



**FATİH SULTAN MEHMET VAKIF ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
MİMARLIK PROGRAMI**

**KARMA YAPILARDA KONUTUN DÖNÜŞÜMÜ
'KAĞITHANE-AYAZAĞA AKSI ÖRNEKLERİNE AİT
BİR KARŞILAŞTIRMA'**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

AYŞE SERRA ÖZBEK

İSTANBUL, 2020



**FATİH SULTAN MEHMET VAKIF ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
MİMARLIK PROGRAMI**

**KARMA YAPILARDA KONUTUN DÖNÜŞÜMÜ
'KAĞITHANE-AYAZAĞA AKSI ÖRNEKLERİNE AİT
BİR KARŞILAŞTIRMA'**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**AYŞE SERRA ÖZBEK
(170201038)**

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Murat POLAT

İSTANBUL, 2020

LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE



Mimarlık Anabilim Dalı Mimarlık Tezli Yüksek Lisans Programı'nda 170201038 numaralı Ayşe Serra ÖZBEK'in hazırladığı "Karma Yapılarda Konutun Gelişimi: 1990 Sonrası İstanbul Kent Merkezi Örnekleri Üzerinden Bir Değerlendirme" konulu Yüksek Lisans Tezi ile ilgili TEZ SAVUNMA SINAVI, 23/01/2020 Pazartesi günü saat 14:00'da yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin KABULÜNE/REDDİNE/DÜZELTİLMESİNE ne* OYBİRLİĞİ / OYÇOKLUĞUYLA karar verilmiştir.

Düzeltilme verilmesi halinde:

Adı geçen öğrencinin Tez Savunma Sınavı [..]/[..]/20[..], tarihinde, saat da yapılacaktır.

Tez adı değişikliği yapılması halinde :

Tez adının KARMA KULLANIMLI YAPILARDA KONUTUN DÖNÜŞÜMÜ
KARLITHANE AZAZABA AKSI ÖRNEKLERİNE AIT BİR KARŞILAŞTIRMA
..... şeklinde değiştirilmesi uygundur.

JÜRİ ÜYESİ	KANAATİ (*)	İMZA
DR.ÖZGE ÇETİNKAYA MUKAT POLAT	KABUL	
DR.ÖĞR. ÜYESİ ONUR ZİMSEK	KABUL	
Doc. DR. SELİM ÖKEM	KABUL	KARAKET.

BEYAN/ ETİK BİLDİRİM

Bu tezin yazılmasında bilimsel ahlak kurallarına uyduğumu, başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu, kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapılmadığını, tezin herhangi bir kısmının bağlı olduğum üniversite veya bir başka üniversitedeki başka bir çalışma olarak sunulmadığını beyan ederim.

Ayşe Serra Özbek

TEŐEKKÜR

Tez yazım sürecinde yardımlarını eksik etmeyen, bilgi ve tecrübesiyle bana ışık tutan, araştırmalarımnda yol gösteren değerli tez danışmanım Dr. Murat Polat'a ve değerli Yüksek Mimar Özden Fidanboy'a teşekkürlerimi sunarım.

Ayşe Serra Özbek

KARMA KULLANIMLI YAPILARDA KONUTUN DÖNÜŞÜMÜ'KAĞITHANE-AYAZAĞA AKSI ÖRNEKLERİNE AİT BİR KARŞILAŞTIRMA'

ÖZET

Konut, insanın barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla tarih içinde basit bir barınak formundan bugünkü oluşumuna kadar fiziksel, sosyal ve ekonomik açıdan değişimlere uğramıştır. Günümüzde konut, karma kullanımlı yapılardaki formuna dönüşene kadar çok farklı biçimlerde karşımıza çıkmaktadır. Bu çalışmanın amacı; konutun tarihsel gelişim sürecini irdeleyerek karma kullanımlı yapılardaki oluşumunu ve dönüşümünü dünyadaki örneklerini de göz önüne alarak, İstanbul kent merkezindeki seçilmiş örnekler üzerinden değerlendirmektir. Sanayi Devrimi'yle birlikte, yoğun konut ihtiyacının oluşması ve kent merkezlerinin yoğunlaşması sonucunda kentler çeperlerine doğru genişlemeye başlamıştır. Konut alanı, finans alanı ve eğitim alanlarını birbirinden ayırarak daha konvansiyonel planlama modeli olan bölgeleme (Zoning) planı uygulanmıştır. Bu durum kent merkezlerini atıl hale getirmiş ve bunun sonucunda günün her saati canlı kalabilen alanlar olan karma kullanımlı yapılar ortaya çıkmış ve planlanmıştır. Karma kullanımlı yapılar, birden fazla işlevin birbirine entegre olmasıyla birlikte her saat işleyen, boş kalmayan mekanlar olmuştur. Karma kullanımlı yapılar; kentlerin içerisinde kent parçalarını oluşturan, ofis, konut ve ticaret ana bileşenleri olmakla beraber, sosyal donatılar ve rekreasyon alanlarının da bu ana bileşenlere eklemlendiği yapılardır. Kentleşme süreciyle beraber karma kullanımlı yapı projeleri dünyada ve ülkemizde artış göstermiştir. Karma kullanımlı yapılar insanlara, şehir merkezlerinde arsa kullanımından elde edilecek getirileri maksimize ederek şehri her daim canlı tutacak mekanlar sunmaktadır. Konut, eski zamanlarda birbirinden bağımsız birimler olmakla beraber aralarında birtakım donatıları olan, yalnızca belli bir bölgede iken; günümüzde kent merkezlerinde arsaların ekonomik değerinin artmasıyla karma

kullanımlı yapıda daha yüksek ve çok katlı binalarda büyük bir kompleksin parçası olarak kullanım alanı daha küçük ve modüler bir hale dönüşmüştür. Tez kapsamında bu yapıların oluşma sebepleri, tarihsel süreci ve ilk çıkış noktası olan şehirler; dünyadan ve İstanbul'dan örneklerle birlikte incelenerek kapsamlı olarak ele alınmıştır.

Anahtar Kelimeler: Konut, Karma Kullanımlı Yapı, Dönüşüm, Kentleşme, Modüler

**THE RESIDENCE TRANSFORMATION IN MIXED-USE
BUILDINGS**

**'THE COMPARISON OF EXAMPLES ON THE KAĞITHANE-
AYAZAĞA AXLE'**

ABSTRACT

The residence has undergone physical, social and economic changes from a simple form of shelter in history to its present formation in order to meet the housing needs of people. Nowadays, the concept of residence appears in many different ways until it becomes its form in mixed-use buildings. The aim of this study is to examine the historical development process of the residence, to evaluate its formation and transformation in mixed-use buildings by considering the examples in the World through selected examples in Istanbul city center. The need for dense residence with the Industrial Revolution and the cities started to expand towards their walls as a result of the increase in the density of the city centers, The zoning plan which is a more conventional planning model was implemented by separating the residence, finance and education areas. This situation made the city centers useless and as a result of this, mixed-use buildings formed and planned, which could remain alive at all hours of the day. Mixed-use buildings formed by the integration of multiple functions and are spaces that operate every hour and are not empty. Mixed-use buildings; In addition to being the main components of office, residence and commerce, which constitute the city parts within the cities, social facilities and recreation areas are also added to these main components. Mixed-use building projects have increased in the world and our country with the urbanization process. Mixed-use buildings offer people the opportunity to both maximize the gains from land use in city centers and to keep the city alive at all times. While the residence was

independent units in the old times, there were some facilities between them and only in a certain area. Today, with the increase in the economic value of the land in the city/urban centers, it has become a modular structure with higher usage as mixed-use buildings and a smaller area of use as part of a large complex in multi-storey buildings. Within the scope of this thesis, the reasons for the formation of these structures, historical process and the cities which are the first starting point are examined in detail with examples from the world and Istanbul.

Key Words: Residence, Mixed-use buildings, Transformation, Urbanization, Modular

ÖNSÖZ

Bu çalışma; insanların barınma ihtiyacı sebebiyle ortaya çıkan konut kavramını, konut oluşumunu, konutun geçmişten gelen tarihi sürecine değinerek ve değışimini anlatarak günümüzde karma kullanımlı yapılarda nasıl dönüştüğünü incelemek ve değerlendirmek amacıyla hazırlanmıştır.

Tez yazım sürecinde katkılarından dolayı Sarıyer Belediyesi çalışanlarına, hayatım boyunca maddi ve manevi desteklerini bana fazlasıyla sunan aileme, beni destekleyen sevgili arkadaşlarıma ve çok değerli danışmanım Dr. Murat Polat'a teşekkürlerimi sunarım.

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT	iii
ÖNSÖZ.....	v
KISALTMALAR	xiii
1. GİRİŞ	1
1.1. Çalışmanın Amacı	1
1.2. Çalışmanın Kapsamı.....	2
1.3. Çalışmanın Yöntemi	3
2. KONUT KAVRAMI VE KONUTUN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	4
2.1. Konut Türleri ve Konutun Tarihsel Gelişimi	4
2.2. Sıra Ev	15
2.3. Toplu Konut.....	17
2.4. Bahçe Kent	22
2.5. Uydu Kentler	25
2.6. Kapalı Siteler	25
2.7. Karma Yapılar	27
3. KARMA KULLANIMLI YAPI KAVRAMI	28
3.1. Karma Yapı Tanımı ve Niteliği	28
3.1.1. Karma Kullanımlı Yapıların Tarihi ve Gelişimi	34
3.1.2. Bölgeleme (Zoning) Kavramı	36
3.2. KARMA KULLANIMLI YAPILARA DÜNYADAN ÖRNEKLER.....	38
3.2.1. 1920-1960 Yılları.....	39
3.2.2. 1960-2000 Yılları.....	41
3.3. KARMA KULLANIMLI YAPILARA İSTANBUL'DAN ÖRNEKLER	51
3.3.1. 1990-2000 Yılları.....	51
3.4. Karma Kullanımlı Yapılarda Bulunan Fonksiyonlar.....	61
3.4.1. Konut ve Barınma İşlevi	62
3.4.2. Ofis ve Çalışma İşlevi	65

3.4.3. Alışveriş ve Sosyal Alan İşlevi.....	66
3.5. Karma Kullanımlı Yapıda Konut	68
3.5.1. Konut Kullanımında Yaşanan Değişimler	69
3.5.2. Karma Kullanımlı Yapılarda Kullanılan Konut Tipolojileri	70
3.5.3. Karma Kullanımlı Yapıda Konut ve Kullanıcı Profili.....	71
4. İSTANBUL KENT MERKEZLERİ ÜZERİNDEN ALAN ÇALIŞMASI	72
4.1. Kağıthane-Ayazağa Bölgesi Alan Çalışması.....	72
4.2. Örnek Projelerin Seçim Kriterleri	73
4.3. SKYLAND (Sarıyer Belediyesi 3 ada, 32 parsel).....	75
4.4. VADİSTANBUL (Sarıyer Belediyesi 10627-5,10628,10629,10637 ada).....	90
4.5. MASLAK 1453 (Sarıyer Belediyesi 10622 ada, 2 parsel)	101
5. ÖRNEK PROJELERİN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZLERİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ	109
5.1. Projelerin Mimari Kentsel Ve Genel Özelliklerinin Karşılaştırma Tablosu .	111
5.2. Konut Plan Tipleri Karşılaştırma Tablosu.....	113
5.3. Yapıların Kentle İlişkilerini Karşılaştırma Tablosu	114
5.4. Yapıların Sosyal Durumlarının Karşılaştırma Tablosu	115
5.5. Projelerin Grafiklerle Karşılaştırılması	116
5.6. Silüetlerin Değerlendirilmesi	120
6. SONUÇ	123
EKLER.....	130
ÖZGEÇMİŞ	133

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1:Terra Amata, İlk Homo Erectus Yerleşimi	5
Şekil 2.2:İlk insanlara ait bir barınağın canlandırma çizimi	5
Şekil 2.3:Çatalhöyük Canlandırma Çizimi	6
Şekil 2.4:Yunan Megaronu	7
Şekil 2.5:Roma Domus	8
Şekil 2.6: Antik Roma ‘insulae’	9
Şekil 2.7:Planlı şekilde inşa edilen sıra evlerin haritası, 20. yy, İngiltere	16
Şekil 2.8 :19. yy İşçi Konutları, İngiltere	17
Şekil 2.9: Akaretler Sıra Evler	19
Şekil 2.10: Harikzege dan (Tayyare) Apartmanları	19
Şekil 2.11:Bahçe Kent Diyagramı	22
Şekil 2.12:E. Howard'ın Bahçe Kent Planı	23
Şekil 2.13:Tel Aviv Bahçe Kenti	24
Şekil 2.14:Bahçe Şehir Örneği	24
Şekil 3.2:Yunan Agorası	34
Şekil 3.3:Cleveland Union Terminal, 1930	39
Şekil 3.4: Carew Tower, 1929	40
Şekil 3.5:Rockefeller Center, 1931	40
Şekil 3.6: Charles Center, Baltimore	42
Şekil 3.7:Prudential Center, Boston	42
Şekil 3.8:Penn Center, Philadelphia	42
Şekil 3.9:La Defense, Paris	42
Şekil 3.10:Houston Galleria, Teksas	44
Şekil 3.11:IDS Center, Minnesota	44
Şekil 3.12:World Trade Center, New York	44

Şekil 3.13:IllionisCenterŞekil.....	45
Şekil 3.14:Embarcadero Center	45
Şekil 3.15:Water TowerPlace,Chicago.....	45
Şekil 3.16: John Hancock Center, Chicago	45
Şekil 3.17:Crescent Center, Dallas	47
Şekil 2.18:900 North Michigan Avenue.....	47
Şekil 2.19:Princeton ForrestalVillage.....	47
Şekil 2.20:Raffles City, Singapur	47
Şekil 2.21:Pacific Place, Hong Kong	48
Şekil 3.22:Barbican Center, İngiltere	48
Şekil 3.23:RestonTown Center, Florida	49
Şekil 3.24: Mizner Park, Florida	49
Şekil 3.25:Canal City Hakata, Japonya	50
Şekil 3.26: PetronasKuleleri,Kuala Lumpur.....	50
Şekil 3.27:PostdamerPlatz, Berlin	51
Şekil 3.28:CanaryWharf, Londra.....	51
Şekil 3.29:İstanbul'da karma kullanımlı yapıların haritası	53
Şekil 3.30:Akmerkez, Etiler	55
Şekil 3.31:Kanyon, Levent	55
Şekil 3.32:Metrocity, Levent	56
Şekil 3.33:Astoria, Mecidiyeköy	56
Şekil 3.34:Batışehir, Bağcılar	57
Şekil 3.35:Zorlu Center, Zincirlikuyu	57
Şekil 3.36:Sapphire, Zincirlikuyu.....	58
Şekil 3.37:Anthill, Şişli	58
Şekil 3.38:Süzer Plaza, Dolmabahçe	59
Şekil 3.39:TrumpTowers, Mecidiyeköy	59
Şekil 3.40:Mall Of İstanbul, Mecidiyeköy	60
Şekil 3.41: Metropol, Ataşehir	60
Şekil 3.42:Karma Kullanımda Bulunan Temel Fonksiyonlar Şeması	61
Şekil 4.1:Sarıyer'in İstanbul Haritasındaki Konumu	72
Şekil 4.2:Kağıthane-Ayazağa Aksı.....	73

Şekil 4.3: İstanbul'da karma kullanımlı yapılar haritasında seçilen üç örnek projenin konumu	74
Şekil 4.4: Skyland Haritadaki Konumu	75
Şekil 4.5: Skyland Vaziyet Planı	75
Şekil 4.6: Skyland Görselleri	75
Şekil 4.7: Vaziyet Planı Fonksiyon Şeması	76
Şekil 4.8: Skyland'in harita içerisindeki konumu.....	77
Şekil 4.9: Skyland Genel Görünümü	77
Şekil 4.10: Skyland Vaziyet Planı	78
Şekil 4.11: SkylandBoykesit Fonksiyon Şeması	79
Şekil 4.12: SkylandBoykesit Fonksiyon Şeması	80
Şekil 4.13: Skyland Konut Kulesi	81
Şekil 4.14: Otel kulesi olarak tasarlanıp konuta çevrilen kule	82
Şekil 4.15: Skyland Konut Bloğu Kat Planı	82
Şekil 4.16: Skyland Terasvler Konut Bloğu Kat Planı	83
Şekil 4.17: Skyland Konut Plan Tipleri Örnekleri.....	83
Şekil 4.18: Skyland Kat Planı	84
Şekil 4.19: Skyland Kat Planı Yerleşim Diyagramı	85
Şekil 4.20: Skyland Kat Planı Sirkülasyon Alanı Diyagramı.....	85
Şekil 4.21: Skyland Ofis Kulesi.....	87
Şekil 4.22: Skyland Ofis Kat Planı	88
Şekil 4.23: Skyland Alışveriş Merkezi	89
Şekil 4.24: Skyland Alışveriş Merkezi	89
Şekil 4.25: Vadistanbul Haritadaki Konumu	90
Şekil 4.26: Vadistanbul Vaziyet Planı	90
Şekil 4.27: Vadistanbul Görselleri.....	90
Şekil 4.28: Vadistanbul Haritada Konumu	91
Şekil 4.29: Vadistanbul Genel Görünüm.....	91
Şekil 4.30: Vadistanbul Vaziyet Planı Fonksiyon Şeması.....	92
Şekil 4.31: Vadistanbul Bulvar Konutları Vaziyet Planı	93
Şekil 4.32: Vadistanbul Bulvar Konutları	93
Şekil 4.33: Vadistanbul Teras Konutları.....	94

Şekil 4.34: Vadistanbul Kat Planı.....	94
Şekil 4.35: Vadistanbul Konut Tipleri Çözümlemesi.....	95
Şekil 4.36: Vadistanbul Kat Planı Sirkülasyon Çözümlemesi	95
Şekil 4.37: 1+1 76.63 m2 plan tipi	96
Şekil 4.38: 2+1 123.15 m2plan tipi	96
Şekil 4.39: Vadistanbul Ofis Kat Planı.....	97
Şekil 4.40: Vadistanbul Ofis Birimleri	97
Şekil 4.41: Vadistanbul Otel Birimi	98
Şekil 4.42: Vadistanbul Bulvar Ofis Birimleri	98
Şekil 4.43: VadistanbulAvm Kat Planı.....	99
Şekil 4.44: Vadistanbul Alışveriş Merkezi Girişi.....	100
Şekil 4.45: Vadistanbul Alışveriş Merkezi İç Mekan.....	100
Şekil 4.46: Maslak 1453 Haritadaki Konumu	101
Şekil 4.47: Maslak 1453 Vaziyet Planı	101
Şekil 4.48: Maslak 1453 Görselleri	101
Şekil 4.49: Maslak 1453'ün harita içerisindeki konumu	102
Şekil 4.50: Maslak 1453 Genel Görünümü	102
Şekil 4.51: Maslak 1453 Vaziyet Planı İşlev Şeması	103
Şekil 4.52: Maslak 1453 Konut Blokları	104
Şekil 4.53: Maslak 1453 Konut Blokları	104
Şekil 4.54: Maslak 1453 Konut Plan Tipleri Örnekleri.....	105
Şekil 4.55: Maslak 1453 Kat Planı	105
Şekil 4.56: Maslak 1453 Konut Tipleri Çözümlemesi	106
Şekil 4.57: Maslak 1453 Kat Planı Sirkülasyon Çözümlemesi.....	106
Şekil 4.58: Maslak 1453 Ofis Birimleri.....	107
Şekil 4.59: Maslak 1453Alışveriş Caddesi.....	108
Şekil 4.60: Maslak 1453Alışveriş Caddesi.....	108
Şekil 5.1: Örnek Projelerin Haritadaki Konumu	109
Şekil 5.2: Maslak 1453	109
Şekil 5.3: Skyland.....	109
Şekil 5.4: Vadistanbul.....	109
Şekil 5.5: Vadistanbul Bulvar Konutları Vaziyet Planı.....	110

Şekil 5.6: Projelerin Genel Karşılaştırma Tablosu	112
Şekil 5.7: Konut Plan Tipleri Karşılaştırması.....	113
Şekil 5.8: Yapıların Kentle İlişkilerini Karşılaştırma Tablosu	114
Şekil 5.9: Yapıların Sosyal Durumlarının Karşılaştırma Tablosu	115
Şekil 5.10: Projelerin Genel Karşılaştırma Grafikleri Tablosu.....	116
Şekil 5.11: Yapıların Oransal Dağılım Grafiği	118
Şekil 5.12: Çamlıca'dan Skyland ve Çevresi Görünümü	120
Şekil 5.13: Skyland Siluet Diyagramı.....	121
Şekil 5.14: Çamlıca'dan Maslak 1453 ve Çevresi Görünümü.....	121
Şekil 5.15: Maslak 1453 Siluet Diyagramı	122
Şekil 5.16: Çamlıca'dan Skyland ve Maslak 1453 Görünümü.....	122
Şekil 5.17: Skyland ve Maslak 1453 Siluet Görünümü	122

EKLER LİSTESİ

	Sayfa
Çizelge A.1 : Maslak 1453 vaziyet planı.....	130
Çizelge A.2 : Skyland Vaziyet Planı.....	131
Çizelge A.3 : Vadistanbul Vaziyet Planı.....	132

KISALTMALAR

- A.Ş : Anonim Şirketi
Avm : Alışveriş Merkezi
İ.B.B : İstanbul Büyükşehir Belediyesi
TOKİ : Toplu Konut İdaresi
TDK : Türk Dil Kurumu
ULI : Urban Land Institute
yy. : Yüzyıl
Haz. : Hazırlayan
vb. :ve benzer

1. GİRİŞ

Karma kullanımlı yapılar; bünyesinde birden çok fonksiyonu barındıran yapılardır. Bu fonksiyonlar alışveriş merkezi, konut, ofis, otel, okul vb. bileşenlerden oluşur. Karma yapılar günümüzde oldukça sık karşımıza çıkmaktadır. Bu çalışmada, karma kullanımlı yapılarda konutun dönüşümü, yurtdışı örnekleriyle beraber İstanbul kent merkezindeki alanda incelenmiştir. Konutun tarihsel süreci, gelişimi, dönüşümü ve günümüzdeki oluşumunun değerlendirilmesi örnekler üzerinden yapılmıştır. Konutun toplumsal yapılanmaya bağlı olarak yeni ve çeşitli fonksiyonlarını, konuta ekleyerek hem konutlar hem de konut tasarımındaki gelişmeler incelenmiştir.

1.1. Çalışmanın Amacı

Sanayi devrimi sonrası kentlere göç artmış ve günümüzde nüfusun büyük çoğunluğu kentlerde yoğunlaşmıştır. Nüfus artışı nedeniyle kentlerde değişimler ve dönüşümler oluşmuştur. Söz konusu etkinin bir sonucu olarak karma kullanımlı yapılar meydana gelmiştir. Karma kullanımlı yapılar farklı işlevlerin bir arada bulunduğu bütüncül yapı kompleksi olarak tanımlanır.

Günümüzde inşa edilen karma kullanımlı yapıların ana bileşenlerini; ofis, konut ve alışveriş merkezi oluşturur. Bununla birlikte bu fonksiyonları destekleyen otel, eğlence ve kültür merkezi, anaokulu, üniversite, ticaret alanları vb. fonksiyonların da yer aldığı yapıların bütünü karma kullanımlı yapıyı oluşturur.

Çalışmanın amacı; konutun tarihsel sürecine de değinerek karma kullanımlı yapıdaki dönüşümünü değerlendirmektir. Bu bağlamda konutun kimliği ve kentle kurulan bağlantısındaki değişimin incelenmesi esas alınmıştır. Seçilen örnekler üzerinden karma kullanımlı yapıların İstanbul içindeki yeri, konumu ve bu kente olan etkileri, çevresiyle etkileşimleri anlatılmaktadır.

Çalışmanın amaçları aşağıdaki kapsamda sıralanmıştır;

- Karma kullanımlı yapıda konutu tanımlamak ve değerlendirmek
- Seçilen örnekler üzerinden, konut tipolojisini irdelemek ve analizlerini oluşturmak
- Karma kullanımlı projelerin kentle ilişkisini inceleme

- Karma kullanımlı yapıların işlevlerini ve aralarındaki bağı irdelemek
- Seçilen projelerde konutun kentle ve kentliyle ilişkisini incelemek
- Seçilen örneklerde sunulan yaşam şartları ve gerçekteki yaşam kalitesini incelemek
- Konutun karma kullanımlı yapıda hangi konumda olduğu ve diğer birimlerle ilişkisini incelemek
- Konutun karma yapı kullanımında dönüşümünü incelemek
- Yapılan çalışmalar sonucu iyileştirmeler önerebilmek

1.2. Çalışmanın Kapsamı

Tezin kapsamını; konutun tarihsel gelişimi, konutun gelişim süreci içerisinde ulusal ve uluslararası karma kullanımlı yapıların ortaya çıkış koşulları, karma kullanımlı yapıların fonksiyonel anlamda irdelenmesi, bu yapıların yurtdışından ve İstanbul'dan seçilen örneklerle birlikte, incelenmesi ve değerlendirilmesi oluşturmaktadır. Araştırmada Skyland, Vadi İstanbul ve Maslak 1453 projeleri belirlenmiştir. Projelerin belirlenmesinde, yapıların aktif olarak kullanılması ve gelişmekte olan güncel bölgelerde olması temel faktör olmuştur. Söz konusu projeler, İstanbul'un yeni yapılaşmakta olan Kağıthane vadisinin devamında Seyrantepe ve Ayazağa mahallelerinde yer almaktadır.

Projelerin belirlenmesindeki belli başlı faktörler aşağıdaki gibidir;

- Karma kullanımlı yapıların İstanbul kent merkezinde bulunması
- Karma kullanımlı yapıların aktif olarak kullanılıyor olması
- Yapıların 1990 yılı sonrası inşa edilmiş olması
- Yapıların Kağıthane-Ayazağa bölgesinde olması
- Yapıların güncel olarak kullanılıyor olması
- Yapılarda konut işlevinin olması
- Yapılarda karma fonksiyonların bir arada olması

1.3. Çalışmanın Yöntemi

Tez çalışmasında akademik makaleler, yayınlar, mimarlık ve arkeoloji kitapları, bilimsel yazılar, tez verileri ve internet kaynakları ele alınmıştır.

Araştırmanın başlangıcından itibaren kütüphane, literatür ve internet taramaları yapılmıştır. Çalışma masa başında yapılmış olmakla beraber, sahada mimarlarla görüşülmüş, yetkililere danışılmış, onlardan yazılı ve sözlü veriler alınmıştır. Yapılan tüm bu analizler doğrultusunda çalışma alanı olarak Skyland, Vadi İstanbul ve Maslak 1453 karma kullanımlı yapıları belirlenmiştir. Çalışma kapsamında seçilen bu projelerin vaziyet planları, kat planları vb. gibi verilere tasarımlarının yapıldığı mimarlık ofislerden ve bağlı oldukları onay mercisi olan belediyelerden ulaşılmıştır. Öncelikle projeler hakkında bilgiler açıklayıcı bir biçimde aktarılmış, sonrasında da projeler karşılaştırmalı değerlendirilmeye tabi tutulmuştur.

Çalışmanın yönteminde tanımlayıcı yöntem, alan çalışması ve karşılaştırmalı yöntem kullanılmıştır.

Yapılar üç aşamalı olarak incelenmiştir. Bunlar;

- Yapının kentle ilişkisi
- Fonksiyonlar arası ilişki
- Karma kullanımda konutu inceleme

2. KONUT KAVRAMI VE KONUTUN TARİHSEL GELİŞİMİ

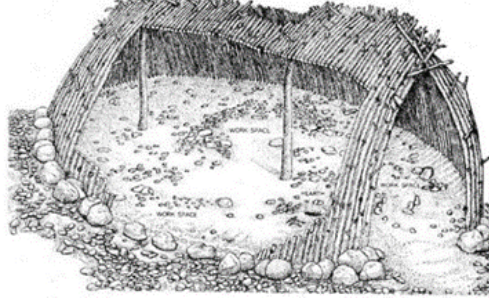
Konut; yaşanılan yer, bir ev ya da barınak, bir ailenin ya da bir grubun konut veya herhangi bir başka yer içerisinde yaşamaları, bir hayvanın ya da insanın yaşam çevresi, bir şeyin icat edildiği, kurulduğu ya da geliştirildiği yer gibi anlamlarının yanı sıra daha birçok anlamları içerisinde barındırmaktadır (Collins English Dictionary, 1979). Konut tanımını irdelerken önemli nokta olan sosyo-ekonomik değerlerin ve değişikliklerin ne derece konut yaşamında etkili olduğunun anlaşılabilmesidir. Yapılan değerlendirme ve sınıflandırma bu eksenle olmakla beraber konutun tarihsel sürecine değinilerek dönüşümü araştırılmıştır. Bu bağlamda konutun evreleri açıklanıp tekil bir durumdan karma kullanımda bir bütün kompleks haline gelene kadar ki süreci incelenmiştir. Bu evreler aşağıdaki gibidir ;

1. Konut Türleri ve Konutun Tarihsel Süreci
2. Sıra Ev
3. Toplu Konut
4. Bahçe Şehirler
5. Uydu Kentler
6. Kapalı Siteler (Gated Community)
7. Karma Kullanımlı Yapılar

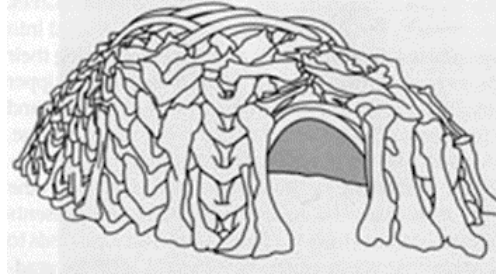
2.1. Konut Türleri ve Konutun Tarihsel Gelişimi

İnsanoğlunun en temel ihtiyacı barınmadır. Konut ise insanların en temel gereksinimleri arasında olan barınma ihtiyacını karşılar. Barınma insanın dış etkilerden korunmak, hayatta kalabilmek ve sosyal yaşamını sürdürebilmek için en güvenli alanıdır. İlk insanlar doğanın olumsuz etkilerinden korunmak, vahşi hayvanlardan saklanmak ve diğer ihtiyaçlarını karşılayabilmek için barınma mecburiyetlerini mağara ve çadır gibi yerlerde gidermişlerdir. Rykwert' e göre ; 'Bir insanın bir yeri ev yapabilmesi için oranın mutlaka inşa edilen duvarları, kapıları, köşeleri olan bir çatısı olması gerekmez' (Rykwert1993:50). Avcılık ve toplayıcılık yapan ilk insanlar barınaklarını avladıkları hayvanların derilerini ve dalları kullanarak örtü edinmişlerdir. 1965 yılında ilk insanların barınaklarına ulaşılmıştır

(Şekil 2.1). İnsanoğlunun on beş bin yıl önce üzeri hayvan postlarıyla ve kemiklerle örtülü barınakları bulunmuştur (Şekil 2.2).



Şekil 2.1:Terra Amata, İlk Homo Erectus Yerleşimi (Url,1)



Şekil 2.2:İlk insanlara ait bir barınağın canlandırma çizimi (Url,2)

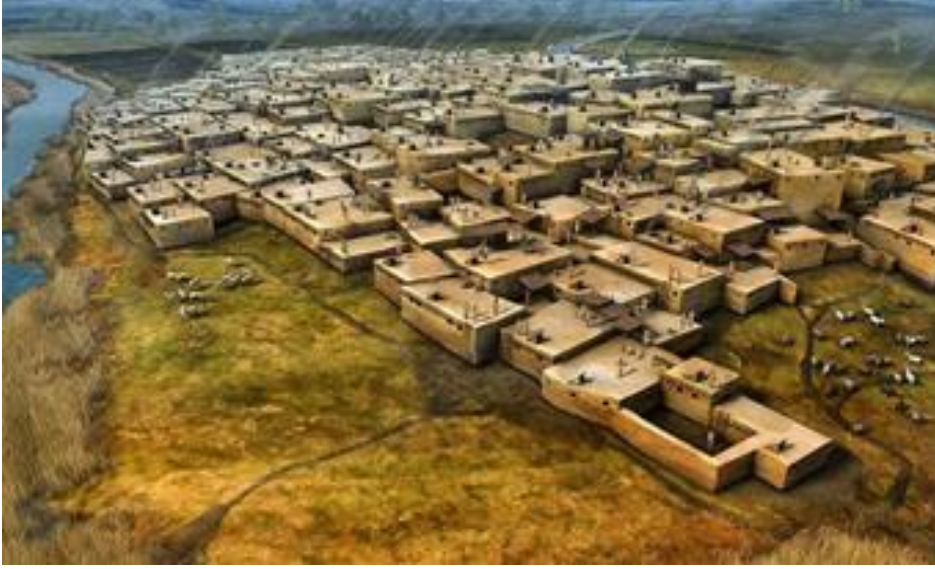
Eski çağlarda mağara yaşantısından ibaret olan konut, günümüze; doğa koşulları, siyasi yapı, gelişmişlik, sanayileşme, yaygın iş kolu, nüfus hareketleri gibi etkenler altında değişerek ve gelişerek gelmiştir.¹

İnsanlar avcılık ve toplayıcılık dışında ürün üretmeyi başarmakla beraber kalacakları yerleri daha da sağlamlaştırmışlardır. Böylelikle kalıcı mekânlar yaparak yerleşik hayata geçiş yapmışlardır. Yerleşik hayata geçişle birlikte barınmak için oluşturulan mekânlarda, kullanılan malzemeler de değişmeye ve çeşitlenmeye başlamıştır. Yerleşik hayata geçen insanlar ilk barınaklara göre daha kalıcı ve sağlam konutlar inşa etmişlerdir. Konutların yapısı, büyüklüğü, düzeni ve kullanımı hakkında değerlendirme yapan arkeologlar orada yaşayan insanların yaşam tarzları ve toplumun kültürü hakkında bulgulara ulaşmışlardır.

Yerleşik hayata geçiş, tarihsel olarak neolitik çağın başlangıcı olarak kabul edilir. Barınma için sadece doğanın sunduğu olanaklarla değil, bunları bilgi birikimi

¹Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi Cilt 4, No 1, 2012 ISSN:2146-0817 (Online) , Kalkınmada Kentleşme ve Politikaların Önemi, Sunay Çetin

ve deneyimi kullanarak uzun ömürlü yapılar inşa edilmesi insanlık için ileri bir aşamadır. Çünkü bu doğayı anlama, kontrol etme, doğanın kendiliğinden sunduğunun dışında ondan faydalanarak ve ona karşın var olabilmenin koşullarını yaratması, belli bir bilgi ve teknolojiye sahip olması anlamına gelir.²İnsanoğlunun yerleşik hayata geçtiği ilk yer Eriha ve Çatalhöyük olarak bilinir. Bu alanlara yapılan kazılar sonucu konutun plan tipinin belli bir çerçevede olduğu görülmüştür. Çatalhöyük kenti M.Ö. yaklaşık 7400-6200 yıllarında kurulmuştur (Hodder, Cressford, 2004).



Şekil 2.3:Çatalhöyük Canlandırma Çizimi (Url,3)

Çatalhöyük'te yapılar üst üste oluşmuş bir höyük şeklinde, birbirine bitişik bir halde inşa edilmiştir. Duvarları ortak, aralarında avluya açılan dar geçitleri vardır. Evlere giriş çatıların üzerindedir. Bu evlerin Şekil 2.3.'de görüldüğü gibi, bilgilere ve bulgulara dayanarak canlandırma çizimi yapılmıştır.

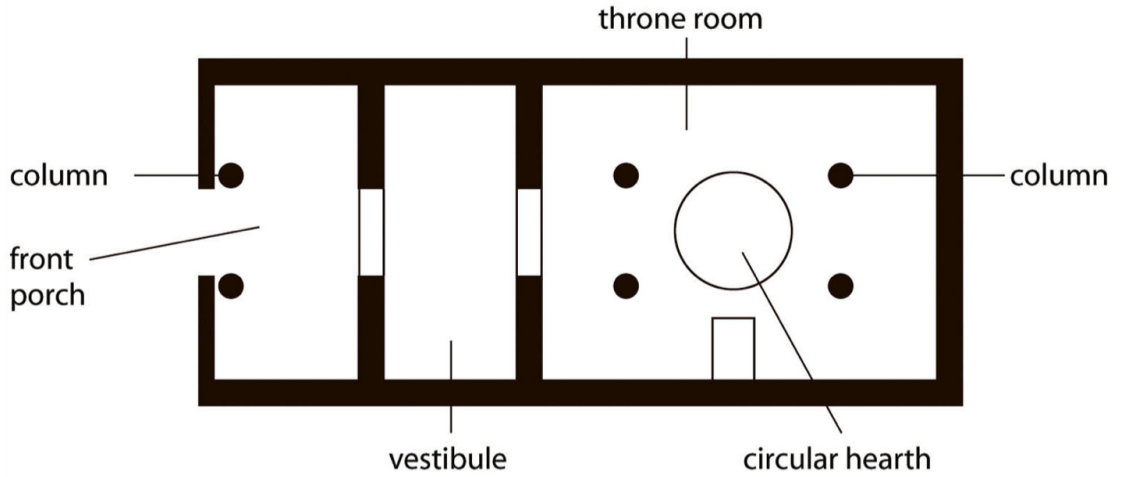
Çatalhöyük'teki kazının başkanlığını yapan Hodder (2013) edindiği kalıntıların izleri neticesinde şöyle bir bilgi vermiştir; *“Neolitik dönemde yerleşkeler genelde 20-30 haneden oluşurken Çatalhöyük'te 8 bin kişinin yaşadığını biliyoruz. Buna rağmen Çatalhöyük'te merkezi güç olmadan; idari yetkililer ve çeşitli*

² Konut ve Konut Politikası, IJOPEC PUBLICATION Yayınları, Makbule ŞirinerÖnver

otoriteler kurmadan bir yaşam sürüldüğünü görüyoruz. Eşitlikçi ve lidersiz bir toplum, herkes aynı sosyal statüde, kadın-erkek, genç-yaşlı ayrımı yapılmıyor”.

Yerleşik hayata geçen insanlar buldukları bölgelerdeki doğal kaynakları kullanarak sağlam ve kalıcı konutlar inşa etmişlerdir. Gelecek nesillere yapı hakkında bilgi ve tecrübelerini aktarmışlardır. Konutun temeli ve tarihçesi bu dönemlere ait bulunan kazılarla elde edilen bilgiler neticesinde öğrenilmiştir. Konutun tarihi incelendiğinde yerel malzemelerle yapılan sade planlı evler oldukları görülmektedir.

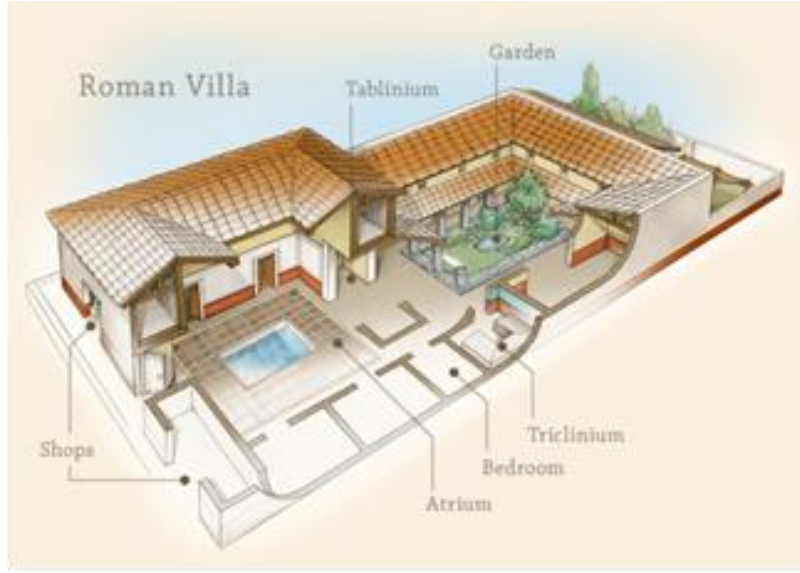
Mısır mimarlığında, konut yapımında samanla pekiştirilmiş çamur tuğla kullanılmıştır. Yunan mimarlığında ise yapı malzemesi olarak yerel kireç taşı ve mermer kullanılmıştır. Yunan mimarlığında kullanılan konut tipi günümüz konutunun temeli sayılan ‘Yunan Megaronu’dur. Odalar iç avluya doğru açılır ve yan yana dizilmiş bu odaların tavan yüksekliği altı metre civarındadır. Evlerin caddeye bakan dış cephelerinde oldukça düzgün bir taş işçiliği bulunmaktadır.³‘Megaron’ konut tipi dikdörtgen planlı ilk ev tipidir (Şekil 2.4)



Şekil 2.4:Yunan Megaronu (Url,4)

³ Telli, M. ‘Konutun Toplu Konuta Kadar Evrimi ve Toplu Konut Örneklerinin İç Mekânlarının İncelenmesi’ ,2010, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi

Roma mimarlığında ise Yunan Mimarlığına göre konutlar daha farklıdır. Roma konutları beyaz duvarları olan, sokağa bakan taraflarında penceresi olmayan, düz çatılı ve bazen iç avlusu olan binalardır. Roma'da nüfus yoğun olduğu için apartmanlaşmanın örnekleri görülür. Tuğla kaplı beton ve ahşap malzemeler kullanılırken yangını önlemek için daha sonraları ahşap yerine taş malzemeler kullanılmaya başlanmıştır.⁴Roma' da zengin ve soylu kesim domus ve villalar adı verilen tek katlı yapılarda yaşarken (Şekil 2.5) alt ve orta kısım ise insulae adı verilen apartman tiplerinde yaşamışlardır (Şekil 2.6.).



Şekil 2.5:Roma Domus (Url,6)

İnsulae'larda su ve kanalizasyon problemi vardı ve evlerde tuvalet yoktu. Halk ihtiyaçlarını umumi alanlarda gideriyordu. Bu durumun sonucu olarak, salgın hastalıkların riski artıyordu. M.S. 4. yüzyılın ortalarında Roma'da 1700 civarı domus varken, 46000 civarı insula bulunmaktaydı. Nüfus yoğunluğu ve şartların olumsuzluğu yaşamı zorlaştırıyordu.

İnsanların yüzyıllardır yaşaya geldikleri yerin topografyası, iklim özellikleri, insan ilişkileri kısaca kültürel ve fiziki çevre evin karakterini belirliyordu.⁵ Evin karakterinin oluşumuyla birlikte, gelişmeler ve dönüşümler meydana gelmekteydi.

⁴ Mutlu, Belkis, Mimarlık Tarihi Ders Notları 1, Mimarlık Vakfı İktisadi İşletmesi, 2016

⁵ Bingöl, Özgür, Modernleşme ve Konut Mimarisi, Yüksek Lisans Tezi



Şekil 2.6:Antik Roma 'insulae' (Url,5)

Avrupa'da 18. ve 19. yüzyıllara gelindiğinde sanayileşme süreciyle birlikte konutta dönüşüm başlamıştır. Bu yıllarda buhar gücüne çalışan makinelerin endüstriyi doğurmasıyla birlikte 'Sanayi Devrimi' başlamıştır. ⁶Sanayi devrimiyle beraber üretim yapısında ülke ekonomisinde ve birçok alanda olduğu gibi mimarlık alanında da büyük ve köklü değişimler oluşmuştur. Yapı üretiminde, yeni yapı malzemeleri ve yapım yöntemleri bu dönemden itibaren kullanılmaya başlamıştır.

Sanayi devrimi, kapitalizmin yalnızca kısa bir ara dönemini içermiştir. Onu hazırlayan uzun bir süreç ve bunu sonlandıran bir çürümenin arasında kalmıştır.

Sanayileşme ile hız kazanan şehirleşme, hem nicelik hem de nitelik bakımından, hızlı bir değişim sürecini başlatacak sosyal hareketliliğe neden olmuştur. Artan nüfus yoğunluğunun yanında, sosyal hareketlilik ve toplumsal iş bölümünün gelişmesi; tarım dışı ekonomi ve çok kültürlü heterojen bir sosyal yapı ile tarihte benzeri görülmemiş bir sosyal değişimin yaşandığı bir sürece girilmiştir.⁷

18. ve 19. yüzyıllara gelindiğinde sanayileşme süreciyle birlikte konutta dönüşümler olmuştur. Sanayi devriminde fabrika çalışanları için, fabrika etrafında konutlar inşa edilmeye başlanmıştır. Evler çoğunlukla iki ya da dört odalı, iki katlı, sıkışık sokaklar ise çok dardı şekilde sıralanmıştır. On sekizinci asır ortalarında, İngiliz kapitalizminin karakterini üretim yöntemlerinden küçük imalat sistemi

⁶19. yy Siyasi Tarihi, Prof Dr. Fahir Armaoğlu, 2013

⁷Karaman, Kasım, "Türkiye'de Şehirleşme Olgusu ve Gecekondu", Doğu Anadolu Bölgesi Araştırmaları 4, 2004.

(handicraft)⁸ve (manifaktür)⁹ belirlemiştir. Bu sistem her küçük teşebbüsün bir usta, iki üç kalfa ve bir kaç çıraktan oluştuğu eski lonca (craft) sisteminden farklı olmuştur.

Endüstri devriminde kırsal yerlerden kentlere göç edildiği için nüfus yoğunluğu oluşmuştur. Bunun sonucunda konut sorunu basit atölyelerde üretimin egemen olduğu bu biçimde konut ve işyeri bir arada kullanılmıştır. Endüstri devrimiyle birlikte sanayi yoğunlaşmış, kentlerde nüfus yoğunluğu artmıştır. Bunun sonucunda konut sorunu ihtiyacı artmıştır. Sanayileşme süreciyle birlikte yoğun konut ihtiyacının oluşması ve kent merkezlerinin yoğunlaşması sonucunda kentler çeperlerine doğru genişlemeye başlamıştır. Bunun sonucunda farklı konut tipleri ortaya çıkararak konutta dönüşümler yaşanmıştır. Sanayi devriminde fabrikalarda çalışan işçiler için konutlar ön plana çıkmıştır. Ulaşımında gelişmesiyle birlikte kolaylaşması sonucu, fabrika etrafında işçiler için ucuz konutlar görülmeye başlanmıştır.

Evler çoğunlukla iki ya da dört odalı, iki katlı, sıkışık tasarlanmıştır. Sokaklar ise çok dardır. Sanayi devrimi ile birlikte insanların yaşam biçimleri de kökten değişmiştir. Bu değişiklik daha sonraları şekillenecek olan tüm toplumsal yapıların oluşmasında önemli bir etki oluşturmuştur. Çünkü sanayi devrimi ile birlikte toplumların gelenekleri, davranışları ve kuralları tümüyle değişmiştir. Örneğin daha önce evlerin yakınında bulunan atölyeler terk edilerek üretim fabrikalarda gerçekleşmeye başlamıştır. Bu fabrikalar etrafında yerleşimler oluşarak kentleşmeler gelişmiştir. Ayrıca sanayi devrimi ile büyük aileler yerini çekirdek aileye devretmiştir¹⁰

Bu bağlamda sanayi devrimi döneminde dağınık durumda olan üretim mekanizmalarını, içerisinde buharlı makineler olan ‘fabrikalarda’ kullanılmaya

⁸Handicraft: El hüneline dayanan uğraş; el sanatı, saglik.sozlugu.org

⁹Manifaktür : Sanayi devriminin öncesinde çok sayıda işçiyi bir araya toplayan, mekanik güç kaynakları ve büyük ölçüde el emeği kullanan üretim birimi ve üretimde bu yöntemin geçerli olduğu dönem.Das Kapital, Karl Max, Cilt 1, 1867

¹⁰Göksal, Gökçen, (2003), Sanayi Devrimi: Öncesi, Sonrası ve Etkileri, Kora Yayın, İstanbul.

başlamıştır. 19. yüzyıldan itibaren fabrikaların etrafına göçen işçiler ve işsizlerin oluşturduğu kentler hızla büyümüştür¹¹

Sanayi Devrimiyle birlikte ülkelerdeki kent nüfusu giderek artmış ve bu durum beraberinde çarpık yapılaşma, çöp sorunu ve sağlıksız gecekondu bölgelerini meydana getirmiştir.

Konuta genellikle tüketim malı gözüyle bakılmakta ve ederi ya da kirası Pazar güçlerince belirlenmiştir. Konut yatırımlarının büyük bir bölümünü üstlenen özel kesim, yoksul sınıflar, dar gelirliler için konut yapımını kazançlı bulmamıştır. Bu ülkelerde, devlet, belediyeler, öteki kamu kuruluşları ve konut kooperatifleri, dar gelirlilerin konut gereksinmelerinin karşılanmasında dikkate değer bir rol oynamamışlardır. Bu nedendir ki, 19. yy' ın ikinci yarısında, “Konut Sorunu” adlı kitap yayımlamış olan Friedrich Engels, “Kapitalist üretim varlığını sürdürdüğü sürece, konut sorununu kendi başına bir çözüme bağlama olanağı bulunamayacaktır.” demiştir.¹²

Sanayi devriminin mimarlığa bir uzantısı olarak toplu-konutu gösterebiliriz. Manifaktürden kapitalizme evrilen İngiltere’de toplu-konut yapımının 1850-1870 yılları arasında başladığını söyleyebiliriz.¹³Bu tarihten önce kent konutları, üst sınıflar için yapılan konutlar ile yoksullar ve işçiler için yapılan barınaklardan oluşmakta idi. Geç 19. Yüzyılın sıra evleri, tür olarak yeni olmamakla birlikte, kabul edilebilir asgari standartları ile standardizasyonun ilk örnekleri idi. Pek çoğu 1890’lardan sonra inşa edilen bu tür milyonlarca evden büyük bir kısmında, yapılan bir miktar değişiklik ile halen ikamet edilmektedir.

1910-1920 yıllarında, özellikle kiraların devlet eliyle düzenlenmesi (ki buna tam bir düzenlenme denilemez) nedeni ile üretim ciddi bir biçimde kesilmiştir. Bundan sonra yepyeni bir tür olan banliyö konut tipi ortaya çıkmıştır. Bu konutlar, eski sıra evlerin bir miktar daha geniş halidir ve bahçeleri onlara göre daha büyüktür. Pek çoğunun banyosu vardır. Konutlarda maliklerin ikamet dönemi başlamıştır.

¹¹Bumin, Kürşat,(2010), Demokrasi Arayışında Kent, Çizgi Kitabevi, Konya. Çukurçayır, M.

¹²Konut Sorunu, Friedrich Engels, 1872

¹³ İhsan Bilgin, Arkitera Diyalog, 2002, v3.arkitera.com/diyalog.php

1930'lar da toplu konutların alt örnekleri için bir tür daha oluşturuldu; gecekonduları yok etmek için tek çözüm "daire" idi. İlk daireler 1950'lerde Londra'da yapıldı. Bu konutlar düşük gelir grupları içindi. 1970'lerden sonra belediyeler tarafından konut yapımı durdu. Özel yapımcılar yeşil alanda tek evler inşa ettiler. İngiltere'de sosyo-kültürel faktörlerin ağırlıklı bir rolü olduğu gözlemlenmekte idi. Günümüzde bir çelişki olarak, konutta kültürel faktörlerin serbestçe sunulmasını yaratan faktör, ekonomik faktördür. Konut sayısı ihtiyaçtan fazladır. Özel mülkiyet olan konut boş durmaktadır.

Almanya'da 19. Yüzyılda çok katlı ve açık apartman tipi konutlarda (kendi dairesine gitmek için kişinin başkasının dairesinden geçtiği) çeşitli gelir gruplarını bir arada barındıran yoğun (oda başına 5 kişi) yerleşimler halindeki toplu konutlar hem çok yüksek bir fiyattan kiraya verilmekte, hem de sağlıksız çevre koşulları oluşturmaktaydı. Altyapısı yeterli olmayan ve özel sektörün yaptığı bu konutların 1900'ler sonrası reform geçirmeleri, bu sağlıksız koşullarda yaşayanların Hamburg gibi büyük kentlerde koleraya yakalanarak tüm kent toplumunu tehdit etmesine bağlı olarak ortaya çıkmıştır. Reform hareketini bizzat hükümet üstlenmiş, disiplinli, düzenli çevreler oluşturmak için işgücünü konut sektörüne aktarmıştır. Tek aile için tek katlı teras ev tipinde ve daha çok konut kooperatifleri eliyle hızla ve toplu halde konutlar üretilmiş ve bunlar yeni ortaya çıkan çevre sınıfı olan "küçük burjuva" nın kentlerdeki konut gereksinimini karşılamakta başarılı olmuştur. Sadece Alman ve Fransız örneğinde değil, Belçika örneğinde de 18. yüzyılda köyden, endüstrileşen kente yoğun göçler meydana gelerek büyük ölçüde konut sorununa yol açtı. Fabrikaların etrafında koloniler halinde yaşayan bu fabrika işçilerinin konutları sokağa açık galerilerle bağlanıyor ve binalar arasında hiç boşluk bırakmıyordu. Ancak düşük standartlı barınma koşulları, yüzyılın ikinci yarısında baskıya dönüşerek konut kanunu ile başlayan bir dizi reform hareketine neden olmuştur. Bundan böyle konuta "bir ürün" değil bir "kalkınma aracı" gözüyle bakılacaktır.

Konut ederi ile konut kiralari açısından hemen hemen bütün ülkeler birbirine benzer bir görünüm sunarlar. Fakat, konut ölçülerinde ülkeden ülkeye ayrımlar gözlenmektedir. Büyük kentlerde, gecekondular bölgelerinde yaşayan nüfus oranı, az

gelişmiş ülkeleri ve bu arada Türkiye'yi, sanayileşmiş batı ülkelerinin kentlerinden kesinlikle ayırmaktadır.

Az gelişmiş ülkeler, konut ölçüleri bakımından, kendi aralarında bütünlük sunmaktadırlar. Bu ülkelerin büyük kentlerinde, yalnız gecekonduda yaşayan nüfusun oranı değişmekle kalmayıp, aynı zamanda üretilen konutlar tüm nitelikleri ve sahip oldukları kamusal kent hizmetleri açısından yetersiz ve yoksun durumda bulunmaktadır. Bu yetersiz koşulları yansıtacak önemli göstergelerden biri oda başına nüfustur.

Kentleşme; dar anlamda, kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasıdır. Ekonomik öge, yani üretim biçiminin değişmesi, kentleşmenin tanımlanmasında özel bir ağırlığa sahiptir. Onun içindir ki, kentleşme, tarımsal üretimden daha ileri bir üretim düzeyine geçiş olarak tanımlanabilir. Ama cilalı taş çağındaki ilk kentleşmeler ve emeğin uzmanlaşmasıyla birlikte, kent kısa bir sürede, uzak ya da yakın yerleşim birimleri arasında, gerek aynı kentte yaşayan bireyler arasında malların değiş-tokuş edildiği yer olup çıkmıştır. 19.yüzyıl başlarında burjuvazinin oturduğu, işçi sınıfının hızla büyümesinden dolayı burjuvazi buraları bırakmasıyla kimi mahallelerin hızla çaptan düşmesi bir de, çaptan düşen ve devrimci bir sınıfın işgal ettiği bu mahallelerin, kentnin göbeğinde, egemen sınıfın ayrıcalığını tehlikeye düşürebilecek toplumsal etkinlik yuvasına dönüşmesi kentler için tehlikeli durumlar arz etmekteydi.

Bu evrim karşısında, burjuvazi iki yol tutabilirdi. Esenliği bozan etkenleri ortadan kaldırma bahanesi ile eski mahallerin yıkılması, orduyla güvenlik güçlerinin kolayca geçebilecekleri geniş caddelerin açılması, yeni yapıların kurulması işçi sınıfını kimi büyük kentlerin dış mahallelerine itmiş, konut satın alma ve kiralama ücretlerinin emekçi sınıfın olanaklarını kat kat aştığı yeni açılmış mahalleleri yeniden kent soylu sınıfın ele geçirmesini sağlamıştır.

İkinci çözümdeyse, burjuvazi kentten kaçıyor, onu işçi sınıfına bırakıyor, kendisi kentnin dış mahallelerine yerleşiyordu. Bu, kent içindeki toplumsal görünümü çözmiyordu ve burjuvazi gösteri ve alışveriş merkezinden uzaklaşıyordu. Kent bugün egemen sınıfın, kenar mahalleler de emekçilerindir. İşçi sınıfı her şeye karşın güçlü

bir tüketim kaynağıdır. Ticaret merkezinden uzaklaşılmasıyla, taşıtların yetersizliği yüzünden kentte, yararlanılan tüketim mallarının, dış mahallelere taşınması imkanından uzak kalınmıştır. Taşıma araçlarındaki evrim toplumsal sınıf arasındaki farkı belirginleştirerek tortulaşmayı daha da hızlandırmıştır.

Konut barınma dışında pek çok işleve sahiptir, bu işlevler; bir barınak olmak, üretilen bir meta olmak, bir tüketim malı olmak, bir yatırım olarak spekülâtif değer artışlarına el koyma yolu olmak, toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinde bir araç olmak, kentsel çevreyi oluşturan “kültürel bir artifact” olmak¹⁴

Le Corbusier’in ev için ‘İçinde Yaşanan Makine’ tanımlaması da, Tekeli’nin konut için saydığı işlevlerle aynı anlama gelir ve konut için yapılan tanımlamalar birbirini destekler.

Türkiye’de ise konutun evrimine baktığımızda; başlı başına kapsamlı bir araştırma konusu olduğunu görmekteyiz ve bu sebeple kısa bir değinme yapacak olursak;

Türkiye’de konutun biçimlerinin gelişimi ve konut politikaları incelenirken karşılaşılan ortak yaklaşım konunun zamansal olarak dört dönem içinde ele alınmasıdır.¹⁵Bu dönemler aşağıdaki gibidir;

- 19. Yüzyılın ikinci yarısından Cumhuriyet’e kadar olan dönem,
- Cumhuriyet’in ilk yıllarından 1950’ lere kadar olan dönem,
- 1950’ lerden 1980’ lerin başına kadar geçen süre,
- 1980 sonrası dönem

Türkiye’de 1980’lerde liberal ekonomiye geçiş süreci yaşandı. Bunun sonucu olarak 1984 yılında TOKİ (Toplu Konut İdaresi) ' kuruldu. Daha sonra 2000’li yıllarda küresel ekonomiye geçiş süreci yaşandı.

Kent mekânında, tüketim ekseninde gelişen mekân kurguları değişen ekonomik düzenle beraber toplum yapısını da değiştirmiştir.

¹⁴ Tekeli, İ. (2009b) , Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları

¹⁵İlhan Tekeli, " Bir Modernleşme Projesi Olarak Türkiye’de Kent Planlaması, Tarih Vakfı Yayınları, 1998b

Büyük inşaat şirketlerince yapılan konutların, çoğunlukla anayollar boyunca üretilen çok katlı, apartman bloklarından oluşan konut yerleşimlerinin çeperlere doğru yayıldığı görülmektedir ve üst gelir grubuna sahip, kent sakinlerine hitap eden kapalı site şeklinde olan toplu konutlar oluşmaya başlamıştır.

Türkiye’de konut üretimi bireysel üretim biçimiyle başlamış, kentleşme hızının artmasıyla diğer üretim biçimleri gelişmeye başlamıştır. Bu süreç ikinci Dünya Savaşı sonrasında hızla artan konut talebi karşısında iki yeni konut üretim biçimi ortaya çıkmıştır. Bunlar gecekondü üretimi ve yapsatçılıktır. Biri kentin imarsız alanlarında konut üretirken diğeri ise planlı alanlarda konut yapmıştır. Yapsatçı sistem toplumun yasa dışı kalma riskini taşımayacak kesimlerine dönüktür¹⁶

Türkiye’de gecekondü olgusu, 775 sayılı gecekondü kanunu¹⁷ ile “kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu gecekondü olgusunun imar planı ve mülkiyet açılarından aykırılığını ele alan bir tanımlamadır. Fakat gecekondü olgusu bugün birçok disiplini ilgilendiren bir olgudur.

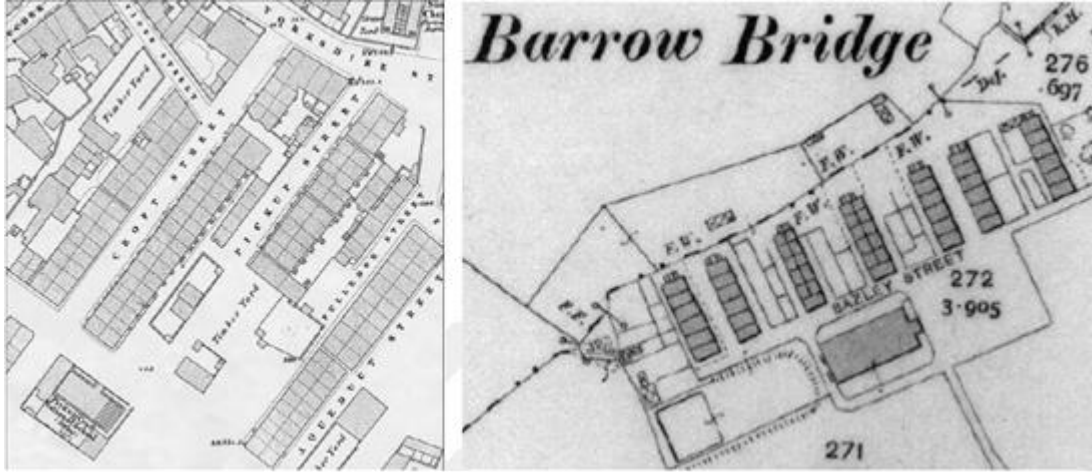
2.2. Sıra Ev

Sıra ev kavramının sözlük anlamı; birbirine ard arda bitişik ortak duvarları olan, benzer plan tipine sahip, barınma amaçlı yapılmış konut dizininin tümüdür. Diğer bir ifadeyle sıra evler, eş tanımlı ve eş biçimli benzer planlara sahip konutların yan yana inşa edilmesiyle meydana gelen konut biçimidir (Hasol,1990; Tanyeli; Sağdıç,1999).

12. Yüzyılda Fransa’daki tüccar evleri, sıra evlerin ilk örnekleridir. Akdeniz bölgesinde görülen "tüccar evleri" kendiliğinden oluşmuştur. 19. Ve 20. Yüzyıllara gelindiğinde, İngiltere’de ise sıra evler; ilk olarak iş alanlarının çevresinde plansız yapılaşsa da daha sonraları düzenli ve planlı bir şekilde inşa edilmiştir (Şekil 2.7) (Sağdıç, 1999).

¹⁶ Zehra Şatiroğlu, İstanbul Çeperlerinde Konut Gelişme Eğilimleri: Bahçeşehir Mahallesi Üzerine Bir inceleme, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, MGSÜ, 2010, S.39

¹⁷Gecekondü Kanunu, mevzuat.gov.tr



Şekil 2.7: Planlı şekilde inşa edilen sıra evlerin haritası, 20. yy, İngiltere (Newman, Timmins ve Tepe, H)

Sıra evler 18. Yüzyılın sonuna doğru endüstri devriminin etkisiyle birlikte yaşanan kentleşmenin bir sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Sanayi devriminde teknolojinin gelişmesiyle birlikte demir ve karayolu ulaşımı gelişmiş ve fabrikalar yapılmıştır. Sıra evler Avrupa’da kırsal kesimlerden kentlerde fabrikalarda çalışmak amacıyla gelen alt gelir grubu işçi sınıfı için oluşturulan konut tipidir. Bu evler kentlerde yoğunlaşan iş gücü için, ucuz ve yeterli sayıda konut sağlamak amacıyla 18. yüzyılın sonlarında yapılmıştır. Sanayileşmeyle birlikte ortaya çıkmış bir kavram olmakla beraber bazı ülkelerde geleneksel konut yapısı olarak tanımlanmaktadır. Birbirine bitişik nizamda tek katlı, iki katlı, üç veya dört katlı olarak bir veya birkaç ailenin birlikte kalabileceği şekilde planlanmıştır.

İngiltere’de 18. Yüzyılda ortaya çıkan sıra ev kavramı, tüccar evlerine benzer plan şemasındadır. Tüccar evleri kendiliğinden oluşurken, İngiltere’de sıra evler ilk örneklerinde iş alanları çevresinde bilinçli olarak inşa edilmiştir. 19. yüzyılda İngiltere’de işçi sınıfı için ‘back to back’ (sırt sırta) olarak adlandırılan yapılan evler sıra evlerdir (Şekil 2.8). İşçi tüccar ve orta gelir grubuna yönelik yapılan bu konutlar toplumda kendi içinde katmanlaşma ve sınıf farklılıklarına sebep olmuştur.

Sınıfsal farklılıklar ve gelir farklılıkları toplumdaki katmanlaşmaların temelini oluştururlar. Bu farklılıklar, hane halkının hem ödeme gücünü hem de beğeni ve tercihlerini etkileyerek talep yönünden konutları belirler¹⁸

¹⁸ İlhan Tekeli, a.g.k,1996,11.

Konut farklılıkları bakımsız konutu daha bakımlı, sağlıklı ve temiz bir hale getirmek isteyen kesimle beraber oluşmuştur. Lewis Mumford ise, endüstri kentinin üç temel unsurunu fabrika, demiryolu ve bakımsız konut oluşturduğunu söyler¹⁹



Şekil 2.8: 19. yy İşçi Konutları, İngiltere

2.3. Toplu Konut

Toplu konut terimi, Türk Dil Kurumu Bilim ve Sanat Terimleri Sözlüğünde, “Konut birleşkesi, konut yapım ortaklığı ya da konut bankaları gibi kamusal ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma gereksinmesini karşılayan büyük çaptaki konutlandırma ve yerleştirim girişimi” olarak tanımlanmaktadır. Kentbilim Terimleri Sözlüğü’nde “Konut birleşkesi, konut yapım ortaklığı ya da konut bankaları gibi kamusal ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma gereksinmesini karşılayan büyük çaptaki konutlandırma ve yerleştirim girişimi” (Keleş, 1998) olarak ifade edilmiştir. 1984 yılında Toplu Konut Kanununun onaylanmasının ardından, toplumsal sınıfların tümüne yönelik olarak gerçekleştirilen toplu konut uygulamaları görülmektedir.

¹⁹ Kürşat Bumin, Demokrasi Arayışında Kent (İstanbul: Ayrıntı Yayınları, 1990), 68.

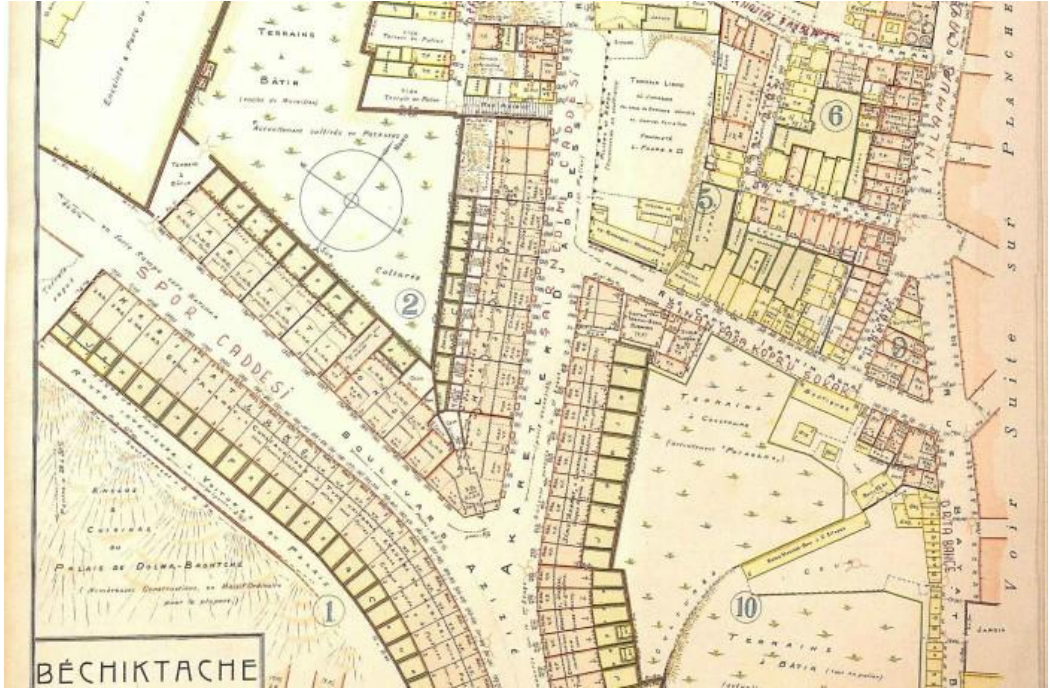
Cumhuriyet'in kuruluşundan 1950'li yıllara kadar geçen sürede, konut yapımında bir durgunluk dönemi yaşanmıştır. Bunun en önemli sebebi, büyük ekonomik krizin ve İkinci Dünya Savaşı'nın yaşanmasıdır. Bu yıllarda konuta ayrılabilen kaynakların oldukça yetersiz kalmasıdır. Zaten konut politikalarının en temel amacı en alt gelir grubundan başlayarak toplumun tüm kesimi için konut sağlamaktır. Böylece sosyal adaletsizlik azaltılabilir.

Toplu konut uygulamaları çok sayıda ve bir arada üretilmeleri nedeniyle, düşük maliyetli uygulamalar olduklarından "toplu konut" kavramının sıklıkla "sosyal konut" kavramıyla aynı anlamda kullanıldığı görülmektedir. Gerçekte her iki kavramın çıkış noktası ayrıdır. "Toplu konut" pazar ekonomisinde bir ticari kavram olarak ortaya çıkarken, "sosyal konut" devletin, yerel yönetimin ya da bazı sosyal kurumların ürettiği konut anlamına gelmektedir ve bu tür bir konut, pazar ekonomisinin dışında bir üretim örgütlenmesinin sonucudur (Tapan, 1996). Tarihsel süreç içinde irdelendiğinde, bu olgunun son iki yüzyılda dünyada ve Türkiye'de kentsel yerleşim karar ve planlarında belirleyici rol oynadığı görülmektedir. Çok sayıda konut üretiminin temelinde de, yine dünyadaki ekonomik yapının büyük değişikliklere uğraması yatmaktadır. Bu gelişme süreci içinde öncelikle İngiltere'de, daha sonraları da Belçika, Almanya ve Fransa'da önemli toplu konut uygulamaları gerçekleşmiştir. Kitleli üretim biçimi yapı teknolojisinin gelişmesine yol açmış; yeni yapım yöntemleri ve üretim hızı yüksek teknolojiler toplu konut projelerinin gerçekleşmesinde önemli rol oynamıştır.

Dünyada ve Avrupa'daki uygulamalar incelendiğinde, toplu konut üretiminin sıra evler, sırt sırta evler, tek ya da ikiz ev ve apartmanlar, iç avlulu bloklar gibi çeşitli konut tipolojileri kullanıldığı görülmektedir. Ayrıca bu konutlarda, alt ve orta gelir grubunun yaşam seviyesi yükseldikçe, büyüklüklerin ve konfor standartlarının arttığı da gözlenmektedir (Tapan, 1996).

Türkiye'de ilk toplu konut uygulamaları 19. yüzyılın sonlarında gerçekleştirilmiştir.

Sultan Abdülaziz (1861-1876) tarafından saray hizmetlilerinin kullanımı için tasarlanan Beşiktaş Akaretler (1870) ilk toplu konut uygulaması sayılabilir. Yine erken örnekler arasında Taksim Surp Agop sıra evleri de bu grupta ele alınabilir. Ayrıca, 1918 yangınından zarar görenler için 1921'de Laleli'de inşa edilen Harikzedegan (Tayyare) Apartmanları da ilk betonarme toplu konut uygulaması olarak bilinmektedir.



Şekil 2.9: Akaretler Sıra Evler (Pervitch Haritası)



Şekil 2.10: Harikzedegan (Tayyare) Apartmanları

1946'da kurulan Sosyal Sigortalar Kurumu ya da çekirdeği 1926'da oluşturulan Türkiye Emlak Kredi Bankası gibi kuruluşlar konut sorununu çözmek amacıyla devlet eliyle örgütlenmiştir. Bunlar kişisel krediler vererek ya da projeler üreterek kişilere mülk konut edinme konusunda yardımcı olmuştur. Emlak Kredi Bankası'nın ferdi (kişisel) kredi modeline dayanarak bizzat örgütlediği Levent (1947-1951) ya da Koşuyolu (1951) uygulamaları, Türkiye'deki en önemli toplu konut uygulamalarıdır. Bu uygulamalara paralel olarak konut kooperatifçiliğinin de aynı yıllarda yaygınlaştığı izlenmektedir. 1953'te 6188 sayılı "bina yapımını teşvik ve izinsiz yapılan yapıları hakkında çıkarılan yasayla, belediyeye devredilen hazine arsalarından kooperatiflerin yararlanması hedeflenmiş ve böylece sosyal konutların gelişimine öncülük edilmiştir. Orta ve dar gelirlileri hedefleyen bu yaklaşımlar ve özellikle ülkenin mimarlık ve şehircilik alanındaki birikimleri, yine Emlak ve Kredi Bankası'nı genellikle kent dışındaki boş arazilerin planlamasına yöneltmiştir. Batı örneklerinden esinlenilerek tasarlanan 4.Levent ve Ataköy projeleri bunların en önemlileridir. Bahçe-kent yaklaşımıyla gerçekleşen 1. Levent'in tersine hem 4. Levent'te hem de Ataköy'de karma konut tipolojileri yer almış, başka bir deyişle çok katlı ve az katlı konutlar iç içe, yan yana tasarlanmıştır. 1955'te projelendirilen Ataköy Mahallesi kamu eliyle üretilen konut programlarının en kapsamlısıdır (Tapan, 1996).

Ülkemizde konut politikalarının uygulanmasında sektörde tek kamu kuruluşu olarak görev yapan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu²⁰ ile tariflenen görevleri kapsamında yürüttüğü faaliyetleriyle temel olarak, konut ve kentleşmeye ilişkin sorunlara ulusal düzeyde çözüm üretmeyi amaçlamaktadır. Türkiye'nin 1950'lerden bu yana yaşadığı hızlı nüfus artışı ve kentleşme sonucunda artan konut gereksiniminin karşılanabilmesi amacıyla 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu oluşturulmuş, 1984 yılında yayınlanan 2985 sayılı Toplu Konut yasası ile Toplu Konut Fonu uygulaması başlatılmıştır. Fonun etkin kullanılabilmesi amacıyla aynı yıl Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuştur. 1990 yılında Toplu Konut İdaresi kurumundan Kamu ortaklığı kısmı ayrılarak idare tek başına daha özerk bir hale getirilmiştir. 1993 yılında Toplu Konut

²⁰ Toplu Konut Kanunu, mevzuat.gov.tr

Fonu genel bütçeye bağlanmış, 2001 yılında tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. TOKİ kredi geri ödemeleri, gayrimenkul satışları ve hazine ödeneğini kaynak olarak kullanmaya başlamıştır.

2004 yılında Arsa Ofisi'nin yetkileri de TOKİ'ye devredilmiştir. Hazineye ait arazileri bedelsiz olarak devralan kurum bu şekilde konut üretiminde kamu sektöründe tam yetkili hale gelmiştir. TOKİ 1987 yılından beri kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konutlar yaptırarak, bu konutlara uzun vadeli kredi vererek satışa sunmaktadır. TOKİ konut üretim modelleri: Alt ve orta gelir gruplarına TOKİ arsaları üzerinde konut üretim projeleri, kentsel dönüşüm projeleri (gecekondu dönüşüm projeleri), sosyal konut projelerine kaynak oluşturma amaçlı projeler ve arsa üretimi şeklinde sıralanmaktadır.

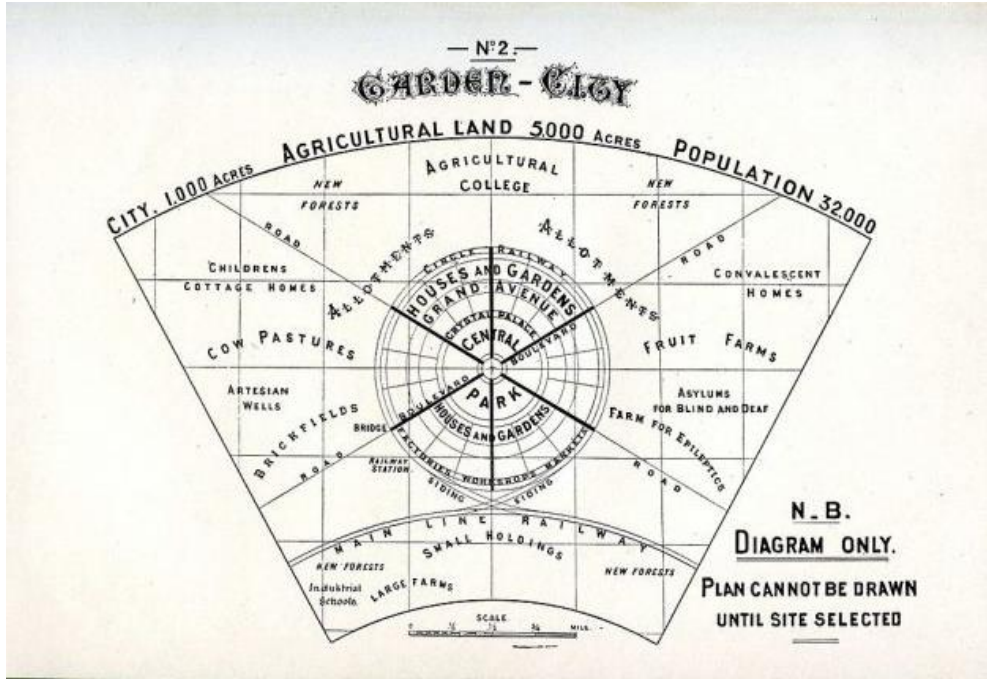
TOKİ, büyük kentlerdeki değerli arazileri üzerinde prestij projeleri ve sosyal konut projelerine kaynak yaratma modeli oluşturmuştur. Bu model, özel sektörle işbirliği halinde konut üretme ve hisse sahibi şirketle satış gelirlerinin paylaşılmasına dayalıdır. Konutlar inşaatın başında satılmakta, idare payını almaktadır. Bu yöntemle kamu elindeki arazilerin örnek ve itibarlı kentsel alanlar olarak projelendirildiği, arazinin en karlı bir biçimde değerlendirildiği, kamu lehine kaynak yaratıldığı ileri sürülmektedir (Dülgeroğlu-Yüksel, Pulat-Gökmen, 2009).

Dinamik bir toplumsal ve ekonomik yapıya sahip olan Türkiye'de hızlı nüfus artışı, kırsal kentsel nüfus göçü, kentlerdeki hızla değişen sosyo-ekonomik ve mekânsal strüktür. Teknolojideki hızlı değişim, aile yapısındaki değişimler gibi pek çok faktör konut olgusu üzerinde etkili olmaktadır. Türkiye'de konut sorununun çözümüne yönelik hızlı üretim sistemlerinin yaygınlaşması ile, büyük ölçekli konut projelerinde tek tipleşme önemli bir sorun haline gelmiştir. Emlak Bankası, Sosyal Sigortalar Kurumu ve Oyak gibi kurumların uygulamalarıyla başlatılan büyük ölçekli toplu konut projeleri, başlangıçta orta gelir grubunu hedeflemekteyken, zaman içerisinde konutun metalaşmasına varan bir gelişme ile giderek daha üst gelir gruplarına hizmet eder girişimlere dönüşmüştür. Genel olarak konut sunum biçimlerinin farklı gelir gruplarına hizmet verebilecek bir çeşitliliği içermediği görülmektedir (Özsoy ve Türkoğlu, 2004). Kenti çevreleyen gecekondu kuşaklarına

benzer biçimde kenti çevreleyen büyük ölçekli konut yerleşmelerinin ortaya çıktığı ve bu yerleşmelerde tekil ve toplu olarak belirli bir tasarım ve çevre kalitesi düzeyi sağlanamadığı görülmektedir.

2.4. Bahçe Kent

Bahçe kentler doğa ile bütünleşik yeşilin ve ormanların olduğu konutları kentle bir araya getiren planlamadır. Bahçe Kent sanayi döneminde oluşan konut sorununu çözmek için ortaya çıkmış bir kavramdır. İngiltere ve Amerika’da yoksul sınıfların barınma koşulları, bazı yerlerde, bu öngörüğü doğrulayıcı boyutlar kazanmıştır. Ebenezer Howard insanların 19. yüzyılın binalarla dolup taşan kalabalık caddeleri yerine yeşil ile iç içe yaşayabilecekleri bir kent modeli olan “Bahçe Kent”i tasarladı. Howard, üst gelir gruplarına ait bu şehir dışı yerleşmelerini, orta ve alt gruplar içinde oluşturma fikrindeydi.



Şekil 2.11 Bahçe Kent Diyagramı

Bahçe Kent Modeli, Bahçe Şehir (Garden City) hareketi, Bahçe Kent Kuramı, 1898 yılında ortaya atılmış ve geliştirilmiş bir akımdır. Bahçe Kent modeli ilk kez İngiltere’de (1903) Ebenezer Howard tarafından uygulanmıştır.

İnsanlığın varoluşundan beri barınma ihtiyacı dolayısı ile ürettiği konut birimleri, zamanla gelişerek tekil ve basit yapılardan daha karmaşık ve büyük ölçekli yapılara dönüşmüştür. Türkiye' de özellikle büyük kentlerin öncülüğünde konut anlayışı sosyal, ekonomik, politik ve teknolojik gelişmeler etkisinde gelişim göstermektedir. Cumhuriyet öncesi dönemde bitişik nizam apartmanlar ve sıra veya bahçeli evler dikkati çekerken, erken Cumhuriyet yıllarından itibaren, devlet desteğiyle yapılan, düşük yoğunluklu olarak bir araya gelen bahçeli evlerden oluşan "bahçeşehirler" ortaya çıkmıştır (Bilgin, 1996).

2.5. Uydu Kentler

Uydu kent (Satellite City) olarak adlandırılır. Kentlerin içinde ve çevresinde yer alır. Bazen yatakhane kent diye de adlandırılır. Büyük şehirlerde ana kente bağlı olarak kurulan ve onun yükünü azaltmak için çevresinde oluşturulan yerleşim yerlerine "Uydu Kentler" adı verilmiştir. ²¹1950' lerde uydu kentlerin ortaya çıkması ile kentte yaşayan nüfusun bir bölümü buralarda yerleşmiştir. Bu nüfusun kent merkezinde boşalttığı konut alanları ise daha düşük gelir grupları tarafından kullanılmış ve bir taraftan da çöküntü alanları ortaya çıkmıştır. 1960' larda kent merkezlerinde canlandırma çabaları sürerken kent çeperinde de gelişmeler devam etmektedir. 1950' li ve 60' lı yılların önemli bir özelliği de kent merkezindeki çöküntü alanlarının tamamen yıkılarak yenilenmesidir. 1970' lerde ise sanayi ve merkez fonksiyonları da merkezden uzaklaşmaya başlamış, yeni alt merkezlerin oluşması ile de eski kent merkezlerinde çöküntü alanlarının oluşumu hızlanmıştır.

2.6. Kapalı Siteler

İngilizce terminolojide “gated communities” olarak adlandırılan dışa kapalı konut yerleşkeleri Türkçe' de "kapalı siteler" olarak tanımlanmaktadır.

Orta sınıfın ara sınıf olması çözülmesini kolaylaştırır. Kenti bir “savaş alanı” olarak tanımlayan Manuel Castells (2008: 536), kent merkezinin tarihle şekillendiğini ifade eder ve sınıflar arası çatışmayı mekân üzerinden betimler. David

²¹toki.gov.tr/uydu-kentler

Harvey ise (1985: 118), kentte kapitalist toplumdaki sosyal ilişkilerin yerleşim alanındaki farklılıklar biçiminde yeniden üretildiğine dikkat çeker.

Sınıfsal aidiyetlerin bir simgesi haline gelen mekân kurgusu "*Farklı toplumsal gruplar arasında duvar oluşturmak ve insanların özel yaşamını kamusal etkinliklerinden ayırmak üzere tasarlanmaktadır*" (Sennett, 1999).

Kapalı siteler 1980'li yıllarda ABD'de ve Avrupa'da ortaya çıkmıştır. Ülkemizde 1980'li yıllarda küreselleşmeye paralel olarak kapalı sitelerin ilk örneklerine İstanbul ve Ankara'da rastlanmaktadır. Bu süreç tüketim toplumun ilk nüvelerinin atıldığı sürece denk gelir. İstanbul, küreselleşen dünyaya eklenmek için harcadığı çabaya, günümüzde gelişen süreç eklenince 1980'lere tarihlenen neo-liberal politikaların yeni bir sloganları ortaya çıkmaktadır. Bunun sonucu olarak da İstanbul'un pazarlanması söz konusu olmaktadır.

Tüketim toplumu, harcama gücü ile edinilen göstergelerle sınıfsal konumları pekiştirmektedir. Günümüzde konut alanları, konut ve yakın çevresi de bu anlamda bir gösterge haline gelmiştir. Konut alanları ile ilgili iki ayak bulunmaktadır, bunlardan birincisi tüketim taleplerinin piyasada çok çabuk karşılık bulması ve bundan konut alanlarının da nasibini almasıdır. İkincisi kent içindeki yaşam kalitesinin düşmesi, komşuluk birimi ya da mahallelerin karakterlerini yitirmesi ile tüketici hale gelen toplumun yeni arayışlara itilmesi ve arz talep koşulları içinde belirli harcama kapasitesi olan kesim için "alternatif" konut alanlarının yaratılması ve pazarlanmasıdır. Bu yeni konut üretim biçimlerinden "kapalı siteler", bir yandan parçalanmış toplumun mekânsal ifadesi olurken, diğer yandan şehircilik alanının konut alanları örgütlenmesinde kullandığı komşuluk birimi ile sorunlu bir ilişki içine girmektedir. Komşuluk birimi açısından ele alındığında, bir kapalı site hem kendi içinde bir komşuluk birimini, yani temel ögeyi oluşturmazken, hem de dışlayıcı yapısı ile mekândaki mevcut komşuluk birimlerini parçalamaktadır.²²

²²Ebru Fridin Özgür; Sosyal ve Mekansal Ayrışma Çerçevesinde Yeni Konutlaşma Eğilimleri: Kapalı Siteler, İstanbul, Çekmeköy Örneği, Planlama 2006/4. S.79.

Ülkemizde kapalı sitelerin hızla yaygınlaştığı görülse de, bu sitelerin daha çok ithal edilmiş bir yaşam tarzının pazarlanması gibi durmaktadır. Bir grubu dışarıda bırakma çabası ile aidiyet ve bir yaşam tarzının pazarlanması şeklinde olmaktadır.

2.7. Karma Yapılar

Konutun geçirdiği evrimleri ve tarihsel sürecini tekil konut ve kentsel şehircilik bağlamında irdeleyerek değerlendirdik. Konutun geçirdiği evrimler olan sıra ev, toplu konut, bahçe şehirler, uydu şehirler ve kapalı sitelerin sonunda karma kullanımlı yapı adı verilen ofis, konut, avm vb. gibi işlevlerle beraber sosyal donatıların da bir arada bulunduğu yapılar oluşmuştur. Karma kullanımlı yapıların tanımı, tarihçesi, olumlu ve olumsuz yönleri, barındırdığı fonksiyonları, dünyadan ve İstanbul'dan örneklerle anlatılarak bir sonraki bölümde detaylıca incelenip, açıklanmıştır. Seçilen örnek karma kullanımlı yapılarda; konum özellikleri, ulaşım, vaziyet planları, otopark durumları, konut büyüklükleri, konut tipleri, kat yükseklikleri, sosyal alanları, sosyal donatıları, cephe malzemeleri, pencere boyutları, çatı tipleri gibi birçok faktör incelenerek konuttaki dönüşüm araştırılmıştır.

3. KARMA KULLANIMLI YAPI KAVRAMI

Bu bölümde karma kullanımlı yapı kavramının tanımı, karma yapıyı oluşturan ana ve yan bileşenler tanımlanarak bu bileşenlerin işlevleri açıklanmıştır. Karma kullanımın tarihçesi araştırılıp, meydana gelme süreci irdelenerek günümüze gelişi değerlendirilmiştir. Karma kullanımlı yapıların kronolojik olarak dünyadaki örnekleri incelenmiştir. Bir sonraki bölümde ise bu yapıların Türkiye’de ki örnekleri incelenmiştir. Konutun tarihsel gelişim süreci önceki bölümde açıklanmıştır ve çeşitli kriterlere göre seçilerek konutun karma kullanımlı yapıda dönüşümü değerlendirilmiştir.

3.1. Karma Yapı Tanımı ve Niteliği

Karma kullanımlı yapılar, bünyesinde birden fazla çeşitli fonksiyonları barındıran yapıların bir araya gelerek bir bütün oluşturduğu merkezlerdir. Farklı kullanıcılara ve farklı amaçlara hizmet eden bu fonksiyonlar konut, otel, eğlence, alışveriş merkezleri, üniversite, kültürel ve sosyal donatılar, rekreasyon alanları, otopark vb. gibi tasarlanan yapı birimleridir.

‘Urban Land Institute (ULI)²³’ tarafından yayınlanan “Mixed Use Development Handbook” kitabındaki tanımlamaya göre, Karma Kullanımlı Projeler;

- Üç veya daha fazla gelir getiren ofis, otel, perakende/eğlence, kültürel/rekreasyon alanlar gibi kullanımlar içermeli,
- Önemli ölçüde birbirinden kopmayan ve yoğun arazi kullanımı sağlayan fiziksel ve fonksiyonel entegrasyona sahip olmalı,
- Tutarlı bir plan ile çeşit, ölçek, yoğunluk vb. gibi unsurların birbirine uyum sağladığı projeler geliştirilmelidir (ULI, 2003).

Karma kullanımlı projelerin bu tanımı, ilk olarak 1976 yılında, ULI tarafından yayınlanan ‘Karma Kullanımlı Geliştirme’ adlı yayında yer almıştır. ULI’nın karma kullanımlı projeler tanımı günümüzde halen geçerliliğini korumakta

²³ULI : Urban Land Institute; bir Amerikan kuruluşu olan araştırma ve eğitim organizasyonu

olup, geliştiriciler açısından karma kullanımlı projeler bu tanım kapsamında ele alınabilir (Baştaş, 2009) .

Günümüzde işlev bakımından iki fonksiyonlu olan yapılar da bulunmaktadır. Ofis-konut, avm-konut, ticaret alanları-konut vb. gibi. Bu tanımlamaların neticesi sonucu kullanım açısından değerlendirildiğinde en az üç işlevi bir arada bulunduran projeleri karma kullanımlı yapılar sınıfına dahil etmek doğru olacaktır.

Karma işlevli yapı, farklı amaçlara hizmet eden değişik yüksekliklerdeki binaların, büyük alanlar üzerinde, iyi düzenlenmiş kompozisyonlar oluşturmak üzere planlanmasıdır (Öke,1989).

Karma kullanımlı yapılarla beraber kentin içinde yeni bir kentleşme meydana gelmektedir. Bu yapılar büyük ölçekli olmakla beraber içerisinde her türlü sosyal fiziksel donatılara sahip olduğu için adeta küçük bir kent modeli oluşturmaktadır. Bu sebeple planlamanın ve tasarımın insan ihtiyaçlarına maksimum düzeyde hizmet etmesi için ulaşılabilir, kullanılabilir ve sürdürülebilir olması esas amaç olmalıdır.

Konaklama, çalışma, alışveriş gibi esas bileşenlerin yanında pek çok ara bileşenin birlikteliği ile oluşan karma kullanımlı merkezler, çoğunlukla metropollerde ve büyük kentlerde görülen fiziksel, sosyal ve ekonomik problemleri çözmeye yönelik olarak sunulan mimari programlardır (Bilgin, 2006).

Karma kullanımlı yapılar insanların kent merkezine karışmadan tüm ihtiyaçlarını bir arada görebilecekleri mekânlar olarak tasarlanmıştır. İnsanın yaşama mekânı olan konut, çalışma mekânı olan ofis, giyinme-yeme ihtiyaçları olan alışveriş mekânları tek bir blokta ve ya birkaç bloktan meydana gelen yapı topluluğu içerisinde yer almaktadır. Bu yapıların kendi içinde birbirlerine entegre oluşu erişilebilirliğini mümkün kılmaktadır. Bu durumun hedefleri arasında, insanların büyük ana kentlerde trafikten dolayı oluşan zaman kaybı problemini minimuma indirme amacı bulunur. Bu durum otomobile bağıllığı azaltarak yaya olarak ulaşılabilirliğin konforunu sunar. Bu sayede bisiklet kullanımı ve yürüyüşle beraber hareketlenerek fiziksel dinamizm sağlanmış olur. Bunun sonucunda zaman para ve enerji tüketimi maliyetleri azaltılarak daha sağlıklı bir yaşamın olanakları meydana gelmiş bulunur. Karma kullanımlı yapıların olumlu yönlerini şu şekilde değerlendirebiliriz;

- Karma kullanımlı yapılarla birlikte şehir merkezlerinin değer ve prestiji artar,
- Fiyatları artan arsalardan en yüksek oranda faydalanma ve kullanım olanağı ortaya çıkar,
- Çok işlevli yapılar ile birlikte talep edilen farklı ihtiyaçlara karşılık bulunabilir,
- Ulaşım açısından, insan enerjisinin ve zamanın daha az harcanması sağlanmış olur,
- Yapıların yüksek katlarında şehir manzaralarına ulaşmak mümkün olabilir,
- Kule bloklarının etrafında bulunan yapıların gölge etkisine maruz kalınmadığı için güneşten en fazla oranda faydalanması sağlanır,
- Prestij ve güç ikonu halinde olan bu yapılarda yaşamak ve bulunmak içinde bulunan kişi için bireysel açıdan, ayrıcalıklı olma hissi uyandırır. (Esen,2018)

Karma kullanımlı yapılar konusunda önemli çalışmaları olan Prof. Dr. Altan Öke (1978) 'ye göre, karma kullanımlı projeler ile çeşitli yararları bir arada sağlama imkanı vardır. Buna göre;

- Eski imar kuralları yüzünden bu gün şehirlerde, ortaya çıkan monotonluk yerine, ilgi çekici etkiler ve değerler yaratılması, sembolik değerlerin var olması
- Farklı sosyal grupların bir araya getirilmesi ve kaynaştırılması,
- Arsa değeri ile üzerinde yapılacak binaların değerleri arasında uygun oranlar kurularak maliyette arsa payının düşürülmesi ve böylece yüksek yapı kalitesinin daha ucuz sağlanması,
- Az karlı, karsız, hatta sübvansiyon gerektiren sosyal konut, kültür ve spor tesisleri gibi konulara bir işletme içinde yer verilerek, ortalama bir karla birlikte sosyal amaçların da gerçekleştirilmesi,
- İşletme, bakım, onarım hizmetlerinin düzenli olarak temini,
- Otopark ihtiyacını yeraltında karşılayarak, binalar arasında doğa unsurlarına yer verilmesi,
- Değişik mevsimlerde, günün farklı saatlerinde canlılık sağlanması ve özellikle de geceleri 'Hayalet şehir' etkisinin, sosyal çöküntünün önlenmesi (Hocaoğlu,2014).

Ayrıca karma kullanımlı projeler farklı ya da benzer grupların bir araya gelmesine olanak tanır. Bu projeler sosyal grupları kaynaştıracak fonksiyonlar

içererek çeşitliliği sağlarken, oluşturduğu sürdürülebilir, ekolojik alanlarla da yaşam kalitesini yükseltmektedirler. Farklı kullanım dilimlerine ait tekil kullanımların bir arada kullanılması kentte daha verimli ve canlı bölgelerin oluşmasını sağlamaktadır. Özellikle merkezi iş alanlarındaki ofisler ve ticari birimleri olmaları nedeniyle günün belli saatlerinde kalabalık, belli saatlerinde tenha bölgeler olmaktadır. Çalışma, yerleşim, eğlence ve rekreasyon birimlerinin bir arada kullanılması (karma kullanım) kent için ekonomik bir çözüm olmakla beraber aynı zamanda çeşitlilik ve farklılık yaratan bir durumdur (Jacobs, 1992).

Schwanke ise karma kullanımlı yapıların avantajlarını şu şekilde değerlendirir;

- Karma kullanım kavramının, kimi durumlarda, kentsel sorunların üstesinden gelinmesini sağlayacak tek çözüm olduğunu söylemektedir. Başarılı şekilde uygulanmış bir karma kullanımlı projenin yakın çevresindeki niteliksiz yapılaşmaların düzeltilmesinde katalizör etkisi gösterebileceğini savunmaktadır.
- Karma kullanımın nitelikli kamusal alanlar yaratmanın yanı sıra büyük topluluklara ulaşabilmek için de iyi bir yol olduğunu, bu yapılar sayesinde hem kamusal hem de özel alanlarda karşılıklı yarar sağlandığını belirtmektedir.
- Karma kullanımlı projelerin yer aldıkları bölgelerde potansiyelin hızlı gelişme kaydettiğini ve bu bölgelerin yatırım merkezine dönüştüğünü söylemektedir.
- Bu yapıların kent içinde çekim merkezi oluşturduğunu vurgulamaktadır.
- Farklı işlevlere sahip binaların karma kullanımlı bir mimari program sayesinde daha işlevsel şekilde bir araya getirildiğini, kullanıcılara içinde bulunmak isteyecekleri alanlar yaratıldığını belirtmektedir.
- Karma kullanımlı yapıların, kent bütününe yönelik sorunlar için (otomobil park alanları, kamusal alanlar, açık sanat alanları gibi konularda) daha küçük alanlarda çözümler sunabildiğini söylemektedir.
- Bu yapıların doğru planlama, tasarım ve işletme sonucunda, yer aldıkları bölgelere yüksek rant ve yüksek doluluk oranları getirebildiğini, diğer yapılara göre satışlarının daha hızlı olduğunu söylemektedir.
- Bu yapıların, genellikle büyük ölçekli projeler olmasının, merkezi ısıtma soğutma ve havalandırma sistemlerinden ortak alanların bakımına kadar genişleyen bir çerçevede ekonomik avantajlarını yasadığını belirtmektedir.

- Karma kullanımlı projelerin programında yer alan yapıların ve açık alan düzenlemelerinin, tek proje halinde tasarlandığı için daha iyi işlediğini ve daha uzun ömürlü olduğunu savunmaktadır (Schwanke,2003).

Çok fonksiyonlu yapılar şehrin küçük bir kopya halidir. Farklı eylemler ayrışmadan eriyip birbirleriyle etkileşime girer. İyi planlanmamış bir kent nasıl kaosa sebep oluyorsa, iyi planlanmamış birçok karma kullanımlı yapı da aynı şekilde kaosa sebebiyet verir (Toydemir, 2005).

Karma kullanımın anlamı, farklı fonksiyon sistemlerinin bir araya gelerek bir bütün oluşturması olarak yorumlanabilir. Bu yapılar, çeşitli alt sistemlerden oluşur ve bu alt sistemlerin her birinin kendi içinde işleyişi ve birbirleri ile ilişkileri söz konusudur. Alt fonksiyon gruplarının birbirleri ile olan ilişkileri, yapının genelinde bir takım zorlukları da oluşturmaktadır (Derman, 1989).

Karma kullanımlı yapıların avantajları olduğu gibi dezavantajları da bulunur. Bu yapıların olumsuz yönleri ise şu şekilde değerlendirilebilir;

- Karma kullanımlı yapılar nüfus ve faaliyet yoğunluğunu arttırır bununla beraber etrafındaki alanda trafik sorunları başlar,
- Alt yapı yetersiz kalabilir,
- Çevre yapıların manzarasını kapatırlar,
- Doğru tasarlanmadığında, doğal rüzgar düzenini bozabilirler,
- Şehrin silüetini değiştirirler,
- Ulaşım ve otopark sorunu yaşanmasına sebebiyet verirler,
- Çevre kirliliğinin artmasına neden olurlar,
- Barındırdıkları işlevlerin iyi çözülmemiş olması halinde tekil sorunlarının birleşmesi ile karmaşık, zor çözüm üretilen sorunlu kompleks yapılar haline gelebilirler,
- Toplumda içerdekiler ve dışarıdakiler olarak bir ayrışmaya sebebiyet verebilirler(Esen,2018).

Altuğ ise karma kullanımlı yapıların dezavantajlarını;

- Yoğunluk artışı,
- Sosyal izolasyon,
- Çevredeki sosyal hizmetlerin yetersizliği
- Yoğunluk nedeniyle emniyet sorunlarının çıkması şeklinde sınıflandırmıştır (Altuğ,1992).

Schwanke ise bu yapılarda karşılaşılabilecek sorunları işletme ve kentsel çevre tasarımı açısından değerlendirdiğinde şu şekilde ele almıştır;

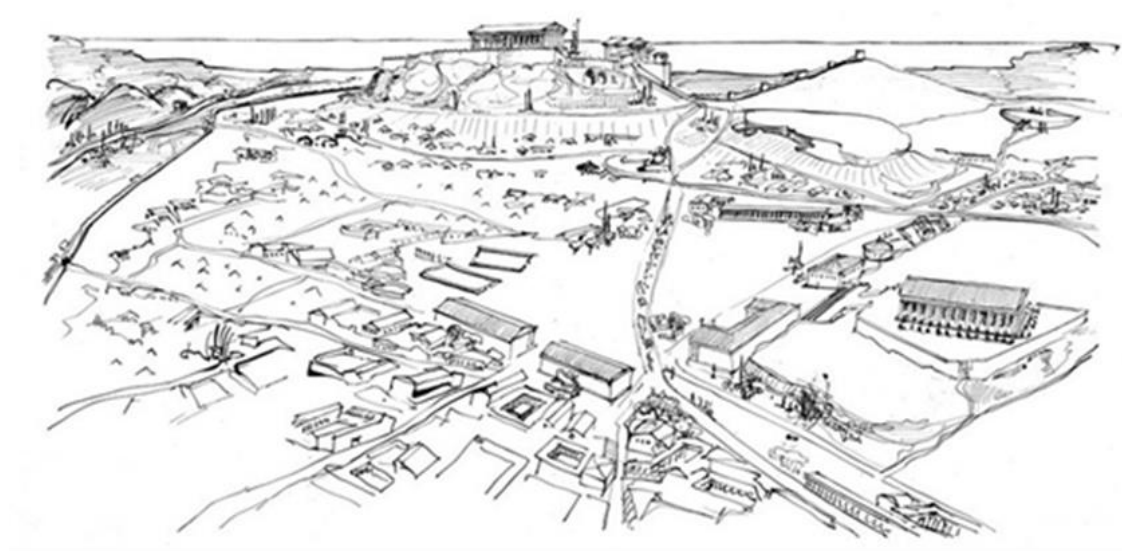
- İşletme açısından değerlendirildiğinde, karma kullanımlı projelerin sıra dışı bir planlanma ve işletme sistemi, büyük bir sermaye ve bu karmaşık sistemle birlikte ön ödemelerle başa çıkabilecek kadar risk alabilme ve kapasitesi gerektirmesi;
- Kentsel çevre tasarımı açısından değerlendirildiğinde ise; boyut, yoğunluk ve içeriklerindeki çeşitlilikleri ile diğer yapı türlerinden farklılaşan karma kullanımlı projelerin kentsel yapıya monotonluk, işlevsiz ve sevimsiz eklemeler yapmamak için çok iyi bir kurgulama gerektirmesi, iç mekan kurgusunda yön kayıplarına neden olmayacak ve mevcut kent dokusu içinde kale gibi çevrelenmiş yapı adalarına dönüşmeyecek şekilde tasarlanmasını sağlayacak mimarlar ve kent plancıları gerektirmesi olarak sıralamıştır (Schwanke, 2003).

Tüm bu bağlamlar değerlendirildiğinde, karma kullanımlı projeler kentin fiziksel ve sosyal yapısını önemli ölçüde etkilemektedir. Bu yapıların yer aldığı bölgelerdeki yoğunluk artışı, trafik ve altyapı sistemlerini etkileyen fiziksel bir faktörken aynı zamanda büyük toplulukların bir arada bulunmasından doğan psikolojik problemlere de neden olabilecek sosyal bir faktördür. Bir tarafta, bu yapıların kentle bütünleşmesi için kapalı yapı adalarına dönüştürülmemesi gerekliliği dururken bir tarafta da bu yapılarda yaşayan insanların güvenliği, çocukların oyun alanı ihtiyacı gibi durumlar söz konusudur. Bu durumda, karma kullanımlı yapıların mimari çözümlerinin derinlemesine düşünülerek yapılması ve ne kentin kamusal alanlarından ne de kullanıcıların özel alanlarından feragat edilmemesi gerekmektedir. Karma kullanımlı yapılar konut olgusu üzerinden değerlendirildiğinde, bu yapıların yer aldıkları bölgelerin mevcut komşuluk ilişkilerine hiç benzemeyen bir yapıda şekillenebildiği görülmektedir. Bu durum günümüzde, özellikle çok katlı yapılarda

görülen ve bölgesel aidiyet duygusunu olumsuz yönde etkileyen bir durumdur. Kullanıcıların konutlarını tekil birimler gibi algılayarak çevresinden izole etme tutumu, yapı bloğu ölçeğinde oynamalar ve kat aralarında sosyal alanların yaratılması gibi müdahalelerle azaltılabilmektedir. Karma kullanımlı yapılar yer aldıkları bölgelerdeki yoğunluğu artırdığı için mevcut eğitim ve sağlık birimlerinin yetersizliği söz konusu olabilmektedir.

3.1.1. Karma Kullanımlı Yapıların Tarihi ve Gelişimi

İlk karma kullanımlı yapılar olarak adlandırılacak alanların meydana gelişini incelediğimizde çok eski tarihlere ait Yunan ve Roma yapılarını görürüz. Zeidler (1985) Yunan agoraları ve Roma hamamlarının erken dönem karma kullanımlı yapılar olarak görüldüğünü yorumlar. Antik Yunan kentlerinde, doğal bir yaşam sonucu oluşan dini, ticari, siyasi her türlü faaliyetlerin olduğu, etrafında kamu binalarının bulunduğu halka açık büyük alanların görüldüğü alanlar karma kullanımlı yapıların ilk izlerini taşımaktadır (Şekil 3.2).



Şekil 3.2: Yunan Agorası

Bu yapılar belirli bir planlamayla üretilmeden kentin olağan işleyişinde insanların ihtiyaçları sonucunda kendiliğinden doğal bir şekilde oluşmuştur. Bir yapının üst katlarındaki konutlarda ikamet eden insanlar alt katlarında ise ticaret

alanlarına ait faaliyetleri göstermiştir. İnsanlar konutlarından çıktıklarında zemin katlarda ticaret ve alışveriş alanlarıyla iç içe yaşamıştır. Kendiliğinden oluşan bu durum karma kullanımın temel oluşumunu belirlemekte etken olmuştur. Günümüzde ise karma kullanımlı yapılar, planlı olarak gelişen bir tasarım projelerini ifade etmektedir.

Tarihte birden çok fonksiyonun yer aldığı bina örneklerine sıkça rastlanır. Bu yapıların birçoğu belirli bir amaca yönelik olmadan kentlinin ihtiyaçları sonuçlarında belli bir planlama dâhilinde olmadan yapılmış örneklerdir. Oysa karma işlevli yapı projeleri rastlantı sonucu oluşmuş binalar olmamakla birlikte, amaçları itibariyle, kentin yoğunlaşmış veya böyle bir eğilim gösteren, bugünkü gelişme şartlarına uygun olmayacak şekilde kullanılan bölgelerinde tasarlanırlar (Öke, 1978).

Kavram olarak karma kullanımın ortaya çıkışı Yunan, Çin ve Ortaçağ Avrupa'sına dayansa da günümüzdeki ilk örneklerine Londra, Paris, Kahire, Tokyo, Pekin gibi şehirlerde rastlanmaktadır. (Schwanke, 2003). Amerika'nın farklı şehirlerinde de karma kullanımlı yapıların ilk örnekleri görülmektedir.

Şehir planlamasında, yeniden yapılanma ile birlikte kentlerde özellikle karma kullanımlı projelere yer verilmeye başlanmıştır. Kentlerde akıllı büyümeyi sağlamak ve işlevsel kentsel mekânlar yaratmak amacıyla yüksek yoğunluklu karma kullanımlı projeler tercih edilmiştir. Akıllı büyüme konseptiyle, karma kullanımlı projelerin kamu, tasarımcılar ve geliştiriciler için popülerliği artmış ve farklı lokasyonlarda karma kullanımlı proje geliştirme için yeni fırsatlar ortaya çıkmıştır (Slessor, 2003).

İşlevlerin bölgesel ayırım modelinin yarattığı bu olumsuz sonuçlar konut, büro ve ticaret işlevlerinin kent merkezlerinde birlikte yer alması alternatifinin gelişmesine yol açmıştır. Kentsel gelişmede büyüme biçimini tanımlayan çok katlı binalar; genel olarak kent merkezlerinde yer almaktadır. Toplum bilimciler yaşama ve çalışmanın ortak faydaları neticesinde bu modeli desteklemektedir. Bu modele karşı geliştirilen ve birçok işlevlerin aynı bölgede yer almasını öngören modelin çok katlı bina işlevine yansımaları birkaç işlevin aynı binada bulunması şeklinde olmuştur (Kırkan, 2005).

Sanayi devriminde kentlere hızlı bir göçün başladığı ve kentlerde nüfus yoğunluğunun arttığı görülmektedir. Ulaşımın kolaylaşması ve demiryollarının artmasının da etkisiyle kent çeperlerinde yerleşimler başlamıştır. Şehir merkezleri daha çok ticari, kültürel, kamusal alanlar, kent çeperleri ise daha çok konut alanı haline gelmiştir. Banliyöler oluşmaya başlamıştır. Bu dönemde işlevler birbirlerinden ayrı yerlerde çözülmeye başlamış ve “bölgeleme” kavramı ortaya çıkmıştır (Esen, 2018).

Endüstri döneminde sanayi yapıları kirli hava, kirli su ve gürültü gibi sonuçlar yaratarak konutta yaşayanları rahatsız etmiştir. Bu kirlilikler birçok hastalığa neden olmakla birlikte nüfusun yoğun olması sebebiyle de yayılmıştır. Bu dönemde daha iyi bir kentsel yaşantının çareleri aranmıştır. Sanayileşmeyle birlikte otomobil kullanımı yaygınlaştı ve ulaşım ağları genişlemiştir. Bunun sonucunda kentsel alanlarda büyüme ihtiyacı doğmuştur. Kentlerin büyümesiyle birlikte yaşama ve çalışma alanlarının ayrışması düşünülmüştür. Şehirlerin büyümesi ile şehirlerin bölgelere ayrılması fikri öngörülmüştür. Bu durum bölgeleme kavramının ortaya çıkmasında etken olmuştur.

3.1.2. Bölgeleme (Zoning) Kavramı

Bölgeleme kavramı, fabrikalar ve işçi konutlarının iç içe yaşadığı durumların oluşturduğu olumsuz sebeplerinden dolayı meydana gelen bir tasarı olarak yorumlanabilir. Kentlerin genişlemesiyle birlikte alanlar meydana gelmiştir ve sağlıklı yaşam koşulları ihtiyaç göstermiştir. Bunun sonucunda kent parçalara bölünerek organize edilmek istenmiştir.

Bölgeleme (Zoning) kavramı, kenti işlevlerine göre farklı bölgelere ayıran bir planlama kararıdır. Kent toprağının kullanılmasını denetlemek ve yönlendirmek amacıyla, bir kenti düzen tasar çerçevesinde, toprağın bugünkü ve gelecekteki kullanım biçimlerine göre alt bölgelere ayırmak, bu düzenlemeyi gerçekleştirecek

kurallar koyarak her bölgedeki yapıların türlerini ve ölçünlerini sınırlamak, düzleyen tasarıdır.²⁴

Bir kentsel alanı, her biri belli bir amaca (yönetim, konut, işyeri olmaya) yönelik ayrı ayrı bölgelere ayırmadır.²⁵

Bölgeleme (Zoning) kavramı 20. Yüzyılın ilk çeyreğinde görülmeye başlamıştır. Bu tarihten 72 yıl sonra 1998 yılında toplanan Avrupa Konseyi Kent Plancıları bir bildiri yayınlamışlardır. Bu bildiri de geleneksel şehirciliğin kentlerin fiziksel biçimi ve arsa kullanımıyla ilgilendiğine değinilmektedir. Sıkı bir bölgeleme politikasının uygulanmasının kentsel yaşam ortamında çeşitliliği ve sürekliliği yıktığı ve tekdüze bir arsa kullanımının gelişimini yönlendirdiği vurgulanmaktadır. Düzenleme sürecinde özel karakteri olan farklı mahallelerin dikkate alınmadığı ve kentli yaşamının değişken ilgi ve tecrübesinin azaltıldığı söylenmektedir. Düzenleme esnek olmadığı ve toplumsal katılıma olanak sağlamadığı için eleştirilmektedir. Özellikle vurgulanan noktaysa kentlerin düzenlenmesinde genel olarak, tek işlevli, büyük ölçekli bölgelemenin ilke olarak reddedilmesinin gerekliliği ve toplumun güvenliği ve sağlığı için gerektiğinde işlevsel ayırım yapılabilme esnekliğinin korunmasıdır (Kuntay, 2004).

Bölgeleme, kent topraklarının kullanımını ve gelişmesini denetim altına almak ve yönlendirmek amacıyla kenti bu toprakların bugünkü ve gelecekteki kullanma biçimlerine göre bölgelere, semtlere ayırmak olarak tanımlanır. Bir başka deyişle bölgeleme, çeşitli kentsel işlevler için kentte yer ayrılmasını, her eylem ve işlevin kendileri için bulunan alanlara yerleştirilmesini sağlayan araçtır. (Altuğ, 1992).

Sanayileşme ile birlikte, iş gücü temini için nüfus hareketleri sonucu şehirlerin düzenli olarak planlanmasına ihtiyaç duyulmuştur. Şehirlerin büyümeleri, şehirlerin bölgelere ayrılmasının önemini arttırmıştır. Bu nedenle de modern Zoning (bölgeleme) kavramı ortaya çıkmıştır (Akgün, 2010).

²⁴ *BSTS / Kentbilim Terimleri Sözlüğü 1980*

²⁵ *BSTS / Toplumbilim Terimleri 1975*

Çok katlı yüksek yapıların gelişimine baktığımızda, 20. yüzyıldan itibaren büyük ilerlemeler kaydettiğini görmekteyiz. 19. yüzyıl sonu ve 20. yüzyıl başındaki endüstriyel gelişmeler, şehirlerde, yaşam ve çalışma alanlarının birbirinden ayrıldığı, bölgesellik ilkesine dayalı, yüksek yoğunluktaki büro ve ticaret işlevlerinin kent merkezlerinde yer almaya başlamasıyla konut alanları bu merkezlerin dışına kaymaya başlamıştır. Bölgesel ayırım modelinin meydana getirdiği; konut ve iş bölgeleri arasındaki zaman ve enerji kaybı, ulaşım sorunu, çok sayıda park yeri gereksinimi, kent merkezlerinin çalışma saatleri dışında güvenliği gibi olumsuzluklar nedeniyle, 1960'lardan itibaren, konut, büro ve ticaret işlevlerinin kent merkezlerinde birlikte yer alması fikri ağırlık kazanmıştır (Kırkan, 2005).

Tüm bu bağlamlarla birlikte, kentin işlevlerini farklı bölgelerde bulunmasını öneren bu planlama ilk başta iyi bir karar olarak görülmüştür ve uygulanmıştır. Ancak kenti bir bütün olarak algılamaya karşıt duruşu, uygulama sonrasında kullanıcıların da gözlemleriyle farklı zaman dilimlerinde ölü alanlar oluşmasına, cansız, hareketsiz olmasıyla beraber dinamizmin ölmesi, belli saatlerden sonra tehlikeli olabilen çevreler gibi olumsuz etkenler meydana getirmiştir. Bu durum şehre her saat canlılık katacak, sürekli yaşayan çevre olacak, ölü alanlar oluşturmayacak karma kullanımlı projeleri öngörmüştür. Bölgelemenin alternatif durumu olarak karma işlevli yapılar tasarlanmaya başlamıştır. Karma kullanımla beraber kent her saat aktif kalabilecek, ölü alanlar olmayacak ve kompleks bir bütün olarak şehir içinde var olabilecekti. Bu sebeplerle karma kullanımlı yapılar yaygınlaşmaya başlamıştır.

3.2. KARMA KULLANIMLI YAPILARA DÜNYADAN ÖRNEKLER

Bu bölümde karma kullanımlı yapıların kronolojik sıralamaya göre dünyadaki örnekleri ve dönüşüm süreçleri incelenmektedir.

Karma kullanımlı yapı tipolojisinin 20.Yüzyıl'daki gelişimi incelendiğinde; bu tipolojinin ilk örnekleri 1930'lu yıllarda Amerika Birleşik Devletleri'nde görülmüştür. İlerleyen yıllarda genellikle ekonomik yönden gelişmiş batı kentlerinde uygulandığı ve 1980'lerle birlikte küresel ölçekte yaygınlaşmaya başladığı görülmektedir (Özoral, 2015).

3.2.1. 1920-1960 Yılları

1920'li yıllarda kent merkezlerinde geliştirilen karma kullanımlı projeler, yükseklik ve yoğunluk durumlarına farklı bir bakış açısı getirmiştir.

- Amerika Birleşik Devletleri'nde bulunan Cleveland Union Terminal, 1930 (Şekil 3.3), Carew Tower, Cincinnati, Ohio, 1929 (Şekil 3.4) ve
- Rockefeller Center New York, 1931 (Şekil 3.5) bu dönemde geliştirilen karma kullanımlı proje örnekleridir. New York'ta bulunan Rockefeller Center, öncelikli olarak ofis kullanımına yer vermekle birlikte, ticaret, otel ve sahne sanatlarına yönelik bir gösteri alanı ile 20.yy.'ın en yenilikçi ve başarılı karma kullanımlı projelerinden biri olarak anılmaktadır (ULI, 2003).



Şekil 3.3:Cleveland Union Terminal, 1930



Şekil 3.4:Carew Tower, 1929



Şekil 3.5:Rockefeller Center, 1931

1932-40 yılları arasında nüfus artışı ve teknolojinin gelişmesiyle New York’da Reinhard, Hofmeister, Corbet ve Foulhous tarafından tasarlanıp yapılan yüksek katlı Rockefeller Center konut, ofis, tiyatro merkezi, sinema ve televizyon stüdyolarını içeren mimari programıyla karma kullanımlı projelerin ilk örneklerindedir (Varol,2009).

1950’li yılların sonlarına doğru ve 1960’lı yılların başlarında karma kullanımlı yapılarda yeni bir gelişme dönemine girilmiştir. Bu döneme kadar yapılan karma kullanımlı yapılar, yönetim ve büro binalarının esas alındığı ve diğer kullanımların bu esas kullanımlara hizmet birimleri olarak eklendiği ticari amaçlı gelişmelerdir. Üst gelir gruplarının kent dışı yerleşim bölgelerini tercih etmeleri ile yeni alışveriş, iş ve eğlence merkezleri alt merkezlerde ve alt merkezleri şehir merkezine bağlayan akslar üzerinde gelişmeye başlamıştır (Bilgin, 2006).

3.2.2. 1960-2000 Yılları

20. yüzyılın ortalarına gelindiğinde karma kullanımlı yapıların ilk örnekleri Amerika' da görülmüştür. Daha sonraki yıllarda Amerika'yla beraber dünyanın diğer ülkelerinde de paralel gelişmeler yaşanmıştır. 1960'lara kadar yapılan karma kullanımlı projelerin kütle çözümlerinde genellikle sade ve klasik formlar kullanılmıştır. 1950'li yılların sonları ve 1960'lı yılların başlarından itibaren modern karma kullanımlı yapılara öncülük edebilecek yapılar oluşmaya başlamıştır (Schwanke, 2003).

Bu yıllarda ; Baltimore'da ofis, otel, konut, alışveriş ve gösteri merkezi işlevlerini barındıran Charles Center (Şekil 3.6);

- Boston'da otel, ofis, konut ve alışveriş işlevlerini bir arada bulunduran Prudential Center (Şekil 3.7) Philadelphia'da ofis, otel, alışveriş fonksiyonlarını bir araya toplayan,
- Penn Center (Şekil 3.8); gibi kent merkezlerini canlandırmak üzere hayata geçirilen projeler uygulanmıştır.
- Paris'te tarihi merkezin çeperinde Champs-Elysees aksını uzatmak üzere La Defense (Şekil 3.9) inşa edilmiştir. Bu yapı ofis, alışveriş birimleri, restoranlardan oluşur. Montreal'de ofis, konut, alışveriş ve sinema salonu fonksiyonlarını barındıran WestmountSquare (Schwanke, 2003) gibi merkez kentin büyüme akslarında çekim noktaları oluşturmak üzere kent çeperlerinde uygulanan projeler; dönemin karma kullanımlı yapı karakteristiklerini yansıtan mimari yaklaşımlardır. (Özoral, 2015).



Şekil 3.6: Charles Center, Baltimore



Şekil 3.7: Prudential Center, Boston



Şekil 3.8: Penn Center, Philadelphia



Şekil 3.9: La Defense, Paris

Kent merkezlerinde arsa değerlerinin artması ve yeterli büyüklükte arsaların bulunamaması nedeniyle farklı fonksiyonların ayrı kitlelerdeki yatay çözümlerinin yerine fonksiyonların düşeyde ve yatayda ilişkilendirildiği tek yapı çözümleri de geliştirilmiştir. Aynı zamanda merkezi iş alanlarındaki karma kullanımlı merkez projelerine yerleşim birimlerinin eklenmesiyle hem kent merkezinde kullanım çeşitliliğinin artması hem de arsa kullanım süresi uzatılarak günlük yaşam pratiklerinde daha yoğun olarak yer alması ve canlılığın artması amaçlanmıştır (Bilgin, 2006).

1970'lerde iç mekân kurgusuna yönelim artmıştır. Böylece 60'ların karma kullanımlı yapılarının dışı açık yapısı terk edilmeye, büyük alışveriş alanlarının dev avlulara baktığı yapılar oluşmaya başlamıştır.

Bu dönemin mimarlığı ortak alanları kuşatan savunmacı bir üslup yaratmış ve 1980'lerin karma kullanımlı yapı tarzının temellerini atmıştır. Şehir dışındaki büyük alışveriş merkezleri bu dönemde ortaya çıkmıştır. Houston Galleria şehir dışı karma kullanımlı merkezlerin ilk örneklerindedir. (Şekil 3.10) Bünyesinde alışveriş merkezi, ofis, otel ve rekreasyon alanlarını barındırmaktadır. Minnesota'da ofis, alışveriş ve otel birimlerinden oluşan

- IDS Centre (Şekil 3.11) , New York'ta 6 ofis bloğu, otel, ticaret alanlarıyla World Trade Center (Şekil 3.12),
- Chicago'da otel, ofis, konut ve alışveriş alanlarını içeren Illinois Center (Şekil 3.13), San Francisco'da ofis, otel, alışveriş birimleri ve aynı dönemde yapılan örneklerin aksine şehirden kolay bağlantı sağlanabilen yürüyüş ve rekreasyon alanları içeren
- Embarcadero Center (Şekil 3.14), Chicago'da otel, ofis ve alışveriş birimlerinden oluşan Water Tower Place (Şekil 3.15) döneme ait önemli örneklerdendir (Özoral, 2015).



Şekil 3.10:Houston Galleria, Teksas



Şekil 3.11:IDS Center, Minnesota



Şekil 3.12:World Trade Center, New York



Şekil 3.13:Illionis Center



Şekil3.14:Embarcadero Center



Şekil 3.15:Water TowerPlace,Chicago



Şekil 3.16:John Hancock Center, Chicago

1970’li yıllarda karma kullanımlı yapılar daha içe dönük bir şekilde değişime uğramıştır ve yüksek yapılara dönüşmüştür. Tipik olarak zemin katlarda alışveriş merkezleri üst katlarda ise konut ve ofis bloklarından oluşan yapı tipolojisi görülmektedir.

1980’lerde karma kullanımlı yapılar planlama serbestliğinden, işlev çeşitliliğinden, tüketici potansiyelinden ve marka değerlerinin yarattığı prestij alanlarından kaynaklanan ekonomik devingenliği ile sermaye gruplarının kentsel alanda sıkça tercih ettiği yatırım araçları olarak yaygınlaşmış; dünya genelinde sermayedarlarda biriken kapitalin büyüklüğüyle doğru orantılı olarak sadece batı toplumlarında üretilen bir tipoloji olmanın ötesine geçerek uluslararası bir kimlik kazanmıştır. Bu dönemde batı kentlerinde, odağında kapalı alışveriş merkezi bulunan kütle şemalarının yanı sıra, kentle daha açık ilişkiler kuran yaklaşımlar da üretildiği; bu tipolojiyle yeni tanışan toplumlarda ise kapalı alışveriş merkezi odağındaki kütle şemasının daha çok tercih edildiği gözlemlenmektedir (Özoral, 2015).

1980’lerde postmodern mimari yaklaşımlar da etkisini göstermeye başlamıştır. Bu dönemde yüksek kulelerin yerine karma kullanımlı bölgeler tasarlanmaya başlamıştır. Dallas’ta ofis, otel ve açık alışveriş alanlarını içeren

- Crescent Center (Şekil 3.17) , şehir dışı yerleşimlerinin ilk örneklerinden olan Miami LakesTown Center, ofis, otel, alışveriş birimleri içeren Atlanta Galleria, ofis, otel, alışveriş ve konut alanları içeren 900 North Michigan Avenue (Şekil 3.18) ,
- Boston’da RowesWharf, Santa Monica’da sinema, alışveriş, ofis ve konut alanları içeren Janss Court, Washington’da otel, ofis, alışveriş alanları içeren Willard, New Jersey’de ofis, otel ve alışveriş birimleri içeren Princeton ForrestalVillage (Şekil 3.19) yerleşmeleri 80’lerin önemli karma kullanımlı projeleri olmuştur.
- Bu dönemde Amerika’da postmodern yaklaşımlar sürerken dünyanın diğer ülkelerinde özellikle de Asya’da modern mimari etkisini halen sürdürmektedir. Singapur’da ofis,otel, alışveriş ve kongre merkezi birimlerini içeren Raffles City (Şekil 3.20) , Hong Kong’da otel, ofis ve alışveriş merkezi birimlerinden oluşan Pacific Place (Şekil 3.21) bu dönemin

Asya'daki örneklerindedir (Varol, 2009).Bu dönemde Londra'da ağırlıklı olarak kültür sanat işlevlerine sahip büyük ölçekli Barbican Center (Şekil 3.22) projesi de önemli bir karma kullanım uygulamasıdır.



Şekil 3.17:Crescent Center, Dallas



Şekil 3.18:900 North Michigan Avenue



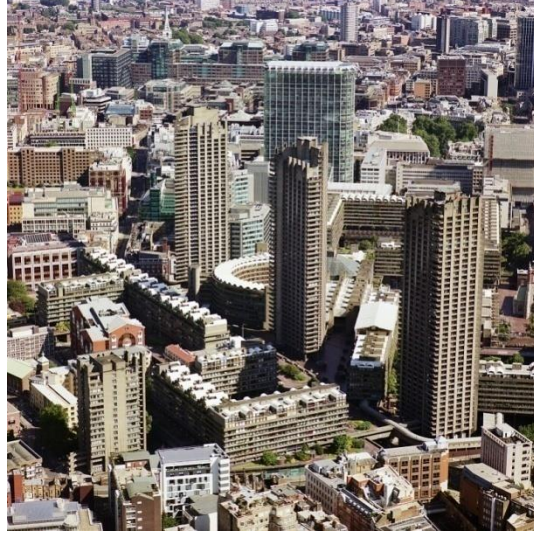
Şekil 3.19:Princeton ForrestalVillage



Şekil 3.20:Raffles City, Singapur



Şekil 3.21:Pacific Place, Hong Kong



Şekil 3.22:Barbican Center, İngiltere

1990’larda karma kullanımlı yapılar şehir merkezlerindeki ana caddeler üzerinde inşa edilmeye başlandı. Bu şehir dışındaki karma işlev anlayışına da yeni bir model getirdi. Bu yıllar hem şehir merkezlerinde hem de şehir merkezleri dışında sayıları hızla artan karma kullanımlı bölgesel düzenlemelere ev sahipliği yapmıştır.

- Virginia’da ofis, otel, eğlence, alışveriş birimlerinin oluşturduğu Reston Town Center (Şekil 3.23) ,
- Florida’da konut, alışveriş, restoran, eğlence, ofis, amfi tiyatro, müze, sanat galerisi birimlerini içeren ve açık kamusal alanları düzenleyen Mizner Park (Şekil 3.24),
- Japonya’da Canal City Hakata (Şekil 3.25) Londra’da Canary Wharf (Şekil 3.28), Cambridge’de CambridgeSide Galleria gibi projeler bu dönem projelerindedir (Schwanke,2003).



Şekil 3.23: Reston Town Center, Florida

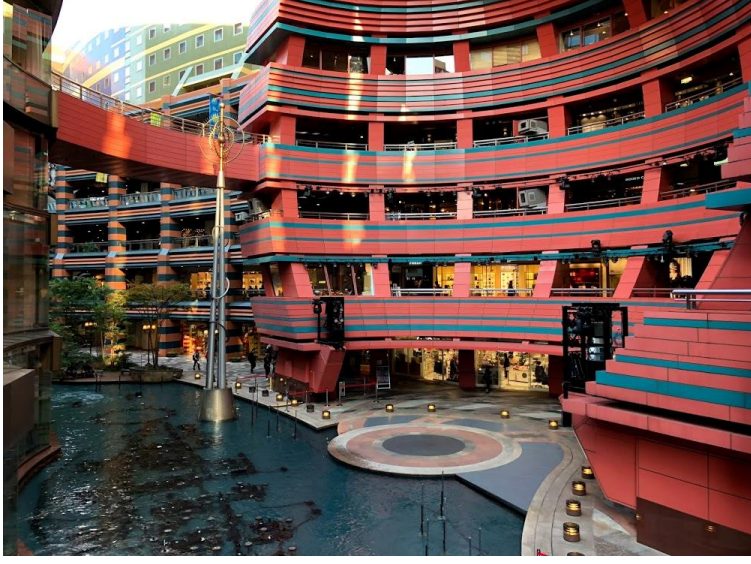


Şekil 3.24: Mizner Park, Florida

Bu dönemde Malezya Kuala Lumpur’da

- Ofis, otel, alışveriş merkezi, eğlence, konferans, kongre ve konser salonlarına ev sahipliği yapan ve ikonik Petronas kulelerini (Şekil 26) de içeren Kuala Lumpur şehir merkezi projesi;
- Berlin’deki Potsdamer Platz (Şekil 27) gibi kentsel tasarım ölçeğinde karma kullanım yaklaşımları da sergilenmiştir (Coupland, 1997).

90'lı yıllarda bina ölçeğinde bireysel olmayan, daha kentle uyumlu olmuş karma kullanımlı proje üretme çabası gözlemlenmektedir. Karma işlevli yapılar kentsel alanlar oluşturmakla beraber kente mekan yaratma vizyonu katmıştır.



Şekil 3.25: Canal City Hakata, Japonya



Şekil 3.26: Petronas Kuleleri, Kuala Lumpur



Şekil 3.27:Postdamer Platz, Berlin



Şekil 3.28:Canary Wharf, Londra

3.3. KARMA KULLANIMLI YAPILARA İSTANBUL'DAN ÖRNEKLER

Türkiye’de karma kullanımlı yapıların ilk örnekleri 1990’lı yılların başında görülmektedir. Bu yapılar 2000’li yıllarda ise, ülkemizde sıklıkla uygulanan bir yapı tipolojisine dönüşmüştür. Dünyadaki karma kullanımlı yapıların örneklerini yıllara göre bir üst bölümde inceledik. Bu bölümde ise İstanbul’daki karma kullanımlı yapıların gelişimi incelenmiştir.

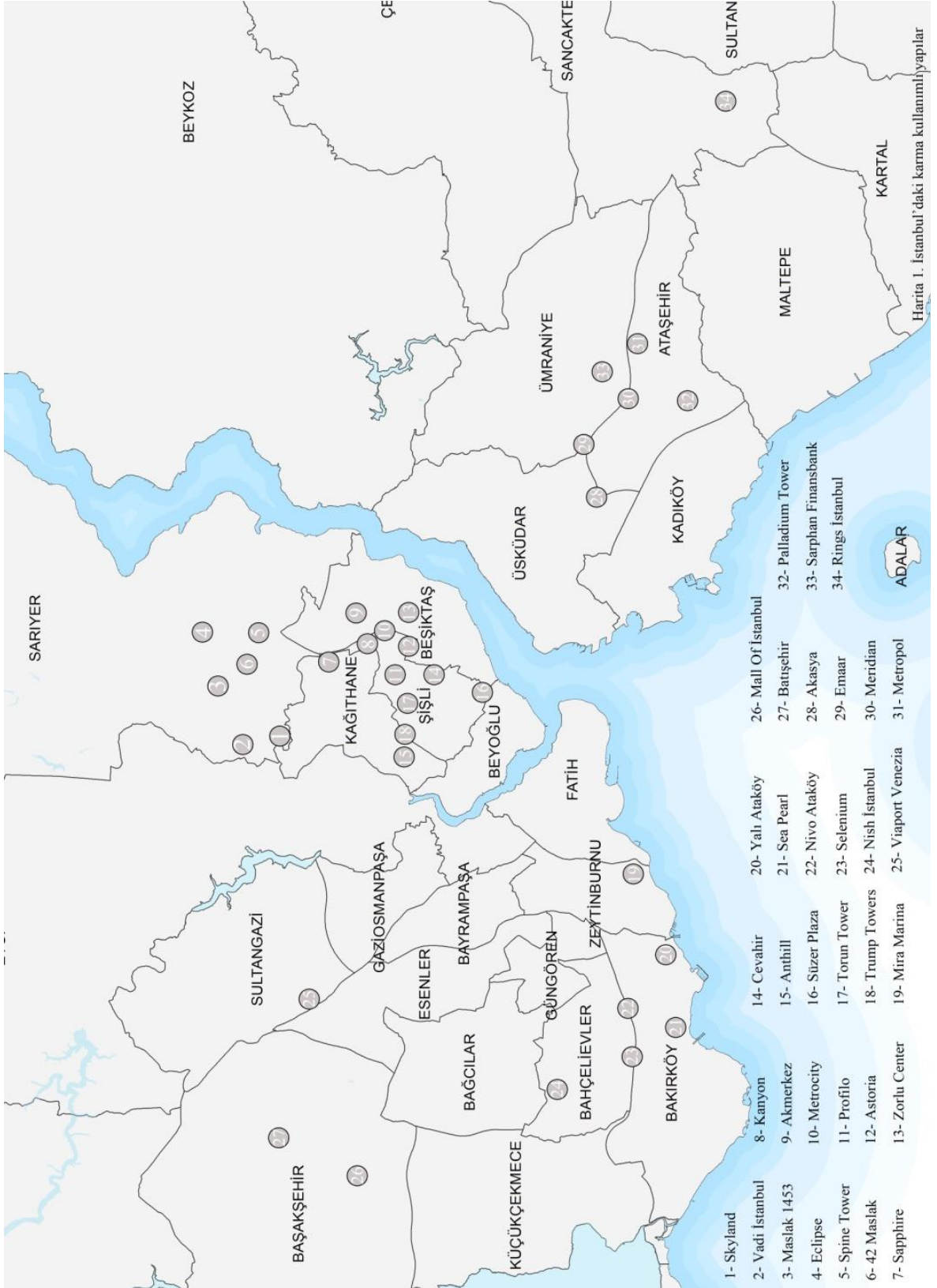
Bu bağlamda tez çalışmasında örnekleme olarak seçilen üç projenin tarihçe içerisinde nasıl konumlandığını anlamak üzere karma kullanımlı yapı tipolojisinin 20.yüzyıl’daki gelişimi önemli örnekler üzerinden, etkin toplumsal gelişmelerle ilişkilendirilerek dönemsel biçimde ele alınacak; ve bu tipolojinin İstanbul’daki gelişimi incelenecektir.

3.3.1. 1990-2000 Yılları

Türkiye’ de 1980’li yıllarda toplu konutların çoğalmasıyla birlikte konut bölgesi kentten soyutlanarak daha kopuk bir hale gelmiştir. Büyük toplu konutlar şehir içinde arazi yetersizliğinden oluşum gösterememiştir. Kentten daha uzak noktalarda oluşum göstermişlerdir. Üretim-tüketim ve konaklama alanları kent içerisinde birbirinden ayrılmıştır. Fakat şehir merkezinde olma isteği, trafik için harcanan zaman sorun olmakla beraber merkezlere yönelim artmıştır. Bu durumların sonucunda karma kullanımlı yapılara ihtiyaç duyularak İstanbul’da da gelişimler göstermiştir.

Kent merkezinde site inşa edecek büyüklükte arsa bulunmaması ve olanların da maliyetlerinin yüksek olması nedeniyle, lüks konut sitelerine göre daha küçük parsellerde, bir anlamda ev-otel olarak kullanılmak üzere çok katlı binalar olarak rezidanslar inşa edilmeye başlamıştır. Bu yapılar barınma işlevinin yanında, alışveriş, eğlence, spor merkezi, ofis yapıları gibi çok sayıda işlevi de bünyesinde barındırmaktadır (Varol, 2009).

İstanbul'da 1990 yıllarından itibaren yapılan karma kullanımlı yapılara örnek projelerin haritası; İstanbul Büyükşehir Belediyesi Bimtaş A.ş. Kentsel Tasarım ve Planlama Müdürlüğünde oluşturulan harita üzerinden işaretlenerek aşağıdaki gibi çizilmiştir.



Şekil 3.29: İstanbul'da karma kullanımlı yapıların haritası (Özbek, S.)

İlk olarak Amerika Birleşik Devletleri'nde banliyölaşma hareketiyle görülen alışveriş merkezlerinin Türkiye'de ilk örneği 1988 yılında İstanbul'da Ataköy semtinde açılan Galleria Alışveriş Merkezi'dir. 1980'li yıllar ithalatın serbestleştiği, ihracatın teşvik edildiği ve kapitalist piyasa ekonomisine geçiş yapıldığı dönem olarak tanımlanmakta ve alışveriş merkezlerinin bu dönemde açılmaya başlamasının başlıca nedenlerinden sayılmaktadır. Alışveriş merkezlerinin İstanbul metropolünde açılması ve gelişme göstermesi İstanbul'un uluslararası kapitalist sistemde güçlü bir ilişki ağına sahip olması ve Türkiye'nin vitrini durumunda olmasından kaynaklanmaktadır. Bu mekânlar tüketim-üretim ilişkileri ve fikri açılarından küreselleşmeye eklemlenmeyi kolaylaştıran ve hızlandıran mekânlardır. 1980'lerin ve 1990'ların tüketime endeksli hâkim kültürel sisteminde imajın, gösterinin ve vitrinde olmanın alışveriş merkezlerinin ortaya çıkışından bugüne kadar popülaritesini korumasında etkili kültürel ve sosyal dayanaklar olduğu kuşkusuzdur (Bilgin,2006).

Çalışmanın bu aşamasında İstanbul'da 1990 sonrası inşa edilen karma kullanımlı yapı proje örnekleri incelenmiştir.

İstanbul'daki ilk karma kullanımlı yapı inşaatı 1993 yılında biten Akmerkez'dir. Akmerkez Etiler-Ulus kavşağında yapılmış olup konut, ofis ve avm bileşelerinden oluşur. Zemin katında yatayda alışveriş bloğu üzerinde düşeyde iki adet ofis ve konut bloğu bulunmaktadır. Konut bloğu da düşeyde tasarlanmıştır (Şekil 3.30).



Şekil 3.30: Akmerkez, Etiler

2006 yılında yapılan Kanyon Büyükdere Caddesi'nde Levent bölgesinde bulunmaktadır. Alışveriş alanı yarı açık organik formlara sahip bir tasarımla oluşturulmuştur. Kanyonun konut bloğunda doğa ile iç içe olma teması yer alır ve yatay bir mimari kullanılmıştır (Şekil 3.31).



Şekil 3.31: Kanyon, Levent

Metrocity Zincirlikuyu Büyükdere Caddesinde'dir. Kapalı bir avlu ve kapalı iç sokaklardan oluşan bir alışveriş merkezi bloğu ile üzerinde düşeyde yükselen bir ofis bloğu ve iki konut bloğu mevcuttur. (Şekil 3.32).



Şekil 3.32: Metrocity, Levent

Astoria Mecidiyeköy yönünde Büyükdere Caddesi aksı üzerindedir. Zeminde alışveriş merkezi ve üzerinde 27 katlı iki kule bulunur. 2007 yılında yapılmıştır (Şekil 3.33).



Şekil 3.33: Astoria, Mecidiyeköy

2015 yılında inşaatı tamamlanan Batışehir Projesi konut-otel-ticaret-ofis kullanımıyla E-5 ve TEM otoyolunun kesiştiği nokta olan Bağcılar semtindedir(Şekil 3.34).



Şekil 3.34:Batışehir, Bağcılar

Zorlu Center Büyükdere Caddesi'nde Zincirlikuyu'da boğaza hakim bir noktada bulunur. İnşaatı 2013'de tamamlanan proje konut, ofis, avm ve otelden oluşur. En alt katı rekreasyon ve alışveriş merkezi olarak kamusal alan oluşturulmuş(Şekil 3.35).



Şekil 3.35:Zorlu Center, Zincirlikuyu

Sapphire konut, alışveriş merkezi ve seyir terasından oluşan karma kullanımlı yapısı 261 m uzunluğuyla yapıldığı zamanın (2011 yılı)Türkiye'nin en yüksek binası idi (Şekil 3.36).



Şekil 3.36:Sapphire, Zincirlikuyu

AnthillResidence Şişli Bomonti'de 2008 yılında inşa edilmeye başlamıştır.150 bin metrekare arazi üzerine 54 katlı iki kuleden oluşur (Şekil 3.37).



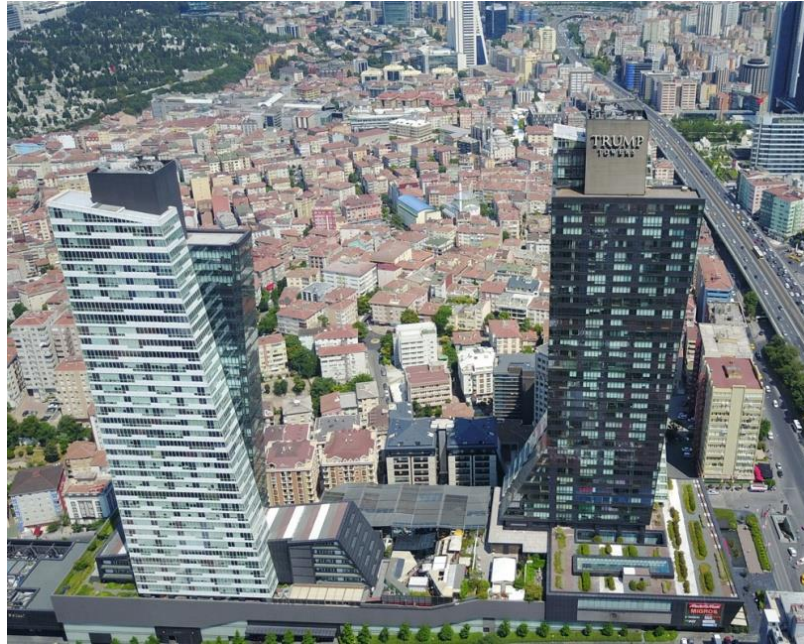
Şekil 3.37:Anthill, Şişli

Süzer Plaza İstanbul'un Dolmabahçe semtinde bulunan 34 katlı bir kuledir. Bünyesinde otel, rezidans, ofis ve ticaret alanları bulunur. En eski karma kullanımlı yapıya örnek olan proje 2001 yılında faaliyete geçmiştir(Şekil 3.38).



Şekil 3.38:Süzer Plaza, Dolmabahçe

Trump Towers Mecidiyeköy semtinde 39 ve 37 katlı iki adet kuleden oluşur. Avm, konut ve ofis bileşenlerinden oluşur (Şekil 3.39).



Şekil 3.39:Trump Towers, Mecidiyeköy

Mall of İstanbul, İstanbul İkitelli'de konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, sinema kompleksi, gösteri merkezi ve kapalı eğlence parkı fonksiyonlarına sahip bir karma kullanımlı projedir. 1081 adet konut birimi, 350 adet mağaza ve 180 adet ofis bulunmaktadır (Şekil 3.40).



Şekil 3.40:Mall Of İstanbul, Mecidiyeköy

Metropol İstanbul, Ataşehir'de TEM otoyolu ve Kozyatağı bağlantı yolu kesişiminde yer alır . Konut, alışveriş merkezi, ofis ve sinema kompleksi fonksiyonları bulunan bir karma kullanımlı yapıdır. 1368 adet konut birimi, yaklaşık 350 adet mağaza ve 250 metreyi aşan yüksekliğinde kule bloğu bulunur (Şekil 3.41).



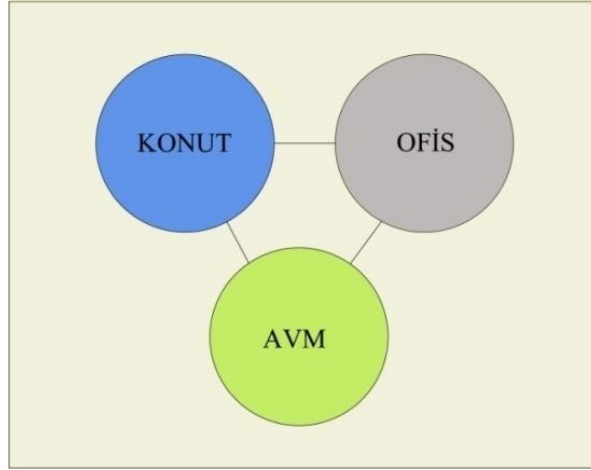
Şekil 3.41 :Metropol, Ataşehir

3.4. Karma Kullanımlı Yapılarda Bulunan Fonksiyonlar

Karma kullanımlı yapılarda bulunan temel fonksiyonlar;

- Konut
- Ofis
- Alışveriş Merkezi

Birbirleriyle bağlantılı olan bu temel fonksiyonlar şematik bir biçimde Şekil 3.42' de gösterilmiştir.



Şekil 3.42: Karma Kullanımda Bulunan Temel Fonksiyonlar Şeması (Özbek, S.)

Karma kullanımlı yapılarda bulunan temel fonksiyonların yanı sıra bunlara ek olan ihtiyaca göre planlanıp projede yer alan fonksiyonlar da bulunur. Bunlar ise;

- Rekreasyon Alanı
- Otel
- Kültür Merkezi
- Anaokulu
- Üniversite Kampüsü
- Cami

şeklinde sıralanabilir. Bu birimler karma kullanımlı yapıyı oluşturan en temel birimler olarak adlandırılabilir. İhtiyaçlara göre birimler artabilir, eklenebilir ve daha donanımlı olması sağlanabilir. Kentin odak noktalarında otel fonksiyonunun, eğitim ihtiyacı olan yerlerde kampüslerin bulunduğu durumlarda olabilir.

Çalışmanın bu aşamasında ise karma kullanımlı yapıyı oluşturan temel birimlerin değerlendirilmesi yer almaktadır. Yapının tasarlanma amacı, çevre koşulları, hitap etmek istediği kullanıcı profili gibi etkenler yapının içerdiği işlevlerini oluşturur. Karma kullanımlı yapı kompleksi bir bütündür fakat işlevleri açısından ayrıca ele alınmıştır. Bu işlevler aşağıdaki anlatılmıştır.

3.4.1. Konut ve Barınma İşlevi

Konaklama ve barınma ihtiyacı neticesinde ortaya çıkan konut fonksiyonu karma kullanımlı yapının en temel faktörlerinden biridir. Karma kullanımlı yapıların merkezde inşa edilmiş olmasından mütevellit konut bu noktada önemli rol oynar. İnsanların merkezde yaşama isteği, karma kullanımlı yapıları oluşturan konut işlevinin en önemli parçasını oluşturmuştur. İnsanlar merkezde yaşarken aynı zamanda karma kullanımın oluşturduğu kent parçasında bulunan diğer fonksiyonlarla iç içe olmayı talep eder.

Karma kullanımlı yapılarda konut farklı tipolojileriyle farklı insan kitlelerine hitap eder. Farklı plan tiplerinde her yaşa ve aile grubuna yönelik alternatifleri olan farklı daire tipleri bulunur. İnsanların bu projelerde konutu tercih etme sebepleri her saat canlı kalabilen mekânlarda olmasıyla tehlikeli alanların bertaraf edilmesi söz konusu olur ve daha güvenli ve konforlu yaşam alanı sunulur. Bu güvenli durum, ulaşılabilirlik, merkezde oluş, karma kullanımlı yapıda konutun değerini bir hayli yükseltmiştir.

Konut karma kullanımlı yapıların yekpare halinde bir parçası iken görüldüğü tasarımlar olduğu gibi, tamamen bağımsız bir şekilde tasarlanmış bir biçimde de görülebilir. Zemin katlarında ticaret alanları bulunabilirken yalnızca konut girişleri olan bloklarda proje tasarımlarına göre farklılık gösterebilir.

Altuğ'a göre karma kullanımlı merkezlerde konut birimlerinin bulunmasındaki asıl sebeplerden biri kent merkezinin canlılığı ve sunulan hizmetlerinin çeşitliliğinden de yararlanılmak istenmesidir. "Karma geliştirmede çeşitli yükseklikte binalar yer almakta, genellikle büro ve konut binaları yüksek bloklardan oluşmaktadır. Konut fonksiyonunun yüksek bloklarda sağlanması konusunda gökdelen ofislerinde çalışanların baskısı olmuştur, onların kent merkezindeki canlılığı, eğlenceye-dinlenmeye yakın olmak ama aynı zamanda manzara görmek ve trafik gürültüsünden uzak bir ortamda yaşamak konusundaki isteklerini bir arada karşılayan yapılar olarak karma fonksiyonlu binalar yararlı bulunmuş ve kent merkezinde gökdelen konutlar istenmiştir" (Altuğ, 1992).

Konut alanlarının karma kullanım kapsamında yer alması kullanıcılara birçok avantaj sunmaktadır. Yasama, çalışma, konaklama, ticaret alanları gibi kullanım alanlarını, sosyal-kültürel faaliyetler ve tamamlayıcı fonksiyonlarla aynı alanda barındıran karma kullanım projeleri, kullanıcılara her türlü ihtiyacı yürüme mesafesinde sunmaktadır. Karma kullanım projeleri kapsamında yer alan konut alanları, rekreasyon alanları, açık ve ortak alanlar, yeme-içme ve alışveriş alanları ile sosyal hayat desteklenmektedir (ULI, 2003).

İlk çağlardan beri gündelik yaşam ile ilişkili olarak dönüşüme uğrayan barınma biçimleri özellikle küreselleşme süreci paralelinde büyük değişimler geçirmektedir. Küreselleşmenin getirdiği tüketim anlayışının hızla kent ve kentli yaşamına nüfuz ettiği günümüz şartlarında konut, karma kullanımlı yapılarda 'rezidans' adı ile kendisine yer bulmaktadır. Bu noktada rezidans kelimesinin karşılığını irdelemek yararlı olacaktır. Rezidans, Fransızca kökenli bir kelime olup „yüksek devlet görevlileri, elçiler vb.nin oturmalarına ayrılan konut anlamına gelmektedir. (Türk Dil Kurumu Sözlüğü) Ancak birçok kaynakta rezidans "otel hizmeti veren konut" şeklinde tanımlanmaktadır. Günümüz kentlerinde ise hızla türeyen lüks sitelerdeki konutlar rezidans adı ile tanıtılmaktadır. Kısacası rezidans kelimesi bir anlam kayması yaşamaktadır. Artık güvenlik, temizlik vb. hizmetler sunan; sosyal tesis, spor alanları, restoran ve sinema gibi birimlerin eklendiği yerleşimlerdeki konutlar rezidans adı ile sunulmaktadır (Yüksel, 2010).

Tüketim odaklı yaşam biçimiyle sürekli değişim yaşayan toplum, kent çeperinde oluşan yapılaşmanın getirdiği olumsuzlukların (ulaşım sorunu, izole yaşam vb.) etkisiyle yeniden kent merkezine dönme ihtiyacı hissettiği zaman yeni bir alternatif ile karşılaşmaktadır. Bu yeni alternatif kent merkezlerinde konumlanan, 'rezidans' olarak tanımlanan genelde çok katlı, lüks konutlardır. Lüks konut siteleri ile bu yeni konutlar, kent içinde ve kent dışında yer almaları ile kullanıcıya iki farklı seçenek oluşturmaktadır. Bir diğer fark ise bu konutların kent içinde değerli ve nispeten daha küçük alanlarda inşa edilme zorunluluğu nedeniyle yaşam biçimini yeniden değiştirmesidir. Konutlar daha küçük alanlara sahiptir ve daha yüksek yapılarda yer almaktadır. Karma kullanımlı yapılarda bu tip konutlar ile sıklıkla karşılaşmaktadır. Merkezi konumları nedeniyle iş alanları ile fiziksel anlamda yakınlığı bulunan bu yapılardaki konut kullanıcıları yemek, temizlik, güvenlik vb. hizmetler almaktadır (Yüksel, 2010).

Uluslararası yatırımcılar, karma işlevli projelerdeki günlük yaşantıyı uzatmanın yollarını ararlar. Karma kullanımdaki konut bileşeni, yalnızca 24 saat aktiviteyi canlı tutmak için gerekli kritik yoğunluğu sağlamaz, aynı zamanda büyük bir süreklilik hissi verir (Akgün, 2010).

Karma kullanımlı yapılarda otel olarak tasarlanıp daha sonrasında konuta çevrilen durumlar olduğu gibi, konutunda otel gibi kullanıldığı durumlar olmaktadır. Bazı konut birimleri otel olarak işletilmektedir. Günümüzde insanlar ev konforunda otel odaları tercih ettikleri için, bu ihtiyacı karşılamaktadır. Bu birimler firmalar ve ya insanlar tarafından kiralanmaktadır.

3.4.2. Ofis ve Çalışma İşlevi

İnsanların çalıştığı mekânlar ofis, büro ve ya iş yeri gibi isimlerle adlandırılır. İş şartlarının durumuna göre iş yeri mekânları da değişiklik gösterir. Zamanla değişen çalışma şartları ile birlikte, çalışma mekânları da dönüşüme uğramıştır.

19. yüzyıl' da üretim ve çalışma biçimlerinde yaşanan köklü değişimler nedeni ile ofis mekânı artık konuttan bağımsız bir mekân olmaya başlamıştır. Bu döneme kadar yapılan işler küçük çaplı ve az sayıda çalışana sahip olduğu için daha küçük ölçekli yapılarda; çoğunlukla yaşama birimleri ile birlikte tasarlanmaktadır. Ancak bu dönemden sonra çağdaş ofis yapıları üretilmeye başlanmıştır. 20. Yüzyıl' da iş sektörünün hızla büyümesi ile modern çalışma birimlerine duyulan ihtiyaç devam etmiştir. Bugün sıklıkla karşılaşılan ulusal ve uluslararası firmalara, bankalara ya da holdinglere ait ofis yapıları küreselleşmenin etkileri dolayısı ile dünyanın birçok kentinde karşımıza çıkmaktadır (Yüksel, 2010).

Karma kullanımlı yapılarda ofis birimleri farklı plan tiplerinde olmakla beraber esnek yapıya sahip olup büyüyen ve küçülen mekânlar olarak tasarlanmaktadır. Bu ofisler genellikle yüksek katlıdır ve buralarda çalışmak insanların ekonomik düzeyi açısından prestij göstergesidir. Teknolojik gelişmelerle birlikte mekânsal anlamda birden fazla çeşitli opsiyon sunan ofis birimleri kentin merkezinde, karma kullanımlı yapıların içerisinde yer almaya başlamıştır.

Ofis işlevinin karma işlevli yapıların içerisinde yer almasının en önemli nedenlerinden biri de gece kullanımlı işlevler barındırması sayesinde güvenlik sorununu en aza indirmesidir. 1980'lerdeki karma işlevli projelerin (konut, otel gibi ikincil kullanımlarının yanında) baş işlev olan ofisler, 1990-2000'lerde daha az yer işgal etmeye başladı. Oysaki ofis mekânının karma işlevli yapıdaki yeri her ne olursa olsun, yatırımcıya metrekare başına en fazla gelir sağlayan bileşendir ve otel-avm gibi kullanımların talebini yaratan bir bileşendir. Buna ek olarak, büyük uluslararası şirketler, karma işlevli yapılarda her zaman arzulanan kullanıcılar olmuşlardır. Çünkü bu tip şirketler, bir yandan projenin çok büyük bir kısmını kiralarken diğer

yandan marka niteliğindeki isimlerinin projeye getireceği değer, diğer küçük şirketleri de bu merkeze çekecektir. ABD’de karma işlevli projelerin ofis kısmını a-sınıfı ofisler kiralamaktadır (Akgün, 2010).

Teknolojik olanakların artması, ofis yapılarının mekânsal örgütlenmesini değiştirmiş, yeterli otopark alanlarına ve sağlam altyapı sistemlerine sahip yeni ofis binalarının yapılmasını sağlamıştır. Aynı zamanda merkezi iş alanlarında yer alan iş kuleleri metropol kentin prestijini arttıran yapılar olarak görülmektedir. Tapan’a göre büyük sarayların, katedrallerin yapılma amacı gibi yüksek yapıların yapılmasındaki amaçlardan biri; ekonomik, yönetsel gücü dile getirmek, teknolojinin, sermayenin, emeğin ve toprağın bir bileşkesi olan ekonomik gücü ve egemenliği simgelemektir (Tapan, 1989).

3.4.3. Alışveriş ve Sosyal Alan İşlevi

İnsanların alım satım ihtiyaçlarını giderdiği en temel aktivitelerden biri alışveriş yapmaktır. Eskiden ticaret birimleri kentin dokusu içinde doğal bir şekilde konutların zemin katlarında faaliyet gösterirken zamanla bu alışveriş alanları da toplumsal dönüşüme uğrayarak günümüzdeki çağdaş alışveriş mekânları haline gelmiştir.

Tüm ticaret merkezleri için genel geçerliliği olan planlama ilkeleri şöyle özetlenebilir:

- Coğrafi açıdan – nüfus yoğunlukları göz önüne alınarak- merkezi bir konumda olması,
- Ticaret bölgesinde yaya ve taşıt ulaşımının iyi çözülmüş olması, mümkün olduğu oranda yaya bölgeleri yaratarak yaya ve taşıt trafiğinin birbirinden ayrılması,
- Gerek müşteriler ve gerekse de servisler için yeterli park yerinin düzenlenmesi

- Merkezde bulunması gereken çeşitli donatım tesislerinin örgütlenmesinin iyi incelenmiş olması ve tüm söz konusu çalışmanın bir bütünlük oluşturacak biçimde planlanması gereklidir (Ersoy, 2012, s. 436).

Postmodern kentle ilgili tartışmalar mekânın farklılaşmasının kavranmasını gerekli kılmaktadır. Bu farklılaşma en belirgin şekilde, Edward W. Soja'nın 'siber mekân' tanımlamasında görülebilmektedir. Thorns, modern ve postmodern kentin alanlarını mukayese ederken mekânsal değişiklikleri, şehrin kenarının, bölgesel merkezlerinin ve hipermarketlerin gelişimi olarak açıklanmaktadır. Thorns ayrıca, postmodern şehrin iki yüzü olduğunu ve alışveriş merkezlerinin bu şehrin birinci yüzünde yer aldığını da belirtmektedir. Fonksiyonları açısından geçmişin kent meydanı veya sokak ve caddelerin işlevlerini yerine getiren ancak kullanım izni bakımından sınırsızlığın olmadığı Post-modern alanların başında alışveriş merkezleri gelmektedir. Sanayileşme sonrasında ortaya çıkan yeni üretim-tüketim ilişkileri ve iletişimdeki gelişmeler kamusal alanlar konusunda da bazı farklı uygulamaları beraberinde getirmiştir. Bu pekişmeyi İstanbul için örneklendirecek olursak neoliberal kentleşme politikalarıyla birlikte kent merkezi Levent-Maslak aksında gökdelen formunda yoğunlaşarak gelişmesine devam eder iken, kentin hem merkezinde hem de yeni gelişme alanlarında alışveriş merkezlerinin (AVM) sayısı hızla artmıştır. 1990'lardaki avmlere 2000-2008 arasında 47 yeni avm eklenmiştir (Taşçı, 2014).

Özellikle metropolitan şehirlerin çevresinde oluşturulmaya başlanan uydu yerleşkelerde ise bu merkez çoğunlukla bir alışveriş merkezi olarak ortaya çıkmaktadır. Zamanla, bu iki işlev için tek bir mekân oluşturma ihtiyacına binaen alışveriş merkezleri ortaya çıkmıştır. Alışveriş merkezlerinin ilk uygulamaları 19.Yüzyılın başlarında ortaya çıkmaya başlayan kapalı pasajlardır. İlki 1800 senesinde Paris'teki Panoram Pasajı olup yapılar bazı değişikliklerle bugünkü biçimini alan alışveriş merkezlerine dönüşmüşlerdir. Gördükleri işlevler açısından kent halkının toplanma mekânları olan alışveriş merkezleri eskinin meydanları gibi bir merkez olma özelliğini de kazanmaya başlamışlardır. Konut değerlerinin bu merkezlere yakın ya da uzaklıkla belirlenmeye başlanması, eskinin çarşıya yakınlığı olarak algılanabilir. Hatta bir adım ileri gidilerek, burasının tanımsal olarak kentin

meydanı olduğunu iddia eden örneklerle de karşılaşılmaktadır (Sağlam,2017 ve Taşçı, 2014).

Karma kullanımlı yapılarda, ticaret işlevine karşılık gelen birimi alışveriş merkezi oluşturmaktadır. Alışveriş merkezi, hem büyük sermaye ile üretilen karma kullanımlı yapıların ticari gelir elde etmesini hem de yapının kent ve kentli ile ilişkisinin sürekliliğini sağlamaktadır. Günümüzde alışveriş merkezi, içerisinde sadece mağazaların bulunmadığı, sosyal ve kültürel birimlerle desteklenen bir mekân niteliğindedir. Tüm bu ticari birimler karma kullanımlı yapının barınma ve çalışma birimlerinden farklı olarak karma kullanımlı yapı sakini olmayan kitlelere de ulaşmayı amaçlamaktadır. Diğer deyişle, bu yapıların genel kullanıcı kitlelerine açık yüzünü ticari birimler oluşturmaktadır. Tekil alışveriş merkezlerinde olduğu gibi karma kullanımlı yapılar bünyesindeki alışveriş merkezleri de yüz değiştirmekte ve toplumun hayatında yalnızca alışveriş mekânı olmanın dışına çıkmaktadırlar. Günümüzde hoş zaman geçirme merkezleri olarak da nitelenen alışveriş merkezleri, kentlinin sosyal yaşantısında kendine yer bulmaktadır. Bu durum, alışveriş merkezi içerisinde yer alan ek birimler ile sağlanmaya çalışılmaktadır. Eğlence, spor ve kültür başlıkları altında toplanabilecek bu birimler yapının içerisinde tekil bir hacme sahip olabileceği gibi, dağınık olarak da yerleştirilen özel işletmelerdir (Yüksel, 2010).

Karma kullanımlı yapıların insanlara sunduğu bir diğer işlev ise rekreasyon alanları ve kamusal alanlardır. İnsanlar bu alanlar sayesinde sosyal aktivitelere olanak bulurlar. Kent içinde arazi yoğunluğu sebebiyle bulunamayan bu alanlara, karma kullanımlı yapıların alternatif kamusal alanlar üretmekte olduğu gözlemlenmektedir.

3.5. Karma Kullanımlı Yapıda Konut

Konutun kapsamlıca tanımı ilk bölümde yer almıştır. Aşağıdaki bölümlerde ise örnek projeler üzerinden konutun karma kullanımdaki yapısı değerlendirilmiştir.

3.5.1. Konut Kullanımında Yaşanan Değişimler

Karma kullanımlı yapıda konut fiziki, sosyal ve ekonomik açıdan değişimlere uğramıştır. Konutun değişimine etki eden fiziksel unsurların başında sanayi devrimi, makineleşme, kentleşme, teknolojinin gelişmesi, kırsaldan kente göç ile birlikte nüfusun yoğunlaşması ve kent merkezindeki alanların azalması söz konusudur. Konutun fiziksel açıdan değişimlerini incelersek;

- Konut vaziyet planında bütün bir kompleksin parçası oldu
- Konum itibari ile kent merkezlerinde yerini aldı
- Metrekare olarak eskiye göre daha küçüldü ve modüler bir hale geldi
- Konut yüksek yapılarda oluşmaya başladı
- Konutların plan tipleri, oda büyüklükleri değişti
- Eski konutların kapalı mutfaklarına göre daha çok açık mutfaklar görülmeye başlandı
- Konuta ulaşım bütüncül bir karma kullanımın içinden mümkün oldu
- Balkonlar, kat bahçeleri ve teras adını aldı
- Cephe özellikleri, cephe malzemeleri değişti
- Simgesel bir forma dönüştü
- Kat yükseklikleri ve pencere boyutları değişti
- Konuta ait otopark problemleri çözüldü
- Konutta kullanılan malzeme yüzyıllar içerisinde değişime uğradı

Sosyal açıdan konutun değişimleri sosyal tabakalarda yaşanan değişimler, aile ve birey olarak yaşam sürme değişimleri, sınıf farklılıkları gibi açılardan değişimlere uğramıştır. Sosyal açıdan değişime uğrayan konutu değerlendirecek olursak ;

- Aile ve toplum yapısının değişmesiyle birlikte daha bireysel yaşanan konut tiplerine ihtiyaç duyuldu ve bu durumun sonucunda konutun küçülmesine olanak sağlandı
- Ekonomik açıdan sınıf farklılıkları oluşması neticesiyle insanlarda daha üst seviye mimari bir konutta yaşama isteği oluştu

- Konfor istekleri ile beraber otel rahatlığında ev hizmetleri bulunan 'rezidans' tipi dairelerde yaşama isteği
- Şehirde suç oranlarının artmasıyla beraber tehlikeli durum yaratması probleminden dolayı güvenli konut sitelerinde yaşama isteği
- Ekonomik ve kültürel değişimler sebebiyle farklı sınıflara ait olma isteği

Karma kullanımlı yapılarda konut fiziki ve sosyal açıdan olduğu gibi ekonomik açıdan da oldukça değişime uğramıştır. Kent merkezindeki arsa fiyatlarının yüksekliğiyle birlikte, konuta eklenen özellikler de onun değerini artırmaktadır. Güvenlik, otopark ve rekreasyon gibi sosyal donatılara sahip konutun, tüm ihtiyaçları karşılama olanağı vermesi açısından ekonomik olarak da değeri yükselmiştir.

3.5.2. Karma Kullanımlı Yapılarda Kullanılan Konut Tipolojileri

Karma kullanımlı yapılarda konut birden fazla tipolojide karşımıza çıkmaktadır. Değişen toplumsal ihtiyaçlar, aile yapısı, postmodern toplumda seküler bakış açısının getirdiği bireysellik doğrultusunun oluşturduğu ihtiyaçlar neticesinde, konutlar farklı tipte seçeneklerde karşımıza çıkmaktadır. Sosyo-ekonomik duruma göre orta gelir grubunun tercihlerinde konutlar daha küçülürken, sosyo-ekonomik durumu yüksek gelir grubunda ise hizmet alma imkanı veren rezidans tipi konutlar ya da geniş ve lüks tercihlere cevap veren konutlar inşa edilmektedir. Karma kullanımlı yapılarda metrekare, alan ve oda sayısı değişen stüdyo daire tipi olan 1+0, 1+1, 2+1, 3+1,4+1,5+1 şeklinde daire tipleri bulunur. Bu daire tiplerinin özelliklerine göre farklı isimleri bulunmaktadır ve aşağıdaki gibi mevcuttur;

- Daire tipi, loft tipi, dubleks tipi, penthouse tipi
- Kat bahçeli daire tipi, teraslı konut tipi, bahçe katlı konut tipi, balkonlu konut tipi

3.5.3. Karma Kullanımlı Yapıda Konut ve Kullanıcı Profili

Karma kullanımlı yapılarda konut tipleri birbirinden farklı seçeneklerle karşımıza çıktığı gibi kullanıcı profili de birbirinden farklı tiptedir. İhtiyaçlara, sosyo-ekonomik duruma, bir evin içerisinde kaç kişi yaşadığına bağlı olarak kullanıcı şekli de çeşitlilik göstermektedir. Belli bir gruba ait olma hissi, ekonomik açıdan prestijli görünme istediği doğrultusunda kullanıcılar karma kullanımlı yapılarda yaşamayı tercih etmektedir. Bunun dışında yalnız yaşayan güvenlik ihtiyacına gereksinim duyan kullanıcı da bu yapılarda yaşamayı güvenli bulur. Bireylerin konfor isteğiyle ve ekonomik gücüyle birlikte ihtiyaçlarına karşılık veren konut tiplerini seçtikleri görülmektedir.

4. İSTANBUL KENT MERKEZLERİ ÜZERİNDEN ALAN ÇALIŞMASI

Bu bölümde seçilen örneklerin İstanbul'un Sarıyer ilçesinde gelişmekte olan kent bölgelerindeki alan incelenecektir ve projelerin haritadaki konumları gösterilecektir.

4.1. Kağıthane-Ayazağa Bölgesi Alan Çalışması

Sarıyer İstanbul'un Avrupa yakasında yer alır ve güneyinde Beşiktaş, güneybatısında Şişli, batısında ise Eyüp Sultan ilçeleri bulunur. Kuzeyinde Karadeniz doğusunda ise İstanbul Boğazı ile çevrilidir. Sarıyer ilçesi toplamda 152.000 m2 alana sahiptir.²⁶



Şekil 4.1: Sarıyer'in İstanbul Haritasındaki Konumu

Seçilen örnek projeler Kağıthane Deresi ve Ayazağa Deresi aksında bulunmaktadır. Sarıyer ilçesi sınırlarına ait bu bölge, projelerin bulunduğu akstır. Bu bölge İstanbul'un gelişmekte olan önemli kent merkezlerinden biridir. Çalışma alanı aşağıdaki haritada şekil 4.2' de gösterilmiştir.

²⁶ İ.B.B. Harita ve Arşiv Birimi



Şekil 4.2: Kağıthane-Ayazağa Aksı

4.2. Örnek Projelerin Seçim Kriterleri

Yapılan çalışmalar bütününde Sarıyer ilçesine bağlı Kağıthane-Ayazağa aksı seçilmesinde bazı kriterler belirlenmiştir. Bunlar şu şekildedir;

- Projeler, İstanbul'un gelişmekte olan kent merkezindedir,
- Yapılar Cendere Caddesi aksında inşa edilmiştir,
- Yapılar 1990 yılı sonrasına aittir ve günceldir,
- Yapılar aktif olarak kullanılmaktadır,
- Yapılarda karma kullanımlı fonksiyonlar bir aradadır,
- Yapılar barınma işlevine sahiptir.

Yapılar, kent merkezinde bulunması sebebiyle yoğun bir kullanıcı kitlesine sahiptir. Aktif olarak kullanılıyor olması projelerin güncelliği ve karşılaştırmalı değerlendirmenin doğruluğu açısından önem arz etmektedir.

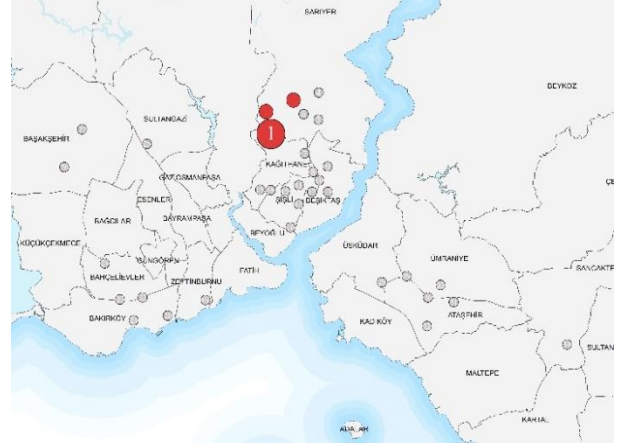
Çalışmanın bu bölümünde İstanbul'dan seçilen üç projenin; konumu, mimari özellikleri, işlevleri çizimlerle ve fotoğraflarla tanıtılıp konut birimleri üzerinden analizleri yapılacaktır. İstanbul'da bulunan karma kullanımlı yapıların dağılımı aşağıdaki haritada gösterilmiştir (Şekil 4.3). Seçilen üç proje İstanbul'un Sarıyer ilçesine bağlı farklı semtlerinde yer almaktadır. Haritada "1" numaralı olarak görülen Skyland projesi Seyrantepe'nin aşağısında Cendere Caddesi'nde yer almaktadır. Haritada "2" numaralı olarak görülen Vadistanbul projesi Cendere Caddesi'nde Ayazağa semtine bağlı, Skyland projesinin karşısında yer almaktadır. Haritada "3" numaralı olarak görülen Maslak 1453 projesi ise Ayazağa semtinde, Maslak'ın aşağısında yer almaktadır.



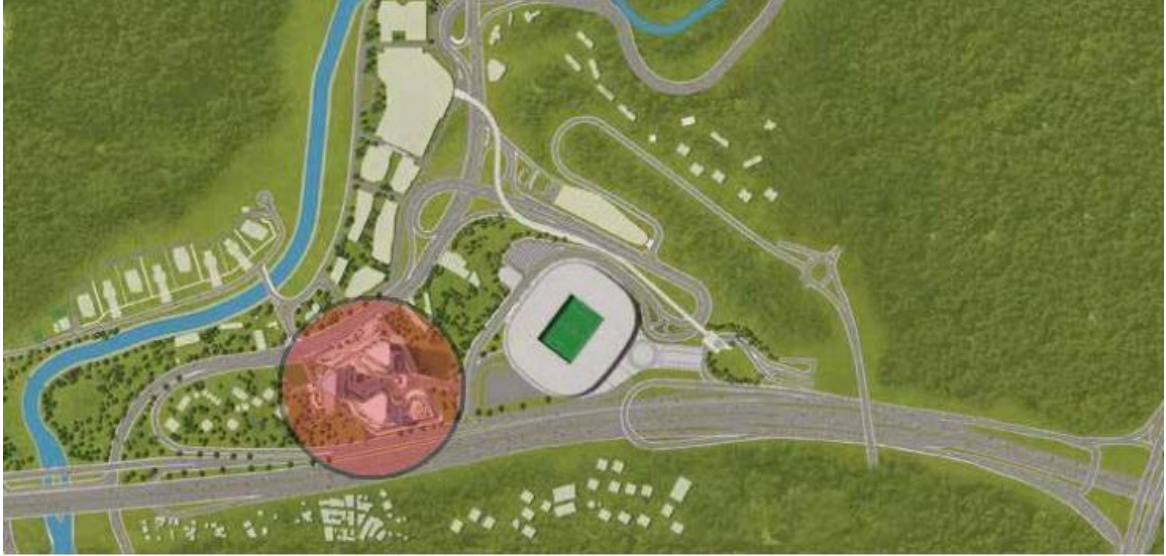
Şekil 4.3: İstanbul'da karma kullanımlı yapılar haritasında seçilen üç örnek projenin konumu (Özbek, S.)

4.3. SKYLAND (Sarıyer Belediyesi 3 ada, 32 parsel)

KİMLİK KARTI	
Lokasyon	Seyrantepe
Arsa Büyüklüğü	46.000 m ²
İnşaat Alanı	666.555 m ²
Avm Alanı	90.000 m ²
Ofis Alanı	100.000 m ²
Konut Alanı	476.000 m ²



Şekil 4.4: Skyland Haritadaki Konumu

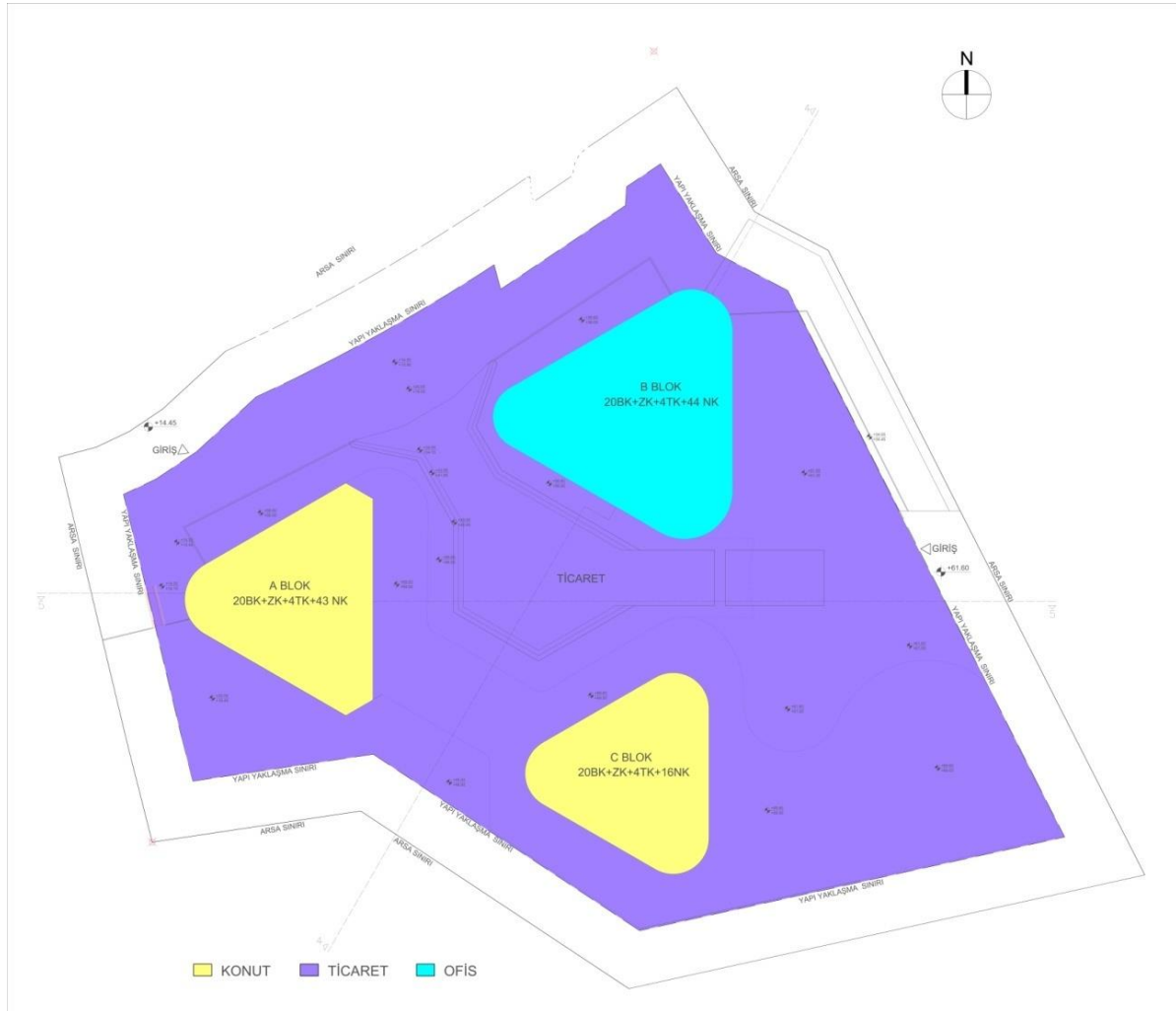


Şekil 4.5: Skyland Vaziyet Planı

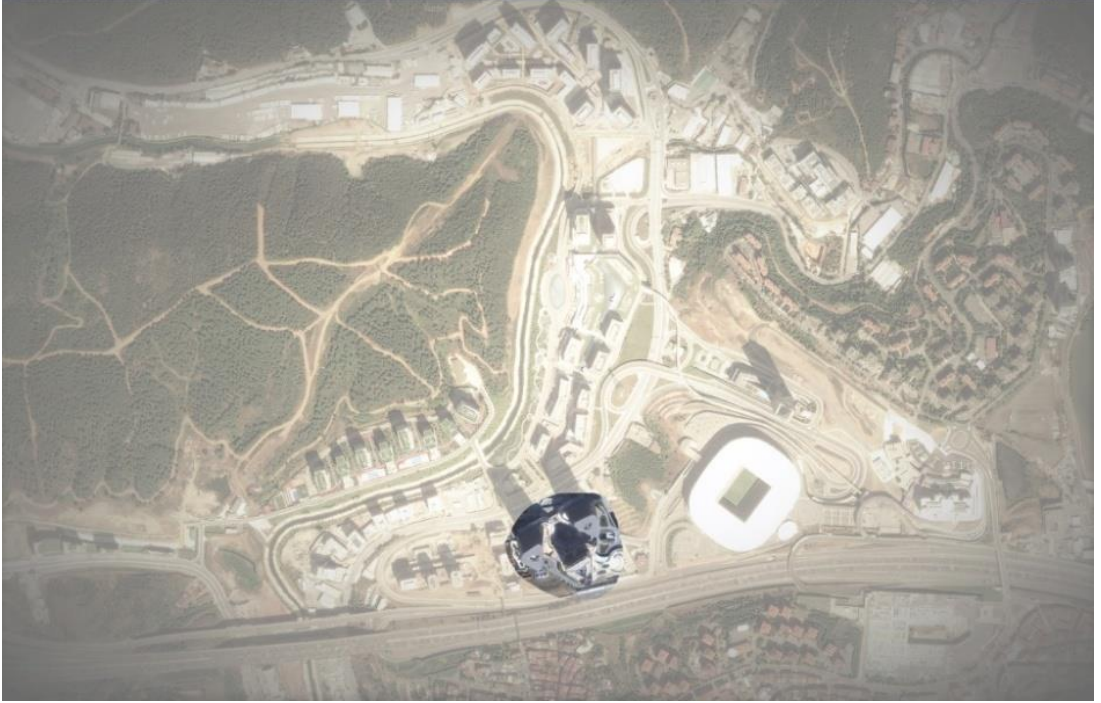


Şekil 4.6: Skyland GörSELLERİ (Özbek, S.)

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri : Skyland İstanbul'un kuzeybatısında Sarıyer ilçesi, Seyrantepe- Ayazağa bölgesinde yer almaktadır. Sarıyer Belediyesi'ne ait 3 ada 32 parselde bulunmaktadır. Vadistanbul'un güneydoğusunda bulunan ada üzerine inşa edilmiştir. İstanbul'un gelişmekte olan bölgesi Seyrantepe'de yer alan Skyland projesi toplu taşımaya yakın bir konumdadır ve ulaşım alternatifleri bulunmaktadır. Projenin çevresinde hastane, metro istasyonu, okullar, kültür ve sanat merkezleri bulunmaktadır. Aşağıdaki görsellerde; Şekil 4.7 de Skyland projesinin vaziyet planı fonksiyon şeması, 4.8 de harita içerisindeki konumu, Şekil 4.9 de Skyland genel görünümü gösterilmiştir.



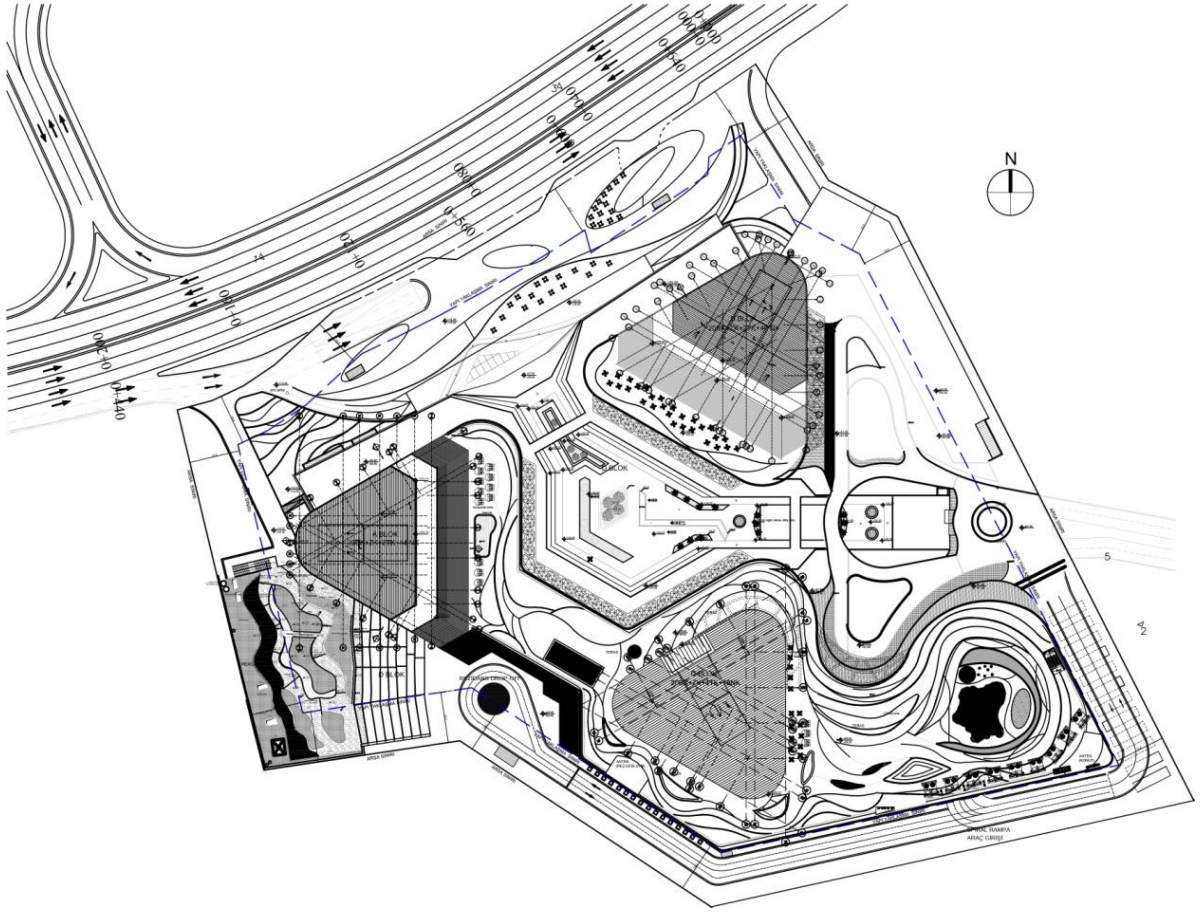
Şekil 4.7 : Vaziyet Planı Fonksiyon Şeması (Özbek, S.)



Şekil 4.8: Skyland'in harita içerisindeki konumu (Özbek, S.)

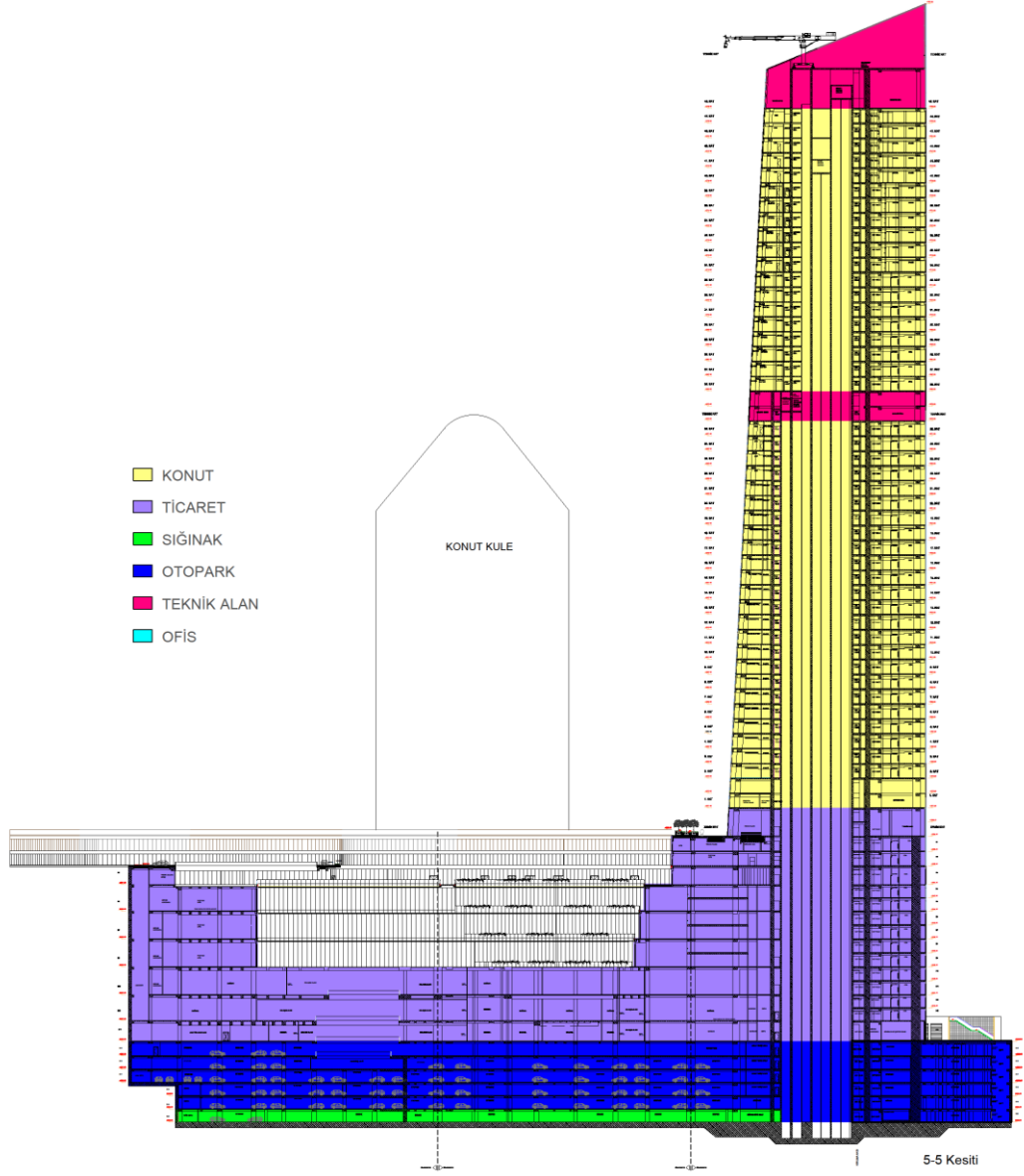


Şekil 4.9: Skyland Genel Görünümü (Özbek, S.)



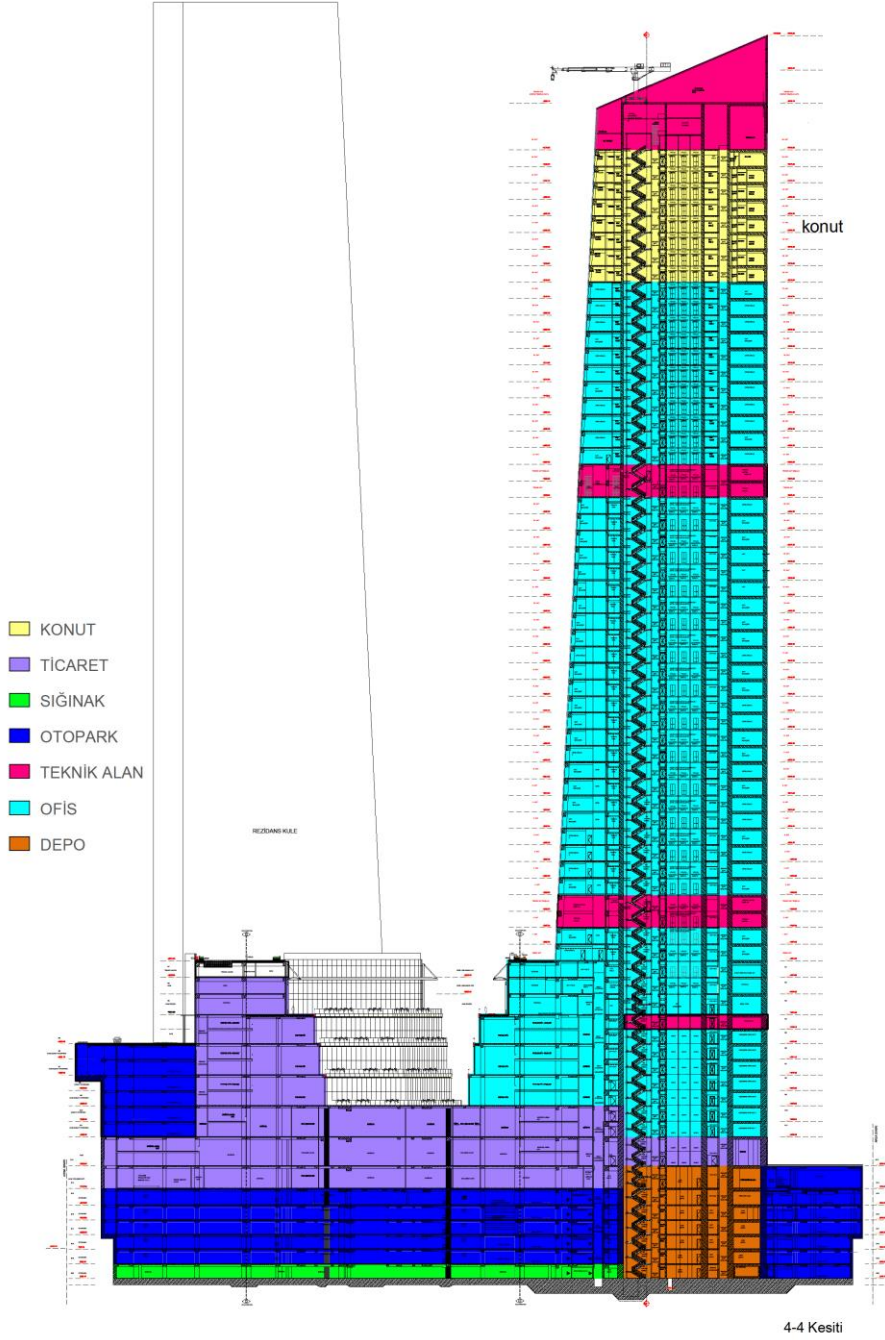
Şekil 4.10 : Skyland Vaziyet Planı (Belediye Arşivi)

- Konut, ofis, otel ve alışveriş merkezi olarak planlanan tasarım daha sonrasında otel fikrinden vazgeçilerek konuta dönüştürülen bir kullanım haline getirilmiştir.
- Yapımına 2012 yılında başlanan Skyland İstanbul projesi 46.000 metrekare alan üzerinde konumlandırılmış üç kule, onları birbirine bağlayan meydan ve bu meydana yer alan alışveriş merkezinden oluşmaktadır.



Şekil 4.11: Skyland Boykesit Fonksiyon Şeması (Özbek, S.)

Skyland karma kullanımlı projesinin boydan alınmış kesiti üzerinden işlevlerin dağılımları şekil 4.11 'de ve şekil 4.12' deki gibi gösterilmiştir. Konut, ticaret, sığınak, otopark, teknik alan, ofisler boyanarak lejantla birlikte gösterilmiştir.



Şekil 4.12: Skyland Boykesit Fonksiyon Şeması (Özbek, S.)

- **KONUTLAR**

Skyland projesinde konut büyüklükleri 56 metrekare ile 322 metrekare arasında değişen projede

- 1+0' lar 61,90-77,74 m2,
- 1+1'ler 89-106,40 m2,
- 2+1'ler 106,40-128,43 m2,
- 3+1'ler 196,38-198,02 m2 ve
- 4+1'ler 321,80 m2 olarak planlanmıştır.

Projede yarı açık alanları mevcut olan teras evler de bulunmaktadır. 476.000 metrekare toplam konut inşaat alanı mevcuttur. 3 kuleden küçük olan kule önce 300 odalı ve 550 kişilik konferans salonlu otel olarak tasarlanmış, daha sonra konuta çevrilmiştir.

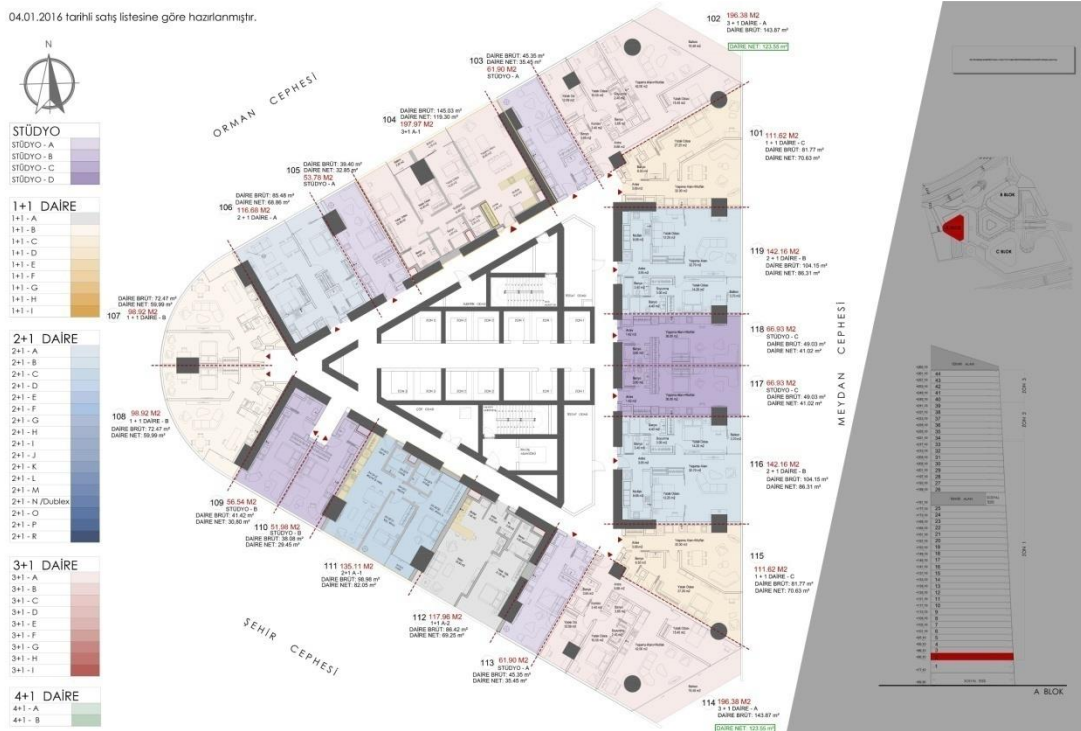


Şekil 4.13: Skyland Konut Kulesi(Özbek, S.)



Şekil 4.14: Otel kulesi olarak tasarlanıp konuta çevrilen kule (Özбек, S.)

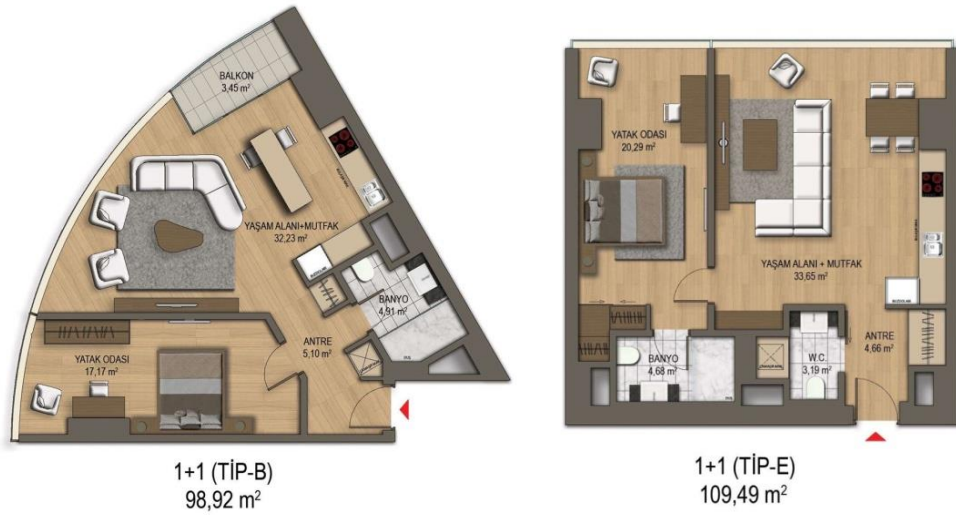
04.01.2016 tarihli satış listesine göre hazırlanmıştır.



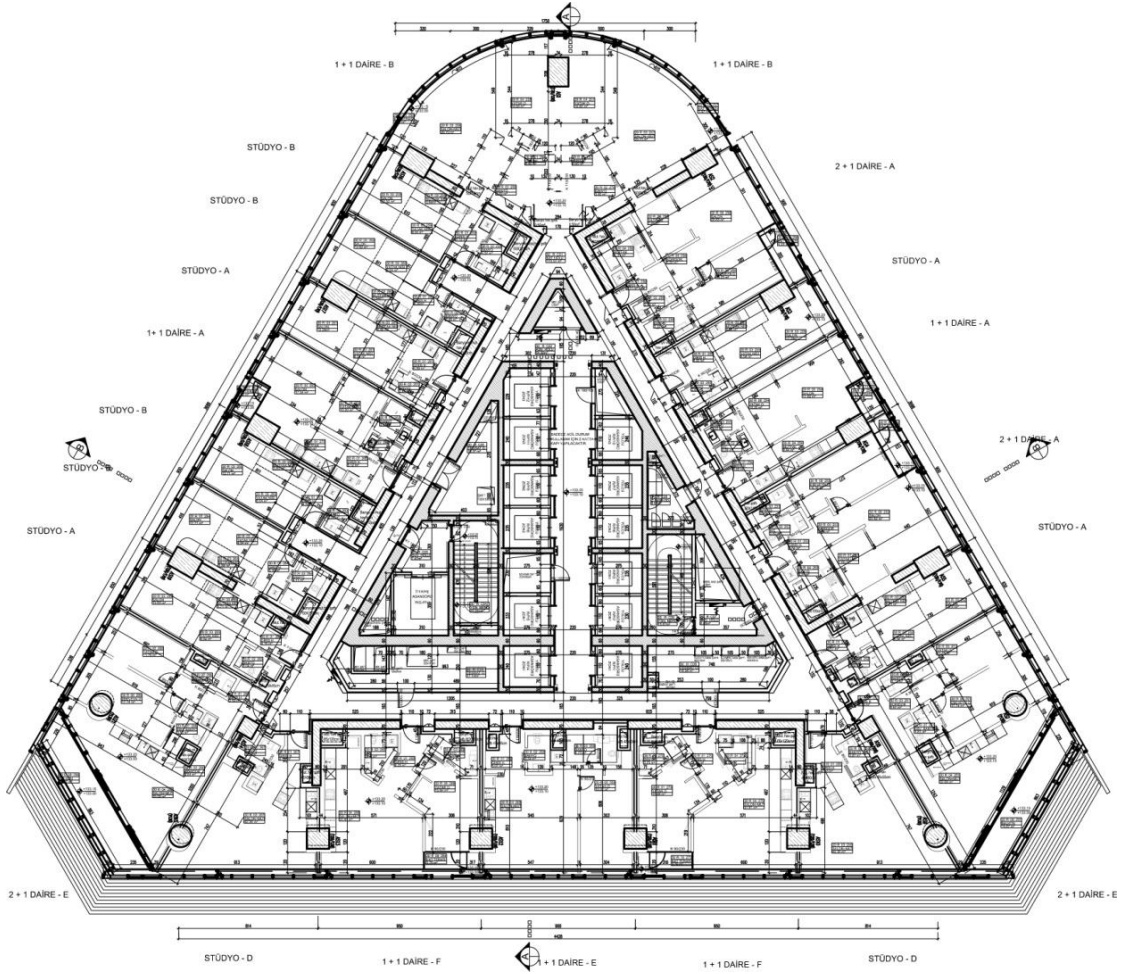
Şekil 4.15: Skyland Konut Bloğu Kat Planı (Eroğlu Gayrimenkul Geliştirme)



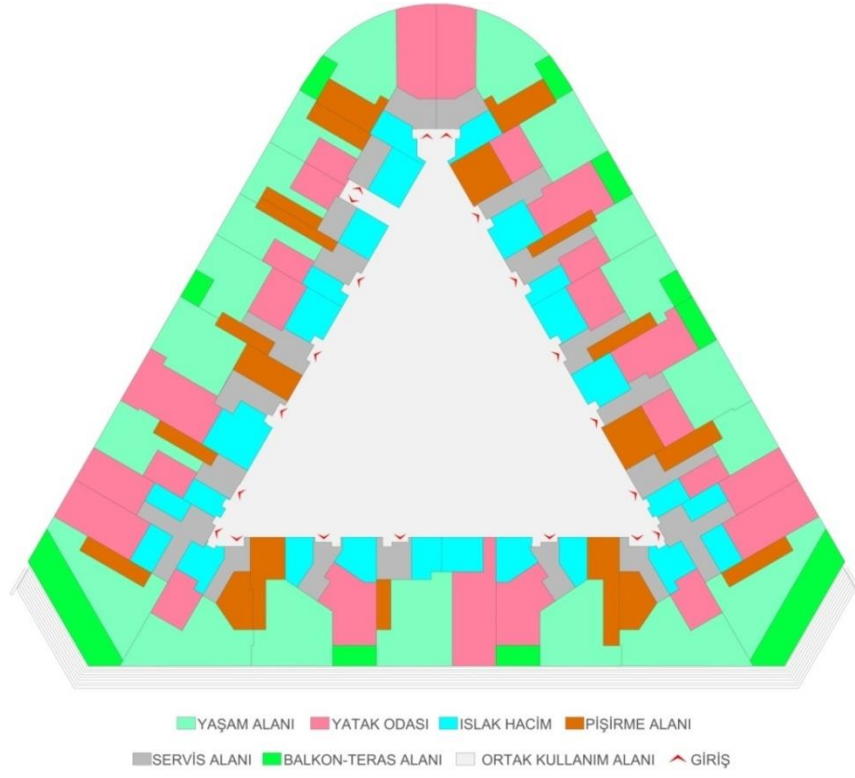
Şekil 4.16: Skyland Terasevler Konut Bloğu Kat Planı (Eroğlu Gayrimenkul Geliştirme)



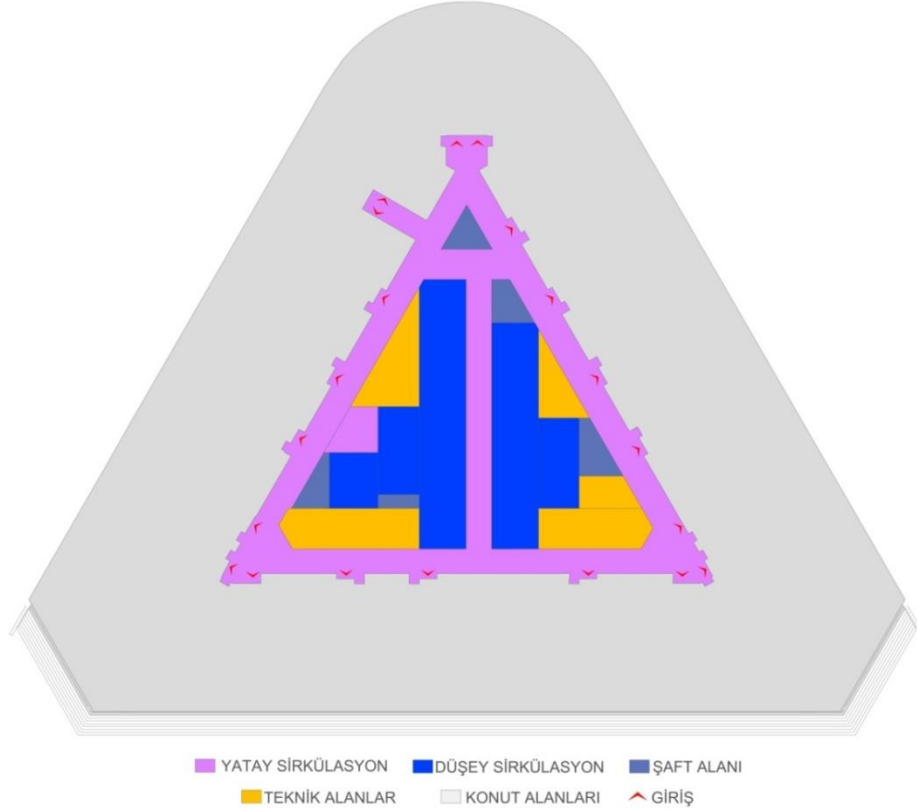
Şekil 4.17: Skyland Konut Plan Tipleri Örnekleri



Şekil 4.18: Skyland Kat Planı (Belediye arşivi)



Şekil 4.19: Skyland Kat Planı Yerleşim Diyagramı (Özbek, S.)



Şekil 4.20: Skyland Kat Planı Sirkülasyon Alanı Diyagramı (Özbek, S.)

Skyland projesi örnek kat planları üzerinden incelendiğinde farklı konut tipleri ve sirkülasyon çözümü gözlemlenmektedir. 12 adet asansör ve 2 adet merdivenle birlikte düşey sirkülasyon çekirdeği çözümlenmiştir. Konut bloğu kat planında

- 1+0, 1+1, 2+1, 3+1 tiplerinde daireler yer almaktadır. Bu daireler 61 m² ile 143 m² arasında değişmektedir.
- Teras evlerin kat planlarında ise 1+1, 2+1 ve 3+1 konut planları yer almaktadır.
- Bu konutlar teras evlerde 72 m² ile 153 m² kareleri arasında değişmektedir. Bu tipolojide olan dairelere teras evler adının denmesi sebebi ise dairelerin odalarından kendilerine ait camekânlı balkonlara çıkış olmasıdır.

Skyland projesinin konut birimleri büyük üçgen bir formun içerisinde, ortası çekirdek alanı olarak düşünülüp, etrafında konut birimlerinin yer alması şeklinde tasarlanmıştır. Çekirdek birimleri yatay ve düşey sirkülasyon olarak çözülmüştür. Çekirdeklerin arkalarında kalan alanlar teknik alanlar ve shaft alanları olarak değerlendirilmiştir.

Konut bloğuna ana giriş ofis ve alışveriş merkezlerinde olduğu gibi doğrudan sağlanmaktadır. Konut girişinde güvenlik bulunmaktadır. Ayrıca konutlara otoparktan direkt olarak girişler mevcuttur.

Konutlara ulaşım toplu taşıma, özel araç ve yaya olarak sağlanmaktadır. Konut blokları, cephelerine göre orman, Vadistanbul, çevreyolu ve şehir manzaralarına sahiptir. Skyland kuleleri ortalama birbirine eşit mesafede tasarlandığı için konut birimi daha özel bir alanda kalmamıştır. Ofis kulesiyle eşdeğerdir. Küçük olan kule ise öncelikle otel olarak tasarlanıp daha sonrasında konut bloğuna çevrilmiştir.

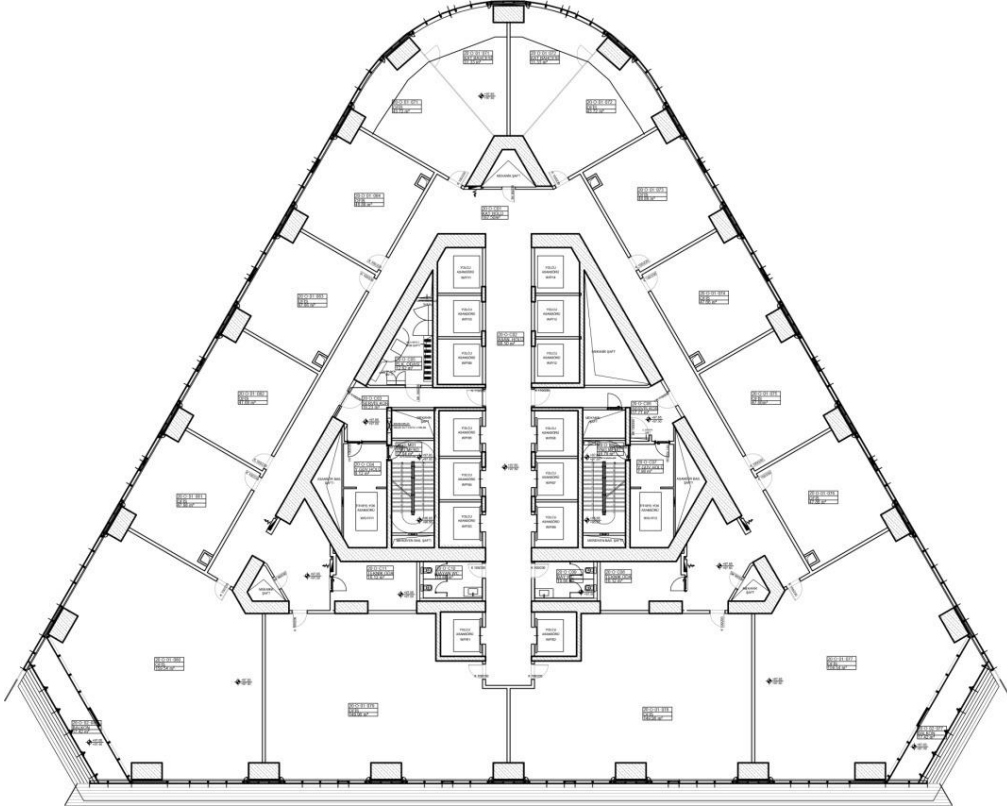
- **OFİSLER**

Skyland’ de 504 adet ofis bulunmaktadır. Skyland İstanbul’un Tower ofislerinden, 360 derece Belgrad Ormanı ve İstanbul şehri manzarası görülmektedir.

- 628 ofisin bulunduğu Skyland İstanbul’un ofis kulesi toplam 120 bin metrekare ofis alanından oluşmaktadır.
- Tower ofisler 83 metrekareden birleştirilerek her katta 2 bin metrekareye kadar istenilen büyüklükte tasarlanabilen yapıya sahiptir.
- Skyland İstanbul’da tek katta 190 metrekareden 1200 metrekareye kadar genişleyebilen Loft ofisler ise 7 metre tavan yüksekliğindedir. Loft ofisler, Skyland İstanbul’un üç kulesini birleştiren meydana bakmaktadır.
- Flat ofisler toplamda 17 bin 500 metrekarelik alanıyla beraber Cendere Caddesi üzerinden direkt giriş imkânına sahiptir.
- 6 bağımsız bölümden oluşan Loft ve Flat ofislerin her bir bölümünde farklı giriş, lobi, güvenlik ve doğrudan Gastro Court alanına çıkan asansörler gibi detaylar da yer almaktadır.



Şekil 4.21: Skyland Ofis Kulesi (Özbek, S.)



Şekil 4.22: Skyland Ofis Kat Planı (Belediye Arşivi)

- **ALIŞVERİŞ MERKEZİ**

Alışveriş merkezi 3 kulenin birbirine bağlandığı meydanın altında 90.000 metrekare ve toplamda 7 kattan oluşmaktadır. Avm' nin altında ise 3.500 araçlık otopark bulunmaktadır. Projede kapalı yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, spor salonu, fitness salonu, sosyal tesis, sauna, spa merkezi, yürüyüş alanları, tenis kortu, basketbol sahası, çocuk parkı, cafe, restaurant, eğlence merkezi, 24 saat güvenlik bulunmaktadır.



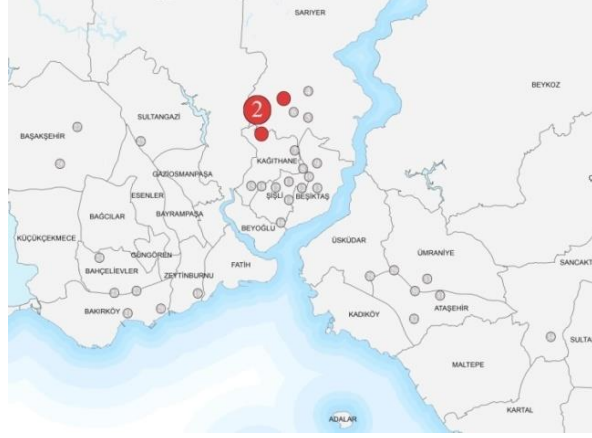
Şekil 4.23: Skyland Alışveriş Merkezi (Özbek, S.)



Şekil 4.24: Skyland Alışveriş Merkezi (Özbek, S.)

4.4. VADİSTANBUL (Sarıyer Belediyesi 10627-5,10628,10629,10637 ada)

KİMLİK KARTI	
Lokasyon	Ayazağa
Arsa Büyüklüğü	424.000 m2
İnşaat Alanı	1.100.000 m2
Avm Alanı	70.000 m2
Ofis Alanı	240.000 m2
Konut Alanı	700.000 m2
Otel Alanı	52.500 m2



Şekil 4.25: Vadistanbul Haritadaki Konumu



Şekil 4.26: Vadistanbul Vaziyet Planı (Özbek,S.)



Şekil 4.27: Vadistanbul Görselleri (Özbek, S.)

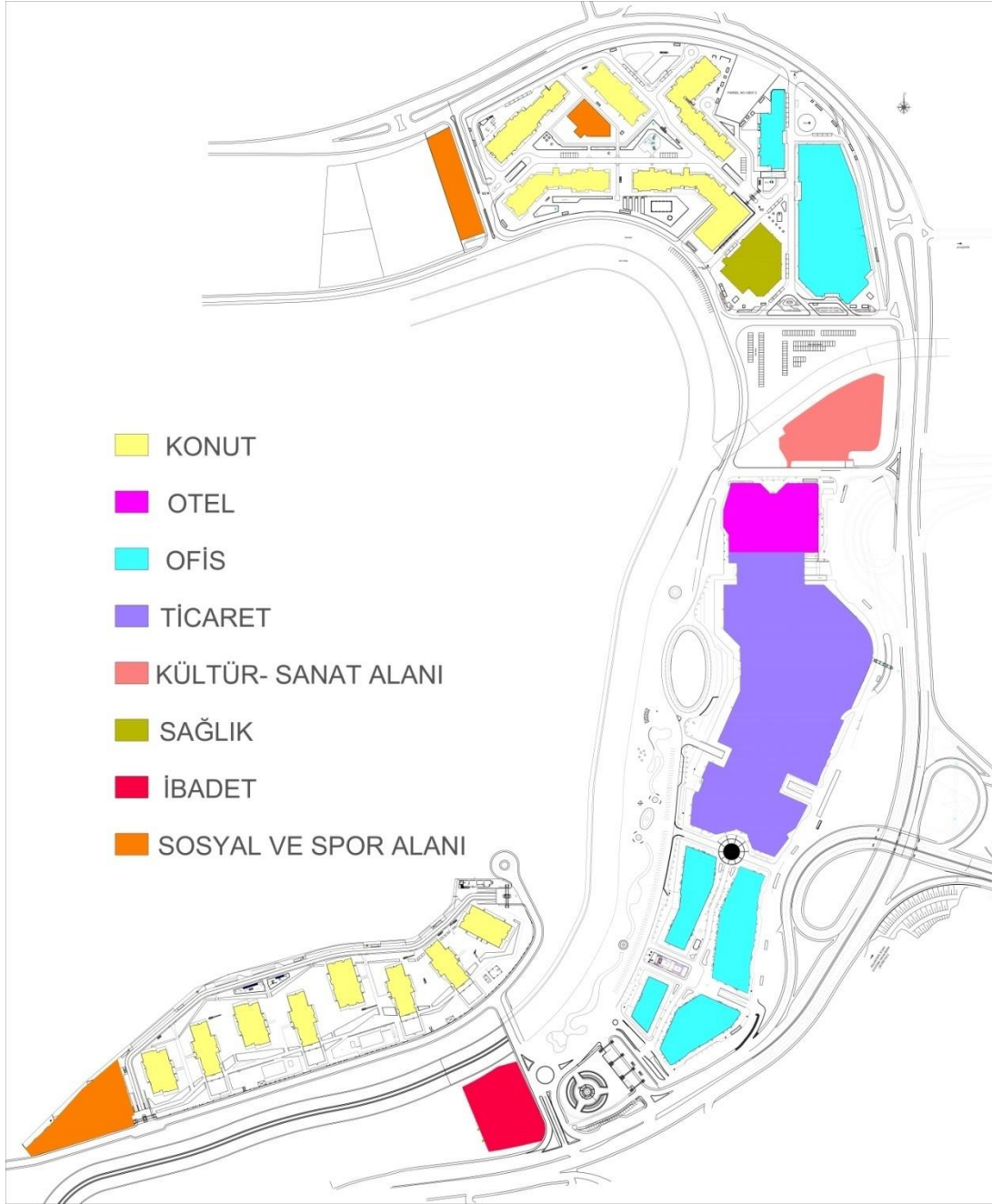
Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: Vadistanbul, İstanbul'un kuzeybatısında Avrupa Yakası Sarıyer İlçesi Ayazağa bölgesinde Sadabad deresinin etrafında bulunan karma kullanımlı projedir (Şekil 3.4). Sarıyer Belediyesi'ne ait 10627, 10628, 10629, 10637 adaları üzerine inşa edilmiştir. Arazi Belgrad ormanlarıyla çevrili bir alan içinde yer almaktadır. Toplamda 424 bin metrekarelik arsada geliştirilen Vadistanbul, 3 farklı etaptan oluşmaktadır. Projede ofis alanları, alışveriş merkezi, cadde mağazaları ve oteller bulunmaktadır. İçerisinde kreş ve rekreasyon alanı mevcuttur. Havaray hattı Vadistanbul'un içinden geçerek şehir metrosuna bağlanır. Vadistanbul yatay düzlemde tasarlanan karma kullanımdır.



Şekil 4.28: Vadistanbul Haritada Konumu (Özbek, S.)



Şekil 4.29: Vadistanbul Genel Görünüm



Şekil 4.30: Vadistanbul Vaziyet Planı Fonksiyon Şeması (Özbek, S.)

- **KONUTLAR**

Vadistanbul'un konutları iki etapta oluşur. Vadi teras ve vadi bulvar olarak iki grup konut alanı mevcuttur.

- 8 blokta 56 farklı daire tipi ile toplam 1.111 konuttan oluşur.

- Vadistanbul'un üçüncü ve son etabı ise 2.000 konut ile ofis alanlarında oluşuyor.
- Projede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 dubleks daire tipleri yer alır. Konutlar 2016 yılında teslim edilmiştir.



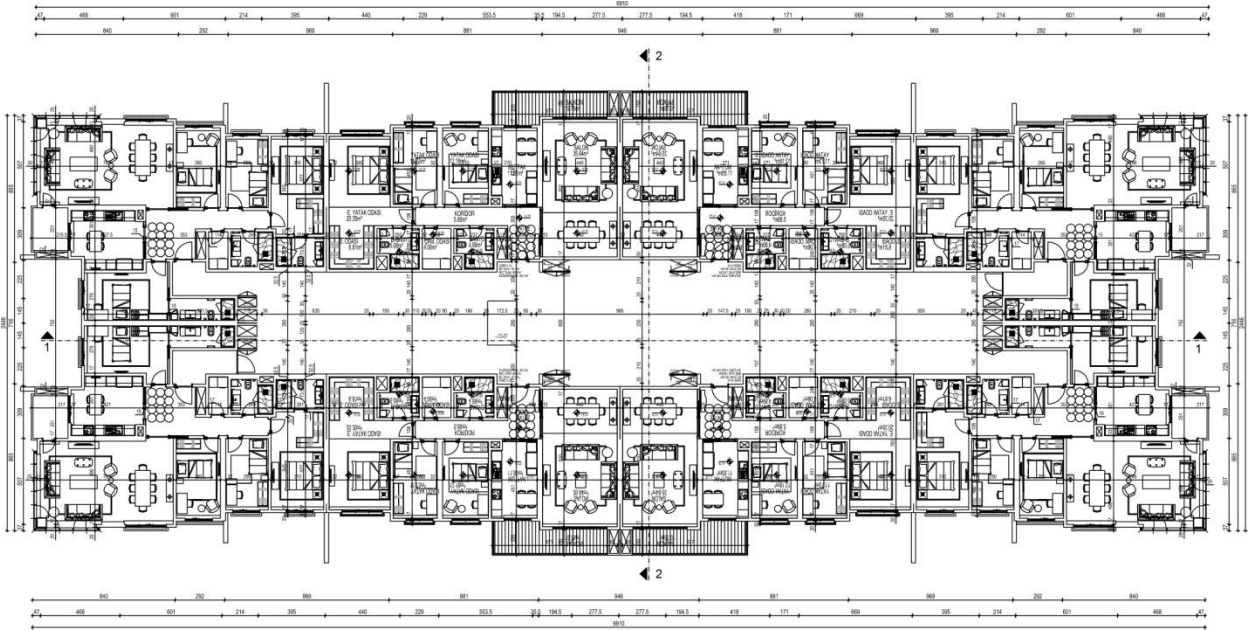
Şekil 4.31: Vadistanbul Bulvarı Konutları Vaziyet Planı



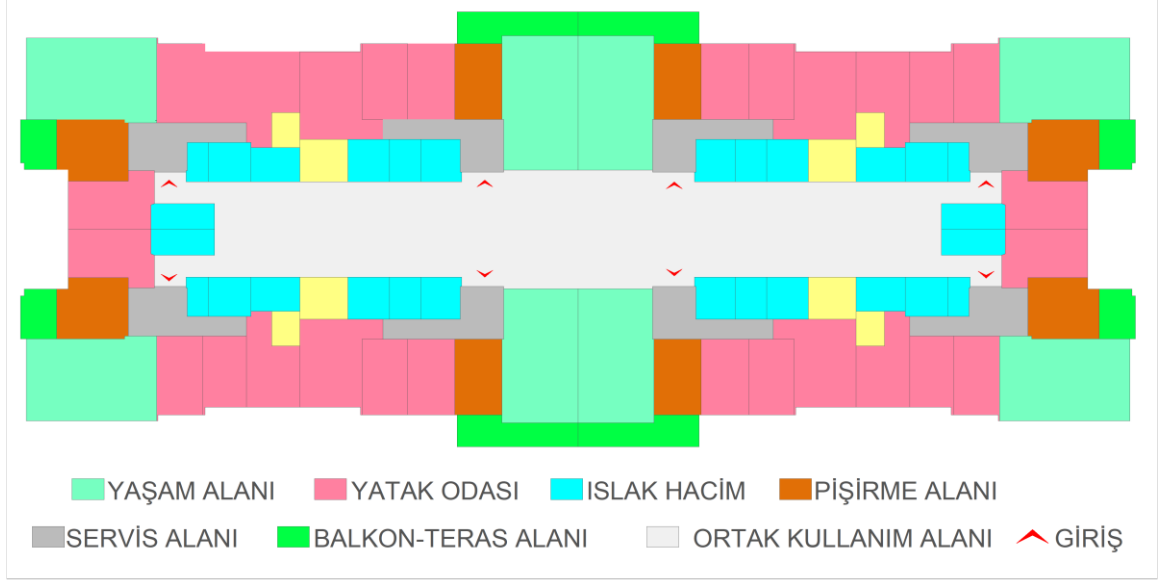
Şekil 4.32: Vadistanbul Bulvarı Konutları (Özbek, S.)



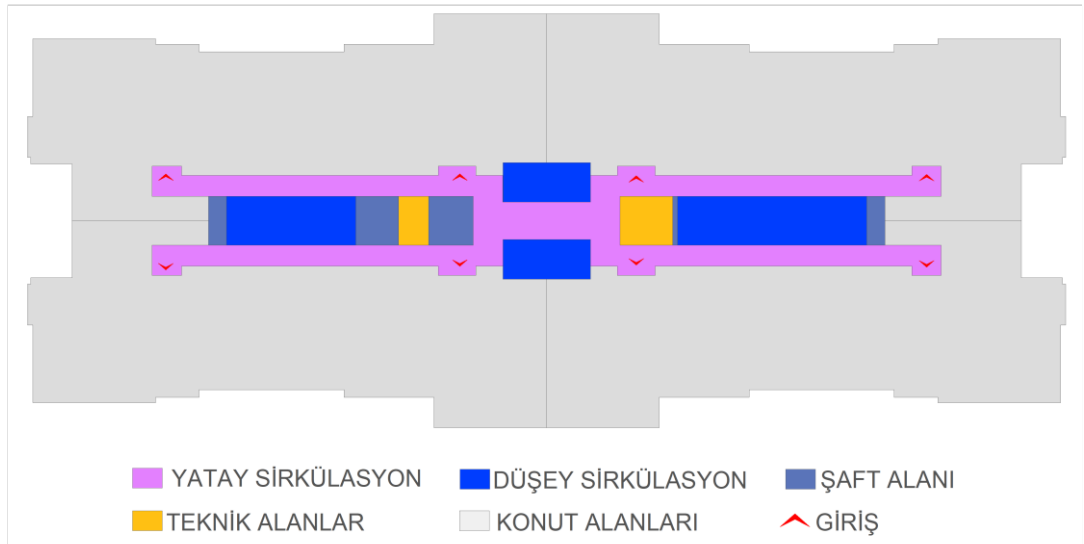
Şekil 4.33: Vadistanbul Teras Konutları (Özbek, S.)



Şekil 4.34: Vadistanbul Kat Planı (Belediye Arşivi)



Şekil 4.35:Vadistanbul Konut Tipleri Çözümlemesi (Özbek, S.)



Şekil 4.36:Vadistanbul Kat Planı Sirkülasyon Çözümlemesi (Özbek, S.)

Konut plan tipleri: Vadistanbul Teras ve Bulvar etabında 1+1 konut tipinden 5+1 konut tipine kadar farklı konut planları bulundurmaktadır Bu plan tiplerine örnekler aşağıdakilerdir.



Şekil 4.37: 1+1 76.63 m2 plan tipi



Şekil 4.38:2+1 123.15 m2plan tipi

Vadistanbul'un konut tipleri çözümlemesi şemasını incelediğimizde; dikdörtgen uzun bir formun içerisinde ortası çekirdek birimleri, etrafı konut alanları olarak tasarlanmış olduğunu görmekteyiz. Kat planı sirkülasyon çözümleme şemasında görüldüğü gibi yatay ve düşey sirkülasyon dikdörtgen formun ortasında, bu birimlerin arkalarında kalan kısımlarında ise teknik alan ve shaft alanları çözümlemesi yapılmıştır.

Konut birimlerinde yaşam alanı, yatak odası, ıslak hacim, pişirme alanı, balkon-terasa alanları mevcuttur.

- **OFİSLER**

Vadistanbul projesinde ofisler yatay mimari şeklinde tasarlanmış olup 300.000 metrekare alandadır ve 6.000 araçlık otoparkı bulunmaktadır.

- Projede 25.500 metrekare toplam alana sahip 5 yıldızlı otel bulunmaktadır.



Şekil 4.39: Vadistanbul Ofis Kat Planı (Arkiiv)



Şekil 4.40 :Vadistanbul Ofis Birimleri(Özbek, S.)



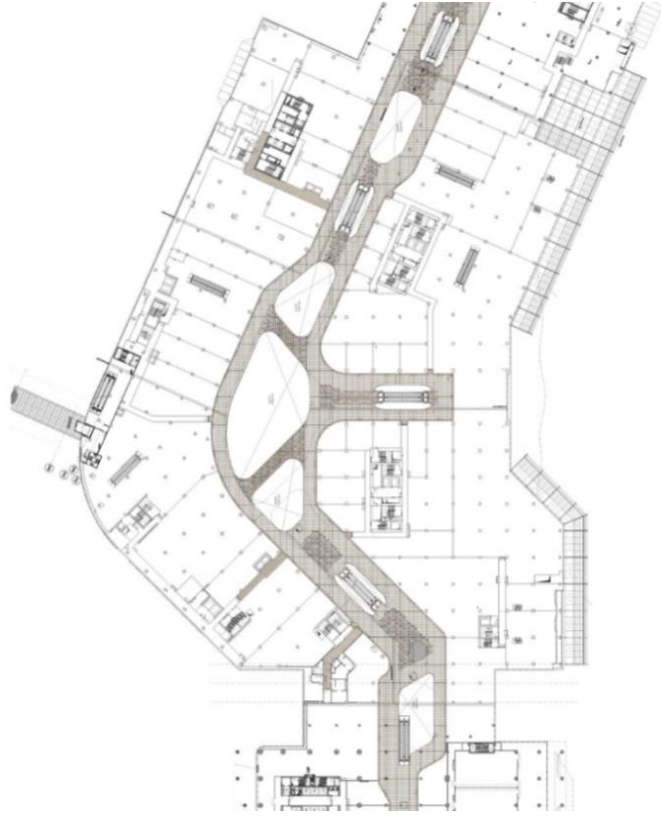
Şekil 4.41:Vadistanbul Otel Birimi (Özbek, S.)



Şekil 4.42:Vadistanbul Bulvar Ofis Birimleri (Özbek, S.)

- **ALIŞVERİŞ MERKEZİ**

Alışveriş Merkezi 103.000 metrekarelik alandadır ve 760 metre uzunluğundaki cadde üzerinde yer alan 22 bin metrekarelik cadde mağazaları ve restoranları,kafeleri bulunur. Alışveriş merkezi 2017 yılında bitmiştir.



Şekil 4.43: Vadistanbul Avm Kat Planı (Arxiv)



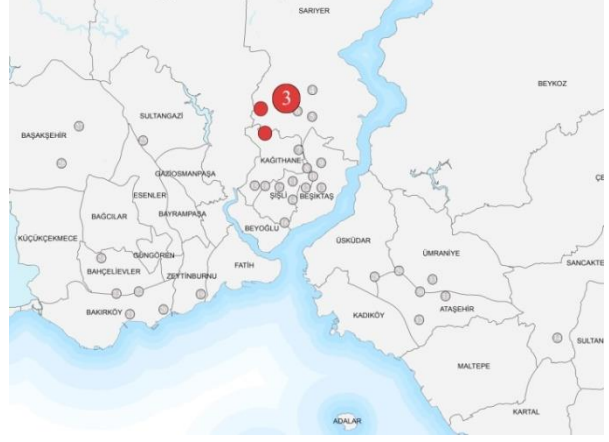
Şekil 4.44: Vadistanbul Alışveriş Merkezi Girişi (Özbek, S.)



Şekil 4.45: Vadistanbul Alışveriş Merkezi İç Mekan (Arkiv)

4.5. MASLAK 1453 (Sarıyer Belediyesi 10622 ada, 2 parsel)

KİMLİK KARTI	
Lokasyon	Ayazağa,Sarıyer
Arsa Büyüklüğü	314.000 m2
İnşaat Alanı	2.000.000 m2
Avm Alanı	300.000 m2
Ofis Alanı	450.000 m2
Konut Alanı	1.250.000 m2



Şekil 4.46: Maslak 1453 Haritadaki Konumu



Şekil 4.47: Maslak 1453 Vaziyet Planı (Özbek,S.)



Şekil 4.48: Maslak 1453 Görselleri (Özbek,S.)

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: Maslak 1453, İstanbul'un kuzeybatısında Avrupa Yakası'nda Maslak'ın aşağısında Ayazağa bölgesinde Fatih Ormanı'nın yanında bulunmaktadır. Proje 2012 yılında başlamış 2015 yılında tamamlanmıştır. Gelişmekte olan Seyrantepe bölgesine 5 km yakınlıkta bir konumdadır. Sarıyer Belediyesi'ne ait 10622 ada, 2 parsel üzerine inşa edilmiştir. Etrafında yerleşim yerleri, üniversiteler, metro durağı, oteller bulunur. 314 dönüm arazi üzerine yaklaşık 2 milyon metrekare inşaat alanı oluşturulmuştur. Toplamda 24 kuleden oluşan Maslak 1453'te en yüksek kule 55 katlı en düşük kule ise 21 katlıdır. Proje bünyesinde konut, ofis, otel, üniversite, alışveriş caddesi, tiyatro, çocuk oyun alanları, spor salonları bulunmaktadır.



Şekil 4.49: Maslak 1453'ün harita içerisindeki konumu(Özbek, S.)



Şekil 4.50: Maslak 1453 Genel Görünümü(Özbek, S.)



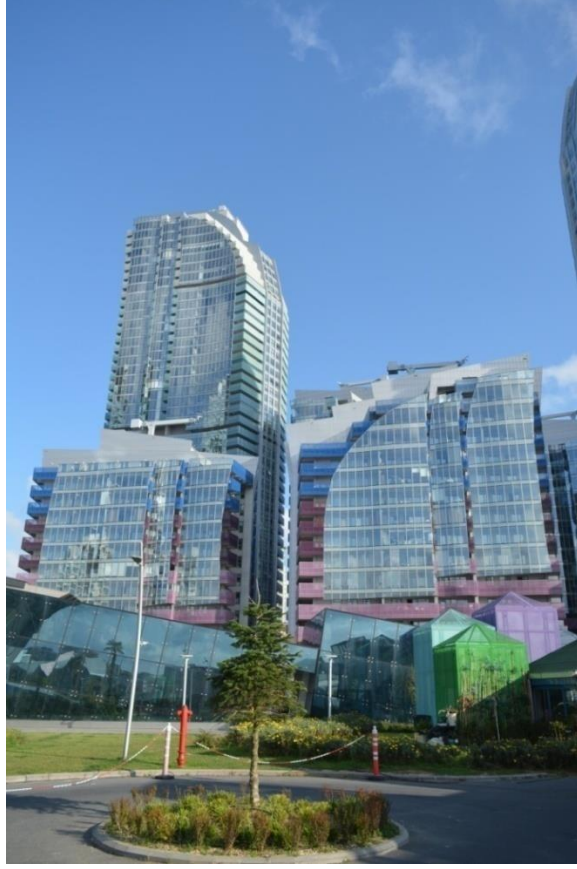
Şekil 4.51: Maslak 1453 Vaziyet Planı İşlev Şeması (Özbek, S.)

- **KONUTLAR**

Maslak 1453 ağırlıklı olarak konuttan oluşmuş bir karma kullanımlı projedir. 642 konuttan oluşan teras evlerden cadde 1453'e direk bağlantı noktası mevcuttur. Teras evler asansörler ile otoparklara direk bağlantılı olacak şekilde tasarlanmıştır.

Her bir teras evin kendine ait resepsiyon bölümü ve güvenliği bulunmaktadır. Teras evler yeşil bir alan ve doğa manzaralı cepheye bakacak şekilde konumlandırılmıştır. Maslak 1453 A, B ve C bloklar olmak üzere 3 farklı tipte 24 adet kuleden oluşmaktadır. Kulelerde kat yükseklikleri;

- 3,25 ila 3,5 mt arasında değişen 4.147 adet konut yer almaktadır. Cadde 1453'ten kulelere direk bağlantı imkânı ve otoparklara doğrudan asansörler aracılığı ile bağlanma imkânı bulunmaktadır.
- Projedeki konut tipleri 1+0, 1+1, 1,5+1, 2+1, 2,5+1, 3+1, 3,5+1 ve 4+1, 5+1, 6+1, loft ve dubleks daire tipidir.



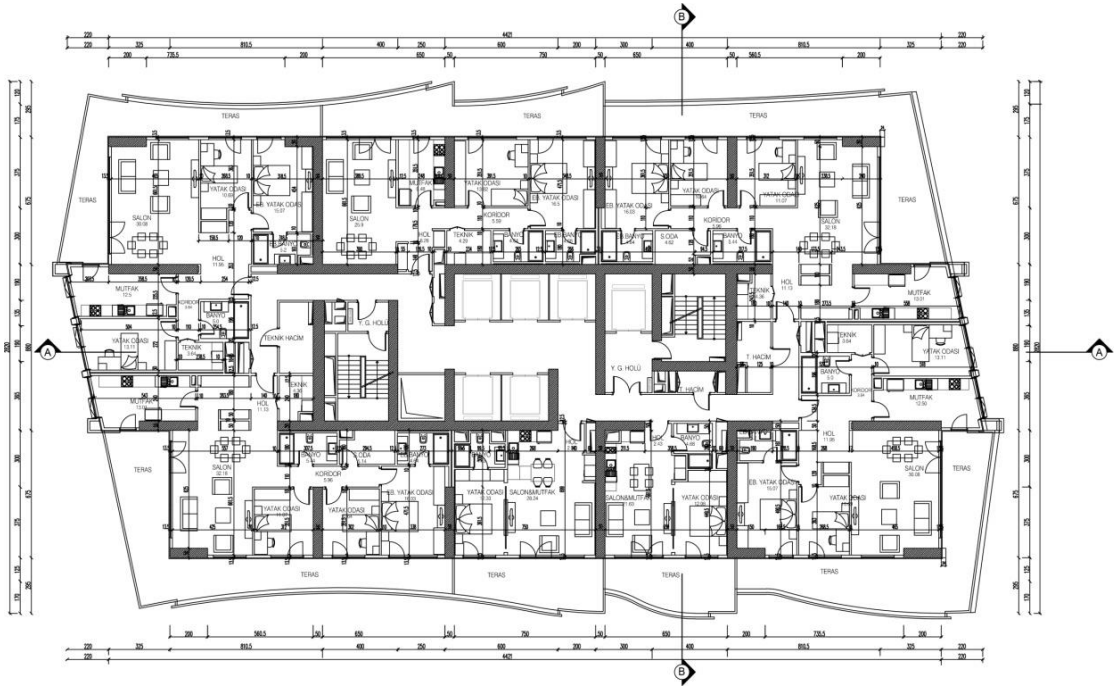
Şekil 4.52: Maslak 1453 Konut Blokları (Özbek, S.)



Şekil 4.53: Maslak 1453 Konut Blokları (Özbek, S.)



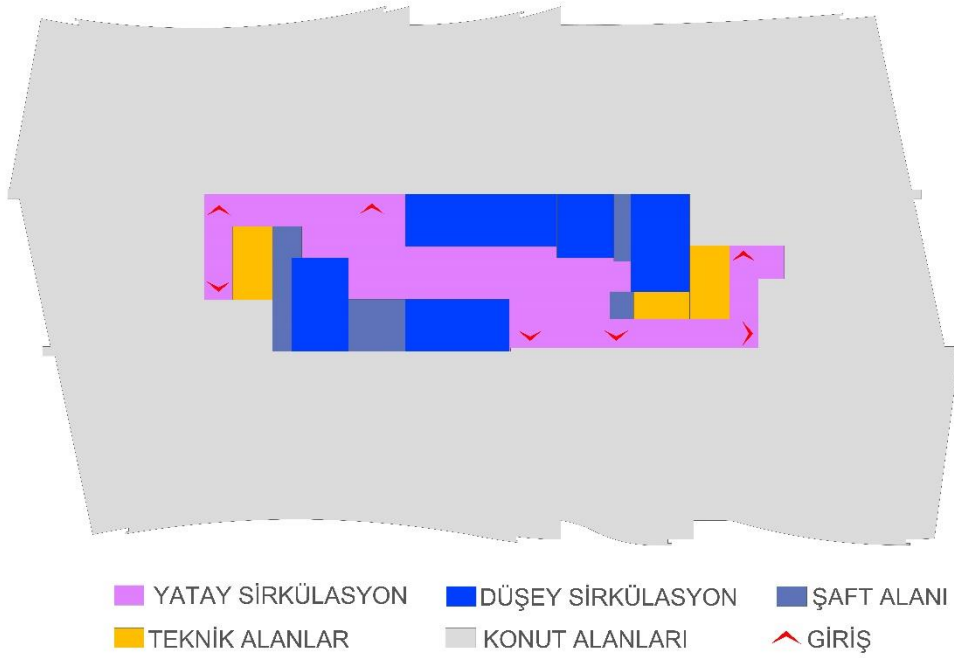
Şekil 4.54: Maslak 1453 Konut Plan Tipleri Örnekleri



Şekil 4.55: Maslak 1453 Kat Planı (Belediye Arşivi)



Şekil 4.56 :Maslak 1453 Konut Tipleri Çözümlemesi (Özbek, S.)



Şekil 4.57:Maslak 1453 Kat Planı Sirkülasyon Çözümlemesi (Özbek, S.)

- **OFİSLER**

Ağaoğlu Maslak 1453 İstanbul projesinde toplamda 175 adet ofis bölümü yer almaktadır. Ofisler 60 ile 800 m2 arasında farklı büyüklükte dirler ve konut birimlerinin ön taraflarında yer alırlar. Konut bölümlerinde olduğu gibi ofis bölümlerinde de Cadde 1453'e direk ulaşım sağlanmaktadır. Ofis birimlerinin çatısı meydan olarak tasarlanmıştır. Üzerinde farklı büyüklüklerde dükkânlar bulunmaktadır. Ofislerin konut bölümlerinden bağımsız olarak kendilerine ait otoparkları bulunmaktadır.



Şekil 4.58: Maslak 1453 Ofis Birimleri (Özbek, S.)

- **ALIŞVERİŞ MERKEZİ**

Maslak 1453 projesinde 1453 metre uzunluğuna sahip Cadde 1453'te alışveriş birimleri yer almaktadır. Bu cadde 1453 metre uzunluğuyla projeye adını vermektedir. Caddede restaurant, kafe, sanat merkezi, tiyatrolar ve mağazalar vardır. Pojede biri 12.000 m² diğeri ise 28.000 m² alana sahip iki adet meydan bulunmaktadır. Cadde araç ve yaya trafiğine açıktır. Maslak 1453 içerisinde otel de bulunmaktadır.



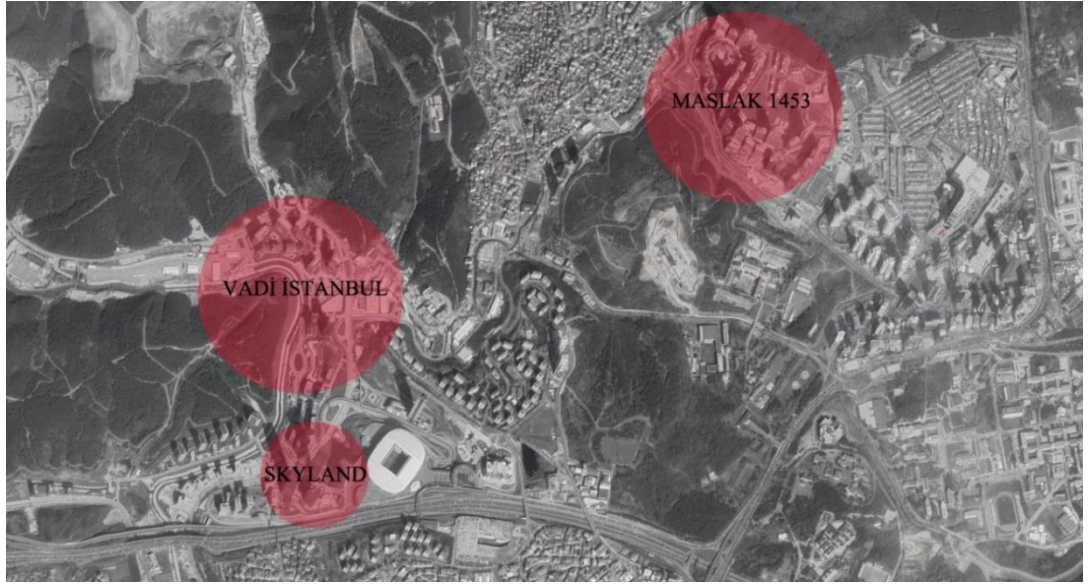
Şekil 4.59: Maslak 1453 Alışveriş Caddesi (Özbek, S.)



Şekil 4.60: Maslak 1453 Alışveriş Caddesi (Özbek, S.)

5. ÖRNEK PROJELERİN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZLERİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Tez kapsamında seçilen üç örnek proje detaylı bir şekilde incelenmiştir. Bu bölümde ise, seçilen üç örnek projenin yapılan analizler sonucu birbirleriyle karşılaştırılması ve değerlendirilmesi yapılmıştır. Bu üç projenin konumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir (Şekil 5.1).



Şekil 5.1 Örnek Projelerin Haritadaki Konumu (Google earth)



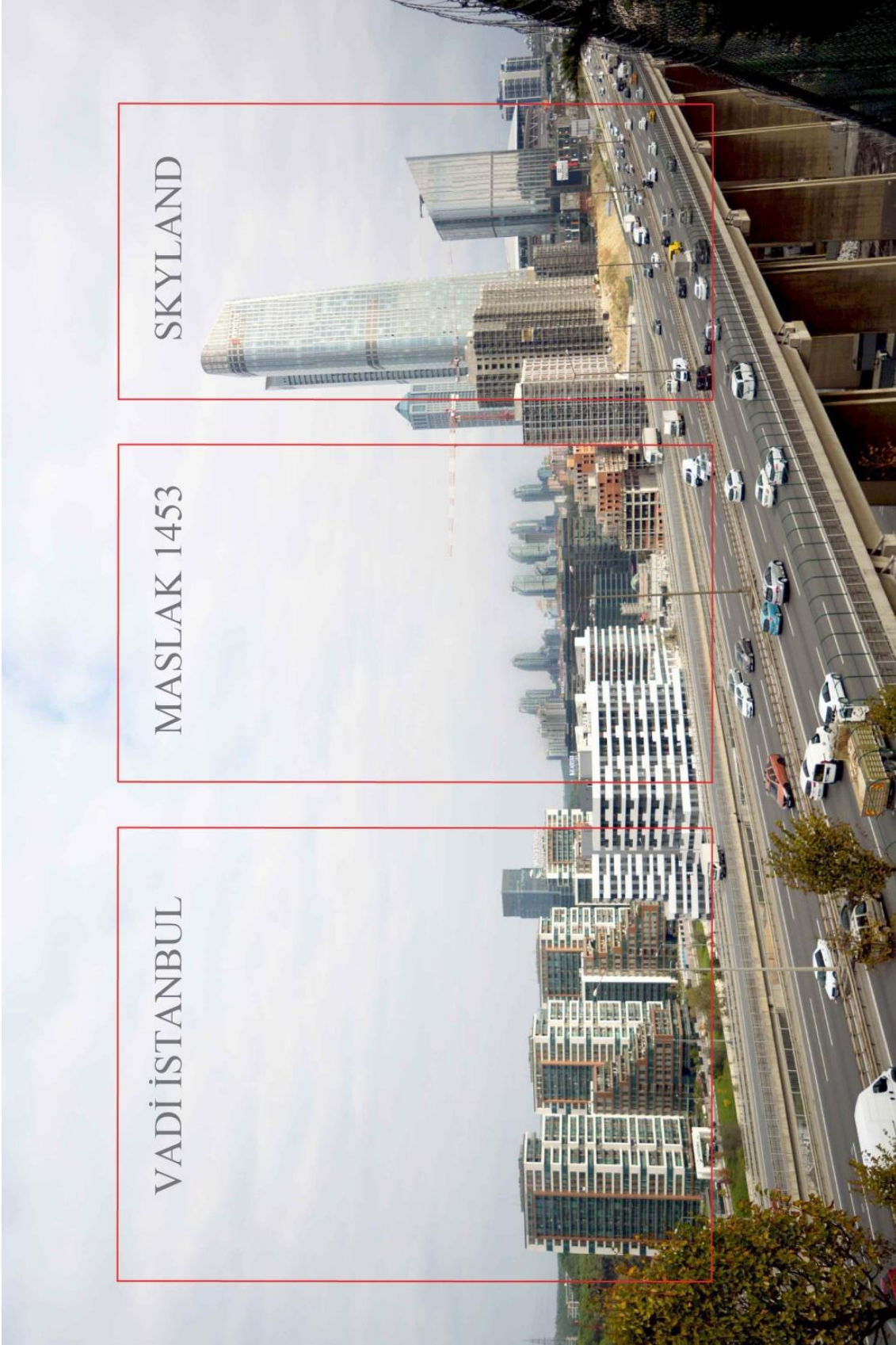
Şekil 5.2: Maslak 1453



Şekil 5.3: Skyland



Şekil 5.4: Vadistanbul



Şekil 5.5 : Seçilen Projelerin Aynı Karede Görünümü (Özbe, S.)

5.1. Projelerin Mimari Kentsel Ve Genel Özelliklerinin Karşılaştırma Tablosu

Bu bölümde açıklamaları ve görselleriyle birlikte analizleri yapılan üç örnek proje çeşitli faktörler açısından karşılaştırmaya tabii tutulmuştur.

Projelerde karşılaştırılan özellikler aşağıdakilerdir;

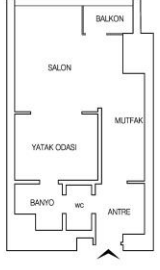
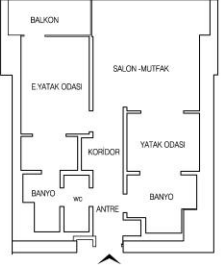
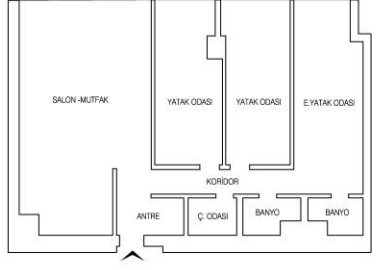

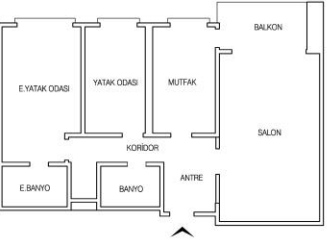
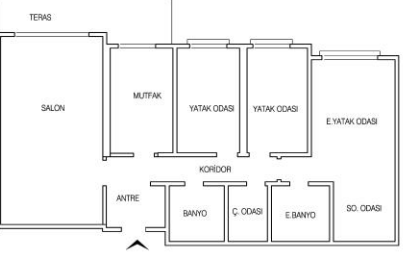
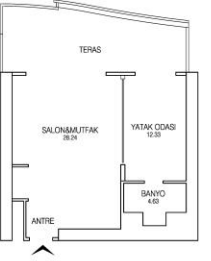
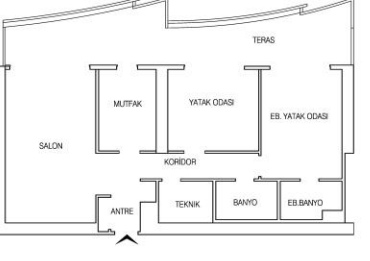
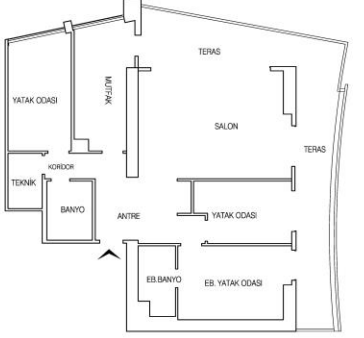
- Lokasyon
- Arsa metrekaresi
- İnşaat alanı
- İşlev
- Yükseklik
- Konut sayısı
- Blok sayısı
- Yapı malzemesi
- Konut metrekaresi
- Konut tipleri
- Konut kat yükseklikleri
- Ulaşım

Bu özellikler tablo haline getirilerek ifade edilmiştir (Şekil 5.6).

KARŞILAŞTIRMA	SKYLAND	VADİ İSTANBUL	MASLAK 1453
LOKASYON	Seyrantepe	Seyrantepe- Ayazağa	Ayazağa
ARSA METREKARESİ	46.000 m2	424.000 m2	314.000 m2
İNŞAAT ALANI	666.555 m2	1.100.000 m2	2.000.000 m2
İŞLEV	Konut+Ofis+Avm	Konut+ Ofis+ Avm+ Otel	Konut+ Ofis+ Avm+ Otel+ Okul
YÜKSEKLİK	287 metre	77 metre	192 metre
KONUT SAYISI	930	3000	4147
BLOK SAYISI	3	28	24
YAPI MALZEMESİ	Betonarme- Çelik- Cam	Betonarme- Çelik- Cam- Ahşap	Betonarme- Çelik- Cam
KONUT METREKARELERİ	52 m2 - 322 m2	69,80 m2 - 305 m2	55 m2 - 502 m2
KONUT TİPİ	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 6+1, loft
KONUT KAT YÜKSEKLİKLERİ	4,10 metre	3,50 metre	3,25- 3,50 metre
ULAŞIM	 	 	 

Şekil 5.6 : Projelerin Genel Karşılaştırma Tablosu (Özbek, S.)

5.2. Konut Plan Tipleri Karşılaştırma Tablosu

KONUT TİPLERİ	1+1 DAİRE	2+1 DAİRE	3+1 DAİRE
SKYLAND			
VADİSTANBUL			
MASLAK 1453			

Şekil 5.7: Konut Plan Tipleri Karşılaştırması (Özbek, S.)

Konut plan tiplerinde en temel ihtiyaca karşılık veren 1+1, 2+1, 3+1 plan tipleri üç projede karşılaştırılmıştır. Bu karşılaştırmada görülen tipolojide konutların modüler bir hale geldiğini ve birimlerin minimal ölçekte daraldığını görmekteyiz. Daireye girişten itibaren karşımıza çıkan hol, daha sonrasında yeme alanı olan mutfak (çoğunlukla solon-mutfak birleşerek açık mutfak şeklinde görülmektedir), yaşam alanı, balkonlar ve teraslar insanın beden hareketlerine olanak verecek derece ölçekte değerlendirilip tasarlanmıştır.

5.3. Yapıların Kentle İlişkilerini Karşılaştırma Tablosu

	SKYLAND	VADİSTANBUL	MASLAK 1453
Giriş	Şeffaf giriş, avm'de güvenlik taraması var, konutta güvenlik var, ofiste direkt geçiş	Avm caddesine şeffaf giriş, içerisine güvenli giriş ofislere ve konutlara güvenli giriş	1453 caddesine şeffaf giriş, konutlara ve ofislere güvenlik taraması
Sirkülasyon	Ticaret alanları zeminde yatay sirkülasyon, konut ve ofis düzeyde sirkülasyon	Avm alanları zeminde yatay sirkülasyon, ofis ve konutlar düzeyde sirkülasyon	1453 caddesi zeminde yatay sirkülasyon, ofis ve konutlar düzeyde sirkülasyon
Bölge ile Uyum	Ticaret alanları zeminde yatay sirkülasyon, konut ve ofis düzeyde sirkülasyon	Ticaret alanları zeminde yatay sirkülasyon, konut ve ofis düzeyde sirkülasyon	Ticaret alanları zeminde yatay sirkülasyon, konut ve ofis düzeyde sirkülasyon
Bölgeye Katkısı	Ekonomik açıdan katkılı, Kullanıcı profilini değiştirme potansiyeli var	Ekonomik açıdan katkılı, Kullanıcı profilini değiştirme potansiyeli var	Ekonomik açıdan katkılı, Kullanıcı profilini değiştirme potansiyeli var
Simgesellik	Simgesel ve silüete katkısı olan kuleler	Simgesellik yok	Simgesel ve silüete katkılı
Ölçek	Simgesel ve silüete katkısı olan kuleler	Simgesel ve silüete katkısı olan kuleler	Simgesel ve silüete katkısı olan kuleler
Kamusal Alan Kullanımı	Kentten direkt giriş yapılabilen alanlar mevcut	Kentle direkt bağlantılı kamusal alanlar	Kentle direkt bağlantılı girişleri olan kamusal alanlar
Kentten Yapı Algısı	Kuleler direkt olarak algılanıyor, avm kısmi olarak algılanıyor	Kentten konut ve ofis blokları algılanıyor	Kentten blokların bir çoğu algılanıyor
Yapı İçinden Kent Algısı	Ofis ve konutlarda direkt kent algısı/ Avm'den kent algısı yok	Ofis ve konutlarda dolaylı kent algısı / Açık avm caddesinden dolaylı algı	Konut ve ofislerde dolaylı kent algısı/ 1453 caddesinden kent algısı yok
Cephe Karakteri	Tüm kulelerde kentle ilişkili şeffaf cephe	Ofislerde kentle ilişkili şeffaf cephe/ Konutlarda açık teras kullanımı	Konutlarda kentle ilişkili şeffaf cephe ve teraslar
Ulaşım	Araçla otoparka giriş, yaya olarak serbest	Araçla kamusal alandaki yeme içme alanlarına serbest giriş	Araçla 1453 caddesine serbest giriş
Açık/ Kapalı Olma Hali	Tüm bloklar kapalı	Konutlar yarı açık teras ev şeklinde	Tüm bloklar kapalı
Sosyal Donatılar	Zemin altı katlarda etkinlik alanları, kafeler	Kamusal alanlarda parklar, konser alanı	1453 Cadde' de etkinlik alanları, kafeler, parklar

Şekil 5.8 : Yapıların Kentle İlişkilerini Karşılaştırma Tablosu (Özbek, S.)

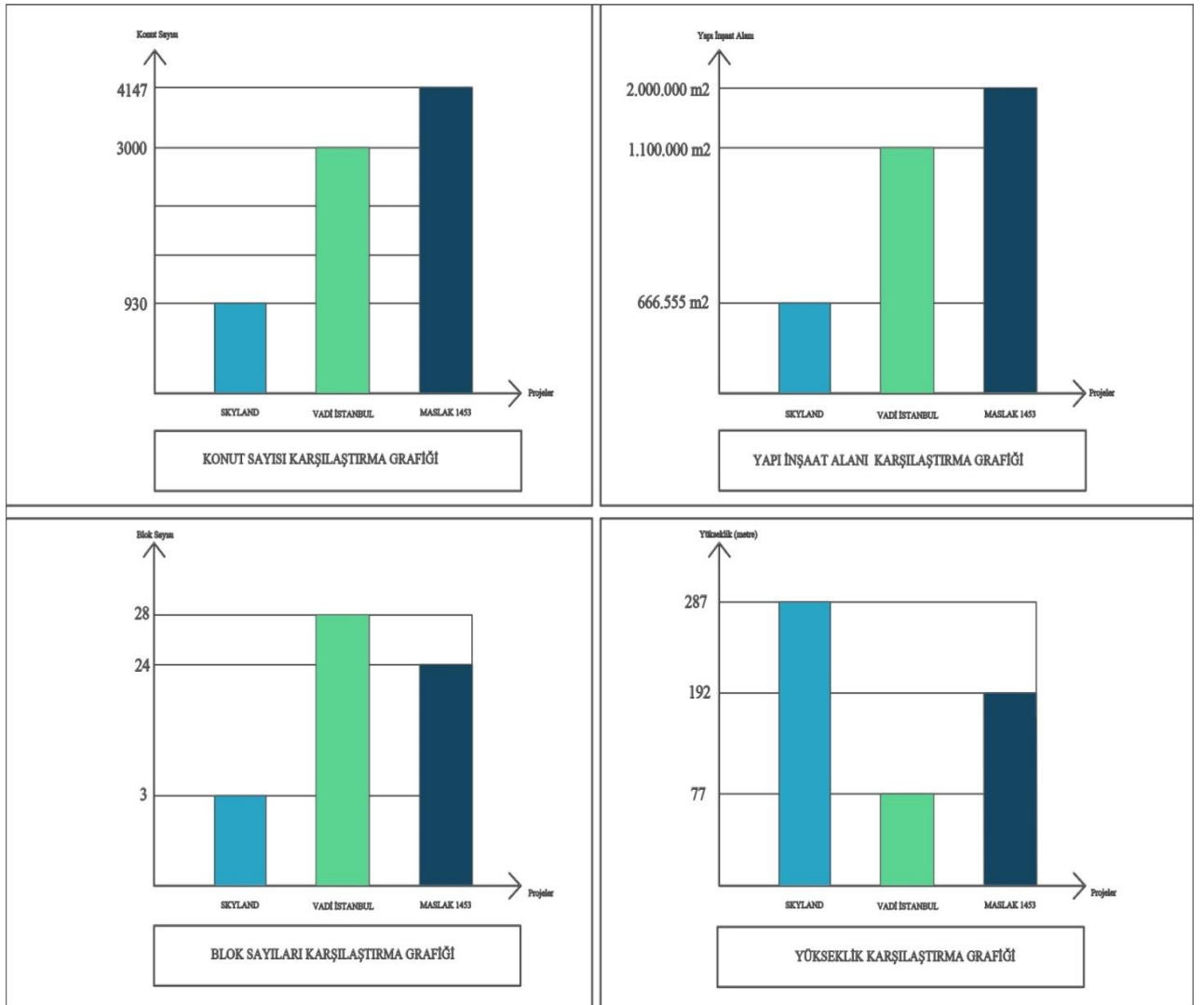
5.4. Yapıların Sosyal Durumlarının Karşılaştırma Tablosu

	SKYLAND	VADİSTANBUL	MASLAK 1453
Gece Kullanımı	Kısmen Evet	Evet	Kısmen Evet
Gündüz Kullanımı	Evet	Evet	Evet
Farklı yaş gruplarının Kullanımı	Evet	Evet	Evet
Farklı sosyal grupları bir araya getirme	Evet	Evet	Evet
Toplu Taşımaya Erişim	Evet	Evet	Hayır
Otopark Kullanımı	Evet	Evet	Evet
Kamusal Mekanlar Sunması	Hayır	Evet	Evet

Şekil 5.9: Yapıların Sosyal Durumlarının Karşılaştırma Tablosu (Özbek, S.)

5.5. Projelerin Grafiklerle Karşılaştırılması

Seçilen örnek projelerin konut sayısı, blok sayısı, arsa metrekaresi ve yükseklikleri aşağıdaki tabloda grafik şeklinde gösterilmiştir.



Şekil 5.10: Projelerin Genel Karşılaştırma Grafikleri Tablosu(Özbek, S.)

1. Grafik : Projelere ait toplam konut sayılarının karşılaştırmasında;

- Skyland projesinin 930,
- Vadistanbul'un 3000,
- Maslak 1453'ün ise 4147 konuta sahip olduğunu görmekteyiz.

2. Grafik: Projelerin toplam inşaat alanı metrekarelerinin karşılaştırmasında;

- Skyland'in 666.555 m2,
- Vadistanbul'un 1.100.000 m2,
- Maslak 1453'ün 2.000.000 m2 alana sahip olduğunu görmekteyiz.

3. Grafik: Projelerin blok sayılarının karşılaştırmasında;

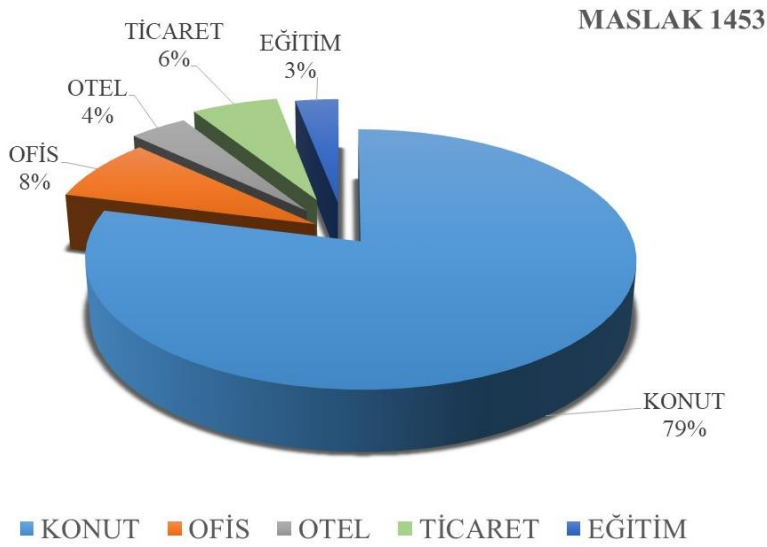
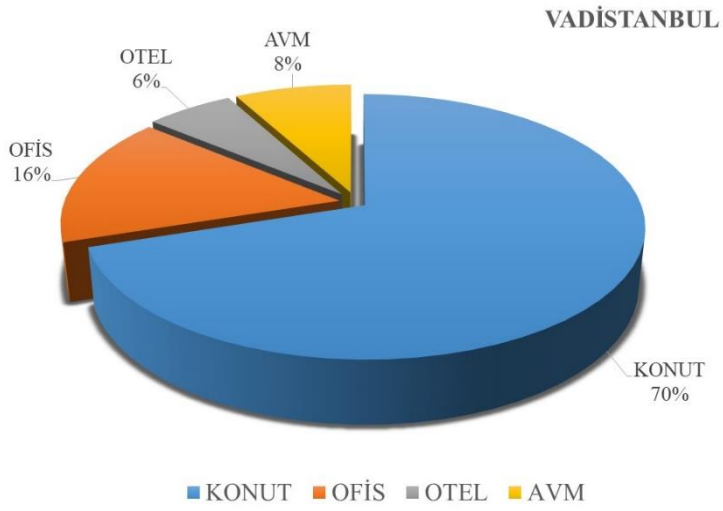
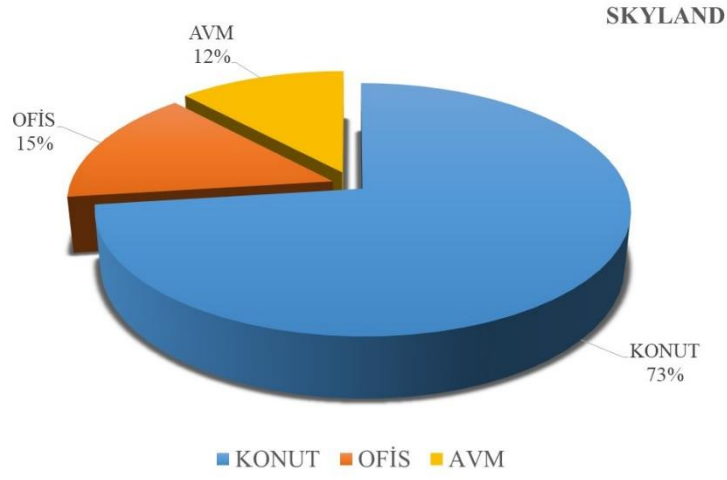
- Skyland projesinin 3,
- Vadistanbul projesinin 28,
- Maslak 1453 projesinin 24 bloğu olduğunu görmekteyiz.

4. Grafik: Projelerin yüksekliklerinin karşılaştırılmasında;

- Skyland 287 metre,
- Vadistanbul 77 metre,
- Maslak 1453 192 metre olduğunu görmekteyiz.
-

Tüm bu analizler değerlendirildiğinde 3 yapı arasındaki karma kullanım bağıntısı şu şekilde ortaya çıkmaktadır.

- Skyland taban alanı küçük fakat yükselen bir yapı formunda,
- Vadistanbul zemin alanı büyük ve yatay bir formda,
- Maslak 1453 ise zemin alanı ve kat yüksekliği açısından fazla olması sebebiyle hem yatayda hem düşeyde genişlik sağlayan karma kullanımlı yapı formudur.



Şekil 5.11:Yapıların Oransal Dağılım Grafiği (Özbek, S.)

1. Dairesel Grafik: Skyland

Konut oranı %73, Ofis oranı: % 15, Avm oranı : % 12

2. Dairesel Grafik: Vadistanbul

Konut oranı %70, Ofis oranı % 16, Avm oranı % 8, Otel oranı % 6

3. Dairesel Grafik: Maslak 1453

Konut oranı %79, Ofis oranı % 8 , Ticaret oranı % 6, Otel oranı %4, Eğitim oranı %3

Projelerin işlevlerinin oransal grafikleri karşılaştırıldığında konutun sayı olarak en fazla Maslak 1453'te, daha sonra Skyland' de ve en son olarak Vadistanbul'da olduğunu görmekteyiz.

Vadistanbul ve Maslak 1453 projelerine ait otel bulunurken Skyland projesinde otel birimi iptal olup konut olduğu için burada otel fonksiyonu bulunmamaktadır.

Üç projeye de ait alışveriş merkezi ve ticaret alanları bulunmaktadır. Skyland projesinde kapalı alışveriş merkezi bulunmaktadır. Maslak 1453 projesinde projenin adını alan 1453 metre uzunluğunda alışveriş caddesi bulunmaktadır. Vadistanbul' da ise hem kapalı bir avm hem de yatayda kafe ve restoranların olduğu ticaret alanı görülmektedir. Maslak 1453 projesinde ise eğitim alanı olarak üniversitesi binasına yer verilmiştir.

Seçilen üç örnek karma kullanımlı projeler; yatayda ve düşeyde farklılık göstermekle beraber konutun temel ihtiyaç biriminde aynı noktada kesişmektedirler. Konut karma kullanımlı yapıyı oluşturan en önemli faktördür. Yapıların içerisindeki oran dağılımını incelediğimizde de bu durumu görmekteyiz. Bu yapıların bir diğer ortak noktası ise, kent merkezlerinde bulunması sebebiyle ulaşımın gelişmiş olması ve bu projelere kolay erişim sağlanabilir olmasıdır.

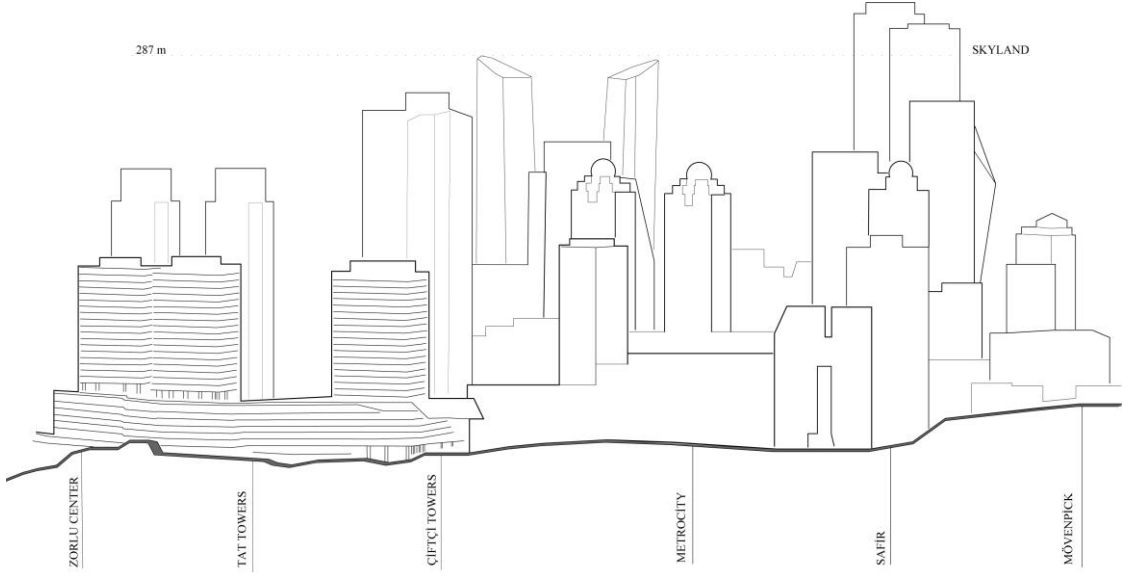
5.6. Siluetlerin Değerlendirilmesi

- **Skyland'in Siluete Etkisi**

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin web sayfasında, Çamlıca' dan 360 derece çekilen fotoğraf üzerinden siluetin eskiz diyagramı yapılmıştır. Bu eskizde Skyland'in siluete etkisi incelenmiştir. 287 metre uzunluğunda olan Skyland, 261 metre yüksekliğindeki Safırdan kot farkı sebebiyle daha kısa görünmektedir. Büyükdere Caddesinin denizden yüksekliği Cendere Caddesinden daha yüksektir. Çamlıca'dan Avrupa yakasına bakıldığında ilk olarak Zincirlikuyu- Büyükdere Caddesindeki yüksek yapılar dikkat çekmektedir. Skyland daha geri planda kalmaktadır. Buna rağmen yüksekliği sebebiyle kent siluetinde baskın bir etkiye sahiptir. Skyland toplamda 3 binadan oluşur. Bunlardan ikisi 287 metre üçüncüsü ise 100 metredir. Diğer iki kuleye göre daha alçak olan kulenin siluete etkisi yoktur.



Şekil 5.12: Çamlıca'dan Skyland ve Çevresi Görünümü (İbb arşivi)



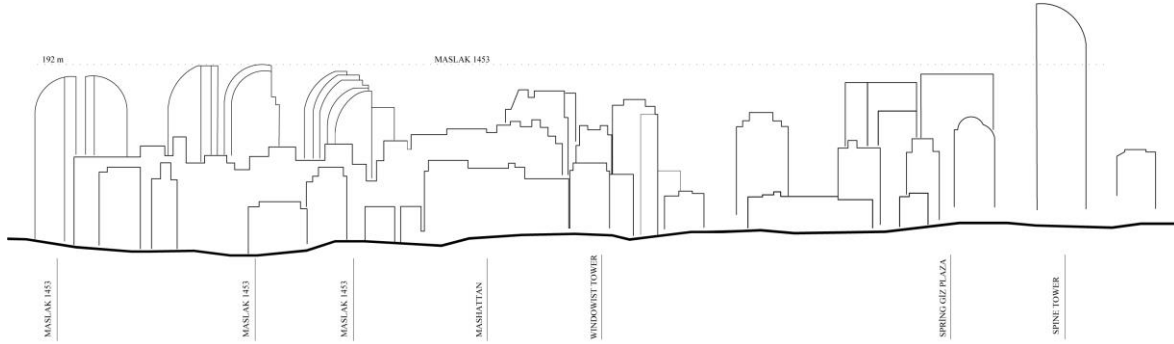
Şekil 5.13 : Skyland Siluet Diyagramı (Özbek, S.)

- **Maslak 1453'ün Siluete Etkisi**

Maslak 1453'ün siluete etkisi oldukça fazladır. Ayazağa bölgesinde olmasına rağmen yüksekliği ve büyük ölçeği sebebiyle Maslağın topoğrafyasına yükselerek oldukça öne çıkmaktadır. Bölgede yüksek katlı bulunan yapılar birinci derece merkezi iş alanı olan Büyükdere Caddesi üzerindedir.



Şekil 5.14 : Çamlıca'dan Maslak 1453 ve Çevresi Görünümü (İbb arşivi)



Şekil 5.15 : Maslak 1453 Siluet Diyagramı (Özbek, S.)

- **Skyland ve Maslak 1453'ün Birlikte Görünümü**

Çamlıca'dan bakılan noktada ve İstanbul'un bir çok açısından bakıldığında Skyland ve Maslak 1453' ün siluete etkileri görülmektedir. Vadistanbul projesi, konumu itibariyle vadide olduğu için, ölçeği itibariyle de az katlı ve yatayda gelişim gösterdiği için siluete etkisi yoktur. Bu bağlamda tez kapsamında iki yüksek yapı olan Skyland ve Maslak 1453 ayrı ayrı ve birlikte değerlendirilmiştir. Bu yapıların birlikte siluete etkisi şekil 3.9 da gösterilmiştir.



Şekil 5.16 : Çamlıca'dan Skyland ve Maslak 1453 Görünümü (İbb arşivi)



Şekil 5.17 : Skyland ve Maslak 1453 Siluet Görünümü (Özbek, S.)

6. SONUÇ

Konut barınma amaçlı ilk kullanımından, günümüze gelene kadar ekonomik, fiziksel ve sosyal anlamlarıyla birçok farklı dönüşüme uğramıştır. Barınma ve temel yaşamsal fonksiyonlarının ötesinde ekonomik olarak alınıp satılan bir meta, aynı zamanda bir tasarım nesnesi ve işlevsel olarak insanların içinde barınabilecekleri bir mekandır konut. Tek birimden başlayan ve bir kenti oluşturan bir diziye, endüstri devrimi sonrasında artan konut ihtiyacını karşılamak amacıyla toplu konuta, sonrasında planlama anlayışının değişmesiyle birlikte karma yapılar içinde diğer farklı fonksiyonları tamamlayan ya da diğer işlevlerin konutu tamamladığı bir biçime dönüşen konutun kronolojik olarak incelenmesi tezin ana omurgasını oluşturmuştur.

Karma kullanımlı yapıların ilk örneklerine Amerika Birleşik Devletleri'nde rastlanmakla beraber Türkiye'deki ilk örnekleri alışveriş merkezlerinin içerisinde konumlanmalarıyla görülmeye başlanmıştır. Alışveriş merkezlerine ofis ve konut birimlerinin eklenmesiyle karma kullanımlı yapılar tasarlanmış ve inşa edilmiştir. Bunların ilk örnekleri İstanbul'da 1990 sonrası inşa edilen Akmerkez, Metrocity, Kanyon gibi karma kullanımlı yapılardır.

Karma kullanımlı yapılarda konut kavramı incelenirken; metot olarak öncelikle kentleşme süreci, ardından bütün bir kompleksin kentsel ölçekteki konumu ve sonrasında ise konut kavramı üst ölçekten alt ölçeğe inilerek değerlendirilmiştir.

Çalışma kapsamında incelenen örnek projelerin yapımı Türkiye'de inşaat sektörünün göreceli olarak büyüme gösterdiği 2000 yılı sonrasına ve birbirlerine yakın döneme tarihlenmektedir. Konut bloklarının çözümünde birbirinden farklı tasarımlar yapılmış olmasına rağmen, konutların işlevleri incelendiğinde temel mimari konut tipinde yer alan işlevlerin benzer olarak farklı büyüklüklerde daire tiplerinde uygulandığı görülmektedir.

Konutun en temel birimleri olan yaşama alanı, yemek alanı ve ıslak hacimler günümüzde karma kullanımlı yapıda da farklı boyutlarda kullanılmıştır. Fakat daha geleneksel ve konvansiyonel olan görece daha eski konutlara göre daire toplam metrekare alanlarının küçüldüğü ve daha modüler hale geldiği görülmektedir.

Konut önceleri yalnızca planlama alanlarında belli bir bölgede tasarlanırken günümüzde kent parçaları içerisinde kent içinde ve ya kent dışında büyük komplekslere ait bir birim olarak karşımıza çıkmaktadır. Konut, 1980'lere kadar planlanan geleneksel ve modern zamanlarda planlanan konutlara göre kullanım alanları ve birim, ünite sayıları küçülmüş olmasına rağmen, farklı kullanım gruplarına hitap edecek daha üst daha kalabalık aileler içinde, ekonomik açıdan da gelir getirebilecek daha geniş alana sahip konutları görmek de mümkündür. Fakat bu konut tipleri belli sayılarda ve özel planlanmış olarak projenin içerisinde yer almaktadır.

Yapıların ortak alanları değerlendirildiğinde Vadistanbul ve Maslak 1453 projelerinde kamusal alanlara erişim çevreyle uyumlu bir şekilde tasarlanmış iken Skyland projesinde kamusal alana erişilebilirlik daha zordur.

İncelenen örneklerdeki projelerin işlev oranları değerlendirildiğinde seçilen üç projenin de birincil merkezi iş alanının hemen çevresinde yer alan, gelişmekte olan ikincil merkezi iş alanı bölgesi olan Kağıthane-Ayazağa aksında yer aldığı görülmektedir. Bu sebeple yoğun bir konut dokusunun içerisinde ya da dönüşüm alanı içerisinde bulunmaktadır. Diğer yandan örneklerin yapıldığı alanlarda 1960 yılı sonrası inşa edilmiş olan sanayi tesislerinin bir bölümünün de yer aldığı ve projeler kapsamında yıkılarak karma kullanımlı yapılara dönüştüğü görülmektedir. Ofis alanları Büyükdere Caddesi aksı gibi birinci derece merkezi iş alanlarında yer alan komplekslerle karşılaştırıldığında, diğer fonksiyon oranlarına göre daha yoğundur. İkinci derece kent merkezi olmasının sebebi, ulaşım ağının yeteri kadar yoğunlaşmamış olmasından kaynaklanmaktadır. Yakın gelecekte kentsel gelişme potansiyeli değerlendirildiğinde bu alanın da merkezi alan içerisinde kalma olasılığının yüksek olduğu söylenebilir.

Projelerin cepheleri ve malzemelerini değerlendirdiğimizde ise; Skyland'in cephe malzemesi alüminyum kompozit ve temperli lamine cam, Vadistanbul'un alüminyum kompozit, Maslak 1453 de ise alüminyum kompozit ve temperli lamine cam malzemesi kullanılmıştır. Aynı yıllarda yapılan karma kullanımlı yapıların cephe malzemelerinde aynı olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Dünyada yaşanan hızlı kentleşmeden etkilenen Türkiye'de, göç sonucunda hızlı kentleşme en yoğun olarak İstanbul'da yaşanmıştır. Bunun sonucu olarak konut talebinde büyük artışta görülmüştür. Bunu sadece konut talebinin artışına bağlamak yeterli değildir. Aynı zamanda bir gayrimenkul ve meta olarak konut ekonomik değeri sürekli yükseldiği için de girişimciler tarafından yoğun bir şekilde üretilmiştir. Bu durum konut üretimini çoğaltmış ve hızlandırmıştır. Şehir merkezlerindeki konutlarda oturma isteği, iş yerine yakınlık ve sosyal alanlara yakın olma gibi isteklerle doğru orantılıdır. Bu durumda karma kullanımlı yapılar tüm ihtiyaçları bünyesinde bir arada bulundurması sebebiyle tercih edilmiştir.

Dünyada ve Türkiye'deki dönüşüm değerlendirildiğinde insanların merkeze yakın olma isteği, çok işlevli yapılar sayesinde günün her saati yaşayan bölgelerde kendilerini güvende hissetmeleri, barınma için konut, çalışma için ofis, dinlenme için sosyal alanların olduğu, ulaşımın alternatiflerinin de çeşitliliğiyle karma kullanımlı kompleksler tüm ihtiyaçlara bir arada cevap veren merkezler olmuşlardır.

Karma kullanımlı yapılarda genellikle zemin katlarda avm, cadde üzeri bölgelerde ofis bölümleri, ana caddeden daha uzak bir konumda veya üst katlarda konut bölümleri yer almaktadır.

Akıllı büyüme ve kentleşme neticesinde karma kullanımlı yapılar planlanmış ve günümüzde konut eski halinden, kent parçası diye tanımlanan projelerin bir parçası olarak bugünkü haline dönüşmüştür. Kent silüetini olumsuz yönde etkilemesi, yeşil alanları azaltması, kent yoğunluğunu arttırması, enerji tüketimi ve karbon salınımını arttırması vb. sebeplerle eleştirilse de karma fonksiyonlu yapılar gelecek kentlerinin de vazgeçilmez yaşam alanları olacak demek yanlış olmaz. Bu kompleksler içerisinde yer alan konutlar ise farklı oran ve biçimlerde dönüşerek varlıklarını sürdürmeye devam edecektir.

KAYNAKÇA

Akgün, T.D. (2010). Karma İşlevli Yapıların Kentsel ve Mimari Tasarım Arakesitinde Kamu Yararı Gözetilerek İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Altuğ, G.A. (1992).Karma Geliştirme Projeleri ve Programlama İlkeleri, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Baştaş, A. (2009). Karma Kullanımlı Proje Geliştirme Süreci: İzmir Salhane Projesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. , Fen Bilimleri Enstitüsü

Bilgin, İ.(1996). Anadolu'da Modernleşme Sürecinde Konut ve Yerleşme, Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.

Bilgin, M. (2006). Karma Kullanımlı Merkezlerin Kent ve Günlük Yaşam İçerisindeki Yeri: İstanbul'dan Örnekler, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü

Bingöl, Ö. (2001). Modernleşme ve Konut Mimarisi, Endüstri Devriminden Sonra Barınma Kültürünün Değişimi, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, Bina Bilgisi Anabilim Dalı.

Bumin, K.(2010).Demokrasi Arayışında Kent, Çizgi Kitabevi, Konya. Çukurçayır, M.

Coupland, Andy.(1997).Reclaimingthe City: Mixed-Use Development, SponPress, Londra.

Çetin, S., Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi Cilt 4, No 1, 2012 ISSN:2146-0817 (Online), Kalkınmada Kentleşme ve Politikaların Önemi.

Derman, B. (1989). Karma Fonksiyonlu Binalarda Temel Planlama Sorunları, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Esen, M. (2018). Karma Kullanımlı Yüksek Yapılarda Konut: Büyükdere Caddesi Aksı, Yüksek Lisans Tezi, Beykent Üniversitesi, Mimarlık Anabilim Dalı

Engels, F. (1872). Konut Sorunu, Alter Yayınları, Çevirmen: Tekin Genç.

- Göksal, G.** (2003).Sanayi Devrimi: Öncesi, Sonrası ve Etkileri, Kora Yayın, İstanbul
- Hasol, D.** (2010). Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü. İstanbul : YEM Yayınları
- Harvey, D.**(1985).TheUrbanisation of Capital, Oxford: Blackwell.
- Harvey, D.** (1999a). Postmodernliğin Durumu, Çev: S. Savran, Metis Yayınları, İstanbul.
- Hocaoğlu, P.**(2014). Türkiye'de Karma Kullanımlı yapıların Kentsel Tasarım İlkeleri Doğrultusunda İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Hodder, I.,Cessford, C.** (2004) “PracticeandSocial Memory at Çatalhöyük”, AmericanAntiquity, Vol. 69, No.1, Jan. 2004, ss. 17-40.
- Jacobs, J.** (1992). “TheDeathand Life of Great AmericanCities”, VintageBook Edition, New York, 143- 222.
- Karaman, K.** (2004). Türkiye’de Şehirleşme Olgusu ve Gecekondu, Doğu Anadolu Bölgesi Araştırmaları 4
- Keleş, R.** (1998).Kentbilim Terimleri Sözlüğü, 2. Baskı, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.
- Kırkan, S.**(2005). Çok Katlı Yüksek Yapıların Tasarımına Etki Eden Faktörlerin İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz EylülÜnv. Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir .
- Kuntay, O.** (2004). Yaşatılmaya Çalışılan Ölü: Zoning (Bölgeleme), Mimarlık Dergisi, Sayı:315.
- Mutlu, B.**(2016). Mimarlık Tarihi Ders Notları 1, Mimarlık Vakfı İktisadi İşletmesi.
- Öke, A.**(1989). Karma Geliştirme ve Sosyal Konut Problemi, Yüksek Binalar1. Ulusal Sempozyumu, İTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, İstanbul, 1989, s.149.
- Öke, A.**(1978).İstanbul Levent Karma Geliştirme Projesi, Mimarlık Dergisi, Mimarlar Odası Yayını, Cilt:1, Ankara, s. 41.
- Özgür, E.**(2006). Sosyal ve Mekansal Ayrışma Çerçevesinde Yeni Konutlaşma Eğilimleri: Kapalı Siteler, İstanbul, Çekmeköy Örneği, Planlama 2006/4. s.79.
- Önver, M.**(2016) Konut ve Konut Politikası, IJOPEC PUBLICATION Yayınları
- Özoral, K.** (2015). Sermayenin Yeni Mekanları: Büyük Ölçekli Karma Yapılar, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. , Fen Bilimleri Enstitüsü .

Rykwert,J. (1993). “House and Home”, Home: A Place in the World, Ed. A. Mack, New York: New York University Press, ss.47-57

Schwanke, D. (2003). Mixed-Use Development Handbook, ULI, Washington, D.C.

Sennett, R. (1999). Gözün Vicdanı: Kentin Tasarımı ve Toplumsal Yaşam, Çev. S. Seratbiboğlu ve C. Kurultay, Ayrıntı Yayınları, İstanbul.

Simmel, G. (2003). Modern kültürde çatışma. Çev: T.Bora, U. Özmakas, N. Kalaycı, E. Gen. İstanbul: İletişim Yayınları. (Orijinal eserin yayın tarihi 1918).

Şatıroğlu, Z.(2010). İstanbul Çeperlerinde Konut Gelişme Eğilimleri: Bahçeşehir Mahallesi Üzerine Bir inceleme, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, MGSÜ, s.39

Taşçı, H. (2014). Kültür Açından Şehir.Bir Hayat Tarzı Olarak Şehir, Mekân, Meydan (1. Basım) İstanbul: Kaknüs Yayınları.

Tapan, M. (1989). Gökdelen Yapımıyla İlgili Amaç Sistemi Üzerine, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Çok Katlı Yapılar Sempozyumu , İzmir, 93.

Tapan, M. (1996). Toplu konut ve Türkiye’deki gelişimi , Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme içinde, İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.

Tekeli, İ. (2009b) . Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Tekeli, İ.(2010). Konut sorununu konut sunum biçimleri ile düşünmek. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları

Tekeli, İ. (1998b). Bir Modernleşme Projesi Olarak Türkiye’de Kent Planlaması, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.

Telli, M. (2010). Konutun Toplu Konuta Kadar Evrimi ve Toplu Konut Örneklerinin İç Mekânlarının İncelenmesi Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi.

Tepe, H.(2018). Mekan-Kullanıcı İlişkileri Bağlamında Alsancak-İzmir Sıra Evlerinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Yaşar Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sanat ve Tasarım Anasanat Dalı.

ULI:Urban Land Institute. (2003). Mixed Use Development Handbook, Washington DC.

Varol, A.İ.(2009). Yapı- Kent İlişkisi Bağlamında Karma Kullanımlı Yapılar, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü.

Yüksel, D. (2010). Karma Kullanımlı Yapılarda Kamuya Açık Mekanların İrdelenmesi: İstanbul'dan Güncel Örnekler, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü

Zeidler, G.H.(1985). Multi-Use Architecture In The Urban Context, Van NostrandReinholdCompanyInc., New York.

Url-1<<http://medusinities.blogspot.com/2017/09/terra-amata-homo-erectusun-sevgili-yurdu.html>>, erişimtarihi 01.08.2019.

Url<https://acikders.ankara.edu.tr/pluginfile.php/6897/mod_resource/content/1/Konu%204.pdf/>, erişimtarihi 05.06.2019.

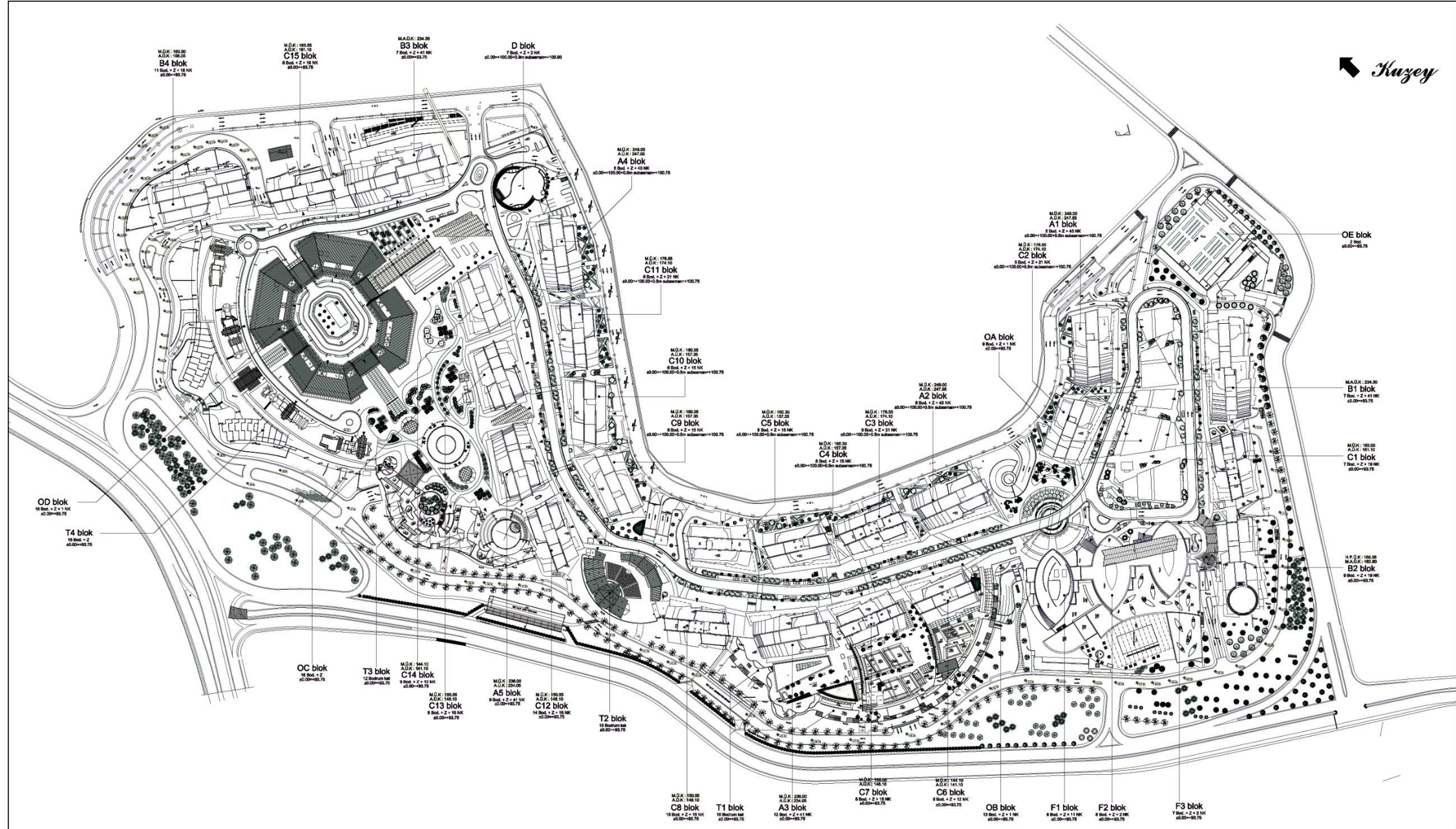
Url-3 <<https://gazeteciyazaryusufyavuzblog.wordpress.com/2017/10/07/catalhoyukun-oykusunu-yazdi/>>, erişim tarihi 29.06.2019.

Url-4<<https://www.slideshare.net/abhinandgopal/greek-architecture-styles>>, erişim tarihi 06.05.2019.

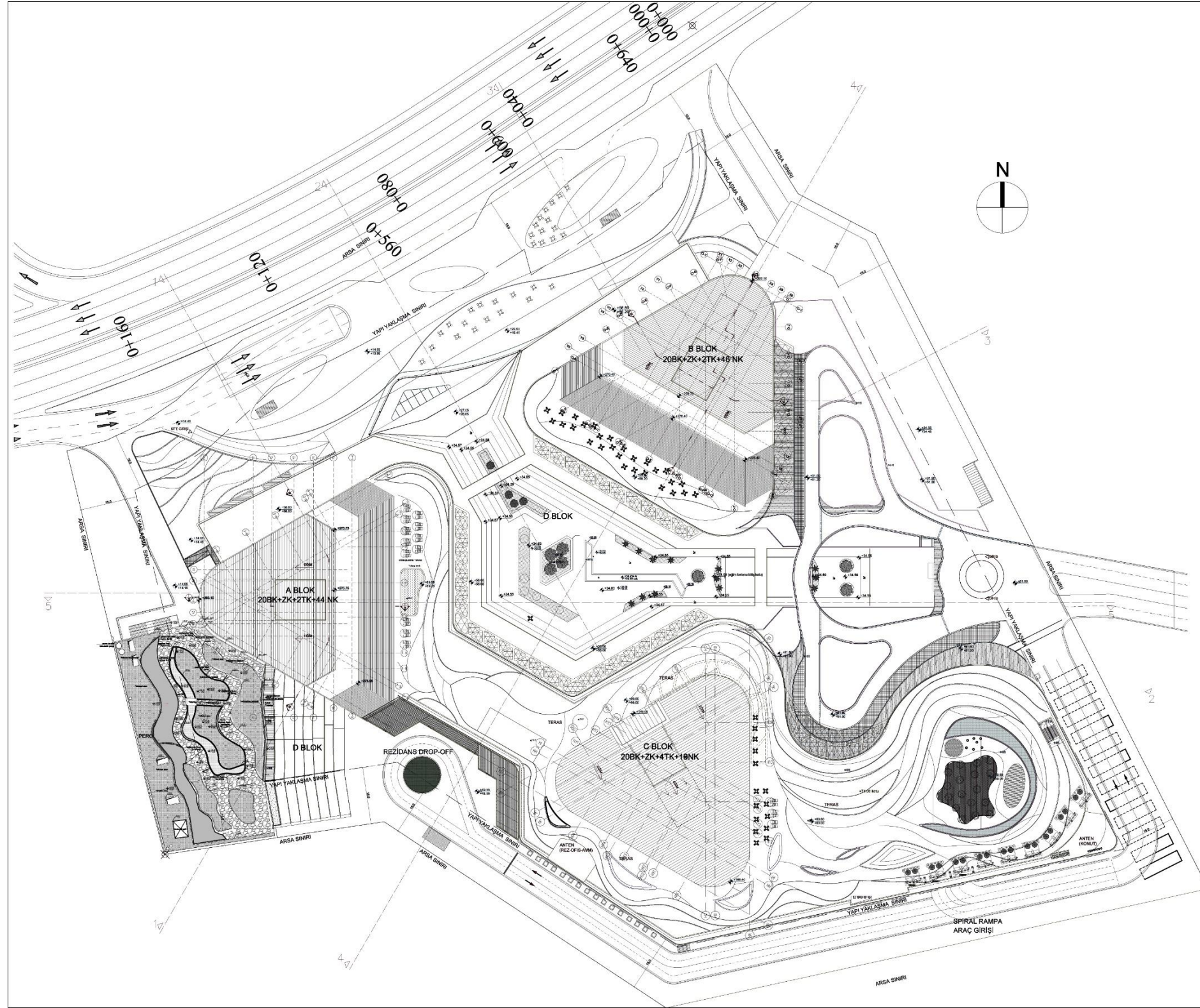
Url-5 <<http://www.realmofhistory.com/2016/05/27/3d-animations-layout-roman-domus-house/>>, erişimtarihi 07.04.2019

Url-6 <https://www.stilus.nl/oudheid/wdo/ROME/KONINGEN/CV_022.html>, erişimtarihi 16.04.2019

EKLER



Çizelge A.1: Maslak 1453 Vaziyet Planı



Çizelge A.2: Skyland Vaziyet Planı



Çizelge A.3: Vadistanbul Vaziyet Planı