

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İSTANBUL’DA KÜRESEL ETKİ BAĞLAMINDA SON 20 YIL
İÇİNDE LEVENT – MASLAK AKSI ARASINDAKİ YÜKSEK
KATLI KONUT YAPILARI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Onur DURMUŞ**

Anabilim Dalı : Mimarlık

Programı : Mimari Tasarım

OCAK 2010

**İSTANBUL'DA KÜRESEL ETKİ BAĞLAMINDA SON 20 YIL
İÇİNDE LEVENT – MASLAK AKSI ARASINDAKİ YÜKSEK
KATLI KONUT YAPILARI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Onur DURMUŞ
(502051052)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 25 Aralık 2009
Tezin Savunulduğu Tarih : 26 Ocak 2010**

**Tez Danışmanı : Prof. Dr. Yurdanur DÜLGEROĞLU
YÜKSEL (İTÜ)
Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Gülçin PULAT GÖKMEN
(İ.T.Ü.)
Prof. Dr. Nilgün ERGÜN (İ.T.Ü.)**

OCAK 2010

Aileme...

ÖNSÖZ

Bu çalışma süresince başta, tezimi hazırlarken bana sürekli destek veren , yazım aşamasında biçimlenmesinde ve bilimsel bir hale gelmesinde katkı ve görüşlerini esirgemeyen danışmanım Sayın Prof. Dr. Yurdanur DÜLGEROĞLU YÜKSEL'e teşekkür ederim.

Ayrıca araştırmam sırasında, tezim hakkındaki görüşleri ve desteğiyle yardımcı olan Mimar Doç. Dr. Engin ÜNAL , araştırmasını yaptığım projenin teknik detaylarında desteklerini esirgemeyen Mimar Fatma OK'a ilgi ve alakalarından dolayı teşekkür ederim.

Profesyonel iş hayatımda ve araştırmasını yaptığım Mashattan Projenin Mimar'ı İbrahim ÖZTÜRK'e olanaklarını kullanmam için sunduğu imkanlardan dolayı ve desteklerinden ötürü teşekkürlerimi sunarım.

Son olarak yaşamım boyunca yanımda olan, attığım her adımda beni maddi manevi destekleyen ve çabalarıma ortak olan kardeşim Uğur Durmuş, sevgili babam Mimar İbrahim DURMUŞ ve biricik annem Cemile DURMUŞ'a sonsuz sevgilerimle birlikte teşekkür ederim.

Ocak 2010

Onur DURMUŞ
(Mimar)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

KISALTMALAR	ix
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xi
ŞEKİL LİSTESİ.....	xiii
ÖZET.....	xv
SUMMARY	xvii
1 GİRİŞ.....	1
1.1 Tezin Amacı	2
1.2 Tezin Kapsamı.....	2
1.3 Tezin Yöntemi	3
2 DÜNYA ÖLÇEĞİNDE METROPOLİTEN KENT OLGUSU VE DEĞİŞİMİ	5
2.1 Kavramsal Bir Başlangıç: Kent Nedir?	5
2.2 Kentlerin Tarihsel Gelişimi	7
2.3 Sanayi Kenti Olgusu (1789 – 20. yy)	10
2.4 Küreselleşme ve Dünyadaki Etkileri	11
2.5 Küresel Kent Olgusu ve İstanbul (20. yy sonrası).....	14
3 İSTANBUL’DA KÜRESEL ETKİ BAĞLAMINDA İŞ VE KONUT ALANLARINDA YAŞANAN DEĞİŞİM	19
3.1 Son 20 yıl İçinde İş Alanlarının Değişimi	20
3.2 Son 20 yıl İçinde İstanbul’da Konut Alanlarının Değişimi.....	22
3.2.1 İstanbul’un Çeperlerinde Gelişen Az Katlı Kapalı Lüks Konut Siteleri	23
3.2.2 İstanbul’da Şehir Merkezinde Gelişen Çok Katlı Kapalı Lüks Konutlar.....	26
4 ÇOK KATLI REZİDANSLAR.....	29
4.1 Giriş	29
4.2 Rezidansların Tarihsel Oluşum Süreci	31
4.2.1 Rezidansın Tanımı.....	31
4.2.2 Rezidans Kondominyum İlişkisi	32

4.2.3 Dünyada Yüksek Yapılar ve Rezidans Kavramı	33
4.2.4 Türkiye’de Yüksek Yapılar ve Rezidans Kavramı	38
4.2.4.1 Türkiye’deki Önemli Rezidanslar	47
4.2.4.1.1 İstanbul’daki Önemli Rezidanslar	48
4.2.4.1.2 İstanbul Levent Maslak Aksındaki Önemli Rezidanslar	52
4.3 Çok Katlı Rezidans Tipolojisi	65
5 İSTANBUL’DA KÜRESEL ETKİ BAĞLAMINDA SON 20 YIL İÇİNDE LEVENT – MASLAK AKSI ARASINDAKİ YÜKSEK KATLI YAPILAR VE MASHATTAN ÖRNEĞİ.....	67
5.1 Levent – Maslak Aksı Gelişim Süreci	68
5.1.1 1980 Öncesi Dönemde Levent – Maslak Aksı	68
5.1.2 1980 – 1990 Arası Dönemde Levent – Maslak Aksı.....	70
5.1.3 2000’li yıllarda Levent – Maslak Aksı	71
5.2 Örnek İncelemesi: Mashattan	72
5.2.1 Mashattan’ın Temel Özellikleri.....	72
5.2.2 Anket Çalışmasının Amacı	75
5.2.3 Anket Çalışmasında Uygulanan Yöntem.....	75
5.2.4 Mashattan’da Yaşayan Kişilerin Demografik Özellikleri	76
5.2.5 Mashattan’da Yaşayan Kişilerin Maddi Durumları.....	77
5.2.6 Mashattan’ın Tercih Edilme Sebepleri	79
5.3 Bölüm Sonucu	83
6 SONUÇ VE ÖNERİLER	85
KAYNAKLAR.....	91
EKLER.....	95

KISALTMALAR

MİA : Merkezi İş Alanları
Y.Y. : Yüz Yıl

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 4.1: Türkiye'nin ilk rezidansları, lokasyonları, toplam inşaat alanları, daire sayıları.....	47
Çizelge 5.1: Mashattan'da Yaşayan Yaş Dağılımı	76
Çizelge 5.2: Mashattan'da Yaşayanların Medeni Hali	77
Çizelge 5.3: Mashattan'da Yaşayanların Çocuk Sayısı.....	77
Çizelge 5.4: Mashattan'da Yaşayanların Konut Sahibi Olma Durumu.....	78
Çizelge 5.5: Mashattan'da Yaşayanların Otomobil Sayıları	78
Çizelge 5.6: Mashattan'da Yaşayanların İstanbul Dışındaki Konut Oranları	78
Çizelge 5.7: Mashattan'da Yaşayanların İstanbul İçindeki Konut Oranları.....	79
Çizelge 5.8: Mashattan'da Yaşayanların İşyerlerinin Konumu.....	79
Çizelge 5.9: Mashattan'dan Önce Nerede Yaşıyorlardı?	80
Çizelge 5.10: Mashattan'dan Sonra Nerede Yaşamak İstiyorlar?	80
Çizelge 5.11: Mashattan'ın Saygın Bir Muhit Olması	81
Çizelge 5.12: Çevrenin Temizlik, Bakım-Onarım Durumu	81
Çizelge 5.13: Mashattan'ın Güvenli Olması	81
Çizelge 5.14: Mashattan'da Yaşayanlar İçin Mashattan'ın İşlerine Yakın Olması...	82
Çizelge 5.15: Mashattan'da Yaşayanlar Boş Zamanlarını Nerede Değerlendiriyorlar	82

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1: Yunanistan, Demokratik rejimin sembolü, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi Model yapıları	7
Şekil 2.2: Sanayi Öncesi Kent, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi	8
Şekil 2.3: Sanayi Öncesi Kent, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi	9
Şekil 2.4: İş Kulelerinden Levent'in görünümü, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi	16
Şekil 2.5: İstanbul Levent Bölgesi, Vatan Gazetesi	17
Şekil 3.1: İstanbul ofis bölgeleri, Colliers, 2008	21
Şekil 3.2: Çekmeköy'de göze çarpan villalardan bazıları, Google Maps, 2009.....	25
Şekil 3.3: Levent-Maslak aksında yer alan rezidans projelerinden bazıları: Metrocity, Kanyon, ve Loft, Kaynak: http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx ,2009	27
Şekil 4.1: Empire State, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi	34
Şekil 4.2: Rockefeller Center, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi.....	35
Şekil 4.3: Lever, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi.....	36
Şekil 4.4: Seagrams, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi.....	36
Şekil 4.5: Price Tower, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi	37
Şekil 4.6: Burj Dubai, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi	38
Şekil 4.7: Akmerkez, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi	46
Şekil 4.8: Astoria Kempinski Residence	50
Şekil 4.9: Selenium, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi	51
Şekil 4.10: Selenium, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi	52
Şekil 4.11: Selenium, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi	52
Şekil 4.12: Metrocity Konumu	53
Şekil 4.13: Konut bloğu, tip kat planı (Karabey, 2003, s.80)	54
Şekil 4.14: Metrocity arazisinin enine kesiti (Karabey, 2003, s.80).....	54
Şekil 4.15: Metrocity vaziyet planı (Karabey, 2003, s.80).....	54
Şekil 4.16: Metrocity, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi	55
Şekil 4.17: Kanyon Plaza Konumu.....	55
Şekil 4.18: Kanyon Plaza Plan Tip Örnekleri Kaynak: Taş Yapı Ofis,2007.....	56
Şekil 4.19: Kanyon Plaza Enine Kesit,i Kaynak: Taş Yapı Ofis,2007	56

Şekil 4.20: Kanyon Evleri Cumhuriyet Gazetesi Arşivi.....	57
Şekil 4.21: Kanyon, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi.....	58
Şekil 4.22: Kanyon, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi.....	58
Şekil 4.23: Kanyon, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi.....	58
Şekil 4.24: Levent Loft Konumu	59
Şekil 4.25: Levent Loft Perspektif , Kaynak: http://www.leventloft.com/main.html	59
Şekil 4.26: Levent Loft Binası Brüt 120 m ² plan tipi, , Kaynak: http://www.leventloft.com/main.html	60
Şekil 4.27: Levent Loft 2 Konumu	60
Şekil 4.28: Levent Loft 2 Perspektif , Kaynak: Ünal Mimarlık,Onur DURMUŞ,2008	61
Şekil 4.29: Levent Loft 2, Plan Alternatifleri , Kaynak:Ünal Mimarlık,2008.....	61
Şekil 4.30: Levent Loft 2, Tip 07a Plan Alternatifi, Kaynak: http://www.leventloft.com/main.html	62
Şekil 4.31: Levent Loft 2, Tip 01b Plan Alternatifi, Kaynak: http://www.leventloft.com/main.html	62
Şekil 4.32: Levent Loft2, Tip 03b Plan Alternatifi, Kaynak: http://www.leventloft.com/main.html	63
Şekil 4.33: İstanbul Sapphire Konumu	63
Şekil 4.34: İstanbul Sapphire İç Bahçe, Kaynak: http://www.istanbulsapphire.com/64	64
Şekil 4.35: İstanbul Sapphire Alternatifi Plan, Kaynak: http://www.istanbulsapphire.com	64
Şekil 4.36: İstanbul Sapphire Alternatifi Plan, Kaynak: http://www.istanbulsapphire.com	64
Şekil 5.1: Levent Maslak Aksı Üzerindeki Konut Projeleri http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx	71
Şekil 5.2: Mashattan Projesi, Kaynak: MM Proje Arşivi	73
Şekil 5.3: Mashattan ve çevre yolları bağlantıları Kaynak: MM Proje Arşivi	74

İSTANBUL’DA KÜRESEL ETKİ BAĞLAMINDA SON 20 YIL İÇİNDE LEVENT – MASLAK AKSI ARASINDAKİ YÜKSEK KATLI KONUT YAPILARI

ÖZET

Tüm dünyada olduğu gibi, Türkiye’de de özellikle İkinci Dünya Savaşı’ndan sonraki dönemde, kabaca 20. yüzyılın ikinci yarısında, sanayileşme hareketleri ile birlikte hızlı kentleşme ve küreselleşme sonucu konut alanlarında da önemli ölçüde değişiklik yaşanmıştır.

Tezin amacı, temel olarak 20. yüzyılın ikinci yarısında yaşanan bu küreselleşme hareketinin, siyasi, kültürel ve sosyal etkisi ile konut tercihleri ve kent kavramında yaşanan değişimi göstermek olacaktır.

Birinci bölümde, sonrasında açıklanacak olan küreselleşme ile konut tercihleri arasındaki ilişkinin anlaşılabilmesi adına, dünya ölçeğinde metropoliten kent olgusu ve bu olgunun farklı yüzyıllara göre değişimi ele alınmıştır. Bu bağlamda öncelikle 18. yüzyılda ortaya çıktığı görülen “sanayi kent” olgusu üzerinde durulmuş, sonrasında 21. yüzyılda ortaya çıkan “küresel kent” olgusu anlatılmış, bu anlamda İstanbul’un önemine değinilmiştir.

İkinci bölümde ise, İstanbul’da küresel etki bağlamında yaşanan ve yaşanmakta olan, iş ve konut alanlarındaki değişim anlatılmıştır. Burada küresel etki bağlamında, son 20 yıl içinde iş ve konut alanlarındaki değişimden, İstanbul’da şehir merkezinden uzakta kurulan kapalı siteler ve ofis binalarına değinilmiştir.

Üçüncü bölümde ise, yine büyük ölçüde küreselleşmenin etkisi altında, elit kesmin tercihi olarak ortaya çıkan yüksek yapılara, rezidans örneği üzerinden odaklanılmıştır. Burada tarihsel oluşum süreçleri içinde rezidanslar ele alınmıştır. Dünyada ve Türkiye’de rezidans kavramı anlatıldıktan sonra rezidans tipolojisi üzerinde durulmuştur.

Dördüncü bölüm ise, önceki bölümlerin bir sentezi niteliğini taşımaktadır. Bu bölümde küresel etki bağlamında İstanbul’da, son 20 yıl içinde Levent – Maslak aksı arasında ortaya çıkan yüksek katlı yapılara ve Mashattan örneğine değinilmiştir.

Sonuç olarak bu çalışma kapsamında, 20. yüzyılda tüm dünyayı saran küreselleşme akımının Türkiye’deki yapılaşma ve konut oluşumu üzerindeki etkilerine değinilmiştir. Küreselleşmenin etkisi ile, kentin merkezinde bir dönüşüm yaşandığı görülmektedir. Bu dönüşüm kent merkezinde konut olarak tercih edilen, lüks yaşamın sembolü olan rezidansların yükselmesi ile ortaya çıkmaktadır. Ancak ilginç olan, bu dönüşümün rezidansların içinde de devam etmesi, insanların kendilerini ayrıcalıklı kılmak, diğerlerinden farklı olmak adına evlerinin içlerini de dönüştürmeye devam etmesi olmuştur.

AN EXAMINATION OF THE DEVELOPMENT OF HIGH-RISE BUILDINGS IN THE LEVENT – MASLAK AXE FOR THE LAST 20 YEARS IN ISTANBUL WITHIN THE CONCEPT OF THE EFFECTS OF GLOBALIZATION

SUMMARY

Like many other countries in the world, in Turkey too, industrialization has been a significant force in both economical and social life, in the second half the 20th century, especially after the end of World War II. It is seen that, industrialization and globalization both had lead to the reformation of cities as well as to significant changes in residential spaces in the world.

With this idea in mind, the aim of this study will be to trace the consequences of this concept of globalization that has risen in especially the second half of the 20th century with respect to its effects on residence preferences and changes in the concept of “cities”.

In the first part, the issue of industrial cities will be discussed in order to be able to discover the relations between the idea of globalization and residence preferencens. In this context, the first section will be about the industrial cities, whereas in the second section the global cities will be taken into consideration with the specific example of Istanbul.

In the second part of the study, the changes of work and residential places in Istanbul under the impact of the global effect will be discussed. Here, the gated communities established far from the city center and offices in Istanbul will be examined fort he period of the last 20 years.

As for the third part, the example of residences, being a significant example of the high buildings that have appeared with the effects of the global era, as the choice of the elite, will be discussed. Here a historical approach will be adopted to analyze the residences. After a brief talk of the concept of residences both in Turkey and in the world, residence typologies will be examined.

Finally, the fourth section will be like a synthesis of the previous sections where in this part the high buildings that appear between Levent and Maslak within the last 20 years will be discussed.

All in all, in the context of this study, the impact of globalization in the 20th century, on Turkey’s structuring policies will be examined. It is obvious that there has been a significant transformation with the impact of the global era in the center of the cities. This transformation appears in the form of the elite way of life, in residences. However, this transformation had arisen even within the residences, where people go on transforming the interiors of their houses in order to be privileged or to be different from the others.

In order to be able to come upwith such consequences, the project of Mashattan has been examined and certain interviews had been hold and questionnaires had been conducted both with the sales group of the project and with the owners of apartments. As a result, it is seen that the ‘*residence*’ people go on looking for more changes and transformations in their lives to transform their apartments and make themselves even more privileged.

1 GİRİŞ

Konut kavramı, yüzyıllar boyunca insanların barınma ihtiyacını karşılayan bir yapı tipi olarak kendisini göstererek, değişen kent dinamikleri ile yaşam tarzlarının farklılaşması sonucu yeni yapım modelleri ve teknolojisi ile ortaya çıkarak gün geçtikçe de kullanıcının talebine göre değişmektedir. Bu gelişimi tetikleyen en önemli faktörlerden birisi de küreselleşen dünya sistemi ile oluşmaya başlayan network ağının kent metropollerini değiştirmesi sonucu ortaya çıkan “girişimci kent kimliği”dir. Dünya çapında başlayan bu yeni davranış biçimi, kent merkezlerinin yeniden yapılandırılması olarak tanımlanabilmektedir.

Yeniden yapılandırma kavramıyla birlikte ortaya çıkan bu olgular, aynı zamanda üretim sürecinin bir parçası olarak kendisini göstererek farklı sınıfların ve buna bağlı olarak farklı konut tercihlerinin oluşmasını sağlamaktadır. Toplumun tüketim kültürü doğrultusunda şekillenen yaşam tarzı, kullanıcının günlük hayatını şekillendirerek, bireyin yaşayacağı, ihtiyacını karşılayacağı yapı tiplerinin doğmasına ve bu yönelimde planlanan yapıların, toplumun genel gereksinimlerini yansıtan bir nitelik kazanmasına neden olmaktadır. Özellikle gelişmişliğin bir göstergesi olarak ekonomik gücü elinde bulunduran elit kesimin ihtiyaçları doğrultusunda gelişen konut tipleri, dünya üzerinde oluşmaya başlayan yeni yapı modellerine bu anlamda önderlik etmektedir.

Küreselleşen kent düzeni ile birlikte, insanların farklı yaşam tercihleri, yer kısıtlılığı, artan nüfus, tüm hizmetlere kolay ulaşma isteği, gelişen teknolojik olanaklar, gücün göstergesi olarak kullanılan “yükseklik” kavramı gibi etmenler kendilerini konut seçimlerinde de “çok işlevli yükselen yapı biçimleri” ile göstermektedir.

Kendi bireysel ifadelerini mekan içinde yansıtabilme özgürlüğüne sahip elit kesime hitap eden bu yapı tipleri, fonksiyon açısından da gelişerek sadece konut olarak varolmayıp, içinde her geçen gün daha fazla ihtiyacın giderildiği, ve her biri kendi içinde gruplaşan küçük kentler oluşturmaya başlamaktadır.

1.1 Tezin Amacı

İşte bu çalışmanın amacı, her geçen gün daha fazla ihtiyacın giderildiği bu mekanların sağladığı fonksiyonlar ile kullanıcının mekanı seçiş nedenlerinin bir karşılaştırılmasının yapılmasıdır. Bu karşılaştırma yapılırken, her bireyin yaşadığı ortama adapte olma sürecinde mekanı *dönüştürerek* kendisine ve gereksinimlerine nasıl uygun hale getirme çabası içine girdiği gösterilecektir.

Çeşitli kullanıcı tiplerine hitap edebilen yaşama alanlarının planlanması, bireylerin özgür hareket edebileceği mekanları seçmesine olanak tanımaktadır. Bu sürece olanak tanımayan planlamalarda ise, kullanılmayan ya da gereksinimleri karşılamayan yetersiz mekanlar meydana gelmektedir. Bu açıdan bakıldığında konutun özelleştirilmesi ve benimsenmesi kullanıcı gereksinimlerinin başında gelen ve saptanması gereken amaçlardan birisi olarak ortaya çıkmaktadır. 21. yüzyılda artık “imaj işlevi” ile ortaya çıkan konut kavramı, örneklerin incelenmesi ile yaşam alanlarının hayal edilen mi yoksa vaad edilen mi olgusunu doğurmaktadır.

1.2 Tezin Kapsamı

Çalışmanın amacı küresel etki bağlamında, bireylerin konut tercihlerindeki dönüşümlerin incelenmesi olduğundan, en başta küresel etki ile bu etkinin en çok görüldüğü mekanların incelenmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda, küresel etki bağlamında konut alanlarındaki değişim konusu ele alınırken *İstanbul* örneği üzerinde durulacak, çalışmanın kapsamını özellikle İstanbul’daki konut alanlarındaki değişimin incelenmesi oluşturacaktır.

Bu değişim ve dönüşüm incelenirken, özellikle ofis alanlarından bir konut mekanı olma yolunda hızla ilerleyen İstanbul Levent – Maslak aksının önemi kuşkusuz büyüktür. Küresel etki ile birlikte değişen kullanıcı alışkanlıkları bu bağlamda nispeten yeni bir proje olan Mashattan projesi ışığında ve örnekleminde incelenecektir.

Çalışmada temel olarak Mashattan projesinin ele alınacak olmasının en büyük nedeni, projenin İstanbul için büyük önem taşıyan Levent – Maslak aksı üzerinde, aksın bittiği yerde, dolayısıyla da bir geçiş noktasında yer alıyor olmasıdır. Levent – Maslak aksı uluslararası iş merkezi yaratmayı hedefleyen projelerinin çokluğu ve çeşitliliği ile uluslararası bir finans merkezi olarak ortaya çıkarken, aynı zamanda bir

üniversite kampüsü ile askeri araziye de ev sahipliği yapan, özellikle de son dönemlerde lüks konut projelerinin vazgeçilmezi olan önemli bir bölgedir. Mashattan projesi de, Levent – Maslak aksının bu değişik özelliklerinin ortasında yer almakta olup aynı zamanda da küresel çağda en popüler, en çok tercih edilen konut tiplerinden birisi olan ‘*rezidans*’ tipolojisinde de önemli bir örnek teşkil etmektedir.

Çalışma kapsamında, barınma aracı olmaktan çok 21. yüzyılda artık “imaj işlevi” ile karşımıza çıkan konut kavramı, küresel ve kentsel dönüşümün bir simgesi olarak ele alınacaktır. Burada önemli olan nokta, yenilik ve özgünlük kavramlarının bir kopuşun hem işareti, başka bir yandan da aracı olarak düşünülmesi gerektiğidir.

1.3 Tezin Yöntemi

Literatür taraması ve alan çalışması kapsamında, küresel etki bağlamında İstanbul’da konut alanlarındaki değişim ve dönüşüm ele alınırken, özellikle bu dönüşüm, Levent – Maslak Aksı arasındaki yüksek yapılarda, özellikle de Mashattan örneğinde gösterilmiştir. Bu dönüşümün gösterilmesinde özellikle soru cetveli görüşme ile sistematik görüşme yöntemleri benimsenmiştir.

Çalışmada Levent – Maslak aksı arasında önemli bir yeri olan Mashattan projesi incelenmiş, yapımcı firma ve firmanın pazarlama ve satış bölümleri ile serbest ve formal görüşmeler yapılmıştır. Bu serbest ve formal görüşmeler, *rezidans*ları tercih eden profile dair önemli bulgular ortaya çıkarmış, bu konutlara olan talebin nedenlerinin gösterilmesi konusunda faydalı olmuştur.

Örnekleme seçerken oturulan tüm bloklardan, tüm plan tipleri ve alternatiflerinin temsiline dikkat edilerek ‘rastgele örnekleri’ eldesi sağlanmıştır. Her blok için ayrı ayrı oturulan hane oranında %10 temsiliyet sağlanmış bu bağlamda objektif bir sonuç elde edilmeye çalışılmıştır.

Bununla birlikte ‘*rezidans*’ sakinleri ve konut sahiplerine uygulanmak üzere anketler hazırlanmış, bu anketler ile kişilerin konut tercihi ile meslekleri, yaşları, sosyal statüleri, *rezidansta* yaşamı tercih etme nedenleri, yaşam biçimleri arasında bir bağ kurulmaya çalışılmıştır. Anketler sonucunda, *rezidansta* yaşayan kişilerin bu elit yaşam tarzı ile yetinmedikleri, içinde yaşadıkları konutu daha da ‘özel’ kılmak adına kendi mimarları ile birlikte konutlarını bir dönüşüm sürecine soktukları, böylelikle de kendilerini daha ayrıcalıklı kılmak istedikleri görülmektedir.

Özellikle kullanıcıların oturdukları konutlar için sahip oldukları memnuniyet ve şikayet duyguları, konutların içinde yaptıkları ve yapmayı planladıkları değişiklikler, *rezidanslara* neden taşındıkları, *rezidanslardan* sonra başka bir yerde yaşamayı planlayıp planlamadıkları saptanarak kullanıcıların bu davranışlarına *rezidansların* hangi özelliklerinin yol açtığı ve küreselleşmenin bu bağlamdaki etkileri belirlenmeye çalışılmıştır.

2 DÜNYA ÖLÇEĞİNDE METROPOLİTEN KENT OLGUSU VE DEĞİŞİMİ

Bu bölümde, sonrasında İstanbul’da küresel etki bağlamında iş ve konut alanlarının değişimi anlatılmadan önce, dünya ölçeğinde metropoliten kent olgusu ve bu olgunun farklı yüzyıllara göre değişimine değinilecektir.

Dünya ölçeğinde metropoliten kent olgusu ve bu olgunun geçirdiği dönüşümleri tam manasıyla anlayabilmek adına, öncelikle “kent” kavramının bir tanımının yapılması gerekmektedir. Dolayısıyla, bu bölümde öncelikle, kent kavramının bir tanımı yapılacak, kavramın farklı düşünürler tarafından nasıl farklı şekillerde tanımlandığı üzerinde durulacaktır.

Sonrasında kent kavramının farklı yüzyıllara göre nasıl değiştiği, antik kentlerden başlanarak anlatılacaktır. Kent kavramının değişiminin en büyük iki sonucu olan sanayi kent olgusuna ve sonrasında da küresel kent olgusuna değinilecektir. Özellikle küresel kent olgusunun anlaşılabilmesi için kuramsal bir temel sunulacak, bu noktada da, 20. yüzyılda tüm dünyayı etkisi altına alan küreselleşme kavramı üzerinde durulacaktır.

Küreselleşmenin anlamı, ortaya çıkışı ve etkileri anlatıldıktan sonra küreselleşmenin dünya üzerinde özellikle şehir planlamalarında önemli bir sonucu olan “küresel kent” kavramı bağlamında İstanbul örneğine değinilecektir.

İstanbul örneğinden hareketle, özellikle 20. yüzyılın sonu ve 21. yüzyılın başlarında küreselleşmenin İstanbul’da şehir planlarında ortaya çıkardığı değişiklikler ele alınacak, kentsel arsanın küreselleşme ile birlikte özellikle bazı bölgelerde yok olmaya yüz tuttuğu gerçeği üzerinde durulacaktır.

2.1 Kavramsal Bir Başlangıç: Kent Nedir?

“Kent” terimi farklı bakış açılarıyla farklı biçimlerde tanımlanabilen bir kavram olmuştur. İnsanlar, eski çağlardan bu yana, başka bir deyişle göçebe yaşamdan kurtulup yerleşik yaşama geçmeleri ile birlikte farklı zamanlarda farklı mekanlarda

birçok değişik yerleşim alanı oluşturmuşlardır. Kentler de bu yerleşim alanlarından birisidir.

En temel tanımıyla kent, “[...] tarımsal olmayan üretimin egemen olduğu, hem tarımsal hem tarım dışı üretimin dağıtım ve denetim işlevlerinin toplandığı, örgütleşme, bütünleşme, ayrı cinstenlik derecelerinin yüksek düzeyde bulunduğu yoğun bir nüfus odağıdır (Karakaya, 2007)”. Bu tanıma göre kentin onu başka yerleşim alanlarından ayıran en temel özellik, ekonomik bir faktör olan üretim ile ilgilidir. Buna göre, kenti diğer yerleşim alanlardan ayıran özellik, kentte en temelde tarımsal olmayan üretimin hakim olmasıdır.

Sosyolog Weber’in “kent” tanımı da benzer niteliktedir. Weber de kenti tanımlarken ekonomik özelliklerinin üzerinde durur. Weber’e göre (1966), bir kentin kısmi bir ekonomisinin ve özerkliğinin olması gerekmektedir. Bununla birlikte, bir yerin “kent” olarak nitelendirilebilmesi için o yerin bir pazarının, savunma amaçlı bir kalesinin, mahkemesinin ve otonom yasalarının olması gerekmektedir.

Başka düşünürler de kentin farklı tanımlarını yapmışlardır. Örneğin, Emil Durkheim kenti işbölümü ve dayanışmanın hakim olduğu, bu işbölümü ve dayanışma sonucunda meydana gelen bir oluşum olarak görmektedir. Karl Marx ise kentin ekonomik alandaki özellikleri üzerinde durur ve kenti üretim araçları mülkiyeti temelinde tanımlar. Louis Wirth’e göre, kent nüfus yoğunluğu ve bunun gibi istatistiki değerlerden oluşan olguların bir bütünü olarak tanımlarken, Sorokin’in tanımına göre kent, kümelenmiş grupların bir bütünüdür (Karakaya, 2007).

Farklı düşünürler, farklı dönemlerde kent ile ilgili farklı tanımlar yapmışlardır. Bunlarla birlikte kentin daha genel bir tanımı yapılmak istenirse, “Kent; sürekli toplumsal gelişme içerisinde bulunan ve toplumun yerleşme, gidiş-geliş, çalışma, dinlenme gibi ihtiyaçlarının karşılandığı, pek az kimsenin tarım kesiminde çalıştığı, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan yerleşme biçimidir (Karakaya, 2007)”.

“Bir başka tanıma göre kent; sürekli toplumsal gelişme içerisinde bulunan ve toplumun yerleşme, barınma, gidiş-geliş, çalışma, dinlenme gibi ihtiyaçlarının karşılandığı, pek az kimsenin tarım kesiminde çalıştığı, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimidir (Pustu, 2006)”.

2.2 Kentlerin Tarihsel Gelişimi

Toplumsal gelişim faktörlerine, ekonomik altyapısına, nüfus yoğunluğuna, içindeki hakim üretim biçimlerine, ve bunlar gibi birçok farklı etmene göre farklı tanımları yapılan “kent” kavramı tarih boyunca farklı medeniyetler tarafından değişik biçimlerde kullanılmıştır.

Kentler, tarihte ilk kez, “sanayi öncesi” olarak da adlandırılan dönemde Antik Yunan’da şehir devleti olarak da bilinen polisler ile karşımıza çıkmaktadır. Nişancı ve Torun, şehirlerin antik dönemde vatandaşların temel haklarına sahip olabilmeleri için hem ekonomik hem de sosyo-politik öneme sahip olduklarını vurgulamaktadır (Nişancı, Torun, 2008). Polisler, başka bir deyişle dönemin sanayi öncesi kentleri, Antik Yunan’da vatandaşların siyasal haklarını kullandıkları, merkezlerinde bir araya gelip oy birliği ile kendi yöneticilerini, meclis üyelerini seçtikleri, böylelikle de demokratik rejimin yeşerdiği önemli sembolik yerleşim yerleri olmuşlardır (Şekil 2.1).



Şekil 2.1: Yunanistan, Demokratik rejimin sembolü, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi Model yapıları

“Eski dönemin şehirleri Polis veya diğer bir ifadeyle şehir devleti olabilmeleri açısından önem arz ediyordu ve bu şehirler egemen olmaları açısından önemleri daha çok kendi yurttaşlar topluluğu ‘civitas’ açısından idi. Bir başka anlatımla bu şehirler bir başka şey ya da süreçler açısından değil, doğrudan kendileri için önemli bir statüye sahiplerdi. Bundan farklı olarak yeni şehirler ise sadece kendileri için değil, dünya açısından önem arz ederler. Başka bir anlatımla bu şehirler küresel şehirlerdir” (Nişancı, Torun, 2008).

Sjoberg, kent olgusu ile ilgili bir tanımlama yapmaya çalışırken kentlerin temel olarak 3 grupta incelenebileceğini söylemiştir. Bu üç grup, sanayi öncesi [*pre-industrial*] kentler, geçiş halinde [*transitional*] kentler, ve sanayi [*industrial*] kentleri olarak karşımıza çıkmaktadır.

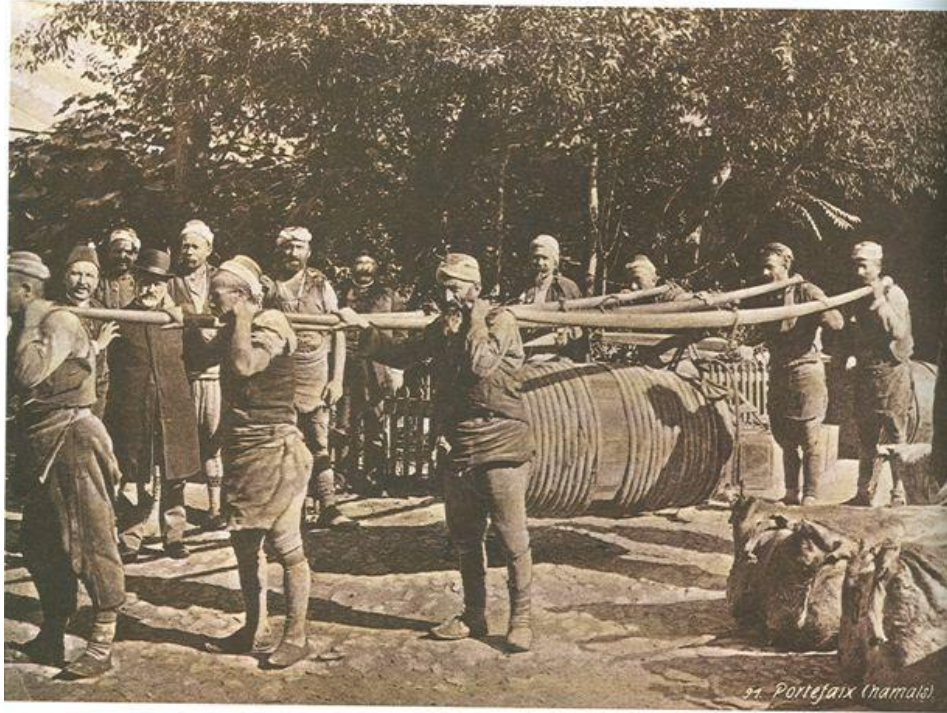
Bunlardan ilki olan sanayi öncesi kentler sanayi öncesi toplumun, ikincisi geçiş halindeki kentler gelişmekte olan toplumun, üçüncüsü yani sanayi kentleri de sanayileşmiş toplumun kentleridir (Aslanoğlu, 2003).

Bu tanıma göre, demokrasinin, ve vatandaşlık haklarının kullanımının adeta bir sembolü olan, ve aynı zamanda tarihte bilinen en eski düzenli yerleşim yerleri olan Eski Yunan’a ait polisler “sanayi öncesi kentler” olarak gruplanabilecektir.

Sjoberg, sanayi öncesi kent ile sanayi kentlerini birbirinden ayıran üç temel özellik tanımlamaktadır. Bunlardan ilki teknolojik gelişmelerdir. Teknolojik gelişmeler toplumlar tarafından kullanılan enerji türlerini belirlemektedirler. Buna göre, sanayi öncesi kentte üretim organik enerji ile yapılmakta, üretim temel olarak insan ve hayvan gücüne dayanmaktadır (Şekil 2.2, Şekil 2.3).



Şekil 2.2: Sanayi Öncesi Kent, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi



Şekil 2.3: Sanayi Öncesi Kent, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi

Sanayi öncesi kent ile sanayi kentlerini birbirlerinden ayıran bir başka temel özellik ise, bu iki kentteki ekonomik örgütlenme biçimleridir. Sanayi öncesi kentte ekonomik işlevler ulaşım ve haberleşme zorluklarından dolayı birbirine yakın mekanlarda örgütlenmiştir.

Sanayi öncesi kent ile sanayi kentlerini birbirinden ayırabilecek özelliklerden sonuncusu ise sosyal kontrol kavramıdır. Sanayi öncesi kentte, önemli ölçüde etkisi olan, güçlü bir sosyal kontrol anlayışı yer almaktadır. Sanayi öncesi kentte, sosyal kontrol, büyük arazi sahipleri ile devlet, din ve eğitim alanlarında önemli rolleri olan kişilerin elinde yer almaktadır.

Bir dönem içinde yaşanan ekonomik gelişmeler, kuşkusuz o dönemin mekansal örgütlenmesini de önemli bir biçimde etkilemiştir. Sanayi öncesi kent için de bu durum geçerlidir. Başka bir deyişle, sanayi öncesi kentin mekansal yapısı kentin ekonomik ve sosyal yapısına uygundur. Öyle ki, sanayi öncesi kentte sokaklar insan ve ulaşım aracı olarak kullanılan hayvanların geçebileceği genişlikte kurulmuştur. Yapılar alçaktır. Sosyal yapıdaki farklılıklar mekansal örgütlenmelere de yansımıştır. Sosyal kontrol etkisi ile, etnik grupların, arazi sahiplerinin, devlet görevlilerinin, din adamlarının farklı farklı merkezlere yerleştikleri görülmektedir. Örneğin, elit tabaka kent merkezinde otururken, toplumun daha alt tabakalarında yer alan kesim kentin dış mahallelerine yerleşmiştir (Aslanoğlu, 2003).

Sanayi öncesi kentlerde, dinsel ve siyasal işlevler ticaret işlevlerinden daha “önemli” görüldüğünden, sanayi öncesi kentin merkezi dini ve yönetim binalarından oluşmaktadır.

Sjoberg, sanayi öncesi kentin mekansal yapısının temel özelliklerini şu şekilde özetlemektedir (Aslanoğlu, 2003):

1. Merkezi bir alanın sosyal tabakaların dağılımına bağlı olarak ortaya çıkışı,
2. Etnik, mesleki ve aile bağlarına göre ihtisaslaşmış mahalle ve sokakların görülmesi ,
3. Mekanda konut ve işyeri farklılaşmasının olmayışıdır.

Güçlü bir sosyal kontrol olgusu tarafından belirlenen sanayi öncesi kentleri, geçiş dönemi kentleri, onları da sanayi kentleri takip etmektedir. Bir sonraki bölümde sanayi kentlerine, bu kentlerin nasıl doğduğuna ve bu kentlerin temel ayırt edici özelliklerine değinilecektir.

2.3 Sanayi Kenti Olgusu (1789 – 20. yy)

Sanayi öncesi kent döneminin, kabaca 16. yüzyılın sonlarında sona ermeye başladığı söylenebilmektedir. Çünkü, 17. yüzyılın gelişi ile birlikte dünya üzerinde modern devletin siyasal kuramları oluşmaya başlamış, modern devletler tek tek ortaya çıkmaya başlamıştır. Modern devletlerin kurulması ve eş zamanlı olarak dünyada ortaya çıkmaya başlayan teknolojik gelişmeler sonucunda dünya üzerinde sanayi öncesi kentlerden sanayi kentine doğru uzanan bir dönüşüm başlamıştır.

Sanayi kentinin sanayi öncesi kentlerden en önemli farkı, sanayi kentinin üretim, sanayi ve ticaret merkezi olmasıdır. Sanayi öncesi kentlerde hakim olan bu kentlerin idari ve dini işlevi, bu kentlerde din adamlarına, devlet görevlilerine, eğitimcilerle verilen önem, sanayi kentinde büyük ölçüde kaybolmaktadır.

Sanayi kentlerinin üretim ve ticaret merkezi olmasının bir sonucu olarak sanayi kentlerinin mekansal özellikleri de sanayi öncesi kentlere göre önemli ölçüde farklılık göstermektedir. Örneğin, kentsel mekan bu kentlerde sanayi öncesi kentlere göre önemli ölçüde genişlemiştir. Ticarete verilen önem ile, insanların ulaşımını kolaylaştırması açısından yollar genişlemiş, artan nüfusun ihtiyaçlarının da karşılanması için yapılar *yükselmeye* başlamıştır. Sanayi öncesi kentte üst gelir grubu ve önemli kişiler şehrin merkezine yerleşmişken, sanayi kentinde bu durumun

değiştii, üst ve orta gelir grubunun kent çevresine yerleştii ve alt tabakanın da merkez ile konut alanları arasında kalan bir bölgede yaşadii görölmektedir.

Sanayi kentlerinde, *“ekonomik yaşantı çok gelişmiştir. Etkili bir öğrenme, ussal çalışma ve standardizasyon vardır. Gelişmiş teknolojiye bağlı olarak elde edilen fazla ürün, yarı üretici ve üretici olmayan grupları yaşatmaya yeterlidir. Sanayi toplumu, toprağı işleyen köylüler ve onlardan sayıca fazla olan sanayi ve hizmet sektöründe çalışan kitlelerle, bunların üzerinde kontrol gücü bulunan üst tabakadan oluşur”* (Pustu, 2006).

Pustu’ya göre kentin nüfus yoğunluğu, işbölümü gibi kavramlar ile tanımlanması durumunda, kavram kendisini sanayi devrimi ile bulmuştur. Başka bir deyişle kent kavramı aslında en temelinde sanayi kentini ifade etmektedir:

Pustu, özellikle daha çok ekonomik özellikler olan, nüfus çokluğu, nüfus yoğunluğu ya da işbölümü gibi özellikler çerçevesinde tanımlanmak istendiğinde, kent kavramının sanayi devrimi ile ortaya çıktığını söylemektedir. Bunun en büyük nedeni, sanayi devrimi ile birlikte, şehirleşmenin büyük önem kazanması ve dönemin en önemli demokratik ve toplumsal hareketlilik odağı haline gelmesidir. Sanayileşme sonucu sadece toplum yapıları şehir ağırlığına doğru kaymakla kalmayıp, üretim yöntemleri sanayi sonucunda önemli oranda değişmeye başlamıştır. Üretim yöntemlerindeki değişim, iş gücünde farklılaşma ve uzmanlaşmayı beraberinde getirirken, para piyasaları da bir yandan gelişmiş, yerel pazarlar yerini uluslararası boyuttaki pazarlara bırakmaya başlamıştır. Başka bir deyişle, sanayi devrimi sonucunda, kentin her alanında tam bir dönüşüm yaşanmıştır. Kentin farklı alanlarındaki bu dönüşüm de kentlerde yeni bir yapılanmayı, başka bir deyişle de şehirleşmeyi beraberinde getirmiştir (Pustu, 2006).

2.4 Küreselleşme ve Dünyadaki Etkileri

Tarihsel süreç içerisinde, “sanayi öncesi kentler” nasıl endüstri devrimi ve modern devletlerin ortaya çıkması gibi gelişmeler ile 17. yüzyıl sonrasında yerini “sanayi kentlerine” bıraktıysa, 20. yüzyılda da sanayi kentleri yerini “küresel kentlere” bırakmıştır. Bu dönüşümün en büyük nedeni, 20. yüzyılın özellikle ikinci yarısında, başka bir deyişle İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde ortaya çıkan ve dünyanın hemen her yerinde etkisini gösteren ve göstermeye devam etmekte olan “küreselleşme” akımı olmuştur.

Küresel kentlerin özelliklerinin ve bu bağlamda İstanbul'un konumunun ve öneminin anlatılmasından önce, küreselleşme kavramının ne olduğunun, bu kavramın 20. yüzyıldaki öneminin anlatılması yerinde olacaktır.

Küreselleşme, yüzyıllar boyu, filozoflar, siyaset bilimciler, tarihçiler, ekonomistler ve bunlar gibi birçok farklı uzmanlık alanları tarafından incelenen, tanımlanmaya çalışılan bir kavram olmuştur. Bu nedenle küreselleşme kavramının, farklı bağlamlarda ele alınabilecek birden fazla tanımının olması hiç de şaşırtıcı değildir.

Bu tanımlardan birisine göre, küreselleşme kendiliğinden ortaya çıkan tarafsız bir gelişmedir. Bu anlayışa göre, küreselleşme teknolojiye ve teknolojik gelişmelere benzetilmekte, bu iki kavram arasında bir bağ kurulmaktadır. Öyle ki, teknolojideki gelişmeler, dünya üzerinde bilgi aktarımını kolaylaştırmış, dünyanın bir ucundan diğer bir ucuna dahi iletişimin kolay ve sağlıklı bir şekilde yapılabilmesini sağlamıştır. Kolaylaşan bilgi aktarımı ve iletişim sonucunda şirketler de küresel düzeyde bir üretim ağı kurmuşlar, insanlar yeni yeni ortaya çıkan bu küresel kentlerde, buna göre, uygun tüketim alışkanlıkları edinmişlerdir (Torcu, 2003).

Diğer bir anlayışa göre ise küreselleşme kavramı piyasa ile eşdeğer tutulmakta, özellikle ekonomik alanda dış ticaretin teşvik edilmesi, ekonomide korumacı politikaların ortadan kaldırılması, para piyasalarının serbestleştirilmesi, ve yerel pazarların dış pazarlara açılması gibi değerlerin küreselleşme sonucu ortaya çıktığı iddia edilmektedir (Torcu, 2003).

Başka bir düşünceye göre ise, küreselleşme kavramı doğrudan kapitalizmin mantığı ve işleyişi ile ilişkilendirilmektedir. Buna göre küreselleşme, sadece 20. yüzyıla özgü bir kavram olmayıp, 500 yıl kadar önce keşif gezileriyle başlamış, ve arkasındaki emperyal güç ile kapitalizme dayalı bir ekonomik sistem kurulmasında etkili olmuştur (Torcu, 2003).

Küreselleşme kavramı özellikle 1980 sonrası dönemde, özellikle ekonomide serbest piyasanın önem kazanmasıyla etkisini arttırmıştır. Küreselleşmenin ekonomik, siyasi ve kültürel alanda birçok farklı etkisinin olduğu bilinmektedir. Bu etkilerinden en önemlilerinden birisi de üretim sektörü üzerinde olduğu görülmektedir.

Harvey'e göre, Post Fordist üretim tarzı, üretimde esneklik biçimine dayanmakta olup bileşenler; üründe çeşitlilik, iş gücü kullanımında esneklik ve kurumsal küçülme olgularıdır. "... Post-Fordizmin temel özelliklerinden biri yeni üretim sektörlerinin,

finans hizmetlerinde yeni yöntemlerin, yeni piyasaların ortaya çıkması ve hepsinden önemlisi ticari, teknolojik ve örgütsel yeniliklerin temposunun büyük ölçüde hızlanmış olmasıdır (Harvey, 1997)”

Küreselleşmenin kentin konut alanlarının azalması ve iş merkezlerinin büyümesindeki önemi de burada ortaya çıkmaktadır. Küreselleşme ile tüketim özendirilmeye başlanmış, tüketimin artması ile toplumsal yapı, tüketim ilişkileri üzerine kurulmaya başlanmıştır. Bu da metropoliten kentlerde kent merkezlerinin dönüşümü sürecinde kentin iş merkezlerinin yeniden örgütlenmesine, iş merkezlerinin sayısının gün geçtikçe artmasına neden olmuştur.

Yırtıcı da sermayenin kentleri dönüştürmedeki etkisine değinmektedir. Yırtıcı’ya göre, sermaye özellikle tüketim mekanlarının bulunduğu bölgelerde bir değişim ve dönüşüme neden olmaktadır. Sermaye kavramı, mekanı kendi ihtiyaçları ve kendi özellikleri çerçevesinde yeniden tanımlamaktadır. Bu ihtiyaçlar, özellikler ve gereklilikler temel olarak karlılık ve diğer ekonomik kriterlerdir. Kentin sermayenin gereklilikleri doğrultusunda dönüşümünün en net olarak takip edilebileceği yerler metropoller olmaktadır. Bunun en büyük nedeni, metropol alanların çok merkezli, değişken ve esnek bir yapıya sahip olmasıdır. Metropol alanların sahip olduğu bu esnek yapı sonucunda, bu alanlar sermaye ve sermayenin gereklilikleri tarafından kolayca dönüştürülebilmektedir. Dolayısı ile sermayenin etkisi metropollerde diğer mekanlara göre daha da fazla hissedilebilmektedir (Yırtıcı, 2002).

Küresel dünyada, sermaye hareketi iki temel biçimde karşımıza çıkmaktadır. Bunlardan birincisi, başka bir ulusal mekanda yabancı sermaye tarafından üretime dayalı olarak yapılan yatırım biçimidir. İkincisi ise, aynı üretim sürecinin bileşenlerinin birden fazla ulusal mekana dağıtılması sonucunda ortaya çıkan yatırım biçimidir. Küresel dünyada, sermayenin akışında geçmişten farklı olarak önemli bir etmen de yer almaktadır. Bu etmen de özellikle üçüncü dünya ülkelerinde kendisini gösteren çok uluslu şirketlerdir.

Çok uluslu şirketler ve yabancı sermaye tarafından üretime dayalı olarak yapılan yatırım biçimlerinin dünya üzerindeki kentlerin varolan rekabet ortamında geri kalmamaları için çalışmaları sonucunda küresel kent kavramını ortaya çıkarmıştır. Bir sonraki bölümde küresel kent olgusuna değinilecek bu bağlamda İstanbul’un önemi ele alınacaktır.

2.5 Küresel Kent Olgusu ve İstanbul (20. yy sonrası)

Küreselleşme küresel kentlerin ortaya çıkması için kuşkusuz büyük bir etmen olmuştur. “[...] Gelişen küreselleşme sonrası ortaya çıkan algıda, cazibe merkezi olma arayışında kimlik kavramının kentler açısından ön plana çıkışı, kentlerin özgünlüğünü gündeme getirmiştir. Bu özgünlük arayışı içersinde sanayi kentleri, çok görünür biçimlerde düşüşler yaşarken; sermayenin akış noktaları olan küresel kentler yükselmiş ve kentler arasında küresel ölçüde bir yarış başlamıştır” (Karpuz, ve diğerleri, 2008).

Küreselleşmenin kentlere etkisi küresel kentler, başka bir deyişle dünya kentleri kavramı ile karşımıza Küreselleşmenin kentlere etkisi küresel kentler, başka bir deyişle dünya kentleri kavramı ile karşımıza çıkmaktadır.

Dünya kenti kavramı aslında 18. yüzyıldan itibaren kullanılan bir kavram olsa da, asıl bugünkü anlamını dünya üzerindeki küreselleşme akımının da etkisiyle, 1980’li yıllardan sonra almıştır. Kavram “[...]” ilk defa Goethe tarafından 18. yy’da Paris ve Roma’nın kültürel zenginliğini ifade etmek için, daha sonra 1915’te İskoç plancı Geddes tarafından ise dönemin yeni metropoliten alanlarını tanımlamak için kullanılmıştır” (Öktem, 2005). Kavramın anlamı bunun sonrasında daha da genişletilmiş, dünya kentleri 1960’larda dünyanın önemli ekonomik aktivitelerinin bir araya geldiği, yoğunlaştığı mekanlar olarak tanımlanmıştır. “Dünya kenti, finans ve yönetimi de içine alan ekonomik aktivitelerin ve büyük eğitim ve kültürel aktivitelerin yer aldığı, tıp ve hukuki konular başta olmak üzere değişik alanlarda uzmanlaşmış insanların yoğunlaştığı yerlerdir. [...] Bir dünya sistemi teorisyeni Braudel’e göre ise dünya kenti, içinde bulunduğu ekonomik sisteme hakim olan kenttir” (Öktem, 2005).

Dünya kenti, başka bir deyişle küresel kentin tanımındaki en önemli faktörlerden birisi kuşkusuz o kentteki ekonomik gelişmelerdir. Friedmann da bu anlayışı benimsemiş, küresel kent tanımını yaparken ekonomik göstergelerin önemine değinmiştir. Friedmann’a göre dünya kentleri ekonomik ve siyasal açıdan dünyaya yön veren kentlerdir (Friedmann, 1995).

Dünya kenti kavramı;

- 1.Farklı piyasalar ve üretim faaliyetleri için kavşak noktaları,
2. Uluslararası sermayenin toplandığı merkezler,

3. Global finans piyasalarının, ulaşım ve iletişim faaliyetlerinin yoğunlaştığı alanlar,
 - 4.İç ve dış göç akımlarının başlıca hedefi olan merkezler,
- olarak tanımlanmıştır (Karakaya, 2007).

Küresel kent, küresel ekonominin kontrol, yönetim ve organizasyon merkezi olarak tanımlanabilmektedir. Küresel kent ifadesi küreselleşme söylemi içinde kendisini göstermiş, sanayinin gelişmekte olan ülkelere aktarımı, finansal piyasaların dünya genelinde ağını genişletmesi ile gelişmiştir.

Küresel kentlerde sürekli bir değişim ve dönüşüm olgusu karşımıza çıkmaktadır. Bunun nedeni küresel kentlerin, hızla değişen dünya düzenine ayak uydurması ve yine aynı hızla değişen rakibi diğer küresel kentlerle iyi bir şekilde rekabet etmesi gerekliliğidir. Kapitalizm küresel kentlerde böylesi bir değişim ve dönüşüm sürecini sürekli beslemektedir.

“Kenti, sermayenin birikimini arttıracak şekilde sürekli bir değişim döngüsü içinde tutan küresel kapitalizm, ürettiği “yeni yaşam alanları”, “kentsel dönüşüm mekanları” gibi tanımlar aracılığıyla, sermayenin karlılığını arttırmak için kentlere dair düzenlemeler yapar. Kent artık bu düzenlemelerin nesnesidir. Kentin fiziksel çevresi ve mekansal düzenlemesinin soyut karakteri sayesinde sermaye bazı bölgelerde yoğunlaşır, yeni mekansal düzenlemelerle, ekonomi temelli yeni coğrafyalar yaratır. Kapitalizm bölgeler arasındaki eşitsizlikleri kullanarak ve arttırarak mekanı kendi nesnesi kılar (Demirdizen, 2009)”.

Sassen küresel kent tanımında, ve kavrama ilişkin yapılan çalışmalarda, önemli bir figür olmaktadır. Neil Smith(1996), Sassen’in küresel kent’e ilişkin açıklamalarında küresel kentlerin dönüşümü ile ilgili yaptığı tespitlere dikkat çekmektedir. Buna göre, küresel kentlerde şehir merkezlerinde üretim değil, hizmet sektörü önemli ölçüde kendisini göstermeye başlamıştır. “Saskia Sassen, ustalıkla geliştirdiği bireşimli açıklamalarında (2001) yerel mekanın yeni küresellik içindeki önemi üzerine temel bir iddia sunar. Sassen, yerin (place) küreselleştirmeyi oluşturan insan ve sermaye dolaşımının merkezinde olduğunu ve küreselleşen bir dünyada kentsel mekanlara odaklanmanın beraberinde ulusal ekonomilerin hızla azalan öneminin fark edilmesini getirdiğini ileri sürer. Öte yandan, aynı zamanda küreselleşmenin belirli yerlerde temellenmiş belirli toplumsal ve ekonomik yapılar yoluyla gerçekleştiğinde ısrar eder. Bu, üretimden finansa doğru ekonomik değişimle tanımlanan tanıdık bir

küreselleşme resmi üzerine oturur. Küresel kentler 1970’lerde, küresel mali sistem önemli ölçüde genişlediğinde ve doğrudan yabancı yatırıma, doğrudan üretici işlevlere yatırılan sermayenin değil sermaye piyasalarına doğru ve bunlar arasında hareket eden sermayenin hükmetmeye başladığı zaman ortaya çıkmıştır. Bu da ardından, finans ekonomisinin komuta ve kontrol merkezlerinde yoğunlaşan yan üretici servislerde önemli bir genişleme üretti, ve yeni kentsel biçimler zenginlik ve fakirlik arasındaki aşırı çatallaşma, sınıf ilişkilerinde çarpıcı yeniden örgütlenmeler ve yeni göçmen işgücü akımlarına bağımlılık ile şekillendi. Bu tabi ki, paradigmatic küresel kenttir. 1970’den bu yana, ekonomik güç dengesi “Detroit ve Manchester gibi üretim mekanlarından, finans ve yüksek derecede özelleşmiş servis merkezlerine kaymıştır (Sassen, 2001).” (Smith, 2006).

“Demokrasi teorisinde ‘*Polis’in*’ yeri neyse küreselleşen dünyada (küresel) şehrin yeri odur (Nişancı, Torun, 2008)”. Küreselleşen dünyada küresel şehir, polislerde olduğu gibi sembolik bir önem taşımaktadır. Bu önemin en büyük etkisi küreselleşmenin küresel kentlerde kentsel dönüşüme olan etkisinde görülmektedir.



Şekil 2.4: İş Kulelerinden Levent’in görünümü, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi

Küreselleşmenin kentsel dönüşüme etkisinden söz edilecekse, kentler küreselleşme sonucunda bağlı oldukları devletin sürdürdüğü ulusal ekonomik politikalardan bağımsız olarak hareket ederek, özellikle ekonomik anlamda bir otonomi kazanmaktadırlar. Küresel rekabette başarılı çıkabilmek için kentler birbirleriyle büyük bir yarışa girerler. Bu yarış kentlerin özellikle uluslararası şirketlere kendi mekanlarını açma üzerine yoğunlaşmaktadır. Şehirlerin bu şekilde kendilerini bir anlamda pazarlamaları sonucunda, kentlerde yer alan konut alanlarının önemli

ölçüde azaldığı, konut alanlarının yerini plazalara iş alanlarına bıraktığı görülmektedir (Şekil 2.4, Şekil 2.5).



Şekil 2.5: İstanbul Levent Bölgesi, Vatan Gazetesi

“[...] Küresel kentlerin kentsel coğrafyaları homojen bir kütleye işaret etmediği gibi, bu kentlerde yaşayanlar da ortak bir kaderi paylaşan bir görünümünden oldukça uzaktır. Küreselleşme süreçleri bu kenti de dönüştürmektedir. Küresel kent kendi içinde parçalanmakta ve homojenleşme-heterojenleşme içerme-dışlama süreçleri radikal bir biçimde burada da kendini göstermektedir. Küresel kent moda merkezlerine, finans merkezlerine, kentin silüetine hükmeden ve bu yönüyle sembolik anlamlar taşıyan yüksek plazalara eğitim, ticaret, sağlık, medya komplekslerine sahiptir. Bu komplekslerin insanların gündelik yaşamlarına nüfuz ve kaderlerini tayin noktasında siyasal merkezlerden daha etkili olduklarını söyleyebiliriz. Artık vilayet konağı küresel kentlerin merkezi noktasını temsil etmekten oldukça uzaktır. Bu merkezler sanki aynı kentin değil de farklı kentlerin ve farklı dünyaların çatısı altında toplanmış gibiler. Bir anlamda birinci ikinci ve üçüncü dünya kendini küresel kentin içinde yeniden somutlaştırmaktadır. Böylelikle küresel kent içindeki heterojenleşmeler diğer küresel kentlerin merkezleriyle homojenleşmeleri beraberinde getiriyor. Üstelik küresel kentin farklı coğrafyaları aralarındaki yollarla birbirlerine bağlı olsalar bile bu coğrafyaların mekânlık ettikleri sosyal yaşam açısından birbirinden kopuk yaşam dünyasına sahiptirler. Örneğin, İstanbul’un Gültepe ve Çeliktepe bölgeleri Levent bölgesindeki Finans merkezlerinin yanı başında olsa bile yaşam dünyası açısından birbirlerinden oldukça uzaktırlar”(Nişancı, Torun, 2008).

“Kentler ait oldukları ülkenin ekonomik, toplumsal ve kültürel yapısının bir göstergesidir. İstanbul kenti de Türkiye’nin tüm özellikleriyle şekillenmiştir. 30 yıldan beri nüfusu milyonun üzerinde olan İstanbul, Türkiye’nin en büyük kentidir. İstanbul kenti, İstanbul boğazının güneyinde, Haliç’le Marmara Denizi arasında kalan bir yarımada üstünde kurulup, daha sonraları genişleyerek, Haliç’in kuzeyine ve Boğaz’ın her iki kesimine yayılmıştır. İstanbul’un yerleşim alanı, coğrafya bakımından bir kentin kurulup genişlemesi için çok elverişlidir. İstanbul kenti, Türkiye’de “Kentleşmenin ekonomik gelişme için yararlı sonuçlar doğurduğu” düşüncesini kısmen de olsa doğrulayan az sayıdaki kentlerimizden biridir. İstanbul en büyük hizmet kentimizdir. [...] İstanbul’un sahip olduğu tüm özellikler, içinde bulunduğu Marmara Bölgesi’nin tümünü ve hatta ülkeyi etkiler” (Kabarık, 1991).

İstanbul’un bir dünya kenti olarak sahip olduğu özelliklerin gelişimi ile mevcut durumda yer alan Merkezi İş Alanları yer değiştirmiştir. Bir sonraki bölümde, İstanbul’da küresel etki bağlamında işte bu iş alanları ve konut alanlarındaki değişim üzerinde durulacaktır.

3 İSTANBUL'DA KÜRESEL ETKİ BAĞLAMINDA İŞ VE KONUT ALANLARINDA YAŞANAN DEĞİŞİM

1980 sonrasında İstanbul'da merkez işlevlerin ulaşım arterleri boyunca merkezi alanlar dışına çıktığı gözlenmektedir. İş, konut alışveriş, eğlence işlevlerinin bir arada çözüldüğü yeni mekansal alanlarında ortaya çıkartmaktadır. Bu bölgeler kentin farklılaşmış bölgeleri olarak dış dünya ile etkileşim mekanlarıdır. Gelecekteki çağdaş kent imajının bir parçası olarak bu eksenlerde yapılan binaların temsil etmesi düşünülmektedir.

1980 sonrasında değişim süreciyle ilişkili olarak gelişen birbirleri ile özdeşleşen bu yeni mekansal oluşumlar ; biçim, doku ve mimari tasarım unsurlarıyla benzerlikler göstermektedirler. "Dev Alışveriş Merkezleri", "Dev Ofis Merkezleri" gibi unsurlar bu benzerliğin yaratılmasında büyük pay sahibi olmuşlardır (Hacısalıhoğlu, 2000).

Tüm dünyada teknolojiye yaşanan gelişmeler ve iletişimin gün geçtikçe kolaylaşması micro ölçekten makro ölçeğe genişleyen bir pazarın oluşmasını hızlandırmıştır. Düğüm noktaları oluşturan büyük kentler bu iletişim ağı içinde avantajlı konumdadırlar. Bu sebeple, uluslararası etkileşim içinde olan firmaların metropoliten kentin merkezinde bir konum edinebilmesi için rekabet etmeleri ve uzmanlaşmış üretici hizmeti ile yoğunlaşması kaçınılmazdır. Bu bağlamda; İş merkezlerinin Türkiye'deki metropoliten kentlerde bazı gelişmeleri ortaya çıkardığı gözlenmektedir. Bu gelişmelerden en önemlisi, gelişme yönünde olan ve yeni iletişim ve ulaşım olanaklarından yararlanarak gelişen bir olgu olan merkezi iş alanlarının önem kazanması, bu bağlamda da büyük sermaye sahibi holdinglerin ve bankaların genel müdürlüklerinin yer aldığı çok katlı büyük iş merkezlerinin ve "plaza"ların ortaya çıkmasıdır. Örneğin 1980 sonrasında İstanbul'da, Şişli-Mecidiyeköy merkezi iş alanı uzantısında, bu tür büyük iş merkezlerinin toplandığı bir yeni merkez gelişmeye başlamıştır (Osmay, 1998). Levent-Maslak Ekseni'nde büyük şirketler ve holdinglerin genel müdürlüklerinin yanı sıra oteller, eğlence ve alışveriş merkezleri de yer almaktadır. Bu ekseninde yer alan İş Kuleleri, Metrocity, Sabancı Center, Yapı Kredi Plaza, Levent Plaza gibi iş merkezleri teknolojinin üst

düzeyde olduğu çeşitli elektronik sistemleri ile donatılmış akıllı bina örnekleri görülmektedir.

İstanbul'da küreselleşmenin mekansal etkilerini ortaya koymakta olan plaza olarak tanımlanan çok katlı iş merkezleri, eğlence ve alışveriş merkezleri, oteller ve yeni konut kullanımları değişimi belirginleştirmektedir . Bu tür mekansallaşmaların yoğun olarak yer aldığı Levent-Maslak Eksenı İstanbul'da 1990 sonrası kentin değişen yüzünü yansıtmaktadır.

3.1 Son 20 yıl içinde İş Alanlarının Değişimi

Sermayenin yoğunlaşması ile ilgili mekansal boyutu, küreselleşmenin etkisi ile kentin merkezi iş alanının yenilenmesi ile ilgilidir. Küresel anlamda iş yapan firmaların uluslararası standartlara ulaşabilmesi için kentin merkezi iş alanında yeni bir yapılanmayı tercih etmesi kaçınılmaz olmaktadır. Bu bağlamda değişim kent merkezinde hızlanmakta ve modern iş merkezlerinin, finans merkezlerinin, bankaların, otellerin yeni teknolojik sistemler ile donatılmasını gerektirmektedir. İstanbul'da iletişim teknolojisi ile küresel bağlantılarını güçlendirmiş, merkezi iş alanının düzenlenmesi zorunluluk halini almıştır.

Topografik güçlüklerden dolayı Beyoğlu ilçesinin yüksek noktalarında modern iş binalarının kurulamayışı, Şişli ve Mecidiyeköy aksının ana arter boyunca kuzeye doğru modern MİA gelişimini sürdürmesine ve sonuçta da Eminönü ve Beyoğlu ilçelerindeki geleneksel merkezi iş alanının eski canlılığının kaybolmasına neden olmuştur. Yeni kurulan firmaların yer seçimi tercihlerinde eski MİA'nın fiziksel dokusunun sağlıklı oluşu, tarihi doku içindeki dar sokakların motorlu taşıt trafiğinin getirdiği yükü taşımaya elverişli olmayışı, bölgede güncel MİA taleplerine cevap veren toplu taşıma sistemi ve otopark yetersizliği firmalar için önemli bir sorun olmuştur. Yeni kurulmuş firmaların birçoğu bahsedilen nedenlerden dolayı geleneksel merkez dışında yerleşmiş ucuz arazi bulabilme imkanı da MİA'nın alansal olarak yayılmasında etkili olmuştur (Dökmeci, 1993).

Hacısalıhoğlu'na göre (2000), İstanbul'da mekansal gelişimin fonksiyonel farklılaşmalarıyla işleyen sürecin çok boyutlu etkilerinden biri de, kentin merkezinde bir dönüşümün yaşanmasıdır. İstanbul'un MİA'sına ilişkin bu dönüşümün iki boyutu bulunmaktadır. Bunlardan birincisi MİA'nın geleneksel

formunun değişime uğraması iken, ikincisi de kentin metropol sınırlarında yeni MİA oluşumlarına tanık olunmasıdır.

Günümüzde İstanbul'un Merkezi İş Alanı (MİA), Barbaros Bulvarı'ndan başlayarak, Büyükdere Caddesi boyunca devam etmekte ve Maslak ile son bulmaktadır. İstanbul'un MİA'sı olarak tanımlanan bu aks, Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe ve Beşiktaş-Balmumcu Bölgeleri'ni kapsamaktadır.

Bu alanlar dışında kalan ofis bölgeleri, Merkezi İş Alanı Dışı (MİA Dışı) olarak tanımlanmaktadır. İstanbul'un coğrafi yapısından da kaynaklanan nedenlerle MİA Dışı bölgeler, Asya ve Avrupa olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılmaktadır.

Bu doğrultuda MİA Dışı/Avrupa; Taksim, Nişantaşı, Şişli, Fulya, Otim ve Havaalanı Bölgeleri'ni kapsarken, MİA Dışı/Asya ise; Kozyatağı, Altunizade, Kavacık ve Ümraniye Bölgeleri'ni kapsamaktadır. İstanbul'un Asya ve Avrupa yakasındaki merkezi iş alanları, başka bir deyişle ofis bölgeleri Şekil 3.1'deki haritada gösterilmiştir.



Şekil 3.1: İstanbul ofis bölgeleri, Colliers, 2008

3.2 Son 20 yıl İçinde İstanbul'da Konut Alanlarının Değişimi

1980 sonrası dönemde, İstanbul'un yeniden yapılanmasını etkileyen, dünyaya eklemelenme biçimindeki değişme ile kent formunu belirleyen süreçler de değişmiştir. Bu döneme kadar kentsel rant genellikle küçük girişimcilerin ilgili alanı iken, bu yıllardan sonra büyük sermayenin de ilgi alanına girmiştir. Kentte konut, bu döneme kadar daha çok küçük girişimci yapsatçıların eliyle yapılırken bu tarihten sonra toplu konutun, yeni bir konut sunumu biçimi olarak ortaya çıktığı görülmektedir (Tekeli,2000).

1980'li yıllarda küreselleşmenin etkisi İstanbul'da ortaya çıkan yeni mekansal gelişmeleri yansıtmış, bu tarihten sonra kentin dönüşümünü biçimlendiren değerler sermaye, mal, insan, bilgi ve göstergelerin uluslararası akışının yoğunlaşması olmuştur. Bu gelişmeler mekan üretimi alanında, toprağın yasal yapılaşmaya açılması olarak somutlaşmış, bu da konut alanında sermaye sahiplerinin etkisinin artmasını ve buna bağlı olarak da büyük inşaat şirketlerinin gelişmesini olanaklı kılmıştır. Daha önceki dönemin küçük ölçekli müteahhitlerinin rekabetçi piyasasıyla karşılaştırıldığında, 1980 sonrası dönemin müteahhitlerinin farklı bir profil çizdikleri görülmektedir. Birçok büyük şirket, petrol fiyatlarının yükseldiği dönemde Ortadoğu ülkelerinde ve Libya'da üstlendikleri işler sayesinde deneyim kazanmış ve bu hızla birikim temelinde dev holdinglerle iş hacmi bakımından rekabet edebilir duruma gelmiştir. Liberal ekonomik politikalarla bankacılık sektörü hızla dünya piyasalarıyla bütünleştiği için, İstanbul'da inşaat sektörü de bir çekim merkezi haline gelmiştir (Keyder, 2000).

Sektöre akan yeni fonların ve yeni girişimcilerin ; yapılaşmaya açılan yeni araziler ile uluslararasılaşmakta olan bir ekonominin sonucu olarak iş merkezleri, alışveriş merkezleri, lüks oteller ve sergi alanları türünde iş mekanlarına yönelirken inşaat şirketleri ekonominin dünyaya açılması ile yükselen orta sınıfın ve yabancı sermaye ile kente gelen yeni nüfusun eğilimlerine yanıt verecek büyük konut projelerine de başlamışlardır (Keyder, 2000; Hacısalihoğlu, 2000).

1980 sonrasında küresel etki ile, sermayenin dünyada hızla dolaşması gelişen üst ve orta gelir grubu ile inşaat şirketleri lüks konut alanlarının arz-talep ilişkisini kurarken, merkezi yönetime paralel olarak yerel yönetimde de yürütülen neoliberal politikalar, lüks konut alanlarının mekansal gelişiminin yasal tabanını oluşturmuşlardır. Özellikle 1990 yılı sonrasında belde belediyelerinin de sayısının

artmasıyla metropoliten planlara uygunluk aranmadan, kent çeperinde ve kentin gelişimi öngörülmeleyen kuzey bölgesinde birçok konut alanı gelişmiştir.

1983 yılında 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile yapılaşmaya açılan Boğaz sırtlarında güvenlik kapıları, havuz ve spor tesisleri olan lüks konut siteleri gelişmeye başlamıştır. Ulus, Etiler ve Levent gibi alanların yanı sıra Bebek, Sarıyer, Arnavutköy ve Çengelköy'de de gelişen bu konut siteleri Boğaz Sırtlarının villalarla dolmasına neden olurken; gelişen ulaşım olanakları 1990'lı yıllarda daha büyük alanlara yayılan ve çeşitli fonksiyonları barındıran büyük projeler üst gelir grubuna hitap eden konut alanlarını oluşturmuştur (Ekinci, 1994; Marulyalı, 1991).

Hızlı kentleşmenin yarattığı olumsuzluklar, kent içindeki yaşam kalitesini düşürmüş ve böylece 1990'lar İstanbul'un üst gelir grubunun sağlıklı, yeni bir yaşam tarzı ve temiz bir çevre özlemiyle kenti terk ettiği yıllar olmuştur (Laçiner, 1996; Öncü, 1999; Erkip, 1999). Kent çeperinde geniş araziler üzerinde gelişen projelerin, kent içinde bulunan sitelerden daha büyük sosyal, kültürel ve rekreatif amaçlı alanlara sahip olması bu alanların cazibesini arttırmıştır (Özmen 1999; Salihoğlu, 2000).

1990'lı yılların ikinci yarısından itibaren kent çeperlerinde yapılan lüks konut projelerinin yanı sıra kent merkezinde, özellikle kentin en prestijli iş merkezi olarak gelişen Levent-Maslak aksında, yüksek katlı lüks konut projelerinin sayısının belirgin olarak arttığı gözlemlenmektedir.

3.2.1 İstanbul'un Çeperlerinde Gelişen Az Katlı Kapalı Lüks Konut Siteleri

Gelişmiş ülkelerde kapalı siteleri ortaya çıkartan temel faktörün başında güvenlik, daha sonra yaşam tarzı ya da prestij dolayısıyla toplumsal statüyü koruma ve son olarakta emlak değerlerini korumak olduğu ileri sürülmektedir. Türkiye'de ise suç oranlarının ileri kapitalist ülkelerde olduğu kadar yüksek olmadığı bilinmektedir. Türkiye'deki kapalı sitelerde yaşam tarzı ile elit grupları ayırmak çok mümkün olmamaktadır. Türkiye'deki durum daha çok ithal edilmiş bir yaşam tarzının pazarlanması gibi durmaktadır (Keyder, 2000; Hacısalihoğlu, 2000; Öncü, 1999; Bali, 1999 ve 2002). Küresel medyanın önemli bir etken olduğu, özellikle 1980'lerde renkli televizyonun ve özel kanalların yaygınlaşmasıyla, tektipleşen küresel kültürün aynılaştırıcı etkilerinin tüketim eğilimi ve tercihleri etkilediği belirtilmektedir (Öncü, 1999; Bali 1999 ve 2002; Hacısalihoğlu, 2000; Keyder, 2000).

Çağlar Keyder (2001), Türkiye'de kapalı sitelerin popülerliğinin ardında yatan temel nedenin, uluslararası standartta yaşam tarzına ulaşma ideali olduğunu ve bu tarz arayışının pazarlama teknikleri ile tetiklendiğini ileri sürmektedir. Ekonomik standartları üst seviyede ve ünlü insanların evleriyle aynı tarzda, uluslararası standartlarda inşa edilmiş büyük villaların, lüks apartman dairelerinin reklamı, çağdaş yaşam tarzı kavramıyla yapılmaktaydı. En popüler reklam da bu maddi imkanların vaat ettiği hayat tarzlarının, toplumun geri kalanından yalıtılmış mekanlarda yaşanabileceğiydi. Bu reklamlardaki sitelerin her biri kendi kendine yetebiliyor; alışveriş merkezleri, kulüpleri, hatta okulları bulunuyordu. Üstelik, şehrin bütün pisliğinden, kargaşasından, gürültüsünden uzak, güvenli duvarlarla korunmuş bir hayat sürdürmek mümkündü (Keyder, 2000). Yeni zenginlerin kapalı sitelerde toplumdan ayrı bir yaşam sürme eğiliminde olması yeni bir tür "gettolaşma" hareketi olarak da yorumlanmaktadır (Hacısalıhoğlu, 2000).

İbikoğlu (2003), güvenlik nedeniyle kapalı sitelerde yaşamayı, suç ve suçlu ile mücadele açısından nedenleri çözmek yerine saklanma davranışı olarak nitelemekte; muhafazakar ve pragmatik bir çözüm olarak yorumlamaktadır. İbikoğlu'na göre bu eğilim, üst gelir gruplarının kendilerini hapishanelere kapatmasıdır; çünkü "o yüksek duvarlar, o dikenli teller, o kameralar şimdiye kadar cezaevlerinin değişmez öğeleriydiler (2003). Aynı şekilde Davis de bu eğilimi kamusal alanda da yaygınlaşan gözetim teknolojileri ve güvenlik önlemleri ile birlikte "hapishanelerin mimari açıdan estetik nesneler olarak doğallaştırılması" olarak adlandırır (Davis, 1992). Aslında, bu kapılar ve sıkı güvenlik önlemleri, prestiji sağlamaya ve içeridekileri dışarıdakilerden zihinsel olarak ayırmaya yönelik çözümlerdir.

Rıfat Bali (2002) ise, kapalı sitelere olan talebin, tamamen 1980'lerde yeni ekonomik politikalara geçilmesiyle türeyen yeni zengin kesim sayesinde olgunlaşan tüketim toplumu oluşturmaya yönelik çabaların ve yüceltilen Amerikan tarzı yaşam biçiminin bir sonucu olduğunu söylemektedir. Buna göre, bu sitelerdeki konutlar, yaşam tarzı ile birlikte pazarlanarak, "bir ayrıcalıklar dünyasına adım atma" ile özdeşleştirilmektedir. Bali, Kemer Country özelinde, buradaki cemaatleşme olgusuna dikkat çekmektedir:

Site sakinlerine ayrıcalık ve aidiyet duygusu verebilmenin çaresi, daire sakinlerini sadece kendilerine ait müstesna bir dünyaya adım attıklarına ikna etmektir. Bunun için de sitede yaşayacakların seçkin ve belli bir refah düzeyinin üstünde kişiler

olmasına dikkat edildi. Seçkinler, kendi kültür ve gelir düzeyinde kişilerle bir arada olmayı tercih ettiklerinden komşu adaylarını beğenmedikleri takdirde satışı veto etme imkanlarına sahiptiler. Bunun sonucunda bu yeni yerleşimlerde adeta bir cemaat, en az iki olumlu referans eşliğinde üye olunabilen bir seçkin sosyal kulübü havası yaratıldı (Bali, 2002).

İstanbul'da kapalı sitelerin artışındaki hız belirgin olarak görülmektedir. Hacısalihoğlu 2000 yılında yayımlanan çalışmasında İstanbul'da toplam 30 adet kapalı siteden bahsederken, 2004 yılında yapılan araştırmaya dayanan yüksek lisans tezinde bu sayı (Gülümser, 2005) 96 olarak belirtilmiştir. 2006 yılında yapılan bir çalışmada ise İstanbul'daki planlı konut alanlarının % 20'sinin kapalı sitelerden oluştuğu belirtilmektedir (Özkan ve Kozaman, 2006). İstanbul'da kapalı sitelerin yer seçimine bakıldığında, yakın zamana kadar bunların daha çok İstanbul'un kuzey ormanları içinde, Çekmeköy (Şekil 3.2), Göktürk, Zekeriyaköy gibi beldelerinde, kıyı alanlarına yakın manzara avantajı olanların daha çok Beşiktaş, Üsküdar, Beykoz ilçelerinde Boğaz sırtlarında ya da kentin Marmara kıyılarında yoğunlaştıkları görülmektedir.



Şekil 3.2: Çekmeköy'de göze çarpan villalardan bazıları, Google Maps, 2009

Kent içinde daha merkezi alanlarda da kapalı siteler yer aldığı yapılan araştırmalarla ortaya konulmaya çalışılmıştır (Özkan ve Kozaman, 2006; Çınar, Çizmecici, Köksal, 2006). Kapalı sitelerin kent çeperlerinde oluşumunu tetikleyen nedenlerden birinin de İstanbul'daki deprem tehdidi altında bulunan yıpranmış konut stoğuna karşın,

düşük yoğunluklu, az katlı, müstakil yapıları, dolayısıyla yeni inşaatların vaat ettiği güvenlidir, reklam kampanyalarında kapalı konut sitelerinin bu özelliği yerini bulmuştur. Fakat bu vaatleri, şehir merkezinin uzağı kadar kent merkezine yakın bölgelerde sunan yatırımcı talep görmekte ve bu bağlamda alternatif projeler düşünülmektedir.

Günümüzde kapalı sitelerin yeni biçimi, kentin iş merkezi olan Levent Maslak aksında yer seçen ve üst gelir gruplarını hedefleyen *rezidans*lardır. Rezidanslar da yüksek güvenlik önlemleri ile korunurken, otel hizmeti veren konutları ve ofislerle birlikte barındırdıkları alışveriş merkezleri, spor salonları ve kent merkezinde olmalarının avantajları ile düşeyde yoğunlaşan kapalı siteleri barındırmaktadırlar.

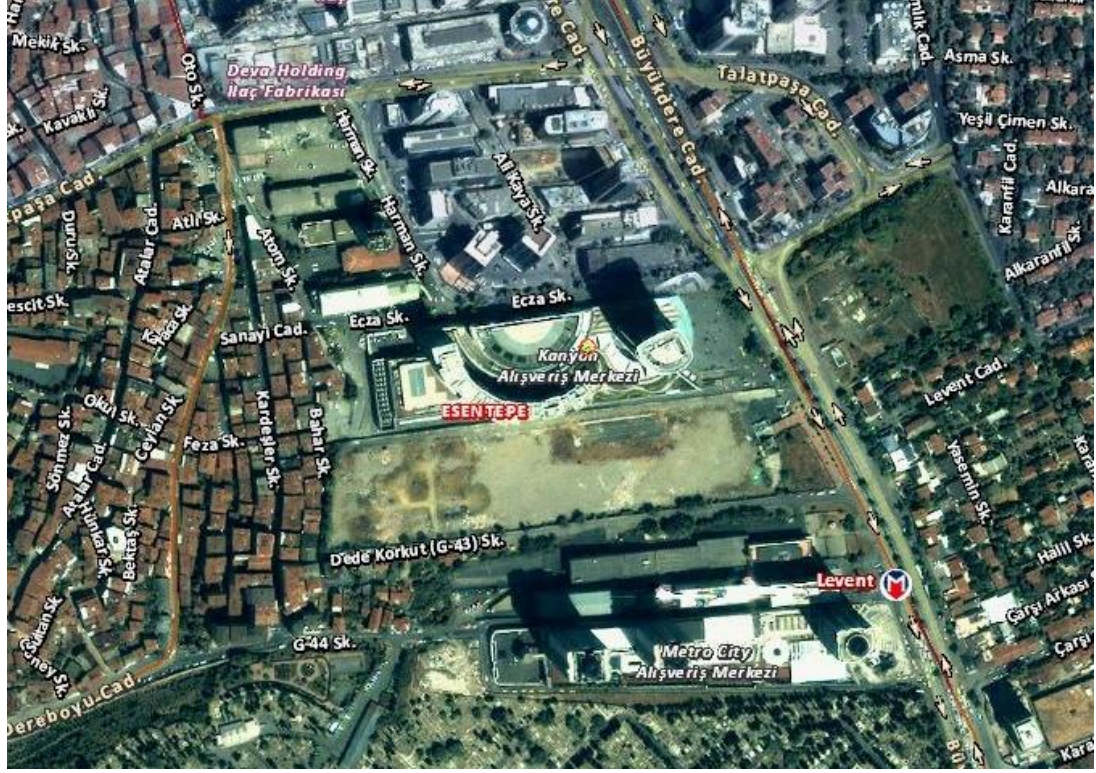
3.2.2 İstanbul’da Şehir Merkezinde Gelişen Çok Katlı Kapalı Lüks Konutlar

1980’li yıllarla birlikte hızlı kentleşme süreci ve iş merkezlerinin kuzeye doğru kayması ile birlikte Levent bölgesinde artan iş merkezleri, konut alanlarının bir dönüşüm geçirmesine neden olmuştur. Bölgede artan işyeri kiralari konut sahiplerinin mülklerini kiralama yolunu seçmişlerdir. Levent konut ağırlıklı olmaktan çok eğlence ve ticaret ağırlıklı olarak kullanılmaya başlanmıştır.

1990’lı yıllarla birlikte ortaya çıkan yeni konut tipi yeni iş merkezleri ile birlikte değişen mekan kullanımlarından birisi de *rezidanslar* olmuştur. Bu konut tipi de *rezidans* olarak tanımlanmaktadır. *Rezidans* tipi kullanım Levent-Maslak Ekseninde yer alan karma kullanımlı projelerde işverenin talep ettiği kullanım şekillerinden biri olmuştur. İş merkezlerinde çalışan iş adamlarının birinci sınıf otel hizmeti alabilecekleri çoğu zamanda çalışabilecekleri mekanlara olan gereksinimi doğurmuştur. Levent’te yer alan Metro-City binası ve Kanyon projesi rezidans tipi konut işlevini barındıran projelere ile başlayan bu yapıların devamında örnekleri sayısını hızla arttırdığı gözlenmektedir (Şekil 3.3).

Konut kullanımının karma kullanım projelerinde yer alması kullanımının 24 saat boyunca sürmesini sağlayarak diğer bileşenlerin kullanımına canlılık getirebilecek etkiler yaratabilmektedir. Yüksek katlı kule olarak inşa edilecek karma kullanım projelerinde, konutların en üst katlarda yer alıyor olması, konut için manzara faktörünü ortaya çıkarmakta ve söz konusu konutlara olan talebi arttırabilmektedir. Bu tür bir kullanım, 2003 senesinde hizmete giren Metro-City binasında görülebilmektedir. Belirgin bir şekilde bu örnekler sayısı ve yükseklikleri ile

artmaktadır. Bir sonraki bölüm içinde Levent Maslak aksında mekansal olarak programında konut bulunduran uygulamaya geçmiş projeleri kronolojik sıraya göre yapı tipine ,mimari özelliklerine bakılarak değinilecektir.



Şekil 3.3: Levent-Maslak aksında yer alan rezidans projelerinden bazıları: Metrocity, Kanyon, ve Loft, Kaynak: <http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx>,2009

4 ÇOK KATLI REZİDANSLAR

4.1 Giriş

İnsanoğlu çok eski çağlardan itibaren, tarihsel perspektif boyunca önce hayatta kalabilmek, sonra yaşamını sürdürebilmek, daha sonraları da yaşamını iyi, konforlu bir biçimde sürdürebilmek için birçok farklı yerleşim yerleri kurmuş hala da kurmaya devam etmektedir. Tarih içinde bir inceleme yapıldığında, bu yerleşim mekanlarının, insanların ve toplumların sosyal yapılarına, ekonomik ve teknolojik gelişmelerine, değer yargılarına ve hatta inanç sistemlerine göre önemli ölçüde farklılaşabildiği görülmektedir. İşte bu yüzden, bir dönemin mimarisi bir toplumun salt nasıl, nerede, fiziksel olarak ne koşullarda yaşadığını değil, aynı zamanda o toplumun sosyal, kültürel ve ekonomik özelliklerini de açık bir biçimde gözler önüne sermektedir.

İnsanların korunmak ve barınmak amacıyla oluşturdukları yapıların çok uzun yıllar yatay olarak geliştiği bilinmektedir. Ancak bununla birlikte, yine de “yükseklik”, “yüksek olma duygusu” insan için her dönemde farklı anlamlar ifade etmiş ve bu farklı anlamları da taşımaya devam etmektedir. Ayrıca, büyük boyutlu nesneler, bunların arasından yüksek, özellikle insan yapısı olan yüksek nesneler sadece fiziksel büyüklüklerinin yanı sıra, psikolojik olarak da yüce olma, hakim olma duyguları yarattığından, bu tip nesnelere ve oluşumlara farklı duygu ve düşüncelerle bakıldığı da bir gerçektir.

Yukarıda olmak, yüksekte yaşamak duygusu insanoğlunda çok eski çağlardan beri olan bir duygudur. Gerek çok Tanrılı dinlerde, gerek tek Tanrılı dinlerde, gerekse mitolojilerde, gökyüzü her zaman kutsal, tapılası, gizemli ve ulaşılmaz bir varlık olarak tanımlanmıştır. İnsanlar; gök ile iletişimin kurulduğu yerde olmak, yani bir anlamda tanrısal konuma gelebilmek için evlerini, tapınaklarını, saraylarını ve yaşadıkları yerleri evrenin merkezi olarak kabul edip, evlerin orta direklerini, bacaları, araçları, dalları göğe yükseliş; göğe yükselişi de kurtuluşun ve ölümsüzlüğün sembolü olarak görmüşlerdir.

Eski çağlarda, kurtuluşun ve ölümsüzlüğün sembolü olarak görülen yüksekte olmak, gökyüzüne yakın olmak gibi duygular, 21.yüzyılda yüksekte olmaya lüks sahibi olmak, konfor, ferah içinde yaşamak olarak bakılması, yüksek bir konumda yaşamamanın kişinin kariyerinde, ya da maddi varlıkları ile toplumda ne kadar üst seviyede olduğunu ifade etmesi ile yerini lüks konutların inşa edilmesine bırakmıştır.

Bu bölümde işte insanoğluna Tanrısal bir güç verdiğiğine inanılan bu yüksekte olmak duygusunun mimarideki yansıması incelenecektir. Yüksekte olmanın mimarideki temel göstergesi ve yansıması özellikle 21. yüzyıl dünyasında yüksek yapıların, gökdelenlerin ve rezidansların, başka bir deyişle “lüks konutların” inşa edilmesi olarak kendisini göstermektedir.

Burada lüks konutun ne olduğunun tanımının yapılmasına ihtiyaç vardır:

“Lüks konut”, genel olarak, “üst gelir grubu” olarak tanımlanan kesime hitap ettiği için, bu iki terimi birbiriyle ilişkili olarak ele almak gerekmektedir. “Üst gelir grubu”, toplumun genel gelir ortalamasının üzerinde kazanç elde eden, alış gücü yüksek olan kesimini temsil etmektedir. Ekonomik ve sosyal faaliyetler açısından hareket serbestliği bulunan bu kesim, herkese sunulan ve sıradan olan ile yetinmeyerek fazlasını talep etmekte, bu talepleri ise “lüks” olarak tanımlanmaktadır. Nitekim “lüks” kelimesi, güncel anlamıyla, “hayattaki temel ihtiyaçlara ilaveten, eğlence veya konfor veren, arzu edilen fakat zaruri olmayan şey” olarak tanımlanmıştır. “Lüksün” ve “üst gelir grubunun” niteliği ülkeden ülkeye, hatta kentten kente değişmekle birlikte, lüks metalar veya yaşam tarzları, her zaman, bunları elde edebilecek gelir düzeyine sahip olan kesime, yani üst gelir grubuna hitap etmektedir” (Çıkış, Ek, 2009).

Günümüz dünyasında da üst gelir grubunun tercih ettiği “lüks” konut denildiğinde, akla hiç kuşkusuz kapalı siteler ile birlikte “rezidanslar” gelmektedir. ‘*Rezidans*’ tipolojisi de genellikle kent merkezinde nokta blok, başka bir deyişle de *kondominyum* formunda inşa edilen üst gelir grubuna hitap eden bir ikamet tarzını ifade etmektedir.

İşte bu bölümde genel olarak rezidansların tarih içindeki, Türkiye’de ve dünya genelindeki oluşum süreci ele alınacaktır. Böyle bir incelemeye geçilmeden önce rezidans teriminin tanımının yapılması yerinde olacaktır.

4.2 Rezidansların Tarihsel Oluşum Süreci

4.2.1 Rezidansın Tanımı

Rezidansların Dünyadaki ve Türkiye’deki gelişimlerinin, hem toplumsal hem de mimari açıdan olan önemlerinin anlaşılabilmesi için öncelikle ‘*rezidans*’ teriminin tanımının yapılması gerekmektedir.

Sözlük anlamı ile “*rezidans*”, Fransızca *résidence* sözcüğünden dilimize girmiş olup, “konut, ikametgah, mesken” anlamlarına gelmektedir. Türk Dil Kurumu tarafından bu sözcük için Türkçede “konut” sözcüğünün kullanılmasını önerilmektedir. Konut kelimesinin mesken anlamı dışında, “elçi, ataşe, ve yüksek dereceli devlet memurlarının oturmaları için ayrılmış yer” anlamı da yer almaktadır (Türk Dil Kurumu Sözlüğü, 1998).

İngilizce *residence* sözcüğünün Latince’deki karşılığı aslında terimin bugünkü anlamına çok yakın bir ifade taşıdığından önemlidir. Latince’de ‘*rezidans*’ sözcüğünün karşılığı olan ‘*domus*’, aynı zamanda Antik Roma’da zenginlerin oturduğu evlere verilen isimdir.

Domuslar, Eski Roma’da, M.S. 63 yılında, büyük yangından sonra Neron tarafından yaptırılmaya başlanmıştır. Yoksullar için değil, aksine soylular için yapılan bu evler, büyük yangından sonra, kentin “dönüşümü”ne sağladığı katkılar açısından da önem taşımaktadır. İstanbul’un özellikle 20. yüzyılın sonlarından itibaren ortaya çıkmakta olan yüksek yapılar ile yaşadığı dönüşüm ve modernleşme bu açıdan başka bir Avrupa başkenti olan Roma ile benzerlik göstermektedir (Gümüş, 2009).

Sözcük anlamı dışında “*rezidans*” kelimesi mimari tasarımla birleştirilerek günümüzde bir seçkinlik, kalite ve prestij sembolü olarak kullanılmaya başlanmıştır. Rezidanslar günümüzde temel olarak birden çok hizmeti bir arada sunan yüksek yapıları ifade etmektedir.

Günümüzde “*rezidans*” terimi, sözcük anlamı ve ülkemizdeki kullanım şekli ile elit tabakanın hizmetine sunulmuş olsa da, terimin ilk olarak Amerika’da *kondominyum* kavramı ile ortaya çıktığı söylenebilir. Bu ilişkinin anlaşılabilmesi için öncelikle ‘kondominyum’ların ne olduğunun, sonrasında da bunların rezidanslar ile olan ilişkisinin araştırılması yerinde olacaktır.

4.2.2 Rezidans Kondominyum İlişkisi

‘Rezidans’ ile ‘kondominyum’ ilişkisinin ne olduğunun araştırmasına başlamadan önce, öncelikle *kondominyum* teriminin ne olduğunun anlaşılması faydalı olacaktır.

Kondominyum sözcüğünün kökeninde yatan anlamları ortaya çıkarmak gerekirse, terimin Latince’den geldiği, com (beraber) ve dominia (aidiyet hakkı) sözcüklerinden oluşarak “ortak aidiyetler” anlamına geldiği söylenebilmektedir. Bir kavram olarak *kondominyum*, bir konut türü olan apartmanın bütünü yerine, apartmanın ünitelerini tanımlayan, parçacı bir mülkiyeti ifade etmektedir.

‘Kondominyum’lar, ilk kez 1968 yılında yasal bir şekilde Amerika Birleşik Devletleri’nde Chicago eyaletinde John Honcock binası SOM inşaat şirketi tarafından inşa edilmeye başlanmıştır. 21. yüzyıl günümüz dünyasına gelindiğinde ise, ilk ortaya çıktıkları 1950’li yıllardaki ofis ihtiyacının karşılanması işlevi yerine, kalıcı bir konut özelliği kazanmışlardır. Bu yönleriyle, kondominyumlar günümüzde ‘rezidans’ olarak da bilinmektedirler (Zengel, Deneri, 2007).

Kondominyumların, başka bir deyişle de rezidansların ofis fonksiyonlarının yanı sıra konut özelliği kazanmalarının nedeni, beklenenin aksine dünya nüfusundaki artış ve bu artışa bağlı olarak ortaya çıkmış olan “konut ihtiyacı” değildir. Rezidansların dünya üzerinde popülerleşmesi, bu konut tipinin kullanımının ve rezidanslara olan talebin artmasının nedeni özellikle değişen dünya düzeninde, küresel ekonomik politikaların ve küresel kent olmanın da etkisiyle insanların yaşam tarzlarının değişmesi, elit tabakanın tercihlerinin bu yönde şekillenmesidir (Zengel, Deneri, 2007).

Başka bir deyişle, başlangıçta kullanıcılara ofis olarak sunulan kondominyumlar, özellikle 20. yüzyılın ikinci yarısından sonra tüm dünyada küresel ekonomik politikaların gün geçtikçe artması, insanların yaşam tarzlarının ve konut anlayışlarının değişmesi gibi etkiler sonucunda konut olarak da kullanılmaya başlanmıştır.

Denilebilir ki, rezidanslara olan talebin en önemli etkenlerinden birisi, rezidanslar tarafından sunulan konfor yaratan üstün hizmetlerdir. Bu hizmetlerden en önemlileri, başka bir deyişle standart bir rezidans dairede bulunması gereken hizmetler, temel olarak, tam donanımlı mutfak, kablolu televizyon, ütü odası, uydu televizyon, internet bağlantısı, kasa, split klima, çamaşır makinası, sekreterlik, resepsiyon,

günlük temizlik hizmetleri, kuru temizleme, alışveriş servisi ve otopark hizmetleridir (Midilli, 2007).

Bu özellikleriyle aslında bir apartman dairesi gibi konumlanmış olsalar da, içlerindeki fonksiyonlar, ve özel hizmetler ile kondominyumların apartman dairelerinden hem mimari hem de işlevsel açıdan çok farklı oldukları görülmektedir.

Bunlarla birlikte, ev sahipleri için birçok konforun sunulduğu rezidans projelerinde, helikopter pisti, limuzin hizmetleri ile golf sahaları bile konuklara, ev sahiplerine sunulabilmektedir. Rezidanslarda yaşamın en çekici yanı, bir yandan ev sahibi olup, bir yandan da “misafir gibi ağırLANmak” olarak tanımlanabilmektedir. Rezidansların en temel iddiası, misafirlerine ya da ev sahiplerine boş bir daire kiralamaktan çok bir yaşam tarzı kiralamış olmasıdır.

Rezidansların sundukları konforlu yaşam koşullarının yanı sıra, en önemli başka bir özelliği güvenli olmalarıdır. Rezidanslarda sunulan “hamam, masaj ve spor salonu, kuru temizleme, alışveriş merkezi, güvenlik, yüzme havuzu, spor sahaları, güzellik salonu, lobi, daire temizliği” gibi hizmetler insanlardaki emlak kavramını değiştirmiştir (Hürriyet Gazetesi, 14.08.2008).

İşte sonraki bölümlerde de, bu değişen emlak anlayışının, belli başlı örneklerle Dünyadaki ve Türkiye’deki durumu anlatılacaktır.

4.2.3 Dünyada Yüksek Yapılar ve Rezidans Kavramı

“BüyükLük peşindeki insanlar göğe, Tanrı katına kadar bir kule inşa etmeye giriştiler. Tanrı buna karşılık farklı diller yarattı. Böylece birbirlerini anlamakta aciz kalan yapımcılar bu işten vazgeçtiler. (Hasol, Yapı, 2007).”

Kutsal kitapta, Babil kulesi bu şekilde anlatılmakta, bu alıntı da insanların yüzyıllardır yüksekliğe, yüksekte olmaya karşı duyduğu tutkuyu dile getirmektedir.

İnsanların yüksekte olmaya, yüksek yapılarda yaşamaya, Tanrı’ya yaklaşmaya karşı duydukları bu özlem, 19. yüzyılda bir anlamda sona ermeye başlamıştır. 19. yüzyılda, dünyada yaşanan teknolojik gelişmeler, çeliğin üretilmesi, hidrofor ve asansörün icadı ile birlikte havalandırma tekniklerinde yaşanan gelişmeler, yüksek katlı binaların oluşmasını hızlandıran önemli etmenler olmuştur.

Teknolojik gelişmelerin de desteğiyle, yükseklik yarışında en büyük ve bu anlamda da en yüksek olmak adına 20. yüzyılın ilk yarısında hızlı bir yarış başlamıştır. Bu

yariş kendisini Sanayi Devrimi ve teknolojik gelişmelerden en hızlı ve önemli biçimde etkilenmiş olan Amerika Birleşik Devletleri’nde göstermektedir. Chicago’da başlayan bu çekişme daha sonra da Manhattan Yarımadası’na devrolmuştur (Begeç, 2008).

20. yüzyılın başlarında, Amerika’da 319 metre yükseklik ile dünyanın en yüksek binası unvanına sahip olan, William Van Allen tarafından tasarlanmış 77 katlı Chrysler Binası, bu unvanını 1931 yılında tamamlanan Empire State (şekil 4.1) binasına devretmiştir (Begeç, 2008).



şekil 4.1: Empire State, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi

“1930-1960 yılları arasındaki dönemde de yükseklik yarişi, öncesinde olduğu gibi yine Chicago ve New York şehirlerinde yoğun biçimde sürmüştür. Bu dönemde yapılan yüksek yapıların çoğuunluğuunu toplu konutlar ve büro binaları

oluşturmaktadır. Büro fonksiyonlarındaki değişim, yeni mekan kullanım düzenlerinin gelişmesi özellikle de serbest büro mekan düzeninin benimsenmesi ile birlikte geniş mekanlara ihtiyaç duyulmuş ve bunun sonucunda da geniş açıklıkların geçilmesine imkan sağlayan strüktür malzemeleri (yüksek mukavemetli çelik, öngerilmeli betonarme) gelişmiştir. Cephe strüktüründe kullanılan malzemelerin de hafifletilmesi sağlanmıştır (Begeç, 2008).”



Şekil 4.2: Rockefeller Center, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi

1931-1947 yılları arasında New York’ta yapılan Rockefeller Center, Lever Binası ve Seagram Binaları bu dönemin en bilinen örnekleri olmuştur (Şekil 4.2, 4.3 ,4.4). Ancak 20. yüzyılın ikinci yarısına doğru, dünya tarihinin en önemli siyasi olaylarından birisi olan İkinci Dünya Savaşı’nın yaşanması ile birlikte ortaya çıkan büyük ekonomik kriz sonucunda, dünyadaki bu yükseklik yarışı da bir hayli yavaşlamıştır. “Bu duraklama döneminde, önceleri “sokaktaki adamın ticari amaçla sömürülmesi için yükselen ölüm tanrıları” olduğunu söyleyen ve insan yaşamını tehdit eden iblise benzeten Frank Lloyd Wright, 1956 yılında Chicago’da göl kenarında yer alacak 528 katlı 1 mil (1609 m) yüksekliğinde bir yüksek yapı önermiştir. Günümüz teknolojisi ile bile yapılması düşünülmeyen bir yükseklik de olan bu yapı, ütöpik bir çalışma olarak kalmıştır. Ancak Wright, aynı yıl yüksek yapı yapma hevesinin somut göstergesi olan Price Tower binasını yapmıştır (Şekil 4.5).

Bu dönemde yüksek yapılarda uygulanan taban, gövde, başlık şeklindeki biçimlenme özelliği tamamen terk edilmiş, yerine zeminden çatıya kadar aynı geometrik biçime sahip cam-çelikten oluşan saf biçimler ve tablalı-podyumlu prizma biçimleri kullanılmaya başlanmıştır. Prizma mimarisi diye de adlandırılan bu akımda Mies van Der Rohe'nin büyük rolü olmuştur” (Begeç, 2008).



Şekil 4.3: Lever, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi



Şekil 4.4: Seagrams, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi



Şekil 4.5: Price Tower, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi

Amerika’da başlayan bu akım, 1960’lı yıllardan sonra Avrupa şehirlerine de yayılmıştır. Yükseklik yarışına girmeye başlayan Avrupa kentlerinde de yüksek binalar görülmeye başlanmış olup bunlara Barselona’da Jean Nouvel’in yaptığı 144 m’lik Agbar Binası, Malmö’de Santiago Calatrava’nın yaptığı 190 m’lik Turning Torso ve Moskova’da halen Avrupa’nın en yüksek yapısı konumundaki 254 m’lik Triumph-Palace yapıları örnek verilebilmektedir (Begeç, 2008).

20. yüzyıl’ın sonuna, 21. yüzyılın başlarına gelindiğinde ise, dünya üzerindeki temel büyük değişiklik endüstri çağından bilgi çağına geçilmesi olurken, ofis alanları, çalışılan yerin yapısı ve konumu radikal bir şekilde değişim göstermeye başlamıştır. Bu yeni yüksek binalar sadece büro olarak kullanılmanın ötesinde, artık konut olarak da tercih edilmeye başlanmıştır.

Yükseklik yarışında, dünyanın en yüksek yapısı olma özelliğinin 818 metrelik yüksekliğe sahip olan Burj Dubai binasında olduğu görülmektedir(Şekil 4.6).

Başlangıçta ofis binası olarak düşünülen yüksek yapılar artık 21.yy başlarında konut ve ofis olarak değişmekte hatta fonksiyonlar tekrardan oluşturulmaktadır. Örneğin Burj Dubai Binası (818 m) yapım ve gelişim süreci içinde otel, konut ve ofis fonksiyonlarını bünyesinde barındırır duruma gelmiştir.



Şekil 4.6: Burj Dubai, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi

Bu gelişme de aslında tüm dünyada başlangıçta sadece ofis binası olarak düşünülen yüksek binaların, 21. yüzyıl başlarında ofis ile birlikte konuta, başka bir deyişle rezidanslara doğru dönüştüğünü göstermektedir. Dünyadaki bu dönüşüm hakkında verilen bu bilgilerin ardından bir sonraki bölümde Türkiye’de yüksek yapıların ortaya çıkış süreci, konaklardan rezidanslara olan dönüşümün nedenleri ve evreleri anlatılacak, hem İstanbul içi hem de İstanbul dışındaki öne çıkan rezidans örneklerine yer verilecektir.

4.2.4 Türkiye’de Yüksek Yapılar ve Rezidans Kavramı

Yüksek yapıların, Avrupa’daki gelişmesine eş zamanlı olarak ülkemizde de gündeme geldiği söylenebilmektedir. Türkiye’de özellikle 1970’lerin ortalarına kadar daha ihtiyatlı davranılarak 25 katı geçmeyen yapılar yapılmış, 1985 yılından sonra ise yüksek yapı yapımında önemli ölçüde bir artış görülmüştür. Ülkemizde Ankara’daki Ulus İş Hanı, Emek İş Hanı (73 m) ve İş Bankası Genel Müdürlük Binası (90 m) ilk örneklerdir. 1987 yılında Mersin’de Cengiz Bektaş tarafından tasarlanan Mertim (Mersin Gökdeleni) yapısı uzun yıllar ülkemizde unvanı elinde bulundurmuştur. 20.yy.’ın sonlarında yarışın hızlandığı ülkemizde özellikle İstanbul’da birçok yüksek yapı yapılmıştır. Bunlar arasında Sabancı Grubuna ait olan Akbank ikiz Kuleleri (158 m), Tekstilkent Plaza 1 (168m), Şişli Plaza (177 m) ve halen unvanı elinde bulunduran İş Bankası Kule 1 (181 m) yapıları yarıştaki son dönem örneklerdir.

Tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de yüksek yapılarda yaşam öncelikle ofis olarak kullanılmak üzere yapılan kuleler ve plazalarda başlamıştır. Ancak 21. yüzyıla gelindiğinde ise, öncelikle ofis olarak kullanılmak üzere inşa edilen bu yüksek yapıların artık konut olarak kullanılmaya başlandığı, başka bir deyişle, Türkiyede önemli sayıda rezidansların inşa edildiğı ve bu yapıların toplum tarafından büyük rağbet gördüğü görülmektedir.

Türkiye’de özellikle 20. yüzyılın sonunda ortaya çıkan “rezidans”ta yaşama olan ilginin nedenlerinin anlaşılabilmesi için öncelikle kısaca Türkiye’deki yaşam alanlarının değişimine bakmak yerinde olacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti’nin kuruluşundan önce Osmanlı Devleti’nde hakim olan bir “konakta yaşam” anlayışı vardır. Osmanlı Devleti’nde hakim olan bu ‘konakta yaşam’ anlayışı, kabaca 20. yüzyılın başında, Osmanlı Devleti’nin yıkılması ile yerini yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti’nde apartman tipi yaşama bırakmıştır. Osmanlı Devleti’nin yıkılması ile, büyük ölçüde imparatorluk olmanın getirdiğı alışkanlıklardan biri olan konakta yaşamın da sona ermesi toplumda büyük bir hüznü yol açmış, bu hüznü Yakup Kadri’nin *Kıralık Konak* romanında olduğu gibi bazı edebiyat eserlerinde dahi dile getirilmiştir.

Gerçekten de, “[...] orta ve alt sınıf insanı için evden apartmana geçmek çok acılı bir süreçtir. Evden apartmana geçmeyi topluma sınıf atlama olarak kabul ettirmek ise, ironik bir durumdur. Plansız yoğunluktaki apartmanlarda oturmak hiçbir alt yapı hizmetini doğru dürüst alamamak, insanı insanın kurdu haline getirmek çağımızın etik doğrularına yakışmayan bir olgudur. Asıl yanlışlık, konut sorununu mevcut yerleşme alanlarındaki sağlıklı ölçülere sahip eski binaları yıkıp yerine salt kar amacı güden yoğun binalar yapmaktır” (Çeçener, Mimarist, 2003).

Ancak, Yakup Kadri’nin 1921 yılında yazmış olduğu ‘*Kıralık Konak*’ romanında Naim Efendi’nin konaktan apartman yaşamına geçişte yaşadığı hüznü, doğduğu, büyüdüğu, her gün biraz daha yıkılıp giden, zili bozulan kapısının artık ağır bir tokmakla vurulduğu, gıcırıtlarla sarsılarak açıldığı konağı terk edişindeki acıklı portre, 20. yüzyılın ortalarında, artık apartmanların bir “lüks yaşam sembolü” kabul edildiğı Türk toplumunda yerini büyük bir sevince, mutluluğa bırakmış görünmektedir.

İlk başlarda konakları ve konaklarda yaşanan kısmen izole hayatların terk edip, nispeten küçük, kalabalık, apartman dairelerinde başlayan yaşam toplumda bir hüznün yaratmış olsa da, 1920'lerden neredeyse 1950'lerin sonuna kadar bu sefer de konaklar yerine "apartman yaşamı" bir lüks sembolü olmaya başlamıştır. 1950'lere kadar lüks yaşamın bir sembolü olarak görülen apartman hayatı, daha önce edebiyat eserlerinde de görüldüğü üzere, dönemin şarkılarında dahi dile getirilmiştir (Lüküs Hayat şarkısı, Nazım Hikmet):

“[...]Şişli'de bir apartıman
yoksa eğer halin yaman
nikel-kübik mobilyalar,
duvarda yağlı boyalar
iki tane otomobil
biri açık, biri değil
aşçı, uşak, hizmetçiler
dolu mutfak, dolu kiler
hanım gider, sen gidersin
gündüzleri çaydan çaya
gece olur, davetlisin
ya dineye ya baloya[...]

Öncü de (1999), özellikle 19. yüzyılların sonlarından itibaren apartman yaşamının modernliğin, gelişmenin ve o dönemlerde çok önemli bir kavram olan Batılılaşmanın sembolü olmasına dikkat çekmektedir. Öncü'ye göre, 20. yüzyılın ilk yarısında çok gözde olan apartmanda yaşam modası, yüzyılın ikinci yarısına doğru insanların bu sefer deniz gören apartmanlara taşınması sonucunda farklı bir boyuta taşınmıştır. Öncü'ye göre, “19. yüzyılın sonlarından bu yana İstanbul'un üst-orta kesimleri için apartman yaşamı, modernliğin ve Batılılaşmanın sembolü oldu. Orta sınıfın kültürünün vazgeçilmez unsuru olan apartman yaşamının önemi, 1950'lerden başlayarak kırsal kesimden art arda gelen göç dalgaları ile daha da arttı. Kentin sosyal ve kültürel coğrafyasında, apartman semtleri ile şehri çevreleyen gecekondu mahalleleri arasındaki çarpıcı farklar, İstanbul'un seçkin kültürüyle, henüz kentlileşemeyen göçmen nüfusun simgelediği avam / melez / arabesk kültür arasındaki uçurumu mekanda somutlaştırdı. Apartman semtlerinde yaşayan üst ve orta kesimler arasındaki ekonomik ve sembolik hiyerarşilerde ise, deniz sahiline yakon oturmak önemli kriter haline geldi. 1950'lere kadar en makbul apartman

semtleri olan Nişantaşı, Şişli gibi mahallelerde oturan üst gelir grupları, 1950'lerin sonlarından başlayarak Boğaz sahillerinde apartmanlara taşınmaya başladılar” (Öncü, 1999).

Kuşkusuz İstanbul bir imparatorluğun çöküşünden Cumhuriyet'in ilanına, konaklardaki yaşamdan apartmanlardaki yaşama geçiş gibi toplumsal, kültürel ve de siyasi alanlarda önemli değişiklikler yaşarken bu dönüşüm sadece Şişli, Nişantaşı gibi semtlerde görünmemektedir. Öyle ki bu durum, “[...] İstanbul 19. yüzyılın ortalarından itibaren, kapitalist toprak rejiminin ve yeni konfor taleplerinin bir sonucu olarak, Galata da apartmanlaşmayla tanıştı. Kendi apartman tipolojilerini yarattı. Apartmanlaşma kervanına Ankara 1920'lerde katıldı. Orta boy Türkiye kentleri onu 1950'lerde kaçınılmaz bir yapı diye benimsemeye koyuldular. 1970'ler kapanırken köyler bile apartmanlaşmaya başlamıştı. 2000'ler Türkiye'si apartmana alternatif burjuva konut tiplerini yeni yeni arıyor ve deniyor” (Arredamento, 2007) şeklinde ifade edilebilmektedir.

Apartmanların bu yükselişinin ardından ise, özellikle 1980'lerden sonra renkli televizyona geçiş ile birlikte reklam sektörünün oldukça gelişmesi sonucu özellikle bazı kesimler için “yükselen yaşam standartları” televizyonlarda da provoke edilmiş, özel televizyon kanallarının yayına başlaması ve magazin basınındaki patlamalar sonucunda, insanlar için steril sosyal mekanlarda, daha homojen ve “elit” bir yaşam önerileri getirilmeye başlanmıştır. Bu şekilde ortaya çıkan “ideal ev” anlayışı apartman yaşamının sağlıklı olduğunu üzerinde durmuş, insanlara şehir dışında şehrin kalabalığından, trafiğinden, gürültüsünden uzak, temiz hava, temiz su, spor merkezlerinin olduğu, çocukların doğada hayvanlarla parklarda oynayarak yetiştirilebileceği mekan önerileri sunulmuştur. Bu dönemde şehir dışında, doğaya yakın sitelerin önem kazandığı görülmektedir (Öncü, 1999).

Apartmanda yaşamdan sonra Türkiye'de 20. yüzyılın sonlarında stüdyo daireler önem kazanmış, bu tip dairelerde yaşamak zengin, lüks yaşamın sembolleri olarak kabul edilmeye başlanmıştır.

21. yüzyılın başında ise, insanlar stüdyolara sığamamaya başlamış, sonrasında konfor ve güvenliğin sembolü olan şehir dışındaki siteleri tercih etmişlerdir. İnsanlar sonrasında aynı konfor ve güvenliği şehir içinde de arayınca, yüksek yapılarda,

özellikle konforlu yaşamın sembolü olan rezidanslarda yaşamaya başlamışlardır. Bu örneklerin ilki İstanbulda 1993 yılın'da inşa edilmiş olan Akmerkez Rezidanstır.

Ancak şehir dışında ya da stüdyo dairelerde aradığını bulamayan üst gelir grubu, 20. yüzyılın sonlarında şehir dışında sahip olduğu konforu, elit ve steril yaşamı şehir içine taşımak istemiştir. Bu amaçla şehir içinde yüksek yapılar başgöstermeye başlamıştır. Yüksek yapıların ortaya çıkmasının en büyük nedenlerinden birisi yüksek yapıların güç, iktidar ve paranın simgesi olmasıdır. Yüksek yapılar, “ekonomik güçlerin mantıksal bir sonucu olarak” adlandırılabilirler (Ciravoğlu, 2007). “Sınırların giderek bulanıklaştığı ve bireyselliğin vazgeçilmezleştiği, yalnızlığın içkinleştiği 21. yüzyıl yaşamı, insanoğlunu yalnızlıkla paylaşım arasında bir denge arayışına sürüklemiş ve bu arayış kendini her ölçekte barınma kültürünü sorgulamaya yöneltmiştir” (Gülmez, 2007)

İnsanların rezidanslara olan bu yoğun talebi ile birlikte Türkiye’de öncelikle İstanbul’da başlayıp sonra Anadolu’ya da yayılan bir rezidans patlaması yaşanmaktadır.

Eren’e göre, “Türkiye’deki yüksek binaların ilk örnekleri 1950’lerde görülmüş ve bu bina tipine yönelen talep 1980’lerin ikinci yarısında oldukça artmış, ancak gerçekleştirilen isabetsiz örneklerle birlikte özellikle kontrol konuları tartışma konusu olmuştur. 2000’li yıllarda yeniden ivme kazanan yüksek binalar, çok sayıda karmaşık problemler içeren, yüksek teknoloji gerektiren, tasarlanması önemli bilgi ve deneyim birikimi gerektiren bina tipleridir” (Eren, 2007).

Yüksek binaların birçok yararlarının olduğu kabul edilmektedir. Eren, yüksek binalar ile ilgili olarak yararlı görülen nesnel ve öznel etkenleri şu şekilde sıralamaktadır (Eren, 2007).

Yüksek yapılar ile ilgili yararlı görülen nesnel etkenler şu şekilde sıralanabilmektedir:

- Büyük programlı binalara olanak sağlaması,
- Sınırlı arsalarda yoğun kullanım sağlaması,
- Manzara ve gün ışığının daha az engellenmesi (geniş perspektifler sağlaması),
- Yeşile ve peyzaja imkan sağlaması,

- Faaliyetler ve bunları yapan kuruluşlar arasındaki ilişkilerin kısa mesafelerde oluşumu,
- Farklı işlevler içerebilmeleri,
- Ulaşım ve otopark problemlerinin daha iyi çözülmesi,
- Ulaştırma ve taşımanın düzey çözümü ile insan enerjisinin ve zamanının çok az harcanması.

Yüksek yapılar ile ilgili yararlı görülen öznel etkenler ise şu şekilde sıralanabilmektedir:

- Reklam ve prestij unsuru olmaları,
- Kentin geleceğe yönelik imajının belirlenmesi,
- Kentin monotonluğunu gidermeleri (odak noktaları, ilgi çekici etkiler ve sembolik değerler yaratmaları),
- Kent silüetine olumlu etkileri,
- Kente karakter kazandırma,
- Gece ve gündüz kullanım devamlılığı (Karma - Geliştirme) (Eren, 2007).

Peki Türkiye’de 21. yüzyılın başlarında konak, apartman, stüdyo daire trendlerinden sonra, rezidanslarda yaşama olan ilginin asıl temel nedeni nedir?

Türkiye’de ortaya yoğun bir biçimde çıkmaya başlayan rezidans projelerinin bu denli hızlı ve yoğun yayılmasının en önemli nedeninin 1980’li yıllarla birlikte en baştan yeniden yapılandırılan dünya ekonomisini yakalamak isterken uygulamaya aldığı ekonomik politikalar olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır.

Bu değişen ekonomik düzende, varlıkların bir kesim için önemli ölçüde artması bir kesim için de yine aynı derecede azalması kentsel yerleşimde, şehir planlarında da farklılıklara yol açmıştır. İşte 21. yüzyıl başlarında ortaya çıkan rezidanslar da bu kentsel dönüşümün bir parçası olarak, ekonomik değişiklikler sonucu varlıklarını arttıran kesmin ortaya çıkan yeni ihtiyaçlarını karşılamak üzere sunulan hizmetlerden birisidir.

Rezidanslar, aynı zamanda, küresel dünyanın teşvik ettiği tüketim toplumunun en önemli unsurlarından alışveriş merkezleri, sağlık ve güzellik tesisleri ile spor merkezleri ile de ayrılmaz bir bağ kurmaktadır.

Bununla birlikte, rezidanslar 1980 sonrası Türkiye’inde önemli bir konut tercihi olarak öne çıkmanın ötesinde, kentin ana arterler üzerine konumlanıp şehir planlarını da etkilemektedirler (Aksoylar, 2006).

Küreselleşme tarafından beslenen bu yaşam tarzı, küreselleşmenin en büyük destekçisi ve öğelerinden olan “medya” tarafından da önemli ölçüde desteklenmektedir: “Hakim söylemlerde medyanın rolü düşünülürse, son yıllarda ana haber bültenlerinin emlak sektörünü anlatan haberlere geniş yer ayırmasının bir rastlantı olmadığı görülebilir. Havuzları, büyük salonları, pırıltılı ve jakuzili banyolarıyla villalar, rezidanslar artık reklam ve dizilerde de bolca sergilenmektedir [...]”(Baş, 2006).

Deneri’ye göre (2007), “[...]Artan arazi fiyatları, teknolojik olanaklar, kent merkezindeki yoğun nüfus artışı, yüksek gelir grubunun belli bir yaşam tarzını satın alma isteği, ev ve kent fonksiyonları arasındaki ulaşım zorluğu, kent merkezinin yoğun ve sıkışık görüntüsünden sıyrılarak yükselme isteği, iş yaşantısının dışında kalan boş zaman vakitlerinin kısıtlı olması buna bağlı olarak insanların ihtiyaç duydukları fonksiyonları kısa ve kolay yolla ulaşma isteği, konutta yeni biçimlenmelerin doğmasına neden olmaktadır. Bu biçimlenmeleri yansıtan en güzel yapı tipi örneklerinden biri de son yıllarda adından oldukça söz ettiren kondominyumlardır. Yükselen konut yapıları olarak [incelenen] kondominyumların temel özelliklerinden biri; barınma ihtiyacını temel esas alarak, kullanıcıya bina içinde ihtiyaç duyduğu birçok fonksiyonla hizmet etme olanağı sağlamasıdır. Kullanıcı tiplerine ve bulunduğu mekâna göre fonksiyon çeşitliliği de değişen kondominyumlar yapı içinde bulunmayan bireylere de hitap edebilmektedir” (Deneri, 2007).

Başka bir görüşe göre de Türkiye’de rezidanslara olan bu talebin nedenlerinden en önemlilerinden birisinin kuşkusuz değişen toplum yapısı ve yaşam koşulları olduğunu söylemek gerekmektedir. Dünya üzerindeki küreselleşme akımı Türkiye’de de etkisini göstermiş, yaşam koşulları ağırlaşmış, zorlu ekonomik koşullarda rekabetin de artmasıyla çalışma saatleri önemli ölçüde artmıştır. Çalışma saatlerinin artması sonucu, işyerlerinde ister istemez çok vakit geçirmek olan kesim, işten geldikten sonra kalan vaktini ev temizliği, tadilat gibi işlerle geçirmek istemediğinden, bu tarz hizmetlerin hepsini bir paket olarak sunan rezidanslara olan talebin arttığı söylenebilecektir. Rezidanslara olan talebin artmasını sağlayan bu

faktörler, aslında en başta, ilk apartmanların ortaya çıktıkları dönemde, insanların apartmanlarda yaşamak istemelerinin de nedeni olmuştur. Başka bir deyişle, küreselleşme sonrası ortaya çıkan ekonomik güçlükler ve rekabet ortamı sonucunda, hızlı ve zor yaşam koşullarının evde geçirilen zamanı azaltması ile konforlu evlere olan talep artmış, böylelikle de rezidanslar ve rezidans projeleri gittikçe önem kazanmaya başlamıştır (Midilli, 2007).

Yapılan bir araştırma, rezidanslarda yaşayanların çoğunun üst gelir grubuna dahil, uzmanlık gerektiren bir meslek ve çocuk sahibi, genellikle de 30 yaş üstünde olduklarını göstermektedir. İstanbul’da bulunan toplam nüfusun yüzde 22’sine denk gelen üst gelir gruplarının bir bölümünün de rezidanslarda yaşamayı tercih etmesi, rezidanslarda ikamet eden insan profilinin özelliklerini ortaya koymaktadır (Zengel, Deneri, 2007).

İstanbul’un önemli rezidanslarından birisi olan Polat Tower kataloğunda yer alan ifadeler, rezidanslarda yaşamayı tercih edecek insan profilinin önemli bir tasviri olmaktadır:

“Aktif bir kişiliğiniz.... Belki bir doktor, avukat ya da yönetici. Belki İstanbul’da yaşıyorsunuz ya da bir ayağınız daima İstanbul’da... Binbir zamanı aynı anda yaşayan bu heyecanlar kentinde yaşam çok hızlı akıyor, detaylara vaktiniz yok... İşinizin yanında hobileriniz de var; sanatla sporla uğraşıyorsunuz... Golfe gitmek, resim dersi almak istiyorsunuz; İstanbul’da zaman yetmiyor” (Elit Residence, 2005).

Ancak, Türkiye’de rezidansların ortaya çıkışı, özellikle küreselleşmenin bir getirisi olarak görünüp, küreselleşme ve onun mekanizmaları gibi açık bir şekilde eleştirilmektedir:

“Kullanıcıları için adeta bir kartvizit haline gelen, sembolik sermayenin taşıyıcısı olan bu konutlar, lüks konut yerleşmelerinin bir alt açılımı olarak güvenliğe, kontrole ve her şeyin tasarlan-mış-düşünülmüş olmasına vurgu yapmadan da duramamaktadır. Genç profesyoneller olarak adlandırılan 30’lu yaşlarında, tercihen yurtdışında eğitim görmüş, zamanı değerli(!), kalite ve üst düzey hizmetten ödün vermeyen ama kentten uzaklaşmadan konforu yaşamak isteyen kesimin kariyer grafiğinde yükselen ölçü temsil eden rezidanslar, paradan para kazanan yeni zengin kesimin de sevdiği yatırımlardan biri haline gelmiştir” (Aksoylar, 2006).

Peki rezidansların bir konut projesi olarak içinde bulunduğumuz yüzyılda yükselişe geçmesine neden olan bu sembolik sermaye kavramı ne anlama gelmektedir?

Sembolik sermaye, Fransız toplumbilimci Pierre Bourdieu'ye ait bir kavram olarak ortaya çıkmaktadır. Bourdieu'nün bu teriminin anlaşılması için öncelikle sermaye teriminin anlaşılması gerekmektedir. Bourdieu'ye göre, sermaye sadece ekonomik anlamda ele alınacak bir kavram değildir. Ekonomik olmayan sermaye çeşitleri de vardır ve bunlar da bir çeşit birikim ve aynı zamanda güç pratikleridir.

Bu anlayışa göre, sermaye genel olarak bireyin topluma katılımını ve toplum içindeki özel kazançlara ulaşmasını mümkün kılan bir kaynaktır. Sembolik sermaye ise, insanların sermaye olarak algılamadığı ancak kişinin toplumsal alana katılımı, bunun sağladığı avantajları, bunun için devam ettirmek zorunda olduğu rekabet duygusunu içerir. Bu rekabet duygusu içinde bu sermayeye sahip olmayan kesim de hiyerarşik olarak en alta itilir. Bir kişinin zenginliği de bununla belirlenir.

Rezidanslar da küresel kent olgusu içerisinde, sembolik sermayeye sahip, rekabet duygusu ve hiyerarşik düzende en yüksekte olma isteği içinde olan insanın tercih ettiği, satın aldığı bir yaşam yeri olarak karşımıza çıkmaktadır.



Şekil 4.7: Akmerkez, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi

4.2.4.1 Türkiye’deki Önemli Rezidanslar

İstanbul’da rezidanslar, ya da başka bir deyişle “yüksek binalardaki lüks apartman daireleri” ilk defa 1993 yılında görünmeye başlanmıştır. İstanbul’daki rezidansların ilk örnekleri Etiler’deki Akmerkez (Şekil 4.7), BJK Plaza, Polat Plaza, Beşiktaş’taki Selenium Rezidans ve Metrocity, Şişli’deki Elit Rezidans olmuştur (Yoldaş, 2008).

Çizelge 4.1: Türkiye’nin ilk rezidansları, lokasyonları, toplam inşaat alanları, daire sayıları

Türkiye’nin İlk Rezidansları				
Proje	Lokasyon	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Daire Sayısı	Rezidans Alanı (m ²)
Akmerkez Rezidans	Etiler	244.000	73	23.000
Metrocity Rezidans	Levent	204.000	196	46.700
Polat Rezidans	Fulya	72.000	400	41.000
BJK Plaza	Beşiktaş	20.000	88	6.160
Elit Plaza	Şişli	32.152	60	18.000
Selenium Rezidans	Fulya	22.000	71	15.000
Ritz Carlton	Taksim	110.285	112	19.974
Taksim Rezidans	Taksim	-	59	19.000
Kanyon	Levent	248.332	158	21.500

Öncelikle İstanbul'da, özellikle de Avrupa yakasında görülmeye başlayan rezidans projeleri, son yıllarda oldukça ivme kazanmış, Anadolu yakasına, hatta Anadolu'daki İstanbul dışındaki şehirlere de önemli ölçüde yansımıştır. Bir sonraki bölümde 21. yüzyıl Türkiye'sinde, İstanbul ve İstanbul Levent Maslak aksı üzerindeki yer alan önemli rezidans projelerine yer verilecektir.

4.2.4.1.1 İstanbul'daki Önemli Rezidanslar

Palladium Residence

Kozken İnşaat ve Turizm tarafından Kozyatağında inşa edilen Palladium Residence, 27 kattan ve farklı tipte 94 adet daireden oluşmaktadır. Proje, Kozyatağı TEM ve E5 kavşağının birleştiği noktada yer almaktadır. Palladium Alışveriş Merkezi projesinin yanında yer alan projenin otopark alanları, güvenlik nedeni ile alışveriş merkezinden ayrı tutulmuştur.

Toplam beş farklı daire tipinin sunulduğu projede yer alan dairelerin büyüklüğü 132 ile 383 metrekare arasında değişmektedir. Proje yerleşimi itibari ile bir taraftan Sarayburnu-Çamlıca, bir taraftan ise Marmara Denizi-Adaları görülmektedir.

Daire iç mekan donanımlarının beyaz eşyalı teslim edilmesi planlanmakta, ayrıca daire sakinlerine daire içi parke, seramik, kapı ve duvar renklerini seçme imkanı sağlanmaktadır. Daire fiyatları, metrekare bazında 2 bin 600 ile 2 bin 850 dolar arasında yer almaktadır.

Uphill Court Ataşehir

Batı Ataşehir'de yer alan Uphill Court, İstanbul'da Varyap Varlıbaşlar ve Teknik Yapı ortak girişimi tarafından inşa edilen Uphill Kuleleri; Batı Ataşehir'in en yüksek noktasında, yerden 80 metre yükseklikteki bir köprü ile birbirine bağlanan 31 katlı iki rezidans kulesinden oluşmaktadır.

Uphill Towers Residence isimli kuleler; 8 adet 1+1, 262 adet 2+1, 42 adet 3+1, 2 adet dubleks 4+1 (loft), 4 adet 5+1 (penthouse) olmak üzere toplam 318 daireden oluşmaktadır. Dairelerin sahip olacağı yapının programında; toplantı salonları, restoran ve kafeler, sanat galerisi, SPA merkezi, Hobby Box ve helikopter pisti fonksiyonları bulunmaktadır. Bununla birlikte kent yaşantısı için bir çekim noktası olmaktan uzak durarak, kentsel ihtiyaçları karşılama noktasında kullanıcıya ulaşım

kolaylıkları sağlamaktadır. Konut kullanıcılarına çeşitli alternatifler sunarak, kişisel ihtiyaçlarını en uygun konut tipini seçmelerine olanak tanımaktadır.

Farklı mimarisi, yeşil alanları, golf vuruş alanı, altı adet olimpik havuzu, çocuk havuzu, yürüyüş parkuru, çocuk parkı, kreş, tenis ve basketbol sahaları, helikopter pisti ile Uphill Court, yetişkinler, çocuklar ve bedensel engelliler için bir yaşam alanı. Uphill Court da ayrıca, limuzin servisi, yüzme havuzu, fitness center, çamaşır yıkama servisi, temizlik görevlileri ve oto yıkama hizmetleri gibi birçok sosyal donatı yer almaktadır (Deneri, 2007).

Sky Residence-Regnum

Sky Residence Regnum, Öztürk Grup'un projelerinden birisidir. Proje İstanbul'un önemli caddelerinden birisi olan Bağdat Caddesi'ne yakın olması ile önem kazanmaktadır. Bağdat Caddesi'ne yürüme mesafesinde olan Sky Residence Caddebostan Hamam Sokak'ta yer almaktadır.

Sky Residence, 22 kattan oluşan tek bir bloktan meydana gelmektedir. Projede toplam 43 daire yer almaktadır. Ayrıca 13. kattan itibaren Marmara ve Adalar manzarası dairelerde dikkat çekmektedir. Sky Residence'in içinde, tenis kortu, fitness salonu, masaj ve toplantı salonu, çocuk oyun parkı yer almaktadır.

Projede yer alan tüm daireler 4+1 şeklinde olup, dairelerin metrekare büyüklüğü net 149 metrekaredir. Projede yer alan dairelerin fiyatları, alt kattan üst kata çıktıkça artmaktadır. Daire fiyatları brüt metrekarede 3 bin 450 dolardan başlayarak, 4 bin150 dolara kadar çıkmaktadır.

Kempinski Residences Astoria

Yüksek Mimar Ali Bahadır Erdin tarafından projeleri çizilen ve Kempinski ve Astaş A.Ş. grupları tarafından inşa edilen Kempinski Residences Astoria; Marmara Denizi, Adalar, Sarayburnu ve Boğaz manzarası ile şehrin her iki yakasına da yakın konumda yer almaktadır.

5 katlı alışveriş merkezi, 1000 araçlık otoparkı, eğlence bölümü, wellness & fitness center ve 160 rezidanstan oluşan 27 katlı 2 kulesi ile Kempinski Residences Astoria; tüm İstanbul sillüetine hâkim 120.000 m²'lik alan içerisinde yer almaktadır. Çeşitli sunum biçimleri ile kullanıcının gereksinimlerini karşılayan konfor ve rahatlık olgusu ile ona hitap konut planlarında; sürdürülebilirlik kriterlerinin göz önünde

tutulmaması negatif bir etki olarak algılanmalıdır. Yapılış amacı olarak kente dönük bir özellik taşıyan yapının, tasarım açısından konuta getirdiği yorum; konut kullanıcısının, hızlı kent yaşantısında gündelik ihtiyaçlarını karşılama safhasında, yeterli fonksiyonları bünyesinde bulundurabilmesi şeklinde olmaktadır. Bir prestij mekanı olarak kendini sergilemekte, son zamanlarda popüler mekan sıfatıyla ortaya çıkan rezidans yapılaşmalarının devamı niteliğinde olmakta ve konut bağlamında özgün mekan oluşumlarına kapı açmaktadır (Deneri, 2007) (Şekil 4. 8).



Şekil 4.8: Astoria Kempinski Residence

Selenium Twins

Fulya’da 41 dönümlük arazi üzerinde inşa edilen Selenium Twins Projesi, Aşçıoğlu İnşaat tarafından yapılmaktadır. Yapı programı içinde; hastane, ofis, konut, sosyal tesisler, restoran, teras bar fonksiyonları bulunmaktadır. Proje kapsamında; sosyal tesislere (yüzme havuzu, tenis kortu, restoran ve teras bar) ait bir bina, 15.000 m²’lik alan kaplayan hastane binası, 8.000 m²’lik alan kaplayan ofis binası, 25 katlı toplam 215 daireden oluşan 2 rezidans bloğu bulunmaktadır. Kullanıcıya her türlü hizmetin sunulduğu konut planlamalarında, 5. Kattan itibaren tüm dairelerin deniz görmesi sağlanmaktadır. Kentsel planlama kriterleri göz önünde tutularak planlanan tasarımda; yakın çevrede yer almayan fonksiyonlar kullanıcının hizmetine sunularak, bireylerin kent ile olan iletişimi sağlıklı bir platforma oturtulmaktadır. Bu noktada kentsel ihtiyaçlar bağlamında yakın çevresine de hizmet verebilmekte ve bir çekim noktası haline gelebilmektedir. Diğer yandan yükselen yapı özelliğinde olan formu,

cephesel biçimleniş bakımından konut mekânlarına suni bir hava kazandırmakta ve sürdürülebilirlik kavramlarına uygunluk göstermemektedir (Deneri, 2007).

Selenium Panorama

Aşçıoğlu İnşaat'ın Gayrettepe'de yer alan Selenium Panorama Projesi 3,5 dönümlük arazi üzerine 23 katlı tek rezidans bloğu şeklinde inşa edilmektedir. Projenin ön cephesi boydan boya cam olarak tasarlanmıştır. Projede, 82 daire yer almakta, projede yer alan dairelerin büyüklükleri 80 ile 476 metrekare arasında değişmektedir. (2+1) 158 metrekare ve (4+1) 476 metrekare Penthouse dubleks dairelerin fiyatı 790 bin ila 5 milyon dolar arasında değişmektedir.

Selenium City

Aşçıoğlu İnşaat'ın Etiler'de 11 dönüm arazi üzerine inşa ettiği Selenium City, 6 blokta 68 daireden oluşmaktadır. Projede, yer alan dairelerin büyüklükleri 169 metrekareden başlayıp 276 metrekareye kadar çıkmaktadır. Projede Fiyatlar 1 milyon 700 bin ila 2 milyon 760 bin lira arasında değişmektedir (Şekil 4. 9-10-11).



Şekil 4.9: Selenium, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi



Şekil 4.10: Selenium, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi



Şekil 4.11: Selenium, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi

4.2.4.1.2 İstanbul Levent Maslak Aksındaki Önemli Rezidanslar

4.2.4.1.2.1 Metrocity (2003)

Yapının Mimarları Doğan Tekeli ve Sami Sisa'dır. Metrocity İstanbul'da Büyükdere Caddesi'nin Zincirlikuyu kesimindeki dar ve uzun arsada konumlanmaktadır (Şekil 4.12).

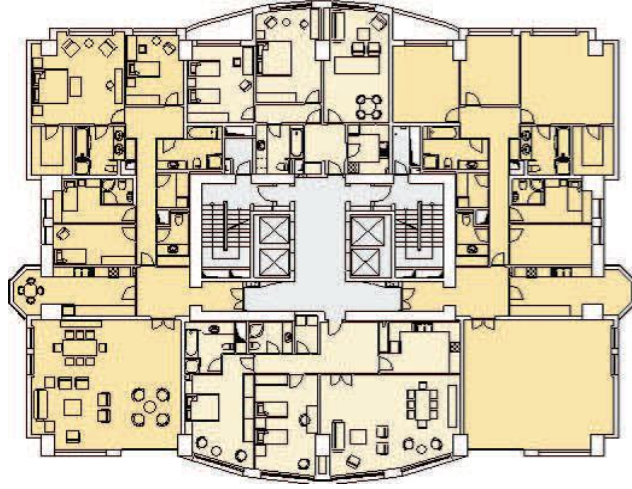


Şekil 4.12: Metrocity Konumu

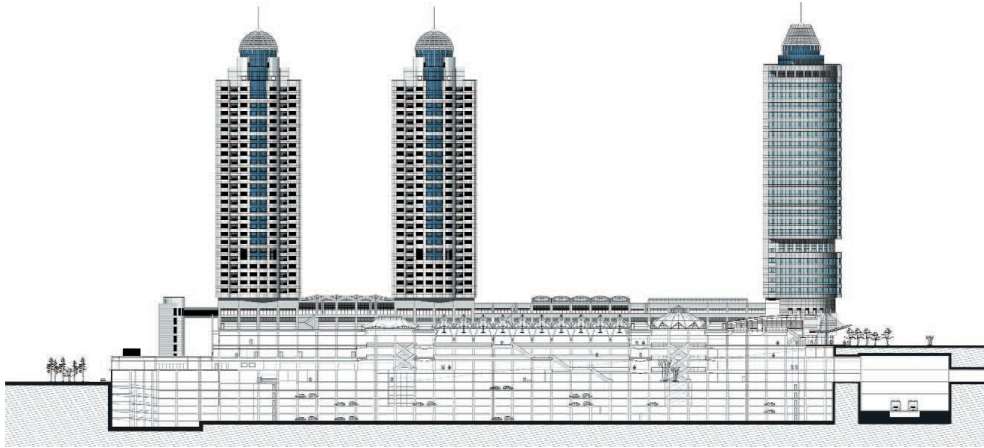
Ana ulaşım yollarıyla kent ile olan bağlantısı sağlanan yapı; kentin ilk çok işlevli yapılarından biridir. Programında alışveriş, ofis, konut, kapalı otopark birimlerini bulunduran tasarım, 3 kule olarak yükselmektedir. Yatayda 4 katlı alışveriş merkezi üzerinde bulunan kulelerin 2'si konut, 1 tanesi ise ofis birimi olarak planlanmıştır. Ofis ve konut mekânları tek tip olup, mekân alternatifleri bulunmamaktadır. Bu yönüyle çeşitli kullanıcı tiplerine hitap edememekte ve insanların konuttan beklentilerini tam anlamıyla karşılayamamaktadır. Büyükdere Caddesinden ve Levent metro istasyonundan girişleri bulunan 4 katlı alışveriş merkezine, otopark ve asansörlerle ulaşım sağlanmaktadır. Alışveriş merkezi arsa ölçülerinin gereği uzunlamasına bir “mall” olarak düzenlenmiş, iki noktada farklı boyutlarda ilgi odağı olacak mekân kurguları yapılmıştır (Karabey, 2003).

Konut ve ofis mekânları plana atılmış olsa da alışveriş merkezi, kent ile kurduğu iletişim ve konumlandığı yer bağlamında, bulunduğu bölgeye kattığı canlılık pozitif bir gelişim olarak değerlendirilebilir. Metrocity alışveriş merkezinin planlamada yapıya kattığı mekansal zenginlik, konut ve ofis mekanlarında gözükmemektedir. Yapının formu araziye uyumu aşamasında gösterilen özen ve alışveriş merkezinin planlamasındaki yansımaları, binanın mekânsal akışların birbiri ile bağlantısı noktasında gösterilmemektedir. Lüks yaşam tarzını yansıtan bu yapı tipinin örneği olan tasarım; uygulandığı tarih itibarıyla birçok eksikliği de bünyesinde barındırmaktadır.

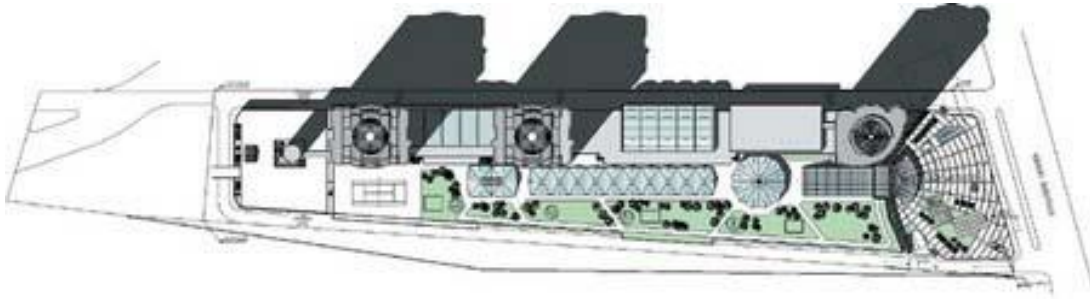
Metrocity Projesi'nde 85 bin m² otopark, 52 bin m² alışveriş merkezi, 16.500 m² ofis kulesi 46 bin 500 m² tek tip konut alanıyla 196 daire ve 10 bin m²'lik sosyal tesis ve spor alanları yer almaktadır (Şekil 4.13, Şekil 4.14, Şekil 4.15-16).



Şekil 4.13: Konut bloğu, tip kat planı (Karabey, 2003, s.80)



Şekil 4.14: Metrocity arazisinin enine kesiti (Karabey, 2003, s.80)



Şekil 4.15: Metrocity vaziyet planı (Karabey, 2003, s.80)



Şekil 4.16: Metrocity, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi

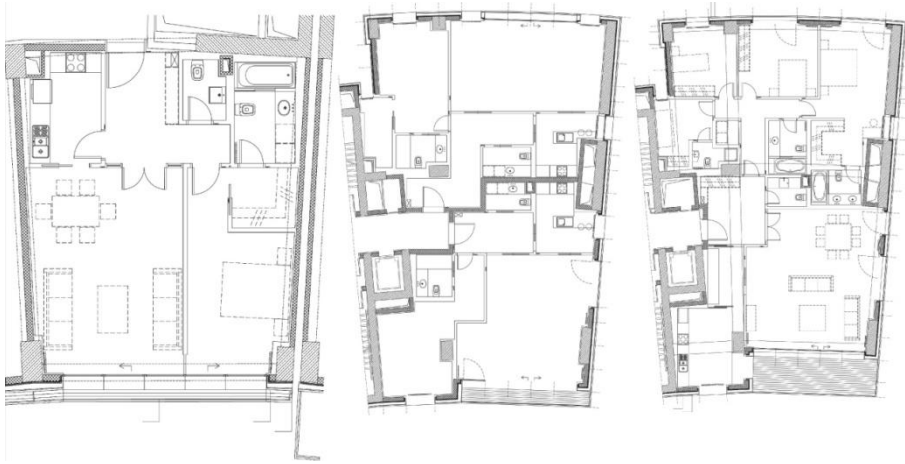
4.2.4.1.2.2 Kanyon Plaza (2006)

İstanbul'un iş merkezinde konumlanan yapı; bünyesinde kültür, sanat, eğlence ve sosyal ortamı kullanıcılarına yaşatırken aynı zamanda yeşil alanları yapı kapsamına bulundurmaktadır. Arup Mühendislik, Jerde Partnership International Inc. ve Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarlanan, ve inşa edilen yapı; Levent'in merkezinde yer almaktadır. Kanyon Evleri; TEM ve E 5 karayolu ile Boğaziçi ve FSM köprülerine ve metroya doğrudan bağlanarak kullanıcıya kentin her noktasına kolay ulaşabilme olanağı sunmaktadır (Şekil 4.17).

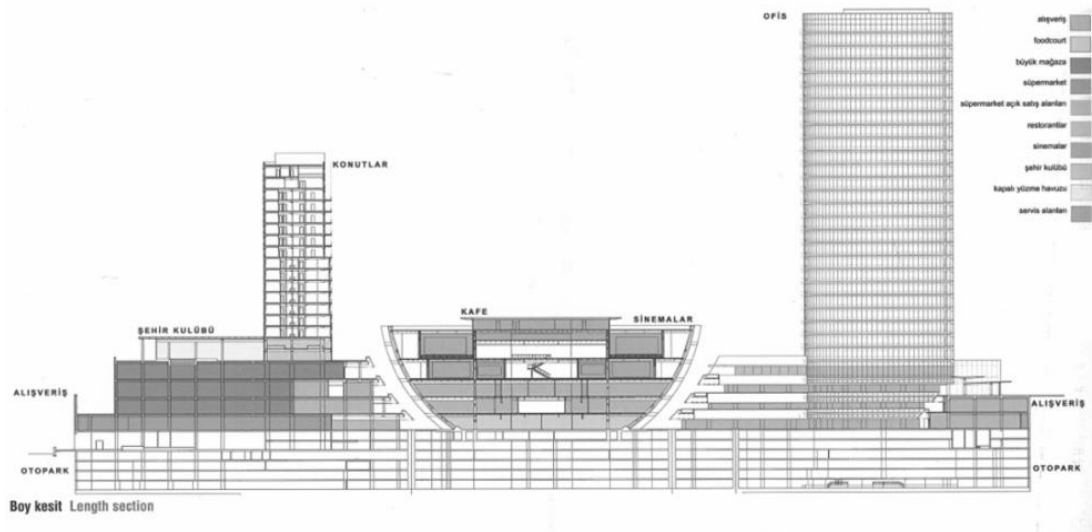


Şekil 4.17: Kanyon Plaza Konumu

Kanyon Plaza 250 bin m²'lik alan üzerinde inşa edilmiştir.Yapının programında; ofis (26.000 m²'lik ofis alanı barındıran 25 kat), konut, alışveriş merkezi (37.500 m² alan üzerinde, 4 katlı olup, 9 sinema salonu, restoranları, kafeleri, ve barları içermektedir.), fitnesscenter, açık ve kapalı yüzme havuzu, market (170 mağazalık) fonksiyonları bulunmaktadır. Konut bloğu içinde 179 daireyi bulunduran Kanyon Evleri; 80-380 m² arasında değişen alanlarda, stüdyo, bahçeli, balkonlu, teraslı, dubleks tip alternatiflerini kullanıcıya sunmaktadır. Her kullanıcıya hitap eden tasarım zenginliği mekânsal anlamda çeşitliliği sağlarken, yeşili içine alan planlama anlayışı ile kullanıcıya yüksek binalar içinde doğayı yaşama şansını vermekte ve gökdelen mimarisinin negatif etkilerinden bireyleri korumaya çalışmaktadır. (Şekil 4.18).



Şekil 4.18: Kanyon Plaza Plan Tip Örnekleri Kaynak: Taş Yapı Ofis,2007



Şekil 4.19: Kanyon Plaza Enine Kesit,i Kaynak: Taş Yapı Ofis,2007



Şekil 4.20: Kanyon Evleri Cumhuriyet Gazetesi Arşivi

Alışveriş merkezinin tasarım anlayışı içinde konut fonksiyonları ile bütünlük sağlayabilen yapı, bir çekim noktası haline gelebilmekte ve bu yönüyle kent yaşamına katkıda bulunabilmektedir. Aynı zamanda siluet olarak da kenti etkilemekte ve kent planlaması ile iç içe geçmiş bir tasarım anlayışının bütün pozitif etkilerini sunduğu ulaşım kolaylıkları ile kullanıcıya yansıtabilmektedir.

Bununla birlikte çevreye uyum ve depreme dayanım noktasında uluslar arası deprem yönetmelikleri dikkate alınarak inşa edilen yapı strüktüründe, ileri yapım teknolojileri kullanılmaktadır. Yüksek katlı lüks yapı tipinin yerleşik düzen içinde yaşama standartlarını, özgün formu ve mekânsal zenginliği ile karşılayabilen yapı; son zamanlarda yapılan en başarılı projeler arasında yer almakta ve kentin hızlı yaşantısı içinde kullanıcıya fonksiyonel zenginliği ve konut çeşitliliği ile hitap edebilmektedir. Gökdelen mimarisinin konut kapsamındaki en büyük sorunlarından biri haline gelen sürdürülebilirlik ilkelerine uygun bir tasarım anlayışı içinde yapılması ise yapının en büyük avantajlarından birini teşkil etmektedir. Tek bir fonksiyon üzerinde yoğunlaşmadan, her bir işlevin teker teker ele alındığı, mekansal zenginliklerin akış şeması içinde doğru yerlerde konumlandığı tasarım içinde; kendine özgü konsept fikirlerin oluşturulması projeyi çekici kılan diğer etkenler arasında yer almaktadır (Şekil 4.19, Şekil 4.20,21,22,23).



Şekil 4.21: Kanyon, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi



Şekil 4.22: Kanyon, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi



Şekil 4.23: Kanyon, Cumhuriyet Gazetesi Arşivi

4.2.4.1.2.3 Levent Loft (2008)

2008 yılına ait bir proje olan Levent Loft, ofis binası olarak kullanılmış daha sonra loft konsepti ile Tabanlıoğlu mimarlık tarafından residans olarak tekrardan tasarlanmıştır (Şekil 4.24).



Şekil 4.24: Levent Loft Konumu

10 konut katı, 1 ofis katı olmak üzere 11 katlı 68 m² ile 182 m² arası değişen planlar; 30.000 m² inşaat alanı, konut birimlerine ek olarak giriş lobisi,, kiralık ofisler, toplantı odaları, restaurant, spor salonu, spa, yüzme havuzu, masaj odaları, kuaför, japon bahçesi, genel güvenlik-havalandırma-temizlik sistemleri, yeraltı otoparkı ve her konut birimi için özel depo alanları gibi fonksiyonlar içermektedir (Şekil 4.25).144 konut sayısı ve genel yapısı itibari ile kullanıcılarına 21 değişik seçenekte daire tipi sunmaktadır.



Şekil 4.25: Levent Loft Perspektif , Kaynak: <http://www.leventloft.com/main.html>

Levent Loft'un en önemli özelliklerinden birisi de, bina içinde konuklara özellikle bazı katlarda bahçe hizmetinin verilmesidir. Şehrin merkezinde, iş alanlarının içinde bir rezidans yaşayan insanlar, aslında çok zor görünse de, rezidans katlarında bahçeli ev keyfini de böylelikle sürebilmektedir.

Levent Loft'un katlarındaki bahçelerin büyüklükleri daireden daireye farklılık gösterebilmektedir. Rezidansın kat planları, daireler arasındaki bu farklılıkları,

dairenin iç planı ve bahçe büyüklüklerinde gözlemlenen farklı varyasyon kullanımını gözler önüne sermektedir (Şekil 4.26).



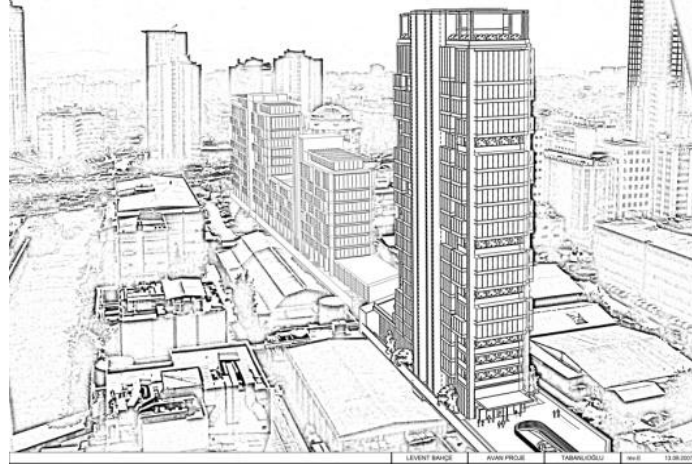
Şekil 4.26: Levent Loft Binası Brüt 120 m² plan tipi, Kaynak: <http://www.leventloft.com/main.html>

4.2.4.1.2.4 Levent Loft 2 (2009)

Levent Loft 2, 2008 yılında, Loft projesi başarısından sonra Loft2 konsepti ile Tabanlıoğlu mimarlık tarafından tasarlanmıştır. Her katta farklı varyasyonda daireler oluşturulmuş olmak üzere 22 katlı 82 daire ve 16 değişen planlar, 22.000 m² inşaat alanı üzerinde kurulmuştur (Şekil 4.27, Şekil 4.28).

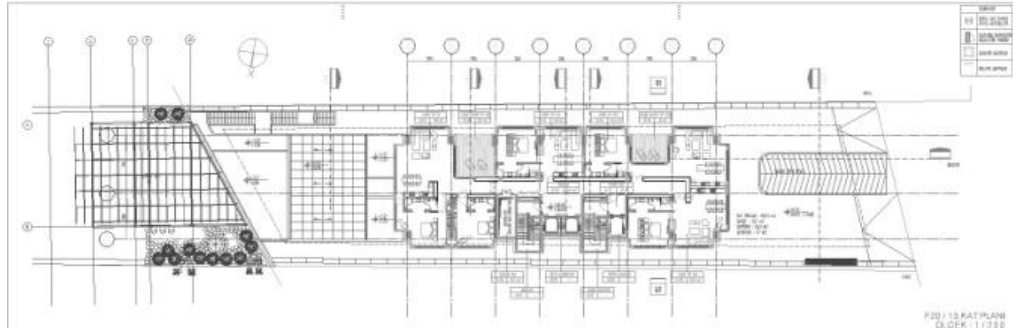


Şekil 4.27: Levent Loft 2 Konumu



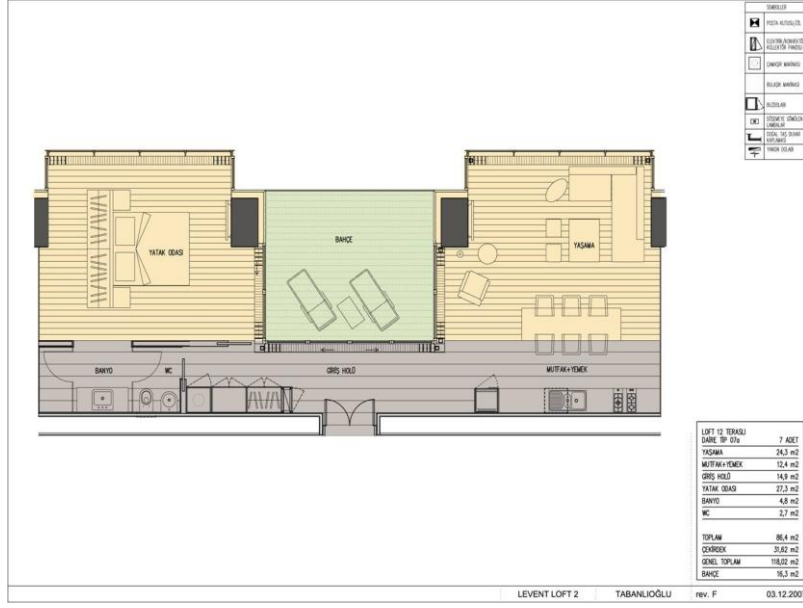
Şekil 4.28: Levent Loft 2 Perspektif , Kaynak: Ünal Mimarlık, Onur DURMUŞ, 2008

Levent Loft 2 binası ile ilgili olan ilginç bir ayrıntı, binanın her katında mimari olarak farklı varyasyonlar kullanılmış olmasıdır. Binanın iç planı bu varyasyonları gözler önüne sermektedir (Şekil 4.29). Bu varyasyonların en önemli özelliği, İstanbul’un hatta Türkiye’nin en elit semtlerinden birinde, merkezi bir konumda lüks içinde yaşayan kişilerin, sahip oldukları bu ayrıcalıklarla yetinmeyip, hala kendilerini farklı görmek istemeleri, yaşadıkları bina içinde “diğerlerinden” farklı ve ayrıcalıklı olabilmek adına aynı katta dahi farklı plan ve tasarım beklentileri içinde olmalarıdır. Levent Loft 2 de, her katta farklı varyasyonlarda oluşturulan daireleri ile bu beklentileri karşılamaktadır.



Şekil 4.29: Levent Loft 2, Plan Alternatifleri, Kaynak: Ünal Mimarlık, 2008

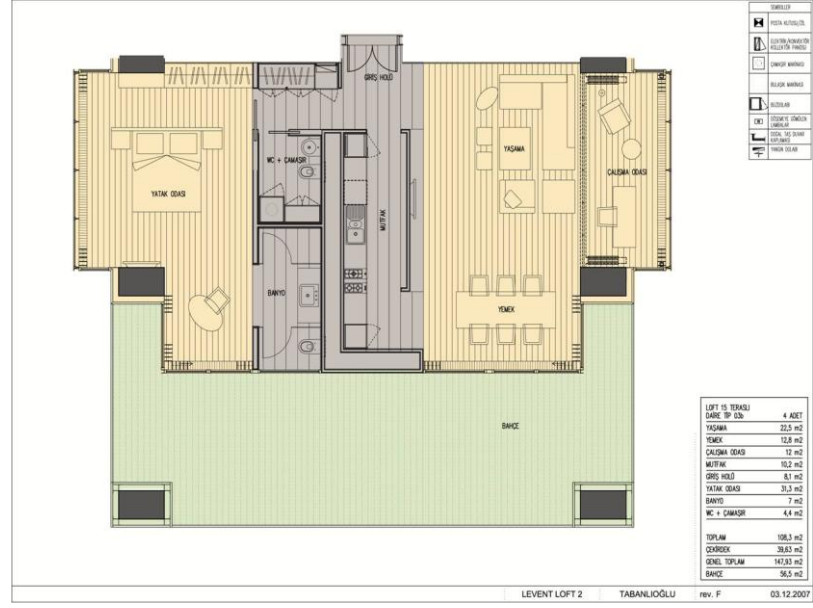
<http://www.leventloft.com/main.html>



Şekil 4.30: Levent Loft 2, Tip 07a Plan Alternatifi, Kaynak:
<http://www.leventloft.com/main.html>



Şekil 4.31: Levent Loft 2, Tip 01b Plan Alternatifi, Kaynak:
<http://www.leventloft.com/main.html>



Şekil 4.32: Levent Loft2, Tip 03b Plan Alternatifi, Kaynak: <http://www.leventloft.com/main.html>

4.2.4.1.2.5 İstanbul Sapphire (2009 inşaatı halen sürmektedir)

İstanbul Sapphire; Türkiye'nin betonarme inşaatının tamamlanmasıyla 261 metrelik zirve yüksekliği ile en yüksek binası olmaya aday. Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarlanan kule şeffaf bir yapı olarak kentin görünümünde yerini bulacak şekilde tasarlanmıştır (Şekil 4.33).



Şekil 4.33: İstanbul Sapphire Konumu

54 kattan oluşan Sapphire İstanbul'da rezidansın her 3 katında bir bahçeli evler bulunmaktadır. 110 ile 1000 metrekare arasında değişen farklı yaşam tarzları düşünülerek hazırlanmış 22 değişik konut türü ile 174 adet daire satışa sunulmuştur. Dairelerin tavan yükseklikleri 4 metre olup, dairelerde 15-100 metrekare arasında değişen bahçe veya balkonlar bulunmaktadır (Şekil 4.34, Şekil 4.35) (İHA, 2009).

4.3 Çok Katlı Rezidans Tipolojisi

Öncelikli bölümlerde sırayla rezidans kavramının ne olduğu, kavramın *kondominyum* kavramı ile olan ilişkisi, dünyada ve Türkiye’de rezidans anlayışı ve bazı rezidans örneklerinden bahsedilmiştir.

Tüm bunlardan yola çıkarak bir çok katlı rezidans tipolojisi oluşturmak mümkün olacaktır. Buna göre rezidanslar ev sahiplerine sadece konut imkanı sunabilirler. Bununla birlikte başka bir rezidans tipinde, konutun yanında ofis katları da yer alabilir.

Bir diğer rezidans tipi de ofis ve konutlarlar birlikte bünyesinde kamuya açık bir alışveriş merkezi barındıran rezidanslardır. Bu tip rezidanslar son dönemde en göz önünde olan rezidanslar arasındadır. Özellikle İstanbul’daki Akmerkez, Metrocity ve Kanyon bu tip rezidanslara örnek olabilmektedir.

Bunlarla birlikte, rezidanslar konuklarına, café-bar, sinema, supermarket, tennis kortu, spor alanları, yeşil sahalar, çocuk parkları, restoran, sağlık merkezleri, yüzme havuzları, güvenlik gibi birçok farklı hizmeti de sunmaktadırlar.

5 İSTANBUL’DA KÜRESEL ETKİ BAĞLAMINDA SON 20 YIL İÇİNDE LEVENT – MASLAK AKSI ARASINDAKİ YÜKSEK KATLI YAPILAR VE MASHATTAN ÖRNEĞİ

Önceki bölümlerde, küreselleşme kavramının ne olduğu, dünya üzerindeki etkileri ile birlikte, bu kavramın özellikle kent metropollerinde ortaya çıkardığı değişiklikler ve kent merkezlerinde yaşanan dönüşümler üzerinde durulmuştur.

Temel olarak, küreselleşme, dünya üzerinde yereli küresel olana dönüştürerek genel geçer bir sermaye anlayışı oluşturmaya çalışmakta ve bunu yaparken de insanlara tüketim kültürünü aşılamaktadır. Kentlerin küresel sermayeyi kendi üzerlerine çekmek istemeleri sonucunda, şehir merkezinde yeni mekansal oluşumlar ortaya çıkmaya başlamaktadır. Başka bir deyişle, toplumun tüketim kültürü doğrultusunda şekillenen yaşam tarzı kullanıcıların günlük hayatını şekillendirmeye başlamış, bununla birlikte bireyin yaşayacağı, küresel sistemde yeni ortaya çıkan ihtiyaçlarını karşılayabileceği yapı tipleri ortaya çıkmaya başlamıştır.

Küreselleşen dünyada yeniden şekillenen küresel kent düzeni ile birlikte, artan nüfus karşısında talepleri karşılamada yetersiz kalan yer kısıtları, tüm hizmetlere kolay ulaşma isteği, gücün göstergesi olarak kullanılmakta olan “yükseklik” kavramı gibi etmenlerin etkisi ile, özellikle elit kesimin ihtiyaçları doğrultusunda konut tipleri çok işlevli yüksek yapılar olarak karşımıza çıkmaktadır.

“Rezidans” olarak da bilinen bu çok işlevli yüksek yapılar, ülkemizde de özellikle 1980 sonrası dönemde İstanbul başta olmak üzere Anadolu’da da birçok şehirde görülmeye başlamıştır. Ancak bununla birlikte, etkileri başka kentlerde görülmeye devam etse de küresel kent söyleminin kentsel yapının belirlenmesinde ve biçimlendirilmesindeki en büyük etkisinin İstanbul’da özellikle Levent – Maslak aksında görüldüğü söylenebilir.

Levent – Maslak aksı bölgesinde küreselleşmenin etkisinde kentsel gelişim hareketleri ve rezidansların oluşum süreci iki temel dönemde incelenebilmektedir. Bunlardan ilki olan 1980 öncesi dönemde, temel olarak bölgenin sanayi aksı haline

geldiği görülmekte, 1980 sonrası dönemde ise küreselleşme hareketlerinin etkisi ile de hız kazanan küresel kent oluşum sürecinde bölgede yüksek yapıların, ve konut alanlarının arttığı görülmektedir.

Levent – Maslak aksındaki kentsel dönüşüm işte bu iki temel dönemde incelenecektir:

5.1 Levent – Maslak Aksı Gelişim Süreci

Bu bölümde Levent – Maslak Aksı Gelişim Süreci üç dönemde incelenmiştir. Birinci dönem olan 1980 öncesi dönem, sonrasında 1980 ve 1990 yılları arası dönem ve son olarak 2000’li yıllardaki gelişim süreçlerine değinilmektedir.

5.1.1 1980 Öncesi Dönemde Levent – Maslak Aksı

Levent – Maslak aksı, özellikle 1950 sonrası dönemde bir sanayi aksı haline gelmiştir. Levent – Maslak aksının kentsel yapılanmasında 1950’li yıllara dek İstanbul’un planlamasını kontrol eden Prost’un istifasının önemli bir rol oynadığı söylenebilmektedir. Prost’un istifasından sonra, İstanbul’un planlaması işlevini üzerine alan Danışmanlar Heyeti, şehrin günümüzdeki halini almasında da büyük rol oynayan iki temel karara imza atmıştır.

Bu kararlardan ilki, Levent konutlarının inşa edilmesine karar verilmesi olmuştur. Prost döneminde, yani 1950’li yıllara kadar Levent’te konutların inşa edilmesi yasaklanmışken, 1950 sonrası dönemde öncelikle düşük gelir gruplarının ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik konutlar inşa edilmeye başlanmıştır. Bu konutların sonrasında, özellikle de 2000’li yıllarda lüks kesimin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik konutlara dönüştüğü görülmektedir (Öktem, 2005).

Prost sonrası dönemde, Danışmanlar Heyeti’nin İstanbul’un yeniden yapılandırılmasına ilişkin aldığı, ve günümüzde de etkileri hala görülmekte olan kararlardan bir diğeri de bölgede sanayinin inşa edilmesine yönelik olmuştur. Levent – Maslak aksındaki ilk sanayileşme hareketleri, bölgede Eczacıbaşı örneğinde görüldüğü gibi, ilk büyük ilaç ve otomotiv kuruluşlarının ortaya çıkmasıyla başlamıştır.

Levent – Maslak aksında, 1950 ve 1960’lı yıllarda sanayileşme hareketleri, özellikle Zincirlikuyu ve aksın Levent’e yakın olan bölgesinde yoğunlaşırken, 1960’lardan sonra, ve 1980’li yıllara doğru sanayileşme aksın sonlarına doğru, başka bir deyişle

de Maslak Bölgesi'ne de yayılmıştır. Levent – Maslak aksı boyunca, sigorta, finans, holding, bankacılık gibi sektörlerin genel merkez binaları inşa edilmeye başlarken bir yandan da askeri darbe ile birlikte dönemin getirdiği siyasi ve sosyal sonuçlar ile bölgede sanayileşme dışında bir yapılanmaya doğru da gidilmiştir. Bu kapsamda, askeri yönetim sonucunda üniversitelerin kentin dışına taşınması projesi kapsamında, Maslak'ta İstanbul Teknik Üniversitesi'ne bir alan verilmiş, bununla birlikte yine aynı bölgede ordu için de bir alan tesis edilmiştir (Öktem, 2005).

1980 öncesi dönemde Levent – Maslak aksındaki sanayileşme hareketlerinin ve bu hareketlerin bölgedeki izdüşümünün anlaşılabilmesi için bina örneklerinin incelenmesi faydalı olacaktır.

1980 öncesi dönemde, bölgede sanayi yapılarının üretim ve yönetim ünitelerinin bir arada yer aldığı görülmektedir. Dönem içinde Levent – Maslak aksı üzerindeki en önemli projelerden birisi, 1963-1964 yılları arasında inşa edilen ve Doğan Tekeli ile Sami Sisa projesi olan Neyir Trikotaj ve Konfeksiyon fabrikası gösterilebilir. Bu yapıyı yine aynı mimarların projesi olan 1966 yılında inşa edilen Apa Ofset Basımevi Binası, ve 1972 -1973 yılları arasında Aydın Boysan tarafından projelendirilen, bugün Kanyon'un yer aldığı bölgede inşa edilen Eczacıbaşı İlaç Sanayi Tesisleri olmuştur (Korcu, 2003).

1980 öncesi dönemde, Levent – Maslak aksında ortaya çıkmaya başlayan sanayi merkezlerinin mimari açıdan en önemli özelliği, yapıların yatay ekseninde inşa edilmiş olmasıdır. Bu yıllarda görünen yatay gelişimin aksine, günümüzde bölgede özellikle yüksek yapıların inşa edilmeye başlandığı, ve bölgenin İstanbul'un en yüksek binalarının yer aldığı merkezi olduğu görünmektedir. Bu yüksek yapılanma bölgenin artan talepleri karşılayamamasına neden olan yer kısıtı, ve tüketim kültürü ile beslenen insanların, yükselik tutkuları ve istekleri ile açıklanabilmektedir.

1980'lere kadar yatay bir yapılaşmanın görüldüğü Beşiktaş – Maslak Bölgesi'nde, ilk en yüksek yapı, 1975 yılında Zincirlikuyu'da inşa edilen Mehmet Konuralp tarafından projelendirilen, dönemin en yüksek yapısı olarak kabul edilen Karayolları binası olmuştur. Binanın çevredeki binalardan daha yüksek yapılmasının nedeni, yer kısıtından çok binanın bir devlet mülkü olarak çevresini etkileyebilecek nitelikte olmasının istenmesi olmuştur (Korcu, 2003).

Özetle, 1980 öncesi dönemde, İstanbul’da Levent – Maslak aksının planlamasında bölgede düşük gelir grupları için konutların inşa edilmesi, ve bununla birlikte bölgenin sanayiye açılması kararları olmuştur. Bölge bir yandan sanayileşirken, öte yandan dönemin siyasi anlayışının çerçevesinde aksın sonuna doğru üniversite ve askeriye için ayrılan alanlar aksın bitişiini belirlerken bölgede ortaya çıkan sanayi bölgesinin de sınırlarını çizmektedir.

5.1.2 1980 – 1990 Arası Dönemde Levent – Maslak Aksı

1980 sonrası dönem içinde, Levent – Maslak aksının yapılanmasını etkileyen en önemli faktör kuşkusuz tüm dünya ile birlikte İstanbul’u da etkisi altına alan küreselleşme hareketleri olmuştur. 1980’li yıllarda uygulanmaya başlayan neoliberal ekonomik politikalar ile birlikte, Levent – Maslak aksı, İstanbul’un en önemli Merkezi İş Alanları’ndan birisi haline gelmiştir.

Türkiye siyasi tarihinde, neoliberal ekonomik söylemin en büyük savunucularından birisi olan Dönemin İktidar Partisi’nin 1984 yılında gerçekleştirilen yerel seçimlerde elde ettiği başarı, uluslararası küresel kent söyleminin İstanbul’un yeniden yapılandırılmasında oynayacağı büyük rolün sinyalini vermiştir:

“Dönemin İktidar Partisi’in uluslararası kent söylemi İstanbul’un uluslararası sermayeyi çekmek için uygun altyapı ve yapıyı çevrenin gerekliliğini içerir. Uluslararası kentin mekansal dokusu Dönemin İktidar Partisi’nin söyleminde gökdelenler, geniş otoyollar, lüks oteller, alışveriş merkezleri ve lüks konut alanları ile tamamlanmıştır. Dönemin İktidar Partisi’in uluslararası kenti özellikle New York olmak üzere Amerikan kentlerinden etkilenmiştir (Öktem, 2000).”

Dönemin İktidar Partisi’nin uyguladığı politikalarda, Levent – Maslak aksını merkezi iş alanı hale getirmek, bölgeyi yabancı sermaye için uygun bir vitrine dönüştürmek, kendi modernleştirmek ve Amerikan kentine benzeterek özellikle Amerika’da ortaya çıkıp yayılan küresel ekonomik politikaları desteklediğini göstermek istediği görülmektedir.

1980 sonrası dönemde önesürülen neoliberal ekonomik politikalar ile desteklenen kentsel değişim süreci, Levent – Maslak aksında ortaya çıkan 3 temel yüksek bina ile izlenebilmektedir. Bu binalar Sabancı Holding, Tekfen ve İş Bankası binalarıdır.

5.1.3 2000’li yıllarda Levent – Maslak Aksı

1950’ler sonrasında, Levent – Maslak aksı öncelikle sanayi kentin merkezi, sonrasında 1980’lerin gelişiyle birlikte de küresel kentin önemli bir sembolü olmuştur.

2000’li yıllara gelindiğinde ise, küresel toplumun da teşvikiyle birlikte, insanların tercihleri, istekleri ve ihtiyaçları farklılaşmış, insanlar tüm ihtiyaçlarını giderebilecekleri çok fonksiyonlu yapıları tercih etmeye ve lüks tüketimin önemli bir sembolü olan rezidanslarda yaşamaya başlamışlardır.

Levent – Maslak aksı da bu dönüşümden etkilenmiş, 2000’li yılların gelişiyle birlikte bölgedeki lüks konutlar, başka bir deyişle rezidansların sayısı her geçen gün artmıştır.



Şekil 5.1: Levent Maslak Aksı Üzerindeki Konut Projeleri
<http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx>

Önceki bölümlerde bahsedilen Metrocity, Kanyon, Sapphire, 2000’li yıllarda Levent –Maslak aksı üzerinde yer alıp önem kazanan rezidansların başında gelmektedir. Levent – Maslak aksının sonuna doğru, Maslak’ta yer alan Mashattan Projesi de, 2000’li yıllarda ortaya çıkan önemli rezidans projelerinden birisi olarak öne çıkmaktadır.

Bir sonraki bölümde, Levent – Maslak aksında yer alan Mashattan Projesi'nin özellikleri ile birlikte, Mashattan'da yaşayan kişilerle gerçekleştirilen mülakatların sonucu olan bir çalışmaya değinilecektir. Bu çalışma ile birlikte, küresel kent söyleminin öne çıkan mimari yapılarından birisi olan “rezidansları” tercih eden insanların demografik özellikleri, rezidantta yaşamayı tercih etmelerinin sebepleri, ve şikayetlerine Mashattan örneği kapsamında değinilecektir.

5.2 Örnek İncelemesi: Mashattan

Mashattan Konut Blokları ile ilgili genel bilgiler, Nuh Yapışlar, ‘Sınırlı Sorumlu Otomotif Yedek Parça Konut Yapı Koop.’nin kooperatif başkanı ile 18 Şubat 2009 yılında yapılan görüşmede elde edilmiştir.

Kooperatif Başkanı kooperatifin 1986 yılında kurulduğunu, İstanbul Büyük Şehir Belediyesinin üç büyük gazetede ihaleye açtığı arsa kooperatif tarafından ihale ile 1989 yılında satın alındığını; 138.640 m² brüt alanı kooperatif tüm yükümlülükleri ile birlikte ve üyeleriyle somut şekile sokulduğunu belirtmiştir.

Bu arazide çeşitli zorluklarla karşılaşıldığını, bunların başında yasadışı konutlaşmanın olduğu ifade edilmiştir. Nuh Yapışlar’a göre, *‘144 tane gecekondulu bulunuyordu. Oy kullanan hane başına 70-75 tane sosyal konut talep edildi. Bu bağlamda Tuzlada bu konutlar alındı. Gecekondulu sakinleri bu konutlara ilgi duymayınca bu kişilerle para karşılığı antlaşma yoluna gidildi.’*

Kooperatifte bürokratik işlemler sonrasın da öncelikle; Belediye ve yasal problemler sonunda imar uygulamasının sağlandığı, ardından bu araziye çok sayıda büyük inşaat firması talip olduğunu ifade edildi. Kooperatif üyeleri eşliğinde bilgileri dahilinde arazi için küçük bir yarışma yapıldığı ve bu yarışmaya Adnan Kazmaoğlu, Günay Çilingiroğlu, İbrahim Öztürk, Yılmaz Sanlı gibi mimarların projeler tasarladığını belirtildi. Yapılan projeler ve hisse dağılımları üyelere sunulduğunu Taş-Yapı ve MM Proje ‘nin uygulama projesi oy çoğunluğu ile ilgi gördüğünü ve beğenildiğini;sonucunda ise %63 Koop. Ve %37 si Taş-Yapı ve MM Proje ortaklığı olarak projeler ikmal edildiği ana hatları ile belirtilmiştir.

5.2.1 Mashattan’ın Temel Özellikleri

Mashattan Projesi, İstanbul’un ve iş dünyasının merkezi olarak tanımlanan Maslak’ta, Levent – Maslak aksının sonunda yer alan lüks konut projesi olma

özelliğini taşımaktadır. Proje, sahip olduğu gelişmiş teknolojiler ile 33 katı konut ve 7'si otopark katı olmak üzere toplam 40 katlı 10 kuleden oluşmaktadır. Toplamda 110 dönümden oluşan projede, 440.000 m² toplam inşaat alanı içinde 300.000 m²'si konut ,120.000 m²'si kapalı otopark ,20.000 m²'si sosyal tesis olarak düzenlenmiş ,7.000 m² açık havuz alanı için bırakılmıştır. Mashattan Projesi'nin en temel özelliği, ev sahiplerine modüler mimari yöntemiyle yaşam alanını seçme özgürlüğünü sunuyor olmasıdır. Konut sahiplerine, aynı alanı paylaştıkları komşularından farklı ve ayrıcalıklı olmalarını sağlamak adına 9 farklı tipte toplamda 1798 daire sunan proje, elit kesimin 2000'li yıllardaki konut tercihi olan rezidanslar için önemli bir örnek teşkil etmektedir.



Şekil 5.2: Mashattan Projesi, Kaynak: MM Proje Arşivi

Mashattan Projesi'nin tercih sebepleri başlıca konumu, sunduğu güvenlik olanakları, sosyal yaşamı, ve akıllı ev teknolojisi özellikleridir.

Mashattan'ı ev sahipleri için çekici kılan en önemli özelliklerden birisi konumudur. Proje, İstanbul'daki iş merkezlerinin en yoğun olarak görüldüğü Levent – Maslak aksı üzerinde, metro hattında, ve şehir merkezinde yer almakta olup, toplu ulaşım yerine kendi araçlarını kullanacak ev sahipleri için de anayola doğrudan bağlantılı olması ve tüm çevre yollarının kesişim noktasında yer almasıyla dikkat çekmektedir.

Bununla birlikte, Mashattan rezidans projelerinin hemen hepsi gibi ev sahiplerine hem doğal afetlere karşı, hem de dışarıdan gelebilecek tüm tehlikelere karşı korunmaları için üst düzeyde güvenlik önlemleri sunmaktadır. Örneğin, Mashattan, 24 saat kapalı devre kamera sistemi ile sürekli olarak izlenmekte, uzaktan kumandalı ve kartlı giriş sistemleri ile rezidans alanına yabancıların girmesine izin

verilmemektedir. Bunlarla birlikte, ev sahiplerinin doğal afetlere karşı korunmalarının sağlanması için, projede, konut içi alarm sistemi, acil durum düğmesi, erken uyarılı basınçlı koruma sistemleri, basınçlı çift yangın merdiveni ve basınçlı acil durum asansörü yer almaktadır. Katlar arası yangın izolasyonu ile inşa edilen binalar depreme dayanıklı olarak yapılmıştır.



Şekil 5.3: Mashattan ve çevre yolları bağlantıları Kaynak: MM Proje Arşivi

Tüm bu özelliklerinin yanında, Mashattan Projesi, sunduğu geniş sosyal hizmetler ile de dikkat çekmektedir. 3 açık, 1 kapalı olmak üzere yapılan toplam 4 yüzme havuzu, çocuk parkları, tenis ve basketbol sahaları, botanik bahçeleri, hobi ve el sanatları merkezi, kondisyon merkezi ve aerobik salonu, güzellik salonu ve kuaför, restoran, kafeterya ve çocuk yuvası, Mashattan’da sunulan hizmetlerden bazıları olarak sıralanabilmektedir.

Taş Yapı’nın bir projesi olan Mashattan’ın ev sahiplerini rahatsız eden özelliklerden birkaçı vaad edilen özelliklerin henüz tamamıyla sunulamıyor olmasıdır. Bunların başında otopark katında daire sakinlerinin her birinin özel depolarının bulunması, site içinde ve dışında servis araçlarının bulunması vb...

A1-A5 arası, ve B1-B5 arası olmak üzere, toplam 10 bloktan oluşan projede, müteahhit firmanın daire sayısı 755, kooperatif daire sayısı ise 1043’tür. Bu verilere göre, toplam daire sayısı 1798 olması gerekirken, başlangıçta tesistat katlarına daire yapılamayacağı kararı verilmesine karşın sonradan bu katlara da daire yapılması ile toplam daire sayısı 1817’yi bulmuştur. Aralık 2009 itibarıyla Mashattan’da oturan daire sayısı ise A blokta 207, B blokta 200 olmak üzere 407’ye ulaşmıştır (Ek – 1).

Mashattan’ın en büyük özelliklerinden birisi, proje içinde çok farklı tipte daire bulunmasıdır. Projede konutların metrekare sayılarına göre belirlenmiş 5 asal tip yer

alırken bunlar farklı biçimde konumlanarak gerçekte 17 farklı ana tip oluşmasına neden olmuştur (EK – 2).

Yine proje içinde farklılığın yaratılabilmesi adına, kattaki daire sayıları da kendi içinde farklılaşmaktadır. Buna göre, 1 katta en az 1, en fazla ise 11 daire yer almaktadır. Bunların yanı sıra, konut içinde yaşayanlar ve ev sahipleri, konutlarının başkalarından farklı olması ve kendilerini daha ayrıcalıklı hissetmeleri için dairelerini farklı iç mimarlarla çalışarak dönüştürmüşler, bunun sonucunda da 40’ı aşkın farklı tip daire ortaya çıkmıştır (EK – 3).

5.2.2 Anket Çalışmasının Amacı

Bu çalışma kapsamında, Mashattan’ta oturanlara yönelik gerçekleştirilen anket çalışmasının birincil amacı, İstanbul’un önemli iş merkezlerinden birisi olan, ve günümüzde konut alanlarının, özellikle de lüks konut alanlarının sayısının gün geçtikçe arttığı Levent – Maslak aksında yaşayan insanların profilini araştırmak, bu bölgede ve bir rezidanda yaşamalarının sebeplerini incelemek, ve tüm bunlarla birlikte küresel kent olgusu tarafından empoze edilen ve desteklenen farklı olma, değişim ve dönüşüm fikirlerinin konut tercihleri üzerindeki etkisinin nasıl olduğunu göstermek olmuştur (EK – 4).

5.2.3 Anket Çalışmasında Uygulanan Yöntem

Anket çalışması, tezin konut tercihleri üzerinde küreselleşme hareketlerinin yadsınamaz bir etkisi olduğu savını kanıtlayabilme amacına yönelik olarak gerçekleştirilmiştir.

Toplam 22 sorudan oluşan anket, Mashattan’da yaşayan 407 hane halkından daire tipleri homojen olacak şekilde seçilen 52 kişiye uygulanmıştır. Anket çalışması temel olarak, Mashattan’da yaşayan kişilerin demografik özelliklerini, maddi durumlarını, Mashattan’da yaşamayı tercih etmelerini sağlayan nedenleri ortaya çıkarmayı amaçlamaktadır.

Anket çalışmasında en az % 10 örneklem kullanılmıştır. Başka bir deyişte her blokta Aralık 2009 itibariyle yaşayan kişilerin % 10’unluk kesmine anket uygulanmış, bununla birlikte de anket uygulaması yapılan kişilerin farklı konut tiplerinde oturuyor olmasına dikkat edilmiştir. Bu yöntem ile, olabildiğinde doğru ve güvenilir sonuçlara varılması hedeflenmiştir (EK – 5).

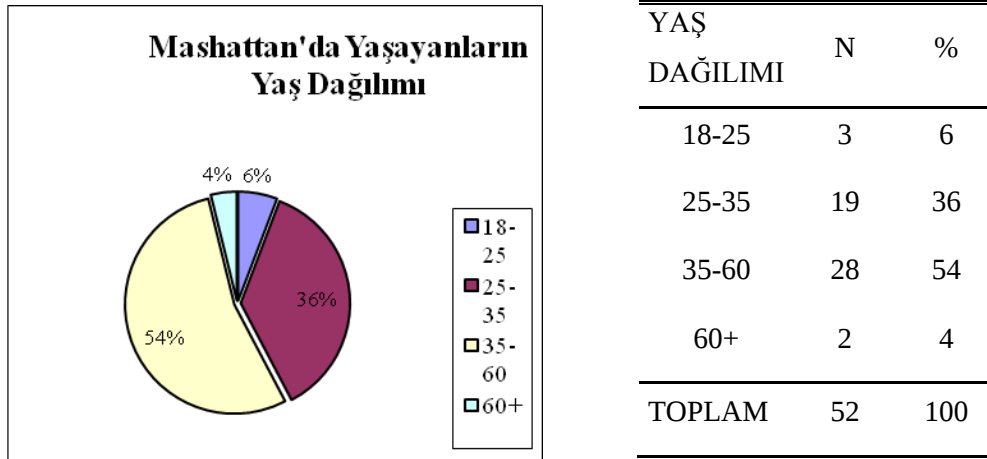
Başka bir deyişle, A1 blokta yaşayan 36 kişinin 5'ine, A2 blokta yaşayan 43 kişinin 6'sına, A3 blokta yaşayan 62 kişinin 7'sine, A4 blokta yaşayan 27 kişinin 3'üne, A5 blokta yaşayan 39 kişinin 4'üne; B1 blokta yaşayan 26 kişinin 4'üne, B2 blokta yaşayan 57 kişinin 9'una, B5 blokta yaşayan 117 kişinin 14'üne anket çalışması uygulanmıştır.

5.2.4 Mashattan'da Yaşayan Kişilerin Demografik Özellikleri

Mashattan'da gerçekleştirilen anket çalışması ile, burada yaşayan kişilerin yaş, medeni hal, çocuk sayısı, Mashattan'da ne zamandır oturduğu gibi demografik yapısına işaret eden bilgiler ile; kaç evi ve arabası olduğu gibi maddi durumuna işaret eden bilgilere ulaşılması hedeflenmiştir.

Buna göre, Mashattan'da yaşayanların %53'ünün 35-60 yaş aralığında olduğu görülmektedir, %37'lik bir kesim 25-35'lik yaş grubunda yer alırken, %6'lık bir kesim de 18-25 yaş aralığındadır.

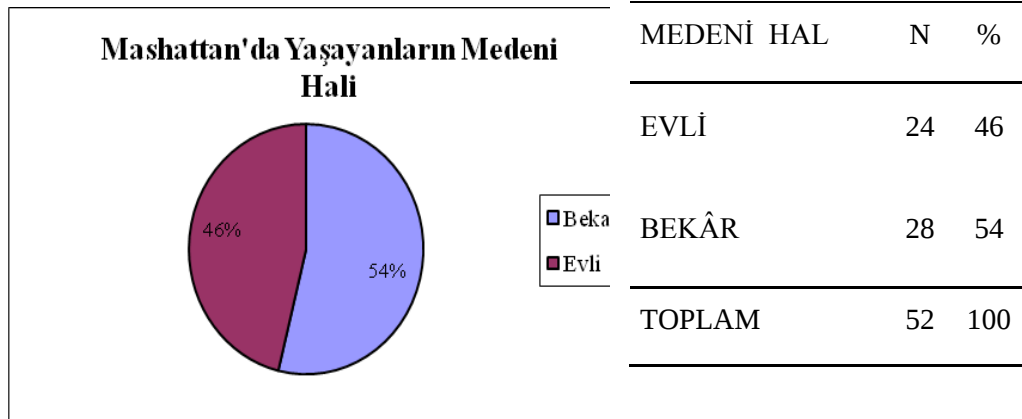
Çizelge 5.1: Mashattan'da Yaşayan Yaş Dağılımı



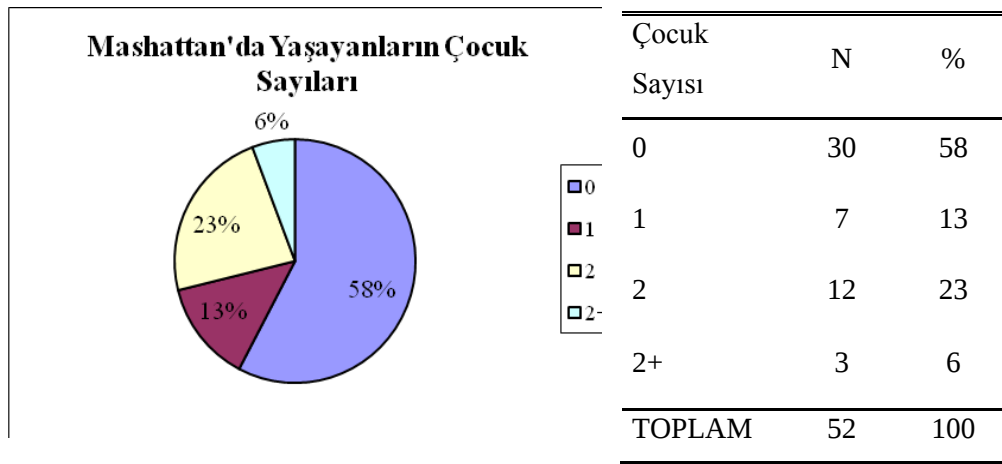
Anket sonuçlarına göre, Mashattan'da yaşayan grup içinde evli ve bekar dağılımının orantılı olduğu görülmektedir. Buna göre, Mashattan sakinlerinin %54'ü bekar iken, %46'sının evli oldukları görülmektedir.

Mashattan'da yaşayanların medeni hallerine göre oranları birbirlerine çok yakın olsa da, çocuk sayıları arasında önemli bir fark olduğu görülmektedir. Mashattan'da medeni halden bağımsız olarak, daha çok çocuğu olmayan ya da az çocuklu ailelerin kaldığı söylenebilir. Öyle ki, hiç çocuğu olmayanlar %58 gibi bir oranla çoğunluğu oluştururken, 2'den fazla çocuk sahibi olan ailelerin oranı ise sadece %6'dır.

Çizelge 5.2: Mashattan'da Yaşayanların Medeni Hali



Çizelge 5.3: Mashattan'da Yaşayanların Çocuk Sayısı



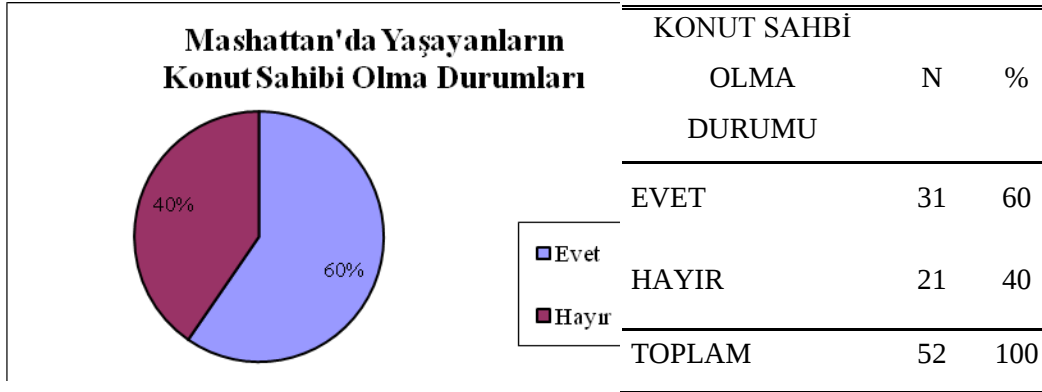
5.2.5 Mashattan'da Yaşayan Kişilerin Maddi Durumları

Önceki bölümlerde de sıkça üzerinde durulduğu üzere, 2000'li yıllarda, küresel ekonomiler ile birlikte ortaya çıkan rezidans tipi konutlar özellikle lüks yaşama düşkün, elit ve gelir düzeyi yüksek kişilerin tercih ettiği konut tipi olmaya başlamıştır. Mashattan'da yaşayan kişilerin maddi durumlarını ortaya çıkarmaya yönelik yapılan çalışma da bu düşüncelyi destekler nitelikte olmuştur.

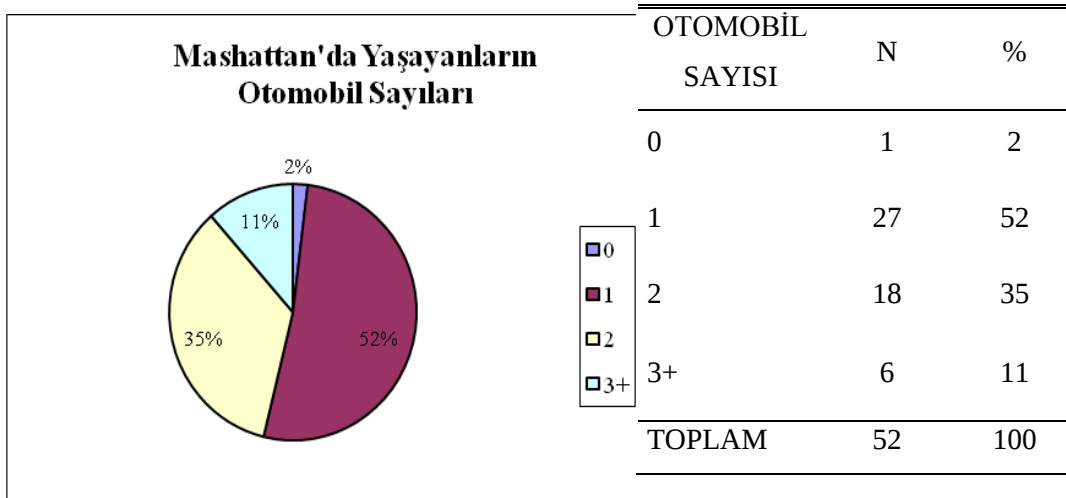
Mashattan'da yaşayan kişilerin maddi durumlarının nasıl olduğuna dair bir araştırma yapıldığında, bu kişilerin kiracı olmaktan çok büyük çoğunluğunun konut sahibi oldukları görülmektedir. Buna göre, Mashattan'da yaşayanların %60'ı konut sahibiyken, %40'ı kiracıdır.

Yine Mashattan'da yaşayan kişilerin, ekonomik koşullarının bir göstergesi olarak, bu kişilerin sahip oldukları otomobil sayıları kullanılabilir. Buna göre, hiç otomobili olmayanlar sadece %2'lik bir kesimi oluştururken, 1 otomobili olanların oran %51, 2 otomobili olanların oranı %35, 3 ve daha fazla otomobili olanların oranı ise, %12'dir.

Çizelge 5.4: Mashattan'da Yaşayanların Konut Sahibi Olma Durumu

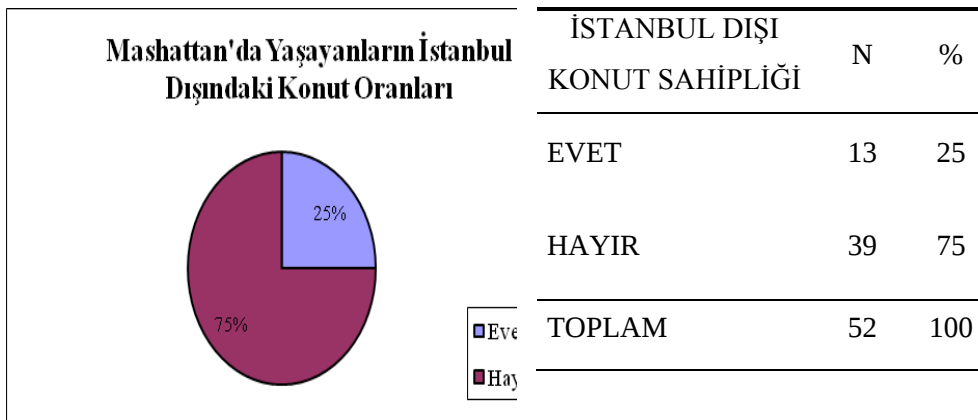


Çizelge 5.5: Mashattan'da Yaşayanların Otomobil Sayıları

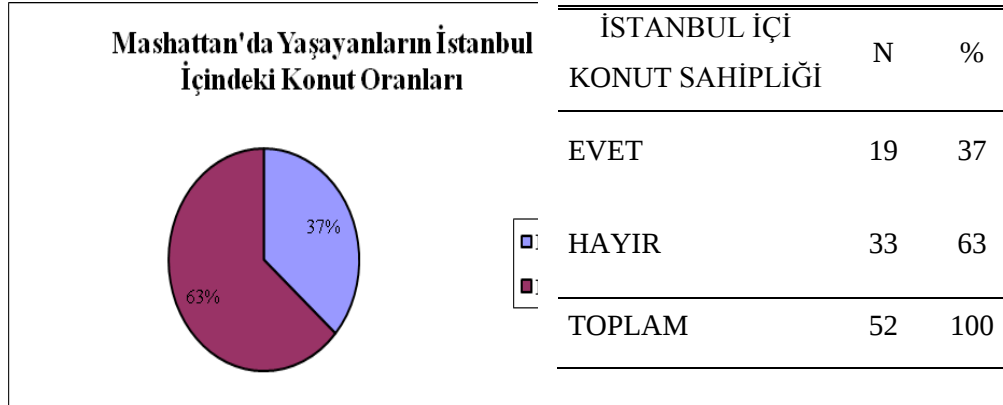


Bununla birlikte, Mashattan'da yaşayanların, İstanbul içi ve dışında sahip oldukları konutlar da onların maddi durumlarına ilişkin önemli bilgiler sunabilmektedir. Mashattan'ya yaşayanların %25'inin İstanbul dışında başka bir konutu varken, %37'sinin İstanbul içinde başka bir konutu daha bulunmaktadır.

Çizelge 5.6: Mashattan'da Yaşayanların İstanbul Dışındaki Konut Oranları



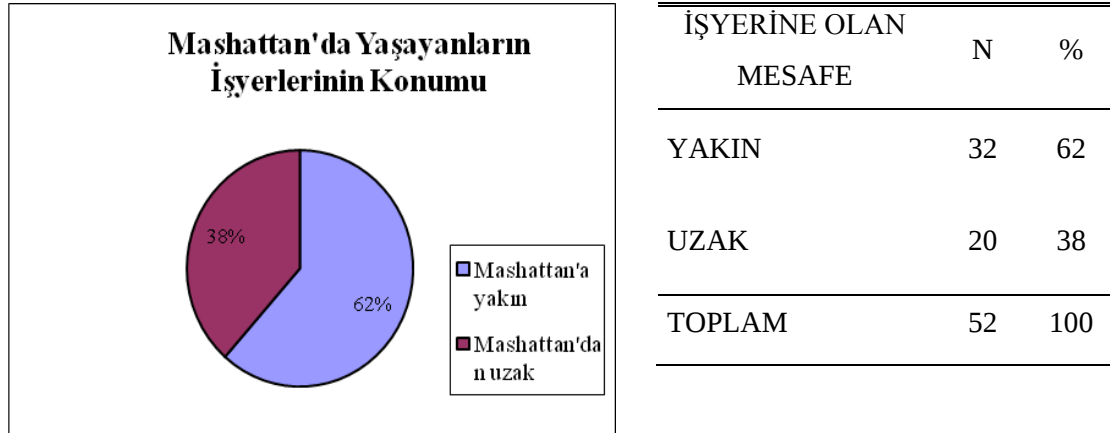
Çizelge 5.7: Mashattan'da Yaşayanların İstanbul İçindeki Konut Oranları



5.2.6 Mashattan'ın Tercih Edilme Sebepleri

Mashattan'da yaşayan insanların, Mashattan'ı tercih etmelerinin en büyük sebeplerinden birisi, Mashattan'ın bu kişilerin işlerine yakın olmasıdır. Buna göre, Mashattan'da yaşayan kişilerin, %62'sinin işyerlerinin Mashattan'a yakın olduğu görülmektedir.

Çizelge 5.8: Mashattan'da Yaşayanların İşyerlerinin Konumu

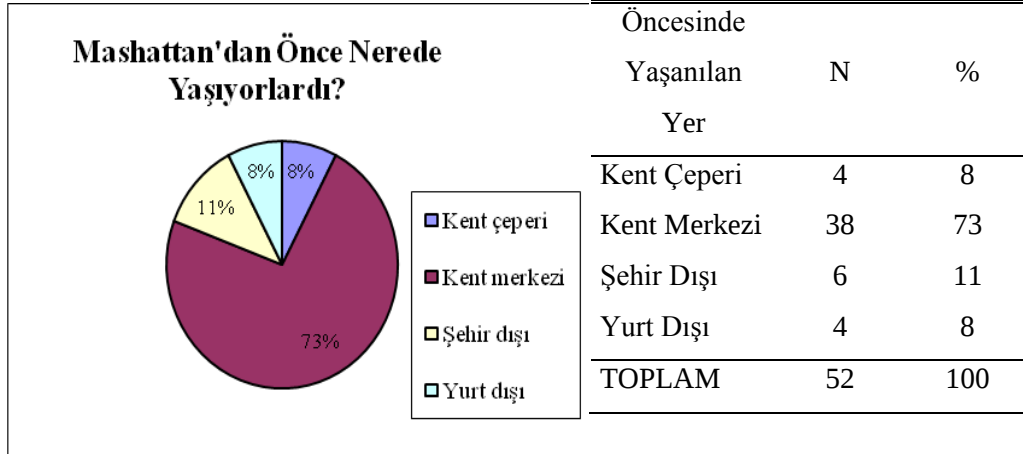


Aynı zamanda, Mashattan'ın şehir merkezine yakın olmasının da burada yaşayanlarının tercihlerini şekillendirmede önemli bir rol üstlendiği söylenebilmektedir. Bunun en büyük göstergesi, Mashattan'da yaşayan insanların büyük bir çoğunluğunun Mashattan'a şehir merkezinden taşınmış olması, ve bu insanların yine büyük çoğunluğunun da gelecekte de şehir merkezinde yaşamak istemeleri olmaktadır.

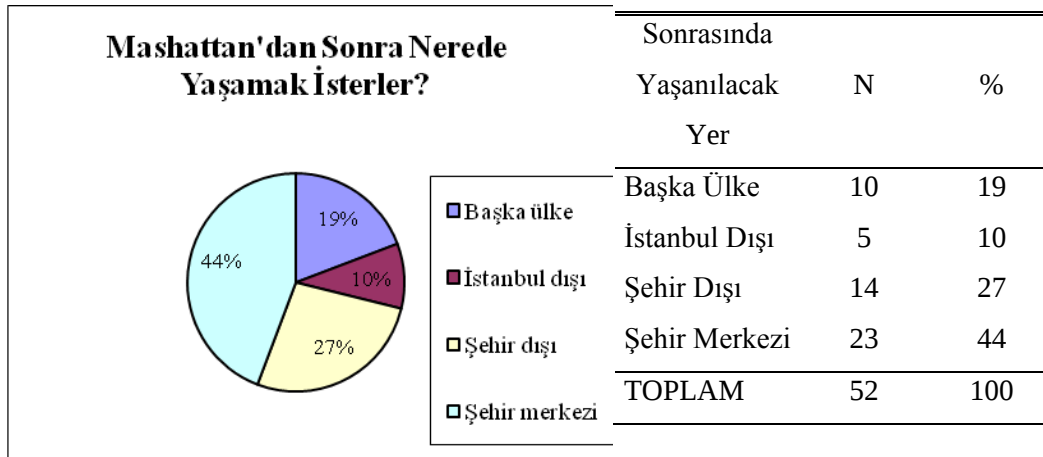
Öyle ki, Mashattan'da yaşayanların %73 gibi bir çoğunluğunun Mashattan'a taşınmadan önce şehir merkezinde başka bir yerde yaşadığı görülmektedir. Yine bu

insanların, %44'ü gelecekte Mashattan dışında bir yerde yaşamaları gerektiğinde de yine şehir merkezinde yaşamayı tercih etmektedirler.

Çizelge 5.9: Mashattan'dan Önce Nerede Yaşıyorlardı?



Çizelge 5.10: Mashattan'dan Sonra Nerede Yaşamak İstiyorlar?



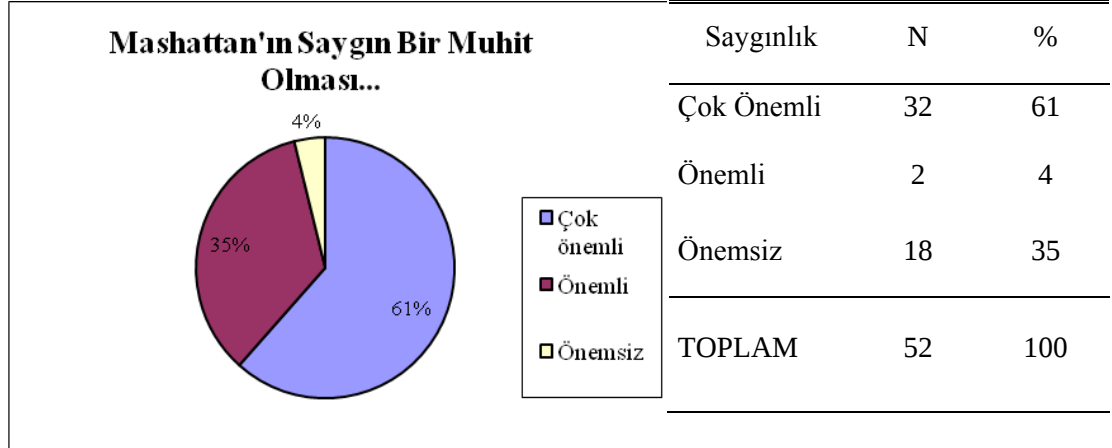
Çalışma kapsamında, insanların konut tercihini Mashattan yönünde yapmalarına neden olan etmenler de belirlenmeye çalışılmış, bu kapsamda Mashattan'da yaşayan insanlardan buranın saygın bir muhit olması, çevrenin düzenli, temiz ve bakımlı olması, güvenli olması ve işe yakın olması gibi faktörler için önem sıralaması yapmaları istenmiştir.

Buna göre, Mashattan'ın saygın bir muhit olması Mashattan'da yaşayanlar için %61'in yanıtıyla çok önemli olarak görülmekte, çevrenin temiz, düzenli ve bakımlı olması ise %81'in yanıtıyla çok önemli görülmektedir.

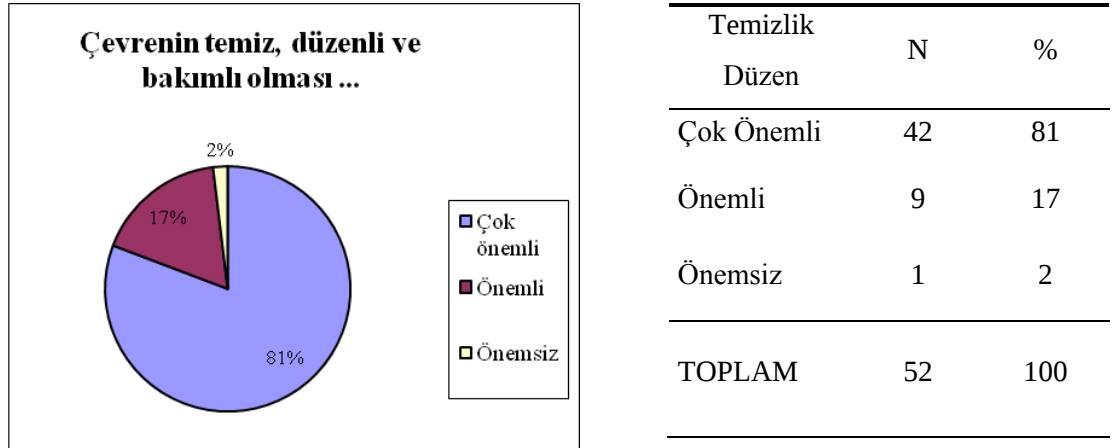
Önceki bölümlerde de bahsedildiği gibi, insanların küresel çağda konut tercihlerinde önemli bir etken güvenlik kriteri olmaktadır. Günümüzde özellikle rezidans tipi konutların sıklıkla tercih edilmesinin en büyük nedenlerinden birisi de bu konutların

diğer konut tiplerine oranla daha güvenli olmasındandır. Mashattan örneğinde de güvenliğe verilen bu önem açıkça görülmektedir. Öyle ki, Mashattan'ı güvenli olması nedeniyle tercih ettiğini söyleyenlerin oranı %85 iken, sadece %2'lik bir kesim güvenlik unsurunun önemsiz olduğunu düşünmektedir.

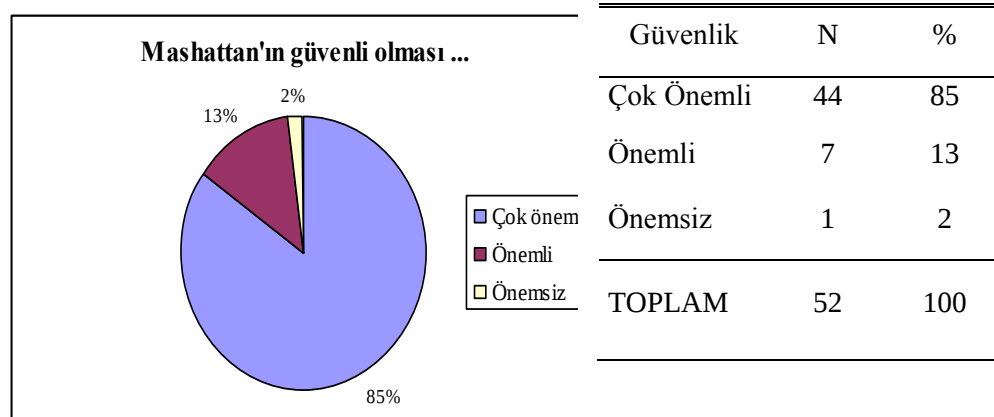
Çizelge 5.11: Mashattan'ın Saygın Bir Muhit Olması



Çizelge 5.12: Çevrenin Temizlik, Bakım-Onarım Durumu

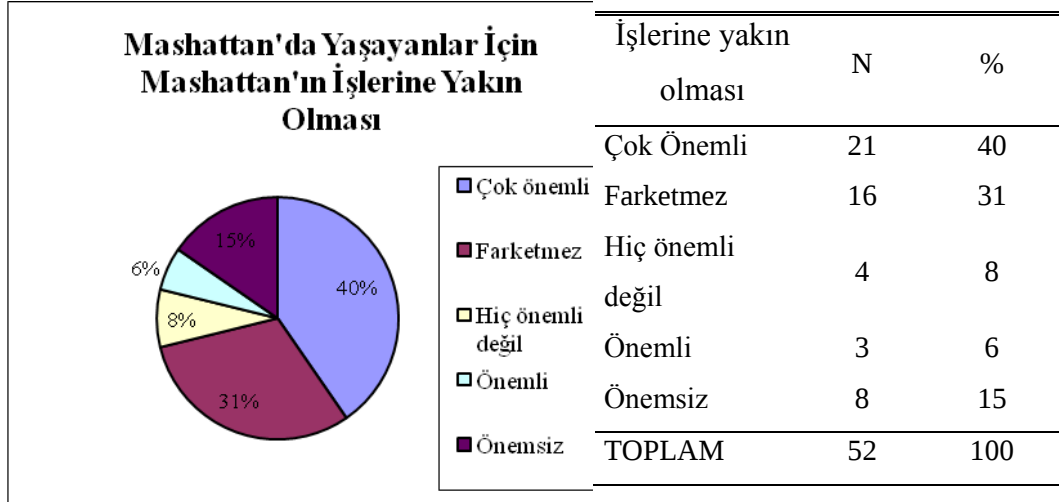


Çizelge 5.13: Mashattan'ın Güvenli Olması



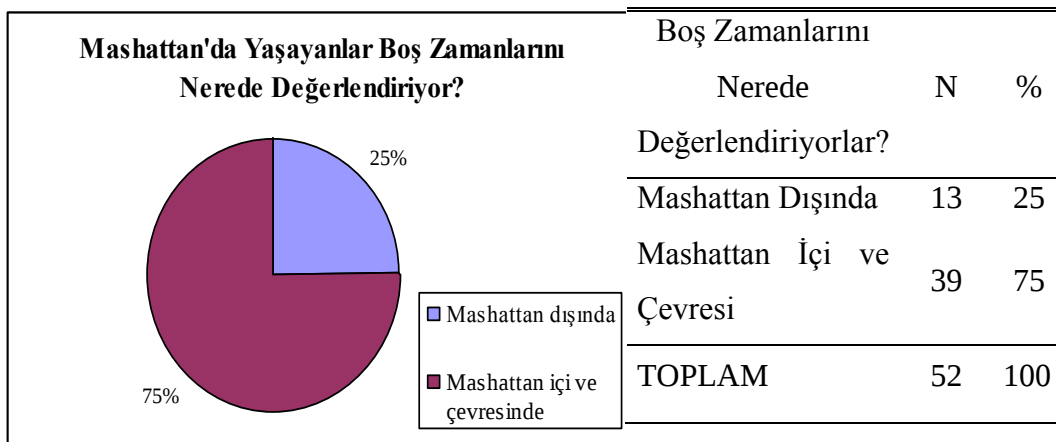
Mashattan'ın tercih edilme sebeplerinden en önemlilerinden birisi de, rezidansın İstanbul'un önemli iş merkezlerinden birisinde konumlanmış olmasıdır. Anket sonuçlarına göre, %40'lık bir kesim için Mashattan'ın işlerine yakın olması çok önemliyken, sadece %8'lik bir kesim için bu faktör hiç önemli bulunmamıştır.

Çizelge 5.14: Mashattan'da Yaşayanlar İçin Mashattan'ın İşlerine Yakın Olması



Mashattan'ın, Levent – Maslak aksı gibi İstanbul'un en işlek bölgelerinden birisinde yer alması, böylelikle de çevrede yoğun olarak bulunan alışveriş ve eğlence merkezlerine yakın olarak konumlanması, Mashattan'ın tercih edilme nedenlerinden birisi olmuştur. Mashattan'da yaşayanların %75'inin boş zamanlarını Mashattan ve çevresinde değerlendiriyor olması, rezidansın konumunun tercih edilmesini sağlayan önemli etmenlerden birisi olduğunun bir göstergesidir.

Çizelge 5.15: Mashattan'da Yaşayanlar Boş Zamanlarını Nerede Değerlendiriyorlar



5.3 Bölüm Sonucu

İstanbul’da küresel etki bağlamında özellikle 1980’lerden sonra önemli değişiklikler yaşanmıştır. Başlangıçta salt ekonomik alanda başlayan değişim ve dönüşüm hareketleri, sonrasında kentin yapılanmasında da kendini göstermiştir.

Yaşanan bu değişim ve dönüşüm İstanbul’un en önemli iş merkezlerinden ve günümüzde de yükselen konut alanlarından birisi olan Levent – Maslak aksında açıkça görülmektedir.

1950’li yıllarda bir sanayi kent görüntüsü çizen İstanbul, özellikle de Levent – Maslak aksı, sanayi kuruluşlarının üretim ve yönetim binalarına ev sahipliği yapmaya başlamıştır. Artan küreselleşme faaliyetleri ile bu eğilim devam etmiş, Levent – Maslak aksı, 2000’li yıllarda aynı zamanda da gözde konut merkezlerinden birisi haline gelmiştir.

İnsanların başta sanayi ve finans merkezi olarak bilinen Levent – Maslak aksında yaşama isteklerinin nedenleri, Mashattan örneği üzerinden, yapılan anket çalışması ile incelenmiştir. Çalışma sonucunda, Mashattan’da yaşayan kişilerin demografik ve maddi durumlarını gösteren profilleri çıkarılmış, Mashattan’ı tercih etme sebepleri ortaya konmuştur.

Çok temel olarak, Mashattan’da yaşayan insanların, hayatlarında değişim yaratmak üzere, şehir merkezinde, işlerine yakın, temiz, düzenli, nezih bir muhitte yaşama istekleri sonucunda Mashattan’a taşındıkları görülmektedir.

6 SONUÇ VE ÖNERİLER

“İstanbul’da Küresel Etki Bağlamında Son 20 Yılda Levent - Maslak Aksı Arasındaki Yüksek Katlı Konut Yapıları ” başlığı verilen çalışmamın çıkış noktası, küreselleşme ile mimari gelişimin ilişkisinin incelenmesine yönelik olmuştur.

Küreselleşme hareketlerinin özellikle iş ve konut alanlarında son 20 yılda ortaya çıkardığı değişim ve dönüşümlerin ortaya konulabilmesi adına, dünyanın önemli metropollerinden birisi olan İstanbul’u, İstanbul’da da özellikle Levent – Maslak aksını incelendi. Bunun temel nedeni, Türkiye’nin ve dünyanın önemli küresel kentlerinden birisi olan İstanbul’un, küreselleşme hareketleri ile ortaya çıkan değişimleri, konut ve iş alanlarında önemli bir biçimde yansıtması olmuştur.

İstanbul’da da özellikle Levent – Maslak aksını seçilmesi ise bu bölgenin İstanbul için önemli bir merkezi iş alanı olması, ve özellikle son yıllarda, merkezi iş alanı olarak bilinen bu bölgedeki konut sayısının da büyük ölçüde artması, dolayısı ile bölgenin hem iş alanlarını hem de konut alanlarını içinde barındıran hibrit bir dokuya sahip olması etkili olmuştur.

Tüm bunları, Mashattan örneği bağlamında incelemesinin nedeni ise, Levent – Maslak aksının bitiş noktasında yer alan Mashattan projesinin küreselleşme bağlamında tüm dünya ile birlikte İstanbul’da da bir değişim ve dönüşüm gösteren konut alanlarının tüm özelliklerini yansıtması, Mashattan’ın, küreselleşme hareketlerinin etkisiyle ortaya çıkan yeni konut tipi rezidansların önemli bir örneği olmasıdır.

Özetle, bu çalışmanın amacı temel olarak, konut alanlarında yaşanan değişimin incelenmesi, konut alanlarında yaşanan değişimlerin 21. yüzyıldaki en temel yansıması olarak ortaya çıkan rezidansların incelenmesi, bunların diğer konut tiplerinden olan farklılıklarının, tercih edilme sebeplerinin ortaya konulması, İstanbul’daki yapıların bir parçası haline gelen rezidansların diğer konut tiplerinden farklılıklarının ortaya koyulmasıdır.

Küreselleşmenin Levent – Maslak aksındaki mimari dönüşüme olan etkisini incelemesi amaçlanan çalışmanın ilk bölümünde kavramsal bir temel oluşturabilmesi amacı ile dünya ölçeğinde metropoliten kent olgusunun ne olduğunu açıklandı.

Kent'in tanımı yapıldıktan sonra, tarihsel süreç içerisinde kentlerin gelişimi incelendi. Bu inceleme genel olarak üç temel aşamada ele alındı. Bunlardan ilki “sanayi öncesi kent” dönemi; ikincisi 18. ve 20. y.y.'lar arasında karşılaşılan “sanayi kent” dönemi; üçüncüsü de dünya üzerinde küreselleşme etkinliklerinin yoğun bir şekilde ortaya çıkması ile etkisini gösteren “küresel kent” dönemleri olarak ortaya çıkmaktadır.

Bu bağlamda, farklı bakış açılarıyla farklı biçimlerde tanımlanabilecek kent kavramı temel olarak devamlı bir toplumsal gelişme içerisinde bulunan, toplumun yerleşme, barınma ve çalışma, dinlenme gibi temel ihtiyaçlarının karşılandığı, tarım kesiminde çalışan insanların oranının genellikle düşük olduğu, köylere göre daha kalabalık bir nüfusa sahip olan yerleşim biçimi olarak tanımlanabilmektedir.

İlk kez sanayi öncesi olarak adlandırılan dönemde Antik Yunan'da şehir devleti olarak ortaya çıkan kentlerin yapıları sanayide yaşanan gelişmeler ile yapılarını değiştirmiştir. Bu değişimlerdeki en büyük etkenler, teknolojik gelişmeler, teknolojik gelişmelere bağlı olarak da ekonomik örgütlenme biçimlerinde ve kentlerin sosyal yapılarında ortaya çıkan değişiklikler olmuştur.

Bu etkenler sonucu, örneğin sanayi öncesi kentlerde sokaklar ilkel ulaşım araçlarının geçişini sağlayabilecek şekilde dar, yapılar da alçakken, sanayi kentlerinde, sokakların genişlediği, yapıların da daha yükseldiği görülmektedir.

Tarihsel süreç içinde sanayi kentlerinin yerini küresel kentlere bıraktığı görülür. Tüm dünyada, özellikle İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra ön plana çıkan küreselleşme kavramı, başka alanlarda da olduğu gibi, kentlerin yapılanmalarında da değişiklikler yaratmıştır. Küresel kentler, küresel ekonominin kontrol edildiği merkezler olup, bu kentlerde, merkezi iş alanlarının önem kazandığı görülmektedir.

Küresel kentlerde sürekli ortaya çıkan değişim ve dönüşüm olgusu kendisini iş alanları ve konut alanlarında yaşanan değişim ve dönüşümlerde de açıkça göstermektedir. Merkezi iş alanlarının yoğun bir biçimde küresel kentlerde artmasının yanı sıra, bu kentlerde konut alanları da küreselleşme ve küreselleşme olgusunun getirdiği politikalardan etkilenmektedir. Küreselleşme ile birlikte yaşanan

birtakım sosyo kültürel değişiklikler sonucunda ortaya çıkan konut arzı, rezidans biçimindeki konutlarda ortaya çıkmaktadır.

Bazı sosyo kültürel değişiklikler sonucunda ortaya çıkan konut arzı, yani rezidansların ortaya çıkışının temel nedenleri olarak;

1. Büyük kentlerde aşırı kentleşme (over urbanization) sonucunda ortaya çıkan birtakım problemler (hava kirliliği, trafik yoğunluğu, altyapı yetersizliği vb.),
2. Kentlerde suç oranının artması ile insanların daha güvenli yerlerde yaşamaya yönelik talepleri,
3. Tüm dünyada küresel genel olarak küresel ekonomilerin ortaya çıkması ile artan alım gücü,
4. Kişilerin hayat tarzlarında meydana gelen değişiklikler,
5. İnsanların konuttan ve yaşamdan olan beklentilerinde yaşanan değişimler,
6. Zorlaşan ekonomik koşullar ile insanların işte daha çok vakit geçirmeleri ile kendilerine kalan kısıtlı zamanı en verimli biçimde kullanma istekleri,
7. Kişilerin trafikte ya da sosyalleşebilecekleri iş dışındaki ortamlara ulaşmak için en az vakti geçirmek istemeleri,
8. İnsanların kentin sunduğu olanaklara, kentsel hizmetlere, eğlence ve alışveriş merkezlerine daha yakın olmak istemeleri,
9. Tükenen kent arsasında, manzaralı, içinde sosyal imkanlar barındıran konutlara olan talep kabul edilebilmektedir.

Bu çalışma genel olarak, 20. yüzyılın ikinci yarısında tüm dünya ile birlikte Türkiye’de de yaşanan küreselleşme hareketlerinin siyasi, kültürel ve sosyal etkisi ile konut tercihleri ve “kent” olgusu üzerindeki etkilerinin İstanbul örneğinde gösterilmesini amaçlamıştır.

1980’lerden sonra kentlerde hakim olan neo-liberalizm politikaları kentlerde dönüşüme neden olurken, kent merkezlerinde mekansal bir yeniden yapılanma ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Kent merkezinde ortaya çıkan böylesi bir yeniden yapılandırma ihtiyacının bir sonucu olarak, kent merkezinde, özellikle sanayileşmenin yoğun olduğu merkezi bölgelerde, konut olarak tercih edilen, aynı zamanda da lüks ve elit yaşamın sembolü olan rezidanslar ortaya çıkmaktadır.

Kent içinde yaşanan, hem merkezi iş alanlarına, hem de konut projelerine doğrudan etkileri olan bu dönüşümün teorik nedenleri araştırıldığında, küreselleşen kent düzeninin bu dönüşümde, çok önemli, hatta temel bir rol oynadığı görülmektedir. Öyle ki, küreselleşmenin insanlar üzerinde kurmak istediği tüketim kültürünü teşvik eden yaşam tarzı, bireyin günlük yaşamı ile birlikte kentin düzenini de değiştirip şekillendirerek yapı tiplerinin, toplumun bu sonradan ortaya çıkan, çoğu zaman da küresel düzen tarafından empoze edilen “ihtiyaçlarını” karşılamaya yönelik şekillenmesine neden olmuştur. İnsanların küresel düzende her gün artan bu “ihtiyaçları”; değişen sosyal yapı ve gelişen teknolojik olanaklar ile birleştiğinde, her gün daha fazla ihtiyacın giderildiği, sadece konut olarak var olmayıp değişik fonksiyonları bünyesinde barındıran konut tipleri de ortaya çıkmıştır.

Küresel düzende yeni yeni ortaya çıkan ve kentsel dönüşümde büyük etkisi olan bu yeni konut tiplerinin, içlerinde barındırdığı birçok farklı işlevden belki de en önemlisi “imaj işlevi” haline gelmiştir. 21. yüzyılda konut kavramının, barınma aracı olmaktan çok artık küresel ve kentsel dönüşümün bir simgesi olduğu, siyasi ve sosyal alanlarda yaşanan dönüşümün, kentsel yapılanma özelinde konutların içinde de yansımaları olduğu görülmektedir.

Türkiye’deki konut yoğunluğu bakımından önemli rezidanslardan birisi de kentsel dönüşümde son zamanda ortaya çıkarılan Levent – Maslak aksındaki projelerden birisi olan Mashattan projesidir.

Çalışma kapsamında, Mashattan’da yaşayanlara yönelik gerçekleştirilen anket çalışmasında, İstanbul’un önemli iş merkezlerinden birisi olan, ve günümüzde konut alanlarını , özellikle de lüks konut alanlarının sayısının gün geçtikçe arttığı Levent – Maslak aksında yaşayan insanların profilini araştırmak, bu bölgede ve bir rezidansta yaşamalarının sebeplerini incelemek, ve tüm bunlarla birlikte, küresel kent olgusu tarafından empoze edilen ve desteklenen farklı olma, değişim ve dönüşüm fikirlerinin konut tercihleri üzerindeki etkisinin nasıl olduğunu göstermek olmuştur.

Yapılan çalışma sonucu,

- Mashattan’da yaşayan insanların gelir düzeylerinin ve alım güçlerinin oldukça yüksek olduğu,
- Yaşlarının çoğunlukla 35 – 60 arası olduğu,

- Bu insanların işyerlerine yakın yerlerde yaşamış olduğu,
- Bu insanların çoğunun Mashattan'dan önce de kent merkezine yakın yerlerde yaşadığı,
- Mashattan'ın saygın bir muhit olmasını tercihlerinde çok önemli bir yer tuttuğu
- Mashattan'da sağlanan güvenlik koşullarına çok önem verildiği,
- Mashattan'ı tercih eden insanların büyük çoğunluğunun vakitlerini Mashattan içerisinde ya da çevresinde geçirdiği görülmektedir.

Mashattan örneği incelendiğinde, küreselleşme sonucunda ortaya çıkan yeni yaşam biçiminin, ekonomik özgürlüklerin ve sosyal ve kültürel değişimlerin insanların özellikle önemli bir dünya kenti olan İstanbul'da, konut tercihlerini nasıl ve hangi nedenlerden ötürü etkilediği görülmektedir.

Rezidansların oluşum sürecine tarihsel perspektifte bakıldığında, Türkiye'de konut alanlarında yaşanan değişim üzerinde, Cumhuriyetin kuruluşundan önceki dönemlerde, Osmanlı Devleti'nde konakta yaşam anlayışının hakim olduğu görülür. Osmanlı Devleti'nde hakim olan bu konakta yaşam anlayışı, kabaca 20. yüzyılın başında, Osmanlı Devleti'nin yıkılması ile yerini yeni yönetim biçimi olarak ortaya çıkan Türkiye Cumhuriyeti'nde apartman tipi yaşama bırakmıştır. Apartman içindeki yaşamın, lüks hayatın sembolü olarak görüldüğü dönemin ardından, 1980'ler ve sonrası dönemde, özellikle bazı kesimler için yükselen yaşam standartları sonucunda, daha homojen ve elit bir yaşam öneren, ideal ev anlayışını empoze etmeye çalışan, şehre uzak, doğaya yakın sitelerdeki yaşamın önem kazandığı görülmektedir.

Kapalı sitelerdeki yaşam ileriki yıllarda yerini kısa bir süreliğine stüdyo dairelere bıraktıktan sonra, özellikle 21. yüzyılın başlarından sonraki dönemde azalan yaşam alanları ve insanların yükseklik olgusunu elit yaşamın bir sembolü olarak görmeleri sonucunda yüksek katlı yapılar, rezidans formunda ortaya çıkmıştır. Bu binaların yükselişi de gün geçtikçe artarak devam etmektedir.

Tarihsel süreç içerisinde, rezidansların da yerini başka bir konut biçimine bırakması düşünülebilse de, son zamanlarda Levent – Maslak aksında, ve başka merkezi iş alanlarında, iş alanı olarak geliştirilen projelerin içerisine mutlaka rezidans tipi konutların da ekleniyor olması, rezidanslara olan talebin yeteri kadar

karşılamadığının ve rezidansların hükümranlığının çok da kolay bitmeyeceğinin bir göstergesi olarak kabul edilebilir.

KAYNAKLAR

- Aksoylar, G.**, 2006: Yükselen Kaleler, *Birgün*, 7-8.
- Aslanoğlu, R.**, 2003: Sjoberg'in Kuramsal Yaklaşımında Sanayi Kenti Analizi, Uludağ Üniversitesi İİBF Kamu Yönetimi Bölümü, *Yüksek Lisans Tezi*, Bursa.
- Bali, R. N.**, 1999: Çılgın Kalabalıktan Uzak, *Birikim*, **123**, 18-22.
- Bali, R. N.**, 2002: Tarzı Hayattan Life Style'a -Yeni Seçkinler, Yeni Mekanlar, Yeni Yaşamlar-. İletişim Yayınları, İstanbul.
- Baş, Y.**, 2006: Planlama – Mimarlık İlişkisi Yeniden Tanımlanırken, *Planlama*, **4**, 44-47.
- Begeç, H.**, 2008: Yükseklik, Yüksek Olma ve Yüksek Yapıların Gelişimi, *Ege Mimarlık*.
- Çeçener, H. B.**, 2003: Evden Apartmana, *Mimarist*, **1**.
- Çıkış, Ek**, 2009: Konutta Lüks Kavramının İmgesel Dönüşümü: İzmir Kent Merkezinde Çok Katlı Lüks Konutlar, *Mimarlık*.
- Davis, M.**, 1992: City of Quartz, Vintage Books, New York.
- Demirdizen**, 2009: Küreselleşme ve Değişen Kent Algısı, *Mimarizm: Kentin Tozu*.
- Deneri, B.**, 2007: Kondominyumların Çok Katlı Konut Kompleksleri Bağlamında İncelenmesi, *Yüksek Lisans Tezi*, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Dökmeci, V., Dülgeroğlu, Y., Berköz, A. L.**, 1993: İstanbul Şehir Merkezi'nin Transformasyonu, *Yapı Dergisi*, **143**, 43-47.
- Dülgeroğlu, Y., Aydın, S., Yılmaz, Z., Pulat, G., Özgünler, M.**, 1996: Toplu Konutlarda Nitelik Sorunu, 1-2, *Toki Başkanlığı*, Ankara.
- Ekinci, O.**, 1994: İstanbul'u Sarsan On Yıl (1983-1992), Ankara Kitaplar, İstanbul.
- Eren, Ç.**, 2007: Yüksek Binalar ve İstanbul, *Mimarist*, **2**.
- Ergun, N., Yirmibesoglu, F.**, 2007: Distribution of Crime Rates in Different Districts in Istanbul, *Turkish Studies*, Taylor and Francis, Routledge, **Vol. 3, No. 5**, s. 435-457.
- Friedmann, J.**, 1995: Where we stand: a decade of world city research in Knox P L and Taylor P J eds., *World cities in a world-system*, Cambridge University Press, Cambridge
- Gülmez, N. Ü.**, 2007: Türkiye'de Yeni Konut Eğilimleri, *Yüksek Lisans Tezi*, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul.
- Gümüş, K.**, 2009: Eski Roma'dan Bugüne Ne Değişti?, *Anlayış*, **4**, 71 - 72.

- Hacısalıhoğlu, Y.**, 2000: Küreselleşme, Mekansal Etkileri ve İstanbul. Ad, İstanbul.
- Harvey, D.**, 1997: Postmodernliğin Durumu. Metis Yayınları, İstanbul.
- Hasol, D.**, 2007: Yüksek Yapı Tutkusu, *Yapı Dergisi*.
- Hasol, D.**, 2007, Yüksek, Daha Yüksek En Yüksek, **09**, *Makaleler*.
- İbikoğlu, A.** 2003, Kapalı Banliyöler ve Suça Bakış, *Arredamento Mimarlık*.
- Kabarık, 1991**: “İstanbul’da Yüksek Binalar ve Beşiktaş – Levent – Maslak Örneği”, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Karabey, H.** 2003: Metrocity Konut ve Alışveriş Merkezi, “Levent-İstanbul”, *Yapı Dergisi*, 269.
- Karakaya, İ.**, 2007: Küreselleşme ve Kent, 10 Ekim 2009, <http://iskenderkarakaya.wordpress.com/2007/06/08/kuresellesme-ve-kent/>.
- Karpuz, H.**, et. al., 2008: Küreselleşme Sürecinde Değişen Kent Kavramı, 10 Ekim 2009, <http://www.planlama.org/new/makaleler/kuresellesme-surecinde-degisen-kent-kavrami.html>.
- Keyder, Çağlar**, 2000: İstanbul Küresel ve Yerel Arasında. Metis Yayınevi, İstanbul.
- Kireççi, T.** 2006: Ülker 4. Levent’ te residens yapıyor: Akfen The Plaza, *Milliyet Gazetesi*, 22 Ekim 2009, <http://www.milliyet.com.tr/residence/haber/aspix.02.html>.
- Kireççi, T.**, 2006: Dubai Towers, *Milliyet Gazetesi*. 22 Ekim 2009, <http://www.milliyet.com.tr/residence/haber/aspix.02.html>.
- Marulyalı, Y.**, 1991: İstanbul’da Üst Düzey Konut Alanları’nın Yer Değişimi Süreci, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Midilli, O.**, 2006: Yükselen Trend Rezidanslar, *İnternet Haber*, 30 Ekim 2009, <http://www.internethaber.com/yukselen-trend-rezidanslar-58830h.htm>.
- Nişancı, E., Torun, İ.**, 2008: Küreselleşme Süreçlerinde Demokratikleşme: Şehrin Demokrasiye Mekanlık Kapasitesi, 2008.
- Osmay, S.**, 1998: 75 Yılda Değişen Kent ve İstanbul, 1923’ten Bugüne Kent Merkezlerinin Dönüşümü. Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Öktem, B.**, 2005: Küresel Kent Söyleminin Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Rolü, Bağlam Yayınları, İstanbul.
- Öktem, B.**, 2006: Neoliberal Küreselleşmenin Kentlerde İnşası: AKP’nin Küresel Kent Söylemi ve İstanbul’un Kentsel Dönüşüm Projeleri, *Planlama Dergisi*.
- Öncü, A.** 1999: ‘İdealinizdeki Ev’ Mitolojisi Kültürel Sınırları Aşarak İstanbul’a Ulaştı, *Birikim*, **123**, 26 – 34.
- Özmen, B.**, 1999: İstanbul’un İçinde İstanbul’a Alternatif, Emlak Haber.
- Pustu, Y.**, 2006: Küreselleşme Sürecinde Kent: Antik Site’den Dünya Kentine, *Sayıştay Dergisi*, **60**, 129 – 151.

- Salihoğlu, Y.**, 2000: Çağdaş Yaşamlara Çağdaş Yerleşimler, *Maison Francaise*, 5.
- Sassen, S.**, 2001: The Global City, New York, London, Tokyo. Princeton University Press İkinci Baskı, Princeton, New Jersey.
- Simmel, G.**, 2003: Modern Kültürde Çatışma. İletişim Yayınları, İstanbul.
- Smith, N.**, 1996: The New Urban Frontier: Gentrification and The Revanchist City. Londra, Routledge.
- Smith, N.**, 2006: Yeni Küresellik, Yeni Şehircilik Küresel Kentsel Strateji Olarak Soylulaştırma, *Planlama*.
- Tekeli, İ.**, 2000: Modernite Aşılarken Kent Planlaması. İmge Kitapevi, Ankara.
- Torcu, K.**, 2003: İstanbul'da Yeni Mekansal Oluşumlar: Beşiktaş – Maslak Eksenini Transformasyonu ve Büro Binaları. Literatür Yayınları, İstanbul.
- Yapışlar, N.**, 2009: Kişisel görüşme.
- Yırtıcı, H.**, 2002: Tüketicinin Mekansal Örgütlenmesinin İdeolojisi, Çağdaş Mimarlık Sorunları, Mimarlık ve Tüketim, *Arrademento Mimarlık Boyut Yayın Grubu*, 9 – 24.
- Yoldaş, B.**, 2008, *Referans Gazetesi*, 10 Ekim 2009, http://www.referansgazetesi.com/haber.aspx?HBR_KOD=94627&KOS_KOD=5.
- Zengel, R., Deneri B.**, 2007: Yükselen Yapı Bağlamında Türkiye'de Kondominyumlara Bir Bakış, *Yapı Dergisi*, 1 Kasım 2009, <http://www.yapidergisi.com/makaleicerik.aspx?MakaleNum=32>.
- Weber, M.**, 1966, The City. Translated and Edited by Don Martindale and Gertrud Neuwirth. New York Press.
- Url-1** <<http://www.propin.com.tr>>, alındığı tarih 29.09.2009.
- Url-2** <<http://www.hurriyet.com.tr>>, alındığı tarih 02.10.2009.
- Url-3** <<http://www.iha.com.tr>>, alındığı tarih 02.10.2009.
- Url-4** <<http://www.leventloft.com/main.html>>, alındığı tarih 02.10.2009.
- Url-5** <<http://www.istanbulsapphire.com/>>, alındığı tarih 02.10.2009.
- Url-6** <http://www.boyutpedia.com/default~ID~1992~aID~67346~link~apartman_cokkatli_kolektif_konut_bir_gorsel_belgeleme.html>, alındığı tarih 05.10.2009.

EKLER

EK A.1: MASHATTAN SİLÜETİ İLE DOLULUK BOŞLUK GÖSTERİMİ

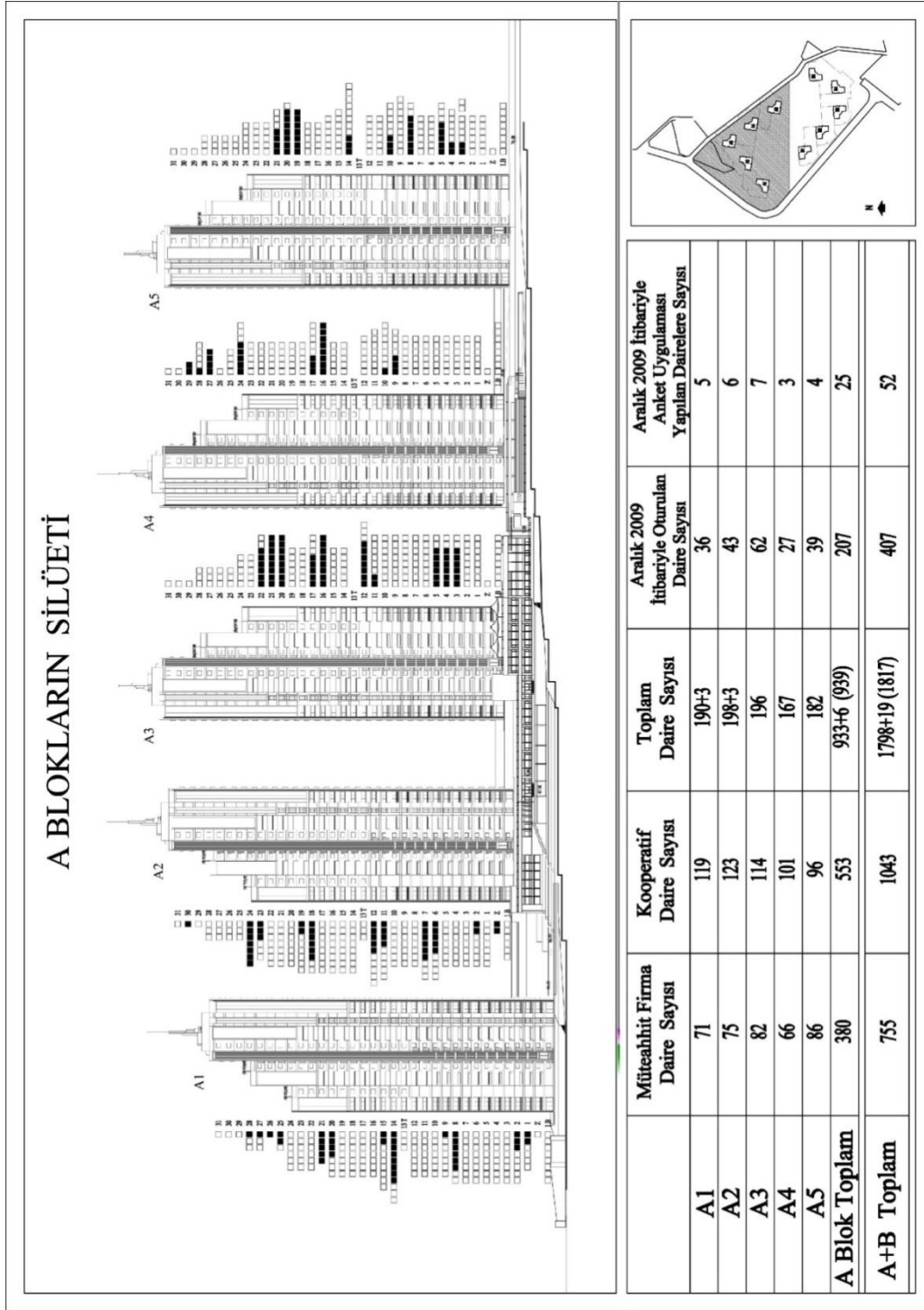
EK A.2: MASHATTAN KONUT BLOK YERLEŞİMİ ŞEMASI

EK A.3: MASHATTAN REVİZE DAİRE ŞEMASI

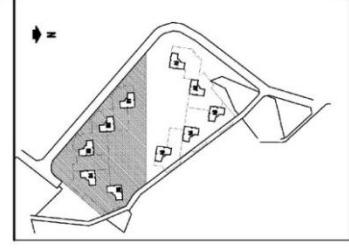
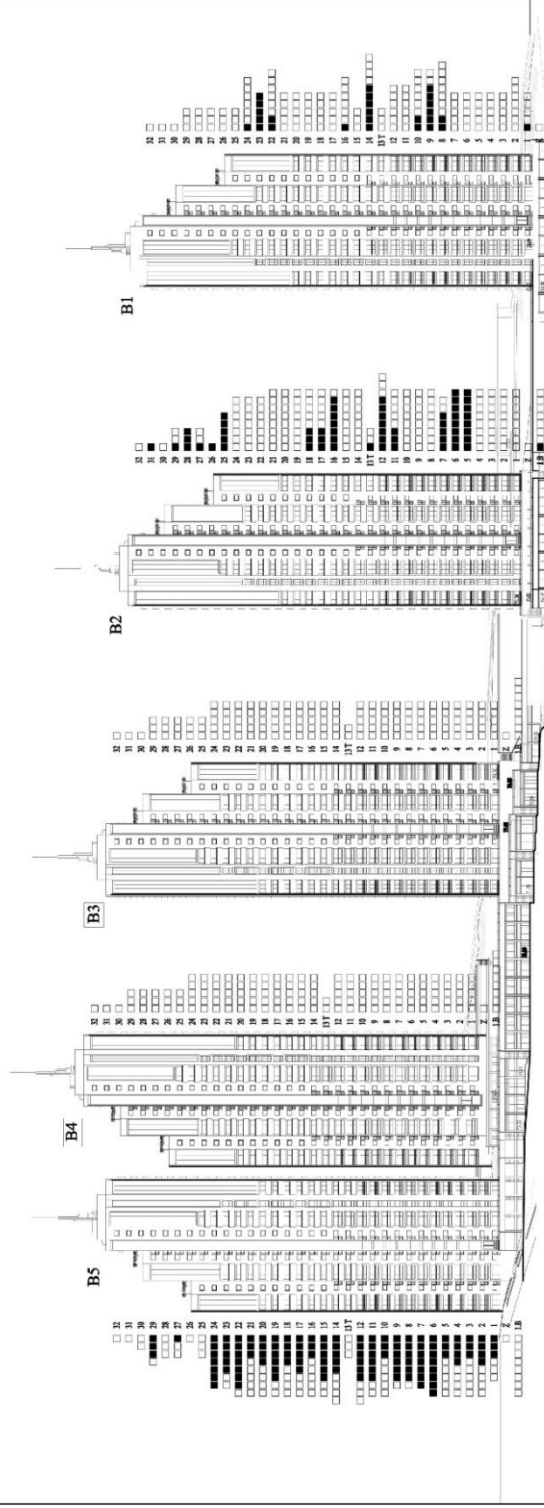
EK A.4: MASHATTAN KONUT BLOKLARI ANKET FORMU

EK A.5: MASHATTAN'DA ANKET UYGULANAN DAİRE TİP VE LİSTE

EK A.1: MASHATTAN SİLÜETİ İLE DOLULUK BOŞLUK GÖSTERİMİ



B BLOKLARIN SİLÜETİ



	Müteahhit Firma Daire Sayısı	Kooperatif Daire Sayısı	Toplam Daire Sayısı	Aralık 2009 İtibariyle Oturulan Daire Sayısı	Aralık 2009 İtibariyle Anket Uygulaması Yapılan Dairelere Sayısı
B1	77	89	166+3	26	4
B2	92	117	209+3	57	9
B3	-	142	142+2	-	-
B4	-	142	142+2	-	-
B5	206	-	206+3	117	14
B Blok Toplam	375	490	865+13 (878)	200	27
A+B Toplam	755	1043	1798+19 (1817)	407	52

A 5 BLOK

KOOPERATİF
Toplam modül sayısı 188 adet

MÜTEAHHİT
Toplam modül sayısı 117 adet

Zemin kat (KOOPERATİF)
Birinci bodrum kat (KOOPERATİF)

	1A (75 M2)
	1B (75 M2)
	1B (75 M2)
	2A (150m2 Dubleks)
	2B (150m2 Dubleks)
	2C (150m2 Dubleks)
	3A (150m2)
	3B (150m2)
	3C (150m2)
	3D (150m2)
	3E (150m2)
	3F (150m2)
	4A (225m2)
	4B (225m2)
	4C (225m2)
	4D (225m2)
	TİP5 (300m2)

A 4 BLOK

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
				Penthouse 4B(225)						
				Penthouse 4B(225)						
				1B 3 D						
		3 B		1B 1C 1B			3 B		28 (TAŞYAP)	
		3 B		1B 3 D			3 B		27 (TAŞYAP)	
		Teras		4B(225)			Teras		26 (TAŞYAP)	
		Penthouse		3 D 1B			Penthouse		25 (TAŞYAP)	
3E	3F	3F		3 D 1B			1B 1B		3 A	24 (TAŞYAP)
3 C		3 C		4B(225)			3 C		3 C	23 (KOOPERATİF)
3 C		3 C		4B(225)			3 C		3 C	22 (KOOPERATİF)
3 C		3 C		4B(225)			3 C		3 C	21 (KOOPERATİF)
3 C		3 C		4B(225)			3 C		3 C	20 (KOOPERATİF)
3 C		3 C		4B(225)			3 C		3 C	19 (KOOPERATİF)
3 C		3 C		4B(225)			3 C		3 C	18 (KOOPERATİF)
3E	3F	3F		3 D 1B			4E 1B		4E 4F	17 (TAŞYAP)
3E	3F	3F		3 D 1B			4E 1B		4E 4F	16 (TAŞYAP)
3 C		3 C		4B(225)			3 C		3 C	15 (KOOPERATİF)
3 C		3 C		4B(225)			3 C		3 C	14 (KOOPERATİF)
										Tesisat katı
3 C		3 C		1B 3 D			3 C		3 C	12 (KOOPERATİF)
3 C		3 C		1B 3 D			1B 1B		3 A	11 (KOOPERATİF)
3E	3F	3F		1B 3 D			4E 1B		4E 4F	10 (TAŞYAP)
3E	3F	3F		4B(225)			4E 1B		4E 4F	9 (TAŞYAP)
3 C		3 C		1B 3 D			3 C		3 C	8 (KOOPERATİF)
3 C		3 C		1B 3 D			3 C		3 C	7 (KOOPERATİF)
3 C		3 C		1B 3 D			3 C		3 C	6 (KOOPERATİF)
3 C		3 C		1B 3 D			3 C		3 C	5 (KOOPERATİF)
3 C		3 C		1B 3 D			3 C		3 C	4 (KOOPERATİF)
3 C		3 C		1B 3 D			3 C		3 C	3 (KOOPERATİF)
3 C		3 C		1B 3 D			3 C		3 C	2 (KOOPERATİF)
3 A		1B		1B 3 D			1B		3 A	1 (KOOPERATİF)
2A 1A		2B		2B 2C 2B			2B		2A 2A	Zemin kat (TAŞYAP)
2A		2B		2B 2C 2B			2B		2A 2A	Birinci bodrum kat (TAŞYAP)

KOOPERATİF

Toplam kooperatif daire sayısı 196 adet

MÜTEAHHİT

Toplam kooperatif daire sayısı 109 adet

	1A (75 M2)
	1B (75 M2)
	1B (75 M2)
	2A (150m2 Dupleks)
	2B (150m2 Dupleks)
	2C (150m2 Dupleks)
	3A (150m2)
	3B (150m2)
	3C (150m2)
	3D (150m2)
	3E (150m2)
	3F (150m2)
	4A (225m2)
	4B (225m2)
	4C (225m2)
	4D (225m2)
	TİP5 (300m2)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
				Penthouse 4B(225)							31 (KOOPERATİF)
				Penthouse 4B(225)							30 (KOOPERATİF)
				4B(225)							29 (KOOPERATİF)
		3 B		4B(225)			3 B				28 (TAŞYAP)
		3 B		4B(225)			3 B				27 (TAŞYAP)
		Tesisat		4B(225)			Tesisat				26 (TAŞYAP)
		Penthouse		4B(225)			Penthouse				25 (TAŞYAP)
3 A	1B 1B			4B(225)			4A 1B				24 (KOOPERATİF)
3 A	1B 1B			4B(225)			4A 1B				23 (KOOPERATİF)
3 A	1B 1B			4B(225)			4A 1B				22 (KOOPERATİF)
3 A	1B 1B			4B(225)			TİP 5 (300 M2)				21 (TAŞYAP)
3 A	1B 1B			4B(225)			1B 1B		3 A		20 (TAŞYAP)
3 A	1B 1B			4B(225)			1B 1B		3 A		19 (KOOPERATİF)
3 A	1B 1B			4B(225)			1B 1B		3 A		18 (KOOPERATİF)
3 A	1B 1B			4B(225)			1B 1B		3 A		17 (KOOPERATİF)
3 A	1B 1B			4B(225)			1B 1B		3 A		16 (KOOPERATİF)
3 A	1B 1B			1B 1C 1B			1B 1B		3 A		15 (TAŞYAP)
1A 1A	1B 1B			1B 1C 1B			1B 1B		1A 1A		14 (TAŞYAP)
3 A	1B 1B										Tesisat katı
3 A	1B 1B			4B(225)			1B 1B		3 A		12 (KOOPERATİF)
3 A	1B 1B			4B(225)			1B 1B		3 A		11 (KOOPERATİF)
3 A	1B 1B			4B(225)			1B 1B		3 A		10 (KOOPERATİF)
3 A	1B 1B			4B(225)			1B 1B		3 A		9 (TAŞYAP)
3 A	1B 1B			3 D 1B			1B 1B		3 A		8 (TAŞYAP)
3 A	1B 1B			3 D 1B			1B 1B		3 A		7 (KOOPERATİF)
3 A	1B 1B			3 D 1B			1B 1B		3 A		6 (KOOPERATİF)
3 A	1B 1B			3 D 1B			1B 1B		3 A		5 (KOOPERATİF)
3 A	1B 1B			3 D 1B			1B 1B		3 A		4 (KOOPERATİF)
3 A	1B 1B			3 D 1B			1B 1B		3 A		3 (KOOPERATİF)
3 A	1B 1B			3 D 1B			1B 1B		3 A		2 (TAŞYAP)
3 A	1B			3 D 1B			1B		3 A		1 (TAŞYAP)
2A 2A	2B			2B 2C 2B			2B		1A 2A		Zemin kat (KOOPERATİF)
2A 2A	2B			2B 2C 2B			2B		2A		Birinci bodrum kat (KOOPERATİF)

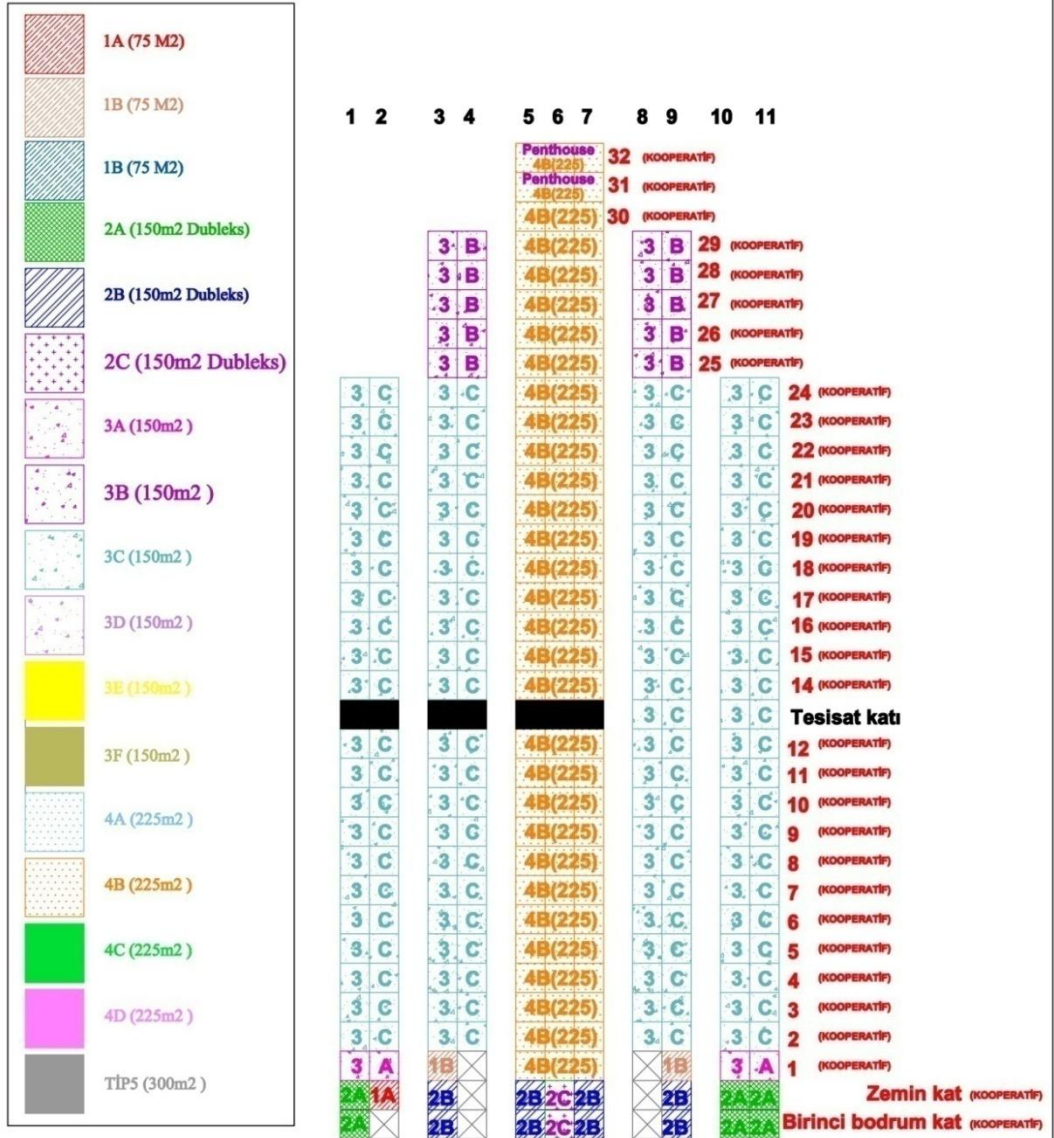
A 1 BLOK

KOOPERATİF

Toplam modül sayısı 191+4 adet

MÜTEAHHİT

Toplam modül sayısı 114 adet



B 3 BLOK

KOOPERATİF

Toplam modül sayısı 312+4 adet

	1A (75 M2)
	1B (75 M2)
	1B (75 M2)
	2A (150m2 Dupleks)
	2B (150m2 Dupleks)
	2C (150m2 Dupleks)
	3A (150m2)
	3B (150m2)
	3C (150m2)
	3D (150m2)
	3E (150m2)
	3F (150m2)
	4A (225m2)
	4B (225m2)
	4C (225m2)
	4D (225m2)
	TİP5 (300m2)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

				Penthouse 4B(225)	32 (TAŞYAP)					
				Penthouse 4B(225)	31 (TAŞYAP)					
				4B(225)	30 (TAŞYAP)					
		3 B		4B(225)	3 B	29 (TAŞYAP)				
		3 B		4B(225)	1B1B	28 (TAŞYAP)				
		3 B		4B(225)	3 B	27 (TAŞYAP)				
		Tesisat		4B(225)	Tesisat	26 (TAŞYAP)				
		Penthouse		1B1C1B	Penthouse	25 (TAŞYAP)				
3 A	1B1B	4B(225)	1B1B	3 A	24 (KOOPERATİF)					
3 A	1B1B	4B(225)	1B1B	3 A	23 (KOOPERATİF)					
3 A	1B1B	4B(225)	1B1B	3 A	22 (KOOPERATİF)					
3 A	1B1B	1B 3 D	1B1B	3 A	21 (KOOPERATİF)					
3 A	1B1B	1B 3 D	1B1B	3 A	20 (KOOPERATİF)					
3 A	1B1B	1B 3 D	1B1B	3 A	19 (KOOPERATİF)					
3 A	1B1B	1B 3 D	1B1B	3 A	18 (TAŞYAP)					
3 A	1B1B	1B 3 D	1B1B	3 A	17 (TAŞYAP)					
3 A	1B1B	1B 3 D	1B1B	3 A	16 (TAŞYAP)					
3 A	1B1B	1B 3 D	1B1B	3 A	15 (KOOPERATİF)					
3 A	1B1B	1B 3 D	1B1B	3 A	14 (KOOPERATİF)					
1A1A	1B1B	1B1C1B	1B1B	3 A	Tesisat katı					
3 A	1B1B	1B 3 D	1B1B	3 A	12 (TAŞYAP)					
3 A	1B1B	1B 3 D	1B1B	3 A	11 (TAŞYAP)					
3 A	1B1B	1B 3 D	1B1B	3 A	10 (KOOPERATİF)					
3 A	1B1B	1B 3 D	1B1B	3 A	9 (KOOPERATİF)					
3 A	1B1B	1B 3 D	1B1B	3 A	8 (KOOPERATİF)					
3 A	1B1B	4B(225)	1B1B	3 A	7 (TAŞYAP)					
3 A	1B1B	1B 3 D	1B1B	3 A	6 (TAŞYAP)					
3 A	1B1B	1B 3 D	1B1B	3 A	5 (TAŞYAP)					
3 A	1B1B	1B 3 D	1B1B	3 A	4 (KOOPERATİF)					
3 A	1B1B	1B 3 D	1B1B	3 A	3 (KOOPERATİF)					
3 A	1B1B	1B 3 D	1B1B	3 A	2 (KOOPERATİF)					
1A1A	1B	1B 3 D	1B	1A1A	1 (KOOPERATİF)					
2A1A	2B	2B2C2B	2B	2A2A	Zemin kat (TAŞYAP)					
2A	2B	2B2C2B	2B	2A2A	Birinci bodrum kat (TAŞYAP)					

B 2 BLOK

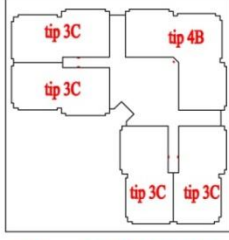
KOOPERATİF

Toplam modül sayısı 163 adet

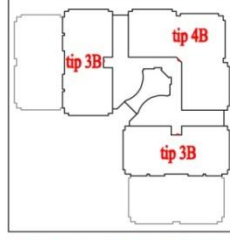
MÜTEAHHİT

Toplam modül sayısı 149+4 adet

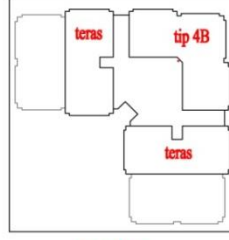
B 3 BLOK



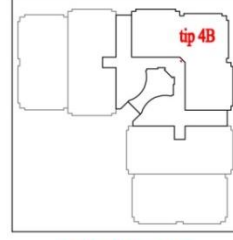
2, 3, ..., 23, 24. KATLAR



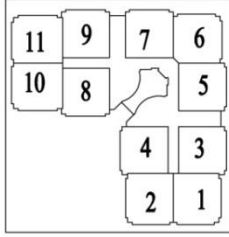
25, 26, 27, 28, 29. KATLAR



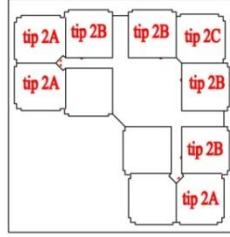
30. KAT



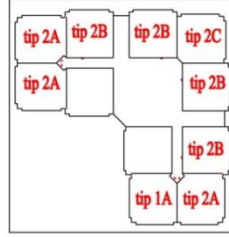
31, 32. KATLAR



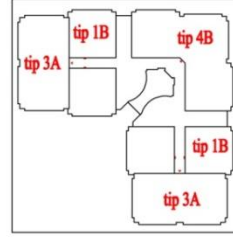
YERLEŞİM



1. BODRUM KAT

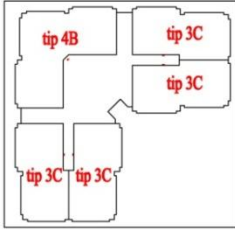


ZEMİN KAT

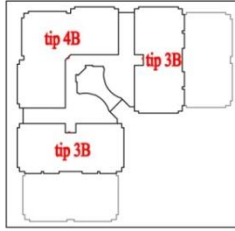


1. NORMAL KAT

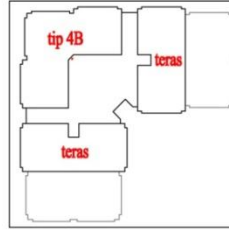
B 4 BLOK



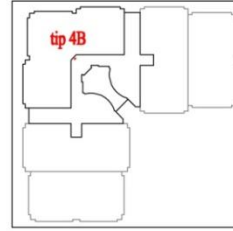
2, 3, ..., 23, 24. KATLAR



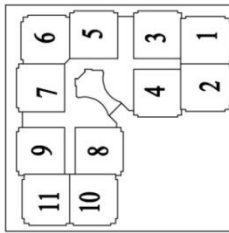
25, 26, 27, 28, 29. KATLAR



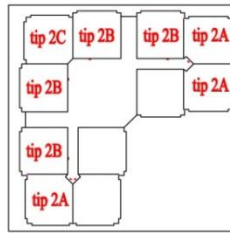
30. KAT



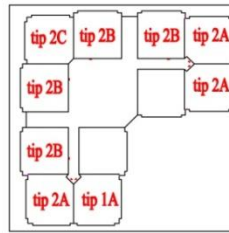
31, 32. KATLAR



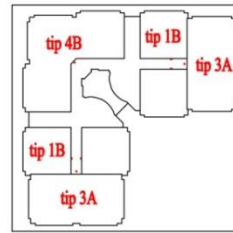
YERLEŞİM



1. BODRUM KAT

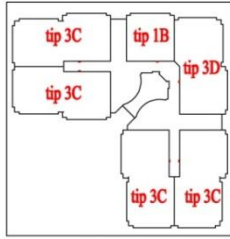


ZEMİN KAT

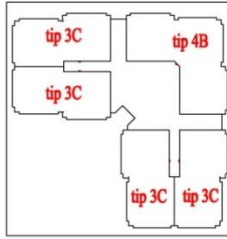


1. NORMAL KAT

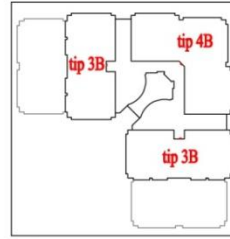
B 1 BLOK



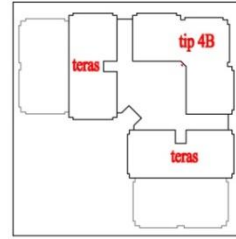
11, 12. KATLAR



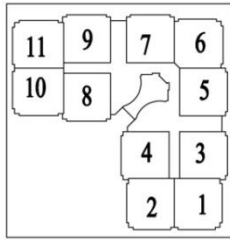
17, 18, 19, 20, 21. KATLAR



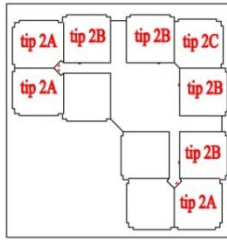
25, 26, 27, 28, 29. KATLAR



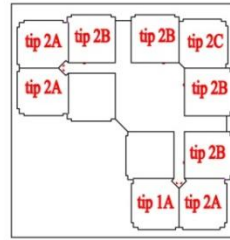
30, 31, 32. KATLAR



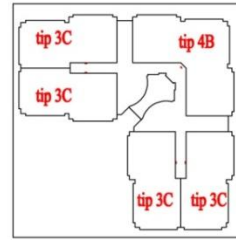
YERLEŞİM



1. BODRUM KAT

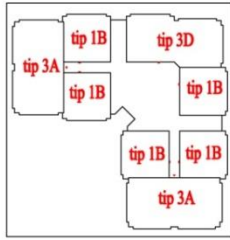


ZEMİN KAT

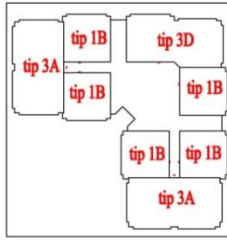


3, 4, 5, 6, 7. KATLAR

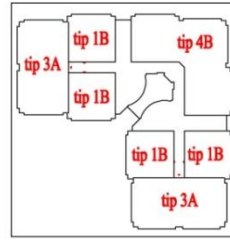
B 2 BLOK



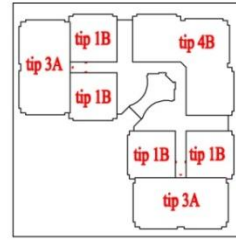
14, 15. KATLAR



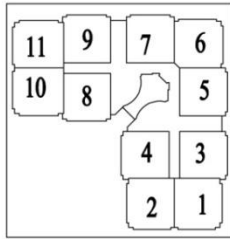
19, 20, 21. KATLAR



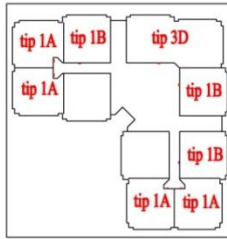
22, 23. KATLAR



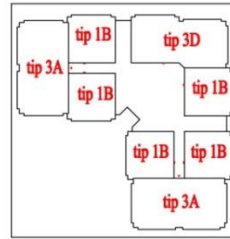
24. KAT



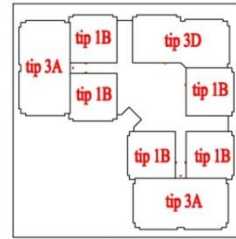
YERLEŞİM



1. NORMAL KAT

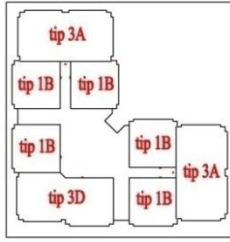


2, 3, 4. NORMAL KATLAR

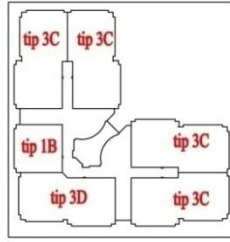


8, 9, 10. KATLAR

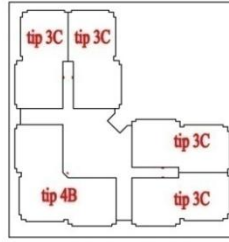
A 3 BLOK



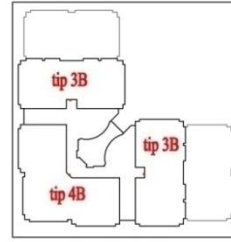
2, 6,..., 10. NORMAL KATLAR



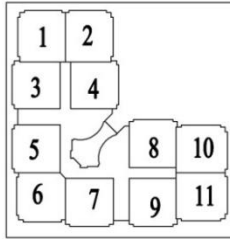
14, 15,...,18, 19. KATLAR



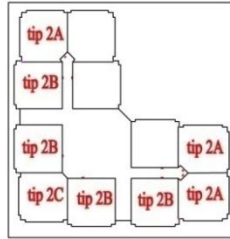
23, 24. KATLAR



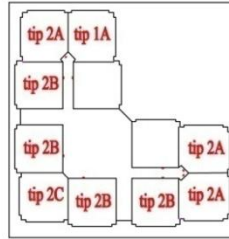
25, 26, 27, 28. KATLAR



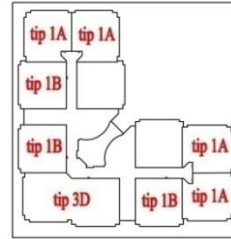
YERLEŞİM



1. BODRUM KAT

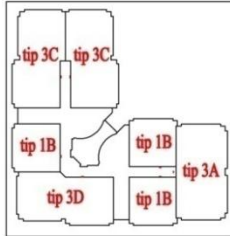


ZEMİN KAT

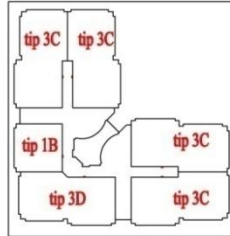


1. NORMAL KAT

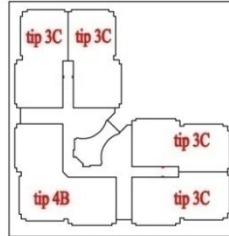
A 4 BLOK



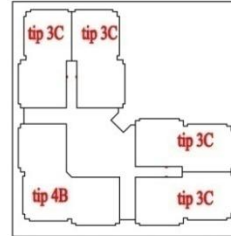
11. NORMAL KAT



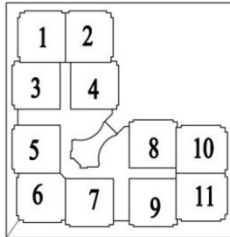
12. NORMAL KAT



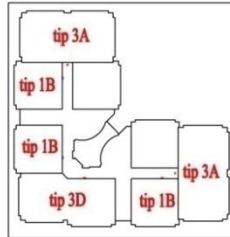
14, 15. KATLAR



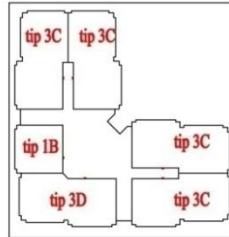
18,19,20,21,22,23. KATLAR



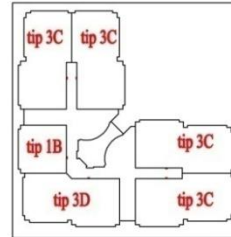
YERLEŞİM



1. NORMAL KAT

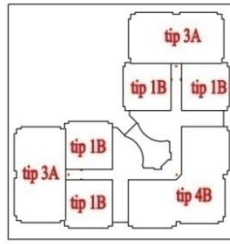


2, 3, 4. KATLAR

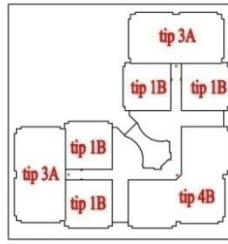


5, 6, 7, 8. KATLAR

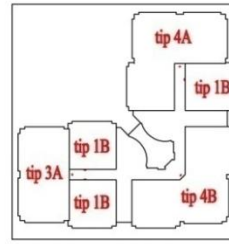
A 1 BLOK



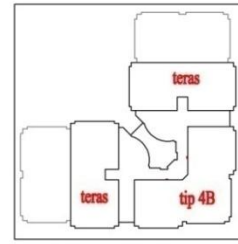
10, 11, 12. KATLAR



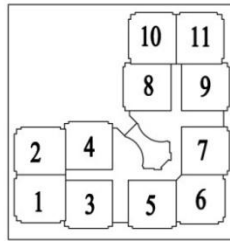
16, 17, 18, 19. KATLAR



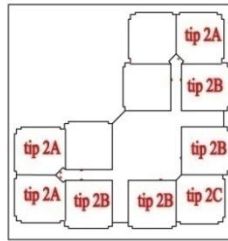
22, 23, 24. KATLAR



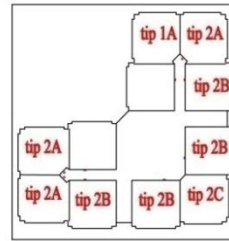
29, 30, 31. KATLAR



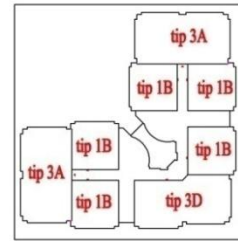
YERLEŞİM



1. BODRUM KAT

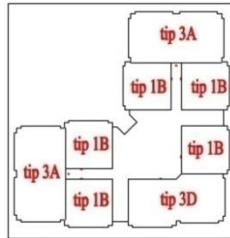


ZEMİN KAT

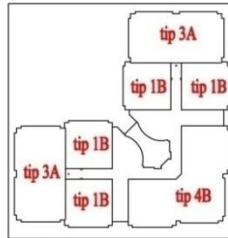


3, 4, 5, 6, 7. KATLAR

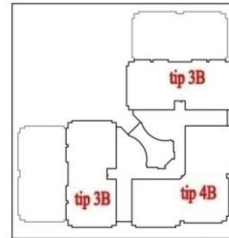
A 2 BLOK



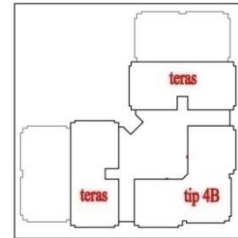
14, 15, 16, 17. KATLAR



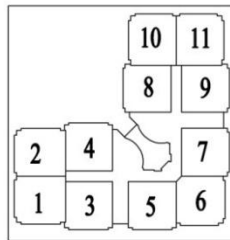
20, 21, 22. KATLAR



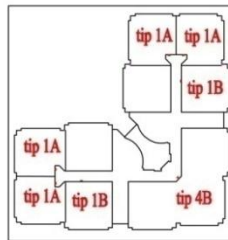
25, 26, 27, 28. KATLAR



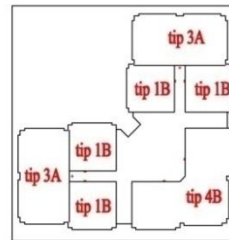
29. KAT



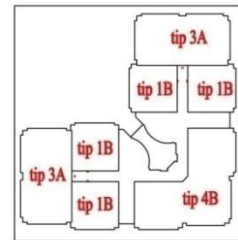
YERLEŞİM



1. NORMAL KAT



2, 3, 4, 5. NORMAL KATLAR



8, 9, 10. NORMAL KATLAR

EK A.3: MASHATTAN REVİZE DAİRE ŞEMASI**BLOKLARDA REVİZE EDİLİP SATILMIŞ DAİRELER**

BLOK ADI	KAT NO	KONUM	TİP
A1 BLOK	21. KAT	8.-9.-10.-11.	5
A1 BLOK	28. KAT	10.-11.	3B
A1 BLOK	8. KAT	10.-11.	3A
A1 BLOK	20.KAT	10.-	3A
A1 BLOK	1.KAT	7.	1B
A1 BLOK	20.KAT	4.	1B
A1 BLOK	9.KAT	5.-6.-7.	4B
A1 BLOK	25.KAT	1.-2.	T.PENT
A1 BLOK	15.KAT	5.	1B
A2 BLOK	1.B.+Z.KAT	1.-3.	3E
A2 BLOK	1.B.+Z.KAT	5.-6.-7.	4B
A2 BLOK	1.B.+Z.KAT	11.	2A
A2 BLOK	6. KAT	9.	3F
A2 BLOK	7.KAT	1.-2.	3A
A2 BLOK	7. KAT	10.-11.	3E
A2 BLOK	18. KAT	8.	3F
A2 BLOK	23. KAT	1.-2.-3.	4A
A2 BLOK	6.KAT	7.	1B

BLOK ADI	KAT NO	KONUM	TİP
A2 BLOK	23.KAT	9.	3F
A2 BLOK	19.KAT	1.-2.	3A
A2 BLOK	30. KAT	5.-6.-7.	4B
A3 BLOK	16.KAT	9.	3F
A3 BLOK	5. KAT	4.	3F
A3 BLOK	11. KAT	4.	3F
A3 BLOK	16. KAT	4.	3F
A3 BLOK	21.KAT	3.	3F
A3 BLOK	20.KAT	3.	3F
A3 BLOK	4.KAT	5.-6.	4D
A3 BLOK	17.KAT	1.-2.	3E
A3 BLOK	17.KAT	6.-7.	4C
A3 BLOK	17.KAT	4.	3F
A3 BLOK	20.KAT	8.	3F
A4 BLOK	9. KAT	3.	3F
A4 BLOK	10. KAT	3.	3F
A4 BLOK	10. KAT	4.	3F
A4 BLOK	28. KAT	1.-2.	3B
A4 BLOK	1.B.+Z.KAT	6.	2C
A4 BLOK	1.B.+Z.KAT	11.	2A

BLOK ADI	KAT NO	KONUM	TİP
A4 BLOK	24.KAT	9.	1B
A4 BLOK	16.KAT	5.-6.	3D
A5 BLOK	19.KAT	5.-6.-7.	4B
A5 BLOK	4. KAT	5.-6.-7.	4B
A5 BLOK	15.KAT	8.	4E
A5 BLOK	15.KAT	5.-6.-7.	4B
A5 BLOK	10. KAT	6.-7.	3D
B1 BLOK	8.KAT	3.	1B
B1 BLOK	23.KAT	10.-11	3A
B1 BLOK	16.KAT	10.-11.	3A
B2 BLOK	30.KAT	5.-6.-7.	PENT
B2 BLOK	12. KAT	5.	1B
B2 BLOK	16. KAT	1.-2.	3A
B2 BLOK	17. KAT	10.-11.	3A
B2 BLOK	18. KAT	1.-2.	3A
B2 BLOK	18. KAT	10.-11.	3A
B2 BLOK	27. KAT	1.-2.	3B
B2 BLOK	29. KAT	10.-11.	3B
B2 BLOK	32. KAT	5.-6.-7. +	PENT.
B2 BLOK	6.KAT	6.-7.	3D

BLOK ADI	KAT NO	KONUM	TİP
B2 BLOK	28.KAT	10.+11.	1B+1B
B2 BLOK	28.KAT	1.-2.	3B
B2 BLOK	31.KAT	5.-6.-7.	PENT
B2 BLOK	28.KAT	5.-6.-7.	4B
B2 BLOK	27.KAT	10.-11.	3B
B5 BLOK	10.KAT	4.	3F
B5 BLOK	7. KAT	9.	1B
B5 BLOK	9.KAT	5.-6.-7.	4B
B5 BLOK	9. KAT	3.	3F
B5 BLOK	10. KAT	3.	3F
B5 BLOK	10.KAT	10.-11.	3A
B5 BLOK	11. KAT	3.	3F
B5 BLOK	12. KAT	10.-11.	3A
B5 BLOK	14.KAT	1.-2.	3E
B5 BLOK	22. KAT	4.	3F
B5 BLOK	22. KAT	3.	3F
B5 BLOK	24. KAT	10.-11.	3A
B5 BLOK	25.KAT	5.-6.-7.	4B
B5 BLOK	9.KAT	4.	3F
B5 BLOK	26.KAT	5.-6.-7.	4B

BLOK ADI	KAT NO	KONUM	TİP
B5 BLOK	18.KAT	1.-2.	3E
B5 BLOK	29.KAT	5.	1B
B5 BLOK	20.KAT	10.-11.	3A
B5 BLOK	32. KAT	5.-6.-7. +	PENT.

EK A.4: MASHATTAN KONUT BLOKLARI ANKET FORMU

Mashattan Konut Bloklarında Kullanılan Anket Formu

İstanbul Teknik Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü – Mimari Tasarım Yüksek Lisans Programı

Yüksek Lisans tezi alan çalışması için üretilmiş Anket formudur. Kişisel bilgi edinme amaçlı değildir. Bu anketle elde edilen genel bilgiler yalnızca tez çalışması kapsamında kullanılacaktır.

1.MESLEĞİNİZ (EĞİTİM DURUMU)?.....
YAŞINIZ?..... EVLİ MİSİNİZ.....? EVLİ İSENİZ ; EŞİNİZİN YAŞI
VE MESLEĞİ?.....

ŞU ANDA NE İŞLE MEŞGULSÜNÜZ?.....KAÇ ÇOCUĞUNUZ
VAR?.....

2.KONUT SAHİPLİLİĞİ DURUMU?

A) KONUT SAHİBİ B) KİRACI

3. BURAYA NEREDEN TAŞINDINIZ?..... NE ZAMAN.....?

4.BURAYA TAŞINMANIZDA ROL OYNAYAN NEDENLERİ
DEĞERLENDİRİR MİSİNİZ?

	ÇOK ÖNEMLİ	ÖNEMLİ	FARK ETMEZ	ÖNEMSİZ	HİÇ ÖNEMLİ DEĞİL
A.SAYGIN BİR MUHİT OLMASI					
B.ÇEVRENİN TEMİZ ,DÜZENLİ VE BAKIMLI OLMASI					
C.GÜVENLİKLİ OLMASI					
D.TANIDIĞIM DOSTLARIM / İŞ YERİ ARKADAŞLARIMIN OLMASI					
E.İŞİME YAKIN OLMASI					

5. .A.İSTANBUL'DA BAŞKA KONUTUNUZ VAR MI? YOK () VAR ()
NEREDE?.....

B.İSTANBUL DIŞINDA (Türkiye veya Yurtdışında) BAŞKA KONUTUNUZ
VAR MI? YOK () VAR ()

NEREDE?.....

C.BU EV KAÇINCI EVİNİZ?.....

6. SAHİP OLUNAN KONUTLARIN KULLANIM AMACI NEDİR?

OTURMA AMAÇLI KONUT ()

YATIRIM AMAÇLI KONUT ()

7.BU EVDE OTURMAYI NEDEN
SEÇTİNİZ?.....

BU KONUTU KULLANIM DÖNEMLERİNİZ NELERDİR?

A) BÜTÜN YIL BOYU B) YILDA 6 AY C) YILDA 1 AY D) YIL
İÇİNDE 1 AYDAN AZ SÜRE

8. YAŞADIĞINIZ KONUTTA DEKORASYON İÇİN BİR MİMAR İLE
ÇALIŞTINIZ MI ?

A)EVET B) HAYIR

9. EN ÇOK ZİYARET EDİLEN ÜLKE-ŞEHİR ?

10.EVİNİZDE YATILI OLARAK ÇALIŞAN HİZMETLİ VAR MIDIR?

A)EVET B) HAYIR

11.BU YAPININ SİZE SAĞLADIĞI HİZMET OLANAKLARINDAN
HANGİLERİNİ KULLANIYORSUNUZ ?

(BİRDEN ÇOK SEÇENEK İŞARETLEYEBİLİRSİNİZ)

- TEMİZLİK-BAKIM-ONARIM-GÜVENLİK
- SPOR MERKEZİ
- SPA-GÜZELLİK- BAKIM MERKEZİ
- SAĞLIK MERKEZİ
- EĞLENCE
- MARKET
- DİĞER (AÇIKLAYINIZ)

12. BOŞ ZAMANLARINIZI NASIL DEĞERLENDİRİYORSUNUZ ?

- EVDE
- SİTEDEKİ SOSYAL ALANLARDA (SİNEMA , SPOR FİTNESS,
VB)
- DİĞERLERİ (BELİRTİNİZ)

13. SÜREKLİ TAKİP ETTİĞİNİZ DERGİ –YAYIN VAR MIDIR?

VARSA DERGİ/YAYIN ADI ?.....

**14.EVİNİZDE DEKORASYON YAPTIRDINIZ MI? EVET() , HAYIR()
EVİNİZİN DEKORASYONUNDA EN ÇOK HANGİSİNDEN
ETKİLENİYORSUNUZ?**

- DEKORASYON DERGİLERİNDEN
- DEKORASYON MAĞAZALARINDAN
- TELEVİZYON PROGRAMLARINDAN
- YURTDIŞI GÖZLEMLERİMDEN
- ÇEVREMDEKİ İNSANLARIN EV DEKORASYONUNDAN
- RESTAURANT VB....
- DİĞER

**15.A.BURDAN ÖNCE YAŞADIĞINIZ EVDEN NEDEN
ÇIKTINIZ?.....**

B.BURAYA (BU EVE)GELMEDEN ÖNCE YAŞADIĞINIZ EV?

- A) İSTANBUL-ŞEHİR MERKEZİ
- B) İSTANBUL-MERKEZ DIŞI
- C) İSTANBUL DIŞI BİR ŞEHİR-TÜRKİYE
- D) YURTDIŞI

**16.GELECEK YILLARDA YAŞAYACAĞINIZ YA DA YAŞAMAK
İSTEDİĞİNİZ KONUTUN KONUMU NE OLMALIDIR/OLACAKTIR?**

- A) İSTANBUL-ŞEHİR MERKEZİ
- B) İSTANBUL-MERKEZ DIŞI
- C) İSTANBUL DIŞI BİR ŞEHİR-TÜRKİYE
- D) YURTDIŞI

**17.GELECEK YILLARDA YAŞAYACAĞINIZ YA DA YAŞAMAK
İSTEDİĞİNİZ KONUTUN NİTELİĞİ NE OLMALIDIR?**

- A)TEKİL EV/ VİLLA
- B)YALI
- C)AZ KATLI RESIDENCE DAİRESİ
- D) ŞU ANKİ KONUTTA YAŞAMA DEVAM

**18.YAŞADIĞINIZ KONUTTA EN ÇOK HANGİ ÖZELLİĞİ SİZİ MEMNUN
EDİYOR?**

- A. DAİRENİN BÜYÜK OLMASI
- B. DAİRENİN BLOKTAKİ KONUMU, YÖNÜ
- C. YEŞİL ALAN İMKANLARI
- D. OTOPARK İMKANI
- E. MANZARALI OLMASI
- F. DAİRENİN KULLANIŞLI OLMASI
- G. MODERN OLMASI
- H. İNŞAAT KALİTESİ VE SAĞLAMLIK
- İ. ŞEHİRDEKİ KONUMU
- J. VB.....

**19.YAŞADIĞINIZ KONUTTA EN ÇOK EKSİKLİĞİNİ DUYDUĞUNUZ
ŞİKAYET ETTİĞİNİZ DURUM NEDİR?**

20. AİLE BİREYLERİ HANGİ SEMTLERDE ÇALIŞIYOR?

AİLE REİSİ..... EŞİ..... ÇOCUK.....

21.AİLENİZDE KAÇ ADET OTOMOBİL VAR?

22.HANGİ ULAŞIM ARAÇLARINI KULLANIYORSUNUZ? NE ZAMAN ?

HANGİ AMAÇLA?

OTOMOBİL ()

TAKSİ ()

OTOBÜS ()

MİNİBÜS ()

SERVİS ()

METRO ()

EK A.5: MASHATTAN’DA ANKET UYGULANAN DAİRE TİP VE LİSTE

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
1	*	3B	A1	28	8-9	190
2		3B	A1	27	8-9	187
3		4B	A1	26	5-6-7	184
4	*	T.PENT.	A1	25-26	3-4	181
5		3A	A1	21	1-2	159
6		1B	A1	21	3	160
7		4B	A1	21	5-6-7	161
8		1B	A1	21	4	158
9		1B	A1	20	4	151
10		2C	A1	15	6	118
11		3F	A1	15	9	120
12		1A	A1	14	1	105
13		1A	A1	14	2	104
14		1B	A1	14	3	106
15		1C	A1	14	6	108
16		1B	A1	14	8	113
17		4B	A1	9	5-6-7	75
18	*	3A	A1	8	10-11	70
19		1B	A1	8	4	64
20		4D	A1	8	5-6	67
21		2B	A1	8	7	68

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
22		1B	A1	8	8	71
23	*	1B	A1	2	4	16
24		3F	A1	2	9	21
25		3F	A1	1	3	11
26		3F	A1	21	3	163
27		4B	A1	21	5--6--7	161
28		3A	A1	26	1--2	178
29		1B	A1	2	9	25
30		1B	A1	1	3	11
31	*	4E	A1	14	8	106
32		3A	A1	20	10--11	156
33		1B	A1	20	4	151
34		3F	A1	14	3	113
35		3A	A1	8	10--11	70
36		3A	A1	21	1--2	159
TOPLAM OTURULAN KONUT SAYISI: 36ADET ; ANKET UYGULAMASI SAYISI : 5 ADET						

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
1	*	4B	A2	30	5-6-7	200
2		3A	A2	24	1-2	181

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
3		3F	A2	24	3	182
4		1B	A2	24	8	186
5	*	3A	A2	24	10-11	185
6		1B	A2	24	4	180
7		4A	A2	23	1-2-3	175
8		1B	A2	23	4	174
9		3A	A2	19	1-2	146
10		1B	A2	19	7	149
11		3A	A2	18	1-2	138
12		3F	A2	18	9	142
13		1B	A2	18	4	137
14		1B	A2	18	7	141
15		1B	A2	18	8	144
16		1B	A2	12	4	91
17		1A	A2	12	1	94
18		1B	A2	12	9	99
19		3F	A2	12	10-11	100
20	*	1C	A2	12	8	101
21		3A	A2	11	1-2	84
22		1B	A2	11	4	83
23		3E	A2	11	10-11	90
24		3F	A2	7	9	59

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
25		3F	A2	7	8	61
26		1C	A2	7	5	56
27		1B	A2	6	3	46
28		1B	A2	6	4	44
29		1C	A2	6	5	47
30		1B	A2	6	8	52
31	*	2A	A2	ZM	7	7
32	*	2B	A2	ZM	5-6	3
33		4B	A2	2	5--6--7	3
34		1B	A2	6	7	46
35		1B	A2	7	7	61
36		3A	A2	11	10--11	87
37		3A	A2	18	10--11	143
38	*	4A	A2	23	1--2--3	175
39		1B	A2	24	4	183
40		3A	A2	24	1--2	172
41		3A	A2	7	1-- 2	48
42		4B	A2	Z	5--6--7	3
43		3F	A2	2	8	56
TOPLAM OTURULAN KONUT SAYISI: 43 ADET ; ANKET UYGULAMASI SAYISI : 6 ADET						

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
1	*	4C	A3	22	7	168
2		3F	A3	22	3	166
3		3F	A3	22	10-11	170
4		3F	A3	22	8	171
5		1B	A3	21	8	163
6		4C	A3	21	7	160
7		1B	A3	21	4	156
8		4C	A3	20	5-6	151
9	*	3F	A3	20	9	153
10		3E	A3	20	10-11	154
11		3E	A3	17	10-11	134
12		4C	A3	17	7	132
13		3F	A3	17	4	128
14		3F	A3	16	9	125
15		3E	A3	16	10-11	126
16		3F	A3	16	4	120
17	*	1B	A3	12	9	104
18		3E	A3	12	1-2	99
19		3F	A3	11	9	95
20		3F	A3	5	9	47
21		3F	A3	5	4	42
22		4D	A3	5	5-6	45

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
23		3F	A3	4	3	36
24		4D	A3	4	5-6	37
25		3F	A3	4	9	39
26		3F	A3	3	3	28
27		3E	A3	3	10-11	32
28		3E	A3	3	1-2	27
29		3F	A3	12	3	100
30		1B	A3	12	5	101
31		3F	A3	16	3	122
32		4C	A3	5	7	46
33	*	3A	A3	21	1-2	157
34		3F	A3	20	4	148
35	*	4D	A3	20	7	152
36		3F	A3	3	8	34
37		3F	A3	3	9	35
38		3F	A3	3	7	32
39		3E	A3	4	1- 2	36
40		3E	A3	4	10- 11	40
41		3F	A3	5	8	42
42		3F	A3	5	9	47
43		4C	A3	11	7	94
44		1A	A3	12	10	99

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
45	*	1A	A3	12	11	100
46		1B	A3	12	8	101
47		3F	A3	16	8	122
48		4D	A3	16	5-6	125
49		4C	A3	16	7	126
50		3F	A3	17	8	134
51		3F	A3	17	9	132
52		3F	A3	20	8	148
53		3F	A3	20	9	151
54		3F	A3	20	2	152
55		3E	A3	20	1--2	154
56	*	3A	A3	21	11	163
57		3E	A3	22	10--11	171
58		1B	A3	21	9	160
59		3E	A3	4	5--6	37
60		3E	A3	22	1--2	166
61		3F	A3	21	3	156
62		3E	A3	16	1--1	120
TOPLAM OTURULAN KONUT SAYISI: 62 ADET ; ANKET UYGULAMASI SAYISI : 7 ADET						

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
1		3D	A4	29	6-7	165
2		3B	A4	28	8-9	163
3		3D	A4	27	6-7	157
4		1B	A4	27	5	146
5		1B	A4	24	8	149
6		1B	A4	24	9	147
7		4E	A4	17	8-10	111
8		3F	A4	16	3	98
9		3F	A4	16	4	96
10		3D	A4	16	5-6	99
11		4E	A4	16	8-10	103
12		4F	A4	16	11	102
13		4E	A4	10	8-10	72
14	*	3E	A4	9	1-2	59
15		4B	A4	9	5-6-7	61
16		3A	A4	24	10-11	148
17		3F	A4	24	3	144
18		4E	A4	16	11	103
19		1B	A4	17	9	112
20	*	4F	A4	17	11	110
21		3B	A4	27	8--9	159
22		3F	A4	9	3	60

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
23		3E	A4	16	1--2	91
24	*	1B	A4	16	7	97
25		1B	A4	24	7	147
26		1B	A4	29	5	165
27		3B	A4	27	8--9	156
TOPLAM OTURULAN KONUT SAYISI: 27 ADET ; ANKET UYGULAMASI SAYISI : 3 ADET						

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT PLAN TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
1	*	4F	A5	21	10-11	151
2		1B	A5	21	9	150
3		1B	A5	20	7	142
4		4F	A5	20	11	144
5		3D	A5	20	5	139
6		4E	A5	19	2-4	131
7		1B	A5	19	3	133
8		1B	A5	19	9	135
9		4F	A5	19	1	132
10		1B	A5	14	3	98
11		1B	A5	14	7	101
12		4E	A5	20	8-10	145
13	*	1B	A5	10	9	80

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
14		3D	A5	10	6-7	79
15		1B	A5	8	5	61
16		3D	A5	8	6-7	62
17		3A	A5	8	10-11	64
18		4F	A5	5	1	39
19		4E	A5	5	3	40
20		3D	A5	5	5-6	41
21		1B	A5	5	7	42
22		4F	A5	4	11	36
23		4F	A5	3	1-2	23
24	*	3A	A5	19	10-11	138
25		1B	A5	19	8	131
26		1A	A5	14	11	101
27		1B	A5	5	9	41
28		1B	A5	10	3	80
29		1B	A5	21	3	150
30		1B	A5	21	4	151
31		4F	A5	20	9	139
32		1B	A5	19	3	133
33		4B	A5	19	5--6-7	135
34		1B	A5	8	8	61
35	*	1B	A5	8	9	62

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
36		1B	A5	8	13	64
37		1B	A5	4	3	36
38		1B	A5	3	3	23
39		1B	A5	20	3	142
TOPLAM OTURULAN KONUT SAYISI: 39 ADET ; ANKET UYGULAMASI SAYISI : 4 ADET						

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT PLAN TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
1		3A	B1	24	1-2	146
2		1B	B1	23	8	144
3	*	3A	B1	23	10-11	143
4		1B	B1	23	9	142
5		1B	B1	22	3	135
6		3A	B1	16	1-2	101
7		1B	B1	14	7	93
8	*	1C	B1	14	6	92
9		1A	B1	14	1	89
10		3A	B1	10	1-2	65
11		1B	B1	9	8	63
12		1B	B1	9	7	60
13		1B	B1	9	4	56
14		1A	B1	8	10	54

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
15		1A	B1	8	11	53
16		1B	B1	1	9	13
17		1B	B1	14	2	89
18		1B	B1	14	5	92
19	*	T5	B1	23	1--2-3-4	145
20		1B	B1	9	3	55
21	*	4B	B1	23	5--6-7	146
22		3D	B1	9	5--6	59
23		1B	B1	10	3	66
24		1B	B1	14	4	87
25		1B	B1	9	9	64
26		1B	B1	22	4	136
TOPLAM OTURULAN KONUT SAYISI: 26 ADET ; ANKET UYGULAMASI SAYISI : 4 ADET						

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT PLAN TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
1		PENTHOUSE	B2	31	5-6-7	212
2		4B	B2	29	5-6-7	209
3		4B	B2	28	5-6-7	205
4	*	T.PENT	B2	25-26	8--9	199
5		1C	B2	25	6	197
6		1B	B2	25	5	196

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
7		1B	B2	18	9	147
8		3A	B2	17	10-11	140
9		3A	B2	16	10-11	132
10		3D	B2	16	6-7	130
11		1B	B2	16	5	129
12		3A	B2	12	10-11	105
13		1B	B2	12	3	100
14	*	1A	B2	12	2	98
15		1B	B2	12	4	97
16		1B	B2	11	8	96
17		1B	B2	11	9	94
18		1B	B2	7	8	64
19		1B	B2	7	9	62
20		1B	B2	7	3	60
21	*	3A	B2	6	10-11	56
22		1B	B2	6	9	55
23	*	3D	B2	6	6-7	54
24		1B	B2	6	4	50
25		1B	B2	5	9	47
26		3D	B2	5	5-6	46
27		1B	B2	5	7	45
28		1B	B2	5	3	44

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
29	*	2A	B2	Z	11	7
30		1B	B2	12	9	104
31		1B	B2	6	8	54
32		1B	B2	6	3	49
33		4B	B2	27	5--6--7	201
34	*	3A	B2	11	10--11	95
35		1B	B2	16	5	129
36		1B	B2	18	8	146
37		1B	B2	16	8	129
38		1B	B2	12	5	102
39		3A	B2	6	10--11	56
40		4B	B2	26	5--6--7	208
41		4B	B2	28	5--6--7	200
42	*	3D	B2	18	6--7	146
43		1B	B2	17	5	137
44		1B	B2	16	9	129
45		1B	B2	16	4	128
46		1B	B2	13	8	97
47		1B	B2	6	5	60
48		1B	B2	6	3	57
49	*	1B	B2	5	8	46
50		1B	B2	5	4	44

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
51		1B	B2	5	5	45
52		1B	B2	12	8	93
53		1B	B2	25	7	198
54		1B	B2	5	8	49
55	*	3B	B2	28	3--4	204
56		3A	B2	7	10--11	65
57		1B	B2	17	9	139
TOPLAM OTURULAN KONUT SAYISI: 57 ADET ; ANKET UYGULAMASI SAYISI : 9 ADET						

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT PLAN TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
1	*	3D	B5	29	6-7	204
2		1B	B5	29	5	203
3		3B	B5	27	3-4	196
4	*	3F	B5	24	3	187
5		3E	B5	24	4	185
6	*	4B	B5	24	5-6-7	188
7		1B	B5	24	8	191
8		1B	B5	24	9	189
9		1B	B5	23	8	184
10		3A	B5	23	1-2	179
11		1B	B5	23	3	180

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
12	*	1B	B5	23	9	182
13		3F	B5	22	3	172
14		3E	B5	22	1-2	171
15		1B	B5	22	5	173
16		3D	B5	22	6-7	174
17		1B	B5	22	9	175
18		1B	B5	21	5	165
19		3E	B5	20	1-2	155
20		1B	B5	20	9	159
21	*	3E	B5	19	1-2	147
22		3A	B5	19	10-11	152
23		3D	B5	19	6-7	150
24		3D	B5	18	6-7	142
25		3E	B5	18	1-2	139
26		3F	B5	17	3	132
27		3D	B5	17	6-7	134
28	*	3A	B5	16	10-11	128
29		3F	B5	16	3	124
30		1B	B5	15	9	119
31		3F	B5	15	4	114
32		1B	B5	15	5	117
33		3E	B5	15	3	116

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
34		3E	B5	14	1-2	106
35		3F	B5	14	3	107
36		1B	B5	14	5	105
37		3F	B5	12	3	95
38		1C	B5	12	6	97
39		1B	B5	12	8	101
40		3D	B5	11	6-7	89
41		1B	B5	11	5	88
42		3F	B5	11	3	87
43		3E	B5	11	4	85
44		3E	B5	9	1-2	71
45		3F	B5	9	3	72
46	*	1B	B5	9	8	70
47		3A	B5	9	10-11	75
48		3E	B5	8	1-2	64
49		3A	B5	8	10-11	68
50		1B	B5	8	4	63
51		1B	B5	8	3	65
52		3E	B5	7	1-2	57
53		1B	B5	7	3	58
54		1B	B5	7	4	56
55		1B	B5	7	8	62

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
56		1B	B5	7	9	60
57	*	3A	B5	7	10-11	61
58		3E	B5	6	1-2	49
59		1B	B5	6	3	50
60		1B	B5	6	4	48
61		1B	B5	6	5	43
62	*	1B	B5	5	9	45
63		3D	B5	4	6-7	36
64		1B	B5	4	9	37
65		1B	B5	3	9	29
66	*	3D	B5	2	6-7	20
67		1B	B5	2	9	21
68		1B	B5	1	5	12
69		1B	B5	1	9	14
70		1C	B5	14	6	109
71		3D	B5	6	6-7	52
72		3A	B5	1	10--11	14
73		1B	B5	2	8	20
74		1B	B5	2	9	21
75		1B	B5	4	8	36
76	*	3A	B5	6	10--11	58
77		4B	B5	7	4--5-6	59

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
78		1B	B5	7	9	60
79		3E	B5	4	1--2	33
80		1B	B5	6	8	50
81		1B	B5	6	9	48
82		1B	B5	9	9	72
83	*	4B	B5	9	4--5-6	71
84		1B	B5	8	9	61
85		1B	B5	11	8	87
86		1B	B5	11	9	88
87		3D	B5	10	6--7	89
88		3F	B5	10	4	85
89		1B	B5	12	7	97
90		3A	B5	14	10--11	109
91		1B	B5	15	8	116
92		3D	B5	15	6--7	118
93		3A	B5	10	10--11	128
94		1B	B5	16	5	123
95		1B	B5	17	5	133
96		3A	B5	17	10--11	136
97		3E	B5	17	1--2	132
98		3A	B5	18	10--11	139
99		1B	B5	18	8	143

OTURANLAR						
SIRA	ANKET UYGULAMASI	KONUT TİPİ	BLOK	KAT	KONUM	DAİRE NO
100		1B	B5	19	9	151
101		3F	B5	19	3	148
102		1B	B5	20	8	158
103		3A	B5	20	10--11	160
104		1B	B5	21	8	169
105	*	3D	B5	21	6--7	165
106		1B	B5	22	8	174
107		3A	B5	23	10--11	182
108		3E	B5	24	10--11	191
109		3A	B5	24	1--2	189
110		3B	B5	29	8-9	203
111		1B	B5	5	8	44
112		1B	B5	12	5	94
113		1B	B5	8	8	69
114		3A	B5	24	10--11	185
115	*	1B	B5	19	9	149
116		1B	B5	3	8	28
117		1B	B5	12	9	98
TOPLAM OTURULAN KONUT SAYISI: 117 ADET ; ANKET UYGULAMASI SAYISI : 14 ADET						

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyadı: Onur DURMUŞ

Doğum Yeri ve Tarihi: İzmir 02-07-1981

Adres: Kasapveli Sok. No:14/2 D:7 Martı Apt. Salacak
Üsküdar/İSTANBUL

Lisans Üniversitesi: Yeditepe Üniversitesi