

## Güvenlikli Sitelerde Site Yönetiminin İşlevleri ve Site İçi Güç İlişkileri

Levent TAŞ

Kırşehir Ahi Evran Üniversitesi, Fen Edebiyat Fakültesi, Sosyoloji Bölümü, Kırşehir

leventtas77@yahoo.com

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-5147-2014>

Araştırma Makalesi

DOI: 10.31592/aeusbed.595251

Geliş Tarihi: 22.07.2019

Revize Tarihi: 10.02.2020

Kabul Tarihi: 12.02.2020

### Atıf Bilgisi

Taş, L. (2020). Güvenlikli sitelerde site yönetiminin işlevleri ve site içi güç ilişkileri. *Ahi Evran Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 6(1), 155-172.

### ÖZ

Bu makale, güvenlikli sitelerde ortaya çıkan yönetim sistemlerini yapı, işlev ve site içerisindeki güç ilişkileri açısından ele almaktadır. Güvenlikli siteler her geçen gün yaygınlaşmasıyla bu yeni yaşam alanlarını tercih eden kentli nüfus da her geçen gün artmaktadır. Bu durum güvenlikli siteleri kentsel yaşam açısından daha da önemli hale getirmektedir. Güvenlikli siteler üzerine yapılan araştırmalar genellikle sosyo-mekânsal ayrışma, dışlanma ve cemaat arayışı gibi konulara odaklanmaktadır. Bu çalışmada ise güvenlikli siteler, site yönetimi açısından değerlendirilmektedir. Güvenlikli sitelerde ortaya çıkan yönetimlerin ekonomik açıdan güçlü olmaları, yerel demokrasi açısından site sakinlerini temsil güçlerinin olması ve yerel yönetimlerin alt yapı, temizlik, güvenlik vb. gibi bazı işlevlerini site sınırları içinde yerine getirmesi güvenlikli siteleri kentlerin yönetimi açısından önemli bir konu haline getirmektedir. Bu çalışma ile güvenlikli site yönetimlerinin yerel yönetimlerin işlevlerini yerine getirebilecek düzeyde gelişip gelişmediğinin ortaya konulması amaçlanmaktadır. Bu amaçla çalışmada güvenlikli sitelerdeki yönetim yapıları ve site içi güç ilişkileri incelenmektedir. Güvenlikli sitelerin yönetim yapıları incelenirken site yönetiminin oluşturulması, site yönetimlerinin işlevleri, site sakinlerinin site yönetimine katılım durumları, sitede yönetim oluşturulması gibi noktalara odaklanılmaktadır. Çalışmada nitel araştırma yöntemi kullanılmaktadır. Çalışmanın verileri Türkiye'nin başkenti Ankara'nın Çankaya ve Eryaman bölgelerindeki güvenlikli sitelerde yaşayan site sakinleri ve site yöneticileriyle yapılan derinlemesine görüşmelerden elde edilmiştir. Çalışma sonucunda güvenlikli sitelerde yönetim yapısının sitenin büyüklüğüne göre değiştiği tespit edilmiştir. Ayrıca güvenlikli site yönetimlerinin hem site içerisinde hem de yerel yönetimle ilişkilerde önemli işlevlerinin olduğu tespit edilmiştir. Ancak güvenlikli site sakinlerinin bu işlevlerin önemini bilincinde olmadıkları görülmüştür.

**Anahtar Kelimeler:** Güvenlikli siteler, site yönetimi, yerel yönetim, güç ilişkileri.

## Functions of Homeowner Associations and Power Relations In the Gated Communities

### ABSTRACT

This article examines the management systems of gated communities in terms of structure, function and power relations within the site. With the expansion of the gated communities, the urban population living on these complexes is increasing day by day. Accordingly, gated communities are becoming more and more important in terms of urban life. Researches conducted on gated communities is often related to issues such as socio-spatial segregation, exclusion and seeking community. In this study, the gated communities are considered from the management point of view. The aim of the study is to indicate whether homeowners' associations of gated communities have improved at a level of performing the functions of local governments. For this purpose, the management structures in the gated communities and the power relations within these communities are studied. While exploring the management structures of the gated communities, the focus is on formation of homeowner associations, the functions of homeowner associations, the participation of the residents in the community management, and formation of homeowner associations on the communities. Qualitative research method is applied in the study. The study's data have been obtained from in-depth interviews conducted with residents living in gated communities and managers in Çankaya and Eryaman regions of Ankara, Turkey's capital city. As a result of the study, it was determined that the management structure of the gated communities differs according to the size of the community. In addition, it was found out that homeowner associations have important functions both within the community and in relations with local governments. However, it was observed that the residents of the gated communities are not aware of the importance of these functions.

**Keywords:** Gated communities, homeowner associations, local government, power relations.

## Giriş

Güvenlikli siteler günümüz kentsel manzarasının vazgeçilmez unsurlarından bir tanesidir. Her geçen gün yaygınlaşan ve kent üzerindeki etkisi giderek artan güvenlikli sitelere yönelik akademik ilgi de artmaktadır. Bu çalışmanın konusu güvenlikli site yönetimleridir. Güvenlikli site yönetimleri literatürde yeterince incelenmemektedir. İlgili literatürde güvenlikli siteler, sosyal dışlanma, mekânsal ayrışma, elitlerin ayrışması, suç korkusu ve cemaat arayışı gibi konular çerçevesinde tartışılmaktadır (Blakely ve Snyder, 1997; Caldeira, 2000; Graham ve Marvin, 2001; Low 2003; Roitman, 2005, Vesselinov 2008). Bu araştırmalarda güvenlikli sitelerin ortaya çıkışı suç korkusu ve cemaat arayışı ile ilişkilendirilmektedir. Ayrıca güvenlikli sitelerin sosyal ayrılmaya ve dışlanmaya neden olduğu yaygın olarak kabul görmektedir. Güvenlikli siteler kentsel eşitsizliklerin ve sosyo-mekânsal ayrışmanın bir görünümü olarak değerlendirilmektedir. Ayrışma ve dışlanma dinamikleri elitler ile toplumun daha yoksul kesimleri arasındaki sosyal etkileşimlerin azalması ve yoksulların belirli mekânlardan dışlanmasıyla ortaya çıkmaktadır. Bu temalar güvenlikli sitelerin kentler için olumsuz sonuçlar doğuran yaşam çevreleri olduğu düşüncesini güçlendirmektedir.

Güvenlikli siteleri ayrışma ve dışlanma odağında inceleyen araştırmaların popülerliğine karşın güvenlikli siteleri yönetim ve idari açıdan inceleyen araştırmalar gerekli ilgiyi görmemektedir. Judd (1995), Frantz (2006), Lang ve Danielson (1997), McKenzie (1994), McKenzie (2006), McKenzie (2011), Webster (2002), Blandy ve Lister (2005), Le Goix ve Webster (2006), Le Goix (2006) gibi araştırmacılar güvenlikli siteleri yönetim yapıları, yerel yönetimlerle ilişkiler, site içi yönetim ilişkileri açısından değerlendirmişlerdir. Bu çalışmalarda güvenlikli sitelerdeki site yönetimleri mikro yönetim biçimleri olarak düşünülmektedir. Bu yeni idari yapının yerel kamusal hizmetlerin kalitesinin artması, katılımcı demokrasinin gelişmesi, yönetilebilir kentlerin inşa edilmesi gibi konularda kentsel yaşama olumlu katkılar yapabileceği düşünülmektedir. Ancak bu tip araştırmalar sosyo-mekânsal ayrılmaya odaklanan araştırmalar kadar popülerleşmemiştir. Bu çalışmada da güvenlikli siteler site yönetimleri açısından incelenerek bu tartışmalara katkı sunulması amaçlanmaktadır.

Türkiye’de yapılan araştırmalarda da güvenlikli siteleri yönetim açısından inceleyen çalışmalar ilgi görememektedir. Bu nedenle güvenlikli siteleri bu yönüyle incelemek önemli hale gelmektedir. Türkiye’de güvenlikli siteler 1980’li yıllardan itibaren inşa edilmeye başlanmıştır. Bu dönemde izlenen dışa açılma ve neo-liberal ekonomi politikaları güvenlikli sitelerin yaygınlaşmasında etkili olmuştur. Ayata’nın (2002) Ankara üzerine yaptığı araştırmaların ortaya koyduğu gibi bu dönemde güvenlikli siteler elitlere hitap etmektedir. Türkiye’de güvenlikli sitelerin 2000’li yıllardan sonra hem arttığı hem de çeşitlendiği görülmektedir. Bu dönemde Öncü’nün (1997) dikkat çektiği gibi güvenlikli siteler neredeyse yeni orta sınıfların batılı yaşam tarzına olan arzularını yansıtan mitlere dönüşmüştür. 2000’lerden sonra neo-liberal ekonomi politikalarının devam ettirilmesi ve gelişmiş ülkelerde yaşanan ekonomik krizler Türkiye gibi ülkelere yabancı yatırımcıların yönelmesiyle sonuçlanmıştır. Bu durum güvenlikli siteler için ihtiyaç duyulan yüksek maliyetlerin karşılanabileceği kredilerin bulunmasına imkân tanımıştır. Bunun gibi sosyal, ekonomik ve politik etkenler Türkiye’de güvenlikli sitelerin daha da yaygınlaşmasına neden olmuştur. Son dönemde yapılan araştırmalar Türkiye’de 2000’lerden sonra yaygınlaşan güvenlikli sitelerin üst, orta ve alt sınıflar arasındaki sosyo-mekânsal ayrışmayı pekiştirdiğini göstermektedir (Alver, 2010; Danış, 2001; Danış ve Perouse, 2005; Geniş, 2007; Kurtuluş, 2011).

Bu çerçevede bu çalışmanın problematiği güvenlikli sitelerde ne tür site yönetimlerinin olduğu ve site yönetimlerinin işlevlerinin neler olduğudur. Bu amaçla çalışmada site yönetimlerinin ne tür görevleri yerine getirdiği ve site yönetimi ile site sakinleri arasındaki ilişkiler ele alınmaktadır. Güvenlikli siteler yeni yaşam alanları olarak site içi yaşamın düzenlenmesinde karmaşık güç ilişkileri ortaya koymaktadır. Bu güç ilişkileri hem site içi demokrasinin gelişmesi hem de yerel düzeyde katılımcı demokrasinin gelişmesi ile yakından ilişkilidir. Çünkü güvenlikli sitelerin katılımcı demokrasinin gelişmesine ve yerel kamusal hizmetlerin sunulmasına katkıları tartışılmaktadır. Bu katkıların anlaşılabilmesi site içersindeki yönetim işleyişinin ve güç ilişkilerinin anlaşılması ile mümkündür. Bu çerçevede çalışmanın yerel kamusal hizmetlerin sunulması ve katılımcı demokrasinin

geliştirilmesi açısından yerel yönetimler, kamu yönetimi, kent planlama ve sosyoloji gibi alanlardaki kent araştırmalarına katkı sağlaması beklenmektedir.

### **Güvenlikli Siteler ve Site Yönetimleri**

Güvenlikli sitelerin farklı özelliklere sahip olması tanımlanmasını zorlaştırmaktadır. Güvenlikli siteler, etrafı duvarlarla, çitlerle ya da çalı gibi daha geçirgen bariyerlerle çevrili; dışarıdan giriş çıkışların kamera sistemleri, şifreli kapı ve güvenlik görevlileriyle kontrol edildiği; sakinlerine site içerisinde havuz, çocuk parkı, market gibi sosyal donatıların sunulduğu yerleşim alanları olarak tanımlanmaktadır. Roitman (2010) güvenlikli siteleri, dışarıdan erişime kapatılmış, homojen bir nüfusun yaşadığı, sakinlerine konutların yanında sosyal donatılar da sunan, site içindeki yaşamı düzenleyen çeşitli kurallara ve yönetimlere sahip özelleştirilmiş kamusal alanlar olarak tanımlamaktadır. Blakely ve Snyder (1997) güvenlikli siteleri site içine erişimin sınırlandırıldığı ve siteye giriş çıkışların çeşitli teknolojilerle kontrol edildiği dışı kapalı yerleşim alanları olarak ifade etmektedirler. Caldeira (2000) güvenlikli sitelerin dışı kapalı yerleşim yerleri olduklarına dikkat çekmektedir. Bununla birlikte, güvenlikli siteleri homojen, kendi kendine yeten topluluklar ve elitlerin kendi kendilerini izole etmelerini sağlayan yaşam alanları olarak tanımlamaktadır. Atkinson ve Blandy (2005) ise güvenlikli siteleri yapılan sözleşmelere, davranış kurallarına, aidatlara ve kolektif yönetim sorumlulukları gibi özelliklere göre değerlendirmektedir. McKenzie (2006) de güvenlikli siteleri duvar ve çit gibi fiziksel niteliklere göre değil mülkiyet hakkı ve bunun ortaya çıkardığı yönetim ilişkileri açısından tanımlamaktadır.

Güvenlikli siteleri sosyo-mekânsal ayrışma çerçevesinde incelemek popüler bir eğilim haline gelmiştir. Güvenlikli siteler üzerine yapılan araştırmalarda klasik çalışmalar olarak kabul edilen Blakely ve Snyder (1997) ile Low'un (2003) çalışmaları güvenlikli siteleri farklı yönleriyle ele almalarına karşın bu çalışmalarda da sosyal ve mekânsal ayrışma teması öne çıkmaktadır. Bu klasik çalışmalardan sonra yapılan çoğu araştırmada güvenlikli siteler sosyal ve mekânsal ayrışma temaları çerçevesinde ele alınmaktadır (Caldeira, 2000; Graham ve Marvin, 2001; Roitman, 2005). Türkiye'de de güvenlikli siteleri sosyo-mekânsal ayrışma odağında inceleyen araştırmalar yaygındır (Alver 2010; Ayata, 2002; Geniş, 2007; Kurtuluş, 2011).

Güvenlikli siteleri yönetim açısından değerlendirmek yeterli ilgiyi görmemiştir. Ancak bu alanda yapılan araştırmalar güvenlikli sitelerin bu yönüyle incelenmesinin de önemini göstermektedir. Bu araştırmalarda güvenlikli sitelerin yönetsel özelliklerine dikkat çekilmektedir (Blandy ve Lister, 2005; Frantz, 2006; Judd, 1995; Lang ve Danielson, 1997; Le Goix, 2006; Le Goix ve Webster, 2006; McKenzie, 1994; McKenzie, 2006; McKenzie, 2011; Webster, 2001; Webster, 2002). McKenzie (2011) güvenlikli siteleri yerel yönetimlerin altında işlev gören mikro yönetim mekanizmaları olarak tanımlamaktadır. McKenzie'e göre güvenlikli site yönetimleri özelleşen yönetim birimleri olarak yerel yönetimlerin parçalanma sürecinin bir sonucu olarak yaygınlaşmaktadır. Frantz (2006) güvenlikli sitelerin sosyal ayrışmaya neden olduğunu kabul etmektedir. Bununla birlikte özel ile kamusal alan arasındaki ayrımın belirsizleşmesiyle güvenlikli site yönetimlerinin yaygınlaştığına dikkat çekmektedir. Webster (2002) da güvenlikli siteleri özelleştirilmiş kamusal mekânlar olarak tanımlamaktadır. Ona göre güvenlikli siteler, kentlerde yerel yönetimler tarafından sunulan hizmetlerin yeterli kalitede sunulamamasının yarattığı boşluğu dolduran aracı mekanizmalardır. Bir diğer çalışmada Le Goix ve Webster (2006) yerel yönetim düzeyinde kamusal hizmetlerin sunulmasında güvenlikli site yönetimlerinin yerine getirdiği işlevlere dikkat çekmektedir. Le Goix (2006) güvenlikli siteleri, kamu-özel sektör iş birliğinin bir yansıması olarak değerlendirmektedir. Bu iş birliği kentsel hizmetlerin hem finansmanının özelleştirilmesini hem de daha kaliteli hizmet sunulmasına katkı sağlayarak kentlerin yönetim anlayışını da dönüşüme uğratmaktadır.

Bu araştırmalar bir arada düşünüldüğünde güvenlikli site yönetimlerinin site içindeki yaşamı düzenleyen, site içerisindeki hizmetleri yerine getiren, yerel kamusal hizmetlere katkı sağlayan ve site sakinlerini yerel yönetimler karşısında temsil eden yönetim yapıları haline geldiği görülmektedir. Ekonomik açıdan güçlü olan güvenlikli site yönetimlerinin sunduğu hizmetlerin yerel yönetimlerin sunduğu yerel kamusal hizmetlerden daha kaliteli olduğu görülmektedir. Site yönetimleri güvenliğin

sağlanması, çöplerin toplanması, asfalt yapımı, su, kanalizasyon, doğalgaz, elektrik gibi alt yapı hizmetlerin siteye taşınması, peyzaj düzenlemesi, rekreasyon alanlarının yapımı, işletilmesi gibi birçok hizmeti yerine getirmektedir. Güvenlikli siteler genellikle belediye hizmetlerinin henüz gelmediği kent çeperlerinde yaygın olduğu için bu bölgelere kamusal hizmetlerin götürülmesini sağlamaktadır. Ancak yerel yönetimlerin sunması gereken hizmetleri güvenlikli site yönetimlerinin devralması site sakinlerinin ödediği aidatların artmasına neden olmaktadır. Bu durumda güvenlikli site sakinleri iki tür vergi ödeyen kentliler haline gelmektedir.

Güvenlikli site yönetimlerinin önemli olan bir diğer yönü ise yerel düzeyde katılımcı demokrasinin gelişmesine katkı sunabilme potansiyelidir. Bu yönüyle güvenlikli siteler, site içerisindeki nüfusun yönetilmesinde ve site sakinlerinin isteklerinin yerel yönetimlere iletilmesinde etkin roller üstlenmektedir. Kentlerdeki nüfusun heterojen yapısına bağlı olarak kentlilerin çeşitlenen taleplerinin merkezi yönetim ve yerel yönetimler tarafından karşılanması zorlaşmaktadır. Kentlerin büyümesi ve nüfusunun artması kentlilerin karar alma süreçlerine doğrudan katılımını da engellemektedir. Bu noktada güvenlikli siteler sakinlerinin hem kentsel hizmetleri belirli bir kalitede almalarını hem de sakinlerin yaşadıkları mekân hakkında alınan kararlara katılmalarını sağlamada olumlu işlevlere sahiptir. Güvenlikli sitelerin bu işlevleri yerine getirmesinde güvenlikli site yönetimleri aracı siyasal/ıdari mekanizmalar haline gelmektedir. Ekonomik gücü yüksek site yönetimleri lobiler aracılığıyla yerel yönetimleri etkileyebilmektedirler. Diğer taraftan site yönetiminin oluşturulmasında seçimlerin yapılması güvenlikli sitelerin demokratik boyutunu göstermektedir. Sitelerin nüfus olarak küçük olması sakinlerin karar alma süreçlerine doğrudan katılımına imkân sunmaktadır.

Güvenlikli site yönetimlerinin oluşturulması ve site yönetimleri ile site sakinlerinin ilişkisi her zaman uyumlu bir ilişki değildir. Bu nedenle bazı çalışmalarda güvenlikli site sakinleri ile yöneticiler arasındaki ilişkiler incelenmiştir. Çünkü güvenlikli sitelerin yönetilmesi problemi yöneticiler, yatırımcı firma temsilcileri, profesyonel yöneticiler ve site sakinleri arasında bir mücadele doğurmaktadır. Blandy, Dixon ve Dupuis (2006) güvenlikli sitelerdeki güç ilişkilerini yasal çerçeve bağlamında incelemişlerdir. Bu incelemeye göre site sakinleri yönetim süreçlerinin dışında kalmaktadır. Ayrıca bu çalışmada yatırımcı firmaların yasal boşlukları kendi çıkarları doğrultusunda kullandıkları tespit edilmiştir. Blandy ve Wang (2013) güvenlikli sitelerin oluşturulmasında yatırımcı firmaların yerel yönetimlerle, site yönetimleriyle ve site sakinleriyle ilişkilerini hukuk normları çerçevesinde analiz etmişlerdir. Bu ilişkilerin nasıl bir yapıya sahip olduğu güvenlikli sitelerin yerel yönetim ve katılımcı demokrasi açısından işlevlerini etkilemektedir. Bu nedenle demokratik yerel yönetimlerin inşa edilmesinde güvenlikli site yönetimlerinin rolünün neler olabileceği kent planlama ve kent yönetimi açısından önemli bir tartışma haline gelmektedir.

Güvenlikli siteleri yönetim açısından değerlendiren araştırmalar düşünüldüğünde site yönetimlerinin oluşturulması, site yönetimlerinin yapısı, yerel yönetimlerle ilişkiler, site sakinleriyle ilişkiler ve site yönetimlerinin dayandığı yasal dayanaklar önemli çalışma konuları olarak görülmektedir. Güvenlikli sitelerin kentsel yaşamda neden oldukları ayrışmaya karşın site içi katılımcı demokrasiye ve kent demokrasisinin gelişimine katkı sağlayıp sağlamadığı site yönetimleri incelenerek ortaya konulabilir. Bu çalışmada güvenlikli site yönetimlerinin yapısı, işlevleri ve site yönetimi için site sakinleri, yatırımcı firmalar ve profesyonel yöneticiler arasındaki güç ilişkileri incelenerek bu tartışmalara katkı sağlanması amaçlanmaktadır.

## Yöntem

Bu bölümde araştırmanın modeli, evren ve örnekleme, veri toplama araçları ve veri analiz süreci açıklanmaktadır.

### Araştırma Modeli

Güvenlikli site içindeki informal yönetim ilişkilerinin anlaşılması, site sakinleri ve yöneticiler arasındaki ilişkilerin ve bu ilişkilere yüklenen anlamların ortaya çıkarılmasıyla mümkündür. Bu

araştırmada Merriam (2013)'ın temel nitel araştırma olarak tanımladığı nitel araştırma modeli benimsenmiştir. Temel nitel araştırma modeli bireylerin yaşamı nasıl yorumladıklarına, sosyal dünyayı nasıl inşa ettiklerine ve deneyimlerine verdikleri anlamlara odaklanmaktadır (Merriam, 2013). Bu araştırmada da site yöneticilerinin ve site sakinlerinin deneyimlerinden hareketle site içi yönetim ilişkileri site sakinleri ve site yöneticilerinin deneyimleri üzerinden anlaşılmalı çalışılmaktadır. Temel nitel araştırma modeli site sakinlerinin ve yöneticilerinin ayrıntılı yorumlarına ulaşmayı ve site içi informal ilişkilerin nasıl inşa edildiğinin anlaşılmasını mümkün kılmıştır.

## Evren ve Örneklem

Araştırmanın evrenini Ankara'daki güvenli siteler oluşturmaktadır. Ankara'daki güvenli sitelerden 10 adet güvenli site tercih edilmiştir. Bu siteler seçilirken maksimum çeşitlilik örnekleme yöntemi kullanılmıştır. Bu örnekleme yönteminde amaç birbirinden farklı özellikler sergileyen durumların ortak yanlarını bularak açıklamaktır (Yıldırım, Şimşek, 2000). Bu örnekleme yöntemi bir durumun kendi içinde ortaya koyduğu çeşitliliklerin bir arada değerlendirilmesine imkân tanımaktadır. Güvenli sitelerde yönetim yapıları sitelerin büyüklüğüne ve sitede sunulan sosyal donatılara göre farklı tipler sergilemektedir. Bu nedenle farklı tipte yönetim yapılarının var olduğu farklı büyüklükteki siteler seçilmiştir.

Seçilen sitelerden katılımcıların belirlenmesinde ise ölçüt örnekleme yöntemi kullanılmıştır. Bu örnekleme önceden belirlenen ölçütlere göre durumların belirlenmesine imkân tanımaktadır (Yıldırım, Şimşek, 2000). Bu çalışmada katılımcılarda aranan nitelik en az bir sene güvenli sitede yaşamış olmak ya da güvenli sitede yöneticilik yapmış olmaktır. Güvenli sitede daha az yaşayanların site içi yaşam ya da site yöneticiliği hakkında yeterince terübe sahibi olamayacakları düşünüldüğü için katılımcıların en az bir sene güvenli sitede yaşamış olma ya da güvenli sitede yöneticilik yapma şartı aranmıştır. Çalışma kapsamında 5'i kadın 18'i erkek 23 katılımcı ile görüşme yapılmıştır. Kadınların yönetim işlerinde ikincil konumda kalmaları katılımcılar arasında kadın sayısının az olmasına neden olmuştur. Katılımcılardan 7 tanesinin yöneticilik tecrübesi vardır.

## Veri Toplama Araçları

Araştırmanın verileri güvenli site sakinleri ve güvenli site yöneticileriyle yapılan derinlemesine görüşmelerden elde edilmiştir. Ayrıca site ziyaretlerinde alınan saha notları da araştırmanın verilerine katkı sağlamıştır. Bunun yanında güvenli sitelerin internet sayfaları, yönetmelikleri ve toplantı kararları gibi dokümanlar da veri çeşitliliğine katkı sağlamıştır.

Araştırmanın verileri, 30-180 dakika arasında süren derinlemesine görüşmelerden elde edilmiştir. Katılımcılarla yapılan görüşmelerde yarı yapılandırılmış soru formları kullanılmıştır. İlk görüşmelerin deşifre edilmesinden sonra yapılan değerlendirmelerde katılımcıların çok sık tekrarladıkları ve dışarıdan gözlemlenemeyen, ancak katılımcılardan alınan bilgilerle önemi anlaşılan noktalara ilişkin daha fazla bilgi elde edebilmek amacıyla 2. ve 3. görüşmeler yapılmıştır. Görüşmeler esnasında kayıt cihazı kullanılmış ve gözlem notları alınmıştır. Verilerin toplanmasında ve görüşmelerin yapılmasında araştırmanın konusu odağında oluşturulan Tablo-1'de gösterilen problem cümleleri yol gösterici olmuştur.

Tablo 1

### *Araştırmada Kullanılan Problem Cümleleri*

| Problem Cümleleri                       | Amaç                                                                                                                           |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Güvenli sitelerde yönetim yapıları      | Güvenli sitelerde oluşturulan hiyerarşik yönetim yapısının özelliklerinin belirlenmesi amaçlanmıştır                           |
| Site yönetiminin site içi işlevleri     | Güvenli site yönetimlerinin site içerisinde yerine getirdiği görevleri ve işlevleri tespit etmek                               |
| Site yöneticilerinin kimlerden oluştuğu | Site yönetiminde etkili olan aktörlerin kimler olduğu ve site sakinlerinin bu konudaki görüşlerinin belirlenmesi amaçlanmıştır |

|                                                                   |                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Site içi güç mücadelelerinin görünümü                             | Site sakinleri, profesyonel yöneticiler ve inşa eden firma temsilcileri arasındaki güç ilişkisinin yorumlanması                                                      |
| Site sakinlerinin site yönetimine katılımı hakkındaki düşünceleri | Site sakinlerinin yönetim süreçlerine katılıp katılmadıkları ya da bu konudaki düşüncelerinin açığı çıkarılması                                                      |
| Sitede yaşanan sorunların yönetime iletilme biçimleri             | Site yönetimi ile site sakinleri arasındaki ilişkilerin nasıl bir görünüm sergilediğinin sitede yaşanan problemlerin yönetime iletilme biçimlerinin ortaya konulması |

## Verilerin Analizi

Araştırma verileri analiz edilmeden önce katılımcıların mahremiyetini korumak amacıyla herbirine kod isim verilmiştir. Kod isimler araştırma sonuçları yorumlanırken kullanılmıştır. Daha sonra derinlemesine görüşmelerde elde edilen veriler bu kod isimlerine göre deşifre edilmiştir. Veriler deşifre edildikten sonra analiz edilmiştir. Verilerin analiz edilmesinde temellendirilmiş kuram kullanılmıştır. Temellendirilmiş kuram, araştırma sonucunda kuram oluşturmayı hedefleyen bir araştırma modelidir (Creswell, 2013). Ancak Temellendirilmiş kuram hem bir araştırma modeli hem de verilerin analiz edilmesinde kullanılan bir tekniktir (Punch, 2011). Bu çalışmada temellendirilmiş kuram bir analiz tekniği olarak kullanılmıştır.

Bu doğrultuda veriler araştırmanın konusu ve problem cümleleri odağında tekrar tekrar okunarak açık kodlama, eksen kodlama ve seçici kodlama yapılmıştır. Kodlamalardan elde edilen kategorilerden hareketle temalara ulaşılmıştır. Sahadan elde edilen verilerin düzenlenmesinde ve analiz edilmesinde nitel veri analiz programı olan MAXQDA-12 kullanılmıştır. Öncelikle ses kayıtlarının yazılı dökümleri programa aktarılmıştır. Ardından kodlama ve temalaştırma işlemleri program aracılığıyla yapılmıştır. Bilgisayar programının kullanılması veri girişini, verilerin kodlanmasını ve analiz edilmesini kolaylaştırdığı gibi araştırmacıya zaman da kazandırmıştır.

## Bulgular

Güvenlikli sitelerde düzenin nasıl sağlanacağı önemli bir tartışma haline gelmektedir. Site içi yaşamın planlanmasında site yönetimleri ve site içi güç ilişkileri etkili olmaktadır. Araştırmanın bu kısmında güvenlikli site yönetimlerinin yapısı, işleyişi ve site yönetimleri ile site sakinleri arasındaki güç ilişkileri sahadan elde edilen veriler çerçevesinde analiz edilmektedir. Araştırmanın odak noktalarına ilişkin 6 adet temaya ulaşılmıştır. Bu temalar çerçevesinde güvenlikli sitelerdeki yönetim yapıları, site içindeki mücadeleleri ve site yöneticileriyle sakinler arasındaki ilişkiler yorumlanmaktadır.

### Güvenlikli Sitelerde Yönetim Yapıları: Hiyerarşik ve Hiyerarşik Olmayan Yönetim Yapıları

Güvenlikli site yönetimlerinin oluşturulması yasal bir zorunluluktur. Türkiye’de site yönetimlerinin çoğunlukla sitedeki mülk sahiplerinin arasından seçildiği görülmektedir. Ancak site sakinleri bu haklarını profesyonel yöneticilere de devredebilmektedir. Diğer taraftan güvenlikli siteyi ilk inşa eden firmanın site inşa edildikten sonraki beş yıl boyunca site yönetiminde bulunması yasal bir zorunluluktur. Bu çerçevede güvenlikli site yönetimlerinin oluşturulmasında yerel yönetimler, yatırımcı firmalar, site sakinleri ve profesyonel yönetim şirketlerinin etkili olduğu görülmektedir.

Yerel yönetimler yasal çerçeveyi belirleyerek site yönetimi ve site yaşamı üzerinde etkili olabilmektedir. Yatırımcı firmalar ise inşaat öncesini ve sonrasını kapsayan inşa sözleşmeleriyle site yönetiminde etkili olma çabasıdadır. Bunların yanında site sakinleri mülk sahibi olmaları ve genel kurullarda oy hakkına sahip olmalarına bağlı olarak site yönetiminde ve site yaşamı üzerinde etkili olabilmektedirler. Bu nedenle güvenlikli site yönetimleri bu üç grubun çıkarlarının çatıştığı bir alana dönüşmektedir. Bu çatışma sitenin büyüklüğüne, nüfusuna, sitede sunulan imkânlar ve sitenin ekonomik gücüne göre çeşitlenmektedir. Bu çatışma birbirinden farklı yönetim yapılarının oluşmasına zemin hazırlamaktadır. Yönetim hiyerarşisi dikkate alındığında yönetim yapılanmasının sitenin

büyüklüğüne göre değiştiği görülmektedir. Bu doğrultuda iki tip yönetim yapısından bahsedebiliriz. Birincisi küçük ölçekli sitelerdeki hiyerarşik olmayan yönetim yapısıdır. İkincisi ise büyük sitelerde karşımıza çıkan hiyerarşik yönetim yapısıdır.

Nüfusu az olan, 3-5 bloklu ya da tek bloklu sitelerde yönetici, muhasip ve denetmenden oluşan tek bir yönetim vardır. Bu tip sitelerde işlerin büyük bir çoğunluğu yönetici pozisyonundaki kişilerin sorumluluğundadır. Muhasip ve Denetçi gibi diğer görevlerdeki kişiler aktif olarak çalışmayan ve yasal zorunluluk nedeniyle yönetime gelmiş kişiler olmaktadır. Nüfusu çok olan büyük sitelerde ise site yönetimi daha hiyerarşik bir görünüme sahiptir. Bu tip büyük sitelerde site adalara bölünerek yönetilmektedir. Her bir adanın bir yöneticisi bulunmaktadır. Ayrıca tüm ada yönetimlerinin bağlı olduğu bir üst yönetim bulunmaktadır. Üst yönetim genellikle siteyi inşa eden firmanın temsilcileri ile profesyonel yöneticilerden oluşmaktadır. Ada yöneticileri 3 kişi olup yönetici, muhasip ve denetmenden oluşmaktadır. Ada yöneticileri de genellikle site sakinlerinden seçilmektedir.

Görüldüğü gibi sitenin nüfusuna, fiziksel büyüklüğüne ve sitede sunulan sosyal donatıların miktarına göre site yönetimlerinin yapısı değişmektedir. Küçük ölçekli sitelerde yönetim ile site sakinleri arasındaki ilişkiler daha informaldır. Şikâyetler doğrudan sözlü olarak yönetime iletilmektedir. Büyük ölçekli sitelerde ise yönetim ile site sakinleri arasındaki ilişkiler formaldır. Site yönetimi genellikle avukatlarla birlikte çalışmaktadır. Avukatlar aidatlarını ödemeyen site sakinlerine uyarıların gönderilmesi ve aidatların tahsil edilmesi görevlerini üstlenmektedir. Diğer taraftan sitenin boyutları büyüdükçe site sakinlerinin site yönetimine bakışı ve site yönetiminden beklentileri de farklılaşmaktadır.

### Site Yönetimlerinin Site İçindeki İşlevleri: Mikro Yerel İdareler

Güvenlikli site yönetimleri site içerisindeki birçok işlevi yerine getirmektedir. Site yönetimlerinin görevleri ve işlevleri sitelerin boyutlarına göre çeşitlilik göstermektedir. Site yönetimleri siteye ilişkin resmi işlerin takibi ve muhasebesini tutmakla görevlidirler. Bunun yanında ortak kullanım alanlarının düzenlenmesi, bakım ve tadilatların yapılması, genel kurul toplantısının düzenlenmesi, aidatların toplanması ve ihtiyaçlar için harcama yapılması gibi işleri de site yönetimleri yerine getirmektedir. Tüm bu işlevleriyle güvenlikli site yönetimleri mikro yerel idareler olarak değerlendirilmektedir (Lang ve Danielson 1997). Bu tespite benzer bir şekilde McKenzie (1994) de güvenlikli sitelerin bu yönüne dikkat çekmektedir. Ancak sitenin büyüklüğüne göre site yönetiminin işlevleri değişmektedir.

Bazı sitelerde site sakinlerinin günlük ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik işler dahi site yönetimi tarafından organize edilmektedir. Bu durum site yönetiminin site içi yaşam üzerindeki önemini ve belirleyiciliğini artırmaktadır. Güvenlikli sitede profesyonel yöneticisi olan Oğuz ve Ferdi'nin ifadeleri güvenlikli sitelerin bu yönüne dikkat çekmektedir.

*“Biz vatandaşa (Site Sakinlerini vatandaş olarak tanımlıyor) her türlü hizmeti her türlü kolaylığı sağlıyoruz. Herkes bizim gibi olsa; bugün saydığımız olumsuzlukların hiçbirisi olmaz. Yani şöyle söyleyebilirim, vatandaşın huzurunu, güvenliğini, işini kolaylaştıracak şeyleri yapıyoruz. Avizesi bozulur, çağırıyorum elektrikçiye avizeyi taktırıyorum. Televizyonun kablosunu çekecek, eleman uygunsa git şunun kablosunu çek diyoruz. Şu Çayyolu'na usta adımı attımı (yüksek ücret istiyor) ... Biz badana boyayı bile tanıdığımız yerler var tanıdıklarımız var, yönlendiriyoruz sakinleri. Vatandaş araştırıyor zaten. Dışarıda kaç lira. Biz daha uygun yapıyoruz. Biz toplu alım yapıyoruz. Vatandaş gider şuradan 75 kuruşa alır, ben giderim 30 kuruşa alırım. İnşaat firması olmamız ve yönetimin çabası etkili bu durumda” (Oğuz, Yaşamkent).*

*“... burası (yönetim odası) hemen hemen 24 saat açık. Neye ihtiyaç varsa, çalışanları ben görevlendiriyorum. Dışarıda arabam kaldı diyor, gönderiyorum. Tekerim değişecek diyor, gönderiyorum. Halledip geliyorlar” (Ferdî, Yaşamkent).*

Görüldüğü üzere site yönetimleri sakinlerin birçok ihtiyacını karşılayabilmektedir. Sitede istihdam edilen elemanların sayısına ve çalışma biçimine göre bu durum değişmektedir. Bu çerçevede güvenlikli site yönetimleri şu işlevleri yerine getirmektedir:

- Sitenin yönetilmesinde resmi sorumluluğu yüklenmek.
- Aidatları toplamak.
- Sitenin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik hizmet alımları yapmak.
- Site içi kuralları belirlemek ve duyurmak.
- Sitenin menfaatlerini hukuki yollardan savunmak.
- Site içi sosyal aktiviteler düzenlemek.
- Sakinler arasındaki sorunların çözümünde aracı olmak.
- Kurallara uyulmadığı durumlarda müdahale etmek.
- Sakinlerin kendi evlerinde yaşadıkları tadilat işlerinin çözümüne destek olmak.
- Çevre düzenlemesi yapmak.
- Site sakinlerinin yardımlaşması için kampanyalar ve organizasyonlar düzenlemek.

Bu görevler düşünüldüğünde özellikle kalabalık ve büyük sitelerde profesyonel bir yönetime ihtiyaç olmaktadır. Diğer taraftan güvenlikli site yönetimlerinin ortak ihtiyaçların giderilmesi için organize olmuş meşru bir güç olarak gelişmesi belediyelerin altında hizmet veren idari bir yapı olarak gelişmesine imkân tanımaktadır. Profesyonel bir yönetici olarak Oğuz'un ifadeleri bu durumu göstermektedir

*“Geçen gün bir iş güvenlik uzmanıyla çıkarmıştık. Galiba 52 kişi (çalıştırıyoruz). Her birimin başı var. Güvenliğin başı var. Her tarafa mutlaka her gün her yere bir uğruyoruz. Yani birkaç kez. Yav şöyle söyleyeyim bizim belediyeye çok büyük katkımız var. Biz çöpümüzü kendimiz topluyoruz içeride. Yani çöp odalarımız var. Belediyenin götürdüğü bir de götürmedikleri var. Diyelim ki çimlerimizi biçiyoruz. Belediyenin almadığı birtakım şeyler (molozlar vb.) kamyonla parasını verip götürüp çöplüğe attırıyoruz. Zaten biz kendi yolumuzu yolağımızı, öyle söyleyeyim, birçok şeyimizi kendimiz yapıyoruz. Mesela asfalt döktüğümüz zaman 20 kamyon asfalt geliyor. Biz satın alıyoruz. Site içine döktüğümüz gibi dışına da döküyoruz. Şurada bir alanı ağaçlandırdık. Belediyenin bir alanını. Bunun karşısındaki ağaçların hepsini biz diktik” (Oğuz, Yaşamkent).*

Site yönetimleri bu işlevlerinin yanında site sakinleri tarafından da düzenin işleyişi için ihtiyaç duyulan mekanizmalar haline gelmektedir. Site yönetimine ihtiyaç olup olmadığını sorduğumuzda birçok katılımcının dile getirdiği gibi Cemil bu ihtiyacı şu şekilde ifade etmektedir;

*“Sitelerden üç, iki bloklu veya bizim siteyi örnek verelim. 58 bloklu bir sitede bile hem apartman yöneticisinin olması hem de apartman yönetimlerinden oluşan site yönetimlerinin olmasından yanayım. Çünkü yönetim olmadığı zaman insanlar birbirleriyle birebir sorunlar yaşamaya başlıyor. Ama bir site yönetimi olduğu zaman insanlar sorunu komşusuyla birebir değil de önce apartman yönetimiyle, sonra site yönetimine aktarıp daha kolay çözümler bulabiliyor. Yani bire bir sorun çözme ben doğru bulmuyorum. Mutlaka sıkıntı yaratıyor” (Cemil, Eryaman).*

Güvenlikli site yönetimleri yerine getirdikleri işlevler ve yaptıkları faaliyetler itibariyle sitedeki yaşamın önemli bir parçası olmanın yanında site sakinleri arasındaki sosyal ilişkiler üzerinde de etkilidir. Hem küçük ölçekli sitelerde hem de büyük ölçekli sitelerdeki yaşam açısından site yönetimlerinin kararları büyük önem taşımaktadır.

### **Profesyoneller mi, Yoksa Site Sakinlerinden Seçilenler mi Yönetmeli?**

Güvenlikli siteyi kimin yöneteceği önemli bir sorun olarak ortaya çıkmaktadır. Çünkü yatırımcı firmalar, sakinler ve profesyonel yöneticiler güvenlikli site yönetimine talip olmaktadır. Yatırımcı

firmalar sitenin yönetimi aracılığıyla sitenin kalitesinin korunmasını amaçlamaktadırlar. Çünkü site onlar için bir reklam aracıdır. Site sakinleri de site yönetimini önemsemektedir. Çünkü sakinlerin düşüncesine göre site yönetimi site içi düzeni sağlamaktadır. Profesyonel site yöneticileri ise bu işi bir gelir kaynağı olarak görmektedir. Bu farklı beklentiler site yönetiminin önemi arttırmakta ve site yönetimi için rekabetin ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Site sakinleri, site yönetiminin kuralları uygulamasını, kurallara uymayanlara yaptırım uygulamasını ve sitede sunulan hizmetlerin nitelikli bir şekilde sürdürmesini beklemektedir. Örneğin Yıldız standart hizmetlerin dışında sakinler arasındaki ilişkileri koordine edecek ve güçlendirecek faaliyetlerin yapılmamasını yönetimin eksikliği olarak görmek ve tavsiyelerini dile getirmektedir:

*“Daha aktif olabilirler. Mesela sitede oturan kişilerin özelliklerini bilirse işte matematik öğretmenidir birisine tavsiye ederiz. Doktordur, bir durumda yardımcı olur. Mesela onlarla ilgili tanıtım toplantısı gibi şeyler. Bu tarz şeyler yapılmıyor”* (Yıldız, Çankaya).

Site yönetiminin yapısı bazı sitelerde sorun olabilmektedir. Sitenin kim tarafından yönetileceği birincil sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Profesyonel yöneticilerin ücret karşılığında çalıştırılması ile site sakinlerinden birinin yönetici olması ve istikrarlı bir yönetim yapısının oluşturulamaması yönetsel bir problem olarak ortaya çıkmaktadır. Bazı site sakinleri profesyonel yöneticilerin daha iyi olacağı kanaatindeyken; bazı site sakinleri ise sakinler arasından seçilen bir yönetimi daha iyi bulmaktadır.

*“Bina yöneticileri ve üst yönetimi var yandaki sitede. Sitelerde sadece yönetimin olması yeterli değil. Sitede çevre bakımını, temizliğini, güvenliğini, sosyal donatıları, spor alanlarını falan şey yapacak (iyi yönetecek) bir şirketle anlaşılmalı. Bizim Çayyolu’nda birçok yerde var. Onun olduğu yerde temizlik çok güzel, her tür iş gayet düzgün yürüyor. Olmadığı yerde çok kötü”* (Oğuz, Yaşamkent).

*“Yönetim dışarıdan (profesyonel) olduğu zaman tabi hiç başın ağrııyor. Çünkü belirli bir ödemesini yapıyorsun o şekilde devam ediyor. Maddi açıdan tabi biraz külfetli oluyor. Ama öbür türlü de kendi bünyemizde seçtiğimiz zaman nasıl olacak? Tabi daha yapmadık biz onu. Ama daha iyi olacağını düşünüyoruz. Bunu istişare ediyoruz. İşte güzel bir ekip olursa bence dışarıdan yapılan yönetimden daha iyi olacağını düşünüyorum. Çünkü site sakinleri de yönetici kendi sitesinden olacağı için daha anlayışla karşılayacaktır. Daha iyi yaklaşım olacaktır diye düşünüyorum”* (Bilal, Eryaman).

*“Evet (profesyonel yönetici çalıştırmak) tartışılıyor, gündemde. Yöneticilik şeyleri burada sorun oldu. Son zamanlarda çekişmeye döndü. 4 -5 senedir çekişme oluyor. Bunun nedeni de şu ücretleri yüksek”* (Cenk, Yaşamkent).

Küçük ölçekli güvenli sitelerde yönetim site sakinleri arasından oluşturulmaktadır. Hatta küçük ölçekli sitelerde site yöneticisi olmak isteyen gönüllüleri bulmak oldukça zorlaşmaktadır. Site sakinleri genellikle site yöneticisi olmak istememektedir. Bu tip güvenli sitelerde yöneticilerin ayrıca bir gelirinin olmaması ve kurumsal yapının oluşmaması yönetim işini cazip olmaktan uzaklaştırmaktadır.

*“Bizde (site yönetimi için rekabet) olmuyor. Biz duyuyoruz birçok sitede kavga dövuş oluyormuş. Bizde ne kulis oluyor ne kavga gürültü oluyor. Hatta biz yönetime adam bulmakta bile bazen zorlanıyoruz. İşte ikna ediyoruz illa ol falan diye. Bir menfaat olmadığı için millet talip olmuyor”* (Fatih, Yaşamkent).

Site sakinlerinin yönetimden birçok beklentisi olmasına karşın site yönetiminin oluşturulması dahi problem olabilmektedir. Büyük sitelerde yönetim için rekabet yaşanırken, küçük ölçekli sitelerde yönetici bulmak dahi zorlaşmaktadır. Bu durum site içindeki güç mücadelelerini ortaya çıkarmaktadır.

## Site Yönetimi için Güç Mücadeleleri: Ekonomik Rant, Prestij ve Boş Zaman Faaliyeti Olarak Site Yönetimi

Yeni inşa edilen güvenlikli sitelerde yatırımcı firmanın temsilcilerinin belirli bir süre yönetimde bulunması bir zorunluluktur. Bu durum konut sahiplerinin ya da arsa sahiplerinin mağdur edilmemesi için alınmış yasal bir önlemdir. Buna karşın kimi site sakinlerinin de siteyi yönetme arzuları güçlüdür. McKenzie (2006) güvenlikli site yöneticileriyle sakinler arasındaki bu mücadeleleri mülk savaşları olarak nitelendirmektedir. Mülk savaşları sitedeki donatıların nasıl kullanılacağı ve sitedeki yaşamın nasıl düzenleneceğine ilişkin olarak ortaya çıkmaktadır. Güvenlikli sitelerdeki bu mücadelenin yatırımcı firmalar ile professional yöneticiler lehine sonuçlandığı ve yasal düzenlemelerin de bunu desteklediği görülmektedir (Blandy, Dixon ve Dupuis 2006).

Site yönetiminde farklı aktörlerin çıkarları vardır. Siteyi inşa eden yatırımcı firmalar site yönetiminde bulunmak istemektedir. Bunun en önemli nedeni inşa ettikleri sitenin inşa edecekleri diğer sitelerin pazarlanmasında referans olmasıdır. Burada amaç sitenin kalitesini korumaktır. Bir diğer neden özellikle büyük sitelerde site yönetiminde bulunmanın gelir getirmesidir. Sitelerin hacmi büyüdükçe yönetilmesi gereken para artmakta ve bu paranın yönetilmesi zaman zaman bir rant haline dönüşebilmektedir. Cenk'in aşağıdaki ifadeleri yönetici olmanın ekonomik fayda sağlama ile olan ilişkisini yansıtmaktadır.

*“Ücret yüksek maaştan dolayı. Yaşlı bir tane kadın vardı. Bir toplantıda söylemişti. Benim çok hoşuma gitmişti. Siz yönetici ücretlerini 500 lira yapın hiç kimse kavgaya etmez demişti. Sizin kavganızın nedeni para demişti. Esasında doğru söylüyordu. Dolayısıyla şeyde seçemiyorsun, iyi yöneticiyi de seçemiyorsun. Ağzı iyi laf yapan insanlar seni kandırabiliyor. Bütün demokrasilerde var zaten bu sorun. Sadece hitabet gücü olan kazanır bütün demokrasilerde. Herkesin katılması gerekiyor. Demokratik bir şey oluştu, ama katılım az. İnsanlar bu yönetim işlerine fazla karışmak istemiyorlar” (Cenk, Yaşamkent).*

Site yönetiminin ekonomik getirilerinin yanında sitede nasıl bir yaşam oluşturulacağı konusunda yönetimin etkili olması da yönetime katılımı teşvik etmektedir. Ekonomik ve kültürel seviyesi yüksek olan bireyler güvenlikli sitede yaşamayı istediği hayata ulaşmak için tercih etmektedirler. Bu tip sakinler bu amaçlarını site yöneticisi olarak gerçekleştirebileceklerini düşünmektedirler. Bu düşünce yaşadıkları çevreyi ve hayatı kontrol altına alma isteğine dayanmaktadır. Bu nedenle büyük hacimli sitelerde site yönetimine katılmak rekabeti de peşinden getirmektedir.

*“Askerlerle siviller arasında mesela bir ayrım oluştu. Yüzde 70'i asker zaten. Kişileri süreç içinde tanıyorsun... Buraya yönetici seçilmek isteyen kişi 6 ay önceden başlar. Ondan sonra sitede bir şey yapılmak istendiği zaman çıkar fikirlerini söyler. Herkese e-mail atmaya çalışır. Kendini tanıtmaya çalışır. Sesini duyurmaya çalışır. Spor yaparken arkadan gelir ya da önünde gelir seninle tanışır. Sitede yönetim şunları şunları yapmıyor. Şöyle olsa daha iyi olur diye 6 ay önceden kulislere başlar. Birilerinin aracılığıyla sana duyurulur. Bir şekilde burada 2 grup oluştu. Yönetime talip iki grup var şimdi. Asker ile sivil. İlk başta askerler sivillerle ayırdı. Şimdi fazla kalmadı. İkisi de karıştı. İlk baştaki gibi ayrım yapılamıyor ama iki taraf var. Bazısının içinde asker de var sivil de var artık” (Cenk, Yaşamkent).*

Küçük ölçekli sitelerde yönetici olmak genellikle bir yük olarak algılanmakta ve bu tip siteler yönetici bulmakta zorlanmaktadır. Küçük ölçekli sitelerde dışarıdan profesyonel yönetici çalıştırmak masraflı olduğu için genellikle site sakinleri arasından seçim yoluyla yöneticiler belirlenmektedir. Site sakinleri yönetimde yapılan işleri yük olarak gördükleri için site yönetimine aday olmak istememektedir. Site yöneticiliğini cazip hale getirilmek için maaş verme, site aidatından muaf tutma gibi teşvik edici uygulamalar da vardır. Ancak bu uygulamalar dahi site yöneticisi olmayı çoğu zaman cazip hale getirememektedir.

*“Yani buraya görevli olarak ben bazı insanların talip olmasını gerçekten istiyorum. Ama ben yönetici olayım, ben daha iyi yaparım diyen bir arkadaşımız yok” (Erkan, Eryaman).*

*“Yöneticilik yapıyorum kimse kabul etmediği için... 4 yıldır yönetici benim. Kimse almadığı için benim. Kimse yapmak istemiyor. Toplantıya bile gelmezler sağ olsunlar” (Evren, Yaşamkent).*

Tüm bu etkenler bir arada düşünüldüğünde site yönetiminde olmak özellikle büyük sitelerde bir güç mücadelesine (mülk savaşlarına) dönüşmektedir. Bu mücadele profesyonel yöneticiler, site sakinleri, inşa eden firma temsilcileri ve konut sahipleri arasında yaşanmaktadır. Buna karşın sitelerin hacmi küçüldükçe yönetimin yerine getireceği işlevler azalmaktadır. Site yönetimi yıllık zorunlu toplantıların yapıldığı, aidatların toplandığı ve giderlerin karşılandığı basit bir mekanizmaya dönüşmektedir. Ancak böylesi durumlarda bile site yönetiminin gündelik yaşam üzerinde etkili olan kuralların belirlenmesinde ve bu kuralların devamlılığının sağlanmasında işlevsel olduğu görülmektedir.

### **Site Yönetimi ve Yönetime Katılım: Site İçi Düzenin Aktörleri**

Güvenlikli siteler huzurlu, düzenli ve demokratik bir ortam sunma potansiyeline sahiptir. Kentsel yaşamda tesis edilemeyen huzurlu, düzenli ve demokratik yaşamın güvenlikli sitelerde yeniden inşa edilebileceği düşünülmektedir. Güvenlikli sitelerin katılımcı demokrasiye katkıları yöneticilerin seçim yoluyla belirlenmesi, yöneticilerin denetlenmesi ve site sakinlerinin yılda en az iki kez yapılan yönetim kurulu toplantılarına katılmaları ile gerçekleşmektedir. Yönetime katılım sakinlerin istedikleri gibi bir topluluk inşa edebilmelerine de imkân tanımaktadır. Bu noktada site sakinlerinin genel kurul toplantılarına ve yönetici seçimlerine katılımı yerel demokrasi açısından önemli hale gelmektedir. Bu toplantılar hem site sorunlarının görüşüldüğü hem site içi yaşamı biçimlendiren kuralların belirlendiği hem de yöneticilerin seçildiği toplantılardır. Bu toplantılara katılım durumu site sakinlerinin yaşadıkları toplumu biçimlendirme isteklerini gösterdiği gibi sosyo-mekânsal ilişkiler hakkında da fikir vermektedir. Bu işlevlerine karşın toplantılara katılımın düşük olduğu sık sık dile getirilmiştir.

*“Yani genelde bütün sitelerimizde katılımlar çok fazla değil. Halkımızda bu duyarsızlık var. Bizim halkımızdaki duyarsızlık Türkiye’de ne ise bizim sitemizde de o. Hiçbir fark yok. Yüzde 15 katılım oluyordur, 15 -20 bazen 25 kişiyi buluyor” (Enes, Eryaman).*

*“Toplantıya çok fazla kişi gelmiyor. Sebebini çok iyi bilmiyorum. İdeal boyutta değil ama yüzde 50’sini geçmiyor katılanların oranı. Keşke olsa yüzde seksen doksan katılım oranı olsa. Sürekli aynı kişiler geliyor” (Ufuk, Eryaman).*

*“İlk toplantı hiç olmaz. İkinci toplantıyı da artık gelen on kişi ile en fazla on beş kişiyle... ikinci toplantıda alıyorsunuz kararları. Birinci toplantıda çoğunluk mutlaka sağlanmalı. Bizde 28 kişi olması gerekiyor. Onu bugüne kadar pek sağlamadık” (Evren, Yaşamkent).*

Bu ifadelerde görüldüğü gibi yönetim toplantılarına katılım oldukça düşüktür. Site sakinleri bir sorun yaşadıklarında ya da özel bir talepleri olduğunda bu toplantılara katılmak istemektedir. Oysa yönetim kurulu toplantılarında site yaşamı hakkında kararlar alınmaktadır. Bu kararlar sakinlerin hayatını doğrudan etkilemektedir. Site sakinlerinin yönetim toplantılarına katılmaması ve sitede yaşayan kiracıların site yaşamı hakkında söz hakkının kısıtlanması güvenlikli sitelerin katılımcı demokrasiye katkılarının sınırlı kaldığını göstermektedir. Güvenlikli site sakinlerinin bu toplantılara katılımının düşük olmasının temel nedeni site yönetiminin işlevleri ve gücü hakkında yeterli bilgiye sahip olmamalarıdır. Blandy, Dixon ve Dupuis (2006) güvenlikli site sakinlerinin site yönetiminin işlevleri ve yasal çerçeve konusunda yeterli bilgiye sahip olmadıklarını tespit etmişlerdir.

Güvenlikli site yönetimlerinin katılımcı demokrasiye katkıları açısından bir diğer problemlili durum kiracıların durumudur. Kiracıların yönetim toplantılarında söz sahibi olmadıkları görülmektedir. Öncelikli söz hakkı mülk sahiplerindedir. Kiracılar toplantılara katılsalar bile oy hakları yoktur. Bu nedenle sitede kiracı olanlar site içi yaşam hakkında söz sahibi olamazlar.

### Yönetimle Yaşanan Sorunların İletilme ve Çözülme Biçimleri

Site sakinleri ile yönetim arasındaki ilişkiler site içerisindeki sosyal ilişkiler hakkında ip uçları verdiği gibi site içi güç ilişkileri hakkında da bilgi vermektedir. Site sakinleri ile yönetim arasındaki ilişkiler farklılık göstermektedir. Bazı site sakinleri site yöneticileriyle yüz yüze ilişkiler kurarken bazı site sakinlerinin ise telefon ya da mail aracılığıyla iletişim kurdukları görülmektedir. Güvenlikli sitelerde kurumsallaşmış bir sorun iletmeye ve çözme biçiminin olduğunu söylemek oldukça güçtür. Sitede yaşanan sorunlar genellikle site yönetimine yüz yüze görüşerek ya da telefon aracılığıyla iletilmektedir.

*“Kendim görüşüyorum. Yüz yüze tanışıyorum. Tanışıyordum daha önceden de gider konuşurdum” (Ufuk, Eryaman).*

*“Genelde bire bir, yüz yüze gelip anlatıyor. Çok nadir de olsa yazılı bir şekilde verene rde var, dilekçe şeklinde. Yönetimin yazılı olması talebi yok ama, o herhalde biraz daha resmi olsun diye midir; artık düşüncesi nedir bilmiyorum. Ben hiç rastlamadım duymadım da çünkü biz hemen her gün yöneticilerle de beraberiz. Zaten yönetime gelmeden önce onlar mutlaka bir görüşmüştür. O şikayetini dile getirmiştir, O da cevabını vermiştir. Oradan bir netice alamadığı için yönetime gelmiştir” (Fatih, Yaşamkent).*

Bazı yöneticiler şikâyetlerin yazılı olarak iletilmesini isterken; bazı yöneticiler yazılı bir başvuru istememektedir. Ancak dilekçe yazılması gibi formal yollar yöneticiler tarafından önerilse de site sakinlerinin bu yolu pek tercih etmedikleri görülmektedir.

*“Şikayetler de genellikle yüz yüze yapılıyor. Bize geliyorlar. Komşu ile kötü olmak istemiyor kimse. Onun için yazılı da herhangi bir şey vermek istemezler. Yok yazılı biz de istemiyoruz. O ilişkileri de bozmak istemiyoruz” (Ferdi, Yaşamkent).*

*“Büyük bir olaya dilekçe vermelerini istiyoruz. Adamı çağırıp konuşuyoruz. Dilekçe olmayınca adam kıvrıyor. Öyle değildi böyleydi diye. Kavgada olmadı şu ana kadar. Genelme olarak söylüyorum. Yukarıdaki geliyor, bana diyor ki üstteki şu saate kadar müzik sesini açtı. Şikayetçi misin? O zaman bir dilekçe yaz ver. Ben de adamı çağırayım, konuşayım diyorum. Ondan sonra da bir daha da olmuyor. Ne dilekçe veriyor ne de geliyor” (Erkan, Eryaman).*

Sitede yaşanan sorunları, öncelikli olarak site sakinleri kendi aralarında çözmeye çalışmaktadır. Bu şekilde çözüm üretemedikleri takdirde site yönetimine baş vurdukları görülmektedir. Site yönetimi sakinler arasında aracılık rolü üstlenmektedir.

*“Karşılaştırsak komşuluk ilişkileri çerçevesinde konuşuyoruz. Sen kendine yapılmasını istemediğini başkasına yapma dedim mi herhangi bir tatsızlık olmadı. Büyük bir olay olmadı bugüne kadar” (Erkan, Eryaman).*

*“Biz sadece uygundur diyerek idare ettiriyoruz. İdareci olarak belki öbür tarafa iletmiyoruz durumu geçici bir durumdur diye. Çok rahatsız olunuyorsa uyarabiliyoruz. O kadar. Çözülüyor genellikle” (Ferdi, Yaşamkent).*

*“Şimdi zaten buranın yönetimi özel firmada olduğu için muhatap olacağımız bir arkadaş var ‘İşletme müdürü’ adı altında. Sorunları ilk önce ona söylüyoruz. Çünkü kişilerle*

*muhataplığı mümkün mertebe şu aşamada yapmak istemiyoruz. Çünkü tanımadığımız için nasıl bir tavır sergileyecek, sizi anlayabilecek mi, anlamayacak mı? O yüzden arada bir kişi olduğu için sorunları ona söylüyoruz. Benim burada yaşamış olduğum öyle fazla bir sorun olmadı. Sadece bir iki kere bir halı asma olayı oldu. Onu da ikaz ettik insanlar anlayışla karşıladı... Yönetim kanalıyla şikâyet ettim tanımadığımız için şu aşamada yönetimdeki arkadaşla söyledik” (Emre, Eryaman).*

Site yönetiminin aracı rolünü üstlenmesi sakinler arasındaki yönetsel ilişkilerin yorumlanması açısından da önemli bir noktadır. Bazı sakinler birbirleriyle karşı karşıya gelmemek için sorunlarını yönetim aracılığıyla çözmeye çalışırken, bazı sakinler sorun yaşadıkları kişilerle görüşme yolunu tercih etmektedirler. Bu durum site içerisinde inşa edilen sosyo-mekânsal ilişkiler hakkında önemli veriler sunmaktadır. Site içinde hem yüzyüze kurulan birincil ilişkiler hem de yazılı kurallara dayanan resmi ilişkiler görülmektedir. İkincil ilişkilere dayalı ilişkiler site içi yönetimin kurumsallaşmadığının da bir göstergesidir.

### **Sonuç, Tartışma ve Öneriler**

Güvenlikli siteler her geçen gün yaygınlaşmaktadır. Farklı büyüklükte ve nitelikte güvenlikli siteler inşa edilmektedir. Bu durum güvenlikli sitelerin kent yaşamı açısından önemini ortaya koymaktadır. Güvenlikli sitelerde yaşayan kentlilerin sayısının her geçen gün artması site yönetimlerinin önemini arttırmaktadır. Çünkü sitede yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının karşılanması ve site içi yaşamın düzeninin sağlanması site yönetimlerine bağlıdır. Güvenlikli siteleri, yönetim açısından ele alan bu çalışmanın sonuçları değerlendirildiğinde güvenlikli site yönetimlerinin site içerisindeki gündelik yaşamın ve sosyal ilişkilerin inşa edilmesinde etkili bir aktör olduğu görülmektedir. Site yönetimleri yönetim toplantılarında alınan kararlarda, site sakinlerinin uyması gereken kuralların belirlenmesinde, site içi yaşamın düzenlenmesinde ve site sakinleri arasındaki sorunların çözülmesinde aktif rol oynamaktadır.

Güvenlikli siteler barındırdığı nüfus, sunduğu donatılar ve ekonomik güç gibi etkenlere göre farklılaşmaktadır. Bu farklılaşma güvenlikli sitelerin yönetim yapılarına da yansımaktadır. Güvenlikli site yönetimlerinin oluşturulması kompleks bir süreçtir. Sitelerin yönetim yapısı, sitenin büyüklüğüne göre değişebilmektedir. Site yönetiminin oluşturulması yasal düzenlemeler gereği bir zorunluluktur. Bu nedenle bazı sitelerde yönetim, yasalara uyma amacıyla biçimsel olarak var olurken, bazı sitelerde bu gerekliliğin yanında farklı ihtiyaçları karşılayan yönetim mekanizmaları olarak kurumsallaşmıştır. Güvenlikli sitelerde, özellikle büyük nüfuslu sitelerde, sosyal donatılar çok olduğu için yönetim bir ihtiyaç haline gelmekte ve yerine getirdiği işlevler de artmaktadır. Bu tip sitelerde katmanlı ve hiyerarşik yönetim yapıları ortaya çıkmaktadır. Bu çerçevede güvenlikli site yönetimleri, site hayatının düzenlenmesinde ve site içinde düzenli bir kamusal alanın oluşturulmasında önemli işlevlere sahip idari mekanizmalar haline gelmektedir. Buna karşın nüfusu az olan sitelerde hiyerarşik olmayan yatay yönetim yapıları oluşmaktadır. Bu tip sitelerde yöneticiler yönetim işlerine angarya olarak bakmaktadır. Bu nedenle bu tip sitelerde yönetici bulmak ve site yönetimini oluşturmak zorlaşmaktadır.

Site yöneticilerinin seçimle göreve gelmeleri ve siteyi ilgilendiren konularda site sakinlerinin yılda en az iki kere toplantı yapma zorunluluğu güvenlikli sitelere demokratik bir nitelik kazandırmaktadır. Bu nedenle site yönetimleri site içerisinde katılımcı demokratik bir yaşamın inşa edilmesi açısından önem taşımaktadır. Bu noktada site yönetimleriyle sakinler arasındaki ilişkiler önem kazanmaktadır. Site sakinlerinin site yönetimiyle yaşadıkları sorunları yüz yüze ilettikleri görülmektedir. Zaman zaman telefon, e-posta ve dilekçe ile de şikâyetler iletelebilmektedir. Site yönetimi ile sakinler arasındaki iletişim kanallarının açık olması site içi demokrasi açısından oldukça önemlidir. Kiracılar sitedeki yaşam hakkında söz sahibi olamadıkları için genel olarak site yönetimindeki toplantılara katılamamaktadır. Bu durum site içi demokrasi açısından olumsuz bir durumdur. Çünkü site içi yaşam hakkında alınacak kararlar kiracıları da etkilemektedir. Araştırma esnasında site yönetim toplantılarına katılımın oldukça düşük olduğu sık sık dile getirilmiştir. Site sakinlerinin yönetim toplantılarına katılımının az olması site içindeki yönetim yapısının demokratik

niteliğini bozmaktadır. Bu durum güvenlikli sitelerin yerel ya da katılımcı demokrasiye katkısı olduğu yönündeki düşünceleri de yansıtmaktadır. Güvenlikli site sakinlerinin çoğu güvenlikli site yönetimlerinin yerel yönetimler karşısındaki etkisinin farkında değildir. Sonuç olarak güvenlikli sitelerin site içi yönetim ilişkileri açısından demokratik bir yapı ortaya koyduğunu söylemek oldukça zordur. Yönetim toplantılarına katılımın az olması, küçük ölçekli sitelerde yönetici olmadaki isteksizlik, kiracıların yönetim süreçlerinin dışında bırakılması, site sakinlerinin yönetim süreçleri hakkındaki bilgisizlikleri gibi etkenler güvenlikli sitelerdeki yönetim ilişkilerinin demokratik bir yapı ortaya koyamadığını göstermektedir.

Bu çerçevede araştırmanın sonuçları Low, Donovan ve Giesecking (2011)'in 'Yetersiz Demokrasi' kavramı ile ifade ettiği durumu yansıtmaktadır. Low, Donovan ve Giesecking (2011) bu kavramı yönetime katılım ve yönetim işleri için yeterli çabanın/enerjinin, zamanın ve paranın ayrılamama durumunu ifade etmekte kullanmaktadır. 'Yetersiz Demokrasi' kavramı aynı zamanda gerekli olan yasal alt yapı ve teknik olanaklar olmasına rağmen bireylerin site içi yaşam ve yönetim süreçlerine katılımı tercih etmemelerini ifade etmektedir. Ankara odağında yapılan bu çalışmada da site sakinlerinin yasal alt yapı olmasına karşın yönetime katılmada isteksiz oldukları tespit edilmiştir. Blandy, Dixon ve Dupuis (2006)'un yaptıkları çalışmada ise site sakinlerinin isteksizliklerinden çok yönetim işleri hakkındaki bilgisizliklerine dikkat çekilmektedir. Onların çalışmalarında yönetim işini yapan profesyonel yöneticiler ya da yatırımcı firma temsilcilerinin yönetim işleri hakkındaki yasal alt yapıyı iyi bildikleri için bu alt yapıyı kendi lehlerine kullandıkları tespit edilmiştir. Hem Low, Donovan ve Giesecking (2011)'in hem de Blandy, Dixon ve Dupuis (2006)'un çalışmaları güvenlikli sitelerde yetersiz bir demokrasinin ortaya çıktığını göstermektedir. Bu çalışmanın sonuçları da bu tespitleri destekler niteliktedir. Bu nedenle güvenlikli sitelerdeki yönetim yapılarının nitelendirilmesinde 'Yetersiz Demokrasi' kavramının kullanışlı bir kavram olduğu sonucuna ulaşabiliriz. Ancak bu iki çalışmada da site sakinlerinin yönetim süreçlerine katılımdaki isteksizliklerinin ve bilgisizliklerinin nedenleri açıklanmamaktadır. Bu araştırmanın sonuçları açısından bu isteksizlik bireyselliğin gelişmesi ile ilişkil görülmektedir. Kentliler güvenlikli site yaşamını kolektif bir demokratik yaşam inşa etmek için değil, bireysel ihtiyaçlarını karşılamak, statü göstergesi olarak kullanmak ve hayallerindeki yaşama ulaşmak için tercih etmektedirler. Topluluk yaşamının değil bireysel taleplerin önemszenmesi güvenlikli site sakinlerinin kolektif mutluluk arayışında olmamalarıyla ilişkilendirilebilir. Site yöneticileri açısından bakıldığında da kolektif yaşamın ve mutluluğun önemszenmediği görülmektedir. Site yöneticileri kolektif bir mutluluğu ortaya koymayı amaçlamaktan çok maddi kazanç elde etmeyi amaçlayabilmektedir. Özellikle nüfusu kalabalık sitelerde yöneticilerin temel motivasyonu ekonomik kazançtır.

Bu çalışmada ulaşılan sonuçlar güvenlikli sitelerin yerel demokrasiye katkı sağlayabilmesi için daha sistematik bir yapılanmaya ihtiyaç olduğunu göstermektedir. Güvenlikli sitelerin katılımcı demokrasiye katkı sağlayan idari birimler olarak işlev görebilmesi, site içinde demokratik bir işleyişin kurulmasına bağlıdır. Site içi demokratik yapı olgunlaşmadan güvenlikli siteleri yerel yönetimlerin altında işlev gören idari birimler olarak tanımlamak ve teşvik etmek doğru bir politika olmayacaktır. Ayrıca güvenlikli sitelerde sunulan hizmetlerin çeşitliliği, kalitesi ve devamlılığı site yönetiminin ekonomik gücüne, yani sakinlerden alınan aidatlara bağlıdır. Bu nedenle özellikle ekonomik kriz dönemlerinde güvenlikli sitelerin etkisizleşeceği beklenmektedir.

Bu araştırmanın sonuçlarının günümüz kentlerinde güvenlikli sitelerin yönetsel işlevlerinin neler olabileceği ve katılımcı yerel demokrasinin geliştirilmesi yönünde yapılan tartışmalara katkı sağlaması beklenmektedir. Bu doğrultuda çalışmanın sonuçlarının kent planlama, kent yönetimi, kamu yönetimi, yerel yönetimler, sosyoloji gibi alanlarda yapılan kent araştırmalarına katkı sunması ümit edilmektedir. Güvenlikli site yönetimlerinin yerine getirdiği işlevler düşünüldüğünde bu konuda yeni çalışmalara ihtiyaç olduğu görülmektedir. Güvenlikli site yönetimleri ile yerel yönetimler arasındaki ilişkiler, site sakinlerinin site yönetim kurulu toplantılarına düşük katılımlarının nedenleri, site yönetiminde site sakinlerinden oluşan ya da profesyonel yönetim biçimlerinden hangisinin daha başarılı olduğu gibi konular öncelikle araştırılması gereken konular arasında ön plana çıkmaktadır.

**Açıklamalar:** Bu çalışma, yazar tarafından Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsünde tamamlanan “Güvenlikli Sitelerde İnşa Edilen Sosyo-mekânsal İlişkiler ve Sosyo-mekânsal Ayrışma” başlıklı doktora tezinden türetilmiştir.

### Kaynaklar

- Alver, K. (2010). *Siteril hayatlar: Kentte mekânsal ayrışma ve güvenlikli siteler*. Ankara: Hece Yayınları.
- Atkinson, R. and Blandy, S. (2005). International perspectives on the new enclavism and the rise of gated communities. *Housing Studies*, 20(2), 177-186.
- Ayata, S. (2002). The new middle class and the joys of suburbia. Kaniyoti, D. ve Saktanber, A. (Eds.), *Fragments of culture: The everyday of modern Turkey* içinde (ss. 25-43). New Brunswick, NJ: Rutgers University Press.
- Blakely, J. E. and Snyder, G. M. (1997). *Fortress America: Gating communities in the United States*. Washington, D.C.: Brookings Institution Press and Lincoln Institute of Land Policy.
- Blandy, S. and Lister, D. (2005). Gated communities: (Ne)Gating community development? *Housing Studies*. 20(2), 287-301.
- Blandy, S., Dixon, J. and Dupuis, A. (2006). Theorising power relationships in multi-owned residential developments: Unpacking the bundle of rights. *Urban Studies*, 43(13), 2365-2383.
- Blandy, S., and Wang, F. (2013). Curbing the power of developers? Lav and power in Chinese and English gated urban enclaves. *Geoforum*, 47, 199-208.
- Caldeira, T. (2000). *City of walls: crime, segregation and citizenship in Sao Paulo*. Berkeley: University of California Press.
- Creswell, W. J. (2013). Nitel araştırma yöntemleri (3. Baskıdan Çeviri) (Çev. Ed.: Mesut Bütün, Selçuk Beşir Demir). Ankara: Siyasal Kitabevi.
- Danış, D. (2001). İstanbul’da uydu yerleşmelerin yaygınlaşması: Bahçeşehir örneği. Gümüsoğlu, F. (Eds.), *21. yüzyıl karşısında kent ve insan* içinde (ss. 151-160). İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Danış, D. ve Perouse, J. F. (2005). Zenginliğin mekânda yeni yansımaları: İstanbul’da güvenlikli siteler. *Toplum ve Bilim*. 22(3). 92-103.
- Frantz, K., (2006). Private gated neighbourhoods: a progressive trend in US urban development. Blasze, G., Webster, C. ve Frantz, K. (Eds), *Private cities: Global and local perspectives* içinde (ss. 61-73). London and Newyork: Routledge.
- Geniş, Ş. (2007). Producing elite localities: The rise of gated communities in İstanbul. *Urban Studies*, 44(4), 771-798.
- Graham, S. and Marvin, S. (2001). *Splintering urbanism*. London: Routledge.
- Judd, D. (1995). The rise of the new walled cities. Ligget, H. ve Perry, D. (Eds), In *spatial practices* içinde (ss.144-165). CA: Sage.
- Kurtuluş, H. (2011) Gated Communities as a Representation of New Upper and Middle Classes in Istanbul. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 49-65.

- Lang, R. E. and Danielsen, K. A. (1997). Gated communities in America: walling out the world? *Housing Policy Debate*, 8(4). 867–877.
- Le Goix, R. (2006). Gated communities as predators of public resources: The outcomes of 73 fading boundaries between private management and public authorities in southern California, Blasze, G., Webster, C. ve Frantz, K. (Eds), *Private cities: Global and local perspectives* içinde (ss. 73-86). London and Newyork: Routledge.
- Le Goix, R. and Webster, C., (2006). Gated communities, sustainable cities and a tragedy of the urban commons. *Critical Planning*, 13. 41-62.
- Low, S. (2003). *Behind the gates: Life, security and the pursuit of happiness in fortress America*. New York: Routledge.
- Low, S. (2011). Shouestring democracy: Gated condominiums and market-rate cooperatives in New York. *Journal of Urban Affairs*. 34 (3). 279-296.
- Merriam, B. S. (2013). *Nitel araştırma: Desen ve uygulama için bir rehber*. (3. Basımdan Çeviri) (Çev. Ed.: Selahattin Turan). Ankara: Nobel Yayınları.
- McKenzie, E. (2011). *Beyond privatopia: Rethinking residential private government*. Washington, DC.: The Urban Institute Press.
- McKenzie, E. (1994). *Privatopia*. New Haven and London: Yale University Press.
- McKenzie, E. (2006). Construction the pomerium in Las Vegas: A case study of emerging trends in american gated communities, *Housing Studies*, 20(2), 187-203.
- Öncü, A. (1997). The myth of ‘ideal home’ travels across cultural borders in Istanbul, Öncü A. ve Weyland, R. (Eds), *Space, power and culture* içinde (ss. 56–72). London: Zed Books.
- Punch, F. K. (2011). *Sosyal araştırmalara giriş: Nicel ve nitel yaklaşımlar*. (3. Baskıdan Çeviri) (Çev. Dursun Bayrak, H. Bader Arslan, Zeynep Akyüz). Ankara: Siyasal Kitabevi.
- Roitman, S. (2005). Who segregates whom? The analysis of a gated community in Mendoza, Argentina. *Housing Studies*. 20 (2), 303–321.
- Roitman, S. (2010). Gated communities: Definations, causes and consequences. *Urban Design and Planning*. 163, 31-38.
- Vesselinow, E. (2008). Members only: Gated communities and residential segregation in the metropolitan United States. *Sociological Forum*. 23(3), 536-555.
- Webster, C. (2001). Gated Cities of Tomorrow: A Pragmatic Path to Urban Reform. *Town Planning Review*. 72(2), 149–169.
- Webster, C. (2002). Property rights and the public realm: Gates, green belts and Gemeinschaft, *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29(3), 397–412.
- Yıldırım, A. ve Şimşek, H. (2000). *Sosyal bilimlerde nitel araştırma yöntemleri* (2. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.

## **Extended Abstract**

### **Intoduction**

Gated communities are becoming increasingly widespread and have a growing impact on the city. Gated communities are discussed within the framework of social exclusion, spatial segregation, segregation of elites, fear of crime and seeking community. Gated communities are considered as a reflection of urban inequalities and socio-spatial segregation. The dynamics of segregation and exclusion are due to the reduction of social interactions between the elite and the poor people of a society. Studies dealing with gated communities in terms of management do not attract enough attention. A few studies assessed gated communities in terms of management structures, relations with local governments, community management relations. As the homeowner associations within the gated communities are considered as the local management forms, it is accepted that these communities can make positive contributions to urban life in terms of the improvement of quality local public services, the development of participatory democracy, and the construction of manageable cities.

Research investigating the gated communities in terms of management is not common in Turkey as well. Therefore, it is important to study the gated communities from this aspect. Gated communities have been built since the 1980s in Turkey. The foreign expansion and neo-liberal economic policies pursued during this period were effective in the construction of gated communities. The gated communities in this period were built as the living space of the elites. Gated communities have both increased and diversified in Turkey since the 2000. In this period gated communities evolved into myths that reflect almost all middle classes' desires for the western lifestyle. During this period, continuation of the neo-liberal economic policies and the economic crises in developed countries have resulted in inclination of foreign investors towards countries such as Turkey. This allowed to find loans to cover high costs required to build gated communities. These social, economic and political factors have led to the further spread of gated communities in Turkey. The spread of gated communities after 2000s in Turkey reveals that the segregation among elites and the middle and lower classes continues.

In this study, homeowner associations are examined in the sample of gated communities in Turkey's capital city of Ankara. In the study, management structures, functions and power struggles within the community are analyzed. Homeowners associations are considered as special management units that take over the functions of local governments and contribute to participatory democracy. In the study, it was questioned whether the gated communities have an organizational structure that can perform such a function. In this context, the main problematic issue of the research is whether the gated communities constitute an institutionalized structure and how the power relations within the community take place.

### **Method**

This research is based on in-depth interviews conducted at 10 gated communities in Eryaman and Çankaya regions in Turkey's capital city of Ankara. The data of the study were collected via in-depth interviews with the gated community residents and managers in these two regions. Participants were reached by snow-ball sampling method. The data of the study were collected through the interviews with the participants 1-3 times. The interviews lasted between 30 and 180 minutes. Semi-structured questionnaires were used in interviews. The statements of the participants were then coded in relation to the identified problem statements. The themes were reached from the categories obtained from the coding. Qualitative data analysis program MAXQDA-12 was used to organize and analyze the data collected from the field. Firstly, the written recordings of the audio recordings were transferred to the program. Then, coding and theming were conducted by a program. The use of the computer program facilitated data entry, coding and analysis of data as well as saved the researcher time

## **Results and Discussion**

As a result of the study, it was found out that the gated communities exhibit different management structures according to their size and economic power. It was observed that the community management is institutionalized and the desire to become a manager evolves into the power struggle within the community that offers economic benefits to management boards. In addition, it was found out that the participation of the residents in the community managements is very low and they are unconscious about the functions of the homeowner associations.

According to results of this study, it is seen that homeowner associations in the gated communities are an effective actor in building a daily life and social relations within the community. Homeowner associations play an active role in the decisions taken in the board meetings, in determining the rules that the residents must follow, in the organization of community life and in solving the problems between the residents.

The fact that community managers come to office by election and community issues are discussed at least twice a year or in case of emergency meetings could be held with the homeowner associations provide a democratic quality. For this reason, homeowner association is important in terms of building a participatory democratic life within the community. It is seen that the residents of the community convey their problems face to face with the homeowner associations. However, the tenants cannot participate in homeowner associations meetings and they cannot have a say about the life in the community. On the other hand, the low level of participation of the residents in the management board meetings negatively affects the contribution of the community boards to local or participatory democracy. The residents of the gated communities could not be aware of the power of homeowner associations against local governments.

## **Recommendation**

Considering the functions performed by the homeowner associations, new studies are needed. Issues such as relationships between homeowner associations and local authorities, the reasons for the low participation of community residents in board meetings and which actors in community management are more successful may need to be investigated primarily.