun kullanılıp yorumlanan yapı türüdür. Çok boyutlu bir kavram olması açısından belki de en çok araştırılması, irdelenmesi ve üzerinde durulması da bu nedenledir. Gerekli konfor koşullarının bulunduğu, insanların rahat ve mutlu bir hayat sürdürmelerini sağlayan yaşama birimi olan konutta, insanlar en temel ihtiyaçlarını karşılar. Bunlardan bazıları yeme-içme, giyinme, uyuma, hareket etme, barınma, dinlenme...vb.dir. Bu nedenle konutlar birçok işlevi bir arada bulundurmaları bakımından oldukça önemlidir. Ayrıca kentlerimizin büyük bölümleri konut alanlarından oluşmaktadır. Konutlar, yaşayan kentle, sosyal çevreyle de etkileşim halindedir. Bu nedenle insan yaşamının merkezinde yer alan konut biriminin detaylı bir şekilde ele alınması gerekmektedir.

Kapalı konut yerleşimleri dünyada ilk olarak Avrupa’da ortaya çıkmıştır. Sonrasında Amerika kıtasında yaygın olarak tasarlanmaya başlamıştır. Ülkemizde ise ilk örneklerini 1980 yılı sonrası görmeye başladığımız kapalı siteler, 2000 yılından sonra ise üst ve orta-üst gelir grubuna yönelik üretilmeye başlanan konut tipi olarak ortaya çıkmaktadır. Kapalı konut yerleşimleri, fiziksel, sosyo-kültürel ve güvenlik gibi birçok ihtiyacın bir arada sunulmasıyla karşılandığı, yüksek standartlarla birlikte çeşitli aktivite imkânlarına sahip, kullanıcısına kentten izole bir alt kent niteliğinde tasarlanan yerleşimlerdir (Güven & Kar, 2013). Bu özellikleri kapsayacak şekilde oluşturulan kapalı sitelerin, tercih nedenleri ile memnuniyet düzeylerinin belirlenmesi ve kullanıcı düzeyinde, konut ihtiyaç ve beklentilerinin günümüzde geldiği son durumun ayrıca bu beklentilerin kapalı site olgusuyla karşılanıp karşılanmadığı, anket verileriyle ortaya konulması amaçlanmaktadır.

Bu çalışma kapsamında, yakın dönemde yeni bir konut yerleşim biçimi olarak ortaya çıkan ve sayısı hızla artan dışa kapalı sitelerin ortaya çıkışına etki eden nedenler, kullanıcı tarafından tercih edilme nedenleri ile birlikte kullanım sonrası memnuniyet düzeylerinin tespit edilebilmesi için Trabzon ili üzerinde bir araştırma yapılarak, bunların sonuçları tartışılmaktadır. Bu bağlamda, kapalı site kullanıcılarının fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik bileşenlere bağlı olarak tercih nedenleri ile memnuniyet düzeylerinin açığa çıkarılması için anket uygulamalarından yararlanılmaktadır.

Çalışmanın birinci bölümünde, çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi anlatılmaktadır. Ayrıca konut, konut oluşumuna etki eden faktörler ve konut türleri üzerinde durulmaktadır. Çalışmanın ikinci bölümünde, kapalı site kavramı ve kapalı site türleri, örneklendirilerek açıklanmaktadır. Ayrıca yeni bir konut tipi olarak karşımıza çıkan kapalı site olgusunun tarihsel süreç içerisinde dünyada ve Türkiye’de ortaya çıkışı ile gelişimi aktarılmaktadır. Tezin üçüncü bölümünde, alan çalışmasının yöntemi ve alan çalışması yapılan kapalı site ele alınmaktadır. Dördüncü bölümde çalışmaya dahil edilen kapalı sitede gerçekleştirilen anket uygulamalarından elde edilen bilgiler; fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik faktörler bağlamında irdelenmektedir. Sonuç bölümü olan beşinci bölümde ise Trabzon’da 2018 yılında tasarlanan ve halen kullanılmaya devam edilen, sunulan imkânların çeşitliliği bakımından oldukça zengin bir kapalı site olan Armada Residence’a ilişkin sonuçlar ve kapalı site örgütlenmesine ait öneriler yer almaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. Çalışmanın aşamalarını gösteren şema

1.3. Araştırmanın Yöntemi

Öncelikle, konut kavramı ve konutun tarihsel gelişimi, konut oluşumuna etki eden faktörler ile Maslow gereksinim hiyerarşisi kuramının açıklanması, konut türleri, kapalı site, kapalı sitenin tarihsel süreçteki ortaya çıkış süreci ve gelişimi, kapalı site tipolojileri üzerine genel bir literatür taraması yapılmıştır. Bu bilgiler, Trabzon ölçeğindeki kapalı siteler üzerinden yapılan literatür taramasıyla pekiştirilmiştir. Son olarak elde edilen veriler çalışma alanından seçilen kapalı site örneği üzerinde değerlendirilerek “kapalı sitelerde tercih nedenleri ve kullanıcı memnuniyeti” odaklı olarak incelenmiştir. Örneklem grubunu oluşturan kullanıcılarda konutunu en az iki yıldır kullanıyor olma şartı aranarak,

kullanıcısının konutu içselleştirmiş olması ve yorumlayabilmesi için bir geçmişinin olması kriter olarak belirlenmiştir.

“Kapalı sitelerin tercih nedenleri ve kullanıcı memnuniyet düzeyleri” tespit edilirken Trabzon’da son yıllarda inşa edilen, kullanıcı sayısı ve doluluk oranı yüksek, geniş yerleşim alanına sahip, sunduğu imkânlar açısından oldukça zengin bir kapalı site seçilmiştir. Bu sayede kullanıcı tercih nedenleri ve memnuniyet düzeylerinin belirlenmesi amaçlanmaktadır. Ayrıca anket çalışması yapılmak üzere seçilen kapalı siteye, kimlik kartı oluşturularak yerleşkeye ait tüm bilgiler aynı tabloda sunulmaktadır. Tabloda; kapalı sitenin konumu, yapım yılı, mimarı, toplam inşaat alanı, arsa alanı, yeşil alan bilgisi, konut yapısı, kapalı site doluluk oranı, konutların mülkiyet oranı, konut tipleri ve büyüklükleri, yerleşkede bulunan sosyal ve sportif imkânlar, güvenlik sisteminin nasıl sağlandığı, açık ve kapalı otopark sayıları, yerleşimdeki çalışan sayısı, aidat ve konut fiyat aralıkları gibi bilgiler yer almaktadır (Tablo 12).

Beş bölümden oluşan anket çalışması kapsamında açık ve kapalı uçlu sorular ile ankete katılmayı kabul eden kullanıcılardan bilgi toplanmıştır. Aile bireylerinin zamanla benzer fikirlere sahip olacağı düşünülerek, hane halkından bir kişiyle anket yapılmasının yeterli olacağı kabul edilmiştir. Bu araştırma Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Etik Kurulu’nun 27 Kasım 2024 tarihli ve E-26014373-050.06.03-590944 sayılı onayı alınarak etik kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.

Uygulanan anket çalışmasının birinci bölümünde; kullanıcılardan öncelikle, yaşadıkları kapalı sitelere ait blok adı, kat, daire numarası gibi genel bilgiler alınmıştır. Sonrasında kullanıcı kişisel bilgilerinin tespit edilmesi amacıyla; cinsiyeti, yaşı, eğitim düzeyi, medeni hali, gelir seviyesi, çocuk sayısı, özel otomobil sayısı, konut mülkiyet durumu gibi sorular sorulmuştur. Bu bölümde alınan yanıtlar aracılığıyla kapalı site tercih nedenlerinin demografik bilgiler ve bireysel tercihler ile olan ilişkisi sorgulanmaktadır.

Anketin ikinci bölümü olan yapı bilgileri başlığı altında; kullanıcılara, daha önce nasıl bir konut tipinde yaşadığı, kaç yıldır konutunda ikamet ettiği, konut plan tipi ve aşağıdaki mekânsal bilgiler sorulmaktadır. Yaşanan konutun büyüklüğünden memnun olup olunmadığı, hangi mekânın kullanıcılara küçük/yetersiz geldiği, depolama alanlarının yeterli olup olmadığı, kızartma mutfağının gerekli/kullanışlı olup olmadığı, açık mutfak mı yoksa kapalı mutfak mı tercih edildiği, konut planında değişiklik yapıp yapılmadığı, hangi değişikliklere ihtiyaç olduğunun belirlenmesi amacıyla sorular yöneltilmiştir. Kapalı sitede

sunulan imkânların yeterli olup olmadığı ve ilave hangi imkânların talep edildiği de yöneltilen soru ile belirlenmiştir.

Üçüncü bölümde, kapalı site kullanıcılarına sosyal ilişkilerinin belirlenmesi amacıyla sorular yöneltilmiştir. Boş zamanlarında, kapalı site yerleşkesinde sunulan sosyal ve sportif imkânların kullanılıp kullanılmadığının ve ne sıklıkla kullanıldığının belirlenmesi amaçlanmıştır. Açık ve kapalı havuzların, siteye ait servis aracının, konuk evi imkânının, kullanım sıklığının belirlenmesi hedeflenmiştir. Ayrıca komşuluk ilişkileri bağlamında komşularla görüşme sıklığı sorgulanmaktadır. Kullanıcı memnuniyet kriteri olarak, yöneltilen sorular ile kapalı sitede bulunan açık ve kapalı otopark sayısının yeterli olup olmadığı, site aidat miktarı hakkındaki kullanıcı düşünceleri de belirlenmiştir.

Dördüncü bölümde, kapalı site yerleşkesinin güvenlik anlamında değerlendirilebilmesi için bazı sorular yönlendirilmiştir. Trabzon ilinin ve Yıldızlı Mahallesi'nin kullanıcılar tarafından güvenli bulunup bulunmadığı, site güvenliğinin nasıl sağlandığı, site sınır elemanlarının neler olduğu belirlenmiştir. Ayrıca kullanıcılar tarafından, site güvenliğinin “hırsızlık, doğal afetler, yangın” başlıklarında irdelenerek güvenli bulunup bulunmadığının, sitede sağlanan “can ve mal güvenliğinin” önem derecesinin anket formu aracılığıyla belirlenmesi amaçlanmıştır.

Beşinci bölümde ise kapalı site tercih nedenleri ve kullanıcı memnuniyet düzeylerini belirlemek amacıyla; beşli Likert tipi anket formu kullanılarak fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik bileşenler başlıklarında gruplanarak, kullanıcılara 29 adet soru yönlendirilmiş ve bu sorularda önem derecesinin belirtilmesi istenmiştir. Verilen yanıtlar ile ayrı ayrı olacak şekilde, ilk olarak kapalı siteye taşınmadan önceki beklentiler sorularak tercih nedenleri sorgulanmaktadır. Tercih nedenleri, “fiziksel bileşenler, sosyal ve kültürel bileşenler, ekonomik bileşenler” olarak üç ana başlık altında çeşitli sorular ile tercih nedenlerinin önem dereceleri “1-en önemsiz, 2-önemsiz, 3-orta derecede önemli, 4-önemli, 5-en önemli” şekilde hiyerarşik olarak beşli Likert derecelenmesi ile belirlenmiştir. Daha sonra yöneltilen aynı sorularla, kullanım sonrası kullanıcı memnuniyet düzeyleri “1-memnun değilim, 2-biraz memnunun, 3-memnunum, 4-oldukça memnunun, 5-çok memnunun” şeklinde hiyerarşik olarak beşli Likert derecelenmesi ile belirlenmiştir. Ortaya çıkan puanlar yüzdelik oranlara dönüştürülerek “tercih nedeni ve memnuniyet düzeyleri” karşılaştırmalı olarak tablo haline sunulmuştur.

2. KONUT

2.1. Konut Kavramı

İnsan yaşamı boyunca, en önemli gereksinim barınma ve güvenlik olmuştur. Bu gereksinimleri karşılayan en temel yapı türü konuttur. Rapoport'a (1969) göre; konut sadece barınma ihtiyacını karşılamakla kalmayan aynı zamanda sembolik anlamlar yüklü bir mekândır. Konut; güvenliği, sıcaklığı, aileyi, sosyal statüyü ve kültürel kimliği temsil eder. Konut; kültürel bağlam olarak, toplumun kültürel faktörlerinin etkisi altında gelişir ve dönüşür. Aynı zamanda sosyal ilişkilerin kurulup güçlendiği bir alandır. Aile hayatı, komşuluk ilişkileri ve sosyal etkinliklerin gerçekleştiği ilişkilerin merkezidir. Psikolojik olarak ise, bireyin kendisini güvende hissettiği, özdeşleştiği, anılar biriktirdiği ve aidiyet hissettiği bir merkezdir.

Ansiklopedik mimarlık sözlüğüne göre konut, "bir ya da birden çok insanın ikamet ettiği yer, ev, mesken, ikametgâh" olarak açıklanmaktadır (Hasol, 1998). Ayrıca konut, "içinde insanların yaşadığı, çevresi duvarlarla çevrili, odalara bölünmüş, kendine ait çatısı ve bazen de bahçesi olan ahşap, toprak veya betonarme yapı" olarak da tanımlanmaktadır (URL-1).

Sarıyel'in (2001) konut tanımı, konutun sadece fiziksel bir yapıdan ibaret olmadığını, aynı zamanda sosyal, kültürel ve tarihi boyutları da olduğunu vurgulayan kapsamlı bir tanımdır. Sarıyel'e göre konut, insanların yırtıcı hayvanlardan, düşmanlardan ve aşırı hava koşullarından korunmak için sığındıkları ve saklandıkları bir mekândır. Bu, konutun en temel işlevlerinden biri olduğunu ve insanlığın hayatta kalması için gerekli olduğunu gösterir. Ayrıca konutun günün olanak ve koşullarına göre şekillendiğini ve zamanla geliştiğini vurgulamaktadır. Bu, konutun statik bir olgu olmadığını, toplumların ihtiyaç ve beklentilerine göre sürekli değişen ve gelişen bir olgu olduğunu gösterir.

En temel haliyle konut; beslenme, uyuma ve dinlenme gibi beşerî ihtiyaçların karşılandığı, insanların fiziksel ve psikolojik ihtiyaç, beğeni ile taleplerine göre tasarlanan, zamanla farklılaşan insan gereksinimlerine bağlı olarak, tarihsel süreçte sürekli değişim ve dönüşümler göstermiş, belli ergonomik ölçülere sahip kapalı bir mekândır.

Konut; insanların yaşamak, barınmak, kişisel ihtiyaçlarını karşılamak ve kendilerini güvende hissettikleri alanlar olmalıdır. Konutlar, bireylere veya ailelere özel yaşam alanı

olarak hizmet veren yapılardır. Ayrıca konutlar insanların yaşam kalitesini etkileyen önemli unsurlardan biridir. Konut güvenli, sağlıklı ve konforlu bir yaşam sunmanın yanı sıra sosyal etkileşime de imkân sağlar. İnsanların konut ihtiyaçları, kişisel ve kültürel tercihlere, ekonomik duruma ve yaşam tarzına bağlı olarak değişiklik gösterebilir.

Konut, sadece bir barınak değil, aynı zamanda “kültürel kimliğin, yaşam tarzının, davranış kurallarının, çevresel tercihlerin, imgelerin, zaman ve mekân algısının yansıması” olan karmaşık bir olgudur. Ayrıca; kullanıcının kimliğini, kendini ifade etme ve donatma arzusunu ve bireyselliğini yansıtır (Gür, 2000).

Gür’ün (2000) açıklamalarından yola çıkarak ifade edecek olursak, konut farklı imgelerle olan ilişkilerine göre açıklanabilir.

- Kültürel kimlikle ilişkisi bakımından konut, sadece fiziksel bir yapı değil, aynı zamanda kültürel kimliğin bir ifadesi olarak açıklanabilir. Ait olduğu kültür ya da etnik grubun karakteristiklerini ve yaşam biçimini yansıtır. Bu nedenle, konutu incelerken sadece fiziksel özelliklerine değil, aynı zamanda içinde yaşayan insanların kültürel bağlamına da dikkat etmek gerekir. Konut, bir toplumun tarihini, coğrafyasını, dinini, sosyal yapısını ve ekonomik durumunu anlamak için önemli bir kaynaktır. Konutta kültürel kimlik, kullanılan malzemelerden, evin mimarisine ve dekorasyonuna kadar tüm detaylarda görülebilir. Örneğin, Türk evlerinde, ahşap oymacılığı, çini işlemleri ve halı dokumacılığı gibi geleneksel el sanatları ürünleri sıkça kullanılır. Bu, Türk kültürünün zenginliğini ve el işçiliğine verilen önemi göstermektedir. Japon evlerinde ise, şoji adı verilen sürme kapılar ve tatami adı verilen yer döşemeleri kullanılır. Bu, Japon kültürünün sadelik ve doğayla uyum içinde yaşama anlayışını yansıtmaktadır.

- Yaşam tarzı ve davranış kurallarını yansıtmaları bakımından konut, bulunduğu toplumun değerlerini, geleneklerini ve davranış biçimlerini yansıtır. Orta Doğu ve İslam kültürlerinde avlu, sadece geçiş alanı değil, aynı zamanda aile hayatının merkezi, misafirlerin ağırlandığı bir mekân ve dinlenme alanıdır. Bu, toplumların aile bağlarına verdiği önemi ve misafirperverliği yansıtmaktadır. Japon kültüründe ise sadelik, düzen ve doğayla uyum önemli değerlerdir. Bu nedenle Japon evleri genellikle minimalist bir tasarıma sahiptir ve küçük alanlarda maksimum kullanım sağlamayı amaçlamaktadır. Batı kültürlerinde ise daha çok açık planlı konutlar görülmektedir. Bu durum, sosyalleşmeye ve birlikte vakit geçirmeye verilen önemi gösterir. Mutfak, yemek odası ve oturma odası gibi alanlar genellikle tek bir alanda birleştirilerek sosyal etkileşimi teşvik eder.

- Çevresel tercihleri yansıtmaya özelliği olan konut, kullanıcının çevresel istek ve tercihlerine göre şekillenebilmektedir. Bazı insanlar doğayla iç içe bir konutta yaşamayı tercih ederken, bazıları şehir merkezine yakın bir mevkide olmayı tercih eder.

- Konut, kullanılan imgeler, zaman ve mekân algısı aracılığıyla da anlam kazanır. Bazı evler geleneksel ve geçmişe dönük değerleri temsil ederken, bazıları ise modern ve geleceğe yönelik olarak tasarlanır.

- Konut kullanıcının özünü yansıtmaya bakımından düşünüldüğünde, onun kimliğini, kendini ifade etme ve donatma arzusunu ve bireyselliğini de yansıtmaktadır. Bu kişiye özgü farklılıklar, evin dekorasyonunda, kullanılan sanat eserlerinde ve kişisel eşyalarda kendini göstermektedir.

Konut, insan yaşamının merkezini oluşturan bir yapıdır. Konut, ekonomik olarak insanların gelirlerini ve harcamalarını etkiler, bir yatırım aracı olabilir. Yaşadığımız yerler, kültürel olarak bizi şekillendirirken komşularımızla ilişkiler kurmamızı ve sosyal çevremizi oluşturmamızı da sağlar. Siyasal olarak, siyasi kararların alındığı ve uygulandığı bir alandır. Sembolik açıdan statü, başarı gibi olguların karşılığı olarak anlam ve önem kazanır. Bu, insanların evlerini; kimliklerini ifade etmenin ve toplumla bağlantı kurmanın bir yolu olarak görmeleri anlamına gelir. Konut, insan yaşamının her aşamasında önemli rol oynar. İnsanlar, doğumlarından ölümlerine kadar yaşamlarının her aşamasında en önemli zamanlarını evlerinde geçirirler. Evlerinde doğar, büyür, evlenir, çocuk yetiştirir, çalışır, yaşlanır ve ölürler. Bu da konutun insan yaşamının en önemli olaylarına ev sahipliği yapan bir olgu olduğunu gösterir. Her evin kendine özgü bir hikayesi ve kimliği vardır. Konutun tasarımı, dekorasyonu ve kullanımı, kullanıcının zevklerini, değerlerini ve yaşam tarzını yansıtır (Alga, 2005).

Konut, farklı disiplinlerden birçok araştırmacının ilgi alanına giren karmaşık bir olgudur. Her disiplin konuta farklı bir bakış açısıyla yaklaşarak, konutun anlamını ve önemini farklı şekillerde yorumlamaktadır. Sosyologlar konutu, insanların toplumsal etkileşimleri çerçevesinde tanımlar. Bu, konutun insanların aileleri, arkadaşları ve komşuları ile ilişkilerini kurduğu ve sürdürdüğü bir yer olduğunu gösterir. Psikologlar konuta, insan davranışları ve psikolojik olaylarla anlam kazandırır. Bu, konutun insanların duygularını, düşüncelerini ve kimliklerini ifade ettiği bir yer olduğunu gösterir. Mimarlar konuta hem kültürel hem de sosyal önemi olan bir yapı olarak yaklaşır. Bu, konutun tasarımının sadece işlevsellik değil, aynı zamanda estetik ve sembolik anlamlar da taşıdığını gösterir. İnşaat mühendisleri daha çok konutların yapım sistemleriyle ilgilenir. Bu, konutların güvenli,

sağlam ve sürdürülebilir olması için gerekli olan teknik ve mühendislik becerilerine odaklanmaktadır. Her disiplinin konuta farklı bir bakış açısı sunması, konutun karmaşıklığının ve çok yönlülüğünün anlaşılmasına yardımcı olur. Bu farklı bakış açıları, konutun sadece bir barınak olmadığını, aynı zamanda insanların yaşamlarının önemli bir parçası olduğunu ve insan ilişkileri, kimlik ve kültür üzerinde önemli bir etkiye sahip olduğunu gösterir.

Birleşmiş Milletler Habitat Forumu (BMHF, 2006) gerçek bir konutu sadece barınma alanı olarak değil, aynı zamanda insan onurunu ve haysiyetini korumak için gerekli olan temel hakları da sağlayan bir yer olarak tanımlamaktadır. Buna göre konut, aşağıdaki temel unsurları içerir (Tablo 1).

Tablo 1. BMHF'na göre konutta bulunması gereken temel unsurlar (URL-2)

Güvenlik	Kişisel güvenlik ve mülkiyete karşı koruma sağlar.
Uygun Fiyatlılık	Kullanıcının ödeme sınırlarını aşmayan bir bedele veya kiraya sahiptir.
Sürdürülebilirlik	Hane halkının atılma tehdidi altında olmadığı bir barınak sunar.
Temel Hizmetlere Erişim	Temiz su tesisatı, elektrik, en az bir mutfak, bir yıkanma yeri ve bir tuvalet ile donatılmıştır.
Erişilebilirlik	İş yeri, eğitim ve sağlık hizmetlerine kolayca ulaşma imkânı sağlar.

BMHF'nin gerçek konut tanımı, konut politikaları ve programları geliştirirken ve uygularken göz önünde bulundurulması gereken önemli bir çerçevedir. BMHF'nin tanımı, konutun sadece fiziksel bir yapıdan ibaret olmadığını, aynı zamanda sosyal ve ekonomik boyutları da olduğunu vurgulamaktadır. Gerçek bir konut sadece yoksulluk içinde yaşayan insanlar için değil, tüm insanlar için gereklidir. BMHF'nin tanımı, hükümetlerin konut haklarını korumak ve geliştirmek için aktif bir rol oynamaları gerektiğine de dikkat çekmektedir (URL-2).

Gür (2000) konutu tanımlarken, konutun sadece barınma ihtiyacını karşılamakla sınırlı olmadığını, aynı zamanda insanın yaşam tarzına ve kimliğine hitap eden bütüncül bir yaklaşımla ele alınması gerektiğini savunmaktadır. 1960'lardan beri konut çözümlerinin farklı kullanıcı grupları için uygun olmayabileceği bilinmektedir. Bu nedenle, konut tasarımı, kullanıcıların kim olduğunu, yaşam tarzlarını ve ihtiyaçlarını göz önünde

bulundurarak yapılmalıdır. Başarılı bir konut tasarımı, doğru yerde, doğru zamanda, doğru insanlar için doğru örgütlenme anlamına gelir.

Tablo 2. Konutta bulunan etkinlikler ve yapılan sınıflandırma (Gür, 1996)

Zorunlu biyolojik etkinlikler ve soy sürdürmeye yönelik etkinlikler	
Beslenme ile ilgili etkinlikler	Yiyecek hazırlama ve pişirme Yemek yeme Aperatif alma-atıştırma Bulaşık yıkama
Dinlenme ile ilgili etkinlikler	Uyku Uyuma Dinlenme Oturma ve uzanma
Sağlık ve bakıma yönelik etkinlikler	Kişisel bakım ve hijyen Giyinme ve soyunma Bebek ve çocukların bakımı ve beslenmesi Genel sağlık denetimleri Hasta bakımı
Eğitsel ve entelektüel etkinlikler	Ödev yapma ve derslere hazırlanma Meslekle ilgili ön hazırlıklar yapma Bilimsel yayın ve kitap okuma Özel kurslara katılma Düşünme, planlama ve tefekkür etme
Aile arasındaki eğlence ile ilgili etkinlikler	Yetişkin oyunları ve eğlenceleri Çocukların ev oyunları oynaması Müzik dinleme ve enstrüman çalma Sohbet etme Müzik dinleme ya da dinleti Gazete ve dergi okuma El işleri yapma (kadın-erkek) Televizyon-video izleme
Sosyal etkinlikler	Dostları yemeğe davet Dostları çaya davet Yatılı konuk ağırlama Tüm diğer toplu sosyal etkinlikler (düğün, nişan, parti, cenaze vb.)
Dinsel etkinlikler	Bireysel dinsel etkinlik Kolektif dinsel etkinlik (iftar, sahur, mevlit vb.)
Hobiler ve diğer yan uğraşlar	Dernek vb. çalışmalarıyla ilgili eylemler Mesleki ve gelir getiren işler Sanat ile ilgili etkinlikler Spor ile ilgili etkinlikler Evcil hayvanlarla ilgili uğraşlar vb.
Onarım ve bakım	Genel onarım ve bakımlar Giysi onarımı Çamaşır yıkama ve ütü yapma Bahçe işleri ve çiçek bakımı
Depolama	Erzak depolama Su ve yakıt depolama Giysi depolama Oyuncak depolama Temizlik malzemelerinin depolanması Bahçecilik malzemelerinin depolanması

Gür (1996), yukarıda belirlenen etkinlikler için, kentlileşme ile birlikte etkinlik türlerinin arttığını, bazı etkinliklerin ise çok nadir gerçekleştiğini ve etkinlik gruplarının belli konut mekânlarına ait olduğunu belirtmektedir. Bu nedenle konut türü ne olursa olsun

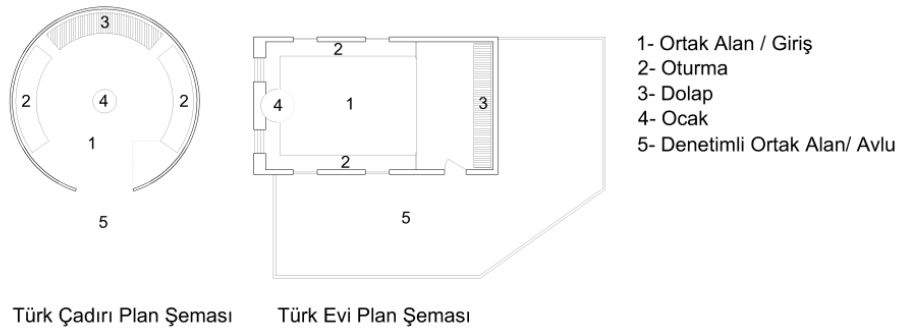
kullanıcısının konuttan beklentisi ve memnuniyetinin karşılanabilmesi için bu tür etkinliklerin sağlıklı bir şekilde gerçekleştirilebiliyor olması gerekmektedir (Tablo 2).

Günümüzde konutun dönüşümüyle birlikte, yukarıda belirtilen etkinlik gruplarından sosyal etkinliklerin çoğunun konut dışı alanlarda gerçekleştiriliyor olduğu görülmektedir. Bu tarz hizmetler konuttan istenen, talep edilen ve bu nedenle tercih edilen özellikler olarak öne çıkmaktadır.

Konut, tarihsel süreçte biçimsel ve kavramsal olarak sürekli değişim ve dönüşümler geçirmiş olmasına rağmen, temel olarak değişmeyen tek şey “güvenli bir yaşam” alanı sağlama çabasıdır. Bu kaygıyı yok etmek için ilk olarak, Maslow’un gereksinimler hiyerarşisindeki en temel basamak olan “barınma” ihtiyacına çözüm aranmıştır. Barınma ile fizyolojik ihtiyaçlar karşılandıktan sonra Maslow’un ihtiyaçlar piramidindeki daha üst basamaklarda bulunan gereksinimleri de karşılayabilmek için konut yıllar boyunca gelişmiş ve değişmek durumunda kalmıştır (Karaman, 1991).

2.2. Konutun Tarihsel Gelişimi

İnsanlık tarihinin ilk yerleşimlerinden biri olan Çatalhöyük’ten günümüze kadar konut kavramı, toplumsal, ekonomik ve kültürel değişimlerin aynası gibi sürekli bir evrim süreci geçirmiştir. İslamiyet’in kabulüyle birlikte, Türklerin göçebe yaşam tarzından yerleşik hayata geçişi, konut anlayışında önemli bir dönüm noktası olmuştur. Türk çadırının yerleşik hayata uygun hale getirilmesiyle ortaya çıkan Türk evi prototipleri, Anadolu’nun mimari dokusunu şekillendiren temel yapı taşlarından biri haline gelmiştir (Bozkurt, 2012) (Şekil 2).



Şekil 2. Çadır ve Türk Evi plan şeması (Bozkurt, 2012)

• Orta Asya Dönemi: Türklerin Orta Asya’da göçebe yaşam sürdürdükleri dönemde, taşınabilir konutlar yaygın olarak kullanılmıştır. En bilinen yapı tipi olan “yurt”, dairesel planlı, ahşap iskelet üzerine keçe kaplı yapılardan oluşmaktaydı (Şekil 3). Göçebe yaşamın gereksinimlerini karşılayan bu yapılar, Türklerin doğayla uyumlu yaşam biçimlerini yansıtır (Çelebi, 2010).



Şekil 3. Orta Asya Türk çadırı (URL-3)

• Anadolu’ya Geçiş (1071’den sonra) ve Selçuklu Dönemi (1075-1205): Anadolu’ya göçle birlikte, yerleşik hayata geçiş sürecinde kerpiç ve taş gibi daha dayanıklı malzemelerden yapılmış kalıcı konutlar inşa edilmeye başlanmıştır. Selçuklu döneminde avlulu ev tipolojisi yaygınlaşmış, evin merkezi bir alanı olan avlular, aile yaşamının odak noktası haline gelmiştir. Bu dönemdeki konutlar, genellikle avlulu, kare veya dikdörtgen planlı ve tek katlı yapılar olarak ortaya çıkmıştır (Öztürk, 2005).

• Osmanlı Dönemi (1299-1922): Osmanlı İmparatorluğu’nun 623 yıl süren tarihinde, konut mimarisi siyasi, ekonomik ve sosyal değişimlerle birlikte önemli bir evrim göstermiştir. Osmanlı İmparatorluğu’nda konut mimarisi, cumbalı evler, geniş saçaklar ve ahşap malzemeyle karakterize edilmiştir. Evler genellikle haremlik ve selamlık olmak üzere iki bölüme ayrılmıştır. Safranbolu evleri (Şekil 4), Osmanlı sivil konut mimarisinin önemli örneklerinden biridir. Yapılar genellikle zengin bir aileye ait olup doğal taş temeller üzerinde yükselir ve ahşap malzeme kullanımıyla öne çıkar. Aile mahremiyetine önem verildiğinden iç mekânlar genellikle geniş avlular ve bahçelerle çevrelenmiştir. Dönemin sosyal yapısını yansıtan evler, büyük ailelerin birlikte yaşamasına uygun olarak tasarlanmıştır (Eldem, 1984).



Şekil 4. 19 yy. Osmanlı kent dokusu, tarihi Safranbolu evleri (URL-4)

Osmanlı Dönemleri'nde konut mimarisi, yerel mimari geleneklerle birleşerek özgün bir karakter kazanmıştır. Taş ve ahşap malzemelerin kullanıldığı, zengin süslemeler ve iç mekân düzenlemelerine sahip konutlar inşa edilmiştir. Osmanlı Dönemi, konak, yalı ve köşkler gibi lüks konutların geliştiği bir dönem olmuştur (Şekil 5). Bu dönemde, konutların plan tipleri daha karmaşık hale gelmiş, iç avlular, eyvanlar, sofa ve harem bölümleri gibi farklı işlevlere sahip mekânlar ortaya çıkmıştır (Goodwin, 1971).



Şekil 5. Paşaoğlu Konağı, 1896, Ordu (URL-5)

Osmanlı Dönemi'nin sonlarına gelindiğinde, apartman şeklinde tasarlanan konut tipleri görülmeye başlanmıştır. Apartman tipi, ilk toplu konut örneği, İstanbul'da yapılan Harikzedegan (Tayyare) Apartmanlarıdır. 1922 yılında yapımı tamamlanan apartman 4 bloktan oluşmuş ve Mimar Kemalettin Bey tarafından tasarlanmıştır (Şelik 6). 19.yy.'ın

ikinci yarısından itibaren İstanbul başta olmak üzere büyük kentlerde belirli kullanıcıya yönelik örgütlü bir konut üretiminin olduğu görülmektedir (Erol, 2011).



Şekil 6. Harikzedegan (tayyare) apartmanlarının günümüzdeki hali (URL-6)

Cumhuriyet Dönemi öncesi, kentlerde göç ile birlikte artan nüfus yoğunluğu, batılılaşma hareketiyle yaşanan sosyal ve ekonomik yaşamdaki değişimler, ulaşım ağlarının gelişmesi ve yangınlar sonucu ortaya çıkan konut sorununu çözme amaçlı üretilen yeni konut tipleri: Geleneksel ahşap konutlarının değişime uğramasıyla oluşan tipler, sıra evler, apartmanlar, bahçe içinde banliyö evleri (Sayfiye Konutları) ve köşkler şeklinde gruplandırılabilir (Yücel, 1996).

- Cumhuriyet Dönemi (1923-1950): 1. Dünya Savaşı sonrası Cumhuriyetin ilanı ile birlikte modernleşme ve kentleşme politikaları önem kazanmıştır. Savaş sonrası ortaya çıkan konut ihtiyacı ile müstakil konut tipleri yerine apartman tipi konutlar ülke genelinde yaygınlaşmaya devam ederken, geleneksel Türk evi özellikleri yerini modern unsurlara bırakmıştır (Şenyapılı, 1998). Erken Cumhuriyet Dönemi'nde (1923-1930), kentlerde özellikle kamu görevlileri ve memurlar için modern apartmanlar yapılmaya başlanmıştır (Şekil 7). Bu dönemdeki konut projelerinde, Atatürk'ün "modernleşme" vizyonuna uygun olarak sade ve işlevsel tasarımlar benimsenmiştir (Tekeli, 1998). 1930'lu yıllardan itibaren, Bauhaus gibi modernist akımların etkisi hissedilmeye başlanmıştır. Özellikle Ankara ve İstanbul gibi büyük şehirlerde, uluslararası üslupla tasarlanan apartmanlar öne çıkmıştır (Bozdoğan, 2001) (Şekil 7). Bu dönemde konutlar genellikle orta sınıfa hitap etmiş, rasyonellik ve işlevsellik esas alınmıştır. Batılı mimari anlayışın etkisiyle, konutta modern malzeme ve teknolojilerin kullanıldığı, daha işlevsel ve ekonomik konutlar üretilmeye

başlanmıştır. Ortaya çıkan konut ihtiyacının karşılanamaması ve yüksek maliyeti nedeniyle daha ekonomik olan “lojman tipi konutlar ve kooperatifçilik” gibi konut üretim biçimleri ortaya çıkmıştır. Söz konusu iki üretim şekli toplu konut sunum biçiminin temelini oluşturur (Erol, 2011).



Şekil 7. Cumhuriyet Dönemi apartman örnekleri

15. yüzyıldan itibaren şekillenen konut, ülkemizde 20. yüzyılın ortalarından itibaren yaşanan sosyal ve teknolojik değişimlerle birlikte önemli dönüşümler geçirmiştir. Geleneksel Türk ailesinin tüm fertlerinin bir arada yaşadığı avlulu evler ve büyük konaklar yerini, çekirdek aile yapısına uygun, daha küçük ve işlevsel yapılara bırakmıştır. Kültürel değişimlerle birlikte büyük ailelerin dağılması ve çekirdek ailenin ön plana çıkması, konut anlayışında da köklü değişikliklere yol açmıştır (Doğan, 2019).

Popülist modernleşme olarak nitelendirilen bu dönem, çok partili siyasi yapıya geçiş, sanayi ve kentleşme olgularının da gelişmesiyle önemli değişikliklere ev sahipliği yapmıştır (Sey, 1999). Kentlerde yaşanan aşırı nüfus artışı ile kitlesel şekilde konut ihtiyacı doğmuştur. Daha önceki konut üretim biçimleri konut ihtiyacını karşılayamadığından, yap-satçı üretim, kooperatif üretim ve gecekondular şeklinde üretim modelleri ortaya çıkmıştır (Erol, 2011).

Artan iç göç dalgası, büyük şehirlerde gecekondular oluşumunu tetiklemiştir. Bu durum, kentlerde konut ihtiyacını artırmış ve çok katlı apartmanların yaygınlaşmasını sağlamıştır. Aynı dönemde, devlet destekli toplu konut projeleri gündeme gelmiştir (Keleş, 2021). Ancak bu projeler yeterli olmamış ve bunun yanında özel sektörün ağırlık kazandığı bir konut piyasası ortaya çıkmıştır.

1980, Türkiye tarihinde bir dönüm noktası olarak değerlendirilmektedir. Bu ayrımın temelinde, II. Dünya Savaşı sonrası kentleşme dinamiklerinin değişmesi, küresel ekonomik yönelimlerin belirginleşmesi, Türkiye’de 24 Ocak 1980 kararları ve 12 Eylül 1980 askeri darbesi yer almaktadır (Tekeli, 1998). Bu dönemde serbest piyasa ekonomisinin benimsenmesi, kentleşme ve konut politikalarında köklü değişikliklere yol açmıştır. 1980 sonrası konut üretimi, ekonomik liberalizasyon ve piyasa odaklı mekanizmaların etkisiyle farklılaşmış; bu dönemde “kapalı konut siteleri” gibi yeni kentsel formasyonlar ortaya çıkmıştır.

Bu dönemde ülkemizdeki sosyal ve ekonomik dönüşümlerin sonucunda, sosyo-ekonomik koşulların iyi olması, iş olanaklarının fazla ve çeşitli olması, altyapı hizmetlerinin gelişmiş olması, yaşanabilir modern bir hayatın olması, eğitim ve sağlık olanaklarına erişimin kolay olması gibi nedenlerle, kırsaldan şehirlere göç eden düşük gelirli vatandaşlar, barınma ihtiyacını karşılamak için genellikle imar planlarına uygun olmayan alanlarda gecekondu yapmaya başlamışlardır. Zamanla bu gecekondu bölgeleri, yapısal yetersizlikleri olan apartmanlara dönüştürülmüştür. Bu sorunu çözmek amacıyla devlet ve özel sektör, daha planlı ve düzenli konutlar inşa etmek üzere toplu konut projelerine başvurmuşlardır (Doğan, 2019).

1990’lı yılların başından itibaren Türkiye’de yaşanan hızlı kentleşme, ekonomik dönüşüm ve küreselleşme süreçleri, konut anlayışını ve türlerini önemli ölçüde etkilemiştir. Bu dönemde konut, sadece barınma ihtiyacını karşılayan bir yapı olmaktan çıkarak, sosyal statü, yaşam tarzı ve yatırım aracı olarak da önemli bir rol üstlenmiştir. Geçmişte daha çok müstakil ev ve apartmanlara dayalı olan konut stoku, 1990’lardan sonra “siteler, rezidanslar, loftlar” gibi yeni konut tipleriyle çeşitlenmiştir. Özellikle büyük şehirlerde güvenli ve sosyal donatılara sahip “kapalı siteler” de somut olarak görülmektedir (Şekil 8). Bu durum hem ekonomik farklılaşmayı hem de yaşam tarzlarındaki değişimi yansıtmaktadır.

Ayrıca büyük şehirlerin aşırı kalabalıklaşması ve yaşanan sorunlar, insanların daha sakin ve geniş yaşam alanlarına olan ihtiyacını artırmıştır. Bu durum, şehir merkezlerinden uzak, daha büyük, bahçeli evlerin bulunduğu banliyölerin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Banliyöler, sakinleri için sosyal ve fiziksel ihtiyaçları karşılayabilecekleri, şehir merkezine yakın ancak daha huzurlu yaşam alanları olarak tasarlanmıştır. Bu şekilde nitelikli konut alanları artış göstermiştir (Sivaslıoğlu, 2005).

	
Beykoz Konakları, İstanbul, 1993 (URL-9)	Altunizade Mesa Konakları Sitesi, İstanbul, 1997 (URL-10)

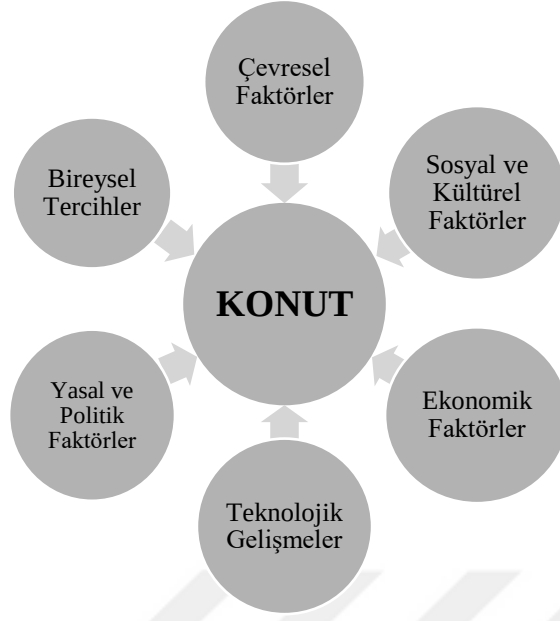
Şekil 8. 1990 Sonrası kapalı site örnekleri

Küresel mimari akımlar, konut tasarımında yeni trendlerin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Sürdürülebilirlik, enerji verimliliği ve akıllı ev teknolojileri gibi kavramlar, konut sektöründe giderek daha önemli hale gelmiştir. Gelir düzeylerindeki farklılaşma, konut tercihlerinde de belirleyici olmuştur. Lüks konut projeleri, orta gelirli konutlar ve sosyal konut projeleri gibi farklı segmentler ortaya çıkmıştır.

2.3. Konut Oluşumunu Etkileyen Faktörler

Konut; ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, çevresel ve yasal faktörlerin bir araya gelerek şekillenerek gelişim ve değişim gösteren bir olgudur. Bu faktörler, konut talebi ve arzını doğrudan etkileyerek piyasadaki dinamikleri belirler.

Konut, içinde yaşayan insanların fiziksel, kültürel, sosyal ve psikolojik ihtiyaçlarını karşılayan bir mekânsal örgütlenme biçimidir. Bu nedenle konut, çok sayıda faktörün etkileşimi sonucu ortaya çıkan karmaşık bir yapıdadır. Çevresel koşullar, sosyal ve kültürel değerler, ekonomik durum, teknolojik gelişmeler, yasal düzenlemeler ve bireysel tercihler gibi faktörler, konutların biçimini, işlevini ve anlamını belirler (Şekil 9).



Şekil 9. Konut oluşumunu etkileyen faktörler (Aktürk & Tekman, 2016)

- **Ekonomik Faktörler:** Gelir düzeyi, faiz oranları ve ekonomik istikrar, konut talebi üzerinde belirleyici bir etkiye sahiptir. Gelir düzeyindeki artış, bireylerin konut sahibi olma isteğini artırırken, faiz oranlarının yükselmesi kredi maliyetlerini artırarak talebi azaltır. Aynı zamanda, inşaat maliyetleri ve ekonomik büyüme hızındaki değişimler de konut talebini etkiler (Keleş, 2021).

Bireylerin veya ailelerin gelir düzeyi, konutun büyüklüğü, konumu, kullanılan malzemeler ve iç donanımı gibi faktörleri belirler. Ülkenin genel ekonomik durumu, konut piyasasını, inşaat maliyetlerini ve konut politikalarını etkiler. İnşaat malzemeleri ve işçilik maliyetleri, arazi fiyatları gibi faktörler, konut inşaat maliyetlerini belirler. Yüksek inşaat maliyetleri, konut arzını sınırlayabilir ve fiyatları yükseltebilir. İşsizlik oranı, faiz oranları, gelir düzeyleri ve genel ekonomik büyüme de konut talebini ve arzını belirleyen faktörlerdir.

Konutun fiyatı ve bireylerin finansal durumu, satın alma veya kiralama tercihlerinde doğrudan etkili bir faktördür. Bu bağlamda, “Bireylerin ödeme gücü, konut tercihlerinde en önemli belirleyicidir. Gelir düzeyindeki farklılıklar, talep edilen konut tiplerini de değiştirmektedir” (Öztürk, 2020).

- **Sosyal ve Kültürel Faktörler:** Toplumun aile yapısı, yaşam tarzı ve kültürel değerleri konut tasarımını ve tercihlerini etkiler. Örneğin, geniş aile yapısına sahip toplumlarda daha büyük ve çok odalı konutlar tercih edilirken, bireyselleşmenin hâkim olduğu toplumlarda daha küçük konutlar talep edilmektedir (Yıldırım, 2015).

Kültürel değerler yani gelenekler ve görenekler, her kültürün kendine özgü konut anlayışı ve mimari özelliklerini oluşturur. Örneğin, Japon evlerindeki minimalist tasarım veya Orta Doğu evlerindeki avlu konsepti, kültürel değerlerin bir yansımasıdır. Din, konutların yönü, iç düzenlemesi ve kullanılan semboller gibi unsurları etkileyebilir. Sosyal yapı yani aile yapısı, toplumsal statü ve komşuluk ilişkileri, konutların büyüklüğü, odaların sayısı ve düzenlenmesi gibi faktörleri belirler.

- Çevresel Faktörler: Konutun inşa edileceği bölgenin coğrafi ve iklimsel özellikleri, yapı malzemeleri ve tasarım üzerinde önemli bir etkiye sahiptir. Ayrıca, deprem gibi doğal afet riski bulunan bölgelerde dayanıklı yapı tasarımları ön plana çıkmaktadır (Öztürk, 2019).

Coğrafi koşullar, sıcak, soğuk, yağışlı veya kurak iklimler, konutların yapımında kullanılan malzemeler, çatı eğimleri, pencere büyüklükleri gibi özellikleri belirler. Topografya, arazi yapısı, konutun yerleşimini, temelini ve genel görünümünü etkiler. Bölgede bulunan doğal kaynaklar, inşaat malzemelerinin seçiminde ve enerji kaynaklarının belirlenmesinde etkili olur.

- Yasal ve Politik Faktörler: İmar planları, yapı yönetmelikleri ve devlet teşvikleri gibi yasal düzenlemeler konut oluşumunda önemli rol oynar. Sosyal konut projeleri ve kentsel dönüşüm uygulamaları, devletin konut sektörüne müdahale araçlarıdır (Demirci, 2021b). Konut oluşumunu etkileyen yasal düzenlemelerden olan, imar planları, konutların yerleşimini, yüksekliğini, yoğunluğunu ve mimari özelliklerini belirler. Yapı yasaları ise konutların güvenliği, sağlığı ve çevreye uyumu açısından belirli standartları belirlerken, hükümetin konut politikaları, konut sektörünü etkilemektedir. Örneğin, konut kredilerine sağlanan teşvikler, vergi indirimleri veya konut projelerine yönelik destekler, konut talebini arttırabilir veya konut fiyatlarını etkileyebilir.

- Bireysel Tercihler: Bireysel olarak kişilerin yaşam tarzları, konut tercihlerini etkiler. Örneğin, spor yapan bir kişi evinde bir spor salonu isteyebilir. Ayrıca kişilerin estetik anlayışı, iç dekorasyon, renk seçimi ve mobilya tercihlerini belirler.

Konut tercihlerinde bireylerin yaşı, gelir seviyesi, eğitim düzeyi ve meslek durumu önemli rol oynar. Örneğin, gelir seviyesi yüksek olan bireyler daha büyük, lüks ve merkezi konutlara yönelirken, orta gelir grubundaki bireyler fiyat ve ulaşılabilirlik açısından daha dengeli seçimler yapma eğilimindedir. Bu durumu destekleyen bir çalışmada, “Bireylerin gelir düzeyi arttıkça konutun fiziksel özellikleri ve sosyal çevresi gibi unsurlara daha fazla önem verdikleri” belirtilmiştir (Keleş, 2021).

Demografik açıdan, aile yapısı da tercihleri etkiler. Geniş ailelerde çok odalı konutlar tercih edilirken, çekirdek aileler daha kompakt konutları tercih edebilir. Bekâr bireylerin ise genellikle şehir merkezinde, ulaşım olanaklarına yakın konutları seçtikleri görülmektedir (Yıldırım, 2018).

Yaşam tarzı, bireylerin konut tercihlerinde belirleyici bir faktördür. Özellikle kentleşme ile birlikte bireylerin sosyal ihtiyaçlarını karşılayacak donatı alanlarına sahip konut projeleri tercih edilmektedir. Akyüz (2017), bu durumu şu şekilde ifade etmektedir: “Modern yaşam tarzının bir parçası olarak, bireyler sosyal tesislere sahip sitelerde yaşamayı daha fazla tercih etmektedir”.

Konutun bulunduğu konum, bireysel tercihlerde kilit bir rol oynar. İş yerine ve eğitim kurumlarına yakınlık, sağlık hizmetlerine erişim ve ulaşım ağlarına entegrasyon, tercihleri etkileyen başlıca unsurlar arasında yer alır. Bir çalışmada, “Şehir merkezine ve iş yerlerine yakınlık, bireylerin konut tercihinde belirleyici unsurlardan biridir” ifadesi yer almaktadır (Çelik, 2019).

Konutun dış görünüşü, iç tasarımı ve kullanılan malzemelerin kalitesi de bireylerin tercihlerinde etkili olmaktadır. Yapılan bir araştırmada, özellikle kadınların konut seçiminde iç mekân düzenlemelerine ve mutfak tasarımına daha fazla önem verdiği belirtilmiştir (Demirci, 2021a).

- **Teknolojik Gelişmeler:** Teknolojik gelişmeler, konut oluşumuna malzeme seçiminden inşaat tekniklerine, enerji verimliliğinden akıllı ev sistemlerine kadar birçok alanda etki etmektedir. Malzeme teknolojilerinin gelişmesi ile yeni malzemelerin keşfi, konutların daha hafif, daha dayanıklı ve daha estetik hale gelmesini sağlar. Bu etkiler, konutların tasarımını, işlevselliğini ve kullanıcı deneyimini dönüştürmüştür.

Yapı malzemeleri ve inşaat tekniklerindeki ilerlemeler; teknolojik yenilikler, yapı malzemelerinin çeşitlenmesi ve inşaat tekniklerinin gelişmesiyle konutların daha dayanıklı, estetik ve fonksiyonel olmasını sağlamaktadır. Özellikle prefabrikasyon ve modüler yapı sistemleri, inşaat sürecini hızlandırmakta ve maliyetleri düşürmektedir (Dikici, 2019).

Enerji verimliliği ve sürdürülebilirlik; enerji kaynaklarının verimli kullanımı ve çevre dostu uygulamalar, konut tasarımında öncelikli hale gelmiştir. Yenilenebilir enerji sistemleri, yalıtım teknolojileri ve enerji tasarruflu cihazlar, konutların çevresel etkisini azaltmaktadır. Bu bağlamda Özçelik (2017), “Enerji verimliliği sağlayan malzeme ve teknolojiler, sürdürülebilir konut tasarımında kritik bir öneme sahiptir” diyerek bu uygulamaların önemine dikkat çekmektedir.

Akıllı ev sistemleri ve otomasyon; teknolojik ilerlemeler, konutlarda akıllı ev sistemlerinin entegrasyonunu mümkün kılmıştır. Aydınlatma, ısıtma, güvenlik ve eğlence sistemlerinin otomasyonu, kullanıcıların yaşam konforunu artırmaktadır. Akyüz (2017), bu durumu şu şekilde özetlemektedir: “Modern akıllı ev sistemleri, konutlarda enerji tasarrufunu desteklerken kullanıcıların günlük yaşamını kolaylaştırmaktadır”.

İç mekân düzenlemeleri ve esneklik; teknolojik gelişmeler, konut iç mekânlarının daha esnek ve işlevsel tasarlanmasına olanak tanımaktadır. Hareketli bölme duvarlar, çok amaçlı mobilyalar ve akıllı depolama çözümleri, mekân kullanımını optimize etmektedir. Benzer bir görüşle Tuna (2020), değişen teknolojik ihtiyaçlar dahilinde konutların esnek tasarım anlayışına sahip olmasını gerektiğine değinmektedir.

Kültürel ve sosyal etkiler; teknolojik yenilikler, konut kültüründe de değişimlere yol açmıştır. Özellikle iletişim teknolojilerinin gelişmesi, evden çalışma ve uzaktan eğitim gibi yeni yaşam biçimlerini desteklemektedir. Bu durum, konutların mekânsal organizasyonunda farklı ihtiyaçların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Tuna (2020), bu durumu şu şekilde ifade etmektedir: “Konutlar, teknolojik gelişmelerle birlikte kullanıcıların sosyal ve profesyonel ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde yeniden tasarlanmaktadır”.

Sonuç olarak teknolojik gelişmeler, konut oluşumunda malzeme seçiminden tasarım anlayışına, enerji verimliliğinden kullanıcı konforuna kadar pek çok alanda belirleyici rol oynamaktadır. Bu gelişmelerin yakından takip edilmesi ve uygulanması, çağdaş ve sürdürülebilir konutların inşası için önem arz etmektedir.

2.3.1. Maslow Gereksinimler Hiyerarşisi Kuramı

Maslow gereksinimler hiyerarşisi kuramı incelendiğinde, konutta gerçekleştirilen etkinlikler ile konuttan karşılanması beklenen fiziksel ve psikolojik tüm ihtiyaçların aynı çatı altında toplandığı görülmektedir. Bu nedenle insan ihtiyaçları özelinde bakıldığında, bu gereksinimler hiyerarşisinin açıklanması ve anlaşılması, konut tercihlerinde ve memnuniyet düzeylerinin belirlenmesine yönelik çıkarımlar yapılmasını sağlayacaktır.

Bir psikoloji profesörü olan Abraham Harold Maslow kendi adını verdiği “Maslow Gereksinimler Hiyerarşisi” kuramını savunmaktadır. Gereksinim hiyerarşisi, psikolojide insan ihtiyaçlarını, önceliklerine göre sıralayan bir teoridir (Şekil 10).



Şekil 10. Maslow ihtiyaçlar piramidi (Şolt, 2018)

Bu teoriye göre, insanlar ihtiyaçlarını aşağıdan yukarıya doğru bir sıraya göre karşılamaya çalışırlar. Bu ihtiyaçlar beş temel kategoride sınıflandırılır. Maslow'a göre insan ihtiyaçlarının sınırı yoktur. Maslow, bireylerin sınırsız ihtiyaçlar arasından ilk olarak bazılarını karşılamaya odaklandığını ve bazı ihtiyaçların diğerlerinden daha öncelikli olduğunu belirtmektedir. Piramidin alt düzeyindeki ihtiyaçlar karşılandıktan sonra bir üst düzeydeki ihtiyaçlara motive olunabilir. Bireyler ancak alt düzeydeki ihtiyaçları doyum noktasına geldiğinde üst düzeydeki ihtiyaçları karşılama noktasında hazır hale gelirler. Örneğin, biyolojik ve fizyolojik gereksinimler insanların en temel ihtiyaçlarıdır ve bunlar gerçekleşmeden farklı arayışlara giremezler. İnsan, biyolojik ve fizyolojik ihtiyaçlar anlamında tatmin olduktan sonra bir sonraki basamaktaki ihtiyaç için motive olabilecektir (Maslow, 1970).

Maslow ihtiyaçlar hiyerarşisinin aşamaları; en alt düzeyde fizyolojik ihtiyaçlar olmak üzere, piramidin üst basamaklarına çıkıldıkça sırasıyla güvenlik ihtiyacı, ait olma ve sevgi ihtiyacı, saygı ve takdir edilme ihtiyacı ve en üst düzeyde ise kendini gerçekleştirme ihtiyacı olarak açıklanmaktadır (Şekil 10). Yukarıdaki hiyerarşiye göre en alt seviyede olan fizyolojik ihtiyaçlar ile insan hayatta kalabilmek için ilk olarak beslenme, uyuma, dinlenme gibi temel fizyolojik ihtiyaçlarını karşılamalıdır. Sonrasında sağlık, temizlik veya korkulardan emin olmak gibi temel ihtiyaçlardan olan ve ikinci basamakta bulunan güvenlik ihtiyacının karşılanması gerekir. Piramidin üçüncü basamağından sonra artık toplumsal ihtiyaçların önem kazandığı düşünülebilir. Örneğin kişinin bir toplumun üyesi olması ve

bununla birlikte yaşadığı topluluğa ait olma ihtiyacı ortaya çıkar. Ayrıca bu toplumda saygınlık kazanması ve sevilmesi ihtiyaçların üçüncü ve dördüncü basamaklarında yer alır. Maslow'a göre hiyerarşi piramidinin en üst basamağındaki ihtiyaçlar ise kişinin ruhsal yapısı, kendi iç benliği ile ilgilidir ve erdemli olmak, gerçekleri kabul etmek, objektif bir birey olabilmek gibi ihtiyaçlardır. Maslow, ihtiyaçlar hiyerarşisinin zirve noktasını “bir insan kendi potansiyelinin farkında olmalı ve ona ulaşmak için kendini zorlamalıdır” şeklinde tanımlamıştır. Sonuç olarak, bireyin kişilik olarak ulaşabileceği en üst noktayı ifade etmektedir (Şeker, 2014).

Söz konusu hiyerarşik sıralama, insanların yaşadığı konuttan beklenti ve ihtiyaçları anlamında düşünüldüğünde, günümüzde hala geçerliliğini koruyan ve konut üretim biçimlerinden kapalı site kavramının oluşumunda ve açıklanmasında oldukça etkili bir kuramdır. Bu bağlamda, günümüzde kapalı sitelerde Maslow (1970) gereksinimler hiyerarşisinin neredeyse tüm basamaklarında bulunan ihtiyaçların karşılanması amaçlanmaktadır. Tarihsel süreçte konut türlerinin çoğunlukla insan ihtiyaçlarına göre şekillendiği düşünüldüğünde, kapalı siteler fiziksel ve psikolojik ihtiyaçların tümünün karşılanabilmesi amacıyla ortaya çıkmıştır. Bu nedenle kullanıcı memnuniyet düzeylerinin yüksek olması beklenebilir. Fakat bu hipotezin araştırılması, doğrulanması, hangi özelliklerinin yetersiz veya gelişmeye açık olduğunun ortaya konulması gerekmektedir.

Maslow (1970) gereksinimler hiyerarşisi kuramı, kentsel anlamda da hayata geçirilebilecek ihtiyaçlardır. Toplu olarak yaşamının gerekliliği düşünüldüğünde, şehirleşmenin günümüzde geldiği noktada etkilerini görmek mümkündür ve bu ihtiyaçlar kentsel hizmetlere dönüşerek karşılık bulmaktadır. Kentlerin ideal yaşam alanları olan kapalı sitelerin her biri kendi özünde alt kent olma özelliği taşıdığından, kapalı siteler, gereksinimler hiyerarşisi kuramına göre incelenebilir ve eleştirilebilir özellikler taşımaktadır.

Maslow gereksinimler hiyerarşisi basamakları aşağıdaki gibi açıklanabilir:

- **Fizyolojik İhtiyaçlar:** Bu ihtiyaçlar, insanın hayatta kalması için gerekli olan temel ihtiyaçlardır. Bunlara yiyecek, su, uyku, barınma ve cinsel ilişki gibi ihtiyaçlar dahildir. “İnsan, öncelikle hayatta kalabilmesi için ihtiyaç duyduğu temel şeyleri karşılamayı amaçlar. Bu ihtiyaçlar karşılandıktan sonra, daha yüksek düzeydeki ihtiyaçlara yönelmeye başlar” (Şolt, 2018). “Fizyolojik ihtiyaçlar karşılanmadığında, insanlar bu ihtiyaçları karşılamaya odaklanırlar ve diğer ihtiyaçlar arka planda kalır” (Deci & Ryan, 1985).

- **Güvenlik İhtiyaçları:** Fizyolojik ihtiyaçlar karşılandıktan sonra, insanlar kendilerini güvende hissetme ihtiyacı duyarlar. Bu ihtiyaçlar, fiziksel güvenlik, ekonomik güvenlik, sağlık güvenliği, sevilme ve bir yere ait olma gereksinimi gibi ihtiyaçları kapsar. “İnsanlar kendilerini güvende hissetmeden, diğer ihtiyaçlara yönelmeye başlayamazlar” (Maslow,1970). “Güvenlik eksikliği, insanların fiziksel ve zihinsel sağlıklarını olumsuz etkileyebilir” (Hager & Cummins, 2009).

- **Sevgi ve Ait Olma İhtiyaçları:** Güvenlik ihtiyaçları karşılandıktan sonra, insanlar sevgi, saygı ve ait olma ihtiyacı duyarlar. Bu ihtiyaçlar, aileden ve arkadaşlardan gelen sevgi ve destek, sosyal gruplara aidiyet duygusu ve romantik ilişkiler gibi ihtiyaçları kapsar. “İnsanlar sevgi ve ait olma ihtiyacını karşılamadan, daha yüksek düzeydeki ihtiyaçlara yönelmeye başlayamazlar” (Maslow, 1970). “Sosyal bağlantı eksikliği, insanların zihinsel ve fiziksel sağlıklarını olumsuz etkileyebilir” (Baumeister & Leary, 1995).

- **Saygı İhtiyaçları:** Sevilme ve bir yere ait olma ihtiyaçları karşılandıktan sonra, insanlar kendilerine ve başkalarına saygı duyma ihtiyacı hissederler. Bu ihtiyaçlar, başarı, saygınlık, statü ve yetkinlik duyguları gibi ihtiyaçları kapsar. “İnsanlar saygı ihtiyacını karşılamadan, daha yüksek düzeydeki ihtiyaçlara yönelmeye başlayamazlar” (Maslow, 1970). “Kendine saygı duygusu, insanların zihinsel sağlıklarını ve yaşam memnuniyetlerini artırır” (Ryff, 1989).

- **Kendini Gerçekleştirme İhtiyaçları:** Tüm diğer ihtiyaçlar karşılandıktan sonra, insanlar kendi potansiyellerini gerçekleştirme ve hayatlarından anlamlı bir şeyler elde etme ihtiyacı duyarlar. Bu ihtiyaçlar, yaratıcılık, problem çözme, etik ve ahlaki değerlere bağlılık ve kişisel gelişim olarak örneklendirilebilir. Yukarıda bahsedilen ihtiyaçlar karşılanmadığı sürece, insanlar hayatlarının anlamsız olduğunu ve potansiyellerini tam olarak kullanamadıklarını hissedebilirler. Maslow’un ihtiyaçlar hiyerarşisi, insan motivasyonunu anlamak için önemli bir teoridir. Bu teori, pazarlama, reklamcılık, eğitim ve mimari gibi birçok farklı alanda kullanılmaktadır.

Maslow’un açıkladığı temel gereksinimler kapsamında düşünüldüğünde; konut ilk olarak kullanıcısının barınma, uyuma, yemek yeme, dinlenme gibi fiziksel ihtiyaçlarını karşılamalıdır. Bu ihtiyaçlar Maslow’un gereksinim hiyerarşisi kuramındaki piramidin ilk basamağını oluşturur. Bu özellikler tüm konut çeşitlerinden beklenen ortak özelliklerdir. Kapalı sitelerin ilk ortaya çıkışına baktığımızda ise güvenlik kaygısı ön plandadır. Bu ihtiyaç da Maslow’un öngördüğü ihtiyaçlar hiyerarşisi piramidinin ikinci basamağında yer

almaktadır. Söz konusu fizyolojik ihtiyaçlar ve güvenlik ihtiyacı Maslow tarafından temel gereksinimler olarak adlandırılır.

Maslow'un açıkladığı fizyolojik ihtiyaçlar içinde güvenlik ihtiyaçları, ait olma ve sevgi ihtiyaçlarını kapsayan temel gereksinimler yer almaktadır. Bunları, saygı ve takdir edilme ihtiyacı ile kendini gerçekleştirme ihtiyacından doğan insanın kendini geliştirme ihtiyaçları takip etmektedir. Günümüzdeki tüketim kültürü de düşünüldüğünde son yıllarda artan statü sahibi, prestijli ve seçkin yaşam biçimi arayışları, konutta tercih nedenleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Konuta yüklenen anlamlar ve konuttan beklentiler değişmiştir. Yeni bir konut tasarım modeli olarak kapalı siteler ortaya çıkmıştır. Maslow'un gereksinimler hiyerarşisindeki tüm ihtiyaç ve beklentilerle örtüşen bu konut tasarım modeli gün geçtikçe daha da çok talep görmektedir (Tablo 3).

Tablo 3. Maslow gereksinimler hiyerarşisine göre ihtiyaç türleri (Karaman, 1991)

Temel İhtiyaçlar	Fizyolojik	Barınma, Olanak, Erişebilirlik
Temel İhtiyaçlar	Korunma ve Güvenlik	Gizlilik, Kalabalıktan arınma, Alansallık, Kolay yönlendirme
Temel İhtiyaçlar	Bağlanma ve Katılım	Ortak İletişim Alanları Bir Topluluğa Ait Olma Katılma
Geliştirme İhtiyaçları	Saygınlık ve Tanınma	Özdeşleşme Kendileme
Geliştirme İhtiyaçları	Yetenekleri Geliştirme	Gelişme, Seçenek Özgürlüğü Esneklik ve Deneyim
Geliştirme İhtiyaçları	Duygusal ve Estetik Doyum	Dışavurum Biçimsel Estetik

2.4. Konut Türleri

Konutlar, kullanıldığı yapı malzemesine göre (ahşap, taş, betonarme, prefabrik), kullanım amaçlarına göre (yazlık konut, kışlık konut, sosyal konut), planlama biçimlerine göre (açık plan, kapalı plan, dubleks, tripleks, loft) ve yapı türlerine göre (müstakil, yarı müstakil, villa, apartman, site, residence, kapalı site) olarak gruplandırılmaktadır.

Yapı türlerine göre yapılan sınıflandırmayı açıklayacak olursak;

- **Müstakil Konut:** Genellikle tek aileye ait olan, kendi bağımsız arazisi üzerinde inşa edilen yapıdır. Müstakil konutlar, tek katlı veya çok katlı olarak inşa edilmektedir.

- **Yarı Müstakil Konut:** İki konutun ortak bir duvarı paylaştığı, genellikle dubleks veya tripleks şeklinde olan konutlardır.

- **Villa:** Büyük ve lüks konutlar olarak bilinen villalar, geniş araziler üzerinde tek başına yerleşebilir ya da küçük bir grup şeklinde konumlanmaktadır. Müstakil konutlardan daha büyük ve gösterişli konutlardır. Genellikle yüksek standartlara sahip, geniş bahçesi, özel havuzu, lüks özellikleri olup daha fazla mahremiyet ve konfor sunmaktadır.

- **Apartman:** Bir binada birden fazla dairenin bulunduğu konut birimleridir. Apartmanlar çok katlıdır ve her daire bağımsız bir yaşam birimi olarak tasarlanmıştır. Koridorlar, asansörler, merdivenler, apartmanlarda ortak kullanım alanı olarak paylaşılır. Stüdyo daireler veya 1+1, 2+1 gibi farklı büyüklüklerde olabilir.

- **Site:** Aynı arazi üzerinde birden fazla apartman bloğunun bulunduğu yerleşim alanlarıdır. Konut siteleri, ortak kullanım alanları, güvenlik sistemleri, yeşil alanlar ve bazen de sosyal tesisler gibi ek hizmetler sunmaktadır.

- **Residence:** Yüksek standartlara sahip, lüks yaşam alanları olan konut kompleksleridir. Sosyal alanlar (spor salonları, havuzlar, spa merkezleri vb.), güvenlik hizmetleri (7/24 güvenlik, resepsiyon) ve konsiyerj hizmetleri (bell servis, vale servisi, dormenler, şoförler) gibi ek hizmetler sunarlar. Şehir merkezlerine yakın, ulaşımın kolay olduğu konumlarda yer alırken, dairelerin genellikle daha küçük alanlara sahip olduğu ve daha yoğun bir şekilde dizildiği yapılardır.

- **Kapalı Site:** Kapalı sitelerin öncelikli amacı, sakinlerine güvenli bir yaşam alanı sunmaktır. Genellikle site girişinde güvenlik görevlileri bulunur ve kapalı devre kamera sistemi gibi güvenlik önlemleri alınır. Kapalı siteler, rezidanslara göre daha çeşitli konut tiplerini (müstakil ev, villa, apartman dairesi vb.) bir arada bulundurmaktadır. Kapalı siteler, genellikle daha geniş alanlara yayılmış olup, daha büyük yeşil alanlar, parklar ve oyun alanları gibi ortak kullanım alanlarına sahip olabilir. Kapalı sitelerde, sakinler genellikle daha fazla kişisel alana ve daha esnek bir yaşam tarzına sahiptir.

Konutlar, insanların kişisel yaşam alanı sağlamanın yanı sıra aile birliğini sürdürmelerine, güvenli bir ortamda dinlenmelerine ve kendilerini ifade etmelerine olanak sağlar. Konutlar aynı zamanda bireylerin toplum içinde yer almasını, toplumun bir parçası olmasını ve sosyal etkileşimde bulunmasını da destekler.

Günümüzde, kentlerde yaşanan güvenlik sorunu ve sosyal alan ihtiyacı vb. nedenlerle müstakil evler apartmanlara, apartmanlar sitelere ve siteler ise kapalı sitelere dönüşüm göstermektedir. Nüfus artışı ile birlikte kentlerin büyümek durumunda kalması ve bu nedenle yaşanan konut yetersizliği sonucu ortaya çıkan barınma ihtiyacı, konut üretiminde farklı planlama stratejilerini doğurmuştur. Sanayi Devrimi'nden günümüze gelindiğinde, değişen zamanla birlikte gelişen teknoloji ile insanların ihtiyaçlarını karşılayabilmek için farklı konut tipleri ortaya çıkmıştır. Kapalı siteler de bunlardan biridir.



3. KAPALI SİTELER

3.1. Kapalı Sitelerin Ortaya Çıkış Süreci ve Gelişimi

Kapalı sitelerin kökenlerini 19. yüzyılın sonlarında Amerika'daki banliyöleşme hareketine kadar götürmek mümkündür. Sanayileşme ve kentleşmenin artmasıyla birlikte, şehir merkezlerinden uzak, daha sakin ve güvenli yaşam alanları arayışı artmıştır. Bu arayışa paralel olarak, varlıklı aileler için özel olarak tasarlanmış, duvarlarla çevrili ve özel güvenli konut projeleri ortaya çıkmaya başlamıştır. 20. yüzyılın ortalarında ise, artan suç oranları ve toplumsal güvensizlikler, kapalı sitelere olan ilgiyi daha da artırmıştır. Özellikle 1970'li yıllarda Amerika'da, “gated community” (kapalı topluluk) olarak adlandırılan bu tarz konutlar, adeta birer güvenli liman gibi algılanmaya başlamıştır (Elkoca, 2022).

Dünyada yaşanan endüstrileşme sonucu kentlerdeki hızlı nüfus artışı beraberinde bazı sorunları getirmiştir. Kalabalık şehirler, heterojen toplum yapısı, suç oranlarının artış göstermesi, nitelikli konut sorunu, yapı yoğunluğunun fazla olması, alt yapı ve yeşil alan yetersizliği gibi sorunlardan dolayı insanlar yeni çözüm yolları arayışlarına girmiştir. Konut üretim biçimlerinin dönüşümüyle, kapalı siteler, bu sorunlara çözüm olarak görülen ve üst gelir grubuna yönelik tasarlanan alternatif alanlardır (Erol, 2011). Türkiye gibi tarıma dayalı ülkelerde tarım teknolojisine geçişin gecikmesi, verimli kırsal alanların azalması, kırsal sağlık ve eğitim hizmetlerinin götürülemeyişi, kentlerde üretime bağlı iş olanaklarının artması, sadece ülkemizde değil, tüm dünya ülkelerinde köylüyü kente göç etmeye zorlamıştır. Önceden sanayinin çekimiyle açıklanan kentleşme olgusu, artık doğrudan “kentsel çekim” olarak açıklanmaktadır (Gür, 2000).

Küreselleşme süreçlerinin aktif olarak yaşandığı kentlerde daha çok rastladığımız kapalı sitelerin ortaya çıkışında etkili olan faktörlerin başında; şehirlerdeki güvenlik sorunu, suça bulaşma korkusu, devlet eliyle sunulan temel hizmetlerin yetersizliği, toplumdaki sosyo-ekonomik eşitsizlik ve sosyal kutuplaşma şeklinde sıralanabilir (Işık & Pınarcıoğlu, 2005).

Kapalı ve korunaklı konut yerleşmeleri, günümüz kentlerinde giderek yaygınlaşan bir yaşam biçimidir. Bu tür yerleşmelerin tercih edilmesinde sıklıkla “güvenlik” gerekçesi öne sürülmektedir. Nitekim, birçok ülkede yaşanan etnik, ırksal ve sınıfsal gerilimler, bu tür

yerleşmelerin meşruiyetini destekler niteliktedir. Örneğin, Amerika Birleşik Devletleri'ndeki “siyah gettolar” ve Latin Amerika’daki “favelalar” gibi bölgelerde yaşanan şiddet olayları, güvenlik kaygılarını ortaya koymaktadır (Altun, 2010).

Kapalı site konsepti tarihsel süreç içinde Amerika’dan Avrupa’ya, Asya’ya ve Afrika’ya kadar tüm dünyada yaygınlaşmıştır. Farklı ülkelerde ve kültürlerde farklı biçimlerde yorumlansa da temel prensipler aynı kalmıştır. Bunlar; güvenlik, özel yaşam ve topluluk duygusudur.

Neoliberal politikalar, devletin ekonomik ve sosyal alanlardaki rolünü azaltarak serbest piyasa mekanizmalarını ön plana çıkaran yaklaşımlardır. Bu politikaların kentleşme süreçleri üzerindeki etkilerinden biri de kapalı sitelerin yaygınlaşmasıdır. Neoliberal politikalar, kentsel alanlarda mekânsal ayrışmayı teşvik ederek, farklı gelir gruplarının birbirinden izole yaşam alanları oluşturmaya neden olmuştur. Bu süreçte, yüksek gelir grupları için güvenli ve prestijli konut alanları olarak kapalı siteler inşa edilmiştir. Bu durum, toplumsal tabakalar arasındaki etkileşimi azaltarak sosyal ayrışmayı derinleştirmiştir. Neoliberal kentleşme sürecinde, bireylerin güvenlik ve toplumsal statü arayışları ön plana çıkmıştır. Kapalı siteler, bu ihtiyaçlara cevap veren yaşam alanları olarak görülmüş ve bu nedenle tercih edilmiştir. Neoliberal politikalar kapsamında uygulanan kentsel dönüşüm projeleri ve kamu arazilerinin özelleştirilmesi, kapalı sitelerin sayısının artmasına zemin hazırlamıştır. Bu projeler, genellikle yüksek gelir gruplarına hitap eden lüks konut projeleri şeklinde gerçekleştirilmiştir. Neoliberalizmle birlikte tüketim kültürü ve bireyselleşme ön plana çıkmış, bu da bireylerin yaşam tarzlarını ve konut tercihlerini etkilemiştir. Kapalı siteler, sundukları ayrıcalıklı hizmetler ve yaşam tarzıyla bu tüketim odaklı kültüre uygun mekânlar olarak öne çıkmıştır. Neoliberal politikalar, kentlerde mekânsal ve sosyal ayrışmayı artırarak kapalı sitelerin oluşmasını ve yaygınlaşmasını teşvik etmiştir (Karadağ & Durukan, 2022).

1980’li yıllardaki siyasi ve ekonomik dönüşüm, Türkiye’de kentsel dokuyu derinden etkileyen bir sürecin başlangıcı olmuştur. 24 Ocak kararları ve 12 Eylül 1980 askeri darbesi ile birlikte benimsenen neoliberal politikalar, ekonomideki dışa açılım ve kapitalistleşme süreçlerini hızlandırmıştır. Bu süreçte yaşanan önemli değişimlerden biri de kentsel dönüşüm olmuştur. Endüstrileşme ve kentleşmeyle birlikte artan nüfus ve yeni tüketim alışkanlıkları, mevcut kentsel yapının yetersiz kalmasına neden olmuştur. Özellikle yap-satçı ve gecekondular gibi informal yerleşim alanlarının yaygınlaşması, kentsel sorunları daha da derinleştirmiştir. Bu durum, devlet ve özel sektörün konut üretimine daha fazla ağırlık

vermesine yol açmıştır. Toplu Konut Yasası ve Konut Fonu gibi yasal düzenlemelerle birlikte, toplu konut üretimi devlet, kooperatifler ve özel sektör tarafından gerçekleştirilmeye başlanmıştır. TOKİ gibi kurumlar, Avrupa örneklerini temel alarak büyük ölçekli konut projeleri hayata geçirmiştir. Ancak zamanla özel sektörün konut piyasasındaki payı artmış ve lüks konut projeleri ön plana çıkmıştır. Bu projeler, başlangıçta orta sınıfı hedeflemesine rağmen, yüksek gelir grubuna hitap eden bir yapıya dönüşmüştür (Erol, 2011).

Günümüzde kapalı siteler, otopark, alışveriş merkezi, yüzme havuzu, sosyal tesisler ve çocuk oyun alanları gibi imkânlarıyla ideal bir yaşam alanı olarak görülmekte, barınmanın yanı sıra birçok ihtiyaca hızlı ve kolay erişebilme ile birlikte statü elde etme/yatırım yapma amacıyla tercih edilmektedir. Yine bu nedenlerden dolayı varlığını ispatlayarak gün geçtikçe kapalı siteler daha çok talep edilmektedir (Ateş & Yıldız, 2022). Kapalı sitelerin tarih boyunca, hangi ülkede hangi nedenlerden dolayı ortaya çıktığı ve tercih edildiği aşağıdaki tabloda bir arada bulunmaktadır (Tablo 4).

Tablo 4. Ükelere göre kapalı sitelerin ortaya çıkış ve tercih nedenleri (Gülümser, 2005)

Kıta	Ülke	Ortaya Çıkış ve Tercih Nedeni
Afrika	Güney Afrika	Güvenlik
Asya	Hindistan	Etnisite
	Suudi Arabistan	
	Endonezya	Güvenlik, Prestij, Etnisite
Avrupa	Avusturya	Prestij
	İngiltere	
	İspanya	Sezonluk Kullanım
	Fransa	
	Hollanda	Güvenlik, Prestij
Kuzey Amerika	Kanada	Yüksek Yaşam Standartları
	Amerika	Güvenlik, Prestij, Mahremiyet, Etnisite
Güney Amerika	Brezilya	Güvenlik, Prestij
	Arjantin	
	Meksika	
Okyanusya	Avustralya	Yüksek Yaşam Standartları
	Yeni Zelanda	

Ancak, Türkiye gibi etnik, ırksal ve sınıfsal çatışmaların daha az yoğun olduğu ülkelerde kapalı konut yerleşmelerinin yaygınlaşması, güvenlik gerekçesinin tek başına yeterli bir açıklama olmadığını göstermektedir. Bu bağlamda, Türkiye'deki kapalı konut yerleşmelerinin tercih edilmesinde daha çok “tüketim kültürü” ve “kentsel alandaki yatırım olanakları” gibi faktörlerin etkili olduğu söylenebilir (Korkmaz, 2019).

3.2. Kapalı Site Kavramı

Kuban’a (1996) göre; barınma, güvenlik ve korunma insanın yaşamı boyunca ihtiyaç duyduğu en önemli gereksinimlerdir. Konut ise bu gereksinimlerin karşılandığı temel yapı türüdür.

Konut, temelde bir korunma mekanizması olarak ortaya çıkmıştır ve bu özelliğiyle kale kavramıyla yakından ilişkili olduğunu söylenebilir. İnsanların kendilerini güvende hissetme ihtiyacı, konutların tarih boyunca biçim ve anlamını şekillendiren temel motivasyonlardan biri olmuştur. Doğal çevre, sosyal ilişkiler, istila veya göç, ideolojiler, siyasal ve ekonomik koşullar gibi faktörler, konutların gelişiminde belirleyici rol oynamıştır (Sey, 1999).

Konut tanımlarından da anlaşılacağı gibi güvenlik kaygısı insanlık tarihi boyunca temel ihtiyaç olarak görülmüştür. Konutun fiziksel özellikleri ve anlamı, zamanla birlikte değişim ve dönüşümler geçirmesine rağmen, güvenlik ihtiyacı halen geçerliliğini korumaktadır. Dünya tarihinde yaşanan gelişmeler sonucu ortaya çıkan, günümüzde üretimi artan ve tercih edilmekte olan kapalı siteler, insanların temel olarak güvenlik kaygılarına günümüz şartlarında çözüm getirme amacıyla üretilmektedir.

Kapalı siteler, modern yaşamın sonucu olarak ortaya çıkan güvenlik, konfor ve sosyal imkânların bir arada bulunduğu özel yaşam alanlarıdır. Bu sitelerde genellikle aşağıdaki işlevler yer almaktadır (Elkoca, 2022):

- Güvenlik: Site giriş ve çıkışlarında 7/24 güvenlik görevlisi bulunur. Site içinde ve çevresinde 24 saat kayıt yapan güvenlik kameraları yer alır. Sadece yetkili kişilerin siteye girişini sağlayan kartlı geçiş sistemleri kullanılır. Siteyi dış etkenlerden koruyan fiziksel sınır elemanları (çevre duvarları ve tel örgüler...vb.) inşa edilmiştir. Hırsızlık, yangın gibi durumlar için alarm sistemleri mevcuttur.

- Mahremiyet: Site çevresinde duvarlar ve site sınır hattını belirleyen diğer elemanlar, sakinlerin mahremiyetini sağlar ve kentsel alanlardan ayrı alt kent niteliğinde, site içerisinde sınırlandırılmış özel bir bölge oluşturur.

- Sosyal İmkanlar: Site sakinlerinin kullanımına özel açık veya kapalı yüzme havuzları bulunur. Spor aletleri, sauna, hamam, buhar odası, spor sahası gibi imkânlar sunan spor alanları yer alır. Sinema salonları, kafeler, restoranlar gibi sosyalleşme alanları vardır. Site sakinlerinin toplantı ve etkinlikler düzenleyebileceği salonlar bulunabilir.

- Çocuk Oyun Alanları: Çocukların güvenli bir ortamda oynayabileceği ve sosyalleşebileceği açık ya da kapalı oyun alanları veya parklar bulunur.

- Peyzaj Alanları: Yeşil alanlar, yürüyüş parkurları ve dinlenme köşeleri bulunur.

- Otopark: Site sakinlerinin araçlarını park edebileceği kapalı veya açık otoparklar mevcuttur. Siteye gelen misafirlerin araçlarını park edebileceği alanlar bulunur.

- Bakım ve Onarım Ekipleri: Sitedeki teknik sorunların çözümü için bakım ve onarım ekipleri görev yapar.

Tarihsel süreçte konutta ortaya çıkan değişimlerin yansıması sonucu, kapalı konut yerleşimleri literatürde en yaygın kullanımıyla “gated communities” olarak tanımlanmaktadır (Blakely & Synder, 1997).

Dünya’da ve Türkiye’de kapalı siteler için ortak bir tanımlama yapılmamıştır. Kapalı siteler, farklı araştırmacılar tarafından literatürde farklı şekillerde isimlendirilmiş ve ele alınmışlardır (Tablo 5). Kullanılan bu tanımlamalarda kapalı siteler için bahsedilen ortak özellikler; kent merkezinde veya kentin çeperinde bulunabilen, fiziksel ve psikolojik olarak kentin geri kalanından izole edilmiş, özel olarak korunmakta olan, güvenli kentsel alanlar olmalarıdır.

Tablo 5. Literatürde kapalı sitelere yapılan adlandırmalar

Literatürde Kapalı Sitelere Yapılan Adlandırmalar		Adlandırmayı Yapan Araştırmacı ve Yılı
Edge Cities	Kenar Kentler	Garreau, 1991
Fortified Enclaves	Duvarlarla Çevrelenmiş Yerleşim Bölgeleri (Korunaklı Adacıklar)	Calderia, 1996
Gated Communities	Kapalı Yerleşmeler	Blakely & Synder, 1997
Enclosed Neighbourhoods	Kapalı Komşuluklar	Landman, 2000

Tablo 5'in devamı

Enclosed Housing Developments	Kapalı Konut Yerleşmeleri	Glasze, 2003
Gated Enclaves	Kapılar Ardındaki Yerleşim Bölgeleri	Grant, 2003

Kapalı siteler, ortak kullanım alanlarının özelleştirildiği, giriş çıkışlarının kontrollü olduğu ve birden çok konuttan oluşan yerleşimlerdir. Aynı zamanda, kullanıcısı olmayan insanların girmemesi için kontrollü girişlere sahip, genellikle çevresi duvar ve/veya korkuluk gibi sınır elemanlarıyla çevrili güvenli yerleşim alanlarıdır (Blakely & Snyder, 1997).

Halk girişinin duvar ve parmaklık gibi yapı elemanlarıyla engellendiği, genellikle güvenlik personeli ve kameralı güvenlik sistemleri yardımıyla dışarıya karşı korunan ve ikamet edenlere güvenli bir yaşam alanı sunan aynı zamanda kullanıcılarına ortak sosyalleşme imkânı sağlamakla birlikte, sözleşmeler yapılarak tasarlanmış yaşam alanlarıdır (Blandy & Lister, 2003).

Kapalı site yerleşimlerinin girişindeki bir kapı ile kent trafiğine kapatılan kendine ait yollar üzerinde planlanmış konut kompleksleridir. Bu alanlarda, kent sakinlerinin girişine engel olmak amacıyla parmaklık, duvar veya doğal engeller kullanılmaktadır (Grant, 2003).

Kent çeperlerinde üretilen kapalı siteler için literatürde “altkent, banliyö ve suburb” gibi ifadeler kullanılmaktadır. Alt kent olarak ifade edilen kavram, 18. yüzyılda sanayi toplumlarında orta kesimde bulunan sınıfın hafta sonları yaşadıkları alanların sürekli olarak kullanmaya başlaması ile ortaya çıkmıştır. Şehir merkezlerindeki arazi ücretlerinin yükseliş göstermesi sonucu, yatırımcılar kent çeperlerinde bulunan arazilere yönelmiştir. Kapalı siteler, alt kentleşme kavramının günümüzdeki yansıması olarak görülebilir. Fakat, kapalı sitelerin kamusal alanları sınırlandırması, özel mülkiyet sistemi ile inşa edilmesi gibi özellikleriyle “alt kent” olgusundan farklılaşmaktadır (Erol, 2011).

Konutun “değerini koruyabilmesi”, istenen ve olması gereken bir özelliktir. Konutun değeri; değişim değeri, kullanım değeri ve statü değeri olmak üzere üç gruba ayrılır. Değişim değeri, alınıp satılırken talep görme düzeyi; kullanım değeri, kullanıcısının ihtiyaç ve beklentilerini karşılama düzeyi; statü değeri ise konutun sahip olduğu imkân ve özellikler olarak açıklanmaktadır (Çizmecı & Çınar, 2008). Günümüzde kapalı siteler bu üç değeri de taşıyacak şekilde tasarlanmaktadır.

20. yüzyılın sonlarında görülmeye başlayan ve temel özellikleriyle öncekilerden farklı bir barınma şekli ortaya koyan kapalı siteler, dünya genelinde ekonomik, kültürel, toplumsal dinamiklerin sonucu olarak karşımıza çıkmaktadır. Öte yandan neoliberal politikaların etkileri ile mekânsallaşan kapalı site yerleşimleri, yeni bir kentsel büyüme modeli ve konut sunum biçimi olmuştur. Kapalı siteler, dünya literatüründe postmodernite, tüketim kültürü ve neoliberal politikaları da içine alan bir kuramsal çerçeve üzerinden kapsamlı bir sosyolojik arka planla birlikte irdelenmektedir (Altun, 2010).

Kentlerin geçmişten günümüze uğradığı değişim içinde kentsel mekânlar da ekonomi, ticaret, inanç sistemleri, ideoloji sistemleri ve küreselleşme etkisi ile değişen kentsel gelişme politikaları ile farklılaşmış ve yavaş yavaş ayrılmaya başlamıştır. Bu farklılaşmanın mekânsal karşılığı olarak Kapalı Konut Yerleşimleri ortaya çıkmıştır. Kullanıcıların bu tip yerleşimleri tercih edilme nedenleri olarak; güvenlik, prestij, statü, kendi gibilerle olma isteği, mekânsal konfor, yenilik, malzeme kalitesi, sakin, huzurlu hayat vaatleri, tasarlanmış yeşil alanlar vb. sayılabilir.

Kapalı siteler, özünde konutun tarihsel süreçte geçirdiği dönüşümler sonucunda, toplumların ve yaşam biçimlerinin değiştiği küreselleşme çağına özgü yeni bir yaşam tarzını yansıtan mekân oluşumlarıdır (Alver, 2007).

Belli sınır ögeleri ile dışa kapalı ve aynı zamanda güvenli olma özellikleri ile öne çıkan kapalı siteler, yüksek gelir grubu tarafından yoğun olarak talep görmektedir. Üst gelir grubu tarafından sıklıkla tercih edilen bu konut türü sadece barınma işlevini karşılamakla kalmayıp günümüzde kişinin sosyal statüsünü ve profilini açıklayan bir kimlik ögesi olarak görülmektedir.

Kapalı siteler, ilk olarak 1980’li yıllarda Amerika Birleşik Devletleri’nin Kaliforniya kentinde ortaya çıkmıştır. Ortaya çıkışı postmodern sonrası döneme denk gelen kapalı konut yerleşimlerinin Türkiye’deki ilk örneklerini, yaşanan sosyo-ekonomik değişimlerle birlikte 1980 sonrası yıllarda görmekteyiz. Ülkemizde 2000 yılı sonrası dönemde üretimi hızla artmış ve günümüzde yüksek talep görmektedir.

Aynı zamanda kapalı konut yerleşimleri, küreselleşme sürecinde yaşanan toplumsal kutuplaşmanın mekânsal yansıması olarak da ifade edilmektedir. Kapalı konut yerleşimleri, sosyal, sınıfsal, ekonomik ve kültürel ayrışmanın mekânsal karşılığı olarak görülmektedir. Ayrıca ev, aile, yuva gibi kavramlar kullanılarak çeşitli pazarlama yöntemleriyle, kâr amacıyla alınıp satılan bir yatırım aracı haline gelmiştir (Kıvırcık, 2006).

Kapalı konut yerleşimleri, burjuvaziye özel, güvenli ve lüks yaşam alanları olarak sunulmaktadır. Bu alanlar, şehir hayatının karmaşasından uzak, doğayla iç içe ve tüm ihtiyaçların karşılandığı mini şehirler şeklinde tasarlanmaktadır. Özel güvenlik önlemleriyle dış dünyadan tamamen izole edilen bu yaşam alanları, sakinlerine “evrensel bir yaşam anlayışı” sunarak kendilerini diğer sosyal sınıflardan üstün görmelerini sağlamaktadır. Bu durum, sosyal eşitsizlikleri derinleştiren ve toplumsal ayrışmayı artıran bir durum olarak değerlendirilebilir (Ayten, 2011).

Fiziksel, sosyal, ekonomik, politik ve toplumsal faktörler kapsamında değerlendirildiğinde düzenli-planlı mekânlar, modern mimari çözümler, güvenilir-izole çevre, homojen toplumsal sınıf, kapalı yerleşmelerin olumlu yönlerindendir. Kent merkezinde ya da kentin banliyö alanlarında varlık gösterebilen bu yerleşimler, yer aldıkları çevrede nezh ortam sunmakta, rant oluşturma ve değerini artırmaktadırlar. Öncesinde eski niteliksiz yapıların bulunduğu veya gecekonduardan oluşan yerleşim alanları kapalı site yerleşimleri sayesinde, inşaat ve mekânsal kalitesi yüksek yapılarla birlikte daha nitelikli çevrelere kavuşmaktadır. Sınırlı erişim sunuyor olsa da ortaya çıkan yüksek kaliteye sahip yerleşimler kullanıcılar tarafından son yıllarda daha çok tercih edilmektedir. Ayrıca kent içerisindeki mevcut yapıların yaşı ve kalitesiz oluşu, yeşil alan azlığı, yetersiz doğal aydınlatma gibi nedenlerle kapalı site yerleşimlerinde yaşamayı cazip hale getirmektedir.

Kapalı konut alanları, günümüzde sadece birer yaşam alanı olmaktan öte, belirli bir sosyal statü ve yaşam tarzının sembolü haline gelmiştir. Bu alanlar, sakinlerine sunduğu özellikler sayesinde hem ekonomik bir yatırım aracı olarak görülmekte hem de sosyal bir kimlik belirleyicisi olarak işlev görmektedir. Bu tür yerleşimler, sakinlerinin zenginliklerini, tüketim alışkanlıklarını ve sosyal statülerini yansıtan bir vitrin görevi görür. Aynı zamanda, kent hayatının konforunu ve kırsal yaşamın huzurunu bir araya getirerek, sakinlerine özel bir yaşam deneyimi sunar. Bu sayede, kapalı konut alanları, sakinlerinin kendi sosyal çevrelerinde daha fazla tanınmalarını ve kabul görmelerini sağlar. Kısacası, kapalı konut alanları, modern toplumda sosyal statü, zenginlik ve belirli bir yaşam tarzının simgesi haline gelmiştir. Bu alanlar, sakinlerine hem bireysel hem de toplumsal düzeyde tatmin ve prestij sunmaktadır (İşlek, 2007).

Kapalı siteler, çoğunlukla kentin yeni gelişim alanlarında yer alırlar. Aynı sosyo-ekonomik gelir düzeyine sahip insanlar tarafından talep edilir ve kullanılır. Site kendini belli sınır elemanları ile çevresinden soyutlar. Ve bu şekilde içinde yaşayan insanların kullanımına özel kamusal alan ve kamusal hizmetlerden oluşan bir ortam yaratır.

Kullanıcılarına birçok avantaj sağlamasının yanı sıra kapalı sitelerin, kent ve kentli penceresinden bakıldığında dezavantajlarının da olduğu söylenebilir.

Kapalı sitelerin avantajları aşağıdaki gibi açıklanabilir:

- **Güvenlik:** Kapalı siteler, şehrin yoğunluğundan uzak, güvenlik kaygısının olmadığı alanlardır. Özel güvenlik personeli, güvenlik kameraları, kontrol noktaları gibi önlemlerle donatılmıştır. Bu da sakinlerin ve mülklerinin güvenliğini artırır ve hırsızlık, vandalizm gibi suçların riskini azaltır.

- **Daha Sakin ve Düzenli Bir Ortam:** Kapalı siteler, trafiğin kontrol altında tutulduğu ve dış gürültülerin daha az olduğu alanlardır. Bu da sakinlere daha huzurlu ve sessiz bir yaşam ortamı sunar. Ayrıca, site yönetimi genellikle ortak alanların bakımını ve düzenini sağlar, böylece estetik açıdan hoş bir görüntüye sahiptirler.

- **Çeşitli İmkân ve Hizmetlerin Sunulması:** Sunduğu sosyal ve kültürel imkânların çeşitliliği ile sakinlerinin hayat standartlarını ve yaşam kalitesini arttırmaktadır. Bu alanlar, çocuk oyun alanları, yürüyüş parkurları, spor alanları, yüzme havuzları, fitness merkezleri gibi aktivite seçeneklerini içeren alanlardır. Bazı sitelerde, bakım ve güvenlik gibi hizmetler de sunulmaktadır.

Kentli için bakıldığında sağladığı avantajlar ise, oluşan sitelerde hizmet sektöründe çalıştırılmak üzere insan iskân edilmesi, bazı sitelerin kentin çeperlerinde yer alması ve bu noktalara kadar alt yapı hizmetinin gitmesi ile bu hizmetlerden site çevresindeki diğer kentlilerin de yararlanabilmesidir (Erol, 2011).

- **Gizlilik ve Mahremiyet:** Kapalı siteler, sınırlı bir giriş ve çıkışa sahip olduğu için sakinlere daha fazla gizlilik ve mahremiyet sağlar. Bu, rahat bir yaşam sürmek ve kendilerini daha güvende hissetmek isteyen kişiler için önemli bir avantaj sağlamaktadır.

- **Yeşil Alanlar:** Kapalı sitelerde bulunan yeşil alan yoğunluğunun, kent merkezinde bulunan konutlarla kıyaslandığında daha fazla olması kullanıcılar için tercih nedeni ve avantaj olarak görülmektedir. Kapalı siteler genellikle kent merkezinden uzak, orman içinde, göl kenarında veya açık alanların düzenlenmesi şeklinde sunulmaktadır.

- **Statü Değeri ve Prestij:** Kapalı sitelerin yukarıda bahsedilen tüm özellikleri taşıması, site sakinleri için statü göstergesi olarak görülmektedir. Kapalı siteler üst gelir grubuna yönelik olduğundan kullanıcıları için ayrıcalık ve prestij sağlamaktadır. Aynı zamanda tüm bu özelliklerle donatılmış komplekslerdeki konutların mülk değerlerini korumaları ya da artırmaları kullanıcı için avantaj olarak görülmektedir (Erol, 2011).

Kapalı sitelerin dezavantajları ise aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Sosyal İzolasyon: Kapalı konut siteleri, sakinlerinin dış dünyayla olan etkileşimlerini azaltabilir. Kapalı sitelerin sunduğu imkânlar ile ortaya çıkan yaşam tarzı, kente karşı aidiyet hissetmeyen bir grubun oluşmasına neden olurken bu grubun kent sorunlarına da duyarsızlaştığı görülmektedir (Kurtuluş, 2005a).

Kapalı siteler, genellikle kendine özgü bir topluluğa sahiptir. Bu da bazı durumlarda sakinlerin dış dünyayla bağlantısını azaltabilir ve toplumsal izolasyona neden olabilir. Kapalı sitelerde yaşayan insanlar, dışarıdaki geniş toplumla daha az etkileşime geçebilir ve farklı yaşam tarzlarından ve kültürlerden yoksun kalabilir.

Kapalı siteler, kent mekânını fiziksel olarak bölerek sosyal gruplar arasında bariyerler oluşturur. Marcuse, (1997) bu tür yerleşimlerin, fiziksel sınırlarıyla birlikte toplumsal ayrışmayı da pekiştirdiğini vurgular. Bu durum, farklı gelir gruplarının bir arada yaşama olasılığını azaltır ve heterojen kent yapısını zayıflatır.

- Kentsel Ayrışma: Literatürde yapılan araştırmalarda, kapalı site kullanıcıları açısından düşünüldüğünde birçok avantajı varken; kent ve kent kullanıcıları açısından düşünüldüğünde ise olumsuz yönlerinin fazla olduğu anlaşılmaktadır. Kapalı sitelerin kent ve kentin kamusal hayatı ile ilişkisi, kentsel anlamda ayrışmayı artırmaktadır (Bartu, 2001).

Kentsel sorunlardan biri olan kentsel ayrışma (urban segregation) kavramı, literatürde sosyal ve mekânsal anlamda kapalı sitelerin eleştirilen özelliklerindendir. Kentsel ayrışma, sosyo-ekonomik ve kültürel farklılıklar nedeniyle kent sakinlerinin belirli bölgelerde yoğunlaşmasını ifade etmektedir. Bu ayrışmanın sosyal etkileşimi azalttığı ve gelir eşitsizliği ve yaşam kalitesi gibi alanlarda heterojen bir kent dokusu ortaya çıkardığından bahsedilmektedir. Ayrıca sitelerdeki dışa kapalılık ve kontrollü erişim, modern kentlerin tasarlanma ilkesiyle de çelişmekte ve kenti birbirine kapalı öbekler haline dönüştürmektedir (Kurtuluş, 2004). Kent içinde yarı özerk alanların oluşmasına neden olmaktadır.

Kentsel yüzeylerde ‘parçalanma’ ve bunun sonucunda özellikle sosyal mesafelerin artışı, sosyal ilişkilerin zayıflamasına yol açmaktadır. Topluma toplum özelliği veren ortak mekân paylaşma özelliği azalmaktadır.

Ateş ve Yıldız (2022) çalışmalarında, kapalı konut sitelerinin çeşitli problematikler taşıdığı ve hukuki, yönetsel, sosyal ve kentsel-ekolojik açılardan irdelenmeleri gerektiğini düşünmektedirler. Bu nedenle kapalı sitelerinin etkileşime olanak vermeyen mekânlar ve güvensiz bir toplum yarattığı, kentsel ve sosyal ayrışmayı arttırdığı, kamusal alana zarar verdiği, kentin fiziksel dokusunu bozduğuna dikkat çekmektedirler.

Eğitimli, ihtisaslaşmış, yüksek gelirli iş gücü tarafından terk edilen kent mekânının bu özelliklere sahip olmayan düşük gelirli gruplara ve/ya da küçük üretime kalmasıyla kentin kamusal alan özelliklerinin niteliği, etkisi, işlevi azalmaktadır.

- **Yüksek Maliyetler:** Kapalı sitelerde sunulan güvenlik, bakım, altyapı hizmetleri gibi ek hizmetler ilave maliyet gerektirmektedir. Bu hizmetlerin maliyeti, sakinlerin aidat veya yönetim giderleri olarak karşılanmakta ve bu nedenle, kapalı sitelerde yaşamak daha yüksek maliyetli olabilmektedir.

Kapalı sitelerin sağladığı tüm olanaklara rağmen her gün iş/okul ve ev arasındaki mesafeden kaynaklı yorgunluk ve masraflar site sakinleri için dezavantaj olarak düşünülmektedir (Özgür, 2006; Danış, 2001).

Kapalı sitelerin tasarımı, sadece güvenlik ve estetikle sınırlı kalmayıp, aynı zamanda sürdürülebilirlik kriterlerini de dikkate almaktadır. Bu, enerjinin verimli kullanımı, yeşil alanların korunması ve toplumsal etkileşimin teşvik edilmesi gibi unsurları içermektedir. Ancak, mevcut örnekler genellikle sosyal segregasyon ve çevresel sürdürülebilirlik arasında bir denge kurmakta yetersiz kalmaktadır.

3.3. Kapalı Site Tipolojileri

1980 yılları sonrası üretimi hızla artan kapalı siteler incelenerek dünyanın çeşitli ülkelerinde farklı araştırmacılar tarafından birçok sınıflandırma yapılmıştır. Bu araştırma kapsamında kapalı site tipolojileri, Blakely & Synder, Burke, Grant, Luymes, Kurtuluş ve Levent & Gülümser'in çalışmalarına göre açıklanmaktadır.

3.3.1. Blakely ve Synder'in Kapalı Site Tipolojisi

Blakely ve Synder (1997), kapalı siteler üzerine Kuzey Amerika'da kapsamlı çalışmalar yapmıştır. Bu çalışmalarda kapalı siteleri; topluluk bilincine sahip olma, komşuluk olgusu ve yer ile ilişkileri açısından irdelemişlerdir. Bunun sonucu olarak da kapalı siteleri üç temel başlık altında tanımlamışlardır (Tablo 6). Bunlardan birincisi yaşam tarzı toplulukları, ikincisi elit topluluklar ve son olarak da güvenli bölge topluluklarıdır.

Tablo 6. Blakely ve Synder'in kapalı site tipolojisi (1997)

Yaşam Tarzı Toplulukları Lifestyle Communities	Emekli Toplulukları (Retirement Community)
	Banliyödeki Yeni Kentler (Suburban New Town)
	Golf ve Aktivite Toplulukları (Golf And Leisure Community)
Elit Topluluklar Prestige Communities	Zengin ve Ünlü Kişilerden Oluşan Topluluklar (Rich And Famous Community)
	Yüzde Beşlik Gruba Dâhil Olan Zenginlerden Oluşan Topluluklar (Top – Fifth Communities)
	Orta Gelir Grubunun Bulunduğu Yüzde Beşlik Gruba Yakın Sayılabilecek Topluluklar (Executive Communities)
Güvenli Bölge Toplulukları Security Zone Communities	Kentte Erişimi Kısıtlı Alanlar (City Perch)
	Barikatlı Erişimi Kısıtlı Alanlar (Barricade Perch)
	Banliyöde Erişimi Kısıtlı Alanlar (Suburban Perch)

• Yaşam Tarzı Toplulukları (Lifestyle Communities): Bu gruba dâhil olan kapalı konut siteleri, güvenlik ve boş vakitler için birçok sosyal aktivite sunmaktadır. Yaşam tarzı topluluklarının ilk örnekleri yaz aylarını geçirmek üzere tercih edilen yazlık yaşam alanlarıdır. Bu tür kapalı konut sitelerinde yaşayan insanlar, birinci sıradaki tercih nedeninin, sağlanan sosyal olanaklar olduğunu ifade etmektedirler. Herhangi bir güvenlik kaygısı olmadan yaşamak, sitenin sağladığı olanaklar sayesinde aktif bir yaşam tarzına sahip olmak veya sadece üyelerin dâhil olabildiği aktivite kulüplerinin kullanılabilirliği nedeniyle diğer kapalı site türlerinden ayrılmaktadır (Ateş & Yıldız, 2022).

Bu tür siteler incelendiğinde, genel olarak mahalle kimliğinin ön planda tutulduğu ve bu şekilde pazarlandığı görülmektedir. Bu tarz siteler ortak alanlar çevresinde planlanmış olsalar da kişisel alanlar topluluk yaşamının önüne geçtiği için bu tür sitelerde topluluk olma bilinci de tam olarak gelişip oturmamıştır. Blakely ve Synder yaşam tarzı topluluklarını da üç alt bölüme ayırarak ele almıştır (Blakely & Synder, 1997):

- i. Emekli Toplulukları (Retirement Community),
- ii. Banliyödeki Yeni Kentler (Suburban New Town),
- iii. Golf ve Aktivite Toplulukları (Golf And Leisure Community).

i.) Emekli toplulukları olarak ifade edilen alt bölüm, orta ve üst-orta sınıf emeklilerine hitap eden, emekliliklerinin ilk yıllarında yaşamlarını sosyal ve aktif bir şekilde geçirmek isteyenlerin tercih ettiği topluluklardır. Bu tür kapalı konut siteleri genellikle ikinci ev olarak tercih edilmektedir. Bu türdeki kapalı konut sitelerinin çoğu yeşil alanların olduğu kent çeperlerinde inşa edilmektedir.

ii.) Banliyödeki yeni kentler, adından da anlaşılacağı gibi yeni bir tür banliyö yaşam tarzı topluluklarıdır. Bu gruptaki kapalı konut siteleri çok daha geniş arazilere inşa edilmiştir. Binlerce konut ve iş merkezinin yer aldığı, içerisinde ya da yakınında çeşitli sosyal aktivite imkânı sunan topluluk türleridir. Bu yeni kent türleri bazen eski olanın daha sonra güvenli hale getirilmiş ya da sonradan kapatılmış bir şekli de olabilmektedir. Bu grupta hedef olarak seçilen kullanıcı kitlesi farklılık gösterir ve bu siteleri yaşam tarzı nedeniyle tercih etmektedirler.

iii.) Golf ve aktivite toplulukları ise golf gibi boş zamanlarda yapılabilecek sosyal aktiviteleri kullanıcıların hizmetine sunan yerleşimlerdir. İlk olarak golf veya tenis aktiviteleri ön plana çıkmıştır. Bu grupta hedef kullanıcı kitlesi, genel olarak üst ve orta-üst gelir seviyesindeki kullanıcılar ve daha genç profesyonellere yöneliktir. Bu tür kapalı konut sitelerinin tercih nedenleri, kullanıcıya sunulan sosyal imkânlar ve spor aktiviteleridir. Bu gruptaki kapalı konut siteleri, yeşil alanlarla çevrili olan kent çeperlerine inşa edilmektedirler (Ateş & Yıldız, 2022).

• Elit Topluluklar (Prestige Communities): Kapalı konut yerleşimlerinin ikinci türü olan bu grupta kapalılık, prestij ve kendi gibilerle olma isteği ön plana çıkmaktadır. Bu tür yerleşimlerde amaç, sosyal statü açısından homojen bir yapı oluşturmak ve üst gelir grubuna dâhil olanların bütün ihtiyaçlarını karşılamaktır. Burada yaşayan insanlar kendilerini toplumdaki diğer insanlardan korunması gereken farklı kişiler olarak gördüklerinden dolayı bu alanları tercih etmektedirler. Elit toplulukların, yaşam tarzı topluluklarıyla arasındaki fark ise; bu grubun üyelerinin boş zaman aktivite olanakları için değil, kendilerine sunulan mahremiyet alanları ve kişiye özel alanlara sahip olmalarıdır” (Ateş & Yıldız, 2022).

Elit topluluklar, Amerika’da oldukça sık görülen bir kapalı konut yerleşimi türüdür. Bu yerleşim türündeki kapalı sitelerde göz alıcı giriş alanları ve ihtişamlı cepheler yer almaktadır. Blakely ve Synder yapmış olduğu sınıflandırmada, elit grupları da üç alt gruba ayırarak incelemiştir.

- i. Zengin ve Ünlü Kişilerden Oluşan Topluluklar (Rich and Famous Community),
- ii. Yüzde Beşlik Gruba Dâhil Olan Zenginlerden Oluşan Topluluklar (Top – Fifth Communities),
- iii. Orta Gelir Grubunun Bulunduğu Yüzde Beşlik Gruba Yakın Sayılabilecek Topluluklar (Executive Communities) (Blakely & Synder, 1997).

i.) Zengin ve ünlülerden oluşan topluluklar, gelir düzeyi olarak en yüksek sınıfta bulunanların tercih ettikleri bir gruptur. Üst düzeyde güvenli ve mahrem bir şekilde inşa edilmişlerdir. Aslında kapalı konut sitelerini tercih etme nedenleri kendilerini basın mensuplarından koruma amaçlıdır.

ii.) Yüzde beşlik gelir grubuna dâhil olan zenginlerden oluşan topluluklar, benzer sosyal yapıdaki bir gruba dahil olmayı isteyen, ilk gruba göre nispeten daha az gelire sahip olan insanlardan oluşan ve ayrıcalıklı olduğunu göstermek isteyen, fiziksel ve sosyal güvenliklerinin, benzer sosyal yapıya sahip grupta yükseleceği fikrindeki iş adamları, genel müdürler gibi meslek mensuplarından oluşmaktadır.

Planlama aşamasında göz alıcı giriş kapılar, ihtişamlı cepheler ve göletler inşa edilmektedir. Bu gruba ait olan insanların kapalı konut sitelerini tercih etme nedenleri yalnızca saygın ve ayrıcalıklı olmak istemeleridir.

iii.) Orta gelir grubunun bulunduğu yüzde beşlik gruba yakın sayılabilecek topluluklar, ikinci gruba dahil olmak isteyen, orta gelirli kişilerin oluşturduğu ve ayrıcalıklı siteler olarak sunulan kapalı sitelerdir. Tasarım olarak bu siteler, yüzde beşlik gelir grubunun oluşturduğu ikinci tipteki kapalı konut sitelerine benzemektedir fakat ikinci gruba göre yüz ölçüm olarak daha küçük alanlara inşa edilmektedirler.

• Güvenli Bölge Toplulukları (Security Zone Communities): Bu tür kapalı sitelerin ortaya çıkışı tamamen güvenliği sağlamak amaçlıdır. Genel olarak kentin içinde bulunurlar. Bazı sokak girişleri, güvenlik kaygısıyla belli sınır ögeleri kullanılmak suretiyle kapatılır. Bu şekilde sonradan kapatılan konut blokları şeklinde yapılardır. Güvenli bölge toplulukları, Amerika ve Çin’de sadece yerel yönetimlerden izin alınarak oluşturulmaktadır. Yoksulların barındığı kent içi semtlerde veya toplu konut projelerinde, yabancı madde kullanımı, araçlardan ateş açma gibi suçlar fazla görüldüğünden bu tür durumlardan korunmak amacıyla oluşturulmuş semtlerini ve caddelerini şehrin kullanımına kapatıp sadece kendi üyelerinin geçişine izin vermektedirler. Yerel yönetimlerden izin alınarak, sokaklar ve yaşam alanları dış çevreye kapatılmaktadır. Blakely ve Synder bu tipi “korku

adacıkları” olarak da adlandırmaktadır. Bu tür kapalı sitelerde alt ve orta sınıftan insanlar yaşamaktadır (Blakely & Synder, 1997).

Blakely ve Synder’e göre üç gruba da bakıldığında; yaşam tarzı toplulukları, elit gruplar ve güvenli bölge topluluklarında kapalı sitelerin ortaya çıkışını doğuran temel nedenler benzerdir. Bunlar; “denetimi sağlamak”, “mahremiyet”, “güvenlik” ve “korku”dur. Sadece güvenli bölge topluluklarında kapatma sonradan gerçekleştiği için, sitede yaşayan insanların isteğiyle olmuştur. Blakely ve Synder güvenli bölge topluluklarını kendi içerisinde üç alt gruba ayırarak incelemiştir (Blakely & Synder, 1997):

- i. Kentte Erişimi Kısıtlı Alanlar (City Perch)
- ii. Barikatlı Erişimi Kısıtlı Alanlar (Barricade Perch)
- iii. Banliyöde Erişimi Kısıtlı Alanlar (Suburban Perch).

i.) Kentte erişimi kısıtlı alanlar, hane sakinleri kendilerini suç unsurlarından ve yoğun trafikten koruyup soyutlayarak güvende kalmak, yaşam alanlarının güvenli olmasını sağlamak, sokaklarını güvenle kullanabilmek, çocuklarını trafik kazalarından korumak amacıyla sınırlandırmak ve kapatmak istemektedir. Kapılar gösteriş amaçlı değil, o evde yaşayan kişiler tarafından zorunlu olarak güvenlik nedeniyle kullanılmaktadır.

ii.) Banliyölerdeki erişimi kısıtlı alanlar, kendilerine yakın çevrelerde artan suç oranlarından endişelenerek, aynı durumları yaşamamak için mahalle sakinleri tarafından sınırlandırılıp dışarıya kapatılan alanlardır. Sakin ve huzurlu bir yaşam sürdürdükleri mahallelerini suç unsurları nedeniyle boşaltmak istemeyen mahalleli değişmek zorunda olan mahallelerini korumak amacıyla kapatmışlardır. Bu alanlardaki kapatmanın temel nedeni suçtan korunmaktır.

iii.) Barikatlı erişimi kısıtlı alanlar, kentin içerisindeki mahallelerde görülmektedir. Nispeten büyük mahallelerde, mahalle sakinlerinin bütçesinin yetmediği durumlarda, mahalle tümüyle kapatılamadığından, bu mahallelerde kapatma işlemi sokak girişlerine konulan barikatlarla sağlanmaktadır. Buralarda kapatma, güvenlik endişesiyle sokaklar özelleştirilerek gerçekleştirilmektedir (Ateş & Yıldız, 2022).

3.3.2. Burke'nin Kapalı Site Tipolojisi

Matthew Burke, 2001 yılında katıldığı uluslararası konferansta, “Kapalı Site Sakinlerinin Yaya Davranışları” başlıklı araştırmasıyla Amerika, İngiltere ve Avusturalya’daki dışarıya kapalı konut yerleşimlerini beş ana başlıkta değerlendirerek açıklamaktadır (Burke, 2001) (Tablo 7).

Tablo 7. Burke'nin kapalı site tipolojisi (2001)

Burke'nin Kapalı Site Tipolojisi (2001)	Kentin Güvenlikli Alanları (Urban Security Zones)
	Güvenli Apartman Kompleksleri (Secure Apartment Complexes)
	Güvenli Banliyö Arazileri (Secure Suburban Estates)
	Güvenli Dinlenme Yeri Toplulukları (Secure Resort Complexes)
	Güvenli Kırsal Konut Arazileri (Secure Rural – Residential Estates)

- **Kentin Güvenlikli Alanları (Urban Security Zones):** Burke'ye göre, bu gruptaki kapalı siteler, eskiden beri var olan nispeten daha küçük mahallelerin güvenlik endişeleri nedeniyle ortaya çıkmıştır. Bu siteler, sosyal sorunlardan doğan suçlardan korunmak amacıyla oluşturulmuş, dış dünyadan izole edilmiş yerleşimlerdir. Kapalı konut sitelerinin temel amacı, sosyal sorunlardan uzak durarak, sakinlerine daha güvenli ve huzurlu bir yaşam sunmak, istenmeyen kişilerin ve araçların girişini engellemektir. Bu tür siteler, şehir içindeki tüm konut alanlarını kapsayacak şekilde geniş bir alana yayılmaktadır.

- **Güvenli Apartman Kompleksleri (Secure Apartment Complexes):** Yüksek yapı bloklarından oluşan ve günümüz kapalı konut yerleşimlerinde olduğu gibi site çeperinde duvar benzeri fiziksel bir sınır elemanı olmayan güvenlikli konut kompleksleridir. Bu sitelerde güvenlik, sınır elemanları ile değil, yüksek güvenlik önlemleri ile sağlanmaktadır. Bu gruptaki siteler, kentin toplu taşımaya yakın ve doğrudan bağlantılı konumlarında yer alır ve dışarıdan izole edilmiş yaşam alanlarıdır. Bu binalara araçsız ulaşım kolaylığı ve sınırlı yaya trafiği, sakinler tarafından tercih edilmelerinin başlıca nedenleridir.

- **Güvenli Banliyö Arazileri (Secure Suburban Estates):** Günümüzdeki kapalı konut yerleşimleri ile çok yakın özellikler gösteren bir türdür. Bu türdeki siteler, şehir merkezlerinden uzak, genellikle kırsal veya yarı kırsal bölgelerde yer alırlar. Yeşil alanlarla çevrili ve güvenlik için duvarlarla kapatılmıştır. Müstakil villalardan oluşur ve genellikle

aynı mimari tarz ve malzeme ile tasarlanan güvenli konut kompleksleridir. Duvarlarla çevrili bu sitelerde, havuz ve spor salonu gibi ortak kullanım alanları bulunmaktadır. Bu tür siteler, sakinlerine huzurlu, güvenli ve doğayla iç içe bir yaşam sunmayı hedefler.

- **Güvenli Dinlenme Yeri Toplulukları (Secure Resort Complexes):** Bu türdeki kapalı siteler, güvenli banliyö arazilerine göre daha geniş bir alan kullanımına sahiptir. Lüks ve farklı yaşam tarzları sunan, çeşitli aktiviteler için olanaklar sağlayan ve güvenlik önlemlerinin yüksek olduğu özel kapalı sitelerdir. Bu sitelerde sakinler, golf oynama, gölde dinlenme, tenis oynama ve yüzme gibi birçok aktiviteyi yapabilir. Dinlenme amacıyla sunulan bu olanaklar kişilerin yaşam tarzlarını şekillendirmektedir.

- **Güvenli Kırsal Konut Arazileri (Secure Rural-Residential Estates):** Bu tür konutlar, şehir merkezlerinde yer alırlar. Eski yapılara benzeyen, ancak güvenlik önlemleriyle donatılmış bahçeli konutlardan oluşurlar. Kırsal alanlardaki büyük konut sitelerinden farklı olarak, arazide kapladığı alanlara bakıldığında, konutlar daha küçük ölçeklidir ve peyzaj alanları daha fazla yer kaplamaktadır (Gülümser, 2005).

3.3.3. Grant'ın Kapalı Site Tipolojisi

Kapalı siteleri inceleyen diğer bir araştırmacı da Jill Grant (2003)'tür. Grant kapalı siteleri genellikle denetimli giriş ve güvenlik elemanlarının türlerine göre sınıflandırmaktadır (Tablo 8). Kapalı sitelerin genel anlamda benzer olduklarını sadece dış mekândan ayrılma biçimleri ile sınır elemanları ve güvenliğin sağlanma biçimlerine göre birbirinden ayırdığını savunmaktadır (Grant & Mittelsteadt, 2004).

Tablo 8. Grant'ın kapalı site tipolojisi (2003)

Grant'ın Kapalı Site Tipolojisi (2003)	Dekoratif Kapı Kullanımı (Ornamental Gating)
	Duvarlı Alt Yerleşmeler (Walled Subdivisions)
	Barikatlı Caddeler (Barricaded Streets)
	Kapıyla Kontrol Edilen Girişler (Faux Gated Entries)
	Kısmen Kapatılmış Caddeler (Partially Gated Roads)
	Tamamen Kapatılmış Caddeler (Fully Gated Roads)
	Girişi Kısıtlı Sınırlanmış Yerleşmeler (Restricted Entry Bounded Subdivisions)
	Girişi Kısıtlı Güvenlikli Yerleşmeler (Restricted Entry Guarded Subdivisions)

- **Dekoratif Kapı Kullanımı (Ornamental Gating):** Kapalı yerleşme çevresinde sınır olmamasına rağmen yaya ve araç erişimi giriş çıkışlarda kapı ile sağlanmaktadır. Yerleşmenin isminin yazılı olduğu bu kapılar ayrıca sitenin kimliğini yansıtmaktadır.

- **Duvarlı Alt Yerleşmeler (Walled Subdivisions):** Çit veya duvar elemanlarıyla çevrelenmiş bu yerleşmeler yaya ve araç trafiğine tamamen açıktır.

- **Barikatlı Caddeler (Barricaded Streets):** Yerleşimin çevresi sınırlandırılmamış olup, yerleşimin girişinde araç girişi; çitler, saksılar veya beton bariyerlerle engellenmiştir. Yerleşim alanı, yaya trafiğine tamamen açıktır.

- **Kapıyla Kontrol Edilen Girişler (Faux-Gated Entries):** Yerleşimin sınırları çit veya duvar gibi elemanlarla belirlenmiştir. Bu yerleşimlerde, zincirler veya direklerle sınırlandırılmış girişler veya güvenlik kulübeleri bulunmaktadır. Bu sayede, site sakinleri haricindeki araç girişini önlemek amaçlanmıştır.

- **Kısmen Kapatılmış Caddeler (Partially Gated Roads):** Kırsal veya kentsel alanlarda bulunan bu caddeler yılın bazı zamanlarında bariyerlerle kapatılmaktadır. Bu caddeler yaya girişine açıktır.

- **Tamamen Kapatılmış Caddeler (Fully Gated Roads):** Sınırları su veya vadiler gibi doğal elemanlarla belirlenmektedir. Merkezden uzakta yer alan bu yerleşimler, girişlerini doğal ya da insan yapımı elemanlarla yaya ve araç erişimine kapatabilirler.

- **Girişi Kısıtlı Sınırlanmış Yerleşmeler (Restricted Entry Bounded Subdivisions):** Sınırları çit, duvar veya doğal elemanlarla belirlenmiş banliyölerde bulunan yerleşmelerdir. Yerleşime erişim, giriş kapılarıyla kontrollü olacak şekilde sınırlandırılmıştır. Yerleşimde yaşayanlar video ve telefon sistemleriyle ziyaretçi girişini kontrol etmektedirler.

- **Girişi Kısıtlı Güvenlikli Yerleşmeler (Restricted Entry Guarded Subdivisions):** Sınırları çit, duvar veya doğal elemanlarla belirlenmiş banliyölerde bulunan yerleşmelerdir. Yerleşime erişim, giriş kapılarıyla kontrollü olacak şekilde sınırlandırılmıştır. Yerleşimde yaşayanlar video ve telefon sistemleriyle ziyaretçi girişini kontrol etmektedirler. Bunlara ilave olarak güvenlik amacıyla özel korumalar devriye gezerek yerleşimi korumaktadır.

3.3.4. Luymes’ın Kapalı Site Tipolojisi

Kapalı konut yerleşimlerini inceleyen bir diğer araştırmacı olan Luymes’in (2005) kapalı konut siteleri hakkındaki görüşleri, bu tür yerleşimlerin kentsel doku içindeki yerlerini ve özelliklerini daha iyi anlamamız için önemli bir bakış açısı sunmaktadır. Özellikle “kentsel matriks” kavramını kullanarak, bu sitelerin şehirlerin genel yapısıyla olan ilişkilerini vurgulamaktadır.

Luymes’a (2005) göre, kapalı konut sitelerinin, şehirlerin genel yapısı içindeki yerleri ve ilişkileri göz ardı edilemez. Bu siteler, şehirlerin sunduğu olanaklardan yararlanırken aynı zamanda kendilerine özgü bir yaşam tarzı sunmaktadır.

Luymes, kapalı konut sitelerini erişim kontrolü ve yapay çevre olmak üzere iki temel özellik üzerinden sınıflandırılmıştır (Tablo 9). Erişim kontrolü, bu sitelerin güvenlik ve mahremiyet odaklı yapısını vurgularken, yapay çevre ise doğal çevreden kopuk, kontrollü bir yaşam alanı sunduğunu ifade etmektedir.

Tablo 9. Luymes’in kapalı site tipolojisi (2005)

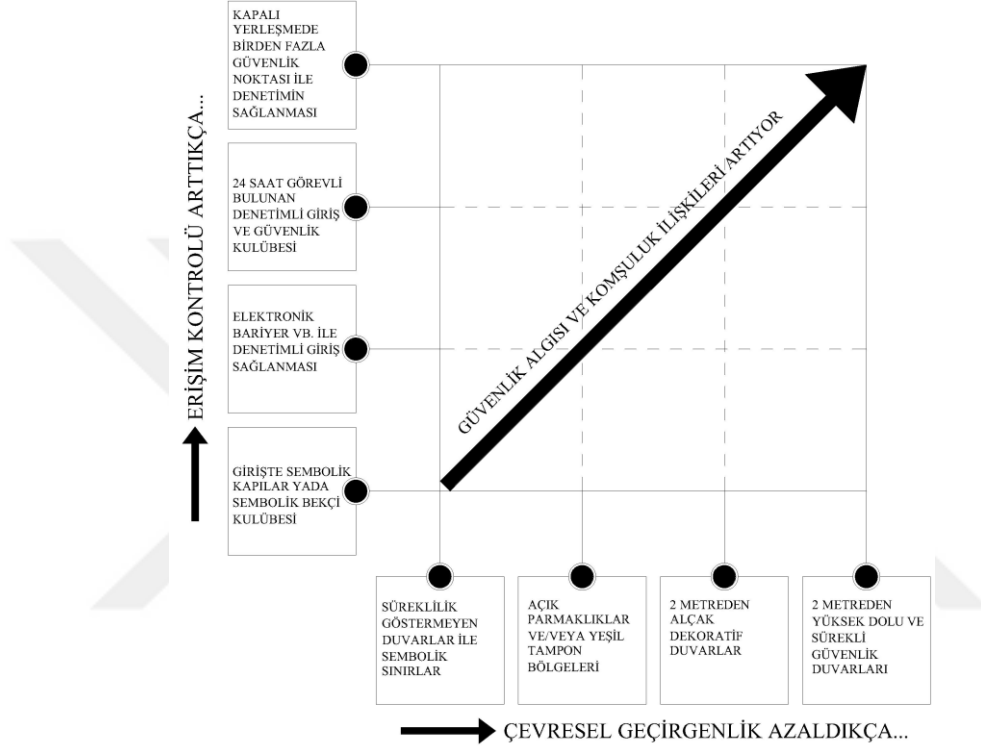
Luymes’in Kapalı Site Tipolojisi (2005)	7/24 Korunan veya İkinci Ev Olarak Kullanılan Kapalı Siteler
	Emekliler Tarafından Tercih Edilen ve Dinlenme Yeri Amacıyla Kullanılan Kapalı Siteler

Luymes, kapalı konut sitelerini kullanıcılarına göre farklı sosyoekonomik gruplara ayırmaktadır. 24 saat korunan ve ikinci ev olarak hizmet veren siteler genellikle daha yüksek gelir düzeyine sahip kişiler tarafından tercih edilirken, emekliler daha çok dinlenme amaçlı siteleri kullanmayı tercih ederler. Sonuç olarak Luymes, bu sitelerin tek tip olmadığını, farklı sosyoekonomik grupların farklı ihtiyaçlarına yanıt veren çeşitli modeller olduğunu göstermektedir.

Luymes’in görüşleri, kentsel planlamacılar için önemli bir veri kaynağıdır. Kapalı konut sitelerinin artan sayısı, şehirlerin sosyal, ekonomik ve fiziksel yapısını etkilemektedir. Planlamacılara göre, bu sitelerin kentsel dokuya entegrasyonu ve olası olumsuz etkilerinin azaltılması için Luymes gibi araştırmacıların görüşleri oldukça önemlidir. Bu görüşler, kapalı konut sitelerinde yaşayan insanların yaşam tarzları, değerleri ve sosyal ilişkileri hakkında da bilgi verir. Sosyologlar ve antropologlar, bu siteleri birer mikro-toplum olarak

ele alarak, modern yaşamın insan ilişkileri üzerindeki etkilerini ve kapalı sitelerin ortaya çıkış süreci anlamında tercih nedenleri anlaşılabilir (Gülümser, 2005).

Luymes'ın kapalı konut sitelerini “erişim kontrolü” ve “çevrenin geçirgenliği” gibi iki temel eksende sınıflandırması, bu sitelerin güvenlik algısı ve mahallelilik kavramıyla olan ilişkilerini daha detaylı olarak incelemeyi sağlamaktadır (Şekil 11).



Şekil 11. Luymes'ın (1997) erişim kontrolü ve çevresel geçirgenlik derecesi arasındaki bağlantı grafiği

- Erişim kontrolü ve güvenlik algısı anlamında bakıldığında; erişim kontrolü kapalı sitelerde kademeli şekilde artan bir güvenlik önlemi olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu durum, sakinlerin güvenlik algısını doğrudan etkilemektedir. Sembolik Kapatılma ve Korumasız Kapılı sitelerde, fiziksel bariyerler daha az belirgin olduğu için güvenlik algısı da daha düşüktür. Elektronik Operasyonlar ve 24 Saat Korunan Kapılı sitelerde, elektronik sistemlerin ve güvenlik görevlilerinin varlığı, güvenlik algısını önemli ölçüde artırmaktadır. Kapatılan Evler ve İkinci Kapatılmış Mahallelerde, en üst düzeyde güvenlik önlemleri, sakinlere maksimum güvenlik hissi vermektedir.

• Çevrenin geçirgenliği ve mahallelilik algısı olarak bakıldığında; Çevrenin geçirgenliği sitelerin dış dünya ile olan ilişkilerini ve mahallelilik algısını etkiliyor. Sembolik giriş ve açık çitlere sahip siteler, dış dünya ile daha fazla etkileşime açık olduğu için mahallelilik algısı daha yüksek olmaktadır. Yüksek ve geçirgen olmayan duvarlara sahip sitelerde bu duvarlar siteyi dış dünyadan tamamen ayırmakta ve mahallelilik algısını zayıflatmaktadır.

• Erişim Kontrolü, Geçirgenlik ve Güvenlik-Mahallelilik İlişkisi olarak bakıldığında Luymes'in çalışması, erişim kontrolünün artmasıyla güvenlik algısının yükseldiğini, ancak mahallelilik algısının ise azaldığını göstermektedir. Bu durum, kapalı konut sitelerinin sunduğu güvenlik ve mahremiyetin, sosyal etkileşim ve topluluk duygusu pahasına elde edildiği anlamına gelebilir.

Luymes'in çalışması, kapalı konut sitelerinin sadece fiziksel yapılar değil, aynı zamanda sosyal ve kültürel bir olgu olduğunu göstermektedir. Bu nedenle, bu siteleri değerlendirirken sadece güvenlik ve mahremiyet gibi bireysel ihtiyaçları değil, aynı zamanda toplumsal etkilerini de göz önünde bulundurmak gerekmektedir (Gülümser, 2005).

3.3.5. Kurtuluş'un Kapalı Site Tipolojisi

Kurtuluş'un (2005a) kapalı konut siteleri üzerine yaptığı çalışma, özellikle Türkiye'deki kapalı konut sitelerinin şehirlerdeki sosyal farklılaşmayı nasıl etkilediğini incelemiştir. Kentsel ayrışma bağlamında yaptığı inceleme, bu sitelerin sadece fiziksel yapılar değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik birer olgu olduğunu ortaya koymaktadır. Kurtuluş, özellikle İstanbul'a odaklanan çalışmasında, İstanbul'daki kapalı konut sitelerinin dünyadaki diğer metropollerdeki karşılıklarından bazı farklılıklar gösterdiğini belirterek bu siteleri üç temel gruba ayırmıştır (Tablo 10).

Tablo 10. Kurtuluş'un Kapalı Site Tipolojisi (2005b)

Kurtuluş'un Kapalı Site Tipolojisi	Alt Kent Özellikli Kapalı Siteler
	Lüks Konut Siteleri
	Yüksek Güvenlikli Lüks Siteler

Birinci tür, kent çeperinde konumlanan daha az güvenlik önlemi olan, genellikle orta gelirlielerin tercih ettiği sitelerdir. İkincisi ise, şehrin her yerinde bulunan lüks siteler olarak adlandırabileceğimiz hem şehir merkezinde hem de çevre bölgelerde bulunan, daha fazla güvenlik önlemi olan ancak katı kuralları olmayan sitelerdir. Üçüncüsü de yüksek güvenliqli lüks siteler olarak bahsedilen, en yüksek güvenlik önlemleri ve en yüksek fiyatlarla satılan, genellikle şehir merkezine yakın konumlarda olan sitelerdir (Kurtuluş, 2005b).

- **Alt Kent Özellikli Kapalı Siteler:** Birinci grupta olan kapalı siteler, Türkiye'de özellikle büyük şehirlerin periferisinde yükselen ve genellikle orta gelir grubuna hitap eden büyük yüz ölçümlere sahip güvenliqli konut sitelerini tanımlamaktadır. Bu siteler, kendi içinde birer küçük şehir gibi işleyen ve belirli bir yaşam tarzını benimseyen topluluklardan oluşmaktadır. Büyük ölçekli ve kapsayıcı özelliğı ile binlerce kişinin yaşadığı, içerisinde okullar, hastaneler gibi kamusal hizmetlerin yer aldığı geniş alanlardır. Güvenlik önlemleri olarak giriş çıkışların birden fazla kapı ile kontrol altında tutulduğu ve özel güvenlik sistemleri kullanılarak dış dünyadan ayrılırken, aynı zamanda içerideki geniş nüfus ve sunduğı hizmetler nedeniyle yarı-kapalı bir yapı sergilerler. Sosyal yaşam açısından, büyük marketler, eğlence mekânları gibi sosyal alanların olması sayesinde dış dünyayla etkileşim halinde olan ve sakinlerinin ortak bir yaşam biçimi geliştirdiğı topluluklardır. Farklı gelir düzeylerine hitap eden apartman ve villalar ile çeşitli konut tiplerinden oluşan heterojen bir yapıya sahip bu sitelerde, sakinler arasında güçlü bir topluluk bilinci ve ortak yaşam kültürü gelişmektedir. Bu tür sitelerin en bilinen örneklerinden biri olarak Bahçeşehir örnek olarak gösterilmektedir. Bu siteler, kentsel dokuya entegre olmasına rağmen, aynı zamanda kendine özgü bir yaşam tarzı sunar. Kısaca bu siteler, modern şehir yaşamından uzaklaşmak isteyen ancak tüm imkânlardan faydalanmayı talep eden orta gelir grubunun tercih ettiği, güvenli ve sosyal bir yaşam sunan yerleşimler olarak tanımlanabilir (Kurtuluş, 2005b).

- **Lüks Konut Siteleri:** Kurtuluş'un (2005b) araştırmasına göre, İstanbul'da yükselen gelir seviyesiyle birlikte ortaya çıkan ikinci tip kapalı konut siteleri, daha çok lüks ve gösterişli yaşam arayışında olan üst gelir grubuna hitap etmektedir. Bu siteler, sadece güvenli bir yaşam alanı sunmakla kalmaz, aynı zamanda bir yatırım aracı ve sosyal statü sembolü olarak da görülmektedir. Bu nedenle, genellikle kentin prestijli bölgelerinde veya yeni gelişen lüks konut projelerinde yer almaktadırlar. Lüks apartmanlar ve villalardan oluşan bu siteler, sakinlerine özel hizmetler ve olanaklar sunarak ayrıcalıklı bir yaşam deneyimi vadetmektedir. İkinci tip kapalı konut siteleri, birinci tipteki büyük ölçekli sitelerin aksine daha küçük ölçeklidirler. Bu siteler, sakinlerine lüks yaşam ve özel hizmetler

sunarken, hastane ve okul gibi imkânlarla sahip değildirler. Aynı zamanda çevre düzenlemesi ve güvenlik gibi konularda çevrelerindeki yoksul yerleşim bölgelerinden hizmet alan işçilere olan bağımlılıklarını korurlar. Güvenlik önlemleri birinci tipe göre daha esnektir. Mekânsal aidiyet gelişmemiştir ve site sakinleri arasında güçlü bir topluluk bilinci yerine daha bireysel bir yaşam tarzı hakimdir.

- **Yüksek Güvenlikli Lüks Siteler:** Üçüncü tip kapalı konut yerleşimleri, dış dünyadan tamamen soyutlanmış, lüks ve prestijli bir yaşam sunan, yüksek güvenlik önlemleriyle korunan, kendi içinde kapsamlı hizmetlere sahip, mekânsal aidiyetin güçlü olduğu ve sınırlı sayıda kişinin yaşadığı yüksek güvenlikli yerleşimlerdir. Bu siteler, genellikle büyük bahçeli villalar, köşkler veya az daireli apartmanlardan oluşur ve yüksek güvenlik önlemleriyle korunur. İçerisinde okul, hastane gibi hizmetler için prestijli kurumlar da barındırarak sakinlerine her türlü konforu sunarlar. Site güvenliği, temizlik hizmetleri ve çevre düzenlemesi gibi hizmetleri, alanında uzman özel firmalar karşılamaktadır. Bu siteler, hem maddi durumu yüksek olan kişilerin hem de kendilerini özel hissetmek isteyenlerin tercih ettiği, şehir içinde bir şehir gibidir (Kurtuluş, 2005b).

3.3.6. Levent ve Gülümser'in Kapalı Site Tipolojisi

Kapalı siteler, yapısal özelliklerine, işlevlerine ve hedef kitlelerine göre farklı türlere ayrılabilir. Levent ve Gülümser (2004), kapalı siteleri yapı türlerine göre gruplayarak, aşağıdaki gibi dört başlık altında açıklamaktadır (Tablo 11).

Tablo 11. Levent ve Gülümser'in Kapalı Site Tipolojisi

Yapı türüne göre kapalı site tipolojisi (Levent & Gülümser, 2004)	Dikey Mimari Tarzda Residence Tipi Kapalı Siteler
	Yatay Mimari Tarzda Villa Tipi Kapalı Siteler
	Yarı Yatay Mimari Tarzda Apartman Tipi Kapalı Siteler
	Karma Tarzda Kapalı Siteler (Villa, Apartman, Residence)

- **Dikey Mimari Tarzda Residence Tipi Kapalı Siteler:** Residence tipi kapalı siteler, özellikle şehir merkezinde veya kent merkezinde bulunan iş alanlarına yakın konumda, üst gelir grubuna hitap etmektedir. Modern yaşam standartlarına göre tasarlanmış, güvenli ve lüks olanaklar sunan, yüksek yoğunluklu konut yapılarından oluşmaktadır. Bu tip kapalı siteler, residence veya otel konseptiyle tasarlanmış çok katlı binalardan oluşan konut yerleşimleridir.

- **Yatay Mimari Tarzda Villa Tipi Kapalı Siteler:** Daha geniş arazilere ihtiyaç duyan villa tipi konut türü ile yatay mimari üslupta tasarlanan kapalı sitelerdir. Müstakil evlerden olur ve kentin gelişim alanlarında inşa edilirler. Her konutun özel bahçesinin olduğu daha çok çocuklu aileler tarafından tercih edilen kapalı site türleridir. En eski ve en çok sosyal donatıya sahip olan örnekler olarak ön plana çıkmaktadır.

- **Yarı Yatay Mimari Tarzda Apartman Tipi Kapalı Siteler:** Genellikle kent merkezinde veya kentin gelişim alanlarında planlanırlar. Apartman tipi konutlardan oluşan kapalı sitelerdir.

- **Karma Tarzda Kapalı Siteler (villa, apartman, residence):** Residence, villa, apartman tipi konutların birden fazlasını bünyesinde barındıran kapalı site türleridir. Kente alternatif bir alt kent niteliğindedir ve uydu kent olarak da adlandırılmaktadırlar.

Son yıllarda ülkemizin başta metropol kentlerinde ve onları takiben Trabzon ilinde de kapalı site üretimi artmaktadır. Trabzon ilinde en çok tercih edilen ve sunulan imkân çeşitliliği anlamında en fazla olan kapalı siteler Armada Residence, Boztepe Modern Residence, Orna Park, Yakamoz Evleri, Marin City ve Kayı Trabzon olarak örneklendirilebilir. Bu örneklerden Marin City dikey mimari tarzda residence tipi kapalı sitelerdendir. Armada Residence, Boztepe Modern Residence, Orna Park, Kayı Trabzon ve Yakamoz Evleri ise yarı yatay tarzda apartman tipi kapalı sitelere örnek olarak gösterilebilir (Şekil 12).

	
Marin City (URL-11)	Kayı Trabzon (URL-12)
	
Orna Park (URL-13)	Boztepe Modern Residence (URL-14)

Şekil 12. Trabzon’da bulunan kapalı site örnekleri

4. ALAN ÇALIŞMASI

4.1. Alan Çalışması Yapılacak Olan Kapalı Sitenin Belirlenmesi

Yıldızlı Mahallesi, Trabzonspor Stadyumu ile gelişmiş özel bir hastanenin bu bölgeye çok yakın konumda bulunması ve şehir hastanesi inşaatının devam ediyor olması gibi nedenler de eklenince tercih edilen bir bölge haline gelmiştir. Bu nedenle, son yıllarda en çok rağbet gören ve konut üretiminin oldukça yoğun olduğu kentin gelişim bölgesinde bulunan Armada Residence, alan çalışmasının yapılacağı kapalı site olarak belirlenmiştir (Şekil 13).



Şekil 13. Armada Residence’ın kent yakın çevresindeki konumu (URL-15)

Trabzon’da son yıllarda en popüler ve en çok talep gören konut alanları, kentin doğu-batı aksında bulunan Yomra ile Yıldızlı bölgeleridir. Trabzon kenti genel olarak eğimli bir coğrafyada konumlanmıştır. Kuzeyinde Karadeniz olduğundan kent bu yönde büyüme ve gelişim gösteremez. Güney yönde ise arazi eğimi oldukça fazla olduğundan yapılaşma şartları zorlaşmaktadır. Bu nedenlerle, kentin daha çok doğu-batı aksında büyüyüp gelişmesi kaçınılmaz olmaktadır. Ayrıca, ulaşımın da aynı aks üzerinde daha kolay ve hızlı olması, üretici firmaları konut inşası anlamında ve kullanıcıları konut tercihi olarak bu bölgelere yönlendirmektedir.

Armada Residence, Trabzon’un Akçaabat İlçesi’ne bağlı Yıldızlı Mahallesi’nde bulunan gerek blok ve konut sayısı gerekse yerleşim alanı ve toplam kapalı alan olarak en

büyük kapalı sitedir. Sunduğu imkânların oldukça fazla olması ve konut tipi çeşitliliği, Armada Residence'in kapalı site olarak seçimi konusunda etkili olmuştur. Ayrıca seçilen kapalı sitenin son altı yıldır aktif olarak kullanılıyor olması da "kapalı sitelerin tercih nedenleri ve kullanıcı memnuniyet düzeylerinin belirlenebilmesi" açısından oldukça önemli görülmektedir.

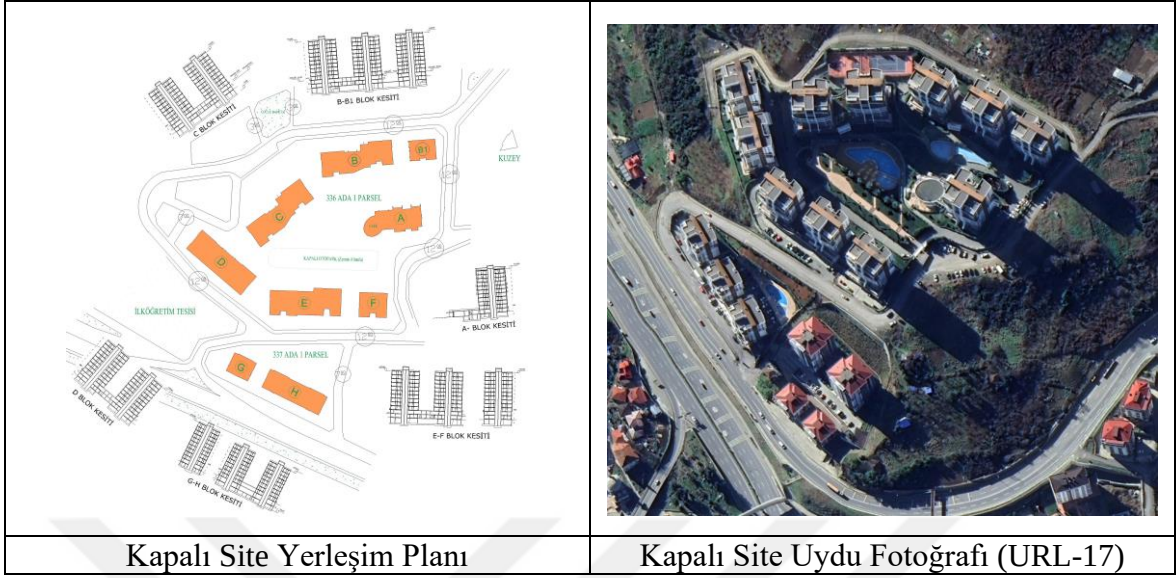
4.2. Alan Çalışmasının Tanıtılması

Armada Residence için tanıtım kataloğunda; "Trabzon Yıldızlı'da Bir Şehir Balkon" başlığı altında "Trabzon şehir merkezine çok yakın fakat gürültüden ve trafikten çok uzakta olacaksınız. Buradaki yaşantınıza tertemiz bir hava, kesintisiz bir deniz manzarası eşlik edecek. Bu özel proje, açık ferah atmosferi ve çevresindeki yeşil dokuyla ideal bir iklim ve çevre konumu sunacak." şeklinde bahsedilmektedir (Şekil 14).



Şekil 14. Proje aşamasında yapılan modelleme ile site genel görünümü (URL-16)

Çalışmanın yürütüldüğü kapalı site, yerleşim planı ve uydu fotoğrafından da görüleceği üzere 25.500 m² ve 5.000 m² büyüklüğünde iki ayrı yapı adası üzerinde konumlanmıştır. Sitenin arazi yerleşimine bakıldığında; A, B1, B, C, D, E, F bloklar üst kotta bulunan parselde iken G ve H bloklar alt kottaki parselde bulunmaktadır. Arazinin eğimli olması nedeniyle aralarından yol ile ayrılan iki ayrı yapı adası üzerinde sunulan imkânlar ile tek bir kapalı site tasarlanmıştır (Şekil 15).



Şekil 15. Armada Residence – Blokların Arazi Yerleşimi

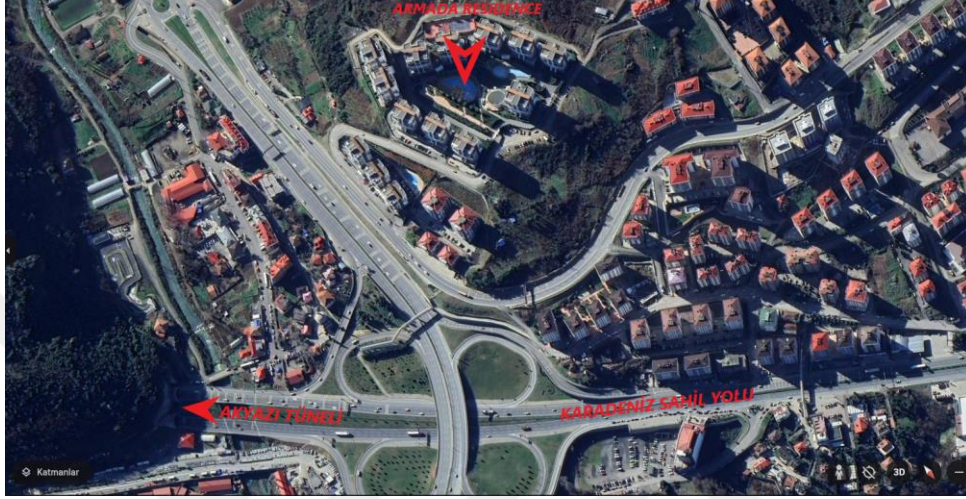
Güvenlik nedeniyle alt ve üst yapı adasına ait kontrollü yaya ve araç giriş noktaları da ayrı düşünülmüştür. Giriş noktalarında ayrı güvenlik personelleri hizmet vermektedir. Kapalı sitede sunulan imkânlardan; açık ve kapalı havuz, fitness salonu, hamam-sauna-buhar odası, spor sahaları, kafeterya gibi mekânlar daha geniş alana sahip olan üst yapı adasında yer almaktadır.

Siteyi tasarlayan mimar ile yüz yüze yapılan görüşme neticesinde aşağıdaki “Kapalı Site Kimlik Kartı” oluşturularak, siteye ait bilgiler bir arada sunulmaktadır (Tablo 12).

Tablo 12. Kapalı Site Kimlik Kartı

Kapalı Sitenin Adı	Armada Residence
Konumu	Yıldızlı Mahallesi-Sera Gölü Caddesi Akçaabat-Trabzon
Yapım Yılı	Başlangıç: 2015 / Bitiş: 2018 Etap: 1
Mimar	Lam Mimarlık-Mimar Levent Durmuş
Toplam İnşaat Alanı	90.000 m ²
Arsa alanı	30.500 m ²
Toplam Yeşil Alan ve Rekreasyon Alanı	24.900 m ²
Konut Yapısı	14 adet blok (12 katlı ve 13 katlı)
Toplam Konut Sayısı	317 adet konut & 14 adet ticari ünite
Konutların Doluluk Oranı	%97
Konut Mülkiyet Oranı	%75 Ev Sahibi, %25 Kiracı
Konut Tipi ve Büyüklüğü	Apartman (1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, Bahçe Dupleksi) (88 m ² – 252 m ² arası)
Yerleşimde Sunulan Eğitim İmkânları	-
Yerleşimde Sunulan Sosyal İmkânlar	Çocuk Parkı, Açık ve Yarı Açık Oturma Alanları, Kafe, Türk Hamamı, Sauna, Buhar Odası, Açık ve Kapalı Havuz, Konuk Evi, Loby Personeli, Servis İmkânı
Yerleşimde Sunulan Sportif İmkânlar	Fitness Salonu, Basketbol Sahası, Voleybol Sahası, Tenis Kortu
Yerleşimde Sunulan Güvenlik İmkânları	Kontrollü Giriş-Çıkış, Güvenlik Personeli, Gece Görüşlü Güvenlik Kamerası ve Kayıt Sistemi, Akıllı Ev Sistemi ile Görüntülü Görüşme Yapabilme İmkânı
Yerleşimde Sunulan Destek Hizmeti İmkânları	Teknik Servis Hizmeti, Peyzaj İşleri Hizmeti, Temizlik Hizmeti
Otopark Sayısı	320 Araçlık Açık Otopark, 160 Araçlık Kapalı Otopark
Yerleşimdeki Çalışan Sayısı	33 Kişi (Müdür, Halkla İlişkiler Uzmanı ve Muhasebeci dâhil)
Konut Fiyatları	5 milyon TL – 25 milyon TL arası
Aidat Miktarları	6.714 TL – 9.581.000 TL arası

Trabzon-Giresun arası Karadeniz Sahil Yoluna çok yakın mesafede, Sera Gölü Caddesi'nde konumlanan site, 30.500 m² arazi üzerinde inşa edilmiştir (Şekil 16). Mimar Levent Durmuş tarafından tasarlanan kapalı sitenin inşasına 2015 yılında başlanmış olup 2018 yılında bir etap şeklinde tamamlanmıştır.



Şekil 16. Site ulaşım ağı görüntüsü (URL-18)

90.000 m² toplam inşaat alanı olan kapalı site 24.900 m² yeşil alan ve rekreasyon alanına sahiptir (Şekil 17). Kapalı site, 12 ve 13 katlı toplam 14 adet bloktan oluşmakta olup ayrıca Trabzon'da son yıllarda, aktif olarak kullanılan, doluluk oranı yüksek ve sunduğu imkânların çeşitliliği bakımından oldukça zengin, dışa kapalı-güvenlikli bir konut kompleksi olarak insanlara nitelikli yaşam alanları sunmayı vaat etmektedir (Tablo 13).



Şekil 17. Site genel görünümü

Tablo 13. Kapalı site yerleşimine ait görseller

 Blokların arazi yerleşimi	 Yerleşimin peyzaj alanları
 Kafeterya ve bloklara erişim	 Sera Caddesi'nden görünüm
 E ve F bloklar	 A, B, B1 ve C bloklar
 C blok kuzey cephesi	 Açık havuz ve C blok

Kapalı site yerleşimine ait vaziyet planında; site sınır hattı, yeşil alanlar, açık yüzme havuzu, yapay göletler, çocuk oyun alanı, güvenlik kontrollü yaya ve araç giriş noktaları, toplam 14 blok, spor sahaları ve A bloğun bitişiğinde konumlanan kafeterya görülmektedir. B1, F ve G blok ayrı olarak planlanmıştır. B, C, D ve E blok ise bodrum katları ve zemin katları birlikte fakat üst katlarda çift konut blokları şeklinde tasarlanmıştır (Şekil 18).



Şekil 18. Armada Residence vaziyet planı

Armada Residence’ta 317 adet konut ve 14 adet ticari ünite olmak üzere toplam 331 bağımsız bölüm mevcuttur. Konut özelinde bakıldığında konutların doluluk oranı %97’dir. Ayrıca konut mülkiyet durumu olarak kullanıcıların %75 i ev sahibiyken %25 i kiracı konumundadır.

Ticari ünite olarak bulunan mekânlar mevcut durumda; market, berber, pilates salonu, kafe, fizyoterapist, güzellik salonu ve deniz araçları motor parçalarının satışını yapan işyeri olarak kullanılmaktadır. Söz konusu ticari ünitelerin çoğu mekânsal olarak site güvenlik sınırları içinde değildir. Site sınırları dışında bulunan yollar üzerinde konumlanmış ve site harici müşterilere de hizmet verebilecek şekilde tasarlanmıştır. Ticari alan çalışanları veya müşterilerinin site sakinlerinin kullanımındaki alanlara erişimi çoğunlukla bulunmamaktadır. Bu durum mimari olarak güvenlik ve mahremiyet unsurları düşünülerek planlanmıştır (Şekil 19).



Şekil 19. Kapalı sitede bulunan ticari ünitelerin görünümü

Sitede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve bahçe dubleks olmak üzere toplam altı farklı plan tipi mevcuttur. Plan tipi büyüklükleri en küçük 88 m² ile en büyük 252 m² arasında değişiklik göstermektedir. Aynı zamanda kapalı sitenin zemin katlarında bulunan dairelerde kat bahçesi olan konutlar da bulunmaktadır (Şekil 20).



Şekil 20. Kapalı sitede bulunan kat bahçeli konut tipi

Ayrıca yerleşkede, plan tipine pek rastlanmayan bahçe dubleks şeklinde tasarlanan konutlar bulunmaktadır. Zemin katta kendine ait konut özel bahçesi bulunan daireler, 4+1 şeklinde planlanmış olup; B blokta 4 adet, C blokta 4 adet ve D blokta 3 adet olmak üzere sitede toplam 11 adet “bahçe dubleks” plan tipi mevcuttur. Dubleks plan tipi, çoğunlukla en üst normal kat ile çatı katının birleşimi şeklinde planlanırken, Armada Residence’ta dubleks plan tipi zemin kat ve birinci katta olup; alt katı zemin kattaki bahçeye açılan, üst kata daire içindeki merdivenle ulaşımı sağlanacak şeklinde düşünülmüştür.

Yerleşimde çocuklar için herhangi bir eğitim imkânı bulunmamakla birlikte sunulan sosyal imkânlar olarak; açık alanda çocukların vakit geçirip sosyalleşebilecekleri çocuk parkı bulunmaktadır (Şekil 21).



Şekil 21. Kapalı sitede bulunan çocuk oyun alanı

Site sakinlerinin 24 saat güvenli bir şekilde kullanabilecekleri açık-yarı açık oturma alanları, yürüyüş yolları ve rekreasyon alanları bulunmaktadır. Çay ve kahvenin sınırsız ve ücretsiz olduğu yarı açık ve aynı zamanda kapalı alandan oluşan kafeterya site sakinlerinin en sık kullandığı ortak mekânlardandır. Kafeteryada günlük kullanım haricinde, site sakinlerinin özel kutlamaları da yapılabilmektedir. Özellikle site sakinlerinin çocuklarının doğum günleri kafeteryada arkadaşlarıyla birlikte kalabalık bir şekilde kutlama imkânı sağlanmaktadır (Şekil 22).



Şekil 22. Kapalı sitede bulunan kafe

Türk hamamı, sauna ve buhar odası kullanım imkânı tüm site sakinlerine otel konforunda bir yaşam sunmaktadır (Şekil 23).



Şekil 23. Kapalı sitede bulunan hamam, sauna, buhar odası, dinlenme odası

Yaz aylarında güneşlenme imkânı ile birlikte açık yüzme havuzu ve yıl boyunca istenilen sıklıkta kullanılabilecek kapalı yüzme havuzu mevcuttur (Şekil 24, 25).



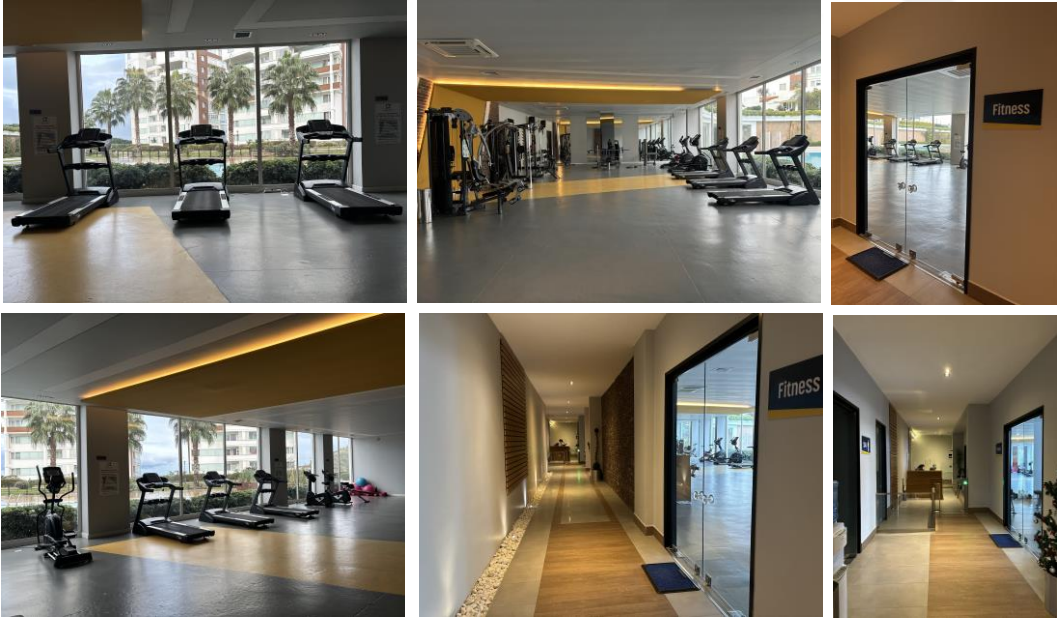
Şekil 24. Kapalı sitede bulunan açık yüzme havuzu



Şekil 25. Kapalı sitede bulunan kapalı yüzme havuzu

Ayrıca, site sakinlerine gelen yatılı misafirler için ayrılmış kullanıma hazır üç adet konuk evi, şehir merkezine gitmek isteyen ya da şehir merkezinden siteye gelecek kullanıcılar için günün belli saatlerinde servis imkânı, gelen misafirleri karşılamak ve yönlendirmekle görevli resepsiyon görevlisi bulunmaktadır.

Sportif imkânlar olarak; içerisinde birçok spor aletinin olduğu fitness salonunda, sağlıklı ve bilinçli spor için eğitmenler eşliğinde spor yapabilme imkânı sunulmaktadır (Şekil 26). Sportif imkânlar olarak açık alanda basketbol sahası, voleybol sahası ve tenis kortu bulunmaktadır (Şekil 27).

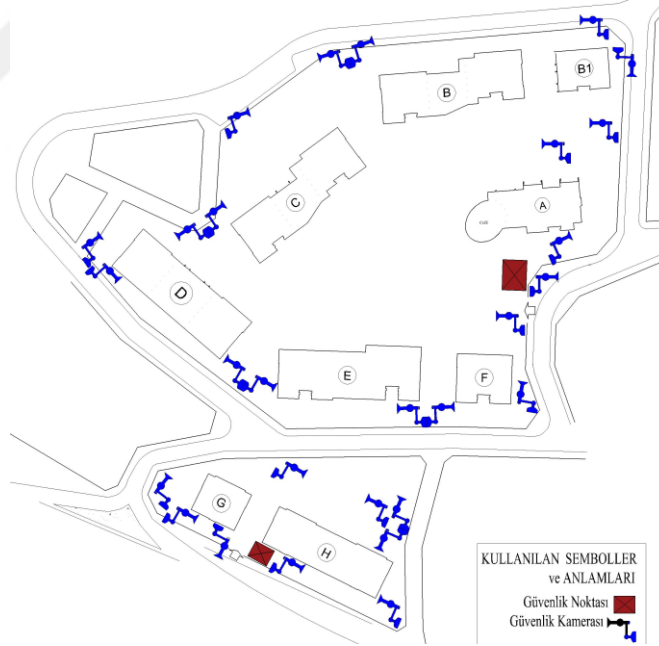


Şekil 26. Kapalı sitede bulunan fitness salonu



Şekil 27. Kapalı sitede bulunan spor sahaları

Yerleşimde sunulan güvenlik imkânları dahilinde; giriş-çıkışların kontrollü bir şekilde sağlanması için yerleşimde iki ayrı noktada 24 saat görevli güvenlik personeli bulunmaktadır. Site sakinlerinin güvenliği için ayrıca, 24 saat gece görüşlü kamera sistemiyle, görüntüler kayıt altına alınmaktadır (Şekil 28).



Şekil 28. Kapalı sitenin, yaya ile araç giriş noktaları ve güvenlik kameraları ile gözlem noktaları

Akıllı ev alt yapısı ile kullanıcılara diğer dairelerle görüntülü görüşme hizmeti verilirken aynı zamanda resepsiyonla da görüntülü görüşme imkânı sunulmaktadır. Ayrıca misafir araçlar güvenlik nedeniyle site içerisine alınmamakta, güvenlik noktalarının dışında bulunan misafir otoparkına park ettirilmektedir (Şekil 29).



Şekil 29. Kapalı site kontrollü yaya ve araç giriş noktaları

Blok girişleri, oldukça geniş alana sahiptir. Girişlerde resepsiyon bankosu ile bekleme alanları bulunmaktadır. Anket çalışmasında “Loby personeli (resepsiyonist) bulunması”na ilişkin sorunun yanıtları ile sürekli loby personeli bulunmadığı tespit edilmiştir (Şekil 30).



Şekil 30. Kapalı site blok girişleri ve resepsiyon

Yerleşimde destek hizmetleri kapsamında; elektrik, su tesisatı, otomasyon, boya ve mobilya gibi küçük arızalara müdahale edecek olan teknik personel ile birlikte servis hizmeti verilmektedir. Site ortak alanlarının bakım ve temizliğinden sorumlu bahçıvan ve temizlik görevlileri bulunmaktadır.

Yerleşkede, site sakinlerinin kullanımına sunulmuş toplam 320 araçlık açık ve 160 adet kapalı otopark bulunmaktadır. Sunulan tüm hizmetler için yerleşkede site müdürü, halkla ilişkiler uzmanı ve muhasebeci dahil toplam 33 kişi görev yapmaktadır. Site sakinlerinden alınan aylık aidat miktarları ise ikamet edilen konut alanı ile doğru orantılı olacak şekilde, 2025 yılı ocak ayı itibariyle en az 6.714 TL ile en fazla 9.581 TL arasındadır. Aidat miktarlarının sunulan hizmetlerle orantılı olup olmadığı, kullanıcı anket formundaki ilgili soru ile belirlenmesi amaçlanmıştır.

Kapalı site sınır hattı, sitenin konumlandığı arazi çevresinde yüksek betonarme istinat duvarlar üzerinde yine yüksek parmaklıklar kullanılarak yerleşimin sınırları belirlenmiştir. Ayrıca site sınırlarını oluşturan hat boyunca doğal peyzaj elemanları yerleştirilmiş olup bu şekilde görsel ve psikolojik mahremiyetin sağlanması amaçlanmaktadır (Şekil 31).



Şekil 31. Kapalı site sınır elemanları

Kapalı siteler, kentin heterojen toplum yapısına karşılık, homojen bir topluluk ile birlikte yaşamayı tercih edenlerden oluşmaktadır. Denetimli girişleri ve yerleşimi kamusal alandan ayıran fiziksel sınır elemanları (duvarlar, peyzaj elemanları, tel çitler...vb.) ile kapalı sitede yaşayan insanları topluluk oluşturma bilinciyle fiziksel olarak bir araya getirmektedir. Site yönetimleri bu amaçla bazı sosyal aktiviteler düzenleyerek toplumsal aidiyeti pekiştirmeyi amaçlamaktadır. Aynı aktiviteleri birlikte yapmanın, aynı topluma ait olma duygusunu yaratması beklenmektedir. Armada Residence'ta da yılın özel günlerinde çeşitli sosyal etkinlikler ve kutlamalar yapılmaktadır (Şekil 32).



Şekil 32. Sitede milli bayramın kutlandığı bir sosyal etkinlikten görünüm

5. BULGULAR

Bulgular bölümünde; Trabzon Armada Residence kapalı site kullanıcıları ile yapılan anketlerden elde edilen veriler analiz edilerek sunulmaktadır. Anket çalışması sonrasında elde edilen bilgiler; kullanıcılara ait genel bulgular, fiziksel bileşenlere ilişkin bulgular, sosyal ve kültürel bileşenlere ilişkin bulgular, ekonomik bileşenlere ilişkin bulgular şeklinde gruplandırılarak aktarılmaktadır.

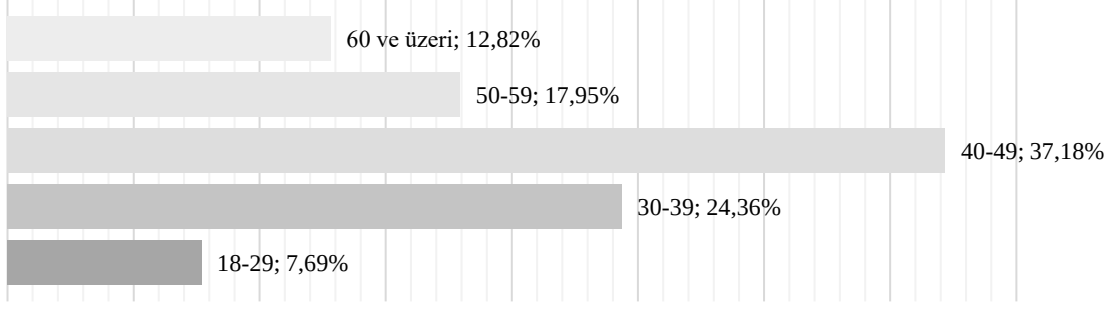
5.1. Kullanıcılara Ait Genel Bulgular

Kapalı sitede yapılan anket çalışması ile toplam 78 site sakinine, kullanıcı özelliklerinin belirlenmesi amacıyla cinsiyet, yaş, eğitim durumu, medeni hali, çalıştığı sektör, mesleği, konutta yaşayan kişi sayısı, konutta yaşayan çocuk sayısı, hane halkı toplam geliri, konutun mülkiyet durumu, özel otomobil sayısı, ulaşım şekilleri gibi bazı sorular yöneltilmiştir. Bu soruların yanıtları değerlendirilerek kapalı site kullanıcı profilinin belirlenmesi amaçlanmaktadır.

Anket çalışmasına katılan kullanıcılara ait demografik bilgiler aşağıda yer almaktadır. Tabloda görüldüğü gibi, Armada Residence'ta yaşayan ve ankete katılanların %67,95'i kadın (n=53), %32,05'i erkektir (n=25). Anket çalışmasına katılan site sakinlerinin; %7,69'u 18-29 yaş aralığında, %24,36'sı 30-39 yaş aralığında, %37,18'i 40-49 yaş aralığında, %17,95'i 50-59 yaş aralığında ve %12,82'si 60 ve üzeri yaştadır. Buna göre site nüfusunun çoğunluğunu orta yaşlı ve genç nüfus olan 40-49 ile 30-39 yaş aralığında olduğu görülmektedir (Tablo 14, Şekil 33).

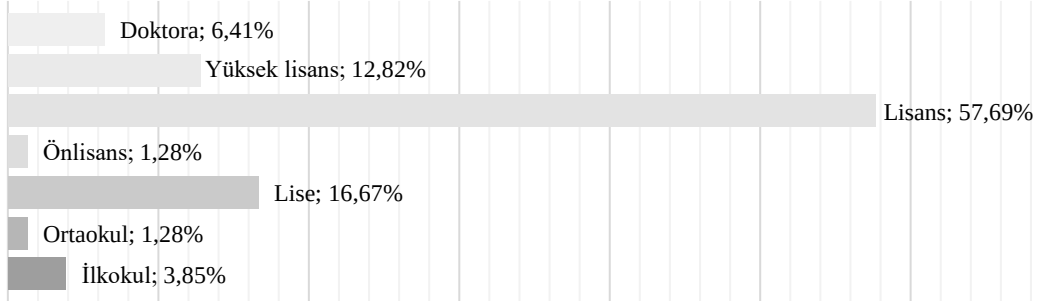
Tablo 14. Kapalı site kullanıcılarının cinsiyet ve yaş bilgilerine ilişkin bulgular

		Frekans	%
Cinsiyet	Kadın	53	67,95
	Erkek	25	32,05
Yaş	18-29	6	7,69
	30-39	19	24,36
	40-49	29	37,18
	50-59	14	17,95
	60 ve üzeri	10	12,82
	Toplam	78	100



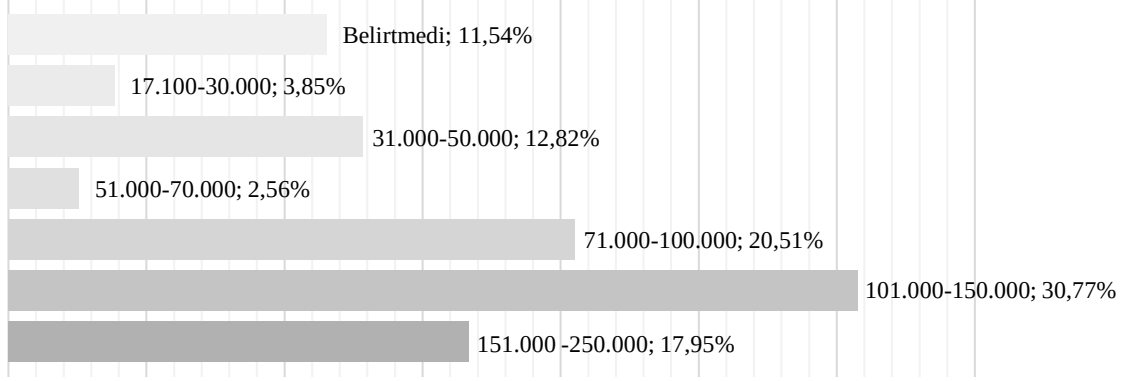
Şekil 33. Ankete katılan kullanıcıların yaş aralığına göre dağılımı

Ankete katılan kullanıcıların eğitim durumları analiz edildiğinde, %6,41 oranla doktora mezunu, %12,82' sinin ise yüksek lisans mezunu olduğu görülmektedir. Sonrasında %57,69 gibi yüksek bir oranla kullanıcıların lisans mezunu olduğu görülmektedir. Daha sonra %1,28 oranda ön lisans mezunu bulunmaktadır. Sitede %16,67 oranında lise mezunu, %1,28 oranda ortaokul mezunu ve %3,85 oranında ilkokul mezunu bulunmaktadır. Bu sonuçlardan, kapalı sitede yaşayanların çoğunu lisans ve üzeri kullanıcılardan oluştuğu görülmektedir. Buradan; kapalı siteyi tercih eden kullanıcı profili eğitim seviyesinin oldukça yüksek olduğu net bir şekilde anlaşılmaktadır (Şekil 34).



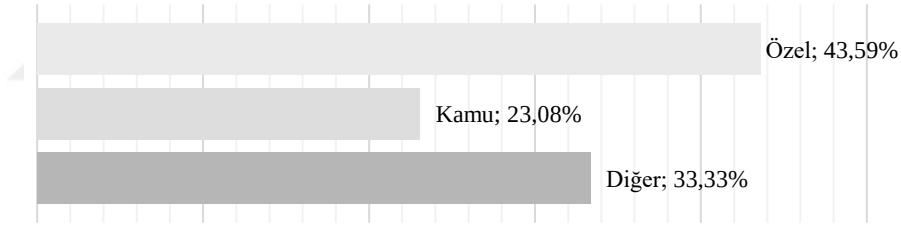
Şekil 34. Ankete katılan kullanıcıların eğitim durumlarına ilişkin dağılım

Konut kullanıcılarının hane halkı toplam gelir dağılımları analiz edildiğinde, en yüksek oran %30,77 ile 101.000-150.000 TL arası gelire sahip ailelerin olduğu görülmektedir. Bu değeri %20,51 oranla 71.000-100.000 TL'lik hane halkı toplam gelir seviyesi takip etmektedir. Sonrasında ise %17,95 oranla 151.000-250.000 TL, %12,82 oranla 31.000-50.000 TL, %3,85 oranla 17.100-30.000 TL ve %2,56 oranla 51.000-70.000 TL olduğu görülmektedir. Örneklem grubunun %11,54'ü ise hane halkı toplam gelirini belirtmekten imtina etmiştir. Bu bilgiler ışığında kapalı site kullanıcı profilinin yüksek gelir düzeyine sahip kişilerden oluştuğu anlaşılmaktadır (Şekil 35).



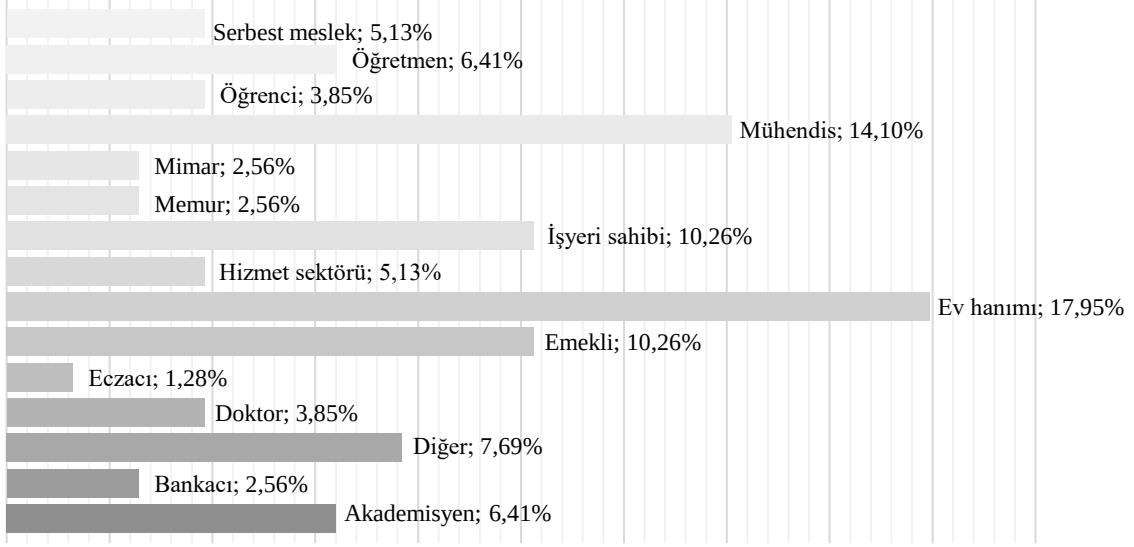
Şekil 35. Kullanıcıların hane halkı toplam gelirine ilişkin dağılım

Örneklem grubunun yaptığı işe göre çalıştığı sektör sorulduğunda en yüksek oran olarak kullanıcıların %43,59'unun özel sektör çalışanı olduğu görülmektedir. Bunu %33,33'lük oranla ev hanımı, emekli ve öğrencilerden oluşan diğer seçeneği takip etmektedir. Örneklem grubunun %23,08'ini ise kamuda çalışanlar oluşturmaktadır (Şekil 36). Elde edilen bulgular, kullanıcı profilinin çoğunun özel sektör çalışanı veya yüksek gelir sahibi olduğunu göstermektedir.



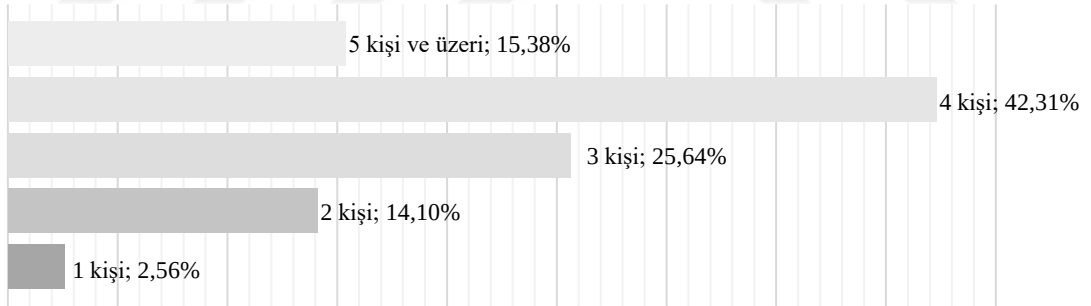
Şekil 36. Kullanıcıların çalıştığı sektöre ilişkin bulgular

Şekil 37'de kullanıcı profilinin meslek dağılımı daha detaylı şekilde gösterilmektedir. Buna göre ankete katılan kullanıcıların en yüksek oranla %17,95'i ev hanımlarından oluşmaktadır. Daha sonra ise %14,10 oranıyla mühendisler, %10,26'lık oranla işyeri sahibi ve emekliler gelmektedir.



Şekil 37. Kullanıcıların meslek bilgilerine ilişkin dağılım

Anket yapılan kullanıcılara ait konutta yaşayan toplam kişi sayılarına bakıldığında, %42,31’lik oranla en çok 4 kişilik aileler yer almaktadır. Bu oranı %25,64’lük oranla 3 kişilik aileler takip etmektedir. Sonrasında ise örneklem grubunda %15,38 oranla 5 kişi ve üzeri, %14,10 oranla 2 kişilik ailelerin bulunduğu tespit edilmiştir (Şekil 38).



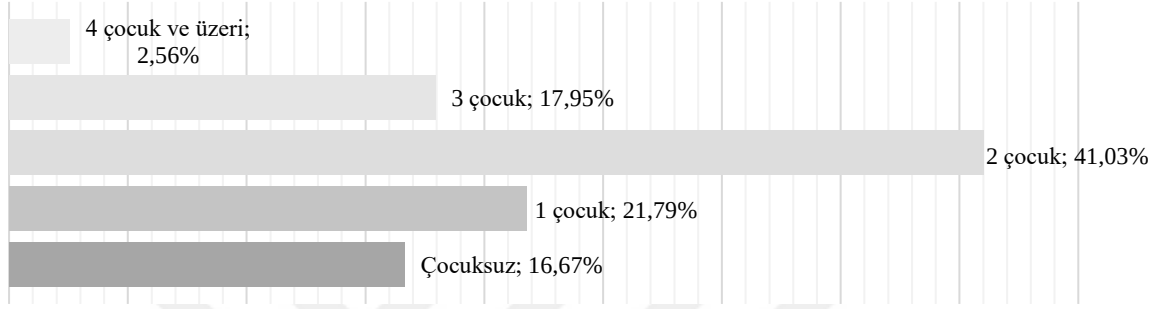
Şekil 38. Konutta yaşayan kişi sayısına ilişkin dağılım

Site sakinlerinin medeni durumları incelendiğinde, %89,74 oranında evli ve %10,26 oranında bekar kullanıcıların olduğu görülmektedir (Şekil 39). Bu veriler ışığında, kapalı sitelerin çoğunlukla aileler tarafından tercih edildiği söylenebilir.



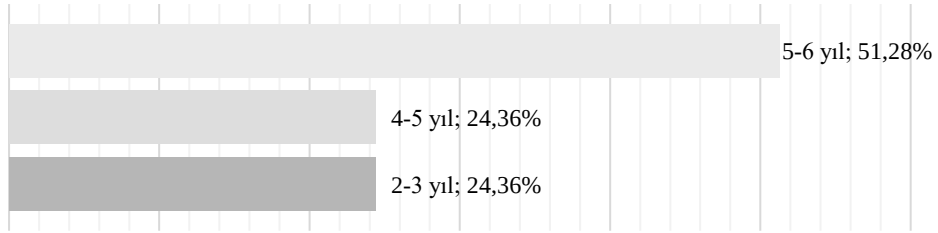
Şekil 39. Ankete katılan kullanıcıların medeni durumlarına ilişkin dağılım

Ankete katılan kullanıcıların çocuk sayısına ilişkin dağılıma bakıldığında; en yüksek değer olarak %41,03 oranla iki çocuklu ailelerin olduğu görülmektedir. Sonrasında %21,79 oranla bir çocuklu aileler, daha sonra %17,95’lik oranla üç çocuklu aileler yer almaktadır. Kapalı sitede yaşayan çocuksuz ailelerin oranı %16,67’dir. 4 ve üzeri çocuk sahibi ailelerin oranı ise %2,56’dır. Örneklem alanında yaşayan ve sırasıyla iki, bir ve üç çocuklu ailelerin oranının yüksek olduğu görülmektedir (Şekil 40).



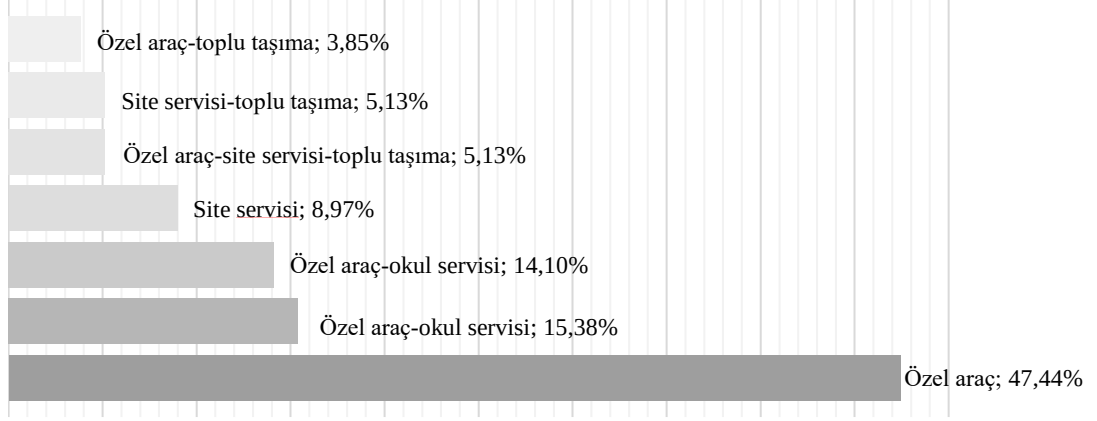
Şekil 40. Ankete katılan kullanıcıların çocuk sayısına ilişkin dağılım

Kullanıcıların sitede ikamet süreleri incelendiğinde, %51,28’inin 5-6 yıldır örneklem alanında yaşadığı belirlenmiştir. Ankete katılanların %24,36’sının 4-5 yıldır ve %24,36’inin 2-3 yıldır örneklem alanında yaşadığı belirlenmiştir. Bu sonuçlara göre kullanıcıların çoğunluğu kapalı site faaliyete geçtiğinden beri burada yaşamaktadır. Buradan yola çıkılarak kapalı siteye ait memnuniyet düzeylerinin yüksek olduğu çıkarımı yapılabilir (Şekil 41).



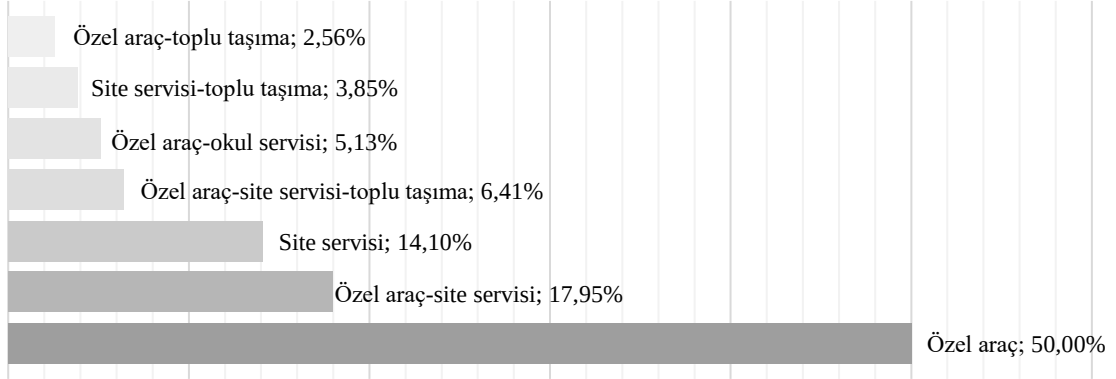
Şekil 41. Kullanıcıların ikamet sürelerine ilişkin dağılım

Örneklem alanındaki kullanıcıların %47,44’ü iş yerine ve okula ulaşımını özel araçla sağlamaktadır. Buradan kent çeperinde yer alan kapalı siteye ulaşımın çoğunlukla özel araçlarla sağlandığı görülmektedir. Kullanıcılar hafta içinde ulaşım türü olarak %15,38 oranında “özel araç-okul servisi”, %14,10 oranında “özel araç-site servisi” tercih etmektedir. Kullanıcıların hafta içi ulaşım tercihlerinde sıklıkla özel araç kullandığı tespit edilmiştir (Şekil 42).



Şekil 42. Kullanıcıların iş yeri ve okula ulaşım bilgilerine ilişkin dağılım

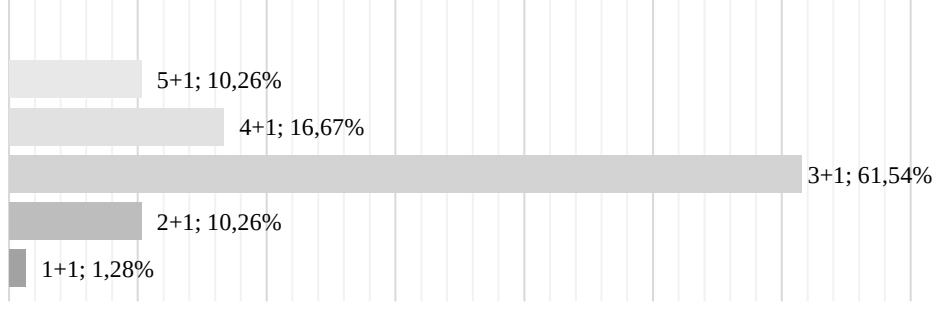
Kullanıcıların %50'si iş ve okul harici ulaşımını özel araçla gerçekleştirmektedir. Bunu en yakın %17,95'lik oranla "özel araç-site servisi" takip etmektedir. Sonrasında ise site servisi tercih edenlerin oranı %14,10'dur. Yerleşimde, site sakinlerinin belli saatlerde şehir merkezine ulaşımını sağlamak amacıyla sunulan site servis hizmetinin, özel araç kullanımına göre çok daha az tercih edildiği tespit edilmiştir (Şekil 43).



Şekil 43. Kullanıcıların iş yeri ve okul harici ulaşım bilgilerine ilişkin dağılım

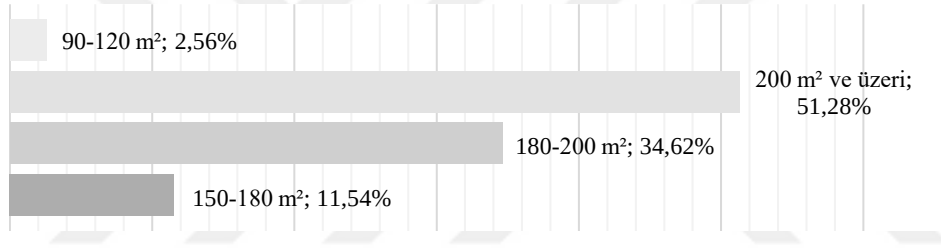
5.2. Fiziksel Bileşenlere İlişkin Bulgular

Kullanıcılar %61,54 gibi yüksek bir oranla 3+1 plan tipinde ikamet etmektedir. %14,10 oranda 4+1, %10,26 oranla 5+1 ve 2+1 konutta oturmaktadır. %1,28 oranda ise 1+1 konut plan tipinde yaşayan kullanıcılar bulunmaktadır (Şekil 44).



Şekil 44. Kullanıcıların yaşadığı konut plan tiplerine ilişkin dağılım

Kullanıcıların %51,28'i 200 m² ve üzeri konut tipinde, %34,62'si de 180-200 m² arası büyüklüğe sahip konutta oturmaktadır. Anket katılımcılarının %11,54'ü ise 150-180 m² alana sahip konutta yaşamaktadır. Düşük bir oranla, kullanıcıların %2,56'sı da 90-120 m² büyüklüğündeki konutlarda oturmaktadır (Şekil 45).



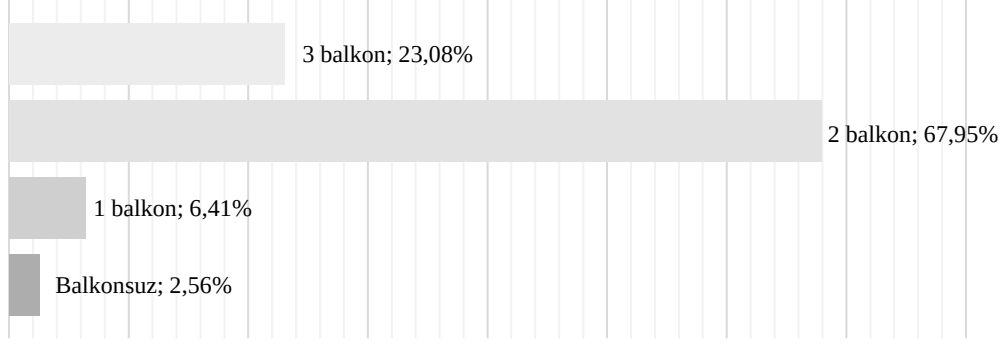
Şekil 45. Kullanıcıların yaşadığı konut büyüklüğüne ilişkin dağılım

Kullanıcılara “konut büyüklüğü/m²’si sizin için yeterli mi?” sorusu yöneltildiğinde %92,31 oranında yeterli, %7,69 oranında ise yeterli değil yanıtı alınmıştır (Şekil 46).



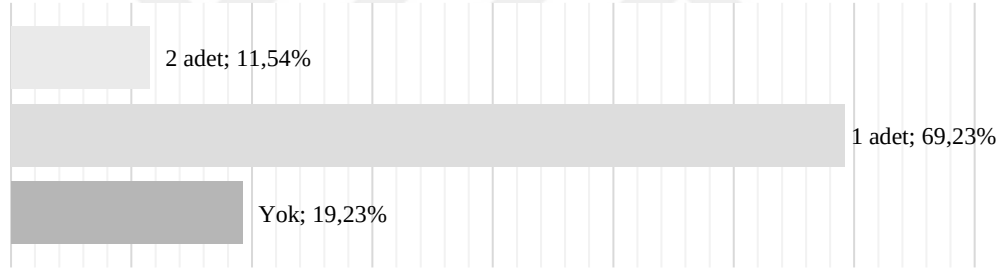
Şekil 46. Kullanıcıların konut büyüklüğünü yeterli bulup bulmadığına ilişkin dağılım

Anket katılımcılarının yaşadığı konutta, kullanıcıların dış ortamla etkileşiminin sağlandığı mekânlardan olan balkon sayıları sorulduğunda; %67,95 oranında iki balkon, %23,08 oranında üç balkon, %6,41 oranında bir balkon olduğu ve %2,56 oranında ise balkonu olmadığı tespit edilmiştir (Şekil 47).



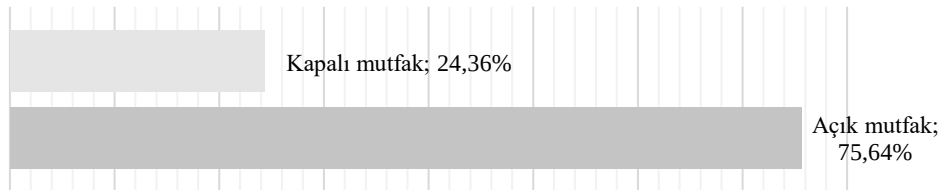
Şekil 47. Konutta bulunan balkon sayılarına ilişkin dağılım

Örneklem alanındaki konutlarda, %69,23 oranında bir adet depolama alanı, %19,23 oranında depolama alanı olmadığı ve %11,54 oranında iki adet depolama alanı bulunmaktadır (Şekil 48). Plan tiplerindeki çamaşır odası depolama alanına alternatif olarak düşünülebilir.



Şekil 48. Konutta bulunan depolama alanlarına ilişkin dağılım

Kullanıcılara, “Açık mutfak sizce kullanışlı mı, yoksa kapalı mutfak mı tercih ederdiniz?” sorusu sorulduğunda %75,64’ü evet açık mutfak kullanışlı yanıtını vermiştir. %24,36’sı da kapalı mutfak olsaydı daha iyi olurdu yanıtını vermiştir (Şekil 49). Alınan yanıtlardan, sıcak mutfak çözümüyle birlikte düşünüldüğünde açık mutfağın kullanıcı memnuniyetini sağladığı görülmektedir.



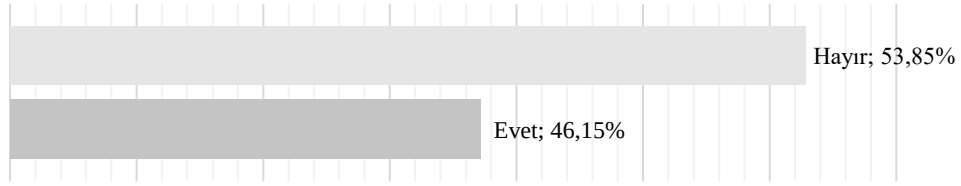
Şekil 49. Açık mutfak ve kapalı mutfak tercihinine ilişkin dağılım

Planlarda salona açık konumda bulunan ana mutfak haricinde, yemek kokularının eve yayılması ve mutfakta oluşan görüntü kirliliğinin önüne geçmek için tamamen kapalı şekilde planlanan sıcak (kızartma) mutfak, açık mutfağın ortaya çıkardığı sorunlara çözüm olarak üretilmiştir. Ana mutfağın açık olarak tasarlandığı örneklem alanında, kullanıcıların %85,90'ı sıcak-soğuk mutfak ayrımını gerekli ve kullanışlı bulmaktadır. Kullanıcıların %14,10'u ise sıcak (kızartma) mutfağı gerekli görmemektedir (Şekil 50).



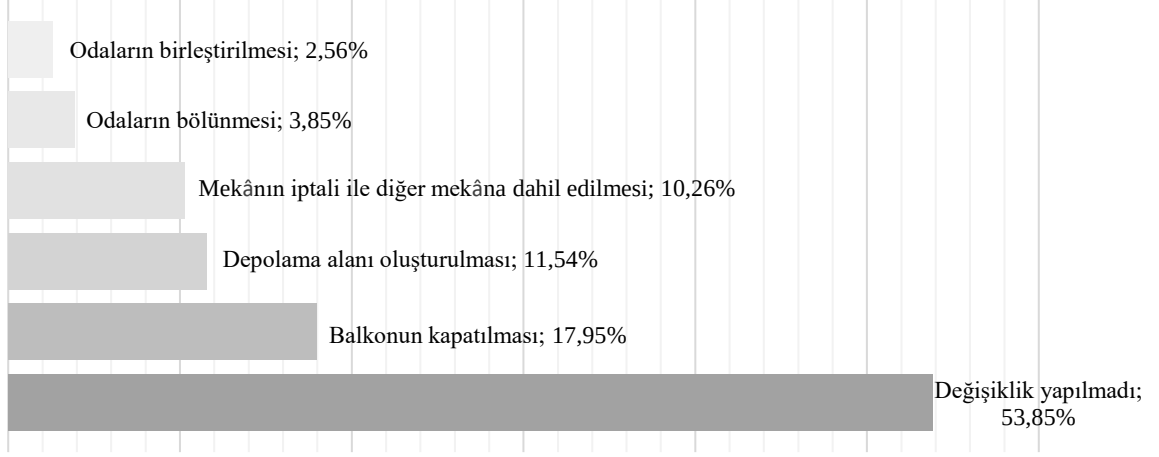
Şekil 50. Sıcak (kızartma) mutfağın gerekliliğine ilişkin dağılım

Örneklem alanında, “Konut planında herhangi bir değişiklik yaptınız mı?” sorusuna %53,85 oranında hayır, %46,15 oranında evet yanıtı verilmiştir (Şekil 51).



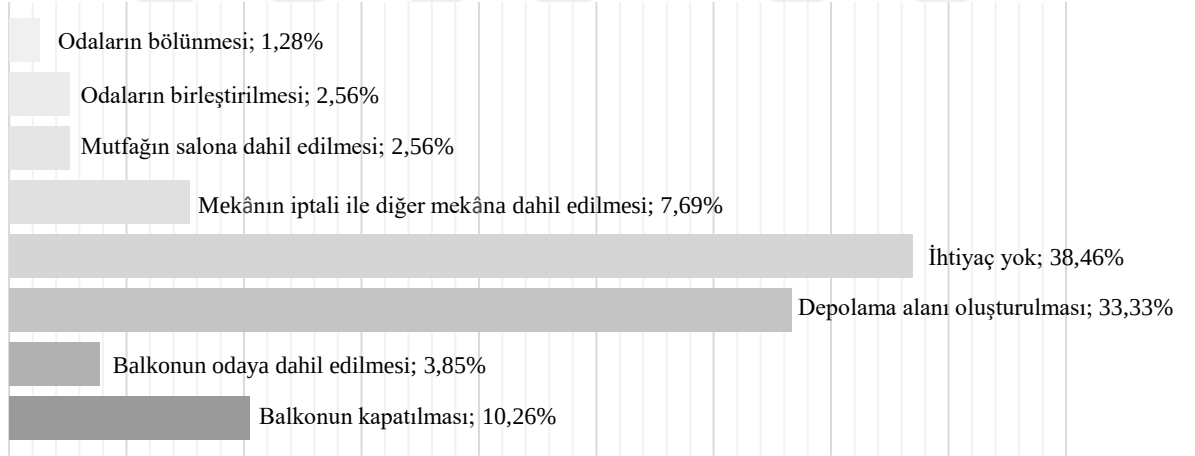
Şekil 51. “Konut planında değişiklik yapıldı mı?” sorusuna ilişkin dağılım

Kullanıcıların konutlarında yaptığı değişiklik türleri ve oranları aşağıda gösterilmektedir. Örneklem alanda %53,85 oranında konut planında değişiklik yapılmamıştır. En yüksek %17,95 oranla kullanıcılar balkonlarını kapatmışlardır. Sonrasında ise %11,54 oranla depolama alanı oluşturmuşlardır. %10,26 oranla herhangi bir mekânın iptali ile diğer mekâna dahil etmişlerdir. %3,85 oranla odaların bölünmesi ve %2,56 oranla odaların birleştirilmesi şeklinde değişiklikler yapılmıştır (Şekil 52).



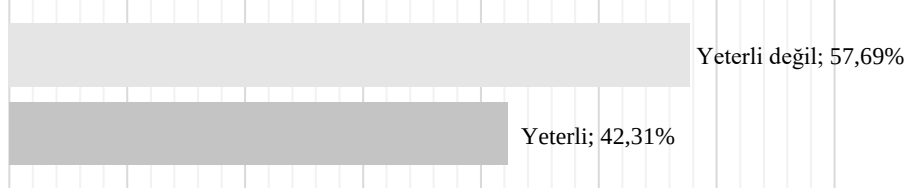
Şekil 52. Konut planında yapılan değişikliklere ilişkin dağılım

Konutunda henüz değişiklik yapmayan kullanıcılara hangi değişikliklere ihtiyaçlarının olduğu sorulduğunda, en yüksek %38,46 oranla değişiklik ihtiyacının olmadığı tespit edilmiştir. Sonrasında %33,33 oranla konutlarda depolama alanı ihtiyacının bulunduğu belirlenmiştir. Daha sonra ise %20,26 oranla balkonunu kapatmak isteyen kullanıcılar bulunmaktadır (Şekil 53).



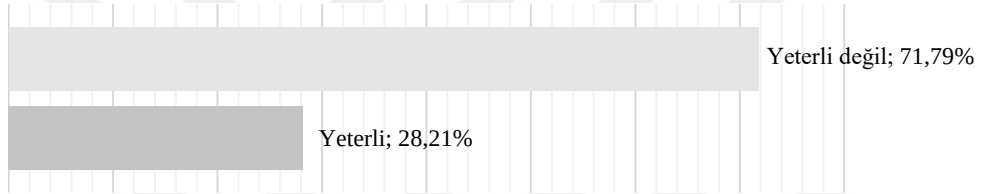
Şekil 53. “Konut planında değişiklik yapmak isteseydiniz, bu ne olurdu?” sorusuna ilişkin dağılım

Örneklem alanındaki kullanıcılara “Sitenizde bulunan açık otopark sayısı sizce yeterli mi?” sorusu sorulduğunda, %57,69 oranında yeterli değil yanıtı alınmıştır. Ankete katılan kullanıcıların %42,31’i ise açık otopark alanlarının yeterli olduğunu belirtmiştir (Şekil 54).



Şekil 54. Açık otoparkın yeterliliğine ilişkin dağılım

Kapalı otoparkın yeterliliğine ilişkin veriler incelendiğinde, %71,79 oranla yeterli değil, %28,21 oranla yeterli yanıtı alınmıştır. Kullanıcıların çoğunluğu, yerleşimdeki açık ve kapalı otopark alanlarının yetersiz olduğunu düşünmektedir (Şekil 55). Fakat, otopark ihtiyacının karşılanması konusunda memnuniyet düzeyini değerlendirirken, konut başına düşen araç sayısının birden fazla olduğunu göz ardı etmemek gerekmektedir.



Şekil 55. Kapalı otoparkın yeterliliğine ilişkin dağılım

Yerleşimde sunulan imkânlardan biri olan ve günün belli saatlerinde şehir merkezine ulaşımın ücretsiz olarak sağlandığı servis hizmetinin kullanım sıklığı incelenmiştir. Kullanıcıların büyük çoğunluğu olan %74,36'sı servis hizmetini ihtiyaç olduğunda kullanmaktadır. Kullanıcıların %15,38'i ise servis hizmetini hiçbir zaman kullanmadıklarını belirtmiştir. Anket çalışmasına katılanların %3,85'inin her gün ve sadece hafta içi günlerinde, %2,56'sının da sadece hafta sonlarında servis hizmetini kullandıkları tespit edilmiştir (Şekil 56).



Şekil 56. Servis aracının kullanım sıklığına ilişkin dağılım

Kullanıcılardan; Trabzon ilini ve Yıldızlı Mahallesi'ni güvenlik anlamında değerlendirmeleri istendiğinde, %97,44'ünün yaşadığı kent ve mahalleyi güvenli bulduğu tespit edilmiştir. Kullanıcıların %2,56'sı da yaşadığı kent ve mahallenin güvenli olmadığını belirtmiştir (Şekil 57).



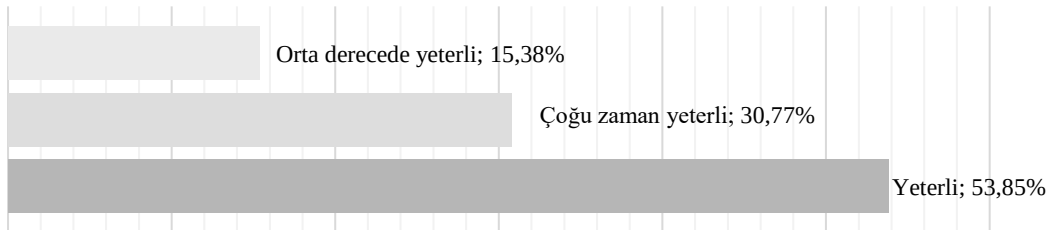
Şekil 57. Kent ve mahallenin güvenli olup olmadığına ilişkin dağılım

Kullanıcılara, “Site güvenliği haricinde, evinizde güvenlik önlemi alıyor musunuz?” diye sorulduğunda, %84,62’si herhangi bir önlem almadığını, %15,38’i ise farklı önlemler aldığını belirtmiştir (Şekil 58). Aşağıda yer alan verilerden, kapalı site yerleşiminin sunduğu güvenlik imkânlarının, kullanıcıların çoğunluğu tarafından yeterli görüldüğü anlaşılmaktadır.



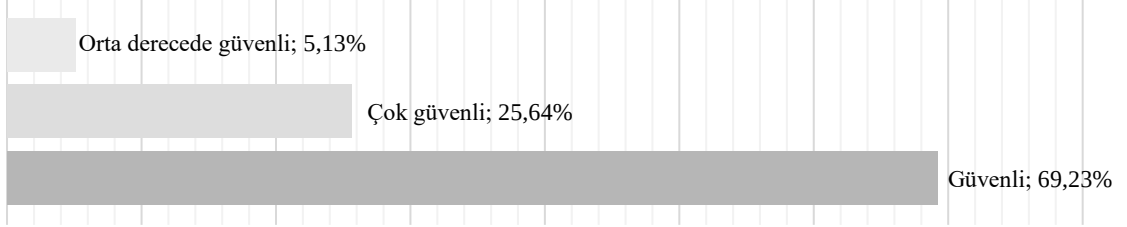
Şekil 58. Site harici kişisel olarak alınan güvenlik önlemlerine ilişkin dağılım

Sitede sağlanan can ve mal güvenliğinin yeterliliğine ilişkin görüşler sorulduğunda, kullanıcıların %53,85’i güvenli, %30,77’i çoğu zaman yeterli, %15,38’i ise orta derecede güvenli yanıtını vermiştir (Şekil 59).



Şekil 59. Sitede sağlanan can ve mal güvenliğine ilişkin dağılım

Kapalı sitedeki hırsızlık, doğal afetler ve yangın güvenliği sorgulandığında ise, kullanıcıların %69,23'ü yerleşimi güvenli bir yaşam alanı olarak görmektedir. Kullanıcıların %25,64'ü çok güvenli ve %5,13'ü de orta derecede güvenli bir yerleşim yeri olduğunu belirtmiştir (Şekil 60).



Şekil 60. Sitenin hırsızlık, doğal afet ve yangın güvenliğine ilişkin dağılım

Kullanıcı “tercih nedenlerinin belirlenmesi” amacıyla ankete katılmayı kabul eden site sakinlerine “Buraya taşınmadan önce, bu siteyi tercih etme nedenlerinizi önem derecesine göre puanlar mısınız?” sorusu yöneltilmiştir. Sorulara ait önem dereceleri “1-en önemsiz, 2-önemsiz, 3-orta derecede önemli, 4-önemli, 5-en önemli” şekilde hiyerarşik olarak beşli Likert derecelenmesi ile belirlenmiştir. Yapılan puanlamaya ilişkin veriler tabloların sol sütununda yer almaktadır.

Kullanıcı “memnuniyet düzeyinin belirlenmesi” amacıyla ise örneklem grubuna “Aşağıdaki maddeleri yaşadığınız konutla ve site ile ilgili memnuniyet derecenize göre puanlar mısınız?” sorusu yöneltilmiştir. Kullanım sonrası memnuniyet düzeyleri “1-memnun değilim, 2-biraz memnunun, 3-memnunum, 4-oldukça memnunun, 5-çok memnunun” şeklinde hiyerarşik olarak beşli Likert derecelenmesi ile belirlenmiştir. Yapılan puanlamaya ilişkin veriler tabloların sağ sütununda yer almaktadır. Ortaya çıkan puanlar yüzdelik oranlara dönüştürülerek “tercih nedeni ve memnuniyet düzeyleri” karşılaştırmalı olarak tablo halinde sunulmuştur.

5.2.1. Fiziksel Bileşenlere İlişkin Tercih ve Memnuniyet Düzeyleri

Örneklem grubunun yaptığı puanlamaya göre aşağıda sunulmakta olan grafikler, konut tercih nedenlerine ait “fiziksel bileşenler” ile ilgilidir (Tablo 15).

Tablo 15. Fiziksel bileşenlere ilişkin tercih ve memnuniyet düzeylerinin karşılaştırılması

Konut tercihinde, ulaşımın kolay olmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Ulaşımın kolaylığına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
Konut tercihinde, şehir merkezine yakın olmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Şehir merkezine yakın olmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
Konut tercihinde, iş yerine yakın olmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	İş yerine yakın olmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
Konut tercihinde, okula yakın olmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Okula yakın olmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
Konut tercihinde, gürültü ve trafikten uzak olmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Gürültü ve trafikten uzak olmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı

Tablo 15'in devamı

Konut tercihi, yapı yoğunluğunun düşük olmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Yapı yoğunluğunun düşük olmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
Konut tercihi, otopark ihtiyacının karşılanıyor olmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Otopark ihtiyacının karşılanıyor olmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
Konut tercihi, diğer konut tiplerine göre daha güvenli ve korunaklı olmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Diğer konut tiplerine göre daha güvenli ve korunaklı olmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
Konut tercihi, çocuğumun ebeveyni olmadan güvenli bir alanda oyun oynayabilmesi ve arkadaşlarıyla sosyalleşebilmesine ilişkin görüşlerin dağılımı	Çocuğumun ebeveyni olmadan güvenli bir alanda oyun oynayabilmesi ve arkadaşlarıyla sosyalleşebilmesine ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
Konut tercihi, yapıların cephe tasarımının özgün olmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Yapıların cephe tasarımının özgün olmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı

Tablo 15'in devamı

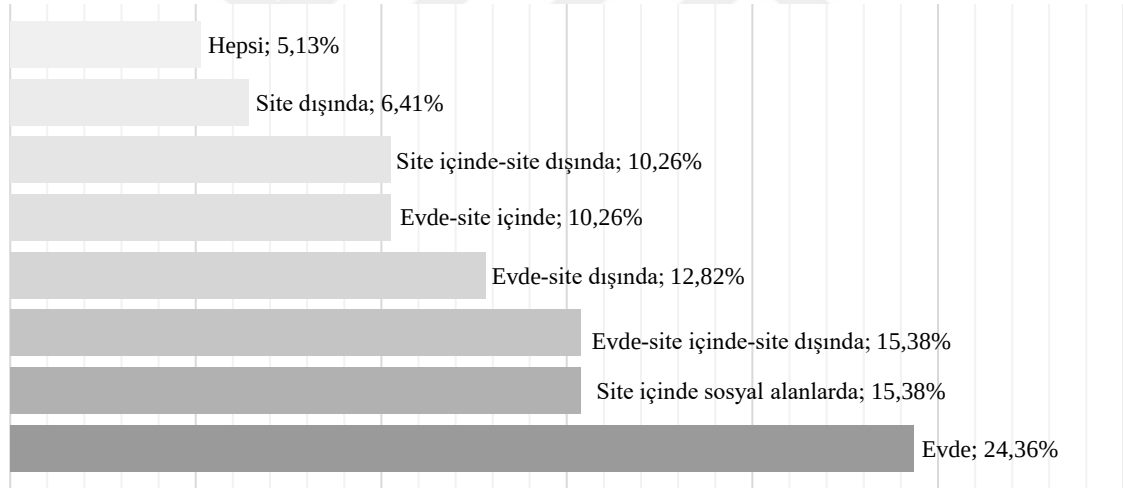
5; 30,77% 4; 48,72% 3; 14,10% 2; 3,85% 1; 2,56%	5; 30,77% 4; 39,74% 3; 28,21% 2; 1,28%
Konut tercihi, konut planının işlevsel olarak kullanışlı olmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Konut planının işlevsel olarak kullanışlı olmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
5; 33,33% 4; 42,31% 3; 19,23% 2; 2,56% 1; 2,56%	5; 38,46% 4; 35,90% 3; 21,79% 2; 3,85%
Konut tercihi, konutun büyüklük/m ² olarak yeterli olmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Konutun büyüklük/m ² olarak yeterli olmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
5; 50,00% 4; 33,33% 3; 8,97% 2; 6,41% 1; 1,28%	5; 35,90% 4; 29,49% 3; 26,92% 2; 6,41% 1; 1,28%
Konut tercihi, bina malzeme ve işçilik kalitesinin diğer konutlardan yüksek olmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Bina malzeme ve işçilik kalitesinin diğer konutlardan yüksek olmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
5; 48,72% 4; 30,77% 3; 15,38% 2; 3,85% 1; 1,28%	5; 35,90% 4; 33,33% 3; 26,92% 2; 3,85%
Konut tercihi, sosyal donatı elemanlarının (kamelya, bank, çocuk parkı vb.) bulunmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Sosyal donatı elemanlarının (kamelya, bank, çocuk parkı vb.) bulunmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
5; 37,18% 4; 44,87% 3; 15,38% 2; 2,56%	5; 42,31% 4; 33,33% 3; 23,08% 2; 1,28%
Konut tercihi, yeterli açık alan ve yeşil alanların olmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Yeterli açık alan ve yeşil alanların olmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı

Tablo 15'in devamı

Konut tercihinde, spor ve sosyal aktivite olanakları ile bunun için gerekli tesislerinin bulunmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Spor ve sosyal aktivite olanakları ile bunun için gerekli tesislerinin bulunmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
Konut tercihinde, yeterli ve güzel bir manzaraya (deniz/doğa manzarası) sahip olmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Yeterli ve güzel bir manzaraya (deniz/doğa manzarası) sahip olmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
Konut tercihinde, konutun gün ışığı alması ve aydınlık olmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Konutun gün ışığı alması ve aydınlık olmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
Konut tercihinde, açık havuz ve güneşlenme imkânının bulunmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Açık havuz ve güneşlenme imkânının bulunmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
Konut tercihinde, basit arızalar için teknik personelin bulunmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Basit arızalar için teknik personelin bulunmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı

5.3. Sosyal ve Kültürel Bileşenlere İlişkin Bulgular

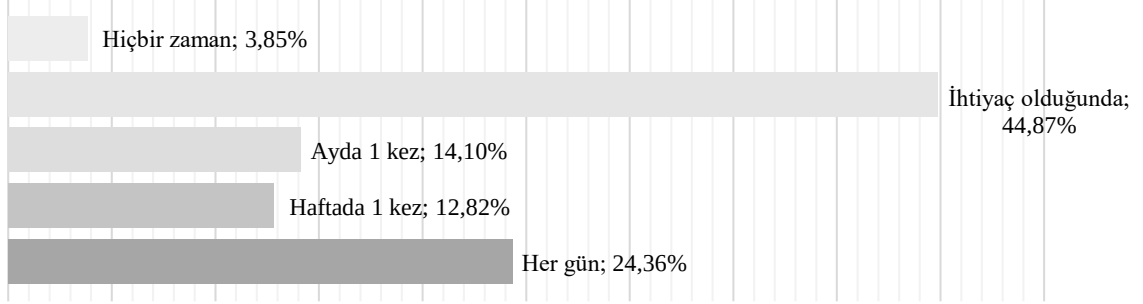
Kullanıcıların sosyal ilişkilerinin belirlenmesi amacıyla anket çalışmasına katılmayı kabul eden site sakinlerine bazı sorular yönlendirilmiştir. Anket çalışmasına katılan kullanıcılara “Boş zamanlarınızı en çok nerede değerlendirirsiniz?” sorusu sorulduğunda %24,36 oranla “evde” yanıtı alınmıştır. Sonrasında %15,38 oranla “site içerisindeki sosyal alanlarda” şeklinde yanıt verilmiştir. Yine aynı %15,38 oranla kullanıcıların boş zamanlarını “evde-site içerisindeki sosyal alanlarda-site dışında sosyal ve kamusal alanlarda” geçirdikleri tespit edilmiştir. Daha sonra ise %12,82 oranla “evde-site dışındaki sosyal ve kamusal alanlarda” şeklinde yanıt verilmiştir. Kullanıcılar boş zamanlarını, %10,26 oranla ise “evde-site içerisindeki sosyal alanlarda” geçirmektedir. Yine %10,26 oranla “site içerisindeki sosyal alanlarda-site dışında sosyal ve kamusal alanlarda” boş zamanlar değerlendirilmektedir (Şekil 61).



Şekil 61. Kullanıcıların boş zamanlarını geçirdikleri mekânlara ilişkin dağılım

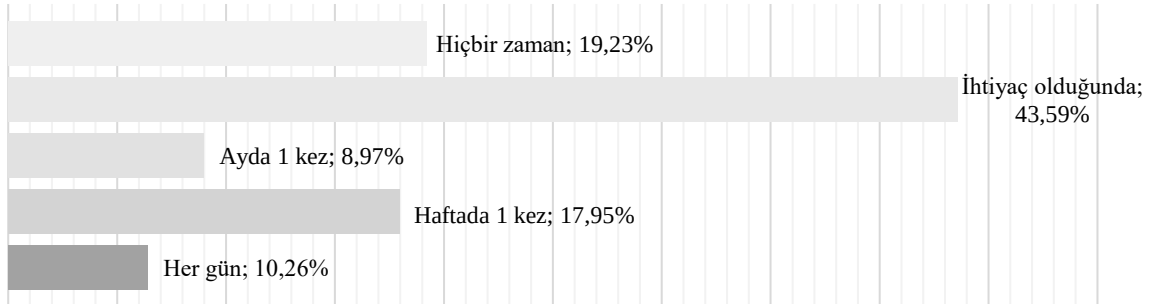
Kapalı sitede bulunan sosyal alanların (kafeterya, açık ve yarı açık oturma alanları, çocuk oyun alanı, hamam, sauna, buhar odası) kullanım sıklığına ilişkin dağılım aşağıda sunulmuştur. Buna göre kullanıcıların çoğunluğu %44,87 oranla sosyal alanları “ihtiyaç olduğunda” kullanmaktadır. Site sakinleri, yerleşimde bulunan sosyal alanları %24,36 oranla “her gün”, %12,82 oranla “haftada bir kez”, %14,10 oranla “ayda bir kez” kullanmaktadır. Kullanıcıların %3,85’i ise sosyal alanları hiçbir zaman kullanmadığı tespit edilmiştir (Şekil 62). İki ayrı yapı adasında konumlanan kapalı site için, alt kısımdaki kullanıcıların sosyal alanların bulunduğu üst kısımdaki imkânlarla uzak kaldığı ve bu imkânlarla erişilebilirlik

anlamında zorluk yaşadıkları dile getirilmektedir. Kullanıcılarda bu durumdan kaynaklı imkânların eşit dağıtılmadığı yönünde geri dönüşler alınmaktadır. Bu durumun kullanıcı memnuniyet düzeyini etkilediği belirlenmiştir.



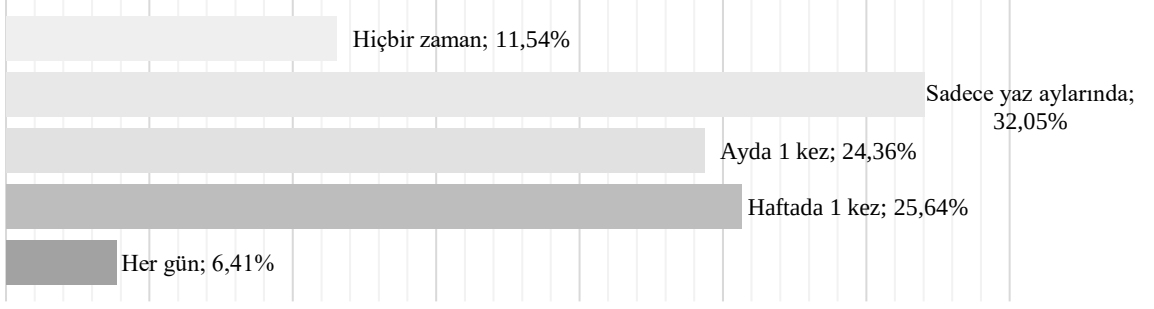
Şekil 62. Sitedeki sosyal alanların kullanım sıklığına ilişkin dağılım

Sitede yer alan fitness salonu, voleybol sahası, basketbol sahası ve tenis kortundan oluşan spor alanlarının kullanım sıklığı incelendiğinde spor alanları en yüksek %43,59 oranında “ihtiyaç olduğunda” kullanıldığı görülmektedir. Site sakinleri spor alanlarını, %10,26 oranla “her gün”, %17,95 oranla “haftada 1 kez”, %8,97 oranla “ayda bir kez” kullanmaktadır. Örneklem alan kullanıcılarının %19,23’ü ise spor alanlarını “hiçbir zaman” kullanmadığı belirlenmiştir (Şekil 63).



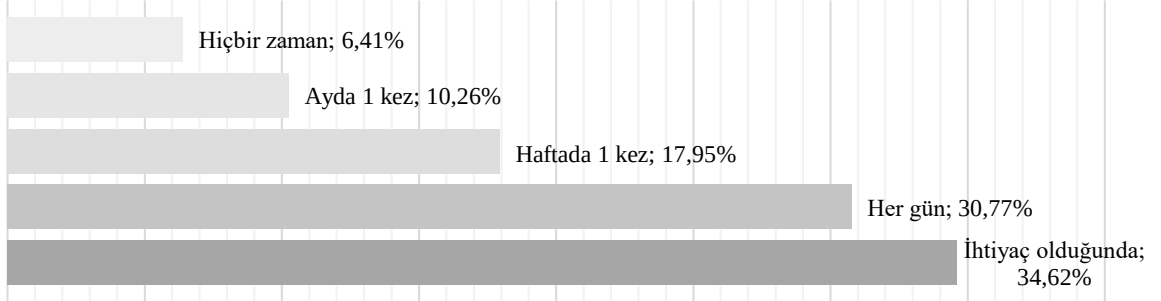
Şekil 63. Sitedeki spor alanlarının kullanım sıklığına ilişkin dağılım

Yerleşimde sunulan imkânlardan biri olan açık ve kapalı havuz kullanım sıklığı incelendiğinde, anket katılımcılarının %6,41’i kapalı havuzu “her gün”, %25,64’ü “haftada bir kez”, %24,36’sı ise “ayda bir kez” kullandığı saptanmıştır. Açık havuzu ise kullanıcıların %32,05’i “sadece yaz aylarında” kullandığı belirlenmiştir. Yaz aylarında aktif olan açık havuzun kullanım oranının yüksek olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca kullanıcıların %11,54’ü ise açık veya kapalı havuzu kullanmamaktadır (Şekil 64).



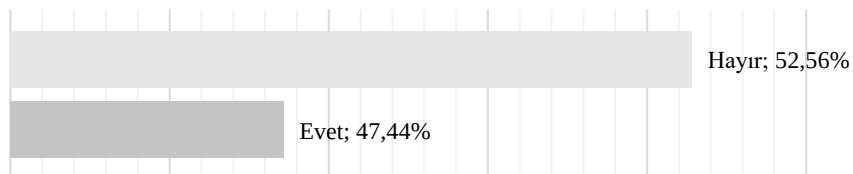
Şekil 64. Açık ve kapalı havuzların kullanım sıklığına ilişkin dağılım

Kapalı site yerleşimindeki komşuluk ilişkilerinin belirlenebilmesi amacıyla kullanıcılara komşularıyla görüşme sıklıkları sorulmuştur. Kullanıcıların %34,62'si komşularıyla “ihtiyaç olduğunda”, %30,77'si “her gün”, %17,95'i “haftada bir kez” ve %10,26'sı “ayda bir kez” görüşmektedir. Kullanıcıların %6,41'i ise komşularıyla “hiçbir zaman” görüşmemektedir. Elde edilen verilerle, kapalı site kullanıcılarının, yaklaşık %40'ı “ihtiyaç olduğunda ve hiçbir zaman” komşularıyla görüşmezken, yaklaşık %60'ının “ayda bir, haftada bir, her gün” komşularıyla görüştüğü belirlenmiştir (Şekil 65). Elde edilen oranlara göre kapalı site yerleşimlerinde komşuluk ilişkilerinin gelişmiş olduğu söylenebilir.



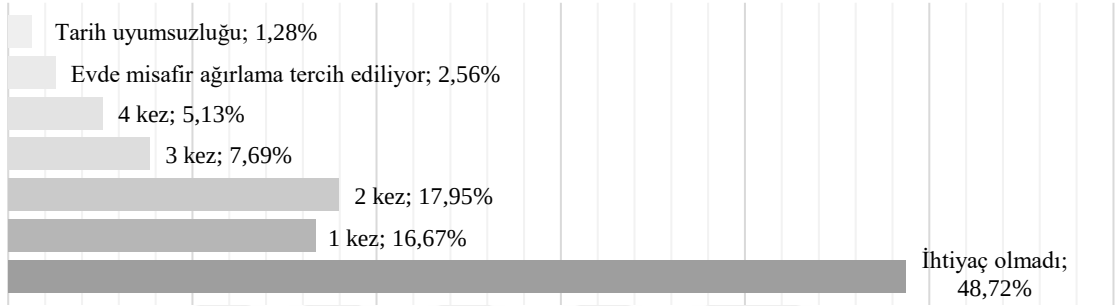
Şekil 65. Komşularla görüşme sıklığına ilişkin dağılım

Konuk evi, kapalı sitede sunulan sosyal ve kültürel imkânlardan biridir. Kullanıcılar %47,44 oranla en az bir kez misafirlerini konuk evinde misafir etmiştir. Kullanıcıların %52,56'sının ise henüz konuk evini kullanmadığı tespit edilmiştir (Şekil 66).



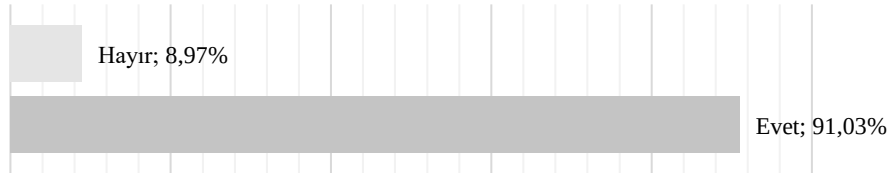
Şekil 66. Konuk evinin kullanılıp kullanılmadığına ilişkin dağılım

Konuk evinin kullanım sıklığına ilişkin dağılıma bakıldığında ise kullanıcıların %48,72'sinin henüz yatılı misafirlerinin olmadığını ve konuk evine ihtiyaç duymadıklarını belirtmiştir. Konuk evi imkânını kullanmayanlar %2,56 oranla misafirlerini evlerinde ağırlamayı tercih edenlerdir. Kullanıcıların %1,28'i ise tarih uyumsuzluğu nedeniyle konuk evinden yararlanamamıştır. Site sakinlerinin, %16,67'si bir kez, %17,95'i iki kez, %7,69'u üç kez ve %5,13'ü toplam dört kez konuk evini kullanmıştır. Örneklem alan kullanıcılarının verdiği bilgilere göre konuk evi kullanım sıklığının yüksek olduğu görülmektedir (Şekil 67).



Şekil 67. Konuk evinin kullanım sıklığına ilişkin dağılım

Kapalı site sakinlerine, konuk evinin gerekli bir imkân olup olmadığı sorulduğunda, kullanıcıların %91,03 oranla konuk evini olması gereken bir imkân olarak talep ettiği tespit edilmiştir. Kullanıcıların %8,97'si ise konuk evini gerekli görmemektedir (Şekil 68).



Şekil 68. “Sizce konuk evi gerekli bir imkân mı?” sorusuna verilen yanıta ilişkin dağılım

5.3.1. Sosyal ve Kültürel Bileşenlere İlişkin Tercih ve Memnuniyet Düzeyleri

Örneklem grubunun yaptığı puanlamaya göre aşağıda sunulmakta olan grafikler, konut tercih nedenlerine ait “sosyal ve kültürel bileşenler” ile ilgilidir (Tablo 16).

Tablo 16. Sosyal ve kültürel bileşenlere ilişkin tercih ve memnuniyet düzeylerinin karşılaştırılması

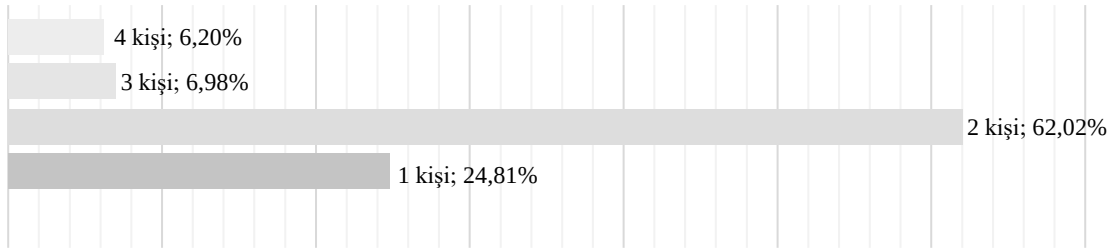
5; 29,49% 4; 35,90% 3; 23,08% 2; 5,13% 1; 6,41%	5; 29,49% 4; 33,33% 3; 33,33% 2; 2,56% 1; 1,28%
Konut tercihinde, sitede çeşitli sosyal etkinliklerin olmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Sitede çeşitli sosyal etkinliklerin olmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
5; 17,95% 4; 35,90% 3; 30,77% 2; 8,97% 1; 6,41%	5; 20,51% 4; 28,21% 3; 34,62% 2; 12,82% 1; 3,85%
Konut tercihinde, komşuluk ilişkilerinin iyi olmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Komşuluk ilişkilerinin iyi olmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
5; 20,51% 4; 43,59% 3; 24,36% 2; 7,69% 1; 3,85%	5; 23,08% 4; 32,05% 3; 30,77% 2; 8,97% 1; 5,13%
Konut tercihinde, yaşam tarzına benzer insanlarla birlikte yaşama imkânına ilişkin görüşlerin dağılımı	Yaşam tarzına benzer insanlarla birlikte yaşama imkânına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
5; 19,23% 4; 38,46% 3; 29,49% 2; 10,26% 1; 2,56%	5; 20,51% 4; 35,90% 3; 32,05% 2; 10,26% 1; 1,28%
Konut tercihinde, sosyal statünün (Prestij / Saygınlık) yüksek olmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Sosyal statünün (Prestij / Saygınlık) yüksek olmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
5; 21,79% 4; 37,18% 3; 29,49% 2; 7,69% 1; 3,85%	5; 29,49% 4; 37,18% 3; 26,92% 2; 6,41%
Konut tercihinde, loby personeli (resepsiyonist) bulunmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Loby personeli (resepsiyonist) bulunmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı

Tablo 16'nın devamı

Konut tercihinde, yatılı misafirler için konuk evinin bulunmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Yatılı misafirler için konuk evinin bulunmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı

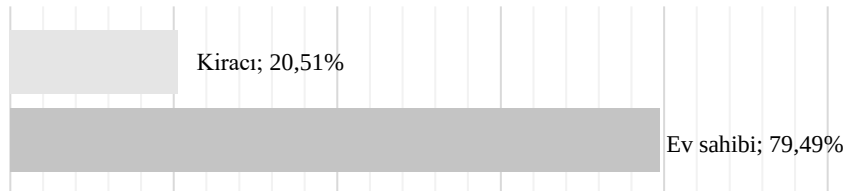
5.4. Ekonomik Bileşenlere İlişkin Bulgular

Örneklem grubundaki konutlarda, çalışan kişi sayısına ilişkin dağılım incelendiğinde, %62,02 gibi yüksek bir oranla iki çalışan bulunmaktadır. Konutta %24,81 oranı ile bir çalışan olduğu tespit edilmiştir. Ailelerde %6,98 oranla üç çalışan ve %6,20 oranla dört çalışan olduğu görülmektedir (Şekil 69).



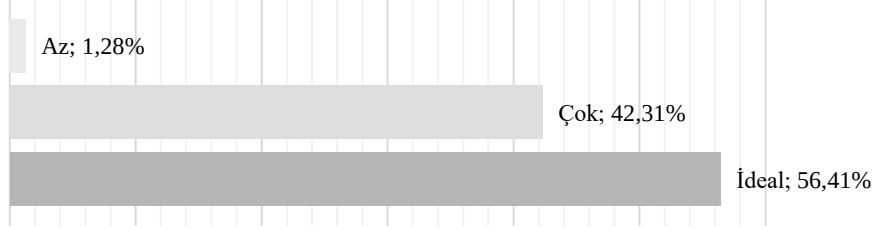
Şekil 69. Konutta çalışan kişi sayısına ilişkin dağılım

Örneklem grubundaki kullanıcıların konut mülkiyet durumları incelendiğinde %79,49'unun ev sahibi, %20,51'inin ise kiracı olarak ikamet ettiği görülmektedir (Şekil 70).



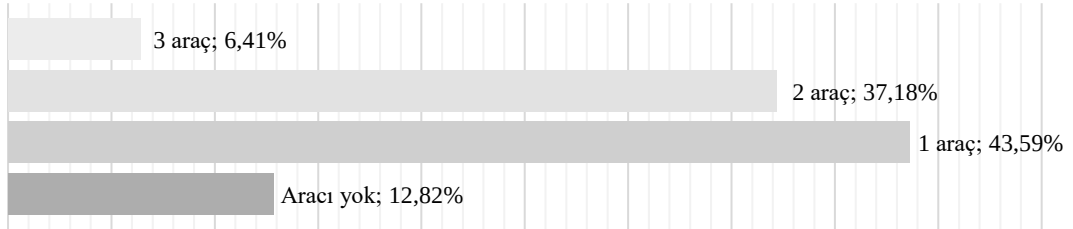
Şekil 70. Kullanıcıların konut mülkiyet durumuna ilişkin dağılım

Örneklem alanındaki kullanıcılara site yönetiminin belirlediği aidat miktarı hakkında görüşleri sorulduğunda %56,41'inin aidat miktarını ideal bulduğu, %42,31'inin aidat miktarını yüksek bulduğu, %1,28'inin ise aidat miktarını düşük bulduğu tespit edilmiştir (Şekil 71).



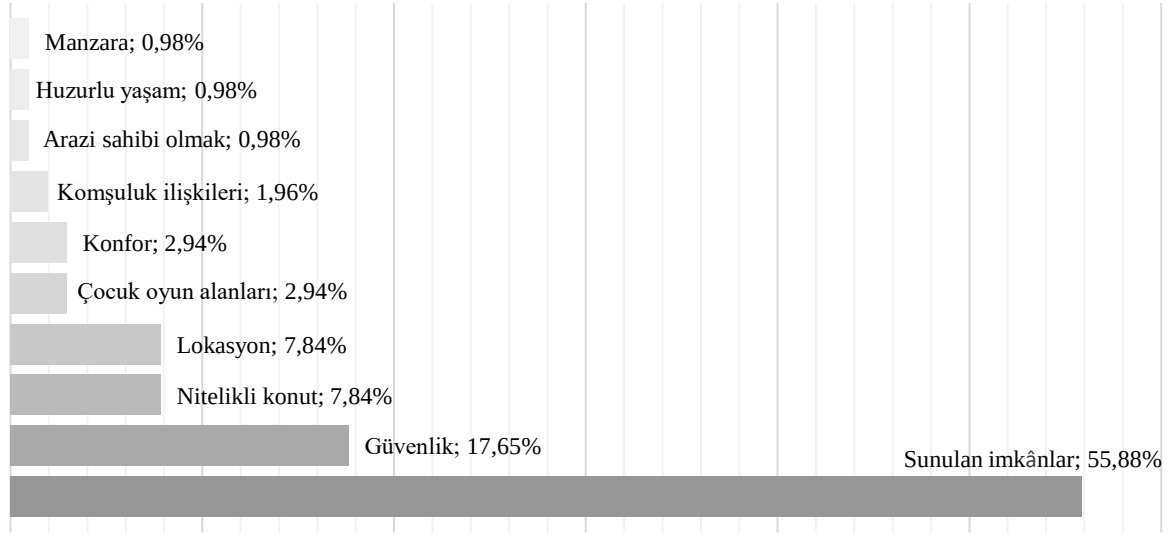
Şekil 71. Aidat miktarına ilişkin dağılım

Kullanıcıların sahip olduğu otomobil sayılarına ilişkin dağılıma göre, en yüksek %43,59 oranla bir adet araç sahibi kullanıcıların olduğu belirlenmiştir. Yine %37,18'lik yüksek bir oranla iki araç sahibi kullanıcılar yer almaktadır. %12,82 oranındaki kullanıcıların ise özel aracı yoktur. Kullanıcıların %6,4'inin ise toplam üç özel aracı bulunmaktadır. Şehir merkezi dışındaki kapalı sitede yaşamayı tercih eden kullanıcıların büyük çoğunluğunun bir veya iki özel aracının olduğu tespit edilmiştir (Şekil 72).



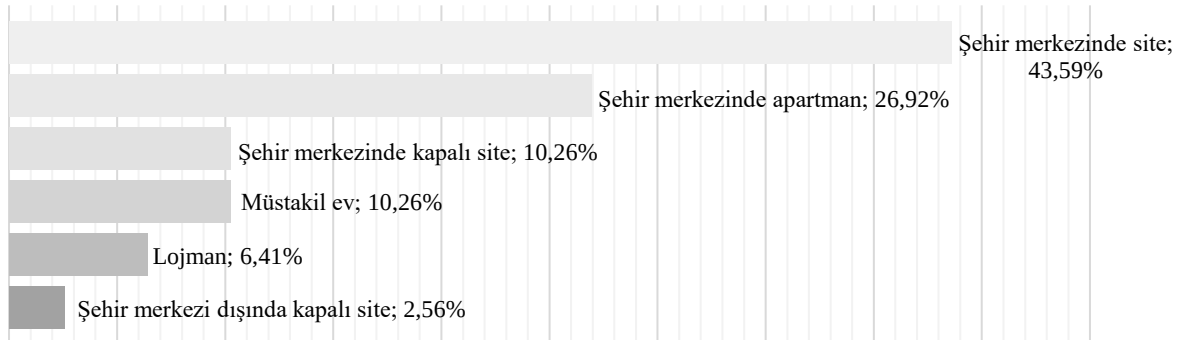
Şekil 72. Kullanıcıların sahip olduğu otomobil sayısına ilişkin dağılım

Anket çalışması yapılan site kullanıcılarına, “Kapalı sitede yaşamayı tercih etmeniz en önemli nedeni nedir?” diye sorulduğunda, aşağıdaki nitelikler ortaya çıkmaktadır. Kullanıcıların %55,88'i kapalı siteyi sunulan imkânların çeşitliliği nedeniyle tercih etmiştir. Sonrasında %17,65'lik oranla güvenlik en önemli ikinci tercih nedeni olarak belirlenmiştir. %7,84 oranla konut kalitesi ve nitelikli konut özellikleri nedeniyle tercih edilmektedir. Yine %7,84 oranla konum-lokasyon tercih nedeni olarak belirlenmiştir. Çocuk oyun alanlarının olması ve konfor koşullarının yüksek olması gibi tercih nedenleri ise %2,94 oranında tespit edilmiştir. Sonra sırasıyla komşuluk ilişkileri, arazi sahibi olmak, huzurlu yaşam ve manzara kapalı site tercihinde tespit edilen özellikler olmuştur (Şekil 73).



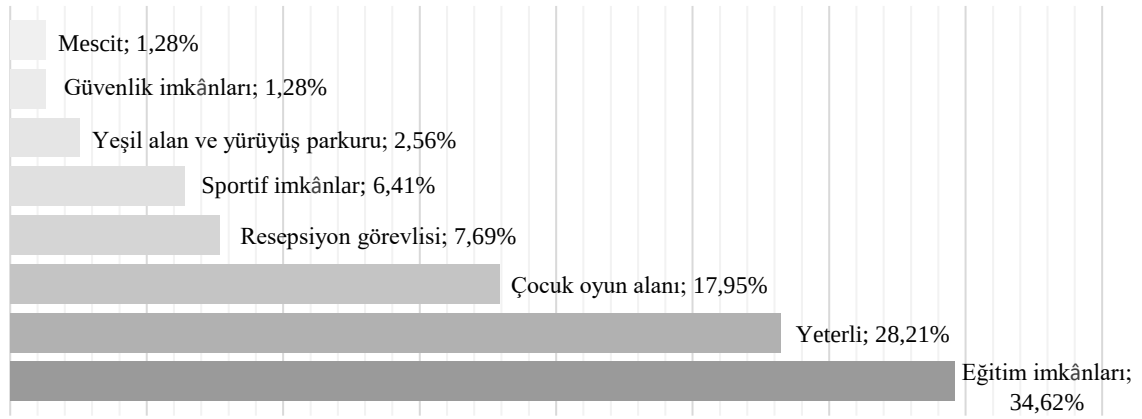
Şekil 73. Sitenin tercihindeki en önemli faktörlere ilişkin dağılım

Örneklem alanındaki kullanıcıların daha önce yaşadıkları konut tipleri analiz edildiğinde, %43,59'unun "şehir merkezinde sitede" oturduğu belirlenmiştir. Kullanıcıların %26,92'si de daha önce "şehir merkezinde apartman dairesinde", %10,26'sı "şehir merkezinde kapalı sitede", %10,26'sı da "müstakil evde" oturmuştur. Lojmandan taşınan kullanıcı oranı %6,41, "şehir merkezi dışında kapalı siteden" taşınan kullanıcı oranı ise %2,56'dır. Bu bilgilerle kent çeperinde bulunan kapalı siteyi tercih eden kullanıcıların %80,77'si daha önce şehir merkezinde yaşayan kullanıcı profilinden oluşmaktadır. Ayrıca şehir merkezinde apartman ve sitede yaşayan kullanıcıların kentin sorunlarından kaçarak daha güvenli olan şehir merkezi dışındaki kapalı siteyi tercih ettiği görülmektedir. Yine gürültü ve trafik gibi şehir merkezindeki kapalı siteden, şehir merkezi dışındaki kapalı siteye taşınmak tercih edilmiştir (Şekil 74).



Şekil 74. Kullanıcıların daha önce yaşadığı konut tipine ilişkin dağılım

Örneklem alanındaki kullanıcıların talep ettiği imkânlar sorulduğunda, en yüksek %34,62 oranla eğitim imkânlarının olması gerektiği belirtilmiştir. Sonrasında %28,21 oranla sunulan imkânların yeterli olduğu yanıtı verilmiştir. Eğitim imkânlarından sonra %17,95 oranla çocuk oyun alanı talep edilmektedir. Sitede, açık alanda bulunan çocuk oyun alanının daha büyük olabileceği ve aynı zamanda kış aylarında kullanıma uygun kapalı çocuk oyun alanı talep edilmektedir. Kullanıcıların %7,69 oranla resepsiyon görevlisi talebi bulunmaktadır. %6,41 oranla sportif imkânlar, %1,28 oranla güvenlik ve %1,28 oranla ortak kullanım alanlarında erişime uygun mescit talebi yer almaktadır (Şekil 75).



Şekil 75. Kullanıcıların talep ettiği imkânlarla ilişkin dağılım

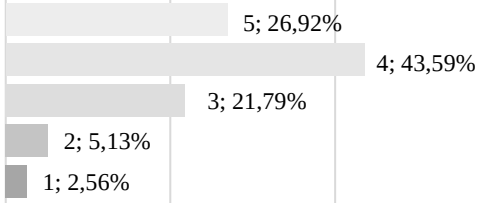
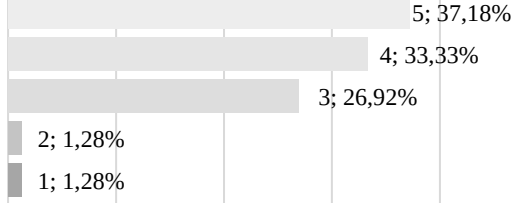
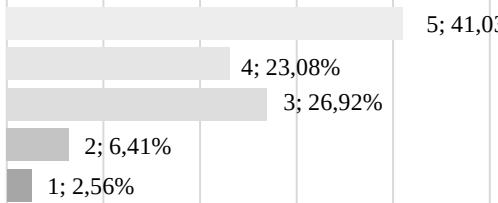
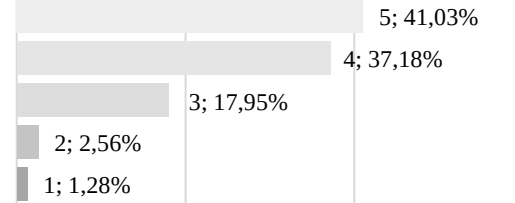
5.4.1. Ekonomik Bileşenlere İlişkin Tercih ve Memnuniyet Düzeyleri

Örneklem grubunun yaptığı puanlamaya göre aşağıda sunulmakta olan grafikler, konut tercih nedenlerine ait “ekonomik bileşenler” ile ilgilidir (Tablo 17).

Tablo 17. Ekonomik bileşenlere ilişkin tercih ve memnuniyet düzeylerinin karşılaştırılması

Konut tercihinde, yatırım amaçlı olarak düşünüldüğünde mantıklı olmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Yatırım amaçlı olarak düşünüldüğünde mantıklı olmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı

Tablo 17'nin devamı

 5; 26,92% 4; 43,59% 3; 21,79% 2; 5,13% 1; 2,56%	 5; 37,18% 4; 33,33% 3; 26,92% 2; 1,28% 1; 1,28%
Konut tercihi, daha nezih ve modern bir semtte bulunmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Daha nezih ve modern bir semtte bulunmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı
 5; 41,03% 4; 23,08% 3; 26,92% 2; 6,41% 1; 2,56%	 5; 41,03% 4; 37,18% 3; 17,95% 2; 2,56% 1; 1,28%
Konut tercihi, şehir merkezine servis imkânının olmasına ilişkin görüşlerin dağılımı	Şehir merkezine servis imkânının olmasına ilişkin memnuniyet düzeyi dağılımı

6. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

1980 yılı sonrası küreselleşmenin etkisiyle dünya genelinde kapitalist düzen etkin olmaya başlamıştır. Ülkemizde de aynı yıllarda, küresel ekonomik düzene ayak uydurma çabasıyla dışa açılım süreci yaşanmış olup benimsenen neoliberal politikalar, postmodern anlayışın yaygınlaşması, tüketim kültürü alışkanlıklarının değişmesi ve kent merkezlerinin yatırım alanı haline gelmesi sonucu, kapalı sitelerin üretim süreci hızlanmıştır. Zamanla kent merkezinde yaşanan problemlerin artması ile kentlerin gelişim alanlarında üretimi artış gösteren kapalı siteler, alt kent niteliği gösteren, düşük yapı yoğunluğuna sahip, idari, ekonomik ve sosyal olarak kentten bağımsız işleyen yerleşim alanlarıdır.

Bu nedenlere bağlı olarak kullanıcı ihtiyaçlarının değişip dönüşmesiyle ortaya çıkan kapalı siteler, günümüzde konut üretim biçimlerinin en yeni versiyonu olarak kabul görmektedir. Kapalı siteler; barınma gereksinimi ile birlikte en başta güvenlik ihtiyacının da karşılandığı, kent merkezi veya kent çeperinde konumlanabilen, erişimin kontrollü ve yaşam alanlarının özel olarak planlandığı, ekonomik anlamda homojen kullanıcı profiline sahip mekânsal bir örgütlenme biçimidir.

Bu tez çalışmasında kapalı sitelerin tercih edilme nedenleri fiziksel nedenler, sosyo-kültürel nedenler, ekonomik nedenler olarak üç başlıkta sınıflandırılmıştır. Fiziksel olarak; güvenlik, yeşil alanların varlığı ve sosyal donatı alanlarının kalitesi, yerleşimin mimari özellikleri anlamında ele alındığında bina işçilik ve malzeme kalitesinin yüksek olması, konutun işlevsel ve estetik kaygılarla tasarlanması, kapalı sitenin iş-okul ve diğer kentsel hizmetlere erişiminin kolay olması, yerleşimde sunulan sosyal-sportif-eğitim-güvenlik imkânlarının çeşitliliği, özellikle çocuklar için güvenli ve huzurlu bir yaşam alanı sağlaması olarak açıklanabilir. Sosyo-kültürel nedenler; komşuluk ilişkileri, topluluk oluşturma, prestij-saygınlık-seçkinlik-statü oluşturma çabası olarak belirlenmiştir. Ekonomik nedenlere göre ise tercih edilen yaşam alanı ve yaşam biçiminin maddi olarak avantajlı olması beklenmektedir.

Yapılan bu çalışmada, kapalı sitelerin tercih nedenleri yukarıda bahsedilen konu başlıkları açısından ele alınmış olup, aynı sorular eşliğinde kullanıcı memnuniyet düzeyleri ortaya çıkarılmaktadır. Trabzon'da bulunan Armada Residence'ta kullanım sonrası değerlendirme çalışması yapılarak, kapalı sitelerin tercih nedenleri ile memnuniyet düzeyleri incelendiğinde;

Fiziksel bileşenlere ilişkin olarak; Trabzon ili ve Yıldızlı Mahallesi kullanıcıların çoğunluğu tarafından güvenli bir yaşam alanı olarak görülse de kapalı sitede yaşamayı tercih etme kriteri sorulduğunda, sunulan imkânlardan sonra güvenlik kaygısı en yüksek ikinci tercih nedeni olarak tespit edilmiştir.

Plan tiplerinde depolama alanına alternatif olarak düşünebilecek çamaşır odası mekânı olmasına rağmen, depolama alanı ihtiyacının devam ettiği belirlenmiştir. Ayrıca konut planında yapılması istenen değişikliklerin başında “depolama alanı oluşturulması” olduğu belirlenmiştir. Kullanıcıların depolama ihtiyacı göz önünde bulundurularak, konut planlamalarında daha geniş ve işlevsel depolama alanlarının oluşturulması beklenmektedir. Çamaşır odası gibi alternatif bir çözüm sunulmasına rağmen, depolama ihtiyacının devam etmesi nedeniyle, konut içi memnuniyet düzeyinin artırılması için modüler depolama çözümlerinin ve ek depo alanlarının tasarımlarda yer bulması önemli görünmektedir.

Açık mutfak şeklindeki plan tipi kullanıcılar tarafından benimsenmiş olup, açık mutfağın ortaya çıkardığı sorunların çözümü için tasarlanan sıcak mutfak mekânının gerekliliğine ilişkin memnuniyet düzeyinin yüksek olduğu tespit edilmiştir. Sonuç olarak sıcak mutfak eşliğindeki açık mutfaklı plan tipinin memnuniyet düzeyinin yüksek olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle, gelecekte planlanan konut tasarımlarında açık mutfaklı plan tipleriyle birlikte sıcak mutfak alternatifinin sunulmasının, kullanıcı memnuniyetini artıracakı düşünülmektedir.

Kent çeperinde konumlanan bu kapalı sitede özel araç kullanım oranının yüksek olduğu tespit edilmiştir. Kapalı sitede şehir merkezine ulaşım için servis imkânı olmasına rağmen site servisinin kullanım oranının düşük olduğu görülmüştür. Bu hizmetin daha etkin kullanılabilmesi için güzergâh ve saat düzenlemelerinin kullanıcılara göre ayarlanması, ayrıca site sakinlerine çeşitli bilgilendirmelerin yapılması ve teşvik edici kampanyaların oluşturulması önerilebilir.

Otopark ihtiyacının karşılanıyor olması açısından memnuniyet düzeyinin düşük olduğu görülmektedir. Bu konudaki memnuniyet seviyesi incelenirken konut başına düşen araç sayısının birden fazla olduğunun göz ardı edilmemesi gerektiği düşünülmektedir. Kapalı site projelerinde, konut başına düşen araç sayısı göz önünde bulundurularak otopark kapasitesinin artırılması önerilebilir. Bunun yanı sıra, akıllı otopark sistemleri ve alternatif otopark düzenlemeleri geliştirilerek alanın verimliliği artırılabilir. Ayrıca site içi araç trafiğinin çocuklar için güvenlik riski oluşturduğu görüşü mevcuttur. Bu kapsamda, yaya

öncelikli yolların artırılması, hız sınırlarının sıkı bir biçimde denetlenmesi ve çocuk oyun alanlarının araç trafiğinden tamamen izole edilmesi önerilmektedir.

Kentin yeni gelişim bölgesindeki kapalı siteyi tercih eden kullanıcıların, daha önce şehir merkezindeki konut tiplerinde oturan bireyler olduğu belirlenmiştir. Buradan kullanıcıların kent merkezinin insan ile yapı yoğunluğundan ve kentsel sorunlardan uzaklaşmak istediği tespit edilmiştir. Kapalı sitelerin yüksek oranla çocuklu aileler tarafından tercih edildiği görülmektedir. Sunulan güvenlik imkânları, sosyal ve sportif imkânların çeşitliliği, çocuklu aileler tarafından memnuniyeti sağlayan bir kriter olarak belirlenmiştir.

Kapalı site yerleşiminde güvenlik imkânları, çeşitli sosyal ve sportif imkânlar bulunmaktadır. Henüz eğitim imkânı içermeyen yerleşimde, kullanıcıların çoğu özellikle okul öncesi yaş aralığındaki çocuklar için eğitim imkânlarının olmasını talep etmektedir. Site yönetimleri ve yatırımcılar tarafından kreş ve anaokulu gibi eğitim birimlerinin site içinde veya yakın çevresinde planlanmasının, kullanıcı memnuniyetini artıracığı düşünülmektedir.

Sosyal ve kültürel bileşenlere ilişkin olarak; kapalı site kullanıcı profilinin, yüksek eğitim düzeyine sahip olduğu tespit edilmiştir. Kapalı site yerleşimleri, temelde güvenlik kaygılarıyla oluşturuluyor ve tercih ediliyor olsa da bu yerleşimlerde ikamet etmek, sunulan imkânların çeşitliliği ile birlikte kullanıcılar tarafından yaşam tarzı ve statü göstergesi olarak görülmektedir. Bu bağlamda, topluluk oluşturma ve komşuluk ilişkilerinin güçlendirilmesine yönelik sosyal etkinliklerin artırılması önerilebilir. Site yönetimleri tarafından düzenlenecek kültürel ve sportif etkinliklerin, sosyal bağları kuvvetlendirerek yaşam kalitesini artıracığı düşünülmektedir.

Ekonomik bileşenlere ilişkin olarak ise; kapalı site kullanıcı profilinin, yüksek gelir seviyesine sahip, çoğunluğunun özel sektör çalışanı olduğu belirlenmiştir.

Trabzon ilinde, ulusal ölçekli inşaat sektörünün ekonomisine bağlı olarak gerçekleştirilen mekânsal kalite, sosyal tesis, donanım ve imkânların büyük şehirlere göre daha kısıtlı olarak düzenlenmiş olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Site içinde spor alanları, yeşil alanlar, yürüyüş yolları ve kültürel etkinlik alanlarının artırılmasının kullanıcı memnuniyetini yükselteceğine inanılmaktadır.

Kapalı sitelerin kent merkezlerinden bağımsız bir yapı oluşturmaları, kent bütünlüğü açısından çeşitli sorunlara yol açabilmektedir. Bu nedenle, kapalı sitelerin çevresiyle entegrasyonunu artırmaya yönelik planlama çalışmaları yapılmalı ve belediyeler ile site

yönetimleri arasında iş birliği sağlanarak, altyapı ve ulaşım düzenlemeleri optimize edilmelidir.

Kapalı sitelerdeki yaşam standartlarının korunması için sürdürülebilir, ekonomik ve politikalar geliştirilmelidir. Site yönetimleri, enerji verimliliği sağlayan sistemlere yatırım yaparak aidat giderlerini minimize edebilir. Ayrıca, yerel üreticilerle iş birliği yapılarak ekonomik anlamda site sakinlerine avantaj sağlayacak projeler geliştirilebilir.

Sonuç olarak; çalışmada elde edilen bulgular, alan çalışması yapılan kapalı sitenin kullanıcı ihtiyaçlarını büyük ölçüde karşıladığını ve kullanıcı tercih nedenleriyle kullanıcı memnuniyet düzeylerinin örtüştüğünü göstermektedir. Ancak, depolama alanlarının yetersizliği, otopark kapasitesinin sınırlılığı ve çocuklar için eğitim ve güvenlik imkânlarının eksikliği dikkat çeken başlıca konular olarak öne çıkmaktadır. Bu doğrultuda, yeni geliştirilecek konut projelerinde kullanıcı beklentileri doğrultusunda tasarım kararları alınmalı ve mevcut sitelerde yaşam kalitesini artıracak iyileştirme çalışmaları gerçekleştirilmelidir.

Bu öneriler, Trabzon'daki kapalı sitelerin gelecekte daha yaşanabilir ve sürdürülebilir mekânsal örgütlenmelere dönüşmesine katkı sağlayacak olup, ilerleyen dönemlerde yapılacak benzer çalışmalar için bir referans niteliği taşımaktadır. Trabzon kenti başta olmak üzere ülke bağlamında ele alınması gereken temel konulardan biri, kullanıcı ihtiyaçlarındaki değişime uyum sağlayabilen, nitelikli ve sürdürülebilir gelişim gösteren yapıların tasarlanmasıdır. Gelecek nesillere aktarılabilecek en önemli miraslardan biri, mimari olacaktır.

7. KAYNAKLAR

- Arslan, K. & Erol P.Ö. (2024). Kapalı Sitelerin Etrafında Ötekileşen Yaşamlar. *Süleyman Demirel Üniversitesi İnsan ve Toplum Bilimleri Dergisi*, 61, s.43-64.
- Aktürk, E., & Tekman, N. (2016). Konut Talebi Ve Erzurum Kent Merkezinde Tüketicilerin Konut Edinme Kararlarını Etkileyen Faktörler. *Atatürk Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Dergisi*, 30(2).
- Akyüz, S. (2017). Konut Seçiminde Sosyo-Kültürel Faktörler: İstanbul Örneği. İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları.
- Alga, R. (2005). *Yaşam Döngüsüne Bağlı Olarak Konut Tasarımını Etkileyen Faktörler*. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Altun, D.A. (2010). *Kent Çeperlerindeki Az Katlı Konut Topluluklarının Kullanıcı-Mekân İlişkisi Bağlamında Değerlendirilmesi: İzmir Örneği*. Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İzmir.
- Alver, K. (2007). *Siteril Hayatlar: Kentte Mekânsal Ayrımşa ve Güvenlikli Siteler*. Konya: Hece Yayınları.
- Ateş, H. & Yıldız, N.M.K. (2022). Kentin Yeni Getto'ları: Kapalı Konut Sitelerinin Yönetmel ve Sosyal Sorunları. *Medeniyet Araştırmaları Dergisi*, 7(1), 48-58. <https://doi.org/10.52539/mad.1126469>
- Ayten, S.S. (2011). *Kapalı Sitelerin Sosyal ve Mekânsal Yapısının Ankara Örneğinde İncelenmesi*. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Bartu, A. (2001). Kentsel Ayrı(ş)ım: İstanbul'daki Yeni Yerleşmeler ve Kemer Country Örneği. F. Gümüsoğlu (Ed.). *21.yüzyıl Karşısında Kent ve İnsan*. İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Baumeister, R. F., & Leary, K. R. (1995). The need to belong: Desire and consequences of social connection. *Psychological bulletin*, 117(3), s. 497-529.
- Bektaş, B. (2011). Kapalı Siteler Üzerine Yerel Bir Değerlendirme: Mersin Örneği. *Toplum ve Demokrasi Dergisi*, 5(11), s. 97-114.
- Blakely, E.J. & Snyder, M.G. (1997). *Fortress America: Gated Communities in the United States*. Washington: Brookings Institutions Press.
- Blandy, S. & Lister, D. (2003). Gated Communities: (Ne)gating Communities, *paper presented at 'Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities' conference*, s.18-19. Glasgow.

- Bozdoğan, S. (2001). *Modernism and Nation Building: Turkish Architectural Culture in the Early Republic*. Seattle: University of Washington Press.
- Bozkurt, S. G., (2012). *19.yy da Osmanlı Konut Mimarisinde İç Mekân Kurgusunun Safranbolu Evleri Örneğinde İrdelenmesi*. Journal of the Faculty of Forestry Istanbul University, 62(2), 37-70. <https://doi.org/10.17099/jffiu.38322>
- Burke, M. (2001). The Pedestrian Behaviour of Residents in Gated Communities. Australia: Walking the 21st Century 20-22 Şubat 2001. Perth, Western Australia. ss.139-150.
- Calderia, T. (1996). *Fortified Enclaves: The New Urban Segregation*. Public Culture, 8, 303-328. <https://doi.org/10.1215/08992363-8-2-303>
- Çelebi, M. (2010). *Türk Konut Mimarisinin Orta Asya'dan Anadolu'ya Gelişimi*. İstanbul: Yapı Kredi Yayınları.
- Çelik, M. (2019). *Konut Piyasası Dinamikleri ve Konumun Rolü*. Ankara: Todaie Yayınları.
- Çizmeci, F. & Çınar, C. (2008). İstanbul Konut Piyasasında Kitleli Tüketimin Şekillendirdiği Yeni Konut Yerleşimleri. *TMMOB İstanbul Kent Sempozyumu*, İstanbul.
- Danış, D. (2001). *İstanbul'da Uydu Yerleşmelerin Yaygınlaşması: Bahçeşehir Örneği*. 21. Yüzyıl Karşısında Kent ve İnsan, s. 151-160. İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Deci, E. L., & Ryan, R. M. (1985). *Intrinsic Motivation and Self-determination*. In *Intrinsic Motivation and Self-determination*. Boston: Springer Science & Business Media.
- Demirci, E. (2021a). *Konut Tercihlerinde Estetik ve İşlevsellik*. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları.
- Demirci, E. (2021b). *Kentsel Dönüşüm ve Konut Politikaları: Türkiye Örneği*. Ankara: Todaie Yayınları.
- Dikici, S. (2019). *Teknolojinin Konut Tasarımına Etkisi, Konya Kenti Alan Çalışması*. Konya Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- Doğan, M. (2019). *Müstakil Konutların Tarihsel Süreç İçerisinde Mekânsal Değerlendirilmesi: Konya Yaka Caddesi Örneği*, Konya Teknik Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- Eldem, S. H. (1984). *Türk Evi: Osmanlı Dönemi*. İstanbul: Türkiye İş Bankası Yayınları.
- Elkoca, A. (2022). *Erzurum'da Konut Pratiğinin Dönüşüm Aracı Olarak Kapalı Siteler*. Atatürk Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, Erzurum.

- Erol, Ş.Y. (2011). *Dışa Kapalı Sitelerde Mimariye Dayalı Yaşam Kalitesinin İrdelenmesi: İstanbul Örneği*. Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, Trabzon.
- Garreau, J. (1991). *Edge City: Life on the New Frontier*. New York: Doubleday.
- Glasze, G. (2003). Some Reflections on the Economic and Political Organisation of Private Neighbourhoods. *International Gated Communities Conference: Building Social Division or Safer Communities*, s. 1-13. University of Glasgow.
- Goodwin, G. (1971). *A History of Ottoman Architecture*. London: Thames and Hudson.
- Grant, J. & Mittelsteadt, L. (2004). Types of gated communities. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 31(6), 913–930.
- Grant, J. (2003). Planning Responses to Gated Communities in Canada. *International Gated Communities Conference: Building Social Division or Safer Communities*, s.1-11. University of Glasgow.
- Gülümser, A. A. (2005). *A New Trend in Urbanization: Gated Communities in İstanbul*. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Gür, Ş. Ö. (1996). *Mekân Örgütlenmesi*. Trabzon: Gür Matbaacılık.
- Gür, Ş.Ö. (2000). *Doğu Karadeniz Örneğinde Konut Kültürü*. İstanbul: Yapı Endüstri Merkezi Yayınları.
- Güven, S.K. & Kar, A. (2013). Kutuplaş(tır)manın Yeni Mekânları: Kapalı Siteler. *Folklor Edebiyat Dergisi*, 19(75).
- Hager, M. C., & Cummins, R. A. (2009). An ecological systems approach to understanding poverty and health. *Social and Personality Psychology Compass*, 3(4), 704-722.
- Hasol, D. (1998). *Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü*. İstanbul: Yapı Endüstri Merkezi Yayınları.
- Işık, O. & Pınarcıoğlu, M. M. (2005). *Nöbetleşe Yoksulluk, Gecekondulaşma ve Kent Yoksulları: Sultanbeyli Örneği*. İstanbul: İletişim Yayınları.
- İşlek, E. (2007). *İstanbul'da 1980 Sonrasında Oluşan Kapalı Konut Alanlarının İncelenmesi*. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Karadağ, A. & Durukan, Z. (2022). Neoliberal Kentleşmenin Mekânsal Yansıması Olarak Güvenlikli Siteler ve Türkiye. *Ege Coğrafya Dergisi*, 31(1).
- Karaman, A. (1991). Toplu Konut Alanlarının Tasarımında Sosyo-Kültürel Veriler: Bazı İlke ve Ölçütlerin İrdelenmesi. *Yapı Dergisi*, 118, 35-41.

- Keleş, R. (2021). *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Kıvırcık, N. (2024, Mart 21). Mimdap.org. Refah Adaları ve Kentsel Ayrışma: <https://mimdap.org/yazi-yorum/refah-adalari-ve-kentsel-ayrithma/>
- Korkmaz, B. (2019). *Kentsel Ayrışmada Kapalı/ Korunaklı Konut Yerleşmelerinin Rolü: Bursa Örneği*. Bursa Uludağ Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Bursa.
- Kuban, D. (1996). *Ev Üzerine Felsefe Kırıntıları*. Y. Sey (Editör), Tarihten Günümüze Konut ve Yerleşme. İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Kurtuluş, H. (2004). Yeni Kentsel Ayrışmalar, Kapalı Yerleşmeler ve Özelleştirilen Kentsel Kamusal Mekân: İstanbul Örneği, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu, *Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge, Bildiri Kitabı*, s.734-742. Ankara.
- Kurtuluş, H. (2005a). *İstanbul'da Kapalı Yerleşmeler: Beykoz Konakları Örneği*. İstanbul'da Kentsel Ayrışma içinde, s. 161-186. İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Kurtuluş, H. (2005b). *Bir Ütopya Olarak Bahçeşehir*. İstanbul'da Kentsel Ayrışma içinde, s. 77-126. İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Landman, K. (2000). The Urban Future: Enclosed Neighbourhoods. *The Urban Future Conference*. Johannesburg, South Africa.
- Levent, T. B. & Gülümser, A. A. (2004). İstanbul'un Değişen Yüzü: Korunaklı Yerleşmeler. 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu, *Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge, Bildiri Kitabı*, s. 717-733. Ankara.
- Marcuse, H. (1997). *Estetik Boyut-Sanatın Sürekliliği: Marxist Estetiğin Bir Eleştirisine Doğru*. İstanbul: İdea Yayınevi.
- Maslow, A.H. (1970). *Motivation and Personality*, New York: Harper&Row Publishers, Second Edition.
- Özçelik, H. (2017). Sürdürülebilir Konut Tasarımında Enerji Verimliliği Uygulamaları. *Yapı ve Çevre Dergisi*, 5(4), 98-115.
- Özgür, E. F. (2006). *Sosyal ve Mekânsal Ayrışma Çerçevesinde Yeni Konutlaşma Eğilimi: Kapalı Siteler İstanbul Çekmeköy Örneği*. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul.
- Öztürk, A. (2019). Doğal Afetlerin Konut Tasarımına Etkisi: Türkiye Örneği. *Mimarlık ve Şehircilik Araştırmaları Dergisi*, 6(2), 115-130.
- Öztürk, A. (2020). Finansal Faktörlerin Konut Talebine Etkisi. *Mimarlık ve Şehircilik Araştırmaları Dergisi*, 8(3), 70-85.
- Öztürk, T. (2005). *Anadolu'da Türk Evleri*. İstanbul: Yapı Kredi Yayınları.

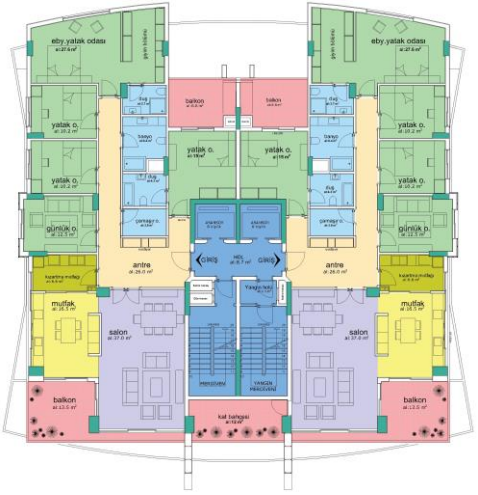
- Rapoport, A. (1969). *House Form and Culture*. London: Prentice-Hall, Inc.
- Ryff, C. D. (1989). On the Nature of Psychological Well-Being. *Personality and Social Psychology Bulletin*, 15(1), 14-31.
- Sarıyel, A., (2001). *Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde Toplum Yaşantısı ve Toplu Konut Tasarımı*. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Sey, Y. (1999). *Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme*. İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Sivashioğlu, F. (2005). *Geleneksel Konaklar İle Günümüz Villalarının Sistem Düzeyinde Karşılaştırmalı Analizi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Şeker, Ş. E. (2014). *Maslow'un İhtiyaçlar Piramiti (Maslow Hierarchy of Needs)*. Yönetim Bilişim Sistemleri Ansiklopedisi. 1(1), 35-37.
- Şenyapılı, T. (1998). *Cumhuriyet Döneminde Türkiye'de Mimarlık ve Konut*. Ankara: ODTÜ Yayınları.
- Şolt, H. B. H. (2018). Kentlerde Swot Analizi ve Maslow Gereksinim Hiyerarşisi Etkileşimi. *Avrasya Sosyal ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, Asead, 5(5), 214-223.
- Tekeli, İ., 1998. *Türkiye'de Cumhuriyet Dönemi'nde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*. Ed. Sey, Y., İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Tuna, A. (2020). Teknolojik Gelişmelerin Konut Kültürüne Etkileri. *İdil Sanat ve Dil Dergisi*, 9(2), 150-165.
- Yıldırım, S. (2015). *Konut Tipolojilerinde Kültürel Etkiler: Gelenekselden Moderne*. İstanbul: Yapı Kredi Yayınları.
- Yıldırım, S. (2018). *Konut Tipolojileri ve Kullanıcı Tercihleri: Gelenekselden Moderne*. İstanbul: YKY Yayınları.
- Yücel, A. (1996). *İstanbul'da 19.Yüzyılın Kentsel Konut Biçimleri, Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme*, Ed. Sey, Y. İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Zorlu, F. & Söğüt, İ. (2019). Türkiye'de 1980 Sonrası Dönemde Kentsel Planlama Pratiğinin Dönüşümü: Adana Örneği. *Kent Araştırmaları Dergisi*, 28(10).
- URL-1. (2024, Mayıs 17). Konut: www.turkcebilgi.com/konut
- URL-2. (2024, Mayıs 20). Birleşmiş Milletler Habitat Forumu Konut Hakkı ve Uygun Konut Hedefleri: unhabitat.org/
- URL-3. (2024, Ekim 17). Türklerde Çadır: www.turkosfer.com/turklerde-cadir/

- URL-4. (2024, Ekim 20). Safranbolu: safranboluturizmdanismaburosu.ktb.gov.tr/TR-155851/safranbolu.html
- URL-5. (2024, Ekim 22). Paşaoğlu Konağı: www.agos.com.tr/tr/yazi/26293/ordu-da-pasaoglu-ailesi-ve-konagin-bilinmeyen-hikyesi
- URL-6. (2024, Ekim 25). Tayyare Apartmanları: tr.wikipedia.org/wiki/Tayyare_Apartmanlar%C4%B1#/media/Dosya:Istanbul_asv2020-02_img05_Crowne_Plaza_Old_City.jpg
- URL-7. (2024, Ekim 28). Cumhuriyet Dönemi Yapılmış Muhteşem Binalar: www.sanalsantiye.com/cumhuriyet-doneminde-yapilmis-birbirinden-muhtesem-binalar/
- URL-8. (2024, Kasım 12). Evkaf Apartmanı: tr.wikipedia.org/wiki/II._Evkaf_Apartman%C4%B1
- URL-9. (2024, Kasım 15). www.beykozkonaklari.com
- URL-10. (2024, Kasım 22). www.arkiv.arkitera.com/p2605_altunizade_mesa_konaklar_sitesi_html
- URL-11. (2024, Aralık 5). Trabzon'da bulunan kapalı site örnekleri, Marin City: <https://marincitytrabzon.com/galeri/>
- URL-12. (2024, Aralık 5). Trabzon'da bulunan kapalı site örnekleri, Kayı Trabzon: <https://kayitrabzon.com/>
- URL-13. (2024, Aralık 5). Trabzon'da bulunan kapalı site örnekleri, Orna Park: <https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-ornapark-residence-satilik-3-plus1-daire-1152656693/detay>
- URL-14. (2024, Aralık 5). Trabzon'da bulunan kapalı site örnekleri, Boztepe Modern Residence: <https://www.facebook.com/boztepemodernresidence/posts/300250897025476/>
- URL-15. (2024, Aralık 8). Armada Residence'in kent yakın çevresindeki konumu: <https://earth.google.com>
- URL-16. (2024, Kasım 27). Proje aşamasında yapılan modelleme ile site genel görünümü: <https://www.lammimarlik.com>
- URL-17. (2024, Aralık 20). Kapalı Site Uydu Fotoğrafı: <https://earth.google.com>
- URL-18. (2024, Aralık 23). Site Ulaşım Ağı Görüntüsü: <https://earth.google.com>

8. EKLER

Armada Residence'taki plan tiplerini incelemek amacıyla kat planları üzerinde, işlevsel gruplama yapılmıştır. Her kat planı temel olarak; salon, mutfak, yatak odaları, ıslak hacimler, balkonlar ve ortak alanlar olmak üzere her biri farklı renklerde lejant oluşturularak ifade edilmektedir. 14 blok bulunan kapalı sitede A Blok, B Blok, B1 Blok ve C Blok olmak üzere dört adet blok üzerinde tüm katların kat planı mekânsal analiz çalışması yapılmıştır. Böylelikle analiz yapılan bloklar ile kapalı sitede bulunan tüm plan tipleri (1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve Bahçe Dupleksi) incelenmiştir. Diğer bloklardaki plan tipleri de aynıdır. Ayrıca kafeterya, fitness salonu, kapalı yüzme havuzu, sauna, hamam, buhar odası ve kapalı otopark gibi sosyal alanları bu bloklarda bulunmaktadır. 3. bodrum kat, 2. bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat, 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9. katların tüm kat planlarının mekân yerleşimi analizleri yapılarak, ortak kullanılan sosyal alanların katlardaki erişim hiyerarşisi ve mekân yerleşimlerinin okunabilirliği sağlanmaktadır. Her kat planının; üst kısmında kaçınıcı katta bulunduğu, alt kısmında ise konut plan tipi ve konut alanı yer almaktadır. Bloklarda bulunan farklı kat planları, plan tipi çeşitliliğini ve konut alanı farklılıklarını ifade edebilmek için ayrı ayrı gösterilmektedir (Tablo 18, 19, 20, 21).

Tablo 18. Armada Residence konut plan tipleri- A Blok

9. Kat Planı	7.8. Kat Planı
	
Katta bulunan plan tipi: (4+1 - 220 m ²)	Katta bulunan plan tipi: (5+1 - 230 m ²)

Tablo 18'in devamı

6. Kat Planı	4., 5. Kat Planı
Katta bulunan plan tipi: (4+1 - 230 m ²)	Katta bulunan plan tipi: (5+1 - 210 m ²)
1., 2., 3. Kat Planı	Zemin Kat Planı
Katta bulunan plan tipi: (4+1 - 190 m ²)	Katta bulunan plan tipi: (4+1 - 220 m ²)
1. Bodrum Kat Planı	2. Bodrum Kat Planı
Plan tipleri: (1+1-90 m ²) (4+1-210m ²)	Katta bulunan birimler: Ortak alanlar

Tablo 18'in devamı

Kuzey Cephesi

Batı Cephesi

LEJANT

Salon	Mutfak	Kızartma Mutfağı	Yatak Odaları	Çalışma Odası	Islak Hacimler	Balkonlar	Antre-Koridor
Merdiven Kovası	Resepsiyon	Kafeterya	Kafeterya-Mutfak	Giriş Holü	Bağımsız Depolar	Kazan Dairesi	Sığınak

Tablo 19. Armada Residence konut plan tipleri- B Blok

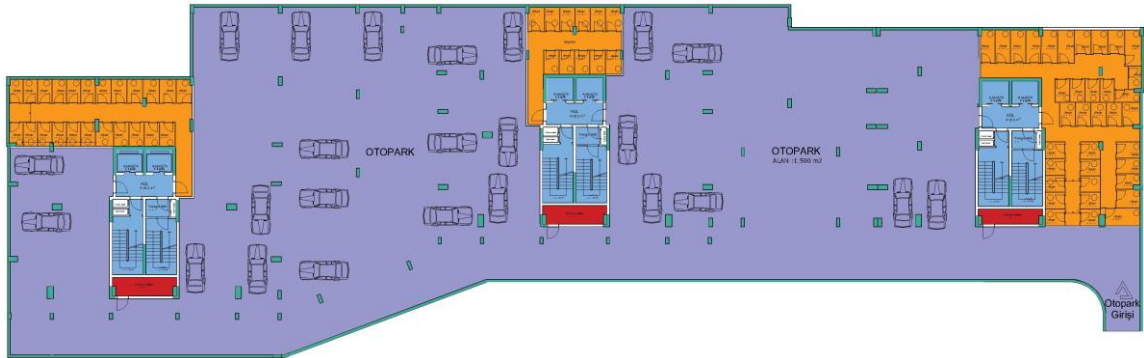
9. Kat Planı

Katta Bulunan Plan Tipi: (3+1 - 190 m ²)

Tablo 19'un devamı

7., 8. Kat PlanıKatta Bulunan Plan Tipi: (4+1 - 210 m²)**4., 5. Kat Planı**Katta Bulunan Plan Tipleri: (4+1 - 210 m²)**Zemin, 1., 2., 3. Kat Planı**Katta Bulunan Plan Tipi: (3+1 - 185 m²)

Tablo 19'un devamı

1. Bodrum Kat PlanıPlan Tipleri: (Bahçe Dupleksi), (4+1-310 m²), (2+1-145 m²), (1+1-90 m²)**2. Bodrum Kat Planı**Katta Bulunan Plan Tipleri: (Bahçe Dupleksi), (4+1- 310 m²), (1+1- 80 m²)**3. Bodrum Kat Planı**

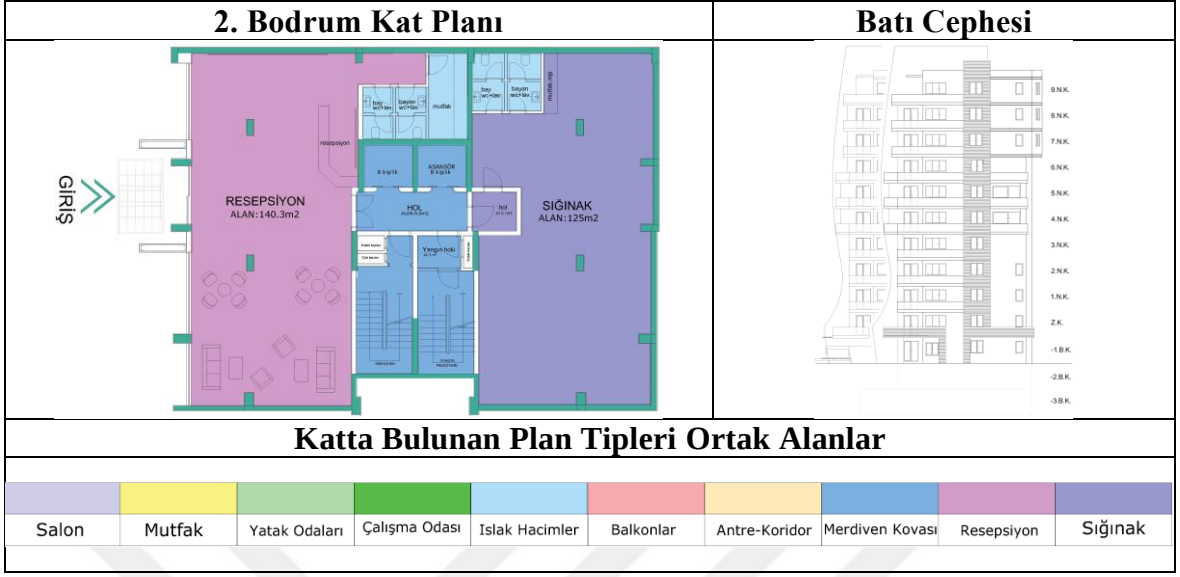
Katta Bulunan Birimler: Ortak alanlar

Salon	Mutfak	Kızartma Mutfak	Yatak Odaları	Çalışma Odası	Yemek Odası	Islak Hacimler	Balkonlar
Sığınak	Antre-Koridor	Resepsiyon	Merdiven Kovası	Hol	Bağımsız Depolar	Enerji Odası	

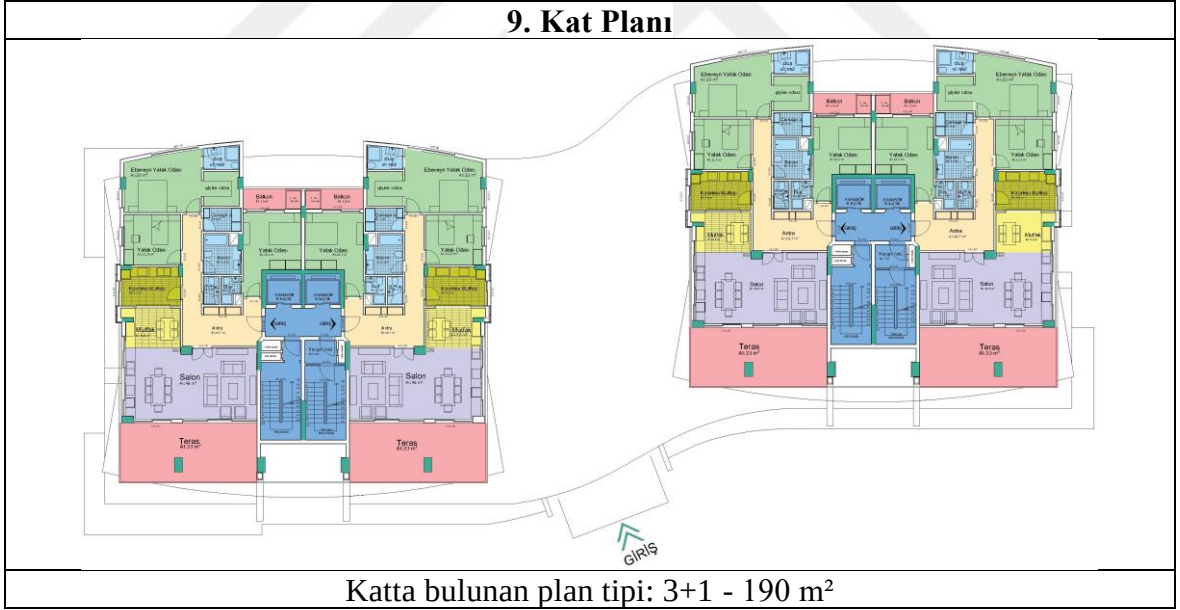
Tablo 20. Armada Residence konut plan tipleri- B1 Blok

9. Kat Planı	7.,8. Kat Planı
Katta Bulunan Plan Tipi: 3+1-155 m ²	Katta Bulunan Plan Tipi: 3+1-165 m ²
6. Kat Planı	4., 5. Kat Planı
Katta Bulunan Plan Tipi: 3+1 - 180 m ²	Katta Bulunan Plan Tipi: 4+1 - 160 m ²
Zemin, 1., 2., 3. Kat Planı	1. Bodrum Kat Planı
Katta Bulunan Plan Tipi: 3+1 - 140 m ²	Katta Bulunan Plan Tipi: 3+1 - 160 m ²

Tablo 20'nin devamı



Tablo 21. Armada Residence konut plan tipleri- C Blok



Tablo 21'in devamı

7., 8. Kat PlanıKatta bulunan plan tipi: 4+1 - 200 m²**Zemin,1.,2.,3. Kat Planı**Katta bulunan plan tipi: 3+1 - 150 m²**1.Bodrum Kat Planı**Katta bulunan plan tipleri: (Bahçe Dupleksi), (1+1 - 90 m²) , (2+1 - 120 m²)

Tablo 21'in devamı

2.Bodrum Kat PlanıKatta bulunan plan tipleri: (Bahçe Dubleksi), (2+1 – 100 m²)**3.Bodrum Kat Planı**

Katta bulunan birimler: Fitness Salonu, Kapalı Havuz, Hamam, Sauna, Buhar Odası, Ticari Üniteler...vb.

Salon	Mutfak	Kızartma Mutfağı	Yemek Odası	Yatak Odaları	Çalışma Odası	Islak Hacimler	Balkonlar	Antre-Koridor	Resepsiyon
Merdiven Kovası	Hol	Fitness Salonu	Bağımsız Depolar	Kapalı Havuz	Hamam Sauna Buhar Odası	Soyunma Odası	Ticari Ünite	Su Deposu	Enerji Odası

ÖZGEÇMİŞ

İlköğrenimini Gümüşhane'nin Zigana Köyü'nde bulunan Kalkanlı İlkokulu'nda bitirdi. Orta okulu Trabzon, Prof. İhsan Koz İlköğretim Okulu'nda tamamladı. 2003 yılında Trabzon Lisesi'nin süper lise bölümünden mezun oldu. 2003-2004 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü'nde lisans eğitimine başladı. 2007 yılında mimarlık eğitimini tamamladı. Yaklaşık dört yıl, şantiyelerde uygulama alanında ve mimarlık ofislerinde tasarım ile çizim odaklı projelerde görev yaptı. 2011 yılında, Türk Telekomünikasyon A.Ş., Trabzon Bölge Müdürlüğü'nde Mimar olarak çalışmaya başladı ve 14 yıldır Proje Uzmanı olarak görev yapmaktadır. İki çocuk annesi olup, orta derecede İngilizce bilmektedir.