

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENT GELİŞİMİNE KONUT ARAYÜZÜNDEN BAKIŞ
VE İSTANBUL'DAKİ REZİDANS KONUT TİPİ ÖRNEĞİNDE
GELECEK İÇİN TASARIM ÖNGÖRÜLERİNİN ÜRETİLMESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Ender ÇERÇİ**

Anabilim Dalı : Mimarlık A.B.D.

Programı : Mimari Tasarım Programı

HAZİRAN 2010

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENT GELİŞİMİNE KONUT ARAYÜZÜNDEN BAKIŞ
VE İSTANBUL'DAKİ REZİDANS KONUT TİPİ ÖRNEĞİNDE
GELECEK İÇİN TASARIM ÖNGÖRÜLERİNİN ÜRETİLMESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Ender ÇERÇİ
(502991197)**

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 07 Mayıs 2010

Tezin Savunulduğu Tarih : 07 Haziran 2010

**Tez Danışmanı : Öğr.Gör.Dr. Çiğdem EREN (İTÜ)
Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Nur ESİN (İTÜ)
Prof. Dr. Handan TÜRKÖĞLU (İTÜ)**

HAZİRAN 2010

Anneme ve babama,

ÖNSÖZ

Pozitif enerjisi ve güncel literature olan hâkimiyetiyle tezimin şekillenmesinde büyük emekleri olan değerli tez danışmanım, sevgili hocam Dr. Çiğdem Eren'e, 1999 senesinde o zamanki adıyla Bina Bilgisi olan programa ilk kaydımıdaki tez danışmanım Prof. Hülya Yürekli'ye, hep daha iyisini başarmam konusundaki yüksek motivasyonlarını benden esirgemeyen ve hayatta olduğum yere gelmemde büyük emekleri bulunan sevgili annem Şengül Çerçi ve sevgili babam Burhanettin Çerçi'ye, analitik bakışımın gelişmesinde katkıları büyük olan sevgili teyzem Dr. Günnur Dikeç ve merhum eniştem Prof. Dr. Feridun Dikeç'e, af neticesinde eğitimime devam etmem konusunda beni destekleyen genel müdürüm Sayın Mustafa Elçi'ye teşekkürlerimi sunuyorum.

Mayıs 2010

Ender Çerçi
(Y.Mimar)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	v
İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR	ix
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xi
ŞEKİL LİSTESİ.....	xiii
ÖZET.....	xvii
SUMMARY	xix
1. GİRİŞ	1
1.1 Tezin Amacı	3
1.2 Tezin Yöntemi.....	4
2. KAVRAMSAL İNCELEME.....	5
2.1 Kent ve Konut Kavramlarının İrdelenmesi	5
2.2 Metropol ve Kent Kimliği Kavramlarının İrdelenmesi.....	6
2.3 Küresel Şehirlerin Analizi	12
2.3.1 Büyüklük	12
2.3.2 Hız	14
2.3.3 Form	16
2.3.4 Yoğunluk.....	17
2.3.5 Çeşitlilik	19
3. REZİDANS KONUT TİPİNE BAKIŞ	21
3.1 Rezidans Modelinin Ortaya Çıkışı, Sebep ve İlk Örnekler	21
3.2 İstanbul ve Rezidans.....	27
3.3 İstanbul'daki Rezidans Projeleri	35
3.3.1 İstanbul ili ölçeğinde varılan sonuçlar	45
4. GELECEK İÇİN TASARIM ÖNGÖRÜLERİNİN ÜRETİLMESİ	55
4.1 Dünya Gelişiminde Yeni Bakış Açılırları.....	56
4.2 Yeni Bakış Açılarının Tasarıma Yansıması	59
4.2.1 Çevre ve kaynaklar.....	62
4.2.2 Küreselleşme	71
4.2.3 Sosyal Psikoloji.....	76
4.2.4 Politika ve siyaset.....	84
4.2.5 Teknoloji	90
5. SONUÇLAR	97
5.1 Günümüze Yönelik Sonuçlar	97
5.2 Geleceğe Yönelik Öngörü Sonuçları.....	99
KAYNAKLAR	103
EKLER.....	113

KISALTMALAR

BREEAM	: Building Research Establishment Environmental Assessment Method
CoR	: The Club of Rome
DPT	: TC. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı
ECOSAN	: Ecological Sanitation
GYODER	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
IT	: Internet Technologies
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İMP	: İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi
LEED	: Leadership in Energy and Environmental Design
MİA	: Merkezi İş Alanı
TDK	: Türk Dil Kurumu
TKGM	: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TOKİ	: TC. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	: TC. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu
USGBC	: United States Green Building Council

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 : Ocak 2010 verilerine göre nüfusu 10 milyonu geçen dünya kentleri sıralaması (Brinkhoff, 2010).....	13
Çizelge 3.1 : Proje seçim çizelgesi	43
Çizelge 3.2 : Rezidans projelerinin proje özelliklerine göre değerlendirmesi.....	50
Çizelge 4.1 : Eşdeğer hanehalkı kullanılabilir gelire göre sıralı %20'lik gruplar, 2006-2007 (TÜİK, 2009).....	72
Çizelge 4.2 : Türkiye gayrimenkul sektöründeki büyüme verileri (Gürlesel, 2009). 72	
Çizelge A.1 : İstanbul'daki 100 rezidans projesinin listesi	113

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.1 : Levent'ten boğaza doğru bakış (Url-101).	1
Şekil 1.2 : Kent silüetinde değişim (Url-102).....	2
Şekil 1.3 : Akasya Projesi (Url-2).....	3
Şekil 2.1 : Dünyanın gece görünüşünün uydu fotoğrafı (Alberti ve diğ., 2003)	7
Şekil 2.2 : İstanbul Büyükşehir Belediyesi mozaik plan çalışması (İ.B.B. Planlama Müdürlüğü, 2005).....	8
Şekil 2.3 : Sinpaş Ottomans Projesi (Url-103).	10
Şekil 2.4 : İstanbul Sapphire Projesi cephe detayı (Url-44)	11
Şekil 2.5 : Küresel şehirler şeması.....	12
Şekil 2.6 : Kıtalarla göre dünya kent nüfusu dağılımı, 1950-2007-2050 (United Nations, 2008).	13
Şekil 2.7 : Dünyanın kır ve kent nüfusu 1950-2050 (United Nations, 2008).....	14
Şekil 2.8 : Hızlarına göre işaretlenmiş dünya kentleri (Url-104).	15
Şekil 2.9 : Türkiye yüzölçümünün nüfus yoğunluğuna göre eşit dağılım haritası (Worldmapper, 2009).....	18
Şekil 2.10 : Türkiye New York Manhattan'daki yüksek yoğunluktaki yerleşim ve ortasında yer alan Central Park'tan görüntü (Url-105).....	18
Şekil 2.11 : Batı Ataşehir ve Barbaros mahallesinden görünüm (Url-106).....	20
Şekil 3.1 : Sultanahmet meydanı ve altında Roma-Bizans hipodrom duvarı (Url-107).....	21
Şekil 3.2 : İstanbul Sapphire Projesi iç mekan tasarımı (Url-44).	22
Şekil 3.3 : Elit Residence (Url-26).	24
Şekil 3.4 : Ataköy 9. Kısım (Url-109).	25
Şekil 3.5 : Süzer Plaza & Residence (Url-86).	26
Şekil 3.6 : Üsküdar'dan İstanbul boğazı ve kent silüeti (Url-110).	27
Şekil 3.7 : Luigi Piccinato'nun Önerisi (1957-1967) (Kortan, 1999).....	30
Şekil 3.8 : Esentepe'den Levent'e bakış (Url-111).	30
Şekil 3.9 : Önde Selenium Twins Residence , Arkada Polat Tower Residence ve Selenium Residence (Url-112).	31
Şekil 3.10 : Trump Tower dış mekan ve spor alanı (Url-93).....	32
Şekil 3.11 : Anthill Residence açık havuz modeli (Url-6).....	33
Şekil 3.12 : Andromeda Residence fuaye (Url-5).	33
Şekil 3.13 : Anthill Residence dış cephe modeli (Url-6).....	34
Şekil 3.14 : İstanbul İli İdari Sınırları Haritası (İ.B.B., 2008).....	36
Şekil 3.15 : İstanbul İli İdari Sınırları içerisindeki 100 adet rezidans projesi haritası.....	37
Şekil 3.16 : Rezidans projelerinin kıtalara ve ilçelere göre dağılım şeması.....	40
Şekil 3.17 : Rezidans projelerinin kümeleşme gösterimi haritası.....	41
Şekil 3.18 : Seçilen rezidans projelerinin kente dağılım haritası	44
Şekil 3.19 : İstanbul ili ölçeğinde varılan sonuçlara ilişkin alt başlıklar	45
Şekil 4.1 : Roma Kulübü sistemler bütünü şeması (Url-115).....	58

Şekil 4.2 : Kentleşmenin ekolojik ve insani hizmetlerle ilişkisi (Alberti ve Marzluff, 2004).	63
Şekil 4.3 : Binaların Kullanım Amacına Göre Dağılımı (Dünya Enerji Konseyi Türk Milli Komitesi, 2006).....	64
Şekil 4.4 : Enerji Tüketiminin Sektörlere Göre Dağılımı (Dünya Enerji Konseyi Türk Milli Komitesi, 2006).....	64
Şekil 4.5 : “Solstice on the Park” projesi cephe detayları (Url-116).	65
Şekil 4.6 : qr5 v1.3 düşey akslı rüzgar jeneratörü ve uygulamaları (Url-117).	66
Şekil 4.7 : Pekin’deki SIEEB (Solar Energy-Efficient Building) binası (Domenicali, 2007).	67
Şekil 4.8 : Chicago’da 2008 yılında “Green Roof Award of Excellence” ödülünü alan Hoerr Schaudt Landscape Architects grubuna ait proje (Url-118). ...	67
Şekil 4.9 : Evsel atıksu fraksiyonlarının ayrı halde toplanması (Werner, 2006).	68
Şekil 4.10 : Evsel atıksu fraksiyonları (Belir Baykal, 2006).....	68
Şekil 4.11 : Evsel atıksu bileşenleri (Belir Baykal, 2006).	69
Şekil 4.12 : New York’da “The Dragonfly” projesi (Url-120).....	74
Şekil 4.13 : “The Dragonfly” projesi iç mekan tasarımı (Url-120).	75
Şekil 4.14 : 31.12.2009 itibariyle erkek ve kadın nüfusunun yaşlara göre dağılımı (TÜİK, 2010a).	76
Şekil 4.15 : Studio Gang tarafından tasarlanan “Aqua Tower” projesi (Url-121).....	78
Şekil 4.16 : Arch Group tarafından tasarlanan “Sleepbox” projesi (Url-122).....	79
Şekil 4.17 : Design Studio S tarafından tasarlanan “Nine Hours” projesi (Url-123).79	
Şekil 4.18 : Atelier Van Lieshout tarafından tasarlanan 6 üniteli “Mini Capsule” projesi ve tek üniteli “Maxi Capsule” projesi (Url-124).	80
Şekil 4.19 : Çeşitli güvenlik sistemi cihazları (Url-125).	81
Şekil 4.20 : Atlantis Premium Residence projesinde standart sunulan rezidans hizmetlerine ilişkin tanıtım kitapçığından bir görüntü (Url-9).....	83
Şekil 4.21 : İMP tarafından 2006 yılında hazırlanan İstanbul İl Çevre Düzeni Planı (İMP, 2010).....	87
Şekil 4.22 : Burj Dubai Projesi (Url-131).....	90
Şekil 4.23 : Zaha Hadid tarafından tasarlanan Kartal Projesi (Url-132).	91
Şekil 4.24 : Nano teknoloji uygulanmış ve uygulanmamış yüzeylerdeki su tutuculuk ve kirlenme durumlarına ilişkin karşılaştırmalar (Url-133). ...	92
Şekil 4.25 : İstanbul mevcut raylı sistem şeması (Url-134).....	93
Şekil 4.26 : İstanbul mevcut ve planlanan raylı sistem haritası (Url-135).	93
Şekil 4.27 : Swissmetro projesi (Url-136).	94
Şekil 4.28 : OfficePOD projesi (Url-138).....	95
Şekil B.1 : Akasya (Url-2).	119
Şekil B.2 : Andromeda Residence (Url-5).....	120
Şekil B.3 : Anthill Residence (Url-6).	121
Şekil B.4 : Atlantis Premium Residence (Url-9)	122
Şekil B.5 : Bellevue Residence (Url-12).	123
Şekil B.6 : Canan Residence (Url-16).	124
Şekil B.7 : Dilman Towers Residence (Url-17).....	125
Şekil B.8 : Dumankaya Vizyon (Url-24).	126
Şekil B.9 : Eltes Gold Residence (Url-27).....	127
Şekil B.10 : Fantasia Elite Residence (Url-31).....	128
Şekil B.11 : İstanbul Sapphire (Url-44).	129
Şekil B.12 : Levent Loft (Url-49).	130
Şekil B.13 : Papatya Residence (Url-61).	131

Şekil B.14 : Pelican Hill Residence (Url-65).....	132
Şekil B.15 : Polat Tower Residence (Url-67).....	133
Şekil B.16 : Selenium Twins (Url-75).....	134
Şekil B.17 : Skyport Residence (Url-80).....	135
Şekil B.18 : Şişli Plaza (Url-79).	136
Şekil B.19 : Trump Towers (Url-93).	137
Şekil B.20 : Varyap Meridian (Url-98).....	138
Şekil C.1 : Akasya Projesi vaziyet ve kat planları.....	139
Şekil C.2 : Andromeda Residence Projesi katları.....	147
Şekil C.3 : Anthill Residence Projesi kat planları	150
Şekil C.4 : Canan Residence Projesi kat planları	153
Şekil C.5 : Dilman Towers Residence Projesi kat planları	156
Şekil C.6 : Eltes Gold Residence Projesi kat planları	157
Şekil C.7 : Fantasia Elite Residence Projesi vaziyet ve kat planları	161
Şekil C.8 : İstanbul Sapphire Projesi kat planları.....	170
Şekil C.9 : Levent Loft Projesi kat planları.....	174
Şekil C.10 : Papatya Residence Projesi kat planları.....	180
Şekil C.11 : Pelican Hill Residence Projesi kat planları	182
Şekil C.12 : Polat Tower Residence Projesi kat planları.....	187
Şekil C.13 : Trump Towers Projesi kat planları	188
Şekil C.14 : Varyap Meridian Projesi vaziyet ve kat planları	191

KENT GELİŞİMİNE KONUT ARAYÜZÜNDEN BAKIŞ VE İSTANBUL'DAKİ REZİDANS KONUT TİPİ ÖRNEĞİNDE GELECEK İÇİN TASARIM ÖNGÖRÜLERİNİN ÜRETİLMESİ

ÖZET

Kent gelişiminin önemli göstergelerinden olan konut oluşumları incelendiğinde rezidans konut tiplerinin, küreselleşen dünyanın kurallarına uyum sağlamak adına metropollerde ortaya çıktığı ve kent yaşamının içerisindeki durumlara yanıt vermeyi hedeflediği görülmüştür. Günümüzün popüler konut tipi olan ve yeni projelerin pek çoğuna adını veren rezidans konut tipi belirli bir yaşam tarzının da simgesi haline gelmiştir. Önceleri elit kesim düşünülerek tasarlanan ve pazarlaması yapılan rezidans projeleri zamanla diğer kesimlerin de ilgisini çekmiş ve kent geneline yayılmıştır. Böylece kent konut tipolojisinde yerini alan rezidans projeleri buna rağmen tanımsal zafiyeti sebebiyle kavramsal karşılığını henüz tam anlamıyla dolduramamıştır.

Bu tez çalışmasında kent ve mekan bağlamında incelenen konut tipi, kendini oluşturan kavramlar doğrultusunda ele alınmış ve İstanbul kenti ölçeğinde vaat ettiği yaşam tarzının ihtiyaçlarını karşılayıp karşılayamadığı değerlendirilmiştir. Bu kapsamda yapılan tez çalışması beş bölümden oluşmuştur.

Çalışmanın ilk bölümünde problemin tanımı yapılarak araştırmanın amacı ve kapsamı ifade edilmiş, tezi oluşturmada kullanılan yöntemler belirtilerek kavramsal altıyapısı netleştirilmiştir.

İkinci bölümde, tezin temelini oluşturan ‘kent’, ‘konut’, ‘metropol’ ve ‘kent kimliği’ kavramları irdelenmiş ve birbirleri arasındaki karşılıklı etkileşimleri açıklanmaya çalışılmıştır. Özellikle tez kapsamında üzerinde sıklıkla durulan ‘küreselleşme’ konusu kent boyutunda analiz edilerek teze hangi yönleriyle yansıtıldığı üzerinde durulmuştur.

Üçüncü bölümde rezidans konut tipinin ortaya çıkış sebepleri örneklerle açıklanmıştır. İstanbul ölçeğinde kentin rezidans tipini üretmesi ve bu tipin kente sağladığı avantaj ve dezavantajlar üzerinde durulmuştur. Daha sonra İstanbul il idari sınırları içerisinde yapılan bir alan çalışmasına yer verilerek kentteki rezidans projeleri kentsel, mimari, ekonomi, işletme, çevre ve sosyal açıdan detaylı olarak değerlendirilmiştir.

Dördüncü bölümde kentin ve konutun geleceği için yapılacak öngörülerde dünya gelişiminde yeni bakış açıları ve bu bakış açılarının tasarımdaki karşılığı üzerinde durulmuştur. Çevre ve kaynaklar, küreselleşme, sosyal psikoloji, politika ve siyaset ile teknoloji başlıkları olmak üzere toplam beş bölüme ayrılan inceleme ve değerlendirmede gelecekte kenti ve konutu bekleyen gelişmeler örneklerle öngörüler halinde aktarılmıştır.

Beşinci ve son bölümde tez çalışmasının genel değerlendirmesi yapılmış; İstanbul ölçeğinde konutun geldiği en üst nokta olan rezidansın ilerisinde gelecekte konutu bekleyen yeni gelişmelerle ilgili sonuçlara varılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kent, konut, metropol, kent kimliği, küreselleşme, küresel şehirler, rezidans, gelecek konutu.

PERSPECTIVES OF CITY DEVELOPMENT FROM A HOUSING INTERFACE AND GENERATING FUTURE DESIGN FORESIGHTS VIA RESIDENCE TYPE HOUSING MODEL IN ISTANBUL

SUMMARY

The housing process is an important indicator of urban development and when analyzed it is found that the concept of “Residence” housing first arised in metropolitans to meet the globalizing world’s standards and the needs of urban life. Today’s popular housing concept “Residence” has become the symbol of a particular lifestyle and it is noticed that many of the recent projects use the label “Residence” in their project names. Initially they were designed and marketed in consideration of the elite section of the population but over time they had attracted the attention of the whole population and spread across the entire city. Although they took a place in urban housing typology the conceptual definition of “Residences” could not be fullfilled yet.

In this thesis, the house concept that was studied in the context of city and space; was being handled and studied through the concepts that was building itself and the capability of satisfying the needs of life style is being evaluated by the scale of İstanbul city. In this context, this thesis consists of five chapters.

In the first chapter of this study, problem was identified, purpose of the research was explained, ways of study were determined and therefore lays down the theoretical substructure.

In the second chapter, city, housing, metropolitan and urban identity concepts forming the basis of this thesis are studied and the interaction between these concepts are stated. The often-mentioned term in the thesis, “Globalization” is analyzed by the aspects of the city and sides that are involved with the thesis are emphasized.

In the third chapter, the emergence reasons of the “Residence” housing type are explained with examples. The exposure of “Residence” by the city itself in İstanbul scale and the advantages and disadvantages of this type over the city are discussed. Then a case study, within the administrative boundaries of the city İstanbul, is handled and the “Residence” projects are being considered in details by means of urban life, architecture, economics, administration, environment and social.

In the forth chapter, a new vision for the world’s development is defined for the provisions of the city with housing future and the vision’s equivalent meanings in architecture are focused. Environment and resources, globalization, social psychology, policy and politics and technology titles five chapters devoted to review and assess the future urban and residential developments with examples provided.

In the fifth and final chapter, a general assessment for the thesis is made and conclusions over the future housing developments are mentioned considering the beyond of “Residence” concept, which is said to be the highest point of housing perception in İstanbul city scale.

Keywords: City, housing, metropolitan, urban identity, globalization, global cities, residence, future housing.

1. GİRİŞ

Konut, teknolojik, fiziksel, sosyolojik, psikolojik gibi farklı disiplinlerdeki nedenlerin etkisiyle karşıt tepkiler oluşturarak zaman içerisinde farklı karakterler sergilemektedir. Değişim ve dönüşümlerin zamansal sürecinde bireyler aynı zamanda kendi ifadeleri kapsamında kültürlerinden ve yaşam tarzlarından katkılar yaparak yeni konut örnekleri ortaya koymakta ve medeniyeti biçimlendirmektedirler. Küçülen dünya olgusu, sınırlar kavramının zayıflaması, kültürlerin karşılıklı iletişimi, ortak tüketim anlayışının gelişmesiyle birleşik dünya görüşünün ortaya çıkmasını, ulusal kimliklerin bütün içerisinde erimeye başlamasını ve yeni hâkim benlikleri yaratmıştır. Konut, bu bağlamda kendini yeniden yapılandırmış ve güncel yaşam birimleri haline dönüşmüştür. Zamanın hızlı ilerleyişi içerisinde sürüklenmek zorunda kalan kültürel yapılar yaşam mekanizmasının içinde yer alırken ülkeler kendi öz benliklerini bir biçimde farklı alanlarda korumuşlar fakat ilerleyişe de doğal biçimde ayak uydurmuşlardır. Neticede pek çok yaşam tarzı, tüketim alışkanlıkları, bunlardan mesnet alan yapı modelleri, tüm dünyayı saran bilgi ağının yoğun etkisindeki metropollerde evrensel bir kültür çatısı oluşturmaya başlamıştır. Yaşam tarzları, çoğalan ihtiyaçlar neticesinde değişim içine girip teknolojik gelişmeleri de arkasına alarak Şekil 1.1’de ve Şekil 1.2’de örneği görülen yeni yapılaşmalar ortaya çıkarmıştır. Bu değişimin bir kolu olarak oluşan rezidanslar yeniliklere ve değişimlere kapılarını açarak kendini kendi istekleri düzeyinde ifade edebilen sosyo-kültürel ve ekonomik güçteki kesimin ihtiyaç ve talebini karşılayabilecek şekilde tasarlanmaya başlanmıştır.



Şekil 1.1 : Levent’ten boğaza doğru bakış (Url-101).



Şekil 1.2 : Kent silüetinde değişim (Url-102).

İçerisinde bulunduğumuz yüzyılda ilk örneklerini vermeye başlayan rezidanslar, iş ağırlıklı yaşam biçimlerinin önem kazanmasıyla yaygınlaşmışlardır. Çıkış prensibinde gayrimenkul sahibinin bina yönetimini konutunu kullanmadığı zamanlarda kiraya vermek üzere yetkilendirmesi bulunmaktadır. Bu şekilde müşteri profili genelde yabancı ve yerli işadamları olan kiracılara otel konforunu aratmayan mobilyalı bir konut teslim edilerek ve işletim masrafları kiradan düşülmek suretiyle bina imkânlarından da faydalanması sağlanmaktadır. Böylece sistemden iki taraflı bir fayda elde edilmektedir. Bir tarafta konut sahibi kullanmadığı zamanlarda yapmış olduğu gayrimenkul yatırımından hem gelir elde etmekte hem de işletim masraflarının yükünden kurtulmaktadır, diğer tarafta ise kiralayan tercihleri doğrultusunda konut rahatlığına sahip fakat otel rahatlığını da sunan bir sisteme dâhil olmaktadır (Zengel, 2007). İlk örnekleri, tanımladığı belirli bir yaşam biçiminden ve kısa dönemli kiralama ihtiyacından ortaya çıkan rezidanslarda daha sonra tercihler yerleşik bir yaşama kaymıştır. Belirli bir sosyo-kültürel seviyeye ve ekonomik güce sahip kesimin güvenli, hizmetler sunulan ve pek çok ihtiyaca cevap verebilen sistemlere olan talebi gerek kent içerisinde gerekse kent dışında yeni oluşumlara neden olmuştur. Metropol hayatının devinimi içerisinde kentin yoğun yaşamından kaçışa imkân tanıyan yeni konut kuleleri aynı zamanda belirli sosyal tabakaların kendini özel ifade etme isteklerine de simgesel anlamda cevap vermiştir (Şekil 1.3).

Bu nedenle rezidans konut tipini anlamak amacıyla kent ve konut kavramlarının irdelenmesinin ardından metropol ve kent kimliği kavramlarının üzerinde durulmuştur. Küreselleşmenin merkezini oluşturan metropoller için küresel şehir tanımı yapılmış ve rezidans konut tipinin ortaya çıkış sebepleri araştırılmıştır. İstanbul metropolünde rezidans kavramı ortaya konulmuş ve değerlendirilmesi yapılmıştır. Yeni yaşam tarzları içerisinde zamanın daha hızlı tüketildiği gerçeğiyle

gelecekte konutun gelişim seyrini etkileyecek yeni öngörüler yapılarak konuta ve kente etkileri yorumlanmıştır.



Şekil 1.3 : Akasya Projesi (Url-2).

1.1 Tezin Amacı

Bu çalışma:

- Kavramsal bağlamda kent, kent kimliği, metropol ve konut kavramlarını irdeleyerek birbirleri arasındaki ilişkileri ortaya çıkarmayı,
- Değişen ve dönüşen konut çözümlerinin sebeplerini çözümlemeyi,
- Yeni ve popüler konut tiplerinden “Rezidans” tasarımlarını incelemeyi,
- İstanbul’daki rezidans projeleri üzerine bir alan çalışması yaparak mevcut durumun ve tasarım kriterlerinin ortaya konulmasını sağlamayı,
- Metropol içinde konutun gelişim sürecinin devamına yönelik gelecek öngörülerini ortaya koyarak rezidans modelinin ilerisine ışık tutmayı amaçlamaktadır.

Özetle bu tez çalışması kapsamında kent ve konut kavramlarının değişim geçirerek günümüzün rezidans konut tipini nasıl yarattığı, bu konut tipinin karşılığının çok boyutlu değerlendirildiğinde ne olduğu ve değişimin gelecekte nasıl devam edebileceği sorularına cevap aranmaktadır.

1.2 Tezin Yöntemi

Bu çalışmada:

- Mimarlık, kentsel tasarım, yapı mühendisliği, sosyoloji, psikoloji, ekonomi gibi farklı fakat konuyla ilgili disiplinlerde yerli ve yabancı kaynaklı süreli ve süresiz yayınlara ve internet sitelerine ilişkin araştırması yapılması,
- Çalışma ile ilgili konferans ve seminerlere katılarak bildirilerin ve konuşmaların takip edilmesi,
- Konuta yönelik hazırlanmış ders notları, çeşitli üniversitelere ait hazırlanmış tez ve akademik yayınlar taranarak kavramsal yaklaşımın incelenmesi,
- İstanbul kenti kapsamında yapılacak alan çalışmasına yönelik:
 - Projelerin internet sitelerinin ve tanıtım yayınlarının taranması,
 - Yerinde proje incelemeleri,
 - Konut piyasasında söz sahibi olan uzman kişiler, kurumlar (mimarlar, inşaat firmaları, pazarlama şirketleri, yatırım şirketleri, vb.) ve müşteriler ile görüşmeler yapılması yöntemleri kullanılmıştır.

2. KAVRAMSAL İNCELEME

“Kent ve Konut”, modern yaşamın iç içe geçmiş ve kişilerin yaşam biçimlerini doğrudan etkileyen kavramlardır. Birinin değişimi bir diğerini de değiştirmekte ve yeni bir noktaya taşımaktadır. Toplumsal boyutta değişim ve dönüşümlerin sahnesi olan kentler, barındırdıkları toplumun kaynakları çerçevesinde kültürel ve sosyal biçimlenme süreci içerisinde dirler. Bu süreç kentleri meydana getiren mekansal kurguların başında gelen konut oluşumlarında ise genelde bireysel boyutta temel ihtiyaçları etkilemektedir. Bu anlamda kent ve konutun toplum ve birey boyutlarındaki karşılıklarının ifadesi ve döngüsel yapılarının analizi, günümüzdeki mevcut durumun çözümlenmesine ve tarihsel akıştan gelerek günümüz rezidans tiplemesinin mimari literatürde yer almasına ışık tutacaktır.

2.1 Kent ve Konut Kavramlarının İrdelenmesi

Kent, tanımının yapıldığı zaman ve görüş açılarına göre farklı yönleri ile yorumlanmıştır. Genel tanıma göre kent, tarımsal olmayan tüm üretimin yapıldığı ve denetlendiği, dağıtımın koordine edildiği, belirli bir seviyedeki teknolojinin beraberinde getirdiği yoğunluk, heterojenlik ve bütünleşme düzeylerine varmış yerleşme türüdür. U. Radcliff kenti mal ve hizmetlerin; üretim, dağıtım ve tüketim sürecinde, toplumun sürekli olarak değişen gereksinimlerini karşılamak için ortaya çıkardığı ekonomik bir mekanizma olarak; Luis Wriht ise kenti, toplumsal bakımdan benzerlik göstermeyen bireylerin oluşturduğu, nispeten geniş, yoğun nüfuslu, mekânda süreklilik niteliği olan yerleşme ve istatistik değerlerden oluşan olguların toplamı olarak tanımlamaktadır. Emil Durkheim kenti, işbölümü ve dayanışmanın esas olduğu ve bunun sonucunda yapının meydana geldiği bir oluşum olarak resmetmiştir. Sorokin’in kent tanımı ise kümelenmiş gruplardan oluşan bir varlık biçiminde olmuştur (Karakaya, 2007).

Kent, tarımsal olmayan üretimin egemen olduğu, hem tarımsal hem tarım dışı üretimin dağıtım ve denetim işlevlerinin toplandığı, örgütlenme, bütünleşme, ayrı

cinstenlik derecelerinin yüksek düzeyde bulunduğu yoğun bir nüfus odağıdır (Kartal, 1983).

Görüldüğü üzere kent tanımında önemli düşünürler farklı tanımlamalara ulaşmıştır. Bütün bunların dışında genel bir tanıma ulaşmak istersek 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 (TDK, 1998).

Kentlerin genelde sağlık ve altyapı hizmetleri, arazi kullanımı, konut, ulaşım ve benzeri konularda ileri sistemleri bulunmaktadır. Bununla birlikte kentlerin gelişmişlik konsantrasyonu, içerdiği toplum ve iş olanaklarının karşılıklı etkileşimini her ikisinin de yararına olacak şekilde kolaylaştırmaktadır.

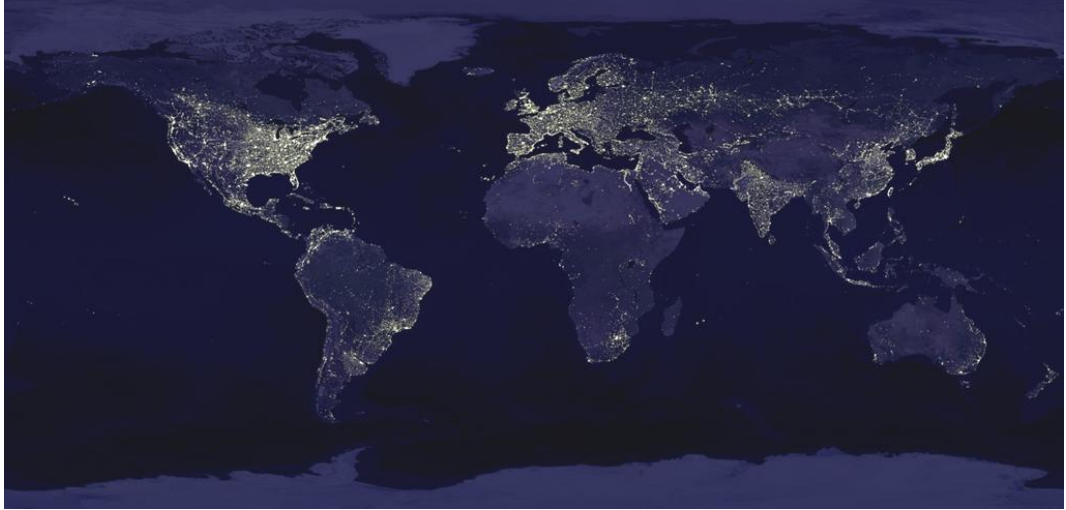
2.2 Metropol ve Kent Kimliği Kavramlarının İrdelenmesi

Konut çözümlerinin rezidans modelini yaratma sürecinde toplumun geçirdiği sosyal, kültürel ve ekonomik değişimler büyük rol oynamaktadır. Bu değişimler özellikle insan yoğunluğunun yüksek olduğu metropollerde gözlenmektedir. İstanbul metropolünün kent kimliği kapsamındaki modern hayat görüşünün rezidans yapılarına ihtiyacı ve bu yapıların kente artı eksi katkısı rezidansların analizinde önemli verilerdir. Bu nedenle rezidans tipini anlamada öncelikle metropol ve kent kimliği kavramları üzerinde durulmalıdır.

Çeşitli iletişim ağlarıyla birbirine bağlı olan dünyada ülkeler arası etkileşim kültürleri, yaşam biçimlerini, tüketim alışkanlıklarını ve bunlara bağlı olarak konut tasarımlarını değiştirmektedir. Bu değişim kent kimliğini de etkilemekte ve ortaya dönüşüm içerisinde olan bir metropol yapısı çıkmaktadır. Metropol alanlardaki çeşitli ve fazla sayıdaki değişkenden dolayı bu alanların basit, kesin ve tüm dünyada kabul görmüş tek bir anlamı yoktur. Tanım farklı parametrelere göre değişmekle beraber bazı temel kavramları içerisinde barındırmaktadır.

- Bunlar arasında sayılabileceklerden bazıları:
 - Nüfus: Metropoliten alanların merkezi nüfus yoğunluğu yüksek olan kentsel yerleşim bölgeleridir (Şekil 2.1).

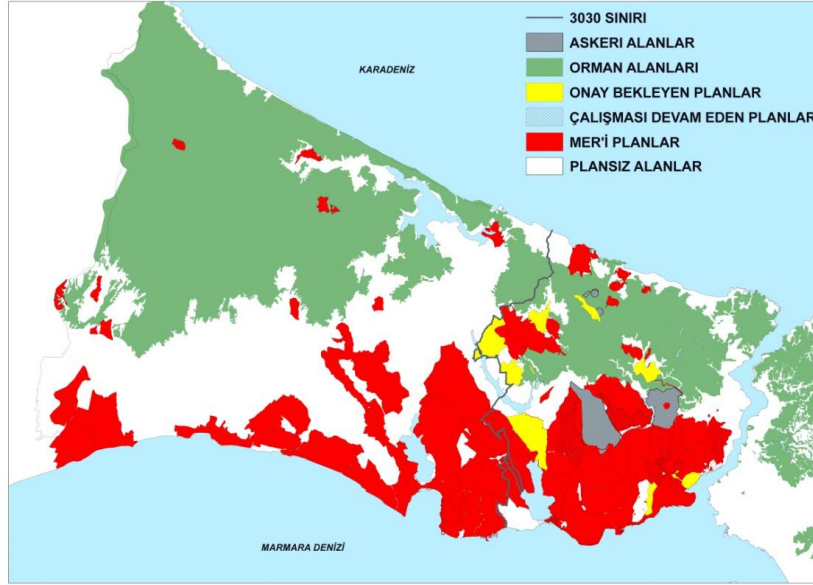
- Çoklu merkez: Merkez şehir ve banliyölerden oluşan metropoliten alanda bölgelerden biri olan merkez şehir yoğun nüfusa sahiptir. Ekonomik, idari ve sosyal açıdan kentin merkezini oluşturur. Banliyö bölgeleri ise merkez şehre göre ikincil derecede önem taşırlar. Bununla beraber merkez şehir ve banliyölerin birbirleriyle ciddi boyutta sosyal ve ekonomik bağlantıları bulunmaktadır. Bu ilişkiler yumağı ortak gereksinimler çerçevesinde gelişmekte ve merkez şehirle banliyölerin iç içe birbirine geçmiş ve birbirlerinden ayrılamaz yapısını oluşturmaktadır. Metropol kentlerde her bölgenin kendine özgü önem kazanması çoklu merkez kavramını beraberinde getirmiştir.
- Bölümlenme: Nüfusun çok merkezli dağılımı idari birimlerin de çok merkezli olmasını ve tek bir noktadan değil bu merkezlerle göre bölümlenmiş bir organizasyonu gerektirmektedir. Bu durum aynı şekilde barınma, çalışma, üretim gibi işlevlerin de çok merkezli dağılımına sebep olmuştur. Merkez şehre yakın alanlar genelde iş ve ticaret, dışa doğru ilerledikçe de barınma ve endüstri alanları bölümlenmiştir.



Şekil 2.1 : Dünyanın gece görünüşünün uydu fotoğrafı (Alberti ve diğ., 2003)

Metropoliten alanlarla ilgili yapılacak doğru analizler, genel anlamda metropol planlamasında (Şekil 2.2) ve yapısal oluşumlarda kentlere kendi kimlikleri ile uyumlu yaşam mekanları kazandırılmasında etkili olacaktır. Bu sebeptendir ki metropoliten alanlarda çok hızlı büyüme, plansız ve kontrolsüz gelişme, kırsal

alanlarla ilişkilerin kesilmesi, trafik ve ulaşırmadaki zorluklar, olanakların adil kullanılmayışı, farklı gelir seviyesindeki sosyal sınıfların oluşması ve yerleşmelerindeki ayrışmalar kentsel faaliyetlerin yüksek maliyetli olmasına sebep olmaktadır. Bu sorunlar metropol hayatına uyumlu planlamaların oluşturulmasına ve tasarlanacak mekanların dinamik kent yaşamındaki işlevsel ve altyapısal durumlarına da ışık tutabilir. Toplumsal değişimin ve gelişimin bir aracı olan planlama gelecek hedeflerinin belirlenmesi ve uygulamasında vazgeçilmez bir yöntemdir.



Şekil 2.2 : İstanbul Büyükşehir Belediyesi mozaik plan çalışması
(İ.B.B. Planlama Müdürlüğü, 2005)

Metropoliten planlama bu açıdan iki aşamalı bir yapı sergiler:

1. a. Ekonomik ve sosyal koşullar
b. Arazi ihtiyacı ve yer seçimi
c. Fiziksel çevrenin yapısı kriterlerini kapsayan gelecekteki durum modelinin tasarımı
2. Tasarlanan duruma ulaşmak için gerekli koordinasyon ve faaliyetlerin programlanması

Fiziksel, ekonomik, sosyal ve idari olarak başlıca dört yönü olan metropoliten planlamanın esasları ise:

1. Planlama kapsamlı olmalı ve bütün sosyal gruplar ile her tip işlevi içine almalıdır.

2. Düzen ve hiyerarşi, planlamada bütün işlevleri, birbirine bağlı faaliyetlerden meydana gelen koordine bir sistemin parçaları haline getirebilmek için vazgeçilmez iki faktördür.
3. Geleceğin şehirde değişme ve gelişme çok büyük olacaktır. Bu durum dördüncü bir boyut olan zaman boyutuna daha çok önem verilmesini gerektirecektir.
4. Geleceğin şehirleri çeşitli ölçeklerde yapılacaktır. Eskiden şehirler yalnızca insanlar için insan ölçeğinde idi, şimdi ise insan ve araç ölçeğinde olmak zorundadırlar. Belki de bu ölçeklerin sayısı zamanla artacaktır (Ankara Devlet Planlama Teşkilatı, 1997).

Metropolitan bölgenin kimliği yukarıda sayılan esaslar ile ekonomik, siyasi, sosyal ve kültürel bileşenler tarafından oluşturulmaktadır. Bu çerçevede kent planlaması, bütünün yerleşim kurgusunu belirlediği gibi bir yandan da içinde barındırdığı kişilerin birbiri ile olan ilişkilerinin sınırlarını çizen, toplumun organizasyonuna kaynak oluşturan ve yaşam tarzları ile tüketim alışkanlıklarını belirleyen bir karakter sergilemektedir. Ekonomik gelişmelerin bir ürünü sayılabilecek metropoller, barındırdıkları kültürleri, kendine özgü sosyo-ekonomik ve kolektif yapılarını yansıtır. Bununla birlikte küreselleşen dünyada teknolojik gelişmelerin, iletişim ve bilgi ağlarının yoğunlaştığı yerlerdir. Bu nedenlerden bulundukları ülkelerin önemli bölgeleri oluşturan metropoller, ulusal ekonomiden çok uluslararası ekonominin bir birimi halini alırlar. Barındırdıkları toplumun ekonomik yapısı aynı zamanda kendi gelişmelerinin göstergesidir. Geçmiş kentleri günümüz metropollerinden en önemli özellik farklılaşan ekonomileridir. Ülkedeki tüketimin en yüksek seviyede olduğu yerler olan metropoller bu tüketimi karşılamak amacıyla üretimin de yüksek olduğu ve para ekonomisinin döndüğü bölgelerdir. Dünya ile durmaksızın bağlantı kurulan metropoller pek çok işleve kapılarını açtığı ve verimliliği ön plana çıkardığı için pek çok farklı kültürü de bünyesinde toplamaktadır. Bir kentin metropol olabilmesi için gerekli koşulları sıralayacak olursak:

- Sosyo-kültürel açıdan kozmopolit kimlik içermesi
- Organik bir bütünlük içermeyen fiziksel ve toplumsal anlamda çeşitlilik göstermesi
- Para ekonomisinin dönmesi

- Büyük kent ve nüfus yoğunluğunun olması
- Dünya kentleri, devletlerin ve onların biçimlendirdiği enerji merkezleri olması
- Kapital ve insan gücü birikiminin endüstride kullanılması

Kimlik kavramı, metropolü oluşturan koşullar arasında önemli bir yere sahip olmasından dolayı hem metropolün hem de çevresindeki kentlerin planlanmasında geniş anlamda ele alınmalıdır. Tek bir yapı bağlamında yapılacak kimlik değerlendirmesinde bile bu geniş perspektiften yararlanılmalı ve o yapının kent ile olan ilişkisi irdelenmelidir. Toplumsal ve ekonomik verilerin de katkısıyla çok boyutlu hale dönüşen kimlik kavramı sadece fiziksel özelliklerle yapıya veya kente kazandırılacak bir özellik değildir (Şekil 2.3). Gerçek kimlik kavramı bütünün değerlendirilmesiyle doğru olarak ortaya konulabilecektir.



Şekil 2.3 : Sinpaş Ottomanors Projesi (Url-103).

Popüler bir kavram haline dönüşen bazen bir yapıyı, bazen bir bölgeyi, bazense tüm bir kenti kapsayan yeni kimlik kazandırma konusu kentleşmenin dinamik bir süreç olmasından ötürü yapay yapısından sıyrılamayarak kente ve topluma yabancı görüntüler oluşturmaktadır. Kimlik kente enjekte edilecek yapay bir kavram değildir. Tarihsel süreç ve o sürecin içerisinde gelen verilerle şekillenen kimliğin çözümlemesi yapılmadan, ekonomik, sosyal, psikolojik, kültürel alt sistemler incelenmeden, kente veya çevresine bir yapıdan hareketle kimlik önerisinde bulunmak başarı sağlamayacaktır. Kent kimliği karmaşık ve çok boyutlu bir kavram olup doğal bir süreç içinde kentin dönüşümü sonucu ortaya çıkar. Kent dönüşümleri, insanların sosyo-ekonomik ve kültürel yapılarının değişimlerinin bir sonucu olarak

sindirilmiş bir gerçeklik olup, yaşam alışkanlıklarının ve tüketim kültürünün olağan bir uzantısıdır. Tek bir yapı düzeyinde ise kimlik olgusu; yaşam tarzlarının değişimi sonucu oluşan çevre gereksinmelerinin çeşitliliği, yeni yapı teknolojileri, çevre koşulları ve yeni işlevlerin bir sonucu olarak ortaya çıkar. Taklit etmeden, talep ve kaynakları doğru kullanarak yapıları inşa etmek ve bu biçimde kentleri planlamak “kimlikli” fiziksel mekânlar yaratmanın en doğru yoludur (Simmel, 2002).

Konut mimarisi üzerinden bir okuma, aslında metropol insanının etken olduğu bir alanı keşfetmeyi sağlamaktadır. Konut, yalnızca değişen barınma örüntülerinin, kültürel talep ve beklentilerin dışavurulduğu bir nokta olduğu için aktif insanı görmeyi sağlamamakta; aynı zamanda da, bir karşılaşmalar alanı tanımlamaktadır. Orada modernleşme süreçlerinin başlamasıyla birlikte kamu otoritesinin etkinlik alanıyla çeşitli toplumsal grup ve sınıf değerleri, giderek kişisel, bireysel tercihler kesişmekte, dolayısıyla, evin bir mikrokozmos olduğu söylenebilmektedir (Tanyeli, 2004). Tek bir birim şeklinde düşünülen yapı kavramı aslında metropol ve planlaması ile ilgili koşulların analizi sonucunda çok yönlü bir hal almaktadır. Dolayısıyla yaşama mekânlarının kent ile olan ilişkisinin anlaşılmasının, sağlıklı bir yapılaşmanın meydana gelebilmesinde oldukça büyük bir önemi vardır.

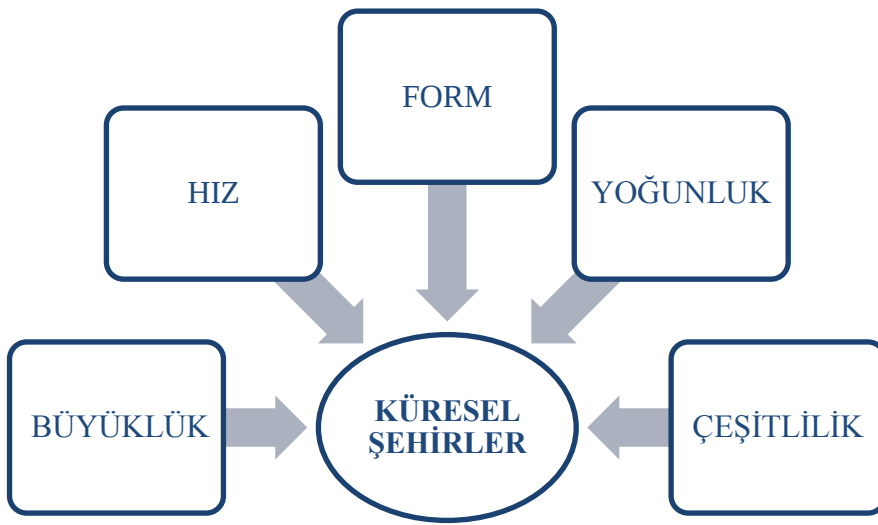
Bu çalışma için örnek model seçilen rezidans konut tipi için metropol yaşamı ve kent kimliği kavramları bazı sorunsalları da beraberinde getirmektedir. Bunlar arasında, altyapısı, kullanıcılarının toplum içindeki sosyoekonomik durumları ve buna bağlı olarak oluşan kent içindeki yaşam biçimleri ve tüketim alışkanlıkları (Şekil 2.4), metropol kavramı içinde kentin kimliğinin yapıyı ne kadar kabul edebileceği, toplumsal iş bölümü açısından ele alındığı zaman kentin hangi bölümlerinde yer almasının kullanıcı ve kent için doğru olacağı sayılabilir.



Şekil 2.4 : İstanbul Sapphire Projesi cephe detayı (Url-44)

2.3 Küresel Şehirlerin Analizi

Ülkelerin yaşadıkları küreselleşme sürecinde, kentleşme deneyimleri, izledikleri ekonomik gelişme stratejileri ile siyasal rejim ve yönetimlerinin niteliklerine göre farklılıklar göstermiş, her dönem kendine özgü bir kent tipini yaratmıştır. Günümüz kent tipi olan küresel şehirlerin analizi kent kaynaklı ama aynı zamanda kente etki eden faktörlerin incelenmesiyle olabilecektir. Yapılan analizde kullanılan, büyüklük, hız, form, yoğunluk ve çeşitlilik olmak üzere, beş başlık Tate Modern’in 20.Haziran–27.Ağustos.2007 tarihleri arasında düzenlediği “Küresel Şehirler” sergisinden seçilmiştir (Şekil 2.5) (Tate, 2007).

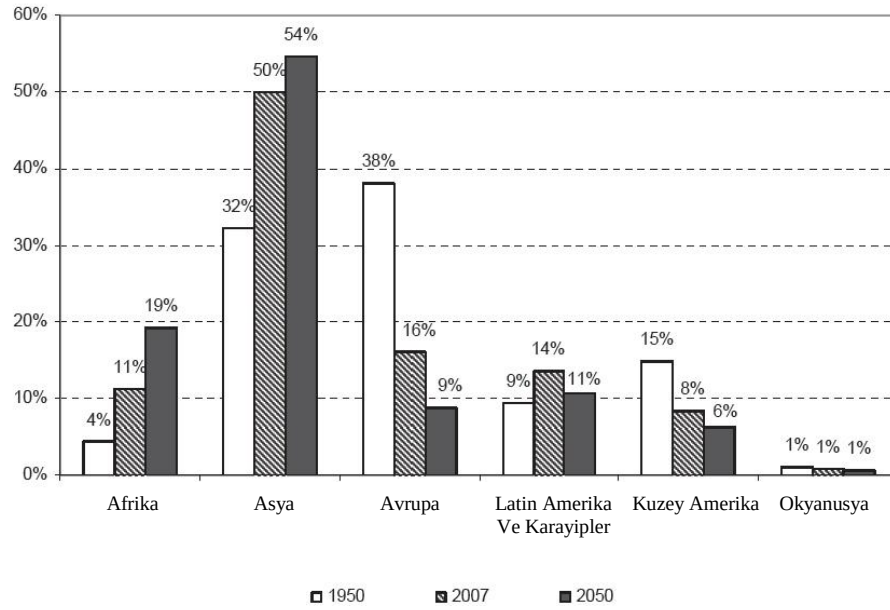


Şekil 2.5 : Küresel şehirler şeması

2.3.1 Büyüklük

Şehirler artan biçimde küresel insan, sermaye, kültür ve enformasyon akışının odağındadırlar (Şekil 2.6). Geçtiğimiz 30 yıl boyunca sahip oldukları finansal komuta merkezleri rolü, kentsel yığınlar halinde, çoğu zaman çok merkezli yeni tip bir yayılım yaratarak genişlemiştir.

Şu anda 10 milyondan fazla nüfusa sahip 26 mega-şehir bölgesi bulunmaktadır (Çizelge 2.1) (Brinkhoff, 2010). Ayrıca yaklaşık 450 şehir bölgesinde de nüfus 1 milyonun üzerindedir. Hepsi birlikte toplam 1 milyardan fazla insanı görece olarak küçük bir dünya yüzeyinde barındırmaktadır. 50 milyondan fazla sakini olan kentleşmiş alanlara doğru daha da genişledikçe halen yaşamakta olan ve yeni gelenlerin kapladığı alanın iklim değişikliğine ve dünyanın ekolojik dengesine doğrudan etkisi olacaktır.



Şekil 2.6 : Kıtalarla göre dünya kent nüfusu dağılımı, 1950-2007-2050 (United Nations, 2008).

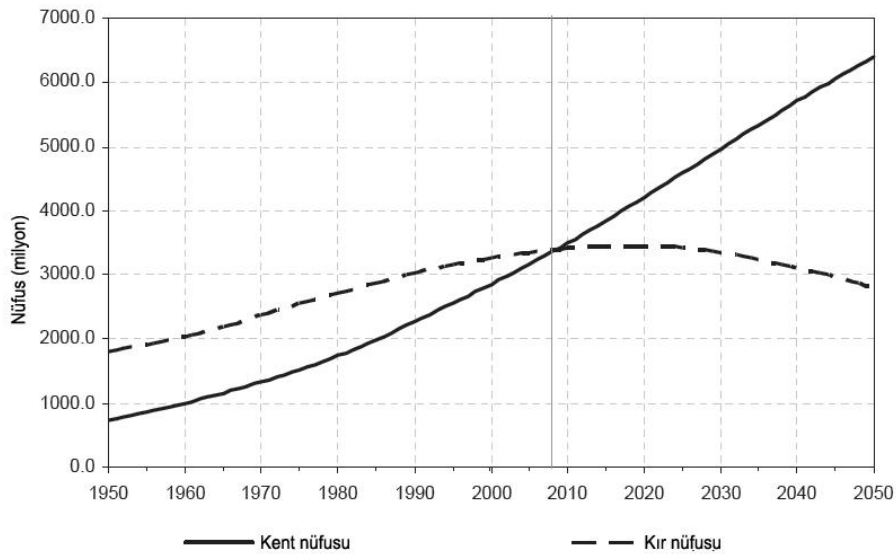
Çizelge 2.1 : Ocak 2010 verilerine göre nüfusu 10 milyonu geçen dünya kentleri sıralaması (Brinkhoff, 2010).

1	Tokyo	Japonya	34,000,000
2	Canton	Çin	24,200,000
2	Seul	Kore (Güney)	24,200,000
4	Mexico City	Meksika	23,400,000
5	Yeni Delhi	Hindistan	23,200,000
6	Bombay	Hindistan	22,800,000
7	New York	Amerika Birleşik Devletleri	22,200,000
8	Sao Paulo	Brezilya	20,900,000
9	Manila	Filipinler	19,600,000
10	Sanghay	Çin	18,400,000
11	Los Angeles	Amerika Birleşik Devletleri	17,900,000
12	Osaka	Japonya	16,800,000
13	Kalküta	Hindistan	16,300,000
14	Karaçi	Pakistan	16,200,000
15	Jakarta	Endonezya	15,400,000
16	Kahire	Mısır	15,200,000
17	Pekin	Çin	13,600,000
17	Dakka	Bangladeş	13,600,000
17	Moskova	Rusya	13,600,000
20	Buenos Aires	Arjantin	13,300,000
21	Istanbul	Türkiye	12,800,000
21	Tahran	İran	12,800,000
23	Rio de Janeiro	Brezilya	12,600,000
24	Londra	İngiltere	12,400,000
25	Lagos	Nijerya	11,800,000
26	Paris	Fransa	10,400,000

2.3.2 Hız

Büyümekte olan şehirlerin hızı sosyal ve fiziksel yapılarını dramatik bir şekilde etkilemektedir. Şehirler büyüme hızını farklı derecelerde deneyimlemekte ve değişik biçimlerde özümsemektedir. Bazı şehirler yukarıya doğru büyürken bazıları da dışarıya doğru büyümektedirler.

Kentsel değişimin hızı doğal nüfus artışından olduğu kadar kırsaldan kente göç, iş arayanların şehirlere akın etmesi ve sosyal imkânlardan da beslenmektedir (Şekil 2.7). Bazı şehirler bu değişimi büyümeye yönelik görüşe sahip planlanmış stratejilerle yönetirken diğerleri ölçeğini, dokusunu ve karakterini tamamen değiştiren geliş güzel bir gelişim süreci içerisinde yakalanmaktadır.



Şekil 2.7 : Dünyanın kır ve kent nüfusu 1950-2050 (United Nations, 2008).

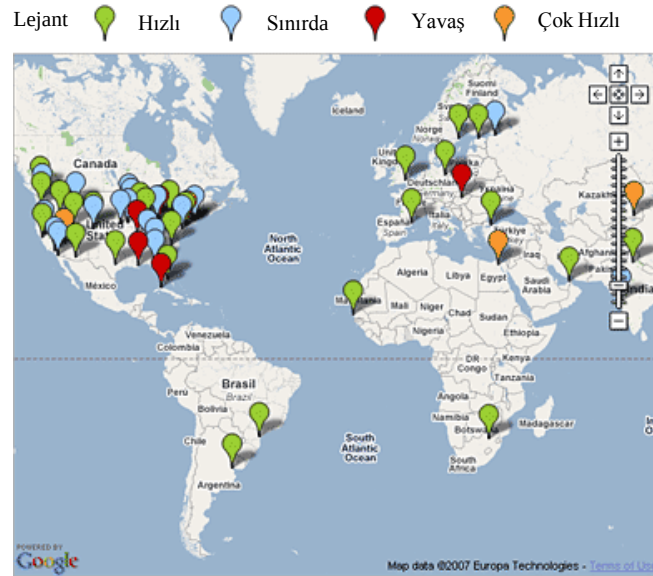
Bu şehirlerin sosyal ve kentsel peyzajları birçok örnekte, spekülative ticari gelişim içerisinde iş alanlarına, ticari bölgelere, alışveriş merkezlerine ve kuşatılmış konut yerleşimlerine hızla dönüşmektedir. Bu değişimler mevcut toplumun ve yeni kent sakinlerinin yaşamlarını doğrudan etkilemektedir.

İstanbul dünyada en hızlı büyüyen 18. şehir olup her saat nüfusu 19 kişi artmaktadır. Son 50 yılda şehir %900, son 10 yılda %27 büyümüştür. Gelecek 10 yılda ise nüfusun 1.5milyon artması beklenmektedir. Günümüzde küresel sermaye ve kültür akışı ile şehirde büyük altyapı düzenlemelerine girişilmiştir. Bunlar arasında iki kıtayı birbirine bağlayan Marmaray projesi, kent merkezini yenilemeye yönelik kentsel dönüşüm programları ve kıyı şeridi için dönüşüm projeleri sayılabilir.

İstanbul ekonomisi için endüstri artık önemli çarklardan biri olmamasına rağmen yine de kent nüfusunun üçte biri endüstride çalışmaktadır. Türkiye'nin üretim tesislerinin üçte biri de hala İstanbul'dadır. Endüstri tesisleri şehrin varoşlarına taşındıkça çok sayıda ihtiyaç dışı endüstri alanı (özellikle İstanbul'un kıyı şeridi boyunca) gelişim alanları haline gelmektedir.

Kentteki bir diğer hız olgusu da kentin yaşam hızıdır. Kentin yaşam hızı, tüketimde yaşanan hızla benzerlikler göstermektedir. Fragmanlaşan hayatta olaylar sindirilmenden es geçilebilmektedir. Kentin içinde eskinin yerine yeninin geçişi ve sürekli buna zorlaması görülmektedir. Yeninin şık albenisi ve görkemi, çevresi ile ilişkisi algılandığında ortaya çıkan bir "ikilik" çıkmaktadır. Yeninin çoğu zaman taklit oluşu ve derme çatmalığı, toplumda yeninin şimdiden eskimiş ve yıpranmışlığına dair bir imge oluşturmaktadır. Şehircilik planları, mimari düzenlemeler, mesnetsiz eklemeler, sürekli yamalanan binalar ve bitmeyen hafriyat çalışmaları bu zihniyetin göstergesidir (Gürsoytrak, 2004).

Fast Company Magazine dergisinin Carnegie Mellon Üniversitesi'nden Doç. Kevin Stolarick yaptığı çalışmaları temel alarak 2007 senesinde seçtiği 30 hızlı kent içerisinde İstanbul'da bulunmaktadır (Şekil 2.8). Kenti hızlı yapan kriterler arasında fırsatların bolluğu, alınan patent sayıları, ileri teknoloji sektöründe genişleme, yaratıcı insan çokluğu gibi çok sayıda madde sayılmaktadır. Fiziksel, kültürel ve entelektüel altyapıya yatırım yaptığı ifade edilen bu kentlerin büyümeyi sağlayacağı öngörülmektedir (Url-137).



Şekil 2.8 : Hızlarına göre işaretlenmiş dünya kentleri (Url-104).

Yaşamın hızlı akışına dair Lafayette Koleji'nden William Berkowitz tarafından yürütülen bir çalışmada metropollerde yaşayan kişilerin yürüme hızları araştırılmıştır. Küçük ve orta boyutlu kasabalarla New York ve Boston gibi metropollerde yürütülen çalışmada, yürüme hızı ile kent büyüklüğü arasında anlamlı doğrusal bir ilişki bulunmuştur. %10'luk bir oranda değişen hız metropollerde daha yüksektir (Milgram, 1983).

Yaşamın akış hızındaki bu farklılık ve artış kentin yapılanmasında ve konutun organizasyonunda metropole özgü özellikleri doğurmaktadır. Rezidansların çıkış nedenleri arasında bulunan kentsel yaşam hızına uyum da bu noktadan kaynaklanmaktadır. Hızlı yaşamın içerisindeki bireyler kişisel veya sosyal anlamda ihtiyaç duydukları hizmetlere aynı hızda ulaşmak istemektedirler.

2.3.3 Form

Uydu fotoğrafları incelendiğinde de görüldüğü gibi insan etkisinin çeşitliliği ve karmaşıklığı şehirleri şekillendirmektedir. Pek çok küresel şehir merkezde planlanmış alanlar içerse de aynı zamanda düzensiz ve organik şekilde gelişmiş alanlar da içermektedir. Bu fiziksel strüktürler her şehrin coğrafi ve çevresel koşullarını aynı zamanda şehrin kültürel, sosyal ve ekonomik sistemleriyle uyumlu hale getirmek üzere ortaya çıkmıştır. Kent formu günlük yaşamı şekillendiren akışların ve güçlerin izlerini taşımaktadır.

Kent formu ve şehir yaşamı arasındaki karmaşık ve yerine özgü ilişkiler düşünüldüğünde, mimarlar ve şehir plancılar bu büyüklükteki ve tarihi geçmişteki şehirlerde pozitif değişim yaratmak için pek çok zorlukla karşılaşmaktadır. Bu durum kimi şehirlerde ortaya çıkan, büyük sayıdaki düzensiz yerleşimler için yeterli altyapıyı sağlamak, potansiyel doğal afetlerden şehri korumak ve atıl altyapı ve endüstri alanlarından şehre miras kalan gelişim alanlarının değerlendirilmesi gibi görevleri içermektedir. Birçok şehir kendi özelliklerini ve bireysel strüktürünü gözardı eden türdeş ve küresel modellerin saldırısına uğramaktadır. Planlama politikalarının ve gelecekteki gelişimlerin kalıcı başarısı kent formunu oluşturan dokuya yapılan müdahalelerin hassasiyetinde yatmaktadır.

Balkanlar'ın en büyük şehri olan İstanbul, Asya ve Avrupa'yı İstanbul boğazı boyunca birleştiren köklü fakat hızla büyüyen bir şehirdir. Genel anlamda iç göçün ezici konut ihtiyacına cevaben İstanbul'un %95'i kentleşmiştir. Resmi şehir

1.839km² olup Londra'dan biraz büyük fakat %30 daha kalabalıktır. Bunun yanında gayriresmi sınırlar şehrin, banliyö yayılımı ve artan iç şehir yaşamı neticesinde durmaksızın genişlemektedir.

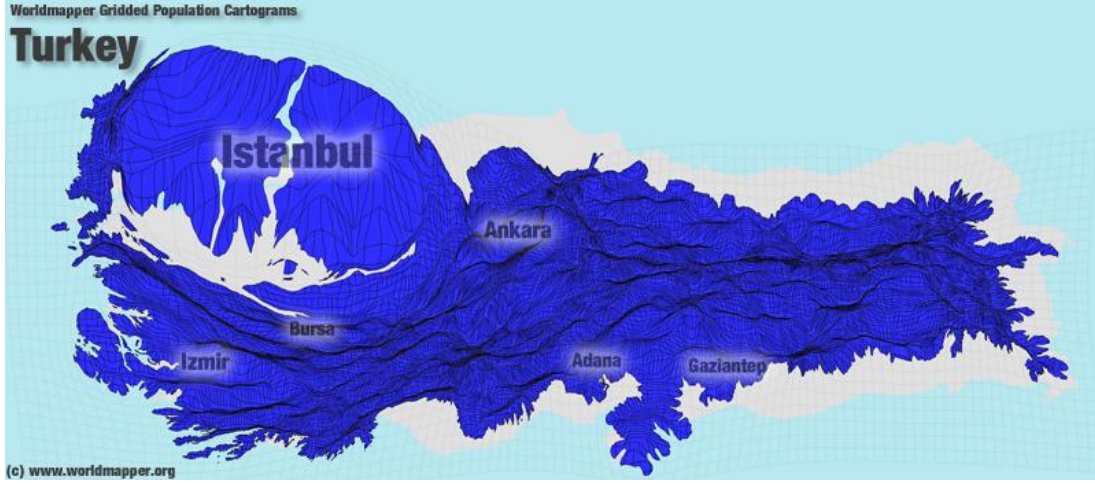
Geçmiş yıllarda kent ihtiyacının baskısı çoğunlukla gayriresmi yollarla karşılanmıştır. Bu durum özellikle konut sektöründe, şehrin sınırlarında bulunan gecekonduların meşrulaştırılmasıyla meydana gelmiştir. Buna karşın daha yeni konut projeleri güvenli kapalı siteler şeklinde planlanmaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi yakın zamanda daha kapsamlı planlama yapma ihtiyacına yönelik olarak İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi departmanını kurmuştur. Bunda amaç proje müzakerelerinin yapısal sürecini tek bir noktada toplamakla beraber bayındırlık işlerine ait projelerin daha etkin yönetilmesidir.

Anahtar rollerden bir diğeri de koordine edilmiş yolcu taşımacılığıdır. İstanbul'daki günlük seyahatlerin üçte ikisinden fazlası hali hazırda çok fazla yüklenmiş toplu ulaşım sistemi ile, üçte birinden azı da özel araçlarla yapılmaktadır. Toplu ulaşım altyapısı durmadan artan nüfusun ağırlığı ile zorlanmaktadır. Bu sebeple özel araçlar dışındaki alternatif seyahatleri teşvik edilmekte, mevcut ulaşım sisteminde de iyileştirmeler planlanmaktadır.

2.3.4 Yoğunluk

Yoğunluk, genelde kilometrekaredeki insan miktarı olarak ifade edilen, belirli bir alanda yaşayan insan sayısı olup şehirlerin gelecekteki büyümeleri üzerine kurgulanan toplumsal tartışmaların merkezinde yer almaktadır (Şekil 2.9). Küresel şehirlerin en belirgin özelliklerinden olan yüksek yoğunluk metropollerde insanların yığınlar halinde yaşamasıyla sonuçlanmaktadır. Değişen iş tanımı neticesinde ve kente dönüş senaryolarının getirisi olarak artmaya devam eden yoğunluk metropolün parçası olarak konut ihtiyacına da yansımakta ve tasarımların bu yönde yapılması gerekliliğini doğurmaktadır. Özellikle metropolün merkezinde yer alan rezidans projelerinde bu gerekliliğin tetikleyici rol olarak tasarımlara yansıdığı görülmektedir. Küreselleşen kentte yabancı sermayenin etkisiyle artan iş imkanı özellikle beyaz yakalı çalışan grubuna yönelik ihtiyacı çoğaltmış, sosyo ekonomik seviyesi yüksek olan bu grubu diğer kentlerden metropollere çekmiş, bu durum da üst gelir seviyesi için konut talebi yaratmıştır.



Şekil 2.9 : Türkiye yüzölçümünün nüfus yoğunluğuna göre eşit dağılım haritası (Worldmapper, 2009)

Yüksek yoğunluklu konutlar özellikle gelişmekte olan ülkelerin yoksul mahallelerinde fakirlik ve aşırı kalabalıklıkla özdeşleştirilebilmektedir. Buna karşın Londra, Paris ve New York gibi metropollerde açık alanlara erişim ve yaygın ulaşım imkanları sağlanarak yoğun gelişim dengelenmekte ve rağbet edilen çevreler oluşturulmasına katkıda bulunmaktadır (Şekil 2.10).



Şekil 2.10 : New York Manhattan'daki yüksek yoğunluktaki yerleşim ve ortasında yer alan Central Park'tan görüntü (Url-105).

Planlama aracı olarak kullanıldığında yoğunluk bilinci, aşırı gelişme ve kalabalıklaşmayı azaltmaya yardım etmekte ya da değerli kent alanının, özellikle toplu ulaşım şekillerinin iyi olduğu bölgelerde ve nitelikli sosyal alanlarda, yetersiz şekilde kullanılmadığından emin olunmasını sağlamaktadır. Yüksek yoğunluk çoğu

zaman yüksek kat ile beraber anılsa da çok sayıda kişinin kompakt ve verimli bir şekilde az katlı binalarda barınabilmesi ve sosyal açıdan samimi ortamlar yaratılabilmesi mümkündür.

Hedefe yönelik tasarım yoğun gelişmeyi, açık alanlara erişim ve iyi ulaşım sağlayarak dengeleyebilmekte ve küresel şehirlerde tercih edilen çevreler oluşturulmasını sebep olabilmektedir. Yoğun kent çevreleri sürdürülebilir şehirler yaratılmasına da olanak tanımaktadır. Dağınık gelişim daha çok arazi kullanımı, daha fazla altyapı demek olup bu boyutta çevreye olumsuz etkileri daha fazla olmaktadır.

2.3.5 Çeşitlilik

Kentsel bağlamda çeşitlilik –bir şehirdeki farklılıklar seviyesi- genellikle şehrin etnik ve ırk kompozisyonu olarak yorumlanmaktadır. Fakat çeşitlilik, yaş ve gelirin dağılımı, eğitim seviyeleri, istihdam sahaları ve o şehirde doğan insanlara karşın yeni gelenler gibi daha geniş bir sahada göstergeler içermektedir. Metropollerin kozmopolit yapıları ve yaşamsal çekim alanı olmaları içerdikleri çeşitliliği zenginleştirmektedir. Tarihin en eski çağlarından itibaren kıtalararası en önemli geçit yerlerinden birinde olan İstanbul'daki çeşitlilik de hem bu jeopolitik konumundan hem de metropol yapısından kaynaklanmaktadır.

Şehirler yeni nüfusu barındırmak için büyüdüğünde, ister yakın çevre kırsalından ister dünyanın herhangi bir noktasından gelmiş olsun, yeni gelenlerin bir arada var olma kapasitelerini test etmektedirler. Çeşitlilik şehrin sosyal bağlılığını farklı yollardan etkilemekte, anlayış ve bir arada yaşamı destekleyerek çeşitli geçmişe sahip insanlar arasında bir dereceye kadar bütünleşmeyi teşvik etmektedir. Diğer taraftan muhtelif grupların ayrı ayrı var olup, sosyal çatışma ve karşıtlık potansiyeli oluşturarak toplumsal ayrılmaya yönelmesine de eşit ölçüde neden olabilmektedir.

Kentsel ayrışma güvenliği güçlendirilmiş kapalı konut alanlarından kuşatılmış ticari bölgelere kadar çeşitli fiziksel formlarda olabilmektedir (Şekil 2.11). Kentsel bütünlük ise toplumun kültürel, sosyal ve ekonomik ihtiyaçlarına hizmet eden canlı ve karma semtlerden beslenmektedir. Daha bütünleşik şehirler, kamuya açık parklar veya erişilebilir toplu ulaşım sistemleri gibi paylaşılan olanaklar çerçevesinde ve toplumu ayırmaktansa daha devamlı ve birleştirici kentsel doku ile oluşturulmaktadır.



Şekil 2.11 : Batı Ataşehir ve Barbaros mahallesinden görünüm (Url-106).

Tüm dünyaya büyük bir hızla yayılan neo-liberal politikalar başa gelen yerel yönetimler vasıtasıyla İstanbul’da da son 20 yıldır yaşanmaktadır. Sermaye sürecinde yaşanan dönüşümler toplumsal ve kentsel açıdan da dönüşümleri tetikler boyuttadır. Kentin küreselleşmeden etkilenen yapısı kentin dinamiklerinin de son yıllarda bunla şekillendiği gerçeğini gözler önüne sermiştir. Ayrıca sanayi toplumundan enformasyon toplumuna geçişle ulus devletin yapısında beliren değişiklikler de küreselleşme sürecinin odağındadır. Toplum bu dönüşüm evresinde sınıfsal ayrımlara daha fazla maruz kalmaktadır.

Kentte yaratılan sosyal eşitsizlik, sosyal ve mekansal ayrışmalara neden olurken bu ayrışmalar kentlerin örüntüsünü de etkilemektedir. Çöküntü bölgeleri artık kent yönetimleri ve küresel sermaye odakları için birer tehdit oluştururken bu bölgeler hızlı bir yıkım süreci içersine girmişlerdir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler bu dönüşüm sürecine geç girmiş olsalar da özellikle metropoller ‘soylulaştırma’ denilen bu dönüşümlerin merkezi olmaktadır (Laçın, 2008).

Soylulaştırma, en basit ve sınırlı tanımıyla, dar gelirliilerin yaşadığı, kent içerisindeki köhneleşmekte olan konut alanlarına, daha üst sınıfların yerleşmeye başlaması süreci olarak ifade edilebilir. Değişimin gerçekleştiği mahallelerde, bir taraftan eski ve bakımsız kalmış konutların yenilenmesiyle gözle görülür fiziksel iyileşmeler yaşanırken; diğer taraftan eski sakinlerin, yerlerini biraz da gönülsüz olarak sonradan gelenlere bıraktığı, literatürde yerinden edilme (displacement) olarak adlandırılan bir süreç yaşanmaktadır (Ciravoğlu ve İslam, 2006).

3. REZİDANS KONUT TİPİNE BAKIŞ

3.1 Rezidans Modelinin Ortaya Çıkışı, Sebep ve İlk Örnekler

Kentte yaşayanların tüm güncel ve gelecek hayat etkinlikleri için nesnel uygulama alanı kentin kendisidir. Bu etkinlikler kenti durmaksızın bir değişim ve güncellenme içinde olmasını sağlar. Tarih boyunca özellikle metropoller, içinde yaşayanın sosyal yapısının her değişiminde, kimi zaman öncekini yok ederek ya da terk ederek yeniden şekillenmiştir (Şekil 3.1). Ancak içinde bulunduğumuz “ilerleme” sürecinin de miladi sayılabilecek Fransız devrimi ve yansımaları, kentlerin hem bütün hem de birim mekânlara ayırmış ve kendi sürekliliği içinde devinen birbirinden koparılmış kontrol merkezlerine çevirmiştir (Asiliskender, 2004).



Şekil 3.1 : Sultanahmet meydanı ve altında Roma-Bizans hipodrom duvarı (Url-107)

Bu kontrol merkezine göre kamusal alanlar otoritenin merkezi haline gelmiştir ve birey bu kontrol altında her türlü ihtiyacı karşılanarak daha az üreten varlıklar haline getirilmeye çalışılmıştır. Bu felsefenin altında yatan mekân anlayışıyla bireylere zaman kavramının sınırlılıklarından dolayı belli yapılardaki konfor ile sahip çıkılma yoluna gidilmiştir. Bu amaçla mekânın toplum üzerindeki etkisini arttırmak için sosyolojik ve coğrafi deneyimlerin bütünleştirilmesi anlayışı geliştirilmiştir. Bu da siyasi otoritenin toplumun kendisi olabilmesi ve yaşam deneyiminin tasarıma aktarılmasıyla mümkündür. Başka bir deyişle mekânı evrenselleştirmek onu tüketmek ve yok etmektir. Mekân mantığının sınırlarını zorlayacak biçimde hız ve aklın mimarisine dönüşecektir (Deleuze, Guattari,1990) (Asiliskender, 2004).

Mekân kendi yerelliğini yaratarak otoritenin baskısından dolayı içinde özel donanımlarıyla bir cennet vaat ederken bu çeşitliliği insanlara kabul ettirecektir. Teknolojinin ve zamanın değişimi sonucu gereksinimler artacak ve ihtiyaçları karşılayan bir yaşamsal etmen haline gelen konfor olgusu farkındalık düzeyini azaltarak, insanların günlük yaşam tarzları içinde onları ağırlayacak zenginlikler içinde yumuşak yataklar haline gelecektir. Bu mantığın en güzel örneklerinden biri de rezidans içinde yer alan fonksiyon zenginliğinin insanlara sağladığı rahattır (Şekil 3.2). Mekân olarak tanımlanan bireyin yaşam alanı konut esas olmak üzere alışveriş merkezinden, ofis... vb tüm işlevlere sahip olabilen yapılar kapsamında kullanıcı eylemleri kontrol altında tutulacak ve özlenen konfor onlara sağlanacaktır (Asiliskender, 2004).



Şekil 3.2 : İstanbul Sapphire Projesi iç mekan tasarımı (Url-44).

Temelde barınma gereksiniminden ortaya çıkan ve bir takım yan işlevlerle günümüz yaşam tarzını kabullenen kullanıcının ihtiyaçlarına cevap veren rezidans yapı tipi

kentteki toplumsal yaşamı bir ölçüde kontrol altına aldığından kent yaşantısını ve planlamasını olumlu ve olumsuz etkilemektedir. Kent ve toplum yaşamını etkileyen rezidansların, olumlu yönlerini geliştirip olumsuz yönlerini de göz önünde bulundurmak, ilerici bir mimari dönüşümü beraberinde getirecektir. Bu anlamda rezidansların kent ölçeğinde başlıca avantajları:

- Kullandığı arazi ve barındırdığı kişi sayısı kıyaslandığında kentten az alan talep etmesi
- Arsadan maksimum kazanç sağlaması
- Düşeyde yer alan düzenlemesi sayesinde maksimum insan barındırması
- Kentin hızlı yaşamına uyum sağlaması
- İçerisindeki barınma dışı işlevleri sayesinde kent yaşamını 24 saat canlı tutabilmesi
- Kentin hemen hemen her bölgesine yayılarak maddi ve sosyal alanda eşitlikçi konut bölgeleri yaratması, zengin kesimin belirli bölgelerde gruplaşmasını ve kentin kozmopolit yapısının bozulmasını engellemesi
- Her yaşta insanın fonksiyonlara güvenli ve kolay ulaşımını sağlaması
- Alışveriş, çalışma, eğlence spor fonksiyonları ile konut birimlerini desteklemesi ve bu alanlarda her çeşit kullanıcı tipine kentsel faaliyetlerden yararlanma olanağı sunması

Kentlerin merkez bölgelerini istenen canlılığa kavuşturmanın ve yaşanabilir kılmanın etkili bir yolu, bu bölgelerde rezidansların bir özelliği olan işlevsel çeşitliliği desteklemek ve çeşitliliği olan ama dengelenmiş bir nüfus yaratmaktır. Ulaşım ile ilgili ilke ise işlevler arasında büyük mesafelerin en aza indirildiği "kolay erişilebilir kent" hedefine yöneliktir. Bu noktada kentin pek çok sorunu üst üste çakışmaktadır. Şöyle ki, kentin otomobil kullanımı esas olarak yaygın bir gelişme göstermesi, yalnızca büyük kayıp/sahipsiz alanların ortaya çıkmasına neden olmaz; bu durum sürdürülebilir ya da çevreyi geliştirici kent kavramı ile de çelişir. 21. Yüzyılda artık çok daha bütüncül ve demokratik, toplumdaki insanları birbirine yakınlaştıran bir kent resmi çizilmektedir (compact city). Bu bağlamda, otomobile

olan bağımlılığı en aza indiren, yaya hareketini ve bisiklet kullanımını artıran, hava kirliliğini ve enerji harcamalarını en aza indiren gelişmiş bir toplu ulaşım modeli ile kolay erişebilir, her şeyi bir araya getiren, endüstriyi değil ama konutu ve çalışma yerlerini, alışveriş alanlarını, toplumsal, rekreatif ve eğitimle ilgili işlevleri yakınlaştıran çözümler beklenmektedir. Ne var ki, kentsel yoğunluk ile ilgili kararlar alınırken, doğaya ve yeşile olan gereksinme göz ardı edilmemelidir. Doğa ile bütünleşme, ekolojik sürdürülebilirliğin en önemli bileşenidir. Yeni binaların yeni çevreleri biçimlendirdiği gerçeği özellikle tümüyle yeni alanlarda açıkça gözlemlenebilmektedir. Bazen de geleneksel bir kent bölgesinde yeni yapılan bir bina, çevre dinamiklerini tamamen değiştirebilmektedir (Şekil 3.3). Örneğin, Paris'te eski bir kent dokusu içinde son derece aykırı ve şaşırtıcı bir düşüncenin ürünü olarak tanımlanan bir takım binalar, gelecekte çevresindeki önemli kent mekânlarını birbirine bağlamış ve çeşitli rekreatif kullanımları kapsayan işlevsel zenginliğiyle bölgenin yeniden yaşam bulmasını sağlamıştır.



Şekil 3.3 : Elit Residence (Url-26).

Kent bağlamında çıkarılacak ders ise, kamuya yarı açık binaların çok amaçlı ve "esnek" kutular olarak tasarlanması ve böylece ana işlevleri dışında kentlilere ve konut sahiplerine günlük yaşamlarını zenginleştirecek ek işlevler sunabilmesidir. Bunun sonucunda hem bina ile çevresi arasında olumlu bir etkileşim doğacak, hem de binaların ana işlevlerinin kullanım potansiyeli artacaktır. Ülkemiz kentlerindeki

söz konusu binaları çevresiyle ve kentle barıştırmak için bu tür yöntemlerden mutlaka yararlanılmalıdır.

Modernizm sonrasında 20–30 yıl boyunca kent ve bina planlamasında doğaya sırt çevrilmiş, doğal çevre yüksek binalar arasında uzanan, işlev ve kullanımdan yoksun tanımsız yeşil alanlara indirgenmiştir (Şekil 3.4). Bu dönemde ortaya çıkan "mega kent" düşüncesi de artık geçmişte kalan bir yaklaşımdır. Geleceğin kentinde binalarla ilgili en önemli iki soru insan-ölçeğinin yani insanın etkinliklerine uygunluğun nasıl elde edilebileceği ve fiziksel çevre duyarlılığının nasıl sağlanacağıdır. Bu bağlamda yüksek yapı ya da alçak yapı seçimi yapmak çok da anlamlı değildir. Yoğunlukla ilgili kararlar alırken yerel sosyal dinamikler ve çevresel değerler dikkate alınarak, o bölge ve kullanıcıları için olumlu ve olumsuz etkileri belirlenmeye çalışılmalıdır. Fiziksel çevre denetimi açısından, kendi kendine yeterli, doğal kaynaklardan daha çok yararlanan ve çevresine daha az zarar veren binalar hedeflenmelidir. Bu hedeflerin söz konusu olduğu bina tasarımlarında mutlaka geleneksel mimari örüntülerin kullanılması gerekmez; çağdaş tasarımlarla da bu ilkelere koşutluk sağlanabilir (Oktay, 2001). Kentlerde var olan çevre ve mekânın fiziksel anlamda en önemli varoluş ilkesi "bütünlük içinde çeşitlilik"tir. Bu ilke ışığında bir yapıya enjekte edilmesiyle oluşan yapıda çeşitlilik kavramı zaman içinde önemli hale gelmeye başlamıştır. Gökdelenler bu anlamda konut kapsamı içinde özde büyük bir kentsel ters dengeleyici olarak kullanılmıştır. Fakat önemli olan nokta işlevlerin, kullanıcı gereksinimleri doğrultusunda yapı içine empoze edilmesidir (Url-108).



Şekil 3.4 : Ataköy 9. Kısım (Url-109).

Günümüzde rezidanslar, pahallı yatırım olmaları ve yatırımcılarına getirdikleri finansman yükünün de sebebiyle bir takım ters etkiler yaratabilmektedirler. Özellikle metropol alanlarında, çıkış nedenlerinin uzağında, rant kaygısı, kullanıcı talepleri, maksimum kazanç istemi sonucu birçok faktör göz ardı edilerek ve yapay bir kent kimliği oluşturarak belirli ekonomik seviyenin üzerindeki kesime hitap eden bir bina tipi olarak kendini gösterebilmektedirler (Şekil 3.5). Bu anlamda gerçekte yeni şehircilik akımı (new urbanizm) ve sürdürülebilirlik gibi birçok kavramı bünyesinde barındıran yapı tipi bir takım avantajlarının yanında dezavantajlarıyla da kent düzenlemesinde kendini göstermektedir.



Şekil 3.5 : Süzer Plaza & Residence (Url-86).

Bunlara örnek şunlar sayılabilir:

- Yanlış yer seçimi ile kent silüetini bozma
- Çevreye adaptasyon zorluğu ile kent kimliğine zarar verme

- Çevresel düzenleme eksikliği ile yalıtılmış bir hapis mekân oluşturma eğilimi ile kentten soyutlanması
- İşlev çeşitliliği ile kullanıcıyı kentten kopartarak kent ile iletişimini sınırlı boyutlarda kurması
- Teknolojik veriler eşliğinde kullanıcıyı yeşilden kopartarak mekanikleşmiş bir yaşam standardı sunma
- Çevresiyle ilişkileri kapsamındaki alınan kararlar neticesinde ayrıştırılmış bölgeler yaratması
- Alt yapı eksikliği

Formları ve yükseklikleri ile kente itibar sağlayabilen, içerdiği işlevler sayesinde kente canlılık ve hareket getiren rezidanslar birçok olumsuz faktörü olumlu bir girdi olarak kente kazandırma potansiyeline de sahiptirler.

3.2 İstanbul ve Rezidans

Dünyanın üretimden çok tüketime ve dış borçlara dayalı olarak kalkınmaya çalışan ülkelerinin azmanlaşarak büyüyen kentleri, bu yarışta yer kapabilmek ve uluslararası sermayeyi kendilerine çekebilmek adına amansız bir rekabete girmiş bulunmaktadır. Özellikle az gelişmiş dünya metropolleri, New York, Londra, Tokyo, Frankfurt gibi “dünya kenti” olabilmek adına her türlü imkânı koz olarak ileri sürerek tüketme ve kontrolsüz ve plansız bir büyüme ile karşı karşıya kalmaktadırlar. Dünya Bankasının raporlarına göre 2030 yılına kadar dünya nüfusuna katılacak olan 2 ila 3 milyar kişinin % 97’ sinin yaşayacağı ve var olan nüfus ve kentsel yoğunluklarının ikiye katlanacağı ön görülen bu mega-kentler arasında İstanbul da yer almaktadır (Yapıcı, 2005) (Şekil 3.6).



Şekil 3.6 : Üsküdar’dan İstanbul boğazı ve kent silüeti (Url-110).

Günümüzde dünya metropollerinin her birinin sahip olduğu değerlere göre üstlendiği bölgesel hatta uluslararası roller vardır. Chicago ve Los Angeles bölgesel öneme sahipken New York, Tokyo gibi şehirler 21. yy ‘a yönelik dünya metropolleridir. Bununla birlikte Londra’nın dünyanın finans merkezi, Paris’in ise dünyanın entelektüel merkezi olması gibi dünya metropollerinin üstlendiği özellikli işlevleri de vardır. Ana hatları ile aktarılmaya çalışılan uluslararası metropol kavramı senaryosunda İstanbul’un yerinin, kimliğinin ve konumunun tartışılarak ortaya konması gerekmektedir. İstanbul’un “ Dünya Kenti” kimliği ancak bu şekilde tanımlanabilecektir.

Dünya üzerindeki 128 merkez arasından seçilen, 40 dünya metropolü arasında yer alan İstanbul, dünyanın en kalabalık kentleri arasında 21. Sırada yer almaktadır (Brinkhoff, 2010). İstanbul’ un metropol tanımına uygunluğu dışında, diğer dünya metropollerini ile benzerlik ve farklılıkları, ülke ve ülkelerarası platformda üstlendiği rol de İstanbul’un kimliğini ortaya çıkartmada temel verileri oluşturmaktadır. Yalnız coğrafi konumu, doğal ve kentsel peyzajlarıyla yada birçok uygarlıklara beşik olan kültür mirasıyla değil, ulusal ekonominin çok güçlü faktörleri ile yaratılmış bir metropol olarak ülkesel ve giderek ülkelerarası bir öneme sahip olmaya başlamıştır. Bununla birlikte İstanbul dünya kenti kimliğinin pekiştirilmesinde en büyük engellerden biri olarak beliren yerel yönetim sorunları çözülmediği sürece İstanbul’ un dünya kenti imajının olgunlaşmasını olumsuz yönde etkileyecek, aynı zamanda İstanbul’ un geleceğine ilişkin ciddi bir vizyonun eksikliği ile birleştiğinde şehrin taşralaşmasına da katkıda bulanacaktır. 1950’lerden itibaren İstanbul’ da görülen gelişmeler, karayolu ağırlıklı ulaşım sistemi ve sanayileşme süreci sıkı sıkıya bağlıdır. Böylece sanayi alanları istihdam ettiği gücü için konut alanlarını çevresine çekmiş, İstanbul belediyesi sınırları dışına taşan konut-sanayi alanları yönetsel sorunlar nedeniyle kentin kontrolsüz gelişimine neden olmuştur. Bu dönem zarfı içinde kendi yetki alanları dışında bocalayan yerel yönetimin sorunları günümüz şartları altında da devam etmektedir. Günümüz dinamik ve modern toplumunun sosyo-ekonomik, siyasi beklentilerine cevap vermede yetersiz kalan bu yönetim felsefesi kamu yönetiminin, yerel düzeyde örgütlenmesini ve dolayısıyla ideal yerel yönetim bilincinin oturması yolunda bütüncül ve uzun dönemli çözümlere ulaşmasını engellemektedir (Çubuk, 1994).

Tek İstanbul'dan veya merkezden söz etmek mümkün değildir. Geniş ve yaygın bir coğrafya olan İstanbul'da kentin farklı bölgeleri birbirine bağlanmamıştır. Yerleşik bir tren, metro ağı olmadığı ve ulaşım sadece karayoluyla yapıldığı için şehrin bütünlüğünden, entegrasyonundan ya da bir merkezinden söz etmek mümkün değildir. Şehir birbirinden kopuk, birbirine uzak, birbiriyle ilgisiz bölgeler ve mahallelerdir. O bakımdan İstanbul'da bir ortak kültürel dokudan da söz edilemez. Yani sadece coğrafya olarak değil kültürel coğrafya olarak da bir tek İstanbul yoktur. Bu kültürel kopukluk iki ayrı uçtan beslenmektedir. Birincisi gitgide daha hızlanan ve sertleşen bir gettolaşma olmasıdır. Bunu tetikleyen ana sebep göç ki, bu, İstanbul'un ana sorundur. Yılda yüzde 4 nüfus artışı ve yüzde 14 araç artışı ile bu kent sadece taşınmaz bir insan yükü üretmekle kalmayıp aynı zamanda birbirini dışlayan kültürel coğrafyalar da oluşturmaktadır. Farklı kentlerden göç etmiş nüfusun topluca oturduğu mahalleler bir diğerine kapalıdır. Bundan hareketle kentin 'eskileri' veya 'yerleşikleri' de kendilerini siteler, 'kent'ler, 'konak'lar kurarak dışarıya kapatmakta ve sonuçta birbirini duymayan, anlamayan, tanımayan cemaatler oluşmaktadır (Kahraman, 2009).

İstanbul kentinin yaşadığı yerel yönetim örgütlenme sorunlarının bir diğer önemli nedeni ise planlamada olan yetersizliklerin yoğun nüfusu kaldıramayarak deforme olmaya başlamasıdır. Planlamada göz önünde bulundurulmayan işlevlere yönelik arazi kullanımları arasındaki ilişkiler, işlevsel bağılıklar, şehir planlarının ekonomik ve sosyal nitelikleri gibi kavramlar arka plana atılmıştır. Bu amaçla 1967 yılında planlama için hazırlanan ön raporlarda Prof. Piccinato 50 km. yarıçapında bulunan İstanbul metropoliten alanının gelişimini etkileyen fiziksel ve ekonomik faktörleri çok daha geniş bir alan içinde düşünmek gerektiğini savunmaktadır (Kortan, 1999). Tarımsal üretim, sanayi, turizm ve doğal kaynaklar, deniz ulaştırması, yol şebekesi bu geniş alan içinde bütünlüğü sağlayacak bir yönde planlanabildiği takdirde kalkınma yönünden yararlı bir organize yapı kurulabilecektir. Klasik dairesel planlama(radial cocentric) gelişimi durdurarak doğrusal açık bir sistemin (linear) tercih edilmesi, aşırı yoğunlaşmayı önleyecek ve çeşitli fonksiyonel değişim, imkânlarına daha iyi cevap verebilecektir (Şekil 3.7). Planlamada bir diğer önemli nokta ise yapılacak olan değerlendirme de metropoliten alanın çevre yerleşimleri ile değerlendirilmesi olacaktır. Böylece yönetsel boşluklardan oluşan dağınık ve rastgele bir yerleşme modeli yerini organize olmuş bir bütüncül kent omurgasına

bırakarak, kentin yerleşimi ile ortaya çıkan ekonomik, sosyal, kültürel ve politik tablo daha net okunabilecektir. Bu açıdan bakıldığında bir kentin toplumsal iş bölümlerinin belirlenmesinin ve yönetsel bir örgütlenmenin oluşmasının, kent kimliğinin ortaya konması açısından ne kadar önemli bir rol oynadığını görmekteyiz. Kentin yapılaşma biçimlerini, bünyesinde barındırdığı renkleri ile yaşam biçimlerini, tüketim kültürünü ve planlama şekillerini ortaya çıkaran bu özellik gerek ülke bazında gerekse ülkelerarası bazda bilgi toplumunun var olma sürecinde küresel dünya vizyonuna ne kadar adapte olabileceğinin sinyallerini verebilmektedir (Şekil 3.8). Diğer bir deyişle tek tipleşmeye başlayan dünya yaşam biçimlerini ne kadar özümseyebildiğini ve bu doğrultuda aynılaşmış alışkanlıkların doğrultusunda gelişen yapı birimlerinin ne ölçüde doğru kullanıldığını algılayabilmekteyiz (Çubuk, 1994).



Şekil 3.7 : Luigi Piccinato'nun Önerisi (1957-1967) (Kortan, 1999)



Şekil 3.8 : Esentepe'den Levent'e bakış (Url-111).

İstanbul tarih boyunca çeşitli yolların kesiştiği, ticaretin ve ithalatın yapıldığı kent olarak dünya ile iletişim halinde olan bir merkez niteliğindedir. Bir metropol olarak ve kozmopolit yapısının da katkısıyla farklılıklar içinde çeşitlilik, ekonomi ve yaşam

tarzı sergilemektedir. Farklı ulus ve bölgelerden insanları bünyesinde barındıran İstanbul nüfus açısından da bugün dünyanın en büyüklerinden biridir. Farklı gereksinmelere ihtiyaç duyarak mimarların diğer merkezlerde bulunmayan olanakları kullanmalarını sağlayan kent bu sayede birikim ve deneyim edinmelerine de sebep olmaktadır.

İstanbul yükselen yapıları ile dünyada üst sıralarda yer almaktadır. Nitekim mimarlık eserlerinde; Dünya'daki iletişim ağı sayesinde odak noktalar haline gelen diğer metropollerde görülen yapılaşma biçimi kendini göstermektedir (Şekil 3.9). Bu durum hem konumu sebebiyle bir ticaret merkezi olan İstanbul'un farklılaşan tüketim alışkanlıklarından hem de bu kavramın etkisi altında gelişen yaşam tarzından kaynaklanmaktadır. Belki de bu sebepten dolayı zaman zaman metropolün tarihi dokusunu hiçe sayılarak 21. yy.'ın bir getirisi olan çağdaş yaşam bağlamında gelişen yapı tiplerine, başka çevre ve koşulların ürünleri de olsa, daha çok rağbet edilmiştir. Bundan dolayıdır ki kimi çözümlerin altyapı açısından çevre verileri ile uyumadığı ve kentin silüetine getireceği olumlu etkiden çok onu bozduğu gözlenmiştir. Bu durum modern hayatın elit kesim tarafından talep edilen lüks konut ihtiyacını karşılayamamakta ve kullanılmamaktadır.



Şekil 3.9 : Önde Selenium Twins Residence , Arkada Polat Tower Residence ve Seleniun Residence (Url-112).

Gelişen ekonomi, sosyal yapıda gelir ve kültür uçurumunu da beraberinde getirmektedir. Farklılaşan konut tipleri, ulaşım, zaman kısıtlılığı, değişen yaşam tarzları ve tüketim alışkanlıkları doğrultusunda elit kesime hitap eden bir görev üstlenmektedir (Şekil 3.10). Bir ticaret merkezi ve ülkenin kalbinin attığı yer olarak diğer şehirlerden farklılaşan İstanbul artık yabancılar için bir çekim noktası haline gelmekte ve dünya standartlarına uyum aşamasında değişime uğramaktadır (Url-113).



Şekil 3.10 : Trump Tower dış mekan ve spor alanı (Url-93).

Günümüzde pek çok nitelikli konut sitesinin sağladığı sosyal tesisler, spor merkezleri, kapalı-açık otopark, site güvenliği, profesyonel yönetim, çocuk oyun alanları, düzenlenmiş yeşil alanlar gibi özelliklerin hepsini veya bir kısmını sağlamalarının yanında rezidans yapı tiplerinde ek bir takım işlevler de kullanıcılarına sunulmaktadır (Şekil 3.11). Bu yapı tipine asıl talebin ortaya çıkmasını sağlayan bu işlevler projeden projeye değişmekte ve bu farklılaşma kullanıcı seçimlerine de yansımaktadır.



Şekil 3.11 : Anthill Residence açık havuz modeli (Url-6).

Bu anlamda otel konforu ve imkânları sunan rezidanslarda concierge, güvenlik, housekeeping, kuru temizleme, vale parking, spor imkânları gibi işlevler zamanla yarışan, yüksek gelire sahip, tek yaşamayı tercih eden ya da sık seyahat eden kullanıcılara sunulmaktadır (Şekil 3.12). Yoğun çalışma temposu içerisinde ihtiyaçlarını gidermek için arayışa girip ulaşmak için zaman ve enerji kaybetmektense bu işlevleri ellerinin altında hazır bulmayı tercih eden kullanıcı profilleri rezidanslara talebi arttırmaktadır.



Şekil 3.12 : Andromeda Residence fuaye (Url-5).

Rezidans'larda yaşayanların çoğu A-B sosyo-ekonomik grubuna dâhil, uzmanlık gerektiren bir meslek sahibi ve 30 yaş üstündedir. İstanbul' da B ve üst gelir

seviyesine sahip bu grup nüfusun yüzde 22' sine denk gelmekte ve bunların önemli bir bölümü rezidans ve lüks konutlarda yaşama özlemi içindedir. Bu durum elit kesimin konut seçimine yönelik talebini de ortaya koymaktadır. Rezidanslara yönelen kullanıcının ev sahibi olmayı sadece bir ihtiyaç olarak görmediği, kendi zevkini yaşadığı mekâna yansıtmak isteyen bireylerden oluştuğu gözlenmektedir (Şekil 3.13). İstanbul metropolünde üst gelir grubunun bir kısmı sessiz sakin kent çeperlerini tercih ederken bir kısmı ise şehirden vazgeçmeyerek rezidans tipi konut yapılarında ikamet etmeyi tercih etmektedir. Kent merkezini tercih eden bu kesim işleri dolayısıyla şehir içinde olması gereken yöneticiler, sanatçılar ve iş adamlarından oluşmakta olup yaş ortalaması kent çeperinde yaşamayı tercih edenlere göre daha düşüktür (Balaban, 2006). Değişen iş tanımları, endüstriyel yapıdan enformasyon toplumuna geçiş, metropollerin artan beyaz yakalı çalışan talebi, kültür sanat etkinlikleriyle sosyal donatıların genelde merkezde yoğunlaşması gibi nedenler bir kente dönüş organizasyonunu ve buna bağlı olarak bilinçli tüketici talebini de beraberinde getirmektedir.



Şekil 3.13 : Anthill Residence dış cephe modeli (Url-6).

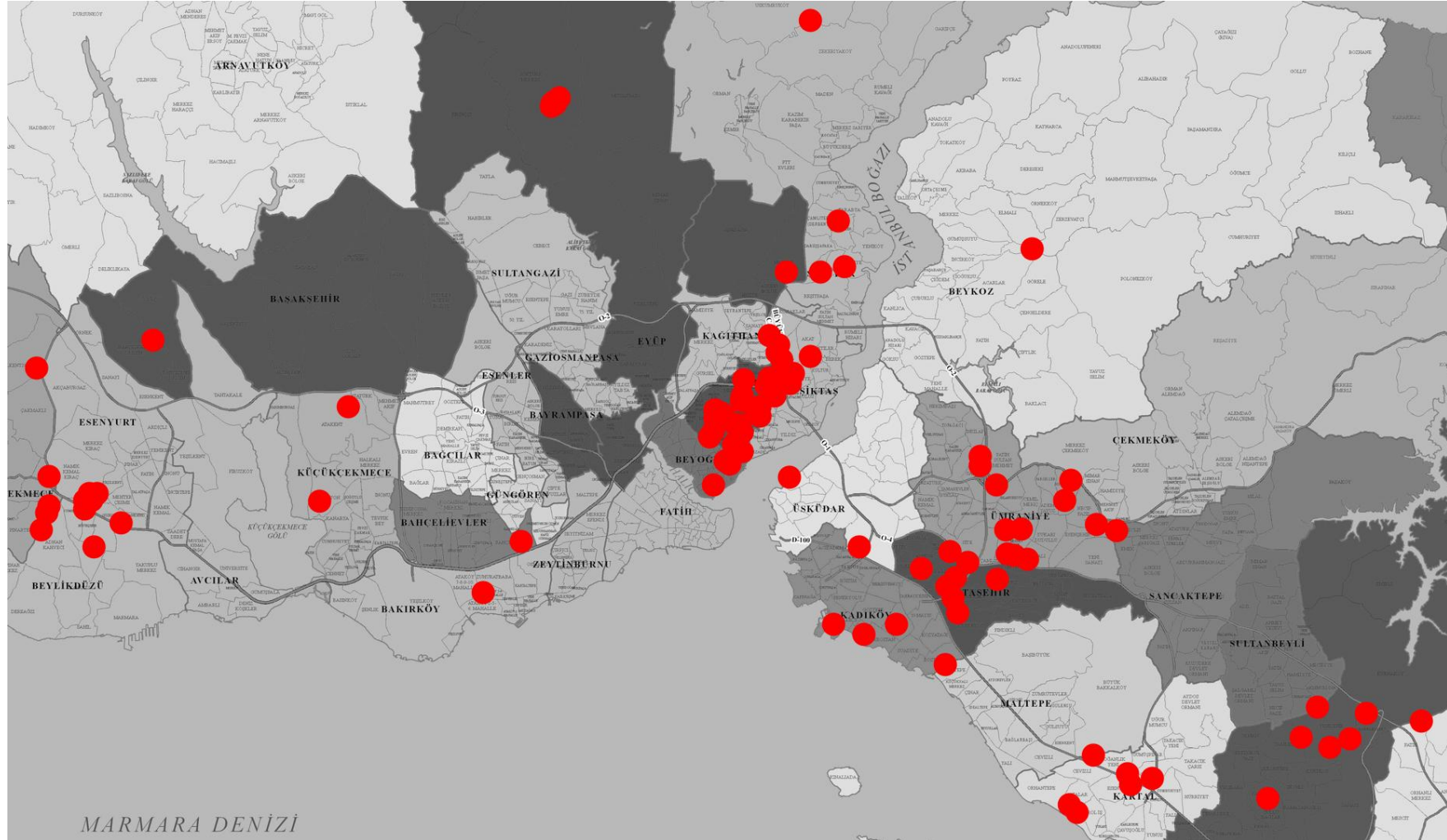
İstanbul'da son 15 senedir görülmeye başlanan rezidans konut tipi tüketici talebindeki yoğun artış sebebiyle metropolün geneline yayılım içerisindedir. Bu

noktada yapılacak çalışma, İstanbul ölçeğinde modelin analizi ve farklı boyutlarda yarattığı etkiler anlamında değerlendirilmesi açısından önemlidir. Böylece hem günümüz koşullarının anlaşılması hem de gelecekte kent ve konutun gelişimine ilişkin öngörülerde bulunulması mümkün olacaktır.

3.3 İstanbul'daki Rezidans Projeleri

Bu bölümde tez kapsamındaki hedeflerden biri olan “İstanbul'daki Rezidans Konut Tipi” tanımına ulaşmak için İstanbul ilinde halen kullanılmakta olan, inşaat halinde olan ve projesi kesinleşmiş olan rezidans projeleri üzerinde bir araştırma yapılmıştır. Projeler seçilirken ayırt edici kural olarak proje adlarının içerisinde ve/veya proje tanıtımlarında “rezidans” teriminin geçiyor olması kabul edilmiştir. Buna göre İstanbul ili idari sınırları içerisinde ocak 2010 tarihi itibarıyla belirlenen yaklaşık 120 adet rezidans projesinden 100 adet proje rastgele seçilerek çalışma başlatılmıştır.

Öncelikle proje isimleri alfabetik sıraya göre listelenmiş ve bulundukları kıta, ilçe ve semt bu listeye eklenmiştir (Çizelge A.1). Projelerin kent sathındaki dağılımlarının tespiti ve bu dağılımın eşit yoğunlukta olup olmadığının ortaya konması, bu şekilde de yeni yapı tiplerinin kent içerisindeki gelişimlerinin ardındaki sebepler hakkında fikir yürütebilmek amacıyla tespit edilen 100 adet rezidans projesi için haritalama çalışması yapılmıştır. Bu çalışma için taban seçilen “İstanbul İli İdari Sınırları Haritası” olarak “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun” çerçevesinde oluşturulan ve 03.04.2010 tarihinde yayınlanan harita kabul edilmiştir (İ.B.B., 2008) (Şekil 3.14). Büyükşehir Belediyesi tarafından kanun kapsamında İstanbul'da 41 olan ilk kademe belediyelerinden 37'sinin tüzel kişiliği sona erdirilerek 8 ilçe belediyesi oluşturulmuş, 32 olan ilçe sayısı da Eminönü'nün kaldırılması ve Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe ve Sultangazi'den oluşan 8 yeni ilçeyle birlikte 39 olmuştur. Taban haritanın üzerinde şehir içerisinde bulundukları yerlere göre dairesel lekeler olarak işaretlenen rezidans projelerinin kent coğrafyasındaki dağılımı elde edilmiştir (Şekil 3.15).



Şekil 3.15 : İstanbul İli İdari Sınırları içerisindeki 100 adet rezidans projesi haritası

Harita üzerinde işaretlenen 100 adet proje dağılımına bakıldığında bu dağılımın kent genelinde homojen bir yapı sergilemediği, belirli bölgelerde kümeleşmeler yarattığı, iki kıtadaki dağılımın eşit olmadığı, Avrupa yakasındaki rezidans projelerinin toplamın %60'ını oluşturduğu görülmüştür (Şekil 3.16). En fazla proje olan ilçeler olarak da 24 adetle Şişli, 11 adetle Ümraniye ve 8 adetle Ataşehir ilçeleri tespit edilmiştir. Bu 3 ilçedeki projeler toplamı İstanbul'daki tüm rezidans projeleri toplamının üçte birinden fazladır.

Asya kıtasındaki ilçelere göre rezidans projelerinin (40 adet) alfabetik dağılımı şu şekildedir:

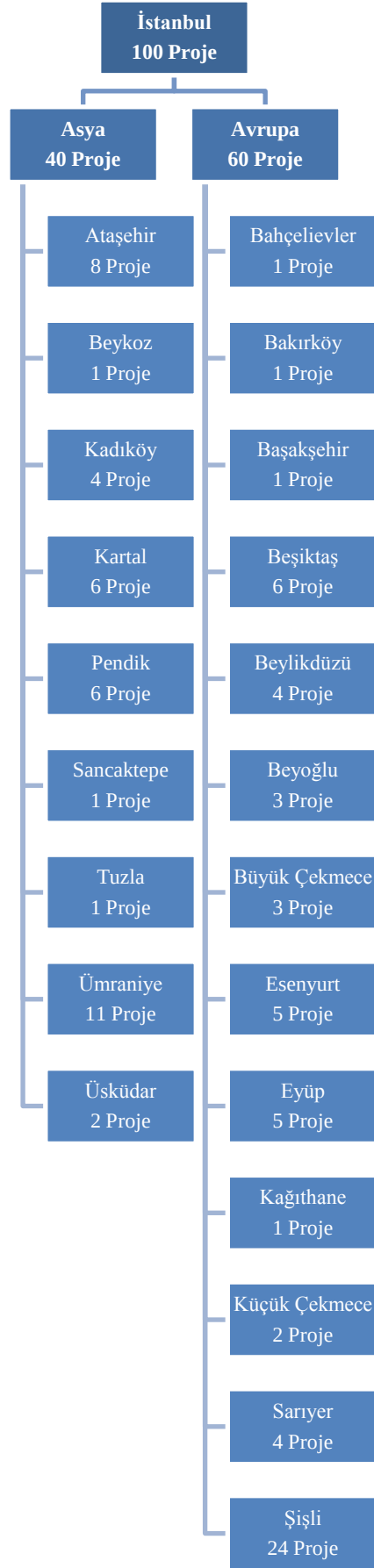
- Ataşehir (8 Proje): Andromeda Residence, Dumankaya İkon, Flora Residence, Global Residence, My Towerland Residence, Palladium Residence, Uphill Court Residence, Varyap Meridian
- Beykoz (1 Proje): Acarkent Residence
- Kadıköy (4 Proje): Dilman Towers Residence, Göztepe Park Residence, Paragon Residence, Park Residence
- Kartal (6 Proje): Dragos Royal Towers, Dumankaya Vizyon, Seyba Residence, Uprise Elite Residence, Uptwins Deluxe Residence, Soyak Evreka Residence
- Pendik (6 Proje): Atlantis Premium Residence, Atlas Residence, Çam Koza Residence, Doğa Ata Residence, Martan Residence, Trend Ekstra Residence
- Sancaktepe (1 Proje): Şelale Premium Residence
- Tuzla (1 Proje): Royal Park Residence
- Ümraniye (11 Proje): Antrium Residence, Buyaka, Canan Residence, Dream Towers Residence, Eltes Gold Residence, Londra Tower Residence, Pegasus Residence, Polaris Residence, Sevim Residence, Twins Residence, Dora Park Residence
- Üsküdar (2 Proje): Akasya, Sözbir Royal Residence

Avrupa kıtasındaki ilçelere göre rezidans projelerinin (60 adet) alfabetik dağılımı ise şu şekildedir:

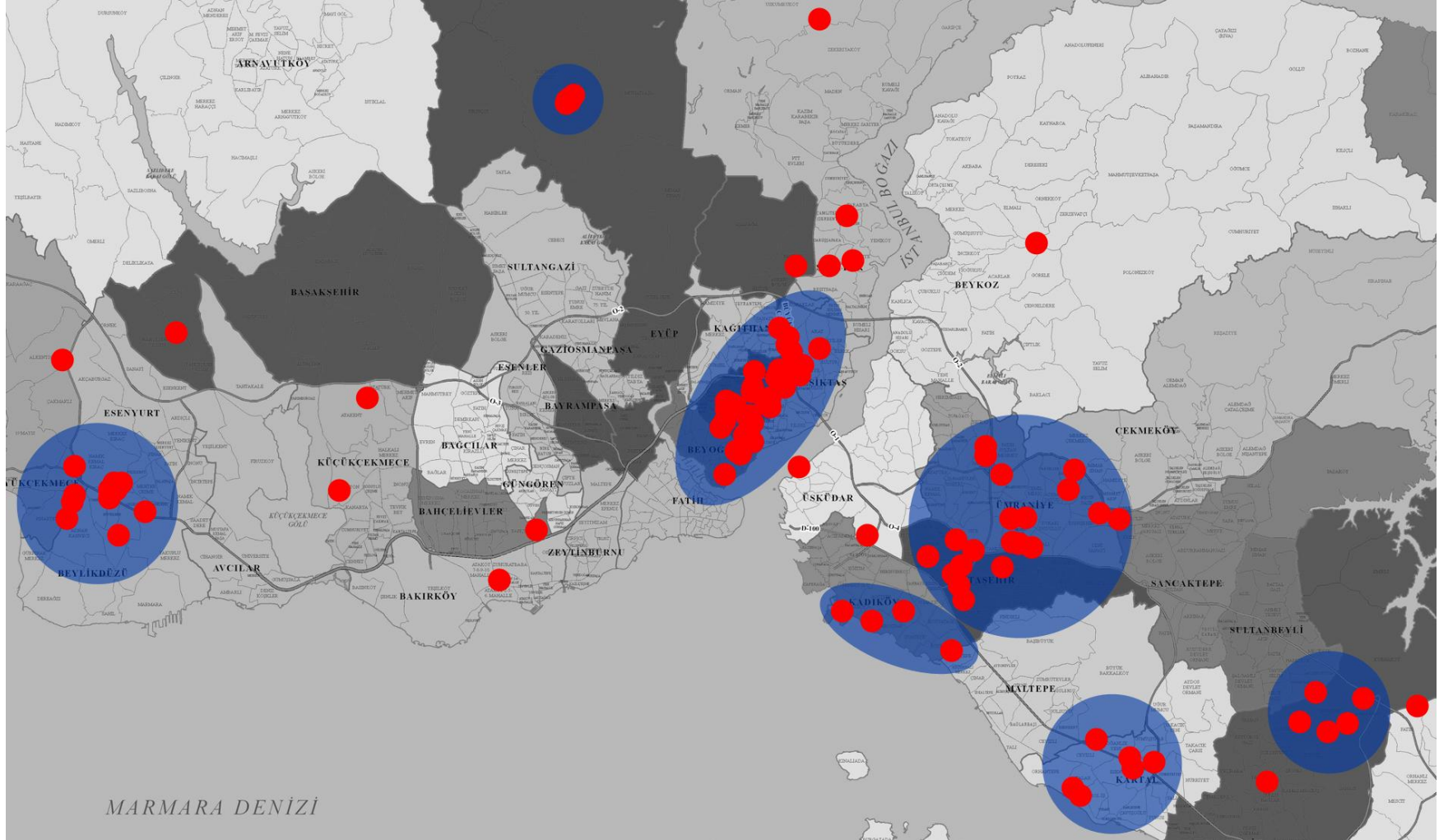
- Bahçelievler (1 Proje): Baran Residence

- Bakırköy (1 Proje): Novus Residence
- Başakşehir (1 Proje): Spradon Residence
- Beşiktaş (6 Proje): Akmerkez Residence, Bellevue Residence, Selenium Panorama, Selenium Twins, The Residence Gayrettepe, Zorlu Center
- Beylikdüzü (4 Proje): Aktel Residence, Beyaz City Residence, Ekinoks Residence, Skyport Residence
- Beyoğlu (3 Proje): Galata Residence, Mecidiyeköy Residence, Triada Residence
- Büyük Çekmece (3 Proje): Ginza Residence, Pelican Hill Residence, Vista Residence
- Esenyurt (5 Proje): Hera Club Residence, Nokta Residence, Papatya Residence, Rayana Residence, Story Residence
- Eyüp (5 Proje): Fantasia Elite Residence, Gökyüzü Residence, Kemer Rose Residence, Saban Residence, Suvenue Residence
- Kağıthane (1 Proje): İstanbul Sapphire
- Küçük Çekmece (2 Proje): Arkon Park Residence, Divan Residence
- Sarıyer (4 Proje): Güney Residence, İstinye Park Residence, L'ist İstinye Suites, Tarabya Residence
- Şişli (24 Proje): Anthill Residence, Elit Residence, Elysium Cool, Elysium Fantastic, Elysium Residence, Feriköy Residence, Feriloft, Gallery Residence, Garden Tower Residence, Kanyon Residence, Kempinski Astoria Residence, Levent Loft, Main Towers Residence, Mega Residence, Metrocity Residence, Nişantaşı Residence, Polat Tower Residence, Rixos Bomonty Residence, Selenium Residence, Şişli Plaza, Süzer Plaza, Taksim Residence, Terrace Fulya, Trump Towers

Projelerin kümeleştiği bölgeler ise yine harita üzerinde çember içerisine alınarak gösterilmiştir (Şekil 3.17). Bunlar Avrupa kıtasında Beylikdüzü-Çekmece bölgesi, Eyüp (Göktürk) bölgesi, Beşiktaş-Şişli bölgesi, Asya kıtasında Kadıköy bölgesi, Ümraniye-Ataşehir bölgesi, Kartal bölgesi ve Pendik bölgesidir. Görülmektedir ki projeler hem merkezlerde hem de yeni kurulmakta olan bölgelerde yer almaktadır.



Şekil 3.16 : Rezidans projelerinin kıtalara ve ilçelere göre dağılım şeması



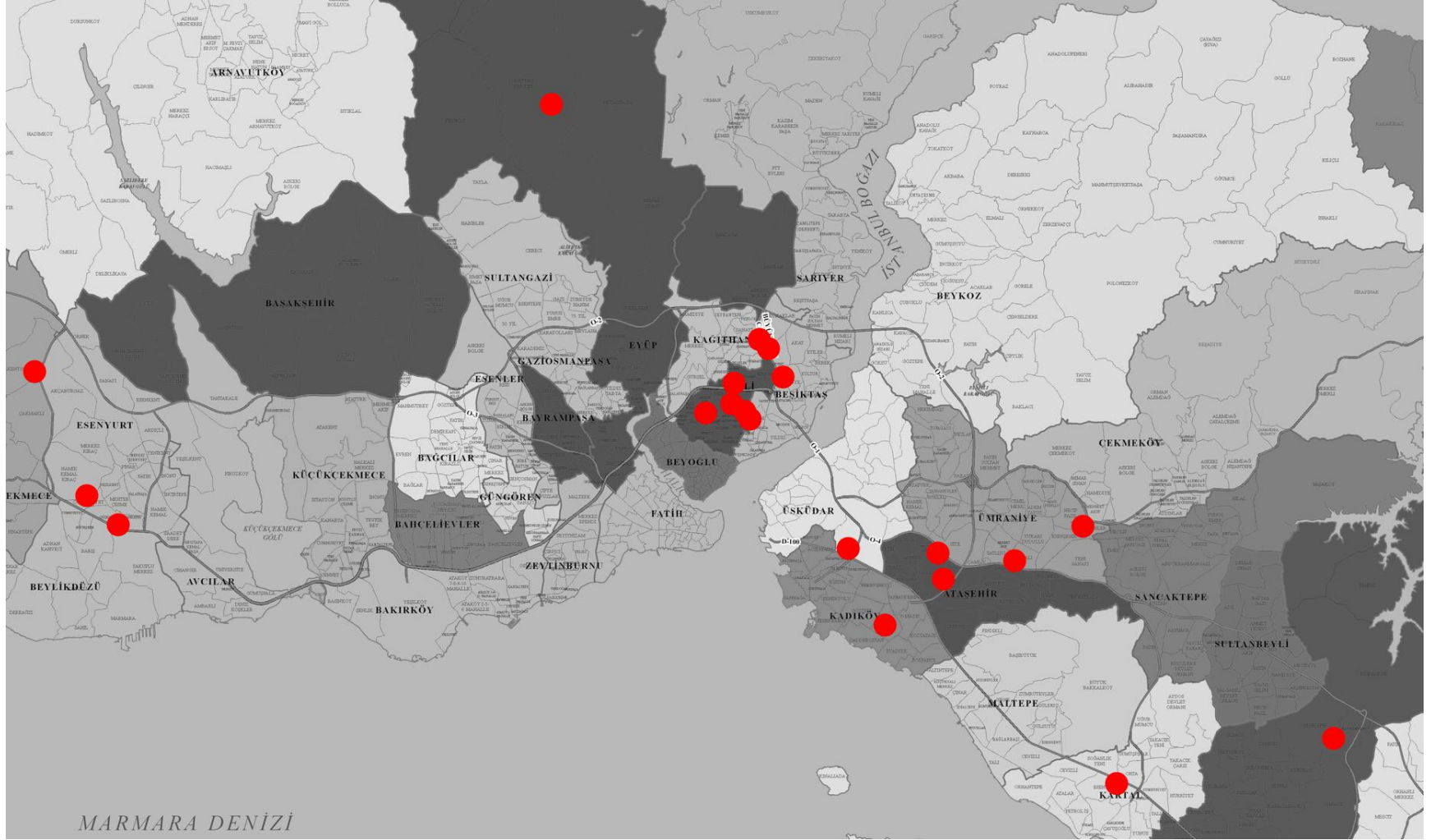
Şekil 3.17 : Rezidans projelerinin kümeleşme gösterimi haritası

Kent sathına yayılımı belirlenen 100 adet projenin detay incelemesi için yoğunluk derecelerine göre 20 adet proje seçilmiş ve harita üzerinde işaretlenmiştir (Çizelge 3.1) (Şekil 3.18). Bu projelerin seçilmesinde uygulanan metotta 100 projenin 20 projeye indirilmesi için bölen katsayısı 5 olarak saptanmıştır. Daha sonra ilçelerdeki proje miktarlarına göre projeler sıralanmış ve proje adedine göre ilçe sayısı ile her ilçedeki proje adedi çarpılmıştır. Bunun sonucu olarak proje toplamına göre sıralanan ilçeler için toplam proje adedi bulunmuştur. Elde edilen sonuçlar bölme katsayısı olarak seçilen 5'e bölünmüş ve ilgili ilçe grubunda incelenecek proje adedi belirlenmiştir. İlçe gruplarından seçimler rastgele yapılmış ve alfabetik sıraya göre aşağıdaki 20 adetlik rezidans projeleri listesi oluşturulmuştur (EK B):

1. Akasya / Üsküdar (Şekil B.1)
2. Andromeda Residence / Ataşehir (Şekil B.2)
3. Anthill Residence / Şişli (Şekil B.3)
4. Atlantis Premium Residence / Pendik (Şekil B.4)
5. Bellevue Residence / Beşiktaş (Şekil B.5)
6. Canan Residence / Ümraniye (Şekil B.6)
7. Dilman Residence / Kadıköy (Şekil B.7)
8. Dumankaya Vizyon / Kartal (Şekil B.8)
9. Eltes Gold Residence / Ümraniye (Şekil B.9)
10. Fantasia Elite Residence / Eyüp (Şekil B.10)
11. İstanbul Sapphire / Kağıthane (Şekil B.11)
12. Levent Loft / Şişli (Şekil B.12)
13. Papatya Residence / Esenyurt (Şekil B.13)
14. Pelican Hill Residence / Büyük Çekmece (Şekil B.14)
15. Polat Tower Residence / Şişli (Şekil B.15)
16. Selenium Twins / Beşiktaş (Şekil B.16)
17. Skyport Residence / Beylikdüzü (Şekil B.17)
18. Şişli Plaza / Şişli (Şekil B.18)
19. Trump Towers / Şişli (Şekil B.19)
20. Varyap Meridian / Ataşehir (Şekil B.20)

Çizelge 3.1 : Proje seçim çizelgesi

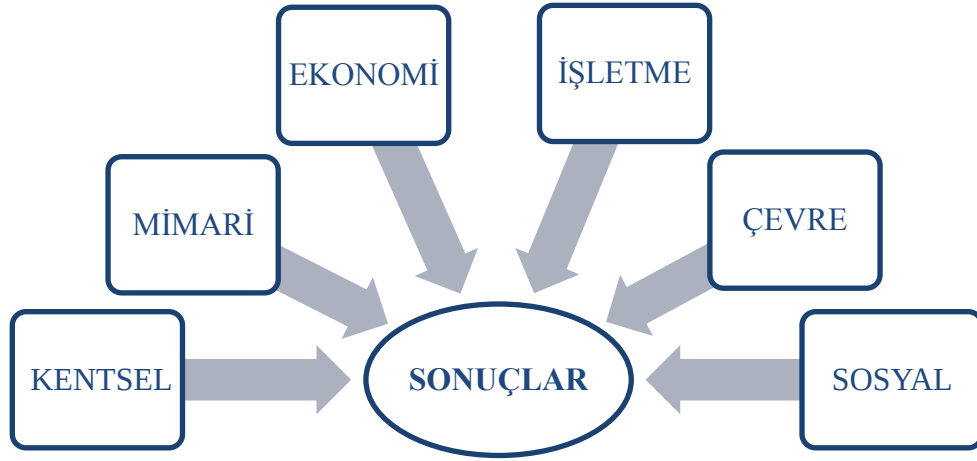
TOPLAMA GÖRE SIRALAMA		İLÇELER		PROJE ADEDİNE GÖRE İLÇE SAYISI		HER İLÇEDEKİ PROJE ADEDİ		TOPLAM PROJE ADEDİ		BÖLME KATSAYISI		İNCELENECEK PROJE SAYISI		SEÇİLEN PROJELER	
1	Şişli	1	x	24 AD	=	24 AD			/5	=	5 AD	Anthill, Polat Tower, Levent Loft, Şişli Plaza, Trump Towers			
2	Ümraniye	1	x	11 AD	=	11 AD			/5	=	2 AD	Canan, Eltes Gold			
3	Ataşehir	1	x	8 AD	=	8 AD			/5	=	2 AD	Andromeda, Varyap Meridian			
4	Kartal, Pendik, Beşiktaş	3	x	6 AD	=	18 AD			/5	=	4 AD	Dumankaya Vizyon, Atlantis Premium, Bellevue, Sellenium Twins			
5	Esenyurt, Eyüp	2	x	5 AD	=	10 AD			/5	=	2 AD	Papatya, Fantasia Elite			
6	Kadıköy, Beylikdüzü, Sarıyer	3	x	4 AD	=	12 AD			/5	=	2 AD	Dilman, Skyport			
7	Beyoğlu, Büyükçekmece	2	x	3 AD	=	6 AD			/5	=	1 AD	Pelican Hill			
8	Üsküdar, Küçük Çekmece	2	x	2 AD	=	4 AD			/5	=	1 AD	Akasya			
9	Beykoz, Sancaktepe, Tuzla, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Kağıthane	7	x	1 AD	=	7 AD			/5	=	1 AD	İstanbul Sapphire			
		22			100 AD				/5	=	20 AD				



Şekil 3.18 : Seçilen rezidans projelerinin kente dağılım haritası

3.3.1 İstanbul ili ölçeğinde varılan sonuçlar

Bulunduğu konum, proje aşaması, projedeki rezidans bloğu sayısı ve yüksekliği, bağımsız bölüm sayısı, plan tipleri ve m2 çeşitleri ile sağladığı rezidans özelliklerine göre detaylı şekilde incelenen 20 rezidans projesi ile ilgili İstanbul ili ölçeğinde varılan sonuçlar kentsel, mimari, ekonomi, işletme, çevre ve sosyal boyutta sınıflandırılarak şu şekilde sıralanmıştır (Şekil 3.19):



Şekil 3.19 : İstanbul ili ölçeğinde varılan sonuçlara ilişkin alt başlıklar

Kentsel boyuttaki sonuçlar:

- Projelerin kentteki dağılımlarına bakıldığında Avrupa kıtasında rezidans tipleri kapsamında daha çok proje olduğu görülmektedir.
- Oluşum süreçlerine bakıldığında rezidansların yapımına önce Avrupa kıtasında başlanmış, daha sonra Asya kıtasına da yayılmıştır.
- İlk örnekler, Akmerkez Residence, Elit Residence, Polat Tower Residence, vb., kent dokusunun yoğun ve eski olduğu bölgelerde verilmiş daha sonra şehir çeperlerindeki yeni alanlara geçilmiştir.
- Projelerde sunulan hizmetlerin bir kısmı (spor tesisleri, mağazalar, vb.) yakın çevre tarafından da kullanılmakta, bu durum proje çevresine canlılık getirmektedir.
- Satış ve kiralama ilanlarının değerlendirilmesiyle elde edilen bilgilere göre bazı projelerde yaratılan peyzajın civar yapılarca manzara unsuru olarak

kullanıldığı, bu durumun da civar yapılarda bir değer artışına sebep olduğu gözlenmektedir.

- Genelde kent çeperlerinde yapılan rezidanslar beraberlerinde gelen belediye hizmetleri sebebiyle çevrenin bayındırlık düzeyinde artış yaratmaktadır. Bu durum şu an için kent merkezinde genelde tersi etki yaratmakta, altyapı gibi sistemlerde aşırı yük getirmektedir.
- Projeler büyüklüklerine ve bulundukları konuma göre trafik yoğunluğu yaratmaktadırlar. Genelde kentsel doku içerisinde yer alan projelerde rastlanan bu durum hem kullanıcıları hem de çevre oluşumları etkilemektedir.
- Yüksek ve yan işlev içermeyen çevre duvarları kent dokusu içerisinde yer alan projelerde sokak yaşamına blok etkisi yaratmakta, sokak yaşamı bundan olumsuz etkilenmektedir.
- Küreselleşme neticesinde kalkan sınırlar, özellikle rezidans projeleriyle kentsel ölçekte yeni sınırlara dönüşmüştür. Kolâj kent kavramını (Harvey, 2003) kuvvetlendirir biçimde yan yana bir bütünü oluşturmayan ya da ilişki kurmayan bağımsız proje kümeleri gözlemlenmektedir.

Mimari boyuttaki sonuçlar:

- Kent içi projelerde çözümler genelde tek veya ikiz kuleler halinde oluşturulmuş fakat çeperlere çıktıkça blok sayısı arttırılmıştır.
- Rezidanslar dış algıda görkemli mimariler şeklinde oluşturulmuş, 20-30 kat ortalama yüksekliklerde tasarlanmışlardır. Çeperlere çıkıldığında bina yüksekliklerinin imar planlarına bağlı olarak düştüğü görülmüştür.
- Projeler kullanıcı profillerinin üst gelir grubu ve yüksek eğitim seviyesinden kişiler olması sebebiyle genellikle modern ve çağdaş mimari tasarımlar olarak çözümlenmişlerdir.
- Yükselmenin de getirisiyle kent ve doğa manzaralarına hâkimiyet sağlanmıştır.
- Başlangıçta bekar ve yeni evli çiftler için tasarlanan konutlarda 1+1 ve 2+1 plan tipleri çözümlenmiş fakat daha sonra talebin artmasıyla daha geniş

ailelere de cevap verebilecek 5+1, dubleks, penthouse gibi plan tipi çözümlerine gidilmiştir.

- Düşey gelişen ve yükseldikçe doğal peyzajdan uzaklaşan projelerin bazılarında bu ihtiyaç konut bazında veya genel kullanıma yönelik kat bahçeleri şeklinde giderilmeye çalışılmıştır. Belirli yüksekliğin üzerindeki hava akımlarından etkilenmemesi ve tehlike yaratmaması için genellikle cephe sistemlerinin arkasında çözülen kat bahçeleri çoğu zaman taze havadan uzak kapalı kutular şeklindedir.
- Özellikle kent dokusu içerisindeki projeler yüksek yapı olmaları nedeniyle çevre binaların manzaralarını engellemektedirler.
- Kat planları incelendiğinde projelerde ortak kullanıma yönelik geniş alanlar ayrıldığı görülmektedir. Standart merdivenler, basınçlandırılmış yangın merdivenleri, yangın, yük ve yolcu asansörleri gibi sirkülasyon birimleri dışında kat holleri, koridorlar, çöp toplama odaları ve kat temizlik odaları bu alanlara örnek olarak sayılabilir.
- Projelerde genellikle yüksek tavanlı, geniş lobi bölümlerine yer verilmiş, dışarıda karşılaşılan görkem içeriye de taşınmaya çalışılmıştır.
- Projelerde, özellikle stüdyo ve 1+1 plan tipine sahip birimlerin geniş misafir ağırlama alanlarının olmaması sebebiyle lounge bölümü denilen ortak kullanıma yönelik salonlar tasarlanmıştır. Genellikle kendi içlerinde bir café-bar kısmı da bulunan bu salonlarda küçük alana sahip daireler çok sayıdaki misafirlerini ağırlayabilmektedirler.
- Projelerin çoğunda gömme dolap, vestiyer dolabı, mutfak dolapları ve banyo dolapları gibi sabit ahşap işleri standart olarak sunulmaktadır. Fırın, davlumbaz, bulaşık makinesi, buzdolabı, çamaşır makinesi ve çöp öğütme makineleri de yine standart olarak bulunmaktadır.
- m2 maliyetleri yüksek olan binalarda konut içerisinde sirkülasyona ayrılmış alanları azaltmak veya tümünden kaldırmak yoluna gidilmiştir. Bunun neticesinde açık mutfaklar, salona açılan giriş kapıları ve yine salondan geçilerek ulaşılan odalar rezidans projelerinin mimari çözümlerinde sıkça rastlanmaktadır.

Ekonomi boyutundaki sonuçlar:

- Küreselleşmenin bir getirisi olarak, sermayenin tüm dünyada serbestçe dolaşması sonucunda rezidans projeleri küresel kapitalin görselleşmiş halini temsil etmektedirler.
- Rezidanslar konutta markalaşmayı beraberlerinde getirmişlerdir. Pazarlanmaları sırasında veya kendilerinden bahsedilirken yarattıkları yeni yaşam tarzının yanında geliştirici firmaların isimleri, tasarlayan mimari ve statik bürolar, kullanılan malzemelerin ve ekipmanların markaları gibi olgular da önemli hale gelmiştir.
- Önceleri yüksek gelir grubuna yönelik lüks konut arzı şeklinde geliştirilen projeler daha sonra genel talebin artması ve daha aşağı gelir seviyesindeki kişilerin de bu tip konutlara yönelmesiyle değişim göstermiş ve alt gelir grubu için de projeler geliştirilmeye başlanmıştır.
- Rezidans projeleri bir takım çok işlevli kompleks yapıları içerisinde de yer alabilmektedir. Bu komplekslerdeki diğer ana işlevler olarak alışveriş merkezi, ofis bloğu, otel ve kültür merkezi sayılabilir. Bu tip karma kullanımlı yapılar oluşturmadaki ana nedenlerden biri projenin finansal projeksiyonunda her bir işlevin sağladığı getiridir. Daha proje başlarken satılan rezidanslar proje için ön finansman sağlarken proje kapsamında yaratılan kiralanabilir alanlar da projenin hayata geçmesinden sonra getiri olarak yatırımcıya dönmektedir.
- Rezidans yapı tipleri genellikle yüksek ve özel hizmetler içeren yapılar olduğundan projenin tasarlanması, yapımı, bakımı ve onarımı sırasında bilgi birikimine sahip profesyonel ve konusunda uzman ekipleri gerektirmektedir. Bu durum zaman içerisinde geri dönüş sağlasa bile ilk yatırım maliyetlerinin yükselmesine sebep olmaktadır.
- Projelerde uzman taşeron firmaların sayısının çok olması ana yüklenici ve yatırımcı firmaların yanında proje yönetim firmalarının da projeye dahil olmasını gerektirmiştir. Genel koordinasyon ve kontrat yönetimi yapan yönetim firmaları proje teslimi yapıldıktan sonra bile garanti süresince projeye bağlarını sürdürmektedir.

İşletme boyutundaki sonuçlar:

- Projelerde kent yönetimi dışında kendi işletme yapıları bulunmaktadır. İşletme sistemi, yapıların karmaşık teknik ve hizmet sistemleri sebebiyle kullanıcılar tarafından değil özel şirketler tarafından profesyonel bir biçimde yürütülmektedir.
- Yaşam temposu içerisinde ihtiyaçların hızlı, tam ve beklenen kalitede karşılanabilmesi amacıyla projelerde bir takım ek hizmetler verilmeye başlanmıştır (Çizelge 3.2). Bu hizmetlerde öne çıkanlar olarak yüksek güvenlik sağlanması, içerisinde gerek kendi sakinlerine gerekse dışarıdan gelenlere hizmet verecek yeme içme bölümlerinin bulunması, kapalı ve açık spor tesisleri içermesi ve 7/24 concierge hizmeti içermesi sayılabilir.
- Toplamda %50 ve üstü projede rastlanan hizmetler projelerin ana dilini tanımlarken %50 altı gruba hitap eden hizmetler projelerin hedef kitlelerine göre ayrılmış ve genelde o projeye özel şekillenmiştir.
- Projelerin genelinde akıllı ev sistemleri ya da benzeri sistemler kullanılarak yangın algılama ve söndürme, deprem algılama ve uyarı, gaz kaçağı algılama ve uyarı, kaçak akım önleme gibi can ve mal güvenliğine yönelik önlemler alınmaktadır.
- Bazı projelerdeki sistemlerde ise uzaktan ev içi cihaz ve sistemlerin yönetimi sağlanmıştır. Bu sayede konuttan uzakta olunsu bile telefon vasıtasıyla iklimlendirme sistemlerinin devreye alınıp çıkarılması, cihazların çalıştırılıp kapatılması gibi işlemler gerçekleştirilebilmektedir. Aynı zamanda yine bu sistemler sayesinde otomatik olarak gece gündüz durumuna göre aydınlatmanın devreye girip çıkması, panjur ve perdelerin açılıp kapanması gibi konforu arttırıcı işlemler de sağlanabilmektedir.
- Kullanıcılardan toplanan aylık aidatlarda yönetim sistemi giderleri bulunmaktadır. Genellikle bahçe peyzaj bakımı, ortak alanların temizlenmesi, aydınlatılması ve iklimlendirilmesi, güvenlik ve karşılama bankosu hizmetlerinin aidata dahil olduğu, diğer tüm hizmetlerin kullanıma bağlı ücretlendirildiği görülmektedir.

Çizelge 3.2 : Rezidans projelerinin proje özelliklerine göre değerlendirmesi

Rezidans Projeleri Proje Özellikleri		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
		Akasya	Andromeda Residence	Anthill Residence	Atlantis Premium Res.	Bellevue Residence	Canan Residence	Dilman Towers Res.	Dumankaya Vizyon	Eltes Gold Residence	Fantasia Elite Res.	İstanbul Sapphire	Levent Loft	Papatya Residence	Pelican Hill Residence	Polat Tower Res.	Selenium Twins	Skyport Residence	Şişli Plaza	Trump Towers	Varyap Meridian	TOPLAM	RANKING
1	Güvenlik	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	20	1
2	Restaurant, Cafe & Bar	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	19	2
3	Spor Merkezi	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	19	2
4	Concierge	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1			1	1	1	1	1	18	3
5	Mağazalar	1	1	1	1	1	1			1		1	1		1	1	1	1	1	1	1	16	4
6	Lounge		1	1	1	1		1	1	1	1	1	1			1	1	1	1	1	1	16	4
7	Çamaşır ve Kuru Temizleme Hizmetleri	1	1	1	1	1	1		1	1		1		1	1	1	1					13	5
8	Güzellik Merkezi	1	1	1	1		1			1		1	1		1	1				1	1	12	6
9	Rezidans İçi Temizlik Hizmetleri	1	1	1	1	1	1					1		1		1	1					10	7
10	Teknik Destek	1	1	1	1	1	1					1				1	1	1				10	7
11	Vale Otopark			1	1	1			1	1				1		1	1	1				9	8
12	Bebek Bakıcılığı	1		1	1	1	1			1								1	1	1		9	8
13	Business Center		1	1					1			1				1	1		1	1		8	9
14	Oda Servisi			1	1		1			1		1		1				1				7	10
15	Doktor, Hemşire	1	1	1					1						1			1				6	11
16	Rezidanslara Yiyecek ve İçecek Hizmetleri, Parti Desteği		1	1	1	1													1			5	12
17	Alışveriş Hizmetleri		1	1	1	1																4	13
18	IT Hizmetleri	1	1			1										1						4	13

Çizelge 3.2 : (devam) Rezidans projelerinin proje özelliklerine göre değerlendirmesi

Proje Özellikleri	Rezidans Projeleri																				TOPLAM	RANKING
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
	Akasya	Andromeda Residence	Anthill Residence	Atlantis Premium Res.	Bellevue Residence	Canan Residence	Dilman Towers Res.	Dumankaya Vizyon	Eltes Gold Residence	Fantasia Elite Res.	İstanbul Sapphire	Levent Loft	Papatya Residence	Pelican Hill Residence	Polat Tower Res.	Selenium Twins	Skyport Residence	Şişli Plaza	Trump Towers	Varyap Meridian		
19 Özel Ulaşım Hizmetleri, Rent-a-car		1	1	1	1																4	13
20 Limuzin, Tekne, Helikopter transferleri		1	1	1	1																4	13
21 Kargo ve Kurye Servisi		1	1	1			1														4	13
22 Evcil Hayvan Gezdirme			1	1	1																3	14
23 Evcil Hayvan Pansiyonu			1	1										1							3	14
24 Çiçek Sulama		1			1																2	15
25 Aşçı, Garson Kiralama			1		1																2	15
26 Fatura Takibi ve Ödemesi		1	1																		2	15
27 Oto Kuaför			1														1				2	15
28 Helikopter Pisti				1											1						2	15
29 Özel Ekmek/Gazete Servisi			1																		1	16
30 Kişisel Güvenlik ve Koruma			1																		1	16
31 Kasa															1						1	16
32 Moda Danışmanlığı		1																			1	16
TOPLAM	12	21	27	21	19	11	6	7	11	4	12	7	8	8	15	11	12	9	9	7		
RANKING	6	2	1	3	4	7	12	11	8	13	6	11	10	10	5	7	6	9	9	11		

Çevre boyutundaki sonuçlar:

- Projelerde ısı ve su yalıtımlarına büyük önem verilmektedir. Bu nedenle yalıtım değerleri yüksek, teknik özellikleri gelişmiş malzemeler seçilerek ısı yalıtım değerleri sağlanmaktadır. Böylece kullanılan enerji miktarı ve iklimlendirme sebebiyle oluşan atık miktarında azalma hedeflenmektedir.
- Belirli bir doygunluğa doğru ilerleyen rezidans projelerinde farklılaşma yaratarak diğer projelerden ayrışma adına yeni olanaklar devreye sokulmaktadır. Bunların en dikkat çeken yenilenebilir enerji kaynaklarının projelere dahil edilmesidir. Projeler kapsamında çözülen ve güneş ışığı, rüzgar ve biyolojik süreçlerden elektrik enerjisi elde eden sistemler sayesinde özellikle ortak mekanların enerji ihtiyacı karşılanmakta bu da çevreye daha az zarar vermesinin yanında konut sahiplerine düşen genel gider ve aidatları azaltmaktadır.
- Bazı projelerde geri dönüşüm modelleri oluşturulmuştur. Bu amaçla alüminyum, cam, kağıt gibi geri dönüştürülebilir malzemeler organik atıklardan ayrıştırılmakta ve yerel yönetimlerle yürütülen ortak çalışmalar sonucunda bu malzemeler geri dönüşüm halkasına dahil edilmektedir.
- Özellikle belirli yeşil peyzaj alanının üzerindeki bazı projelerde arıtma sistemleri kurularak konutlardan toplanan kirli sular arıtılmakta ve peyzaj sulamasında kullanılmaktadır.
- Yüksekliği fazla ve kent dokusu içerisindeki projeler oluşturdukları gölge ve yer yer giydirmeye cam cephelerinden kaynaklanan yansımalarla çevre yapıların güneşlenmesinde ciddi değişikliklere yol açmaktadırlar.
- Yüksek yapılar rüzgar hızlarında ve yönlerinde de değişimlere sebep olmaktadır. Özellikle rüzgar koridorları üzerinde inşa edilen yüksek yapılar kent ölçeğinde etkileri yaratmakta, kentin durağan bir havaya sahip olmasına ve bunun sonucunda kirli havanın dağılamayıp kentin üzerinde kalmasına sebebiyet vermektedirler.
- Projelerin yapımı ve işletimi sırasında kullandıkları kaynaklar ve ürettikleri atık ve karbon gazları ekoloji açısından tehlike yaratmaktadır.

- İstanbul'daki rezidans projelerinin geçmişinin 1993 senesinden başladığı ve bina ömürlerinin uzun düşünüldüğünde genç binalar olarak nitelendirilebilirler. Fakat zamanla eskiyecek, kullanım ömrünü ve işlevini tamamlayacak olan binaların tasfiye edilmesi ve yıkılması sürecinde karşılaşılabilecek çevre kirliliği konusunda şu an için ileriye dönük önlemler alınmamaktadır.

Sosyal boyuttaki sonuçlar:

- Projeler toplumda prestij ve belirli bir yaşam tarzını ifade etmektedirler.
- Popüler kültür ve söylemi en çok benimseyen, gösterişçi tüketime odaklı orta sınıf, rezidans kavramının ardındaki statü sembolünden etkilenmiş ve yatırımcılar tarafından kendilerine yönelik modeller geliştirilmesine yol açmıştır.
- Kendi içlerinde kullanıcı bakımından homojen yapı sergileseler de kentsel anlamda parçalanmış adacıklar olarak algılanmaktadırlar.
- İstanbul'da ekonomik ve toplumsal işbölümünde olan değişikliklerle birlikte kentsel mekan büyük sermaye eliyle üretilmeye, kentsel mülkiyet ve tarihsel-mekansal miras toplumsal sınıflar arasında yeniden paylaşılmaya başlamıştır. Gerek kentin merkezinde gerekse çeperlerinde sunulan yeni rezidans projeleri bu yeniden paylaşımın sonuçlarından biridir.
- Kentin sosyo-mekansal yeniden inşası gerçekleşirken sınıfsal olarak kentin çeperlerine yönelen bir süzülme söz konusudur. Kentli kendine uygun oluşumlara yönelmekte, şehrin içi boşaldıkça da bu boşalan yerlerde rezidans projelerini de içine alan yeni oluşumlar gelişmektedir. Bu durum çeperlerde oluşan yerleşimlerde sınıfların daha belirgin ayrımını merkezde ise iç içe bir düzeni kurmaktadır.
- Kapalılık olgusunun en önemli temsilcilerinden olan rezidans projeleri bütünsel kentte kaybolan sınıfsal sınırları mekansal olarak kurmaktadır. Böylece zor kurulan kentsel aidiyet duygusu yerini mekansal aidiyet duygusuna bırakmaktadır.
- Değişmeyen bir gereksinim olan barınmanın değişen karşılığı olarak konutta rezidans modeli gündelik hayata bir takım yenilikler katmıştır. Yeni, önce üst

gelir seviyesine sunulmuş giderek zaman içerisinde alt gelir seviyelerine süzülerek ilerlemiştir. Bu yenilikler proje sayısı artıp model kendini oluşturmaya başladıkça yerini alışkanlıklara bırakmıştır. Kullanıcıyı cezpetmek adına da daha fazla ne olabilir sorusuna cevap aranmış ve projeler günümüze yaklaştıkça özellik anlamında çeşitlenmiş, üst gelir seviyesi için yeni olan başka bir olgu oluşturulmuştur.

- Projelerin olmazsa olmaz özelliklerinden biri olan güvenlik konusunda çeşitli uygulamalar geliştirilmiştir. Güvenlik elemanlarının sayısı kadar güvenlik ekipmanları olan kameralar, hareket algılayıcıları, alarmlar, kartlı geçiş sistemleri, retina parmak izi tanıma gibi sistemler de günlük hayatın bir parçası haline gelmiştir. Yine de gündelikçiler, değişen bina personeli, günlük veya anlık gelip giden kişiler bu güvenlik kalkanında zayıf noktalarını oluşturmakta ve projeleri tehlikeye açık hale getirmektedir.

4. GELECEK İÇİN TASARIM ÖNGÖRÜLERİNİN ÜRETİLMESİ

Mimarlığın çoğulcu görünümünün çözülmesinde anahtar rol zamanın kavranmasıdır (Güney, 2003). Bu çoğulcu görünümün arkasında yatan çok yönlü ilişkiler zinciri ve toplumla birebir olan ilişki, tasarımın bütün değişimlerden etkilenmesine neden olmaktadır.

İçerisinde bulunduğumuz zaman diliminde konut, bir arazi çekirdeği olmasının ötesinde kültürel, sosyo-demografik, psikolojik, politik ve ekonomik etkenler tarafından tanımlanan, aynı zamanda da bu etkenleri tanımlayan karmaşık bir varlıktır (Lawrence, 1987). Konut, bulunduğumuz tüketim toplumunda tüketilenlerin pek çoğunun toplandığı ana mekan olmasının yanında kendisi de bir tüketim objesi haline gelmiş, bununla beraber sosyal kimliğimizi temsil eden bir dışavurum aracı, yatırım ve sosyal güvence biçimine dönüşmüştür (Güzer, 2004).

Günümüzdeki değişimler maddesel teknoloji ve toplumsal stratejilerin hızlı olarak yayılmalarına bağlanabilir (Moore, 1963). Mimarlıkta “gelecek” düşüncesinin itici gücü ağırlıklı olarak teknolojiden gelmektedir. Modern yapı kavramı ile yapım süreçlerinde teknoloji kullanımının maksimum seviyeye çıkarılması düşüncesi aynı kapsamda kullanılmaya başlanmıştır. Teknoloji, zaman içinde yapıdaki varlığını aşan bir temsiliyet kazanmış, doğrudan bir dil ögesine, bir dışa vurum biçimine dönüşmüştür (Güzer, 2000). Bir diğer güç ise sosyal yaşamdaki değişim mekanizmalarıdır. Bu mekanizmalar arasında demografi, teknoloji, ekonomik değişim, planlı değişim, organizasyonlar, kurumlar ve kültürler sayılabilmektedir (Healy, 1998). Benzer bir yaklaşımda ise konutun değişim sürecinde rol oynayan etkenler olarak, sosyo-kültürel, sosyo-psikolojik, ekonomik ve politik etkenler gösterilmiştir (Uraz ve Turgut, 1997). Konut, sosyal, psikolojik, politik, ekonomik özellikleri ve değerleri yansıtan fiziksel bir ünite olup kendini oluşturan kültürel, davranışsal ve mekansal çevre özellikleri farklı kültür gruplarında ve konut çevrelerinde farklı etkileşimler göstermektedir (Turgut, 2003).

Sonuçta gelecek için yapılacak öngörülerde esas üstünde durulması gereken insanların yaşam şekillerini ve değerlerini tanımlamaktır. Bireysel ihtiyaçlar kadar

konut yapısının süreçleri ve değer zincirleri değişmektedir. Önceleri üretim düşünülerek yapılan müstakil konutlar, sıra konutlar ve apartman blokları yeni anlayışla birlikte kullanıcı odaklı düşüncenin yapılarına dönüşmeye başlamıştır (Rönka, 2003). Konut artık çevreyle, tüketimle ya da kişinin sosyal statüsü, sorumlulukları, beklentileri, değerleri ve yaşam tarzına göre seçilmektedir. Hareketlerin ve ihtiyaçların temelindeki işlevselliği hedef alan konut tasarımları aynı zamanda kullanıcının bireyselliğine ve yaşam şekillerine de dayanmaktadır. Önceleri proje bazında önerilen özel hizmetler artık herkes için hazır günlük hizmetler halini almaktadır. Kolay erişilebilen, kullanışlı ve tatmin edici hizmetler gelişim sürecinde yüksek kalitedeki ve ileri teknoloji içeren konutların oluşmasına yol açmaktadır. Çok kültürlü ve uluslararası beklentiler kendilerini geleceğin konutunda ifade etmeye başlamışlardır.

İstanbul ölçeğinde incelenen ve değişimin geldiği nokta olan rezidans tipi konutlar bu anlamda değişen anlayış ve dengelerin altını çizmektedir. Sınırların önemini kaybettiği günümüzde gelişim sürecine ilişkin yapılacak öngörülerde gelecek için tanımlanacak yeni rotalar önem kazanmaktadır.

4.1 Dünya Gelişiminde Yeni Bakış Açıları

Dünyanın gelişim sürecindeki yeni bakış açılarının neler olduğu araştırıldığında kar amacı gütmeyen, politik, ideolojik ve dini çıkarlardan bağımsız bir teşkilat olan Roma Kulübü'nün çalışmalarına bakılabilir. Bilim, politika, iş dünyası, finans, akademik çevreler, dini temsilciler, kültürel oluşumlar ve sivil toplum örgütlerinden üyeler 5 kıta ve 30'u aşkın ülkeden katılımı ile kulübü oluşturmaktadır. Bu kulübün temel görevi değişim için küresel bir katalizör gibi hareket ederek insanlığın karşı karşıya olduğu ciddi sorunların tanımlanması ve analiziyle bu tip sorunların en yüksek derecedeki kamu ve özel sektördeki karar vericilerle olduğu kadar toplumla da iletişiminin sağlanmasıdır. Hedefi ise ulusların karşılıklı artan bağımlılığının farkındalığında küresel bir perspektif oluşturmaktır.

Dünyanın günümüzdeki gelişim rotası mevcut ve gelecek nesillere açık tehditler oluşturan dengesizlikler, kırılmalıklar, adaletsizlikler, ayrımcılıklar ve kutuplaşmalar yaratmaktadır. Bağımsız, çok kültürlü ve disiplinler arası katılımı ile yeni rota için anahtar unsurlar belirlenebilir. Böylece düşünce ve eylem anlamında şu başlıklara yeni öneriler oluşturulabilir:

- Geri dönülemez iklim değışikliğinin risk ve sonuçlarını önlemek
- İnsan faaliyetlerinin ekosistem ve çevre üzerindeki yıkıcı etkilerini azaltmak
- Gezegenin biyolojik ve fiziksel kaynaklarının aşırı kullanımını düşürmek,
- Yaşamsal kaynak, imkân, gelir ve küreselleşmenin faydalarının dağıtımında adil davranmak
- Artan dünya nüfusundaki yoksulluk ve mahrumiyetin ortadan kaldırılmasında küresel gayretlere hız vermek
- Hızlı bir dönüşüm içerisindeki dünyanın bütünleşik sorunlarına çözüm üretecek uluslararası kuruluşların yapısını yeniden şekillendirmek
- Özetle, tarafsız ve sürdürülebilir dünya gelişimi sağlamak ve böylece uluslararası güvenlik ve dünya barışını muhafaza etmek (CoR Broşür, 2009).

Bu sorunsalın karmaşıklığını idare edebilmek için oluşturulacak program stratejisi, birbiriyle bağlantılı konulardan oluşturulacak 5 gruba (Şekil 4.1) odaklanmakla beraber bu gruplar arası bağlantıları tanımak olacaktır. 5 grup şu şekilde sıralanabilir:

1. Çevre ve Kaynaklar:

- İklim değışikliği,
- Enerji güvenliği,
- Ekosistem
- Su.

2. Küreselleşme:

- Varlığın ve gelirin dağıtımı,
- İstihdam,
- Ekonomik yeniden yapılanma,
- Ticaret
- Finans.

3. Uluslararası Gelişim:

- Demografik büyüme,
- Çevresel gerilim,
- Yoksulluk,
- Gıda üretimi,
- Sağlık
- İstihdam.

4. Sosyal Dönüşüm:

- Sosyal değişim,
- Değerler,
- Kültür,
- Kimlik
- Davranış.

5. Barış ve Güvenlik:

- Adalet,
- Demokrasi,
- Yönetim,
- Dayanışma,
- Güvenlik
- Barış.



Şekil 4.1 : Roma Kulübü sistemler bütünü şeması (Url-114).

Her bir grupta birbirleriyle sıkı bağları bulunan konular yer almaktadır. Çevre ve kaynaklarla ilgili boy gösteren iklimsel değişiklik ve ekolojik çöküşü önlemek için radikal ve hızlı, sosyal ve ekonomik dönüşümlere ihtiyaç vardır. Günümüz küreselleşmesindeki artan eşitsizlik ve dengesizlik dünyanın ekonomik ve finansal sisteminde çöküş riski oluşturmaktadır. Dünya gelişiminde hep olagelen yoksulluk, mahrumiyet, eşitsizlik ve ayrımcılık konuları düzeltilmelidir.

4.2 Yeni Bakış Açılarının Tasarıma Yansıması

Roma Kulübü'nün ortaya koyduğu 5 gruptan oluşan ve program stratejisine çerçeve olması hedeflenen konuların mimarlık disiplininde de etkin karşılıkları bulunmaktadır. Oluşturulacak küresel perspektifte mimarlara da önemli görevler düşmektedir. Bu görevi başarmada diğer disiplinlerle ortak çalışma ve etkileşimler mutlaka olacaktır.

5 başlıktan oluşan sistemler bütünü'nün mimarlıktaki karşılıkları şu şekilde sıralanabilir:

1. Çevre ve Kaynaklar:

- İklim değişikliği ve konutun değişime uyumu,
- Konutta verimli enerji kullanımı ve enerjinin korunumu,
- Geleceğin konutunun ekosistem üzerindeki etkisi ve ilişkisi,
- Azalan su kaynaklarına konuttaki çözümler,
- Yenilenebilir enerji kaynaklarının projelerde kullanımı,
- Atıkların yönetimi ve geri kazanımı

2. Küreselleşme:

- Varlık ve gelirin dağılımındaki denge değişimlerinin konuttaki yansıması
- Küresel ekonominin hâkimiyeti ve uluslararası yatırımcıların piyasadaki rolü,
- Tüketim alışkanlıkları ve şekillerindeki değişimlerin konuttaki karşılığı,

- Üretim metodolojisindeki değişimlerin konuta etkisi,
- Kırsal ve kent arasındaki iki taraflı göç sebebiyle oluşan değişimler,
- İstihdam dalgalanmaları ve yeni istihdam alanlarının yaratılmasıyla değişimler,
- Kent arazilerindeki değer artışının yarattığı değişimler,
- Azalan tarım yapılabilir araziler ve bu arazilerin giderek kentten uzaklaşması neticesinde oluşan değişimler,
- Bina yapım ve işletim maliyetlerinin değişiminin konutta yarattığı baskı,
- Endüstri şehrinden ticaret ve finans şehrine dönüşmenin getirdiği değişimler,
- Pazarlama tekniklerindeki gelişimle büyütülen pazar,
- Güçlenen banka yapıları ve kredi imkanlarındaki çeşitliliğin konut satışını arttırması.

3. Sosyal Psikoloji:

- Demografik büyümenin yarattığı etkiler,
- Toplumsal ve sınıfsal ayrışmanın yarattığı değişimler,
- Küreselleşme ve anti-milliyetçi tutumun getirileri,
- İnsan ilişkilerindeki değişimin sonuçları,
- Aile yapısındaki değişimin etkileri,
- Toplumsal ve sınıfsal ayrışmanın yarattığı yeni düzenden kaynaklanan değişimler,
- Yeni yaşam tarzları ve değerlerinin oluşturduğu yeni karşılıklar,
- Gelişen sağlık sektörü ve uzayan yaşamların etkileri,
- Eğitim sistemindeki değişimler,

- Kültür, kimlik ve davranış değişimlerinin karşılıkları,
- Değişen algılar ve psikolojik kodların etkileri,
- Artan ihtiyaçların konuttaki cevabı,
- Kişisel alandaki değişimler ve bireyselliğin önem kazanmasının sonuçları,
- Konfor isteğindeki artışın etkileri,
- Yaşam hızındaki artışın getirileri,
- Kentteki sosyal, kültürel, sağlık, eğitim gibi imkanların zenginliğinin getileri

4. Politika ve Siyaset:

- Devlet politikalarının etkileri,
- lke güvenliği ve barışın sağladıkları,
- Siyasi istikrarın getirileri,
- Yerel yönetimlerin gücündeki artışın sonuçları,
- Kanun ve mevzuatların bağlayıcı durumu,
- Kentsel dönüşüm programlarının yarattığı yeni perspektifler,
- Altyapı hizmetlerindeki gelişim

5. Teknoloji:

- Gelişen tasarım, yapım ve işletim tekniklerinin sağladıkları,
- Yeni malzeme ve teknolojik sistemlerin getirileri,
- İletişim ve ulaştırma teknolojilerindeki ilerlemenin sonuçları

Çevre, kaynaklar, küreselleşme, sosyal psikoloji, politika, siyaset ve teknoloji başlıkları altında gelecek için değerlendirmeler yapmak mümkündür. Büyük doğal afetler, savaşlar ya da öngörülemeyen büyük krizler gibi mücbir sebepler dışında konut ve dolayısıyla kent gelişimine yön vermesi beklenen gelecek öngörülerinin konutun ilerleyeceği yolun tanımlanmasında aydınlatıcı olması hedeflenmektedir.

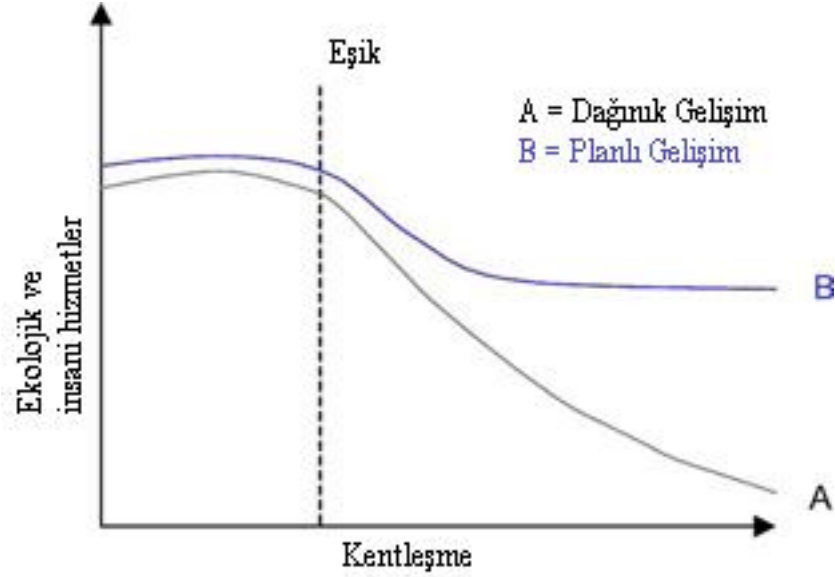
4.2.1 Çevre ve kaynaklar

İnsan kaynaklı sera gazı konsantrasyonunun atmosferde artmasının tetiklediği ve tüm ekosistemi tehdit eden küresel ısınma ve iklim değişikliği; geleceğin bilimkurgu filmi olmaktan çıkmış, günümüzün önemli bir sorunu olarak hayatımızı etkilemeye başlamıştır. Bu artışın devam etmesi halinde bütün canlı hayatını olumsuz şekilde etkileyecek durumlar; sıcaklık artışı, kuraklık, tarım ve hayvancılığın zarar görmesi, kıtlık, sıcak hava dalgaları nedeniyle ölümler, yağışlarda artışlar ve buna bağlı olarak sellerin artması, Antarktika ve Kuzey Kutbundaki buzulların erimesi, okyanus ve deniz seviyelerinde artış ve kıyı yerleşimlerinin su altında kalma tehdidi, sıcaklık artışı nedeniyle sineklerden bulaşan hastalıkların yaygınlaşması (sıtma), sıcaklık nedeniyle başlayan orman yangınları, bitki ve hayvanların yaşam düzenlerinin ve yerlerinin değişmesi, bazı türlerin yok olması şeklinde sıralanabilir (Ergin ve Özyurt, 2008). Bu sebeple açıktır ki bugünün yaşam tarzı gelecek için bir model oluşturamamaktadır. Yarın için yapılan konut araştırmalarında ekolojik yaklaşımın saf dışı bırakılması bilimsel bir yaklaşım olmamaktadır (Tönük, 2001). İklim değişikliği nedeniyle konut tasarımında bu değişimin etkisini azaltmaya ve bu değişimden korunmaya yönelik çözümlere gidilmelidir.

Dünyada kentleşmenin hızlı seyri, beraberinde kent alanlarının “çevresel taşıma kapasiteleri” ve “kentlerin yaşanabilirliği” kavramlarını gündeme taşımış ve disiplinler arası araştırmalar artmaya başlamıştır. Kentleri birer insan ekosistemi olarak inceleyen kentsel ekoloji araştırmaları da tam bu dönemin ürünü olup yer bilimleri, biyoloji, planlama, sosyoloji, ekonomi, politik bilimler gibi daha birçok disiplinin bakış açılarını birleştirmekte ve bütüncül bir yaklaşımı savunmaktadır. Kentsel ekoloji, kentlerin yeni gelişen alanlarının planlanmasında çevresel duyarlılıkları dikkate alan, diğer bir deyişle kentsel büyümeyi ekolojik yaklaşımla planlayan, kentsel ekonomik kalkınma modeli içinde “kentsel verimliliği”, “üretkenliği”, “korumayı” ve “yeniden kullanımı” destekleyen yöntem ve uygulamalara öncelik veren bir yaklaşımdır. “Mevcut kent alanları içinde sağlıklı ve yaşanabilir yaşam adacıkları yaratma çabalarının bütünü” olarak da tanımlanabilir (Kentsel ekoloji ve yaşanabilir kent sempozyumu, 2008).

Yaşanabilir kent kavramı, kentte yaşayanların günlük yaşamı içinde ihtiyaç duydukları sağlıklı çevresel şartları ve yaşam kalitesini açıklayan koşulların birkaçının ya da tamamının aynı kentte toplanması durumudur. Günümüzde

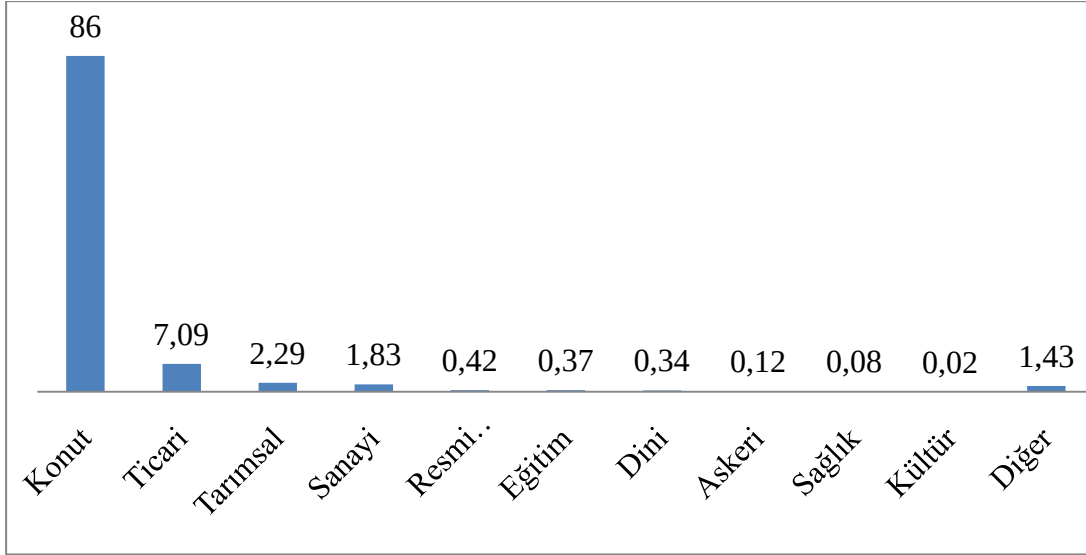
kentleşmenin doğal koşullar üzerindeki olumsuz etkisinin şiddetlenmesi, benzer şekilde kent içindeki çevresel bozulmaların insan sağlığı ve etkinlikleri üzerindeki etkilerinin artması gibi olumsuz gelişmeler, araştırmacıları “kentsel ekoloji ve yaşanabilir kent” kavramı üzerinde çok boyutlu düşünmeye ve sorgulamaya yöneltmektedir. Ekolojik boyutta yaratılacak planlı gelişim ile ekolojik ve insani hizmetlerdeki geriye gidişin hızı olumlu şekilde değişecektir (Şekil 4.2).



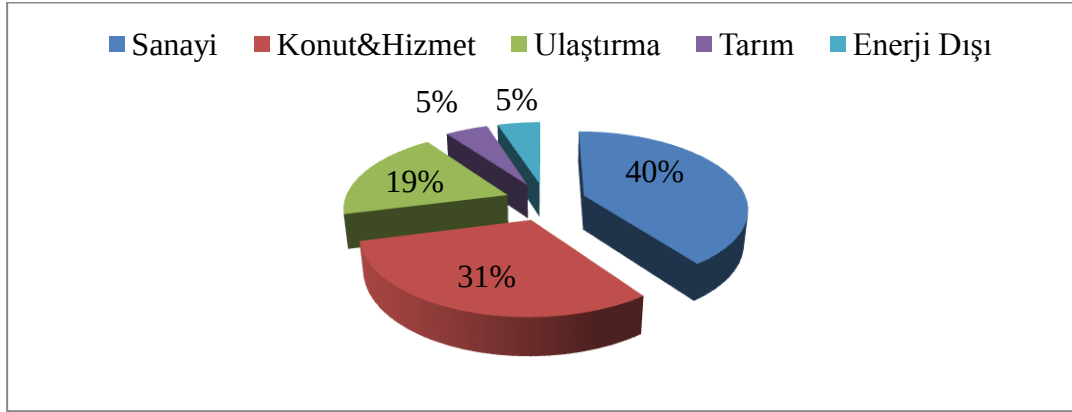
Şekil 4.2 : Kentleşmenin ekolojik ve insani hizmetlerle ilişkisi
(Alberti ve Marzluff, 2004).

Enerji ihtiyacının giderek artması, mevcut ve planlanan enerji kaynaklarının yetersiz kalması enerjiyi verimli kullanmaya ve aktif enerji korunumu çalışmaları yapmaya zorlamaktadır. 2006 verilerine göre Türkiye’deki yaklaşık 8.5 milyon binanın %86 gibi baskın bir oranını konut yapıları oluşturmaktadır (Şekil 4.3). Enerji tüketimi sektör bazında incelendiğinde ise enerjinin %31’inin konutlarda, %40’ının sanayide, %19’unun ulaşımda, %5’inin tarımda ve % 5’inin enerji dışı amaçlarda kullanıldığı anlaşılmaktadır (Şekil 4.4). Tüketilen yakıtlar içinde fosil yakıtlar büyük bir payı kapsamakta, petrol %32.5, kömür (toplam) %28.2, doğal gaz %28.9, odun %8.1 ve hidrolik %5.1 oranda yer almaktadır (Olgun ve diğ., 2009).

Günümüzde karbon dioksit salınımının üçte birlik gibi büyük bir bölümü fosil türevi yakıtların kullanılması sonucu üretilmeye çalışılan elektrik enerjisi sebebiyle açığa çıkmaktadır (CO₂sink, 2009). Dolayısıyla projelerde yenilenebilir enerji kaynaklarına yer vermek büyük önem kazanmıştır. Güneş, rüzgar, biokütle ve jeotermal oluşumlar bu kaynaklardan bazılarıdır.



Şekil 4.3 : Binaların Kullanım Amacına Göre Dağılımı (Dünya Enerji Konseyi Türk Milli Komitesi, 2006).

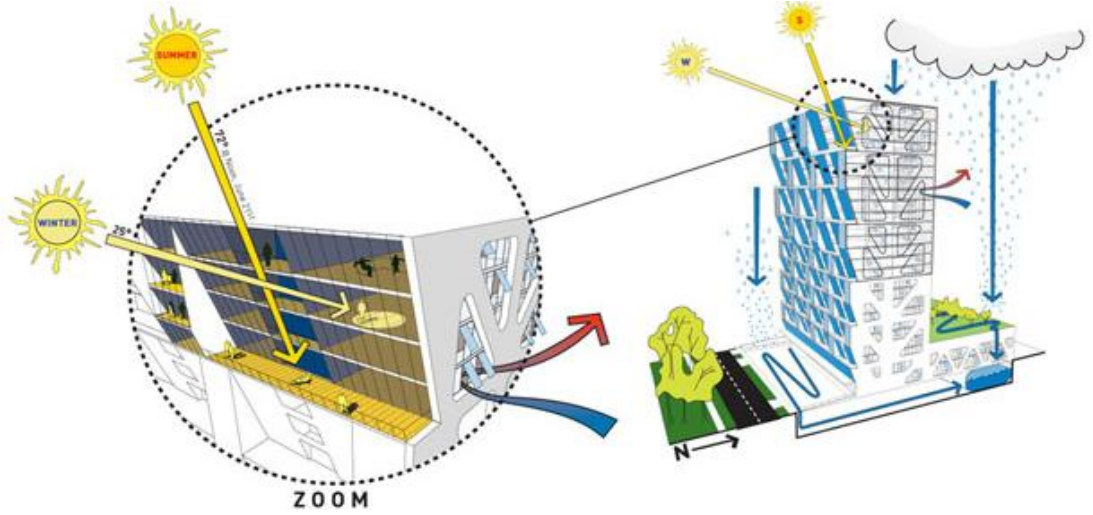


Şekil 4.4 : Enerji Tüketiminin Sektörlere Göre Dağılımı (Dünya Enerji Konseyi Türk Milli Komitesi, 2006).

Projelerin içerisinde yer alacağı atmosferik ve tabii koşulların belirlenmesi ve tasarımdan işletmeye kadar bu koşullarla uyum içerisinde yer alması büyük önem taşımaktadır. Bu düşünce ile üretilen yapıların çevresel etkileri geleneksel sistem ile çözülen yapılara göre daha az olacaktır.

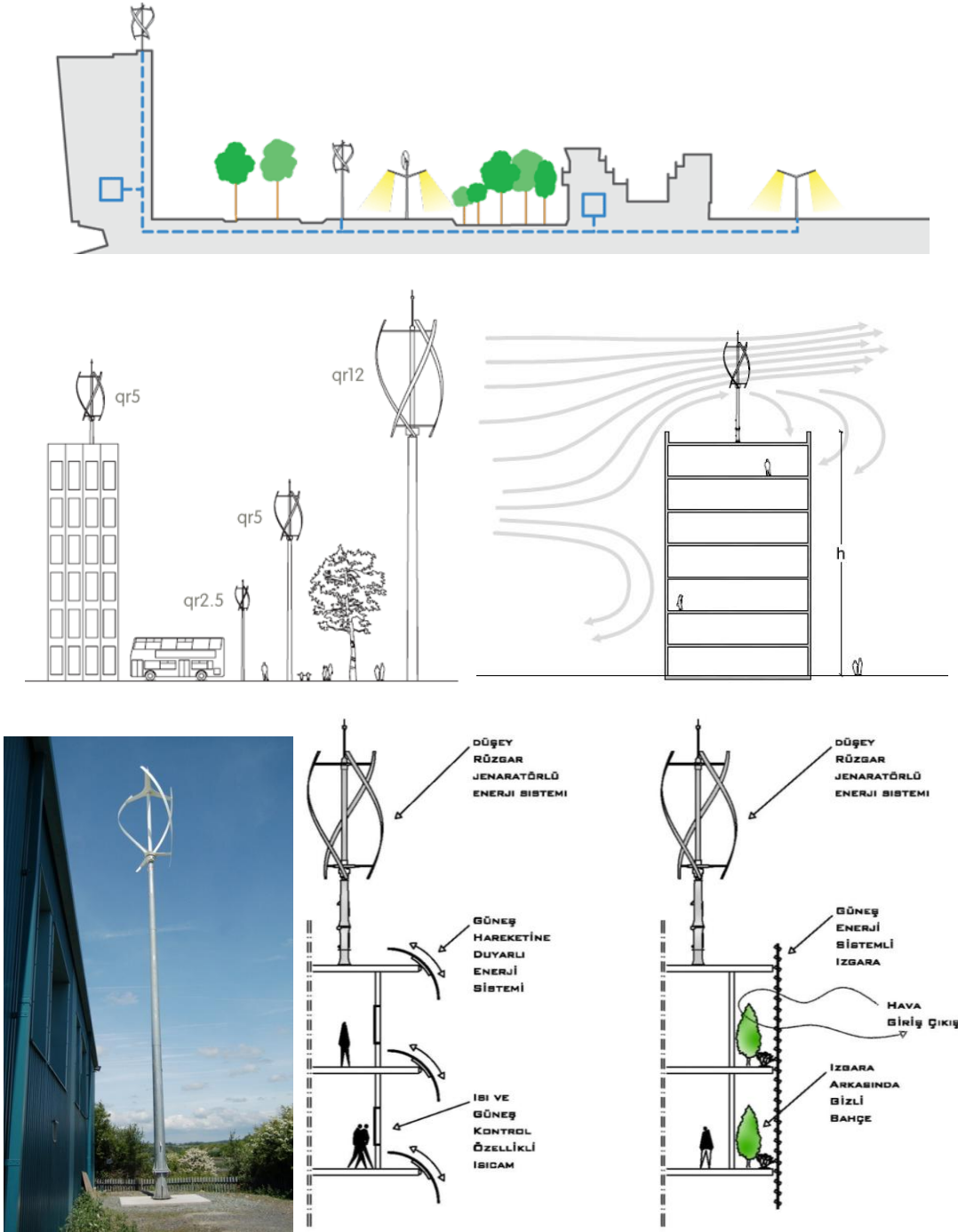
Ana prensip öncelikle atmosferik koşullardan korunmak ve etkilerinden fayda elde etmektir. Örneğin Studio Gang tarafından tasarlanan “Solstice on the park” projesi 26 katlı ve 145 daireli bir rezidans olup tamamen güneş etkisine göre çözümlenmiştir. Yaşama mekanları güneş açılarına göre kendi gölgesini yaratan güney cephesinde tasarlanmıştır. Chicago’daki güneş açısı olan 71dereceye göre projelendirilen yapı kışın güneşin içeri girerek pasif ısıtma yaratmasına, yazında da direk ışıktan korunmasına imkan sağlamıştır (Şekil 4.5). Bu durum mekanik

iklimlendirme ihtiyacını azaltmaktadır. Yapıda yaratılan yırtıklar doğal hava akımı sağlarken, çatı, cephe ve bahçeye kurulan sistem ile yağmur ve kar suları toplanarak proje kapsamında kullanılmak üzere biriktirilmektedir (Url-115).



Şekil 4.5 : “Solstice on the Park” projesi cephe detayları (Url-115).

Gelişen teknoloji ile birlikte yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımı hem daha kolay, hem daha ekonomik hem de daha verimli olmaktadır. Klasik rüzgar jeneratörlerinin yeni nesil çözümü olan düşey rüzgar türbinleri (Şekil 4.6) hem bina bazında bu sistemlerin kullanımına imkan tanımakta, hem de az yer kaplayan estetik ve sessiz yapılarıyla kullanım kolaylığı sağlamaktadır. Klasik türbinlerdeki gibi tek yönden rüzgarı almayıp her yönden gelecek rüzgarı enerjiye çevirebilen yeni sistem enerji üretiminde de artış sağlamaktadır (Url-116).



Şekil 4.6 : qr5 v1.3 düşey akslı rüzgar jeneratörü ve uygulamaları (Url-116).

Cephe ve çatıda uygulanacak güneş enerjisi panelleri yıllık güneşlenme gün sayısı yüksek olan ülkemizde enerji elde etme konusunda verimli bir seçenek oluşturabilecektir. Uygulamaya bağlı olarak güneş kırıcı elemanlar şeklinde cephe çözümünde hem işlevsel fayda sağlayabilir hem de enerji üretebilirler (Şekil 4.7).



Şekil 4.7 : Pekin’deki SIEEB (Solar Energy-Efficient Building) binası (Domenicali, 2007).

Bir diğer uygulama olan çatı bahçeleri doğadan kopartılan yeşil dokunun izdüşümde geri verilmesi olarak yorumlanabileceği gibi aynı zamanda kullanım faydaları da yaratmaktadır. Genellikle modüler sistemle ve mevsim değişikliklerine iyi cevap veren bitkilerle oluşturulan bahçeler bina sakinleri için bir toplanma noktası oluşturmasının yanında oluşturduğu doğal izolasyonla ısı kayıplarını ve çevre gürültüsünün çatıdan içeri girmesini de engellemektedir (Şekil 4.8).

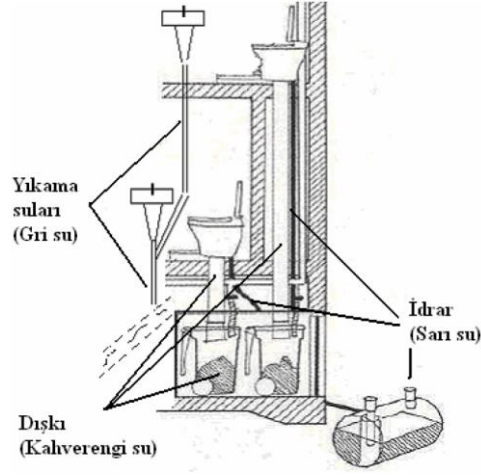


Şekil 4.8 : Chicago’da 2008 yılında “Green Roof Award of Excellence” ödülünü alan Hoerr Schaudt Landscape Architects grubuna ait proje (Url-117).

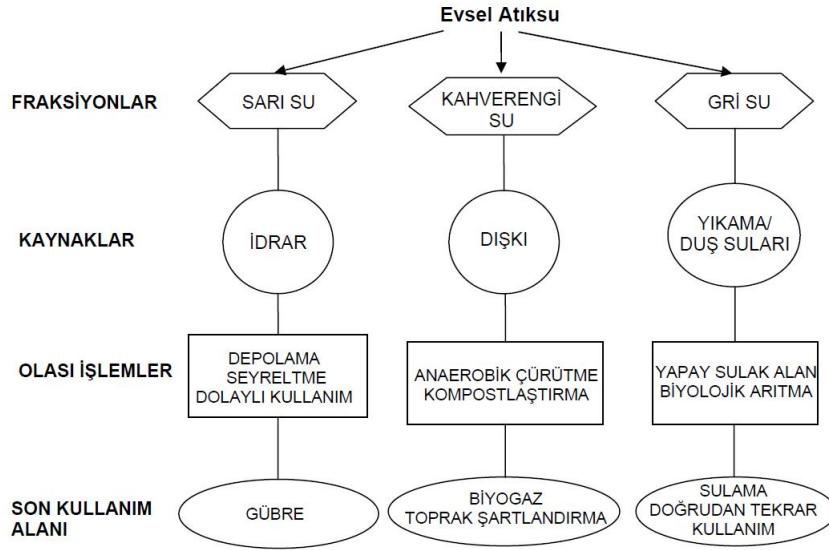
Sürdürülebilirlik, çevre hareketi içinde ortaya çıkan oldukça yaygın olarak kabul gören ve içeriği siyasal süreç içinde, sürekli olarak yeniden belirlenmeye çalışılan bir ahlak ilkesidir (Tekeli, 2001). “Çevre-merkezci” (eco-centric) yaklaşıma sahip derin ekoloğlara göre 20. yüzyılda “çevre-merkezci” yaklaşımın gündeme gelmesinin nedeni, günümüzün “sürdürülemez” kalıplarıdır (İncedayı, 2002).

Sürdürülebilirlik kavramı, çevre kirliliğinin kontrol altına alınması yanında doğal kaynakların kontrollü kullanımı ve geri kazanım / yeniden kullanım konularını da ön plana çıkarmıştır. Bu çerçevede son yıllarda gündeme gelen yeni bir kavram, ekolojik evsel atıksu yönetimini benimseyen ECOSAN (Ecological Sanitation)

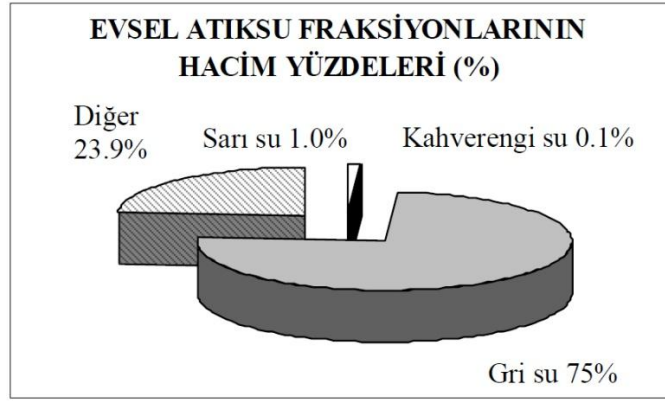
yaklaşımıdır. Bu yaklaşıma göre evsel atıksu bir kirletici değil yeniden değerlendirilerek kullanılabilen bir kaynaktır. Buna göre, evsel atıksuların fraksiyonlara ayrılarak toplanması (Şekil 4.9) ve her bir fraksiyonun özelliklerine uygun olan bir dizi işlemden geçirilerek tekrar kullanımda değerlendirilmesi (Şekil 4.10) fikri ortaya atılmaktadır. (Werner ve diğ., 2003; Beler Baykal, 2006). Bu çerçevede, sarı su (yellow water), kahverengi su (brown water) ve gri su (grey water) şeklinde fraksiyonlar (Şekil 4.11) tanımlanmaktadır (Belers Baykal, Allar, 2007).



Şekil 4.9 : Evsel atıksu fraksiyonlarının ayrı halde toplanması (Werner, 2006).



Şekil 4.10 : Evsel atıksu fraksiyonları (Belers Baykal, 2006).



Şekil 4.11 : Evsel atıksu bileşenleri (Beler Baykal, 2006).

USGBC, Amerika Yeşil Binalar Konseyi (US. Green Building Council), tarafından tanımlanan yeşil bina terimi, binanın yerleşimini, su yönetimini, iç hava kalitesini, malzeme kullanımını ve enerji unsurlarını içerir. Sağlıklı, rahat, sağlam, enerji verimli ve çevre bilinçli ve çevre dostu binalar demektir. Bu tür binalar, LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), adı verilen bir sistem ile değerlendirilebilmekte ve sistem her türlü binaya uygulanabilmektedir (Olgun ve diğ., 2009).

1990'da İngiltere'de oluşturulan BREEAM (Bina Araştırma Kurumu Çevre Değerlendirme Yöntemi) LEED gibi bir başka bina çevresel performans değerlendirme sistemidir. ECD (Enerji ve Çevre) gibi büyük kuruluşların sponsorluğuyla, binaların çevresel performansları için doğru kriterleri belirlemek amacıyla hazırlanmış olan bu metot, bağımsız olarak uygulandığından dolayı piyasada da tanınmakta ve onay görmektedir. Önce İngiltere'de yaygınlaşan metot zamanla Avrupa'nın diğer ülkelerinde de kabul görmeye başlamıştır.

Kriterlerin ana hedefleri arasında:

- Tasarımcıları çevresel konulara karşı daha duyarlı hale getirmek,
- Ürün geliştiricilerin, tasarımcıların ve kullanıcıların çevreyle dost binaları tercih ve talep etmelerini ve bu yönde bir piyasa oluşmasını sağlamak,
- Toplum genelinde, binaların, küresel ısınma, asit yağmurları ve ozon tabakasındaki incelme üzerindeki büyük etkisi konusunda farkındalığı yükseltmek,
- Bağımsız olarak değerlendirilen hedefler ve standartlar belirlemek bu sayede yanlış talep ve uygulamaları en aza indirmek,

- Binaların çevreye olan uzun vadeli etkilerini azaltmak,
- Gün geçtikçe azalan su ve fosil yakıtlar gibi kaynakların kullanımını azaltmak,
- Bina içi ortam kalitesini ve bu sayede kullanıcıların esenliğini ve konforunu artırmak sayılabilir (Url-118).

ABD'de USGBC ye yapılan başvuru üzerine sadece USGBC tarafından verilen LEED 2009 sertifikası yeni inşaatlar ve büyük renovasyonlarda EK-D'de gösterilen listeye göre 7 alanda puanlanır. Bunlar:

- Sürdürülebilir şantiyeler (26 puan)
- Su kullanımında etkinlik (10 puan)
- Enerji ve atmosfer (35 puan)
- Malzeme ve kaynaklar (14 puan)
- İç ortam kalitesi (15 puan)
- Tasarımda yaratıcılık (olası 6 puan)
- Bölgesel öncelik (olası 4 puan)

100 temel puan ve olası 10 puan üzerinden değerlendirilen projeler aldıkları puanlara göre şu şekilde sertifikalandırılırlar:

- Sertifika 40-49 puan
- Gümüş 50-59 puan
- Altın 60-79 puan
- Platin 80 puan ve üzeri (USGBC, 2008).

Program, yeni bir kararla, tüm yeni inşa edilen yapıların kullanıma başlandıktan sonraki 5 yıl boyunca elektrik ve su faturalarının teslim edilmesini sertifikasyonun önkoşulu olarak talep etmektedir (Navarro, 2009).

Görüldüğü üzere projelerin çevresel etki ve tepkileri yüksek düzeyde önemsenmekte ve oluşturulan sertifika sistemleri ile bu özellikleri belgelenmektedir. Böylece daha bilinçli alıcı profili oluşturulmakta, üreticilerin de bu talebe uygun arz yapmaları sağlanmaktadır.

4.2.2 Küreselleşme

Küreselleşme, devletlerarası siyasal ve coğrafi sınırları önemli olmaktan çıkarmış, gerçekte kapitalizmi yeryüzünün tek geçerli ekonomik sistemi yapmayı, kamunun ekonomi ve toplum yaşamındaki etkisini azaltmayı, piyasa güçlerini toplum yaşamına tümüyle egemen kılmayı amaçlamıştır (Keleş, 2006). Modernliğin sonucu olarak da nitelendirilen kavram uzak yerleşimlerin birbiri ile ilişkilendirildiği yerel oluşumların kilometrelerce ötedeki olaylarla biçimlendirildiği dünya çapındaki toplumsal ilişkilerin yoğunlaşması olarak tanımlanmıştır (Giddens, 1994). Ülkelerin ekonomik ve siyasal durumlarıyla birebir ilişkilenen küreselleşme bu kapsamda istikrar gösteren kapitalist ülke yapılarında kendi kent tipini yaratmakta yaşam bu kavram çerçevesinde şekillenmektedir. Konut boyutunda ise küreselleşme neticesinde kent içindeki organizasyonu, yapımı ve sunum biçimleri kapsamında büyük değişimler yaşanmaktadır.

Küreselleşen dünya düzeni varlık ve gelir dağılımında denge değişimleri yaratmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu 2006 yılından itibaren, gelir dağılımı yanında yaşam koşulları, gelire dayalı göreceli yoksulluk ve sosyal dışlanma konularında bilgi derlemek üzere “Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması” isimli yeni bir çalışma başlatılmıştır. Bu araştırma ile birlikte TÜİK ilk kez, “eşdeğer hanehalkı kullanılabilir gelir dağılımı”na ilişkin istatistikler üretmeye başlamıştır. Eşdeğer kullanılabilir gelir dağılımında bireysel refah ön plana çıkmaktadır. Dolayısıyla, hesaplamalarda hanehalkının toplam geliri kadar hane içindeki fert sayısı da önem taşımakta, hanehalkının toplam kullanılabilir geliri, hanedeki fert sayısı dikkate alınarak bireysel gelire dönüştürülmektedir. Doğru karşılaştırma yapabilmek için de eşdeğerlik ölçeği kullanılarak, her bir hanehalkı büyüklüğünün kaç yetişkine eşdeğer olduğu tespit edilmektedir (TÜİK, 2009).

Eşdeğer hanehalkı kullanılabilir gelirine göre oluşturulan yüzde 20’lik hanehalkı gruplarından en yüksek gelire sahip gruptakilerin toplam gelirden aldığı pay % 46,9 iken, en düşük gelire sahip gruptakilerin toplam gelirden aldığı pay % 5,8 olarak gerçekleşmiştir (Çizelge 4.1). Buna göre, son yüzde 20’lik grubun toplam gelirden aldığı pay, ilk yüzde 20’lik gruba göre 8,1 kat daha fazladır. Açıkça görülmektedir ki büyüyen ekonomide, gelirden yüksek pay alan grup için konutta ancak prestij ve lüks anlayışı ile konut çözümleri tercih edilecektir.

Çizelge 4.1 : Eşdeğer hanehalkı kullanılabilir gelire göre sıralı %20’lik gruplar, 2006-2007 (TÜİK, 2009).

Yüzde 20’lik fert grupları	Türkiye		Kent		Kır	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Toplam	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
İlk yüzde 20 ^(*)	5,1	5,8	5,5	6,2	5,6	6,4
İkinci yüzde 20	9,9	10,6	10,3	11,0	10,2	11,1
Üçüncü yüzde 20	14,8	15,2	15,0	15,3	15,3	16,0
Dördüncü yüzde 20	21,9	21,5	21,8	21,2	22,6	22,3
Son yüzde 20 ^(*)	48,4	46,9	47,5	46,2	46,3	44,2
Gini katsayısı	0,43	0,41	0,42	0,39	0,41	0,38
Son yüzde 20/İlk yüzde 20(P80/20)	9,5	8,1	8,6	7,5	8,3	6,9

Dünya ekonomisinde 2002’den sonra başlayan hızlı bir ekonomik büyüme süreci yaşanmıştır. 2003–2007 arasında büyüme, % 5 olarak gerçekleşmiştir. Özel kullanılabilir gelir ve özel tüketim harcamalarında ortalama % 4’lük bir büyüme, kişi başı gelirlerde yine % 4’lük bir büyüme olmuştur. Dış ticarete, % 12’lik bir büyüme gerçekleşmiştir. Özel sektör faaliyetlerinde de 2003–2007 arasında % 8 gibi çok hızlı bir genişleme gerçekleşmiştir. Dünya ekonomisinde sermaye akımlarında da çok hızlı bir genişleme yaşanmıştır. Bunların hepsi gayrimenkul sektörünün hem arz tarafını, hem talep tarafını, hem de bu arz ve talebin finansman tarafını önemli ölçüde olumlu yönde etkileyen büyüklükler olmuştur.

Aynı dönemde Türkiye’deki ekonomik gelişmelere bakılınca %7,5 oranında büyüme görülmektedir. Özel kullanım gelir ve özel tüketim harcamaları %8 artmıştır. Kişi başı gelirlerde % 6’lık bir artış, dış ticarete %15 büyüme gerçekleşmiştir. Türkiye’ye yönelik sermaye akımlarında da hızlı genişleme olmuştur. Özellikle 2002–2006 arasındaki bu hızlı ekonomik büyüme ve ekonomik koşullar Türkiye’deki gayrimenkul sektörünün de göreceli olarak daha hızlı gelişmesine destek sağlamıştır. Konut ve ticari gayrimenkul olarak Çizelge 4.2’de görüldüğü üzere konut arzında hızlı bir artış yaşanmıştır. Hem hızlı ekonomik büyüme, hem de finansal olanaklar ile konut kredileri birden önemli bir genişleme göstermiştir (Gürlesel, 2009).

Çizelge 4.2 : Türkiye gayrimenkul sektöründeki büyüme verileri (Gürlesel, 2009).

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
KONUT YAPI RUHSATLARI BİN	280	161	203	330	545	598	581	501
KONUT KREDİLERİ STOK MİLYAR TL	1.3	1.4	1.6	3.5	12.4	22.1	30.7	37.5
PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR	69	87	118	147	177	183	221	241
AVM KİRALANABİLİR ALAN MİLYON M2	1.37	1.55	1.79	1.96	2.26	2.65	3.52	4.37
İSTANBUL OFİS KİRALANABİLİR ALAN MİLYON M2	1.27	1.44	1.50	1.58	1.66	1.84	2.09	2.66
TİCARİ GAYR. YURTDIŞI KREDİLER STOK MİLYAR \$	2.2	3.2	4.1	6.8	9.3	11.1	13.8	18.6
YABANCILARIN GAYR. ALIMI MİLYAR DOLAR			1.0	1.3	1.8	2.9	2.9	2.9

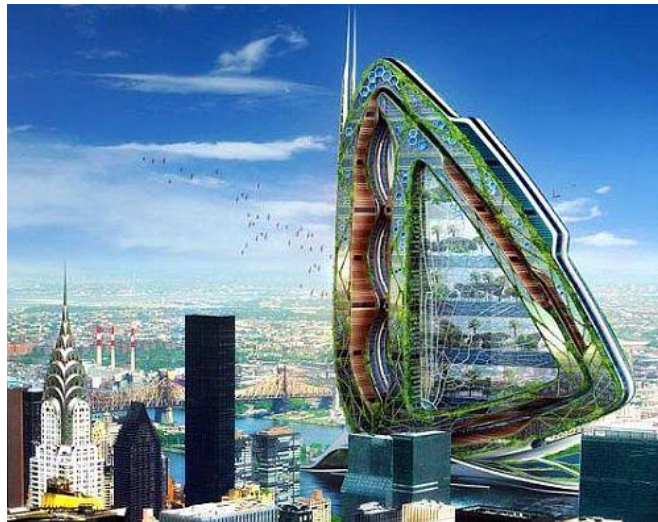
2009 bir küçülme yılı olmuştur. 2010 yılı ise tüm ekonomik aktivitelerde ve tüm piyasalarda yeni dengelerin kurulmaya ve ekonomilerin yeniden normalleşmeye başlayacağı bir dönem olarak öngörülmektedir. İyileşme ve büyümenin ise ancak 2011 yılından itibaren başlayacağı düşünülmektedir. 2011–2014 arasında dünyada %5 yerine %3'lük bir büyüme olması Türkiye ekonomisinde de %7,5'lik büyümenin yerine ortalama %4'lük bir büyümenin yaşanacağı öngörülmektedir.

İçinde bulunulan kriz sonrası dönemde orta vadeli ekonomik temellerde özellikle, demografi baskısı, hızlı kentleşme, organize perakende ve ticari gayrimenkullerin halen çok sınırlı olması vs gibi sebeplerden Türkiye'de istikrarın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum Türkiye'deki ve İstanbul'daki gayrimenkul sektörünü olumlu destekleyecek ve göreceli avantaj sağlayacak unsurlar olarak değerlendirilmektedir. Konut ve ticari gayrimenkul pazarında geniş bir büyüme potansiyeli olmasının yanında Türkiye'de göreceli daha sağlıklı bir konut finansman sisteminin olması da avantaj sağlamaktadır. Hane halklarının dünya ile mukayese edildiğinde daha az borçlu olması özellikle, konut ve diğer kredi yükümlülükleri bakımından dünyanın diğer örnekleriyle karşılaştırıldığında bir avantaj teşkil etmektedir. İstanbul'un genişleyen bölgesel ekonomik ve ticari işlerinin küresel kriz nedeniyle kesilmemesinin yanında dünya ekonomisi ve ticaretinin giderek Avrupa'nın doğusuna kaymaktadır. Bu durum İstanbul'a gelişen doğu ile Avrupa arasında artan bir işlev kazandırmaktadır. Kısaca İstanbul'un diğer ülkelere ve pazarlara göre henüz çok büyük bir potansiyele sahip olduğunu söylemek mümkündür (Gürlesel, 2009).

ABD kaynaklı küresel kriz, tüm dünya ekonomilerini sarsmaya devam ederken, yabancılar Türkiye'den konut alımını sürdürmektedir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 29.03.2010 tarihli raporundaki verilere göre İstanbul'da yabancılara ait olan gayrimenkul sayısı 10.592 adede ulaşmıştır. Bu rakam Türkiye geneli için 92.246 adet olup aynı miktar Temmuz 2008'de 65.856 adettir. Uyruk bazında bakıldığında ise ilk üç sırada 27.432 adetle Alman uyruklular, 22.254 adetle İngiliz uyruklular ve 9.986 adetle Yunan uyruklular yer almaktadır (TKGM, 2010). Rakamlar küreselleşen konut talebinin göstergesi olup gelecekteki konut projelerinin hem niteliğinin hem de niceliğinin sadece yerel alıcılar için değil uluslararası alıcılar düşünülerek de yapılacağının göstergesidir.

Marmara Bölgesinde, sanayinin çevre illere göçü eğilimiyle birlikte hizmet sektörü önemli bir gelişme göstermektedir. Bu bağlamda, İstanbul, sanayi kentinden “finans kenti”ne dönüşmekte, daha büyük hız ve boyuttaki projeleri çeken bir kent haline gelerek, yeni liberal politikaların vitrini olmaktadır. Balkanların ve Ortadoğu’nun finans, ticaret, iletişim ve hizmet kenti olarak İstanbul, küresel dünyaya doğru yol almakta, sermayenin küresel düzeydeki projelerinin merkezi haline gelmektedir (Beşiktepe, 2007). Bu potansiyel neticesinde gerek kent merkezinde gerekse kent çeperlerinde yeni projelerin geliştirileceği ve bu amaçla konut yapılabilir arazi ihtiyacının artacağı açıktır.

Yeni konut alanlarının oluşturulmasında sıkışık kent dokunda özellikle eski endüstriyel tesisler, dış çeperlerde ise tarım yapılabilir araziler kullanılmaktadır. Bu durum özellikle tarım yapılabilir arazilerin giderek azalması ve kentten uzaklaşması sonucunu doğurmaktadır. Bu sonuca çözüm bulmak amacıyla kent içerisinde veya yakın çeperlerde kent tarımı için proje üretme fikri doğmuştur. Manhattan için Belçikalı mimari grup Vincent Callebaut tarafından tasarlanan “The Dragonfly” projesi şehrin tam merkezinde düşey bir çiftlik yaratmaktadır (Şekil 4.12). 132 katlı ve 600 metre yüksekliğindeki projede 28 farklı tarım alanında meyve, sebze, hububat, et ve süt ürünleri üretimi planlanmıştır. Projenin enerji ihtiyacı ise %100 olarak güneş ve rüzgar enerjisi jeneratörleri ile çözülmüş toplanan yağmur suları, dönüştürülen atıklar ile sistemin kendi kendine çalışması hedeflenmiştir. Tasarımda aynı zamanda ofislere, araştırma laboratuvarlarına, rezidanslara ve kamu alanlarına da yer verilmiştir (Şekil 4.13) (Url-119).



Şekil 4.12 : New York’da “The Dragonfly” projesi (Url-119).



Şekil 4.13 : “The Dragonfly” projesi iç mekan tasarımı (Url-119).

Konut arz ve talebindeki artışta güçlenen banka yapıları ve genişleyen kredi imkanları da büyük rol oynamaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklığı derneğinin üçüncü çeyrek raporuna göre ekonomik krizle birlikte 2008 dördüncü çeyrekte 1.78 oranına kadar çıkan kredi faizleri 2009 üçüncü çeyrekte 0.96 oranına gerilemiştir. Bu durum konut alımını cazip hale getirmiş, konutun yatırım değerini artırmıştır. Vade dağılımlarına bakıldığında ise 61–120 ay arası vadenin tüm konut kredilerinin yaklaşık %50’sini kapsadığı görülmektedir. Uzayan vade imkanları ile birlikte tüketici daha lüks ve itibarlı konutlara sahip olabilmektedir (GYODER, 2009).

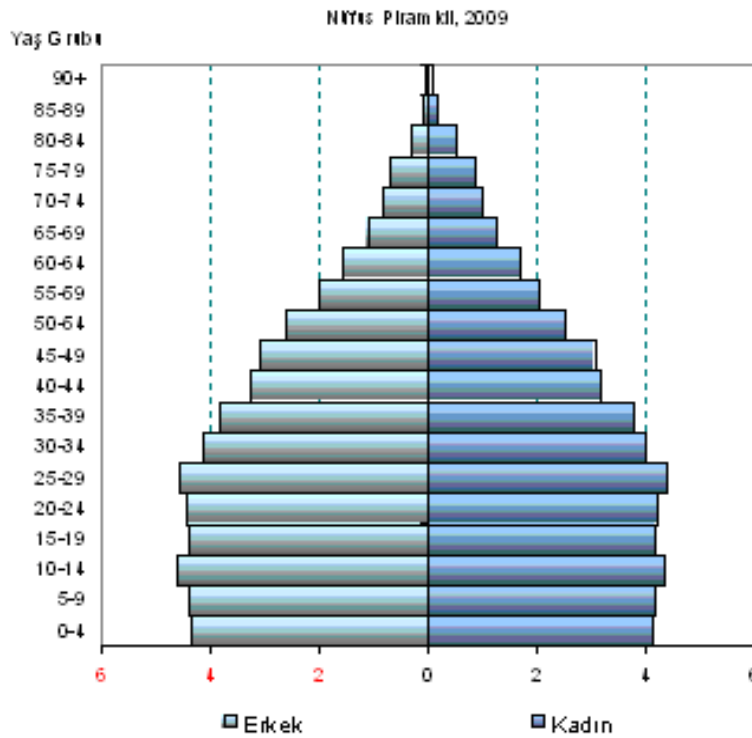
Piyasadaki üretim miktarı yani ‘arz’, tüketim miktarı yani ‘talep’ ile belirlenmektedir. Kapitalizm gibi sürekli gelişmek zorunda olan bir ekonomik yapıda, üretimin istikrarlı artışı ancak tüketim cephesindeki talebin istikrarlı artışına bağlıdır. Bu yüzden kapitalist ekonomide tüketim sadece gereksinim ve kullanımın doğal süreçlerine bırakılmamaktadır. Tüketim sürekli uyarılmak, yeni ihtiyaçlar yaratılmak zorundadır (Yırtıcı, 2002). Bu uyarılda en büyük araç ileri pazarlama teknikleridir. Yazılı ve görsel medya imkanları sonuna kadar kullanıldığı gibi birebir görüşme teknikleri, müşteri bazlı veri tabanları oluşturma, örnek mekanlar oluşturmak ve beş duyuya hitap eden uygulamalar gibi yeni modellerle talep durmaksızın uyarılmakta, pazar büyütülmektedir.

Küreselleşme konut sektörüne büyük bir ivme kazandırmıştır. Finansal ve mali cephede ülkeler arasında kalkan fiziki sınırlar sektöre yeni ve büyük yatırımlar olarak geri dönmektedir. İstanbul gibi yatırımın cazip olduğu metropollerde bu etki daha büyük olmaktadır. Konutun vücut bulmasındaki en önemli etki olan finansmanda bu tip bir rahatlama tasarımda geniş ve ilerici bir vizyona da yol açmaktadır. Buradaki kritik nokta heybetli fakat kişisiz ve kimiksiz yapılara yönelmemektir. Çünkü asıl katkı kent kimliğine uyumlu ilerici projeler üretmekten geçmektedir.

4.2.3 Sosyal Psikoloji

Bireylerin toplumsal davranışını inceleyen sosyal psikolojide odak bireyin toplumsal niteliğidir. Bireyin hem kişilik yapısı hem de toplumsal yapı içindeki işleyişi incelense de sosyal psikoloji ile öbür toplumsal bilimler arasında kesin bir sınır yoktur. Siyaset, ekonomi, kültürel antropoloji, sosyoloji ve genel psikoloji ile pek çok noktada kesişmekte hatta iç içe geçmektedir (Ozankaya, 1968).

Nüfus doğumlar, ölümler ve göçler neticesinde değişmekte olup gelecek konut öngörülerinde önemli bir rol üstlenmektedir. Özellikle nüfusa yaş olarak bakıldığında Türkiye için genç bir kitle ile karşılaşilmektedir. Türkiye’de ortalama yaş 28,8’dir (Şekil 4.14). Bu durum yeniliklere açık olan kesimin baskın rolüne işaret etmektedir. Bunun yanında genel verilere bakılacak olursa; 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişidir. Nüfusun %50,3’ünü erkekler, %49,7’sini ise kadınlar oluşturmaktadır. 2009 yılında Türkiye’nin yıllık nüfus artış hızı binde 14,5 olarak gerçekleşmiştir. Ülke nüfusunun % 75,5’i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Nüfusun % 17,8’i İstanbul’da ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il %99 ile İstanbul’dur (TÜİK, 2010a).



Şekil 4.14 : 31.12.2009 itibariyle erkek ve kadın nüfusunun yaşlara göre dağılımı (TÜİK, 2010a).

Günümüzde değişim halinde olan demografik yapı neticesinde özellikle kent merkezlerinde, metropollerde yaşanan aşırı nüfus artışı yaratmış bu da konutun hem niteliksel, hem de niceliksel yetersizliğine sebep olmuştur. Bu nedenle değişen kent ve konut ihtiyacına göre yeni çözümler üretilmektedir. Genelde kent merkezlerinde kullanılan konutlar daha çok dikeyde gelişme göstermiş, konut bölgeleri olarak ise kent dışı alanlar tercih edilmeye başlanmıştır (Dinçer, 2003).

Dünya için yapılan nüfus tahminlerinde, yakın zamanda demografik büyümenin yavaşlayacağı ve 2030 yıllarında sabitleneceğı ortaya konmaktadır. Bununla birlikte, ev halkı ortalamasının azalmaya devam edeceğı fakat aile sayısında artış olmaya devam edeceğı konusunda varsayımlar da söz konusudur. Değişen yaş ve kültür çeşitliliğinin oluşturduğu nüfus strüktürünün, birleşiminin konutların sayısal taleplerinde önemli bir artışa sebep olacağı düşünülmektedir (Palsdottir ve Leeuwen, 2005).

Nüfusun yarattığı niceliksel potansiyelin yanında konutların niteliksel özelliklerini belirleyen kavramların başında yaşam tarzı kavramı gelmektedir. Yaşam tarzı, bir çeşit tüketim olarak eşyayı, mekanı ve zamanı kullanım biçimidir, başka bir açıdan da bir şeyler üretmekten çok kullanma ve tüketme biçimleridir (Chaney, 1996). Aynı zamanda bireyin kendi olarak tanımı, referans grubu, sosyal sınıf ve moda gibi unsurlardan oluşmaktadır. Birey yaşam tarzı, beğeni, tüketim grubu, sembolik topluluk ve statü kültürü terimlerini içermektedir (Solomon, 1999).

Yaşam tarzları özellikle büyük metropollerde sürekli bir değişim içerisinde. Belli bir süreçte kültürel boyutta yaşanan değişimler dünya görüşünü, değer ve imajları etkilemekte, bu üç bileşen de yaşam tarzlarında ve aktivitelerde değişim yaşanmasına neden olmaktadır (Rapoport, 1969). Bu değişimler konutun tasarımını da değiştirmektedir. Konut eğilimlerinde popülerleşen ve talep edilmeye başlanan rezidans yaşam tarzı da bu değişimin sonucudur. Türkiye gibi köklü bir kültürel miras içerisinde bulunan ülkelerde şekillenen moda yaşam tarzları aidiyet duygusunun yok olmasına kadar varmaktadır. Küreselleşen ve milliyetçilik duygularını bir kenara bırakan toplumlarda tasarımlar da küreselleşmektedir. Bu çerçevede yeni yaşam tarzları, coğrafyalar gözetilmeksizin oluşturulan benzer tipteki yapılarda hayat bulmaktadır. ABD için yapılan bir tasarım çok rahat Japonya'da veya Türkiye'de de kullanılabilir bir hale gelmektedir (Şekil 4.15).

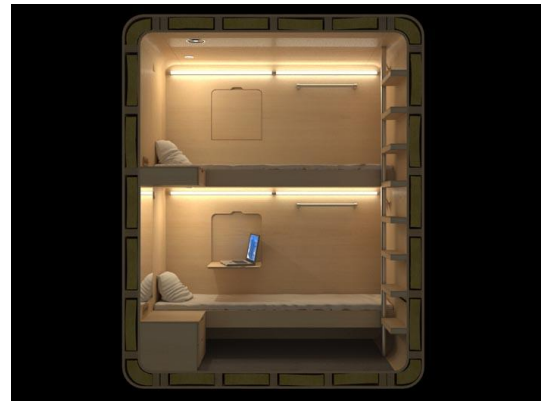


Şekil 4.15 : Studio Gang tarafından tasarlanan “Aqua Tower” projesi (Url-120).

Yeni yaşam kurgusu yükselen yaşam hızını da beraberinde getirmektedir. Metropol yaşamındaki önlenemez hız olgusu her alanda olduğu gibi mekanda da değişimler yaratmaktadır. Konutun içerisinde geçirilen zamanın azalması, yemek kültürünün değişerek mutfakların giderek küçülmesi ve yaşama mekanına açılması, geniş aile kavramının giderek yok olması gibi sebepler konutların da giderek küçülmesine sebep olmuştur. Eskiden ihtiyaç olan büyük konut tasarımları bir süre duygusal sebeplerle devam etmiş fakat günümüzde geçerliliğini kaybetmeye başlamıştır. Gelecek tasarımlarına bakıldığında konforlu bir uyku dışında yaklaşık bütün ihtiyaçların konut dışında çözüleceği sistemler üzerinde durulmaktadır.

Bu düşüncenin gelebileceği son noktalardan biri olarak Rus mimari grup Arch Group tarafından 2009 senesinde tasarlanan Sleepbox projesi gösterilebilir (Şekil 4.16). 3.75m²'lik ünitelerden oluşan sistemde minimum düzeyde işlev sunulmakta, içerisinde sadece elektrik çıkışı ve aydınlatma bulunmaktadır. Genel havalandırmaya bağlanmış esnek kanallarla taze hava ihtiyacı karşılanmaktadır (Url-121). Büyük bir alanda ara duvar ihtiyacı yaratmadan yan yana gelen üniteler inşaatın daha kısa sürede ve daha ekonomik bitmesini sağlamaktadır. Yerleşimin esnek bir tasarım içermesi ünitelerin plan şemalarıyla ve sayısıyla kolayca oynanmasını da beraberinde getirmektedir. Adının çağrıştırdığı üzere sadece uyumak üzere projelendirilmiş tasarımda uyku dışındaki tüm işlevler ortak mekanlarda çözülmektedir. Bu durum da yine inşaat hızını ve ekonomisini olumlu şekilde etkilemektedir. Zorunlu bir

sosyalleşmeye de yol açan tasarım günümüzdeki birbirinden habersiz ve ilgisiz komşuluk anlayışına da tezat oluşturmaktadır.



Şekil 4.16 : Arch Group tarafından tasarlanan “Sleepbox” projesi (Url-121).

Japon tasarım grubu Design Studio S tarafından 2009 senesinde tasarlanan “Nine Hours” projesinde ise kabinler içerisinde bulunan yataklar dışında ünlü bir elektronik firmasının bu proje için geliştirdiği bir kontrol ve kumanda konsolu bulunmaktadır (Şekil 4.17). Bir saat duş ve kişisel temizlik, yedi saat uyku ve bir saat dinlenme prensibinden doğan proje bu sebeple “Nine Hours” (Dokuz Saat) adını almıştır (Url-122).



Şekil 4.17 : Design Studio S tarafından tasarlanan “Nine Hours” projesi (Url-122).

Benzer tipte projelerden “Mini Capsule” ve “Maxi Capsule” de aynı tasarım ilkeleriyle ortaya çıkarılmıştır (Şekil 4.18). Hollandalı tasarım grubu Atelier Van Lieshout tarafından 2002 senesinde tasarlanan projeler grubun kendi tanımıyla “insan çiftliği” oluşturmaktadır. Sadece çift kişilik yatak ve duvar rafından oluşan küçük versiyonuna göre büyük versiyon yatak haricinde oturma ve mini buzdolabı gibi imkanları da sunmaktadır (Url-123).



Şekil 4.18 : Atelier Van Lieshout tarafından tasarlanan 6 üniteli “Mini Capsule” projesi ve tek üniteli “Maxi Capsule” projesi (Url-123).

Projelerde artarak devam eden güvenlik sistemi kurulumlarının arkasında değişen toplumsal ve kişisel güvenlik kodları ile tehdit algısı bulunmaktadır. Tehdit algılaması, bir birey veya grubun; yabancı bir birey veya gruba yönelik ekonomik, kültürel, sembolik veya fiziksel alanda “potansiyel zarar” taşıdığına yönelik öznel bir algılamasıdır. Tehdit algılaması mevcut faktörlerle ilgili karar verme aşamasında bir merkez kavşak olarak tanımlanabilir (Binhan, 2003). Tehdit algılaması, dünyanın geniş bir kısmında hali hazırda var olan yüksek düzeyde bir güvensizlik sonucu görülmektedir (Cebeci, 2007). Dünyanın her noktası için bir tehdit oluşturan ve toplumda mekansal huzursuzluk yaratan terörist saldırılar bile geleceğe yönelik konut fikirlerinde yerini almıştır.

Projeler kapsamına alınarak gün geçtikçe nitelik ve nicelik bakımından artış gösteren güvenlik sistemleri günümüzde proje özelliklerinin en önemli halkalarından birini oluşturmaktadır. Güvenlik görevlileri, hırsız alarmı, kapalı devre kamera sistemleri, yangın alarmı, kartlı geçiş, araç takip sistemleri, çevre güvenlik sistemleri, dijital güvenlik kamera sistemleri, bina otomasyon sistemleri, biyometrik güvenlik sistemleri (parmak izi tanıma, yüz tanıma, damar tanıma, retina ve iris tanıma sistemleri) ve turnike geçiş sistemleri bunlardan birkaçıdır (Şekil 4.19) (Url-124). Her sistem zaman içerisinde yerini bir üst sisteme bırakmakta ve teknolojinin de yardımıyla gelişim ve buna bağlı arz-talep artmaktadır.



Şekil 4.19 : Çeşitli güvenlik sistemi cihazları (Url-124).

Emniyet Genel Müdürlüğü Özel Güvenlik Dairesi Başkanlığının verilerine göre sertifika alan özel güvenlik görevlisi sayısı Mart 2010 itibariyle 571.856 kişidir. Mayıs 2006 itibariyle polis gücünü geçen ve aradaki farkı da her sene açan özel güvenlik görevlisi sayısı dikkate değerdir (Url-125). Günümüzde kapalı konut yerleşmelerinin giderek artması, yeni kurulan konut yerleşkelerinde kapalılığın ve güvenliğin çok önemli bir hal alması gelecek tasarımlarında da bu konunun hız kaybetmeden devam edeceğinin bir göstergesidir.

Pek çok hayvan türünde olduğu gibi, insan neslinde de ‘kimlik’, ‘güvenlik’ ve ‘uyarı’ istemlerine karşılık gelen fiziksel mekanlarına ‘egemenlik kurma’ içgüdüsünün varolduğunu saptamıştır. Egemenlik alanı, anında ‘kendi’ ve diğerleri olarak mekansal bir ayırım yaratmaktadır. İnsan, kendi ve çevresi arasındaki bilgi ve iletişim akışını denetleme, her eylemi için sürekli anlamda rahat ve konforlu bir uzaklık ve sosyallik ilişkisi kurma eğilimindedir. Bu denetim istemi ve işlemi ‘mahremiyet’ olarak tanımlanmaktadır (Bozkurt, 2005). Mahremiyet aynı zamanda insanın kendi ve diğerleri arasındaki ilişkinin ayarlanması ve kontrolü, kısacası çift yönlü bir sınır koyma ya da ayarlama işlemi olarak da tanımlanmaktadır (Gülan, 2004).

Birey kendi alanında egemenlik kurmak içgüdüleriyle hareket ederken, ev içerisindeki güvenlik ve iletişim araçları, akıllı sistemler ve algılayıcılarla bireyin egemenlik alanına girmiş, kendisi ve çevresi arasında yeni sınırsal ayarlamalar yapmasında etkin olmuştur. Son dönemde olağanüstü bir hızla yayılan İnternet teknolojisi ile birlikte gözetimin artış hızı daha çok ivmelenmiştir.

Aile kavramının yaygınlığı beslenme, barınma ve üreme gibi evrensel gereksinimlerden kaynaklanmaktadır. Fakat kavram zaman içerisinde dönüşmekte ve kendini değiştirmektedir. Özellikle kadının toplumda edindiği konum, günümüzdeki genel görünüşü ve gelecekteki eğilimlerini farklılaşmıştır. Günümüzde kadının politikada ve iş hayatında geldiği pozisyon, ailede gün boyunca evde oturup yemek yapmaktan ve çocuk bakmaktan çıkan profili, onun evdeki psikolojik, sosyal, fonksiyonel ve görsel ihtiyaçlarını da değiştirmiştir (Dandekan, 1996). Endüstriyel üretimin yerine hizmet sektörü etrafında yeni iş tiplerinin doğması istihdam dengesini kadınlar lehine değiştirmektedir (Gilroy ve Woods, 1994). Değişen ekonomi ve kadının daha çok iş gücüne katılması, ‘çekirdek aile’ ve ‘eve ekmek getiren erkek’ kavramlarını artık kentli için yabancılaştırmaktadır (Thorns, 2004). Erkekler artık egemen para kazanan rolünden çıkmışlardır.

Türkiye İstatistik Kurumu’nun Nisan 2010 raporuna göre lise altı eğitimlilerde işgücüne katılma oranı; erkekler için % 68, kadınlar için % 21,8’dir. Metropol hayatının getirilerinden olan yükseköğrenim imkanlarının artması göz önünde bulundurulduğunda ise durum değişmektedir. Buna göre yükseköğretim mezunu erkeklerde % 83,8 olan işgücüne katılma oranı, kadınlarda % 70,8’dir (TÜİK, 2010b). Bu durum yükseköğrenim mezunu kişilerin daha sık rastlandığı metropollerde kadının da erkekler kadar iş yaşamına katıldığının bir göstergesidir.

Bu noktada sosyal yapıdaki değişim konuta da birebir yansımaktadır. Yaşamlarını bu şekilde yönlendirmiş insanların geleneksel konut tiplerinde bireysel ihtiyaçlarını karşılayamaması ve kaliteli bir yaşam sürememesi doğaldır (Dandekan, 1996). Dolayısıyla gelecekte sunulacak modellerde ailevi ve bireysel tercih ve ihtiyaçları karşılayan son derece esnek bir yaklaşıma gidilmesi konut ve yaşam kalitesi için önemli bir kriter olmuştur. Açık tasarımlar ve esnek iç mekanlar, yaşama ve çalışma alanlarına ve çeşitlilik gösteren aile ihtiyaçlarına adapte olabilirlik yeni konutun önemli özellikleridir (Riley, 1999).

Belirli bir doygunluğa ulaşmasıyla konut üretimi dünyadaki tüm süreçler gibi kaliteli olmak yolunda çabalarını rekabet için sürdürmek zorundadır. Bu nedenle gelecekte de inşaat sektörünün dış açılımı ve sürekli kalite geliştirme yönündeki çabaları sürecektir (Hacıhasanoğlu, 2005). Konut politikalarında kalite üzerinde yoğunlaşmak öncelikli hedeflerden biri halini almıştır (Dinçer, 2003).

Geçmişin lüks konut tanımında yer alan özelliklerin pek çoğu günümüzde standart olarak sunulmaya başlanmıştır (Şekil 4.20). Artan konfor ihtiyacı ve talebi konut üreticilerine bu yönde hareket zorunluluğu getirmiştir. Metropoldeki yaşam hızı içerisinde kaliteli zaman geçirme ve konforun önemi artmıştır. Özellikle dinlenme, uyuma, çalışma gibi aktivitelerdeki konfor ihtiyacı tasarımların teknolojinin de yardımıyla değişmesine sebep olmaktadır.



Şekil 4.20 : Atlantis Premium Residence projesinde standart sunulan rezidans hizmetlerine ilişkin tanıtım kitapçığından bir görüntü (Url-9).

Kentlerdeki ve özellikle büyük metropollerdeki sosyal, kültürel, sağlık ve eğitim gibi donatılar ve imkanlar toplumsal çekim merkezi oluşturmaktadır. Kırdan kente göç gibi konuları da tetikleyen bu durum nüfus artışına sebep olmaktadır. Aynı zamanda donatılar ve imkanlar kişilerin konut dışında zaman geçirme sürelerini de etkilemektedir. Konut içerisinde geçirilen zamanın azalması da tasarımda değişimlere sebep olmaktadır.

Metropol insanı gerek bireysel anlamda psikolojik özellikleri gerekse içerisinde bulunduğu toplumun sosyolojik özellikleri sebebiyle değişim içerisinde. Genel anlamda tanımlanan metropol yaşam tarzı ve hızı bu değişimin eseri olup konutta kendini işlevsellik olarak ortaya koymaktadır. Gelecek konut tipi artan nüfusa, değişen sosyal değer ve dengelere, konut içi ve dışı sosyal ve kültürel donatılara ve oluşacak yeni yaşam tarzlarına cevap verecek nitelikte olmalıdır.

4.2.4 Politika ve siyaset

Türkiye'nin kentleşme politikaları en genel çizgileriyle 'Kalkınma Planları' ve 'Konut Politikaları'yla izlenebilmiştir. Türkiye'de bu planlı süreç 1963'teki ilk beş yıllık kalkınma planı ile başlamıştır. 1980 öncesi dönemde Türkiye'de kentsel ölçekte dönüşümler hızlı kentleşmeye bağlı olarak nüfusun artması ve konut ihtiyacının karşılanamamasıyla ortaya çıkmıştır. Yasalar ve planlama süreçleri de bu dönemin hızlı kentleşme sürecinde yetersiz kalmıştır. Özellikle planlama sürecinin salt fiziki bir süreç olmadığı, ekonomik ve sosyal boyutunun da ihmal edilmemesi gerektiği ancak Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planında (1973-1977) ortaya konmuştur (Keleş, 2006).

1980 sonrası ekonomik politikalarda değişimler ile küreselleşen dünyaya eklenmek Türkiye'nin tercihi olmuştur. Bu da kentleşme sürecinin çok boyutlu hale gelmesini sağlamıştır. İzlenen iç piyasaya dönük kalkınma modeli terk edilmiş, dışa açık ihracata yönelik bir kalkınma modeli benimsenmeye başlanmıştır. Bundan dolayı, Türkiye'nin dünya pazarlarıyla bütünleşmesini arttırması ve küreselleşme süreci içinde yer alması gerekmiştir (Tekeli, 1998).

Özellikle son otuz yıldaki konut alanlarının gelişimine bakıldığında üç ayrı dönem görülmektedir. Bunlar; 1950'lerden başlayarak kırsal alandan kentsel alana göç ile kent merkezinin gecekondulu yerleşimleri ile çevrenmesi, 1960'ların sonu ve 1970'lerden başlayarak ulusal kalkınma ve orta sınıf konut alanlarında farklılaşma, 1980'lerden başlayarak küreselleşme ve bugünkü durum olarak sıralanabilir (Turgut & Akbalık, 2005). 1983'te ortaya konan 'Toplu Konut Yasası'nın yürürlüğe girmesiyle de konut üretiminde canlanma görülmüştür (Tekeli, 1998).

1980'lerden sonra kentsel alandaki değişimler ise küreselleşme sürecine dahil olmaya çalışan Türkiye'nin kentsel biçimlenişinin diğer dönemlerden daha farklı olmasını beraberinde getirmiştir. 1980 sonrasında İstanbul'da ortaya çıkan yeni mekansal gelişmeler, ortaya çıkan yeni yaşam tarzları ve yeni sosyal sınıflar ile şekillenmiştir. Bu dönemde, çoğu zaman üst düzey yönetici veya serbest meslek sahibi olan genç çiftler sosyal düzeylerine uygun bir yaşam tarzına cevap verebilecek lüks konut arayışlarına girmişlerdir (Turgut & Akbalık, 2005). Bu talebe karşılık sağlamak amacıyla da bu dönemden günümüze kadar olan süreçte, büyük inşaat firmaları ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) farklı gelir

seviyelerine yönelik birçok yeni yerleşmeler, uydu kentler ve rezidans projeleri gerçekleştirmiştir.

Konut sektörüne yön vericilerden olan TOKİ, 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adı altında kurulmuş, 1990 yılında da 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri şunlardır:

- Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak;
- Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek;
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek;
- Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek;
- Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek;
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek;
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.
- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;
- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondulu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak;
- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak;

- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak;
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek (TOKİ, 2010).

Ayrıca yine yapılan yasal düzenlemelerle İdare, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur. Bahçeşehir ve özellikle de Batı Ataşehir'in günümüzde geldiği noktada TOKİ'nin bu bölgelere sağladığı imkanlar ve yatırımcıları teşvik eden uygulamaları büyük rol oynamıştır. Gelecekte de alternatif, yenilikçi uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlayarak, konut piyasasını disipline etmek görevine devam etmesi planlanmaktadır. Özellikle büyük hazine arazileri üzerine yürütülecek çalışmalar kent ve konut anlamında kavramsal yaklaşımları bile değiştirebilecek ağırlıkta olabilmektedir.

Zengin tarihsel geçmişi, doğal özellikleri ve yüklendiği çok yönlü işlevlerle dünya kentleri arasında dikkat çekici bir potansiyele sahip olan İstanbul'da bu güçlü potansiyelin hem uygarlıklar arası köprü işlevi görebilecek bir kültür bilinciyle değerlendirilmesi, hem de bugünün sunduğu fırsatlar çerçevesinde İstanbul'u önemli bir küresel merkez yapma yönünde kullanılması, büyük önem taşımaktadır. İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi (İMP) öncelikle bu önemli işlevi yerine getirebilmek için gerekli stratejileri, planlama kararlarını, politikaları ve projeleri üretmek amacıyla İstanbul Büyükşehir Belediye'si tarafından bir İstanbul Büyükşehir Belediye (İBB) Şirketi olan BİMTAŞ bünyesinde Mart 2005'de kurulmuştur (Url-126). İMP, İstanbul'un planlama sürecinde,

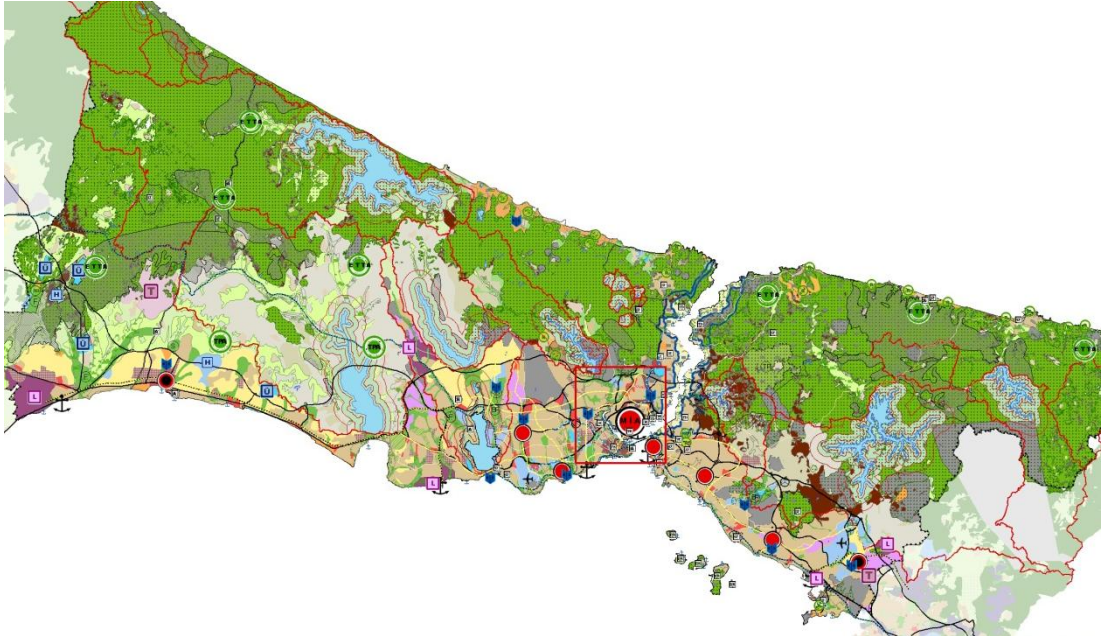
- Kentin potansiyellerinin belirlenip ortaya konmasını,
- İstanbul'un vizyonunun çok aktörlü katılımcı bir süreçte tanımlanmasını ve uygulamaya geçilmesini,
- Ekonomik olanaklara perspektif kazandırılmasını amaç edinmektedir (Url-126).

Ayrıca, ülke ve bölge bağlamında, gerek işgücünün desentralizasyonu, yeniden yapılandırılması, doğal yapı ve yaşamın sürdürülebilirliği, gerekse ulaşım ve lojistik

işlevlerinde bölgesel planlama stratejilerinin üretilmesi hedeflenmektedir. Bu hedeflere bağlı olarak İMP'nin temel işlevleri aşağıdaki dört başlık altında toplanmaktadır;

- Çevre düzeni planı ile stratejik planın hazırlanması (Şekil 4.21),
- Çevre düzeni planının getireceği üst kararlarla tutarlı nazım imar planının hazırlanması ve böylece ilçe belediyelerince hazırlanacak uygulama imar planlarına taban oluşturulması,
- İstanbul'un yeniden yapılanma gerektiren yerleşim kesimleriyle ilgili dönüşüm planlarının hazırlanması,
- İstanbul'da kentsel yaşam ve çevre kalitesini artırmaya yönelik, doğal ve kültürel mirasının zenginliğini sürdürülebilir kılan kentsel tasarım projelerinin, ulusal ve uluslararası yarışmalar yoluyla üretilmesi (Url-126).

Şekil 4.21'de gösterilen büyük kırmızı nokta merkezi iş alanını, küçük kırmızı noktalar ise 1. derece merkezleri işaret etmektedir. Tez kapsamında rezidans projelerinin kentteki dağılımına ilişkin yapılan haritalamada projelerin kümeleştiği alanlar olarak işaretlenen bölgeler de (Şekil 3.17) bu gösterimle aynen çakışmaktadır.



Şekil 4.21 : İMP tarafından 2006 yılında hazırlanan İstanbul İl Çevre Düzeni Planı (İMP, 2010)

İstanbul'un İl Çevre Düzeni Planı ile Nazım Planları'nı kapsayan çok sektörlü ve bütüncül strateji planlarının yanı sıra, tekil kentsel tasarım projelerinin de hazırlanmasını üstlenen İMP'nin çalışmalarında İBB'nin diğer ilçe belediyelerinin yönetici ve uzman kadroları, merkezi ve yerel yönetim birimleri, meslek ve sivil toplum kuruluşları bir araya gelmektedir. İMP tarafından gerçekleştirilen çok ölçekli planlama çalışmaları disiplinler arası işbirliği çatısı altındadır.

Bu kapsamda İstanbul'da konut sektörü ve konut alanlarının gelişme stratejileri ortaya konmakta olup, konut alanı olarak gelişme potansiyeli olan alanlar saptanmakta ve sağlıklı konut alanlarında yeniden yapılanma önerileri üretilmektedir. Böylece gelecek konut projeleri adına etkin rol üstlenilmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin kente olan etkisi, Kartal ve Ispartakule merkezi iş alanı (MİA) düzenlemesi, Büyükdere Caddesi sanayiden dönüşüm, Beylikdüzü yeni semt merkezi, Kağıthane alt merkez sanayiden dönüşüm, Maltepe Dragos sanayiden dönüşüm, Zeytinburnu, Küçük Çekmece, Tuzla Aydınli kentsel dönüşüm projeleri gibi programlar düşünüldüğünde büyük olmaktadır (Url-127). Bu kentsel tasarım programları yarattığı yeni perspektiflerle gelecek kent ve konut öngörülerine yeni bir yön verecektir.

Toplumsal olayların gelişim alanı olan ve üzerinde sürekli politik ve siyasi kararlar oluşturulan kamusal alanlar, kamuoyunun içinde olduğu, özerk politikanın ve onun matrisi olan kültürün üretildiği tüm mekanlardır (Habermas, 1997). Habermas'ın tarihsel dönüşümünü derinlikli bir sosyolojik bakış ile incelediği kamusal alanların, iktidar mekanizmalarına karşı dengeleyici bir sivil müzakere alanı olduğuna vurgu yaparak, kamusal alanların demokratik bir toplumsal yapı için ne kadar hayati olduğunu ortaya koymuştur. Fakat Habermas'ın kamusal alanını özgür ve özerk bir alan olarak, devlet – toplum ayrışması bağlamındaki kavranışı ne tarihsel boyutu ile ne de günümüz toplum modellerinin koşulları içinde yeterli değildir. Özellikle Frazer'ın günümüz refah devleti modelinin oluşum sürecindeki çatışmaya yaptığı vurgu açıklayıcıdır: "...burjuva dışı kesimler kamusal alana ulaşım kazandıkça, bu koşullar giderek erimeye başladı. O zaman toplumsal sorun öne çıktı; toplum sınıf mücadeleleri ile kutuplaştı ve kamu birbiriyle çatışan çıkar grupları kitlesi olarak parçalandı. En nihayet de refah devletini kitle demokrasisinin ortaya çıkışı ile birlikte, toplum ve devlet karşılıklı olarak iç içe geçtiler, devletin eleştirel sorgulaması anlamındaki kamusallık da (publicity); kitle iletişim araçları aracılığı ile

sahnelenen gösteriler, kamuoyunun imali ve manipölasyonu halini aldı.” (Frazer, 2004). Aynı sürecin Türkiye’deki yansıması ulus-devlet modelinin inşası sürecinde kamusal alanın doğrudan sivil/askeri devlet erki tarafından kontrolü ile kendini göstermiştir. Son zamanlarda devletin bu alanlardan çekilmeye başlamasıyla boşalan alanı ele geçiren güç ayrı bir inceleme konusudur.

Bugün kamusal alanlar olarak kentsel mekanların tamamı piyasa tarafından aynı manipölasyon sisteminin içine dahil edilmektedir. Kentler bu dönemde kendileri tüketim ve pazarlama mekanizmasının parçası haline gelirken, kentsel mekanlara da bu pazarlama stratejilerinin bir uzantısı olarak müdahalelerde bulunmaktadır. Bu müdahalelerin gerisindeki motivasyonun kapitalist niteliği, kentin tüm yapısal karakterine ve dokusuna nüfuz ederken, kentsel mekanlarda postmodernist kentsel tasarım ilkeleri ile yüzeysel bir üslupta sürekli yeniden üretilmektedir. Mekanların bu yeniden düzenlenme/oluşturulma sürecinde kentler, tüketici sınıflar ve turistler için üretilmiş steril alanlar ile ötekilik atfedilmiş çevresel alanlar olarak parçalı bir yapıya kavuşmaktadır. Bu parçalı yapı, şehrin ayrıcalıklı sahipleri ile küresel müşterileri için konforlu merkezler üretirken, yoksul-aşağı sınıfları gözden uzak tutacak stratejilerin geliştirilmesini gerektirir. Bu açıdan, steril hale getirilen bölgelerdeki arazi kullanımı mülkiyet üzerinden yoksul halkın tüketemeyeceği özelliklerde ve kimlikte oluşturulurken, açık mekanlardaki geçici yada kalıcı kültürel uygulamalar ve gösterimlerin niteliği, bu alanlarda, alt sınıfları uzak tutacak psikolojik olarak dışlayıcı, görünmez duvarlar örmektedir (Yardımcı, 2005).

Kamusal alanlar toplum içinde farklı grupların özgürce bir arada olma, ötekilik yaratan kimliklerinin paranteze alınarak kullanıldığı mekanlar olma idealini yitirirken, diğer taraftan bu mekanları oluşturan tüm yapısal veya sanatsal unsurlar burjuva kültürünün ve sermayenin dolanımından geçmektedir (Kurt, 2009). Her ne kadar yapısal dönüşümlerin ardında ekonomik krize çözüm arayışları; yeni teknolojilerin ortaya çıkması, üretimin yeni biçimlerde örgütlenmesi, üretim sürecinin ayrışması, tüketici gruplarının farklılaşması gibi nedenler sayılsa da endüstri gibi iç dinamiklerin ve küreselleşme gibi dengelenememiş durumlarının bir sonucu oluşan, şehirdeki süreksizlik, metropoliste çeşitli kimliklerin ortaya çıkmasına sebep olmuştur (Aslanoğlu, 2000) (Özsoy ve Kahveci, 2005). Gecekonduyan rezidanslara uzayan çeşitlilikteki kimlikler de nihayetinde bu süreksizliğin sonuçlarındandır.

Gelecek öngörülerinde devlet politikalarının kent ve konut üzerindeki rolü sistemi tümünden değiştirebilecek kadar büyüktür. Yerel yönetimlerin de katkısıyla oluşturulan planlamalar konutun kentteki geleceği konusunda belirleyicidirler. Bu durum ancak istikrarlı bir sürecin eseri olduğunda olumlu sonuçlarını sunabilecektir. Buna ek olarak sağlanacak kanun desteği, altyapı hizmetlerinin ve ulaşımın geliştirilerek yaygınlaştırılması olumlu sonuçlara katkıda bulunacaktır.

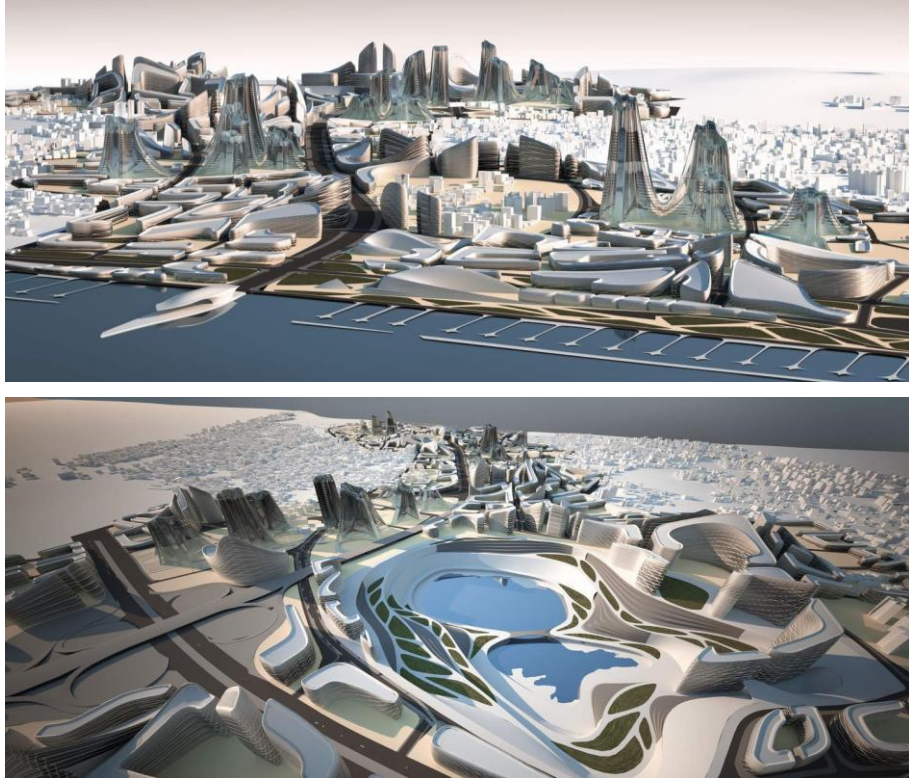
4.2.5 Teknoloji

Günümüzde gelişen teknoloji ile birlikte yapım alanında yeni imkanlar elde edilmektedir. Tasarım aşamasını takiben ortaya çıkan projelerin yapımı sırasında kullanılan güncel teknolojiler statik, mekanik, elektrik ve projeye özel diğer sistemlerde yenilikler getirmektedir. Yeni yapım teknikleri sayesinde eskinin hantal binaları yerini daha esnek çözümler içeren, karşıladıkları işlevleri daha etkin yerine getiren yapılara bırakmaktadır. Disiplinler arası teknoloji alışverişi sayesinde Skidmore, Owings ve Merrill tarafından tasarlanan ve Armani Hotel ile rezidans katlarına sahip Burj Dubai projesi 21 eylül 2004’de başlamış ve 4 ocak 2010’da 162 kat ve toplam 828 m olarak tamamlanmıştır (Şekil 4.22) (Url-128). Dünyanın serbest şekilde ayakta duran en yüksek binası unvanını Eylül 2007’de 553,30m yüksekliğindeki Toronto CN Tower binasını geçerek alan bina yapım teknolojilerinin sonucu gelinen son nokta olarak tanımlanabilir.



Şekil 4.22 : Burj Dubai Projesi (Url-129).

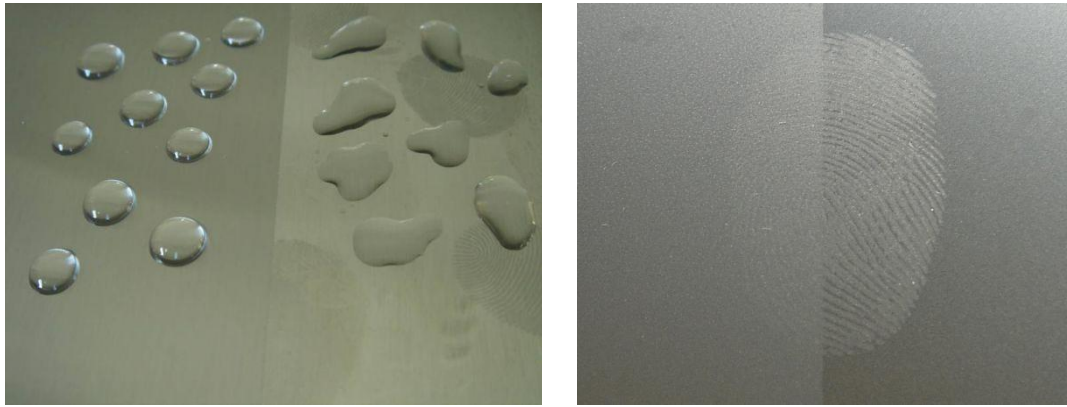
Bilgisayar destekli tasarım denince akla gelen geometrik şekil verme artık yerini 3 boyutlu modellemeye, yapının ışık altında nasıl görüneceğine, ne kadar malzeme gideceğine ve mühendislik hesaplarına bırakmıştır. Yapı modellenirken aynı zamanda mühendislik hesapları da otomatik olarak yapılmakta ve mümkün olmayan geometriler kullanıcıya bildirilmektedir. İnternet ve bilgisayar teknolojisi ilerledikçe yapının paylaşım halinde tasarlanması yöntemi de gelişmektedir. Yakın gelecekte farklı ülkelerdeki tasarımcıların aynı yapının bölümlerini eşzamanlı modellemeleri mümkün olacaktır. Bugün varolan bu teknoloji ileride daha da akıllanacaktır. Bilgisayar ortamında yapılan analiz ve simülasyonlar gittikçe gerçek dünyayı daha iyi benzeteceklerdir. Öğrenebilen ve yeni durumlara ayak uydurabilen akıllı algoritmalar gelişecektir. Sanal gerçeklik ve prototipleme, simülasyon ve modelleme gibi uygulamalar tasarımlarda yaratıcılığı destekleyeceği gibi hedefe yönelik tasarımların oluşmasına da imkan sağlayacaktır (Tasarım Teknolojileri Strateji Grubu, 2004). Pritzker Mimarlık Ödülü'nü kazanan ilk kadın mimar olan Zaha Hadid'in dekonstrüktivist tasarımları bilgisayar destekli olarak çözüme en uygun örneklerdendir (Şekil 4.23). 'İstanbul Stratejik Planı'nın bir parçası olarak seçilen ve tamamen bilgisayar teknolojileri kullanılarak tasarlanan Kartal Kıyı Kesimi Kentsel Dönüşüm Projesi Nisan 2006'da tanıtılmıştır.



Şekil 4.23 : Zaha Hadid tarafından tasarlanan Kartal Projesi (Url-130).

Mimari tasarımlarda geleceğin yapı malzemelerinin sağlayacağı imkanların günümüzden çok daha ilerde olması beklenmektedir. Örneğin nanoteknoloji ele alındığında görülmektedir ki Yunancada “cüce” anlamına gelen ve 1 metrenin milyarda biri olan nano birimiyle tariflenen teknoloji atomları tuğla gibi kullanarak molekülleri makine olarak kullanmaya olanak sağlamaktadır. Bu teknoloji sayesinde yapılan nanotüpler, çeliğin 1/6 ağırlığında ve dayanıklılığı 100 kat fazla olabilmektedir. Yine nanoteknoloji ile üretilen kırılmayan camlar, kir tutmayan boyalar ve camlarla başlayan üretimin, yapı malzemelerinde bir devrim yaratması beklenmektedir (Şekil 4.24) (Subaşı Direk, 2007).

Nanonun getireceği en önemli husus, dünyada artan nüfusun, her sahada kullanılan malzemelerinde, miktar ve ağırlık olarak küçülmeleri dolayısıyla bunların kullanma ömürlerinin uzaması, yeterliliklerinin çoğalmasına getireceği fırsattır (Şuhubi, 2008). Projelerin daha hızlı, daha kaliteli ve daha az bütçe ile tamamlanıp çevre etkisi daraltılmış ve kaynak tüketimi dengelenmiş tasarımlara dönüşmesinde malzeme teknolojilerinin yeni yapım teknolojileriyle birlikte kullanılması büyük rol oynayacaktır.

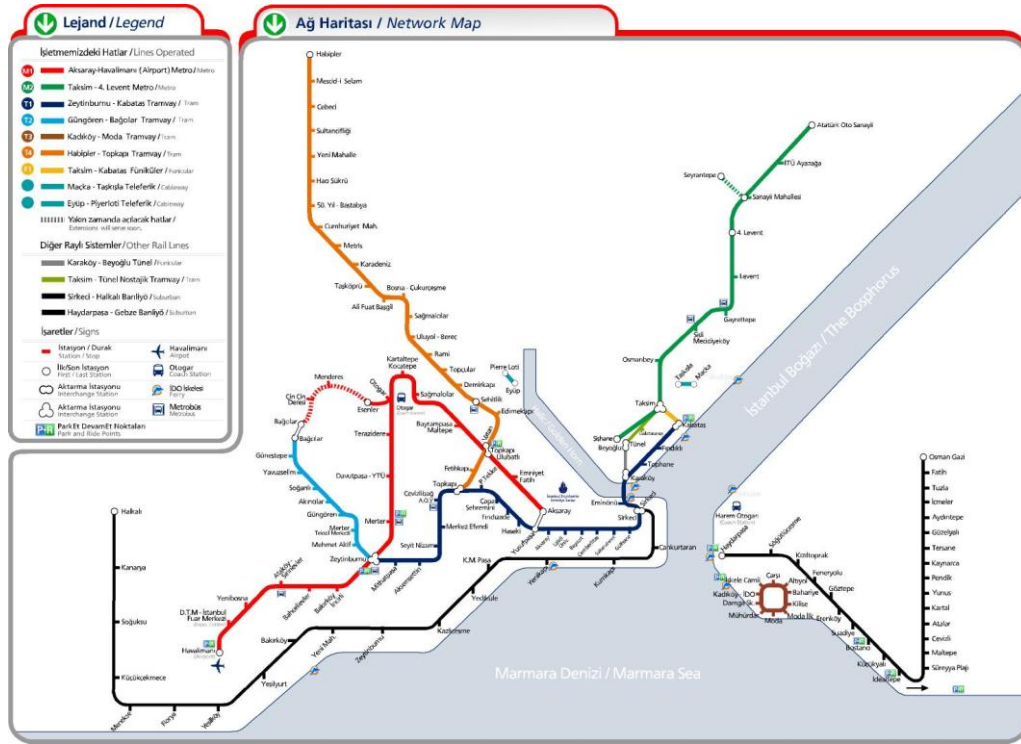


Şekil 4.24 : Nano teknoloji uygulanmış ve uygulanmamış yüzeylerdeki su tutuculuk ve kirlenme durumlarına ilişkin karşılaştırmalar (Url-131).

Yaşam hızı giderek artan metropol hayatında mobiliteye olan talep her gün artmaktadır. İnsanlar ulaşımında minimum zaman harcayarak bir noktadan diğerine gitmeyi istemektedirler. Bu talep günümüz teknolojileriyle belirli bir ölçüye kadar sağlansa da hala toplu ulaşım yerine bireysel ulaşımın yoğun ölçüde kullanılması neticesiyle trafik ve çevresel olumsuz etkiler artmaktadır.

Modern çağın toplu ulaşım şekillerinin başında gelen raylı sistemlerde İstanbul bir gelişim süreci içerisinde. Mevcut hatlara (Şekil 4.25) eklenilmesi düşünülen yeni

hatlar ve İstanbul Boğazı'nın altından sistemi bağlayacak olan tüp geçitle toplu ulaşım desteklenecektir (Şekil 4.26). Bu durum yoğunluğu yüksek kent içini trafik ve kirlilik yükünden hafifletecek, aynı zamanda da çeperlere yeni ulaşım imkanları doğuracaktır. Böylece kentin büyümesi desteklenecektir.

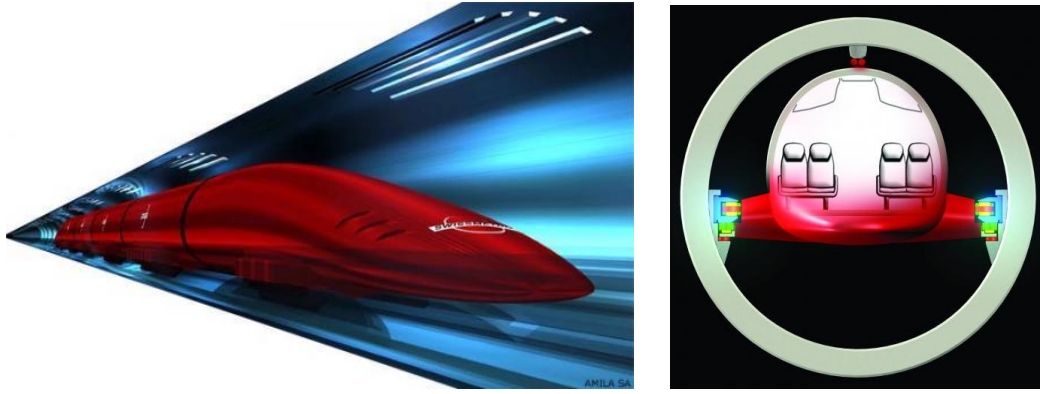


Şekil 4.25 : İstanbul mevcut raylı sistem şeması (Url-132).



Şekil 4.26 : İstanbul mevcut ve planlanan raylı sistem haritası (Url-133).

Yakın gelecekte yapılması planlanan Swissmetro projesi hız ve çevre konularına birlikte çözüm üretmek amacıyla İsviçreli tasarımcılarca oluşturulmuştur (Şekil 4.27). Yerin 50-100metre altında çapları 6.5m olan tünellerde vakum sistemi ile işlemesi planlanan sistem bu sayede hava sürtünmesini azaltarak hem daha hızlı (500km/s) hem de daha az enerji tüketen ulaşım modeli oluşturmaktadır. Yerden 15km yukarıda karşılaşılan hava basıncına sahip tünellerde uçtaki gibi kabinlerde basınç dengeleyici sistemler olacak ve tehlike anında iç-dış basınç insan hayatına göre düzenlenecektir (Url-134). Projenin hayata geçmesi özellikle şehirler ve ülkeler arası ulaşımında büyük bir zaman tasarrufu yaratacaktır. Kısa zamanda kat edilen mesafeler mesafelerden ve zamandan göreceli olarak bağımsızlaşmış yeni yerleşkeler doğuracaktır. Kişiler olması gerektiği değil olmayı istediği yerlerde yaşama sansına kavuşacaklardır. Ulaşım teknolojileri bu anlamda gelecek konut projelerinin önünü açacaktır.



Şekil 4.27 : Swissmetro projesi (Url-134).

Teknolojik gelişim çalışma ortamlarının merkezlere ve lokasyonlara olan bağımlılığını giderek azaltmakta, zaman yönetimi de teknolojik yeniliklerle kolaylaşmaktadır. 2025 için fütüristler ve insan kaynakları uzmanları tarafından yapılan tahminlerde geleceğin çalışma ortamında esneklik artarak önem kazanacak, insanlar tamamen mobil hale gelerek, her yerden çalışabileceklerdir. Mobil çalışma ortamlarının, maliyet avantajı nedeniyle işverenler tarafından, esneklik yaratması nedeniyle de çalışanlar tarafından tercih edilmesi öngörülmektedir. Bağımsız çalışmak isteyenlerin de artacağı düşünülürken kendi adlarına çalışmak isteyenlerin ve 'freelance' konseptinin artacağı, her bireyin kendi uzmanlığında 'freelance' olarak farklı şirketlere hizmet vererek ve kendi esnek çalışma ortamını yaratabileceği ifade edilmektedir (Url-135).

Bilgisayar teknolojisi ve internet alanındaki gelişmeler zaman kavramını ortadan kaldırdığı gibi mekan problemlerinin de ortadan kalkmasına neden olmaktadır. Faaliyetlerin sorunsuz bir şekilde gerçekleştirilmesi sanal ofislerin, home ofislerin ortaya çıkması ve evde çalışma şeklinin yaygınlaşması anlamına da gelecek olup bu durum konutun buna göre organizasyonunun ve tasarımının değişeceğine de işaret etmektedir. OfficePOD firmasının kendi adını vererek piyasaya sürdüğü 2,15x2,15m boyutlarındaki konteynır tarzındaki çalışma odası home ofis çalışmalar için üretilmiş bir örnektir (Şekil 4.28) (Url-136). Özellikle çocuklu ailelerde çalışma konsantrasyonunun evde de sağlanabilmesi için geliştirilmiş olan projede tek kişi için izole bir ortam yaratılarak kişinin kendiyle kalması sağlanmıştır. Fakat çalışma hayatının konutun içerisine kadar girmesinin sosyal psikoloji boyutunda da yansımaları mutlaka olacaktır.



Şekil 4.28 : OfficePOD projesi (Url-136).

Geçmiş ile günümüz teknolojilerinin konut yapımında ve kullanımındaki boyutları kıyaslandığında gelecek teknolojilerinin süreci büyük bir güçle devam ettireceği öngörülebilir. Durmaksızın değişen ve bir gün önceki hali eski sayılan teknolojik gelişmeler konutun gelecek yapılanmasında önemli bir etken olacaktır.

5. SONUÇLAR

Günümüz kentlerinde süregelen üretim ve tüketim biçimlerindeki değişimler tüm dünyaya hakim olan küreselleşme sürecinin bir etkisi olup sonuçta kişilerin yaşam tarzlarını kökten etkilemektedir. Tanımlanan yeni yaşam tarzları kişilerin günlük hayat akışını etkilemekte ve genel beklentilerinde artışa neden olmaktadır. Bu beklentiler konutu da kapsamakta ve yeni yaşam tarzlarına cevap verebilecek yeni yapılaşmaları beraberinde getirmektedir. Konut süregelen tasarım kriterlerinin haricinde yeni toplumsal yaşamın getirileri sonucu oluşan gereksinimleri de karşılamaya başlamıştır. Tipolojik bir çeşitliliğe neden olan bu durum özünde kişilerin yaşam koşullarını kolaylaştırmayı amaçlamakta bu şekilde günümüz metropol toplumunun önündeki en baskın sorunlardan olan zaman, yaşam hızı, yoğunluk, ulaşım gibi başlıklara yönelik çözümler üretilmektedir.

5.1 Günümüze Yönelik Sonuçlar

Günümüz konut anlayışının metropollerde geldiği nokta rezidans konut tipini işaret etmektedir. Rezidans konut tipinin kullanıcılarına vaat ettikleri metropol toplumunun karşılaştığı sorunlara çözüm niteliği taşımaktadır. Zaman açısından yarattığı kazanımlar, yaşam hızına uyumu, yoğunluk için çözümleri ve ulaşım ile entegrasyonu metropol insanının hayatını kolaylaştırmaktadır. Küresel şehirlerde nüfusun giderek artması sonucu oluşan büyüklük, bu büyümenin ve kentsel yaşamın hızı, kentin formu, büyümenin yarattığı yoğunluk ve toplumdaki çeşitlilik kentin rezidans tipini yaratmasında katkıda bulunmuştur. Dolayısıyla rezidans metropolden ötürü yine metropolde doğmuş ve ona hizmet etmektedir.

Standart konut anlayışında yer alan barınma ihtiyacına yönelik çözüm metodu rezidanslarda yerini metropoliten yaşamın taleplerine bırakmıştır. Barınma haricinde sağladığı sosyal, kültürel ve sportif donatılar ile projelere göre değişim gösteren ek hizmetler hayatını kendi seçimleri doğrultusunda yaşamakta olan metropol insanına cazip gelmektedir.

İstanbul ili ölçeğinde yapılan analiz sonucu görülmüştür ki rezidans projeleri genel olarak kente geri dönüş senaryolarının ve organizasyonlarının geçerli olduğu kent merkezleriyle yeni gelişmekte olan kent çeperlerinde kümelenmiş haldedir ve sayısal büyüklükleri, plan çözümleri ve sağladıkları hizmetler muhtelif şekildedir. Yapılan değerlendirmenin sonuçları kentsel, mimari, ekonomi, işletme, çevre ve sosyal psikoloji alanlarında çok boyutlu bir yapı sergilemektedir.

Kentsel boyutta bakıldığında rezidans projelerinin Avrupa kıtasının yoğun kent dokusunda başladığı, yine bu kıtada yoğunlaştığı ve tüm kente yayıldığı görülmektedir. Kendinden veya dolaylı biçimde yarattığı etkiler ve barındırdıkları özellikleri kendileri kadar kenti de etkilemektedir. Bu etkileşim canlılık, değer artışı, hizmetler benzeri olumlu konularda olabildiği gibi trafik, ayrışma, kent silüetinde ve kentsel kimlikte bozulma benzeri olumsuz konularda da olabilmektedir.

Mimari boyutta incelendiğinde kent içinde manzaraya hakim yüksek kuleler şeklinde, farklı plan şemalarında fakat genelde yüksek gelir grubuna yönelik tasarlanmışlardır. Pahalı yatırım olmaları sebebiyle genelde kompakt çözümler projelerde görkem içeride ortak mekanlarda devam ettirilmiş, daire içlerinde de donanım ve ekipmandan kaçınılmamıştır.

Ekonomi boyutu değerlendirildiğinde rezidans konut tipinin küreselleşmenin simgesel ifadesi olduğu ve dolaylı veya dolaysız yarattığı marka değerinin önemli büyüklükte olduğu görülmektedir. Zaman içerisinde farklı gelir gruplarına da yönelen tasarımlar tekil olabildikleri gibi çok işlevli yapıların bünyesinde de yer alabilmektedir. Barındırdıkları hizmetlerin de katkısıyla tasarımından yapımına ve işletmesine kadar profesyonel işgücü gerektirirler.

İşletme boyutunda ise projeler özellikle güvenlik, yeme içme bölümleri, spor tesisleri ve concierge hizmetleri başta gelmek üzere pek çok yan işlev içermektedirler. Akıllı sistemlerle donatılmış yapılarda can ve mal güvenliğinin yanında hayatı kolaylaştırıcı uygulamalar bulunmakta ve işletmeye ilişkin pek çok hizmet aylık aidat veya kullanıma bağlı olarak ücretlendirilmektedir.

Çevre boyutunda projelerde, enerji verimliliği ve korunumu sağlandığı gibi yenilenebilir enerji kaynaklarının da kullanılmaya başlandığı görülmüştür. Bazı projelerdeki atık yönetimi ve geri kazanımı ile çevresel etkinin azaltılması hedeflenmiştir. Fakat bunların yanında büyük sistemler olduklarından atmosferik

koşullara olumsuz etkileri, tükettikleri kaynaklar ve yapım-işletim-yıkım sürecindeki atıklarının etkileri çevresel anlamda gözardı edilemez boyuttur.

Son olarak sosyal psikoloji boyutu irdelendiğinde görülmektedir ki projeler prestij ve belirli yaşam tarzının simgesi durumundadırlar. İsimleri altında yaratılan statü sembolü olma durumu bir yandan ayrışmalara ve sınıfsal süzölmelere de sebebiyet vermektedir. Artan güvenlik ihtiyacına cevaben oluşturulan sistemler neticesinde kapalılığa ilişkin tasarımlar çoğalmış fakat güvenlik sistemlerinde kusursuzluk sağlanamamıştır.

Günümüz konutunun bulunduğu noktaya gelerek bu noktada metropollerde rezidans konut tipini ortaya çıkarması tarihsel bir sürecin içerisinde bir anı temsil etmektedir. İnsanlık tarihiyle aynı yaşta olan barınma ihtiyacı ve dolayısıyla konut değişim ve gelişim sürecini zaman ve mekan devam ettiği sürece sürdürecektir. Rezidans konut tipinin çıkış nedenleri kentsel, mimari, ekonomi, işletme, çevre ve sosyal psikoloji boyutlarıyla incelendiğinde görülmektedir ki günümüzde konutun geldiği noktada sonuç olarak değerlendirilen kriterler aynı zamanda gelecekte konut adına oluşması muhtemel değişim ve gelişimlerin nedenlerini de oluşturmaktadırlar. Bu sebeptendir ki metropol konutunun bugününü ifade eden rezidans modelinin çok boyutlu incelemesi gelecek için geliştirilecek öngörülerde başlangıç noktası kabul edilmiştir

5.2 Geleceğe Yönelik Öngörü Sonuçları

Mimarlık ve gelecek iç içe geçmiş döngüsel ve dönüşümsel kavramlardır. Geleceğin oluşumunda mimarlığın, mimarlığın oluşumunda geleceğin payı büyüktür. Geleceğe ilişkin yerinde öngörüler neticesinde mimarlık geleceği şekillendirmektedir. Bu sebeple mimarlığın yaşamın her alanındaki gelişme ve ilerlemeleri takip ederek doğru gelecek senaryoları üretmesi ve bu senaryolara doğru modelleri geliştirmesi büyük önem taşımaktadır.

Gelecekte konut tasarımları pek çok kriteri göz önünde bulundurulmasıyla yapılacaktır. Konut açığını gidermenin ve sadece barınma imkanı sağlamanın ötesinde disiplinler arası bilgi alışverişinin desteğini de alarak konutlar, çok boyutlu tasarım sürecinden geçerek gerçekleştirileceklerdir.

Çevreye olan olumsuz etkileri en aza indirilecek konutlar ekolojik çevrenin bir elemanı gibi hareket edecek, doğaya karşı değil doğayla beraber bir süreç içerisinde yer alacaklardır. Enerji ihtiyaçları daha az olacağı gibi kullanımları da daha verimli olacaktır. Kullanılan enerjinin önemli bir kısmı sürdürülebilir enerji kaynaklarından elde edilecek böylece ekolojik döngünün parçası olunacaktır. Yarattıkları atıklar sebebiyle oluşan çevre kirliliğini önlemek adına atık yönetim sistemleri geliştirilecek ve atıkların büyük bir bölümünden tekrar yararlanılacaktır. Tüm çevresel ve kaynaklara yönelik uygulamaların gerçekleşmesinde organize sistemler kullanılacaktır.

Küreselleşme gelecek konutunda da etkisini göstermeye devam edecektir. Ülkeler arası fiziki sınırların küreselleşmenin etkisiyle kalkması tasarımların çerçevesini genişlettiği olacaktır. Türkiye'nin küreselleşme içerisindeki konumu ve İstanbul için yaratılmaya çalışılan, dünyanın önemli finans merkezlerinden biri olması düşüncesi, konutun gelişiminde niteliksel ve niceliksel yeni taleplerin oluşmasını ve tasarımların bu taleplere yönelik olmasını getirecektir. Dönüşen kent olgusu içerisinde yaratılan yeni boşluklar kentlinin ihtiyaçları doğrultusunda ve kente yönelik çözümler oluşturacak şekilde yeniden tasarlanacaktır. Bu süreçte, güçlenen finans sektörünün ve pazarlama tekniklerinin de itici etkisi büyük olacaktır.

Gelecekte bireyin toplumsal niteliği, diğer bir deyişle sosyal psikoloji de değişim ve dönüşüm içerisinde olacaktır. Bunda en büyük etkenlerden biri demografik değişimin gelecek üzerindeki gücüdür. Özellikle metropollerdeki nüfus artışı konutun niceliğine olduğu kadar niteliğine de etki edecektir. Endüstrileşmesini tamamlamış ülkelerde nüfusun yaşlı hale gelmesi tasarımcıların, yaşlı insanların kendi evlerinde ve kimseye ihtiyaç duymadan yaşayabilmeleri için çalışmasına neden olacaktır. Metropollerde ortaya çıkan yeni yaşam tarzları konutta simgesel gösterimlere dönüşecek, evrensel kültürün yaygınlaşmasıyla geleneksel yaşam tarzları ve buna bağlı konut çözümleri deforme olacaktır. Metropoldeki yeni yaşam hızı geçmişe oranla artacağından konut tasarımından yaşam hızına uyum beklenecek ve bu beklentiye yönelik konutlar geliştirilecektir. Konut oluşumlarının içerisinde kentsel ve kişisel hizmetlere daha kolay ulaşılacak, arama-bulma-faydalanma sürecinde yaşanan zaman kayıpları azaltılacaktır. Konut dışında geçirilen zamanların, yeni yaşam tarzları ve sosyal, kültürel, sağlık ve eğitim gibi donatıların kentteki yoğun

kullanımı nedeniyle fazlalaşması, değişen aile yapıları ve kadının toplumdaki yeni sosyal tanımı konut içi organizasyonu da değişime uğratacak, küçülen alanlarda üst üste bindirilmiş işlevler zamansal ve mekansal olarak metropol hızına uyum sağlayacaktır. Değişen psikolojik ve sosyolojik kodlar sebebiyle konutta olan değişimler özellikle güvenlik algısında yeni sistem ve önlemlerin devreye girmesine sebep olacak, yükselen eşik nedeniyle kişisel mahremiyet değişime uğrayacaktır.

Gelecek konutuna yön verecek etkilerin oluşmasında politik ve siyasi kararların sonuçları önemli olacaktır. Gerek devlet gerekse yerel yönetimlerin ilgili kurumlarının alacağı kararlar yeni yerleşim bölgelerinde, kentsel dönüşüm alanlarında ve mevcut konut yerleşimlerinde kentsel boyutta sonuçlar yaratarak kent kimliğini etkileyecektir. Her ölçekte belirli ve organize bir planın ve programın takip edilmesi kentsel kimliğin devamında ve gelişiminde belirleyici olacaktır.

Değişimin en kuvvetli itici gücü olan teknoloji hayatın her noktasında olduğu gibi konutta da gelecek senaryolarının önemli bir elemanı olacaktır. Teknolojik gelişmeler neticesinde oluşacak malzeme çeşitliliği ve ürün performanslarındaki artış yapım teknolojilerindeki gelişmelerin de eklenmesiyle konutta yeni ufuklar açacaktır. Gelişen dijital teknolojiler, başta tasarımlar olmak üzere geleceğin şekillenmesinde pay sahibi olacaktır. Böylece projelerde tasarımsal tek kısıtlayıcı tasarımcının hayal gücünün sınırları olacaktır. Dijital teknolojiler aynı zamanda iş ve özel hayata da girerek çalışma ve eğitim gibi alanlarda kişilerin mekana bağımlılığını azaltacaktır. Bu alanlardaki değişen anlayışın konuttaki yansımaları sonucu konut içi organizasyon yeni duruma göre şekillenecek, konutlar aynı zamanda çalışma ortamları olacaktır. Metropol hızının teknoloji boyutunda, artan kentsel ve kişisel mobilite ihtiyacı yeni teknoloji ulaşım metotlarıyla çözülecek ve kent hızına uyumlu sistemler geliştirilecektir. Kolay ve hızlı ulaşım kentin sınırlarını genişletecek, insanlar zorunda oldukları değil tercih ettikleri yerlerde yaşayacaklardır.

Geleceğin planlanması, geleceği düşünmeyle başlamaktadır. Bugün yapılan seçimler geleceğin yapı taşlarıdır. İçinde bulunulan anda geleceği yorumlayabilmek için dünden alınan dersler kullanılırken geleceğe yönelik tohumlar da bugün atılmaktadır. Bu durum geleceğin çok uzak bir olgu olmadığını, geleceğin aslında şimdi olduğunun da işaretidir.

KAYNAKLAR

- Alberti, M., Marzluff, J. M.,** 2004. Ecological resilience in urban ecosystems: Linking urban patterns to human and ecological functions, *Urban Ecosystems*, No:7, s. 241-265, Kluwer Academic Publishers, Hollanda.
- Alberti, M., Marzluff, J. M., Shulenberger, E., Bradley, G., Ryan, C. ve Zumbrunnen, C.,** 2003. Integrating Humans into Ecology: Opportunities and Challenges for Studying Urban Ecosystems, *BioScience*, Vol: 53, No:12, s. 1169-1179
- Ankara Devlet Planlama Teşkilatı,** 1997. “Metropolitan Planlama SPD, Araştırma (9 Baskı)” Yayın No: DPT: 1027- SPD: 229, Ankara
- Asiliskender, B.,** 2004. “Geleceğin şizofrenik mekânları”, *Arredomento Mimarlık Dergisi*, 3, 124–128.
- Aslanoğlu, R. A.,** 2000. Kent Kimlik ve Küreselleşme, Ezgi Kitapevi, Bursa.
- Balaban, Y.,** 2006. “Yeni Konut Kralları”, *Capital Aylık İş ve Ekonomi Dergisi*, alındığı tarih 23.09.2006 adres <http://www.capital.com/konut/hdf2p.html>.
- Belir Baykal, B.,** 2006. Atıksu yönetiminde yeni bir yaklaşım: ECOSAN ve ayrı toplanmış insan idrarının tarımda kullanımı, *Çevre Kirlenmesi Öncelikleri Sempozyumu ÇEVKOS 2006*, 11-12 Mayıs, Gebze, Kocaeli.
- Belir Baykal, B., Allar, A. D.,** 2007. ECOSAN: Ekolojik evsel atıksu yönetimi, *itüdergisi/e*, su kirlenmesi kontrolü, Cilt: 17, Sayı: 3, 3-12
- Beşiktepe, C.,** 2007. Küreselleşme Sürecinde Kentler ve İstanbul, TMMOB İstanbul Kent Sempozyumu, 13-15.Eylül.2007, İstanbul
- Binhan, M.,** 2003. Yeni Güvenlik Anlayışı Çerçevesinde BM’de Meydana Gelen Gelişmeler ve Türkiye’nin Uyumu, *Dünya’da Yeni Güvenlik Anlayışları, Türkiye’nin Durumu ve İhtiyaçları Sempozyumu*, Harp Akademileri Komutanlığı, 13-14 Mart 2003, İstanbul.
- Bozkurt, V.,** 2005. Endüstriyel ve Post-Endüstriyel Dönüşüm, Aktüel Yayınları, İstanbul.
- Brinkhoff, T.,** 2010. The Principal Agglomerations of the World, alındığı tarih 05.04.2010 adres <http://www.citypopulation.de>
- Cebeci, M.,** 2007. Tehdit Algılamasında Yapısal ve Konjonktürel Nitelikler/İthal Tehditler, *Türkiye’ye Yönelik Dış Kaynaklı Risk ve Tehditler Sempozyumu*, İstanbul.
- Chaney, D.,** 1996. Yaşam Tarzları, Dost Kitabevi Yayınları, Ankara.
- Civaroğlu, A. ve İslam, T.,** 2006. Soylulaştırma ve İstanbul, *Mimar.ist*, Sayı: 21

- CO2sink**, 2009. CO₂ Capture and Storage, alındığı tarih 11.05.2009 adres <http://www.co2sink.org/geninfo/co2capture.htm>
- CoR Broşür**, 2009. The Programme of the Club of Rome on A New Path for World Development, alındığı tarih 26.03.2010 adres <http://www.clubofrome.org>
- Çubuk, M.**, 1994. 16. Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu, (3-8 Kasım 1992) İstanbul - Türkiye: İstanbul'un kentsel gelişme sorunları ve Avrupa Metropolleri, 12a-b MSÜ MF ŞBPB
- Dandekan, H.C.**, 1996. Kadın ve İskan: Geçmişteki Düşünceler, Gelecekteki Yönelimler, Diğerlerinin Konut Sorunları, TMMOB Mimarlar Odası, Ankara
- Deleuze, G. ve Guattari, F.**, 1990. Kapitalizm ve Şizofreni 1 Göçebebilimi İncelemesi: Savaş Makinası, Bağlam Yayınları, İstanbul
- Dinçer, Y.**, 2003. Yeni Avrupa'nın Konut Politikaları ve Türkiye, Konut Kurultayı, 22-24 Mayıs 2002, s.84-93, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul
- Domenicali, D.**, 2007. SIEEB Solar Energy-Efficient Building in Beijing, alındığı tarih 16.03.2009 adres <http://www.inhabitat.com/2007/09/27/sino-italian-ecological-and-energy-efficient-building-sieeb/>
- Dünya Enerji Konseyi Türk Milli Komitesi**, 2006. Türkiye 10. Enerji Kongresi Sonuç Raporu, İstanbul.
- Ergin, A. ve Özyurt, G.**, 2008 Dünyanın Ateşi Çıktı, *ODTÜ'den Bilimsel Araştırmalar*, alındığı tarih 05.04.2010 adres <http://www.oba.metu.edu.tr/dunyaninatesi.php>
- Frazer; N.**, 2004. *Kamusal Alanı Yeniden Düşünmek: Gerçekte Varolan Demokrasinin Eleştirisine Bir Katkı*, *Kamusal Alan*, s.103-133, Hil Yayın, İstanbul
- Giddens, A.**, 1994. Modernliğin Sonuçları, Ayrıntı Yayınları, İstanbul.
- Gilroy, R. ve Woods, R.**, 1994. Housing Women, Londra, Newyork: Routledge
- Gülan, G.**, 2004. Özel – Kamusal Alan, , *Arredamento*, 7, s. 90-94
- Güney, D.**, 2003. Mimarlık Gerçeklikleri ve Mimarlıkta Zamanın Kavranışı, *Doktora Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Gürlesel, C. F.**, 2009, Yeni Ekonomik Dönem ve Gayrimenkul Sektörü İçin Öngörüler, *GYODER Gayrimenkul Zirvesi 9*, İstanbul.
- Gürsoytrak, H.**, 2004. Yalan Dünya'da Hafriyat, *Yalan Dünya Sergi Kataloğu*, alındığı tarih 29.04.2010 adres http://www.gursoytrak.com/turkish/galeri1_det.php?recordID=13&ID=Yalan%20D%FCnya
- Güzer, A.**, 2000. Gerçekleşmemiş Bir Düş Olarak Mimarlık: Future Systems, *XXI Mimarlık Kültürü Dergisi*, No:9, 160-170
- Güzer, A.**, 2004. Konutta Tasarımın Sınırları: Bir Çatışma Alanı Olarak Gelenek ve Gelecek, pp. 75 - 87, *Yeni Barınma Semineri*, Ankara, 25-26 Mayıs 2001

- GYODER**, 2009. Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektörü Raporu 3. Çeyrek 2009, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, İstanbul.
- Habermas, J.**, 1997. *Kamusal Yaşamın Yapısal Dönüşümü*, İletişim Yayıncılık, İstanbul
- Harvey, D.**, 2003. *Post modernliğin Durumu*, Metis Yayınları, İstanbul
- Healy, K.**, 1998. *Social Change: Mechanisms and Metaphors*, Princeton University, Princeton
- İ.B.B. Planlama Müdürlüğü**, 2005. Harita:5 Plan Mozaiği, alındığı tarih 25.05.2009 adres: <http://www.ibb.gov.tr/tr-TR/Kurumsal/Birimler/PlanlamaMd/Pages/AnaSayfa.aspx>
- İ.B.B.**, 2008. İstanbul'un yeni 'İlçe' haritası çizildi, alındığı tarih 17.11.2009 adres <http://www.ibb.gov.tr/tr-TR/Pages/Haber.aspx?NewsID=15773>
- İMP**, 2010. Planlar, İstanbul Metropolitan Planlama, alındığı tarih 27.04.2010 adres <http://www.istanbulmetropolitanplanlama.com/?cat=7>
- İncedayı, D.**, 2002. *Çevre Tümdür Çok Boyutlu Bir Olguya Bütüncü Bakış*, Bağlam Yayınları, İstanbul
- Kahraman, H.B.**, 2009. "Yâr Bana Bir İstanbul, Medet!" Sabah Gazetesi
- Karakaya, İ.**, 2007. Küreselleşme ve Kent, alındığı tarih 27.10.2009 adres <http://iskenderkarakaya.wordpress.com/2007/06/08/kuresellesme-ve-kent/>
- Keleş, R.**, 2006. Kentleşme Politikası, Ankara, İmge Kitabevi.
- Kentsel Ekoloji ve Yaşanabilir Kent Sempozyumu Broşürü**, 2008. Ege Üniversitesi Edebiyat Fak. Coğrafya Bölümü, İzmir
- Kortan, E.**, 1999. İstanbul'un Plajları, Yapı Dergisi, Vol: 213 s. 51-53.
- Kurt, E. K.**, 2009, Kamusal Alanda Kuşatma ve Sanatın Direniş Olanakları, alındığı tarih 29.03.2010 adres www.alanistanbul.com
- Laçın, A.**, 2008. Küreselleşme, Yerelleşme ve Sosyal Ayrışma Süreçleri Kapsamında İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın İncelenmesi, MSGSÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Lisans Bitirme Tezi, İstanbul.
- Lawrence, R.J.**, 1987. 'What Makes a House a Home', *Environment and Behaviour*, Vol.19. No 2, Mart 1987, s. 155
- Milgram, S.**, 1983. Kentlerde Yaşama Deneyimi, Ankara Üniversitesi Eğitim Bilimleri Fakültesi Dergisi, Cilt: 16 Sayı: 1, s.49-69.
- Moore, W. E.**, 1963. *Social Change*, Princeton University, Prentice-Hall, Englewood Cliffs, New Jersey
- Navarro, M.**, 2009. Some Buildings Not Living Up to Green Label, The New York Times, alındığı tarih 12.11.2009 adres <http://www.nytimes.com/2009/08/31/science/earth/31leed.html>.
- Oktay, D.**, 2001. "Geleceğin kenti üzerine araştırmalar" Cumhuriyet BİLİM-TEKNİK Dergisi, Sayı 766, s.12-14, <http://www.evku.kultur.com/mimarlik/geleceginkenti/geleceginkenti.htm>

- Olgun, B., Kurtuluş, O. ve Heperkan, H.,** 2009. Yeşil Binalar ve LEED, RVC-İstanbul, Sayı: 4, s. 10-12.
- Ozankaya, Ö.,** 1968. Toplumsal Davranışların Dilimi: Sosyal Psikoloji, *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, Cilt:23 Sayı:2, s.223-226.
- Özsoy, A. ve Kahveci, Ö. E.,** 2005. ‘The Urban Patchwork and Dynamics of Life’, İTÜ Mimarlık Fakültesi, ENHR (European Network for Housing Research), International Housing Conference, Reykjavik, İzlanda, alındığı tarih 03.05.2006 adres <http://www.borg.hi.is/enhr2005iceland/ppr/Ozsoy-Kahveci.pdf>
- Palsdottir, H. L. ve Leeuwen M.,** 2005. Country-Lifestyle Residential Environments, Netherlands Institute for Spatial Research, ENHR (European Network for Housing Research), International Housing Conference, Reykjavik, İzlanda
- Rapoport, A.,** 1969. House Form and Culture, Prentice-Hall Inc., London
- Riley, T.,** 1999. The Un-Private House, The Museum of Modern Art, New York.
- Rönka, K.,** 2003. New Lifestyle Concepts of The Home, Teho Magazine, TTS Institute’s Publication, Helsinki, alındığı tarih 20.11.2006 adres http://www.tts.fi/uk/publication/teho-magazine/teho03_3.htm#ronka.
- Simmel, G.,** 2002. Metropol. Arredamento Mimarlık Dergisi, 100+51, 84–96.
- Solomon, M.,** 1999. Consumer Behavior: Buying, Having and Being, London, Prentice Hall Inc.
- Subaşı Direk, Y.,** 2007. Mimari Oluşumda Geleceğin Teknolojisi ve Yapı Malzemelerinde Kullanımı Üzerine Bir Araştırma, *9.Uluslararası Yapı ve Yaşam Kongresi: Mimarlığın Geleceği Gelecek İçin Mimarlık*, Bursa
- Şuhubi, M.,** 2008. Nanoteknoloji'nin uygulama alanları ve yeni fırsatlar, *İSO Vizyon Toplantıları*, İstanbul.
- Tanyeli, U.,** 2004. İstanbul 1900-2000 Konutu ve Modernleşmeyi Metropolden Okumak, Akın Nalça, İstanbul
- Tasarım Teknolojileri Strateji Grubu,** 2004. Tasarım teknolojileri stratejisi, Vizyon 2023 Projesi, Ankara
- Tate,** 2007. Global Cities, alındığı tarih 03.12.2009 adres <http://www.tate.org.uk/modern/exhibitions/globalcities/default.shtm>
- Tekeli, İ.,** 1998. Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*, Tarih Vakfı Yay., İstanbul, s. 1-24
- Tekeli, İ.,** 2001. “Sürdürülebilirlik Kavramı Üzerinde İrdelemeler”, Cevat Geray’a Armağan, Mülkiyeliler Birliği Yayınları: 25, Ankara
- TDK,** 1998. TDK Kent Bilimi Sözlüğü, Ankara.
- Thorns, D. C.,** 2004. Kentlerin Dönüşümü, Kent Teorisi ve Kentsel Yaşam, CSA Global Yayın Ajansı, İstanbul.

- TKGM**, 2010. Yabancıların Taşınmaz Edinimi İle İlgili İstatistik Bilgiler, alındığı tarih 20.04.2010 adres <http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=icerikana&ICID=48>.
- TOKİ**, 2010. Tarihçe, TC. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, alındığı tarih 27.04.2010 adres <http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=2>
- Tönük, S.**, 2001. Bina Tasarımında Ekoloji, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım – Yayın Merkezi, İstanbul
- Turgut, H.**, 2003. ‘Kentleşme Süreci İçinde Sosyo - Kültürel ve Mekansal Değişimler: Gecekondu – Konut Örüntüsü’, *Konut Kurultayı*, 22-23-24 Mayıs 2002, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul, s.386 – 398
- Turgut, H. ve Akbalık, E.**, 2005, Küresel ile Yerel Arasındaki İstanbul’da Yeni Konut Eğilimleri, *Konut Değerlendirme Sempozyumu 2004*, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul, s. 123-133
- TÜİK**, 2009. Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması Sonuçları 2006-2007, T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni, Sayı: 221.
- TÜİK**, 2010a. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları, 2009, T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni, Sayı: 15.
- TÜİK**, 2010b. Hanehalkı İşgücü Araştırması 2010 Ocak Dönemi Sonuçları (Aralık 2009, Ocak, Şubat 2010), T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni, Sayı: 65.
- United Nations**, 2008. World Urbanization Prospects; The 2007 Revision, alındığı tarih 25.05.2009 adres http://www.un.org/esa/population/publications/wup2007/2007WUP_Highlights_web.pdf
- Uraz, T. U. ve Turgut, H.**, 1997, Culture, Space, Change and Continuity from Traditional Turkish House to Squatter House, Culture&Space in the Home Environment, Dünya Yayıncılık
- Url-1** <<http://www.acarkent.net/residence.asp>>, alındığı tarih 02.11.2009.
- Url-2** <<http://www.ak-asya.com/tr-TR/>>, alındığı tarih 11.05.2009.
- Url-3** <<http://www.akmerkez.com.tr/>>, alındığı tarih 02.11.2009.
- Url-4** <<http://www.aktelresidence.com/turkish/aktel.htm>>, alındığı tarih 02.11.2009.
- Url-5** <<http://www.andromedaresidence.com/>>, alındığı tarih 11.05.2009.
- Url-6** <<http://www.anthillresidence.com/>>, alındığı tarih 11.05.2009.
- Url-7** <<http://www.antriumresidence.com/index.aspx>>, alındığı tarih 02.11.2009.
- Url-8** <<http://www.arkonpark.com/>>, alındığı tarih 02.11.2009.
- Url-9** <<http://www.atlantispremium.com.tr/>>, alındığı tarih 02.11.2009
- Url-10** <<http://www.atlasresidence.com/index.php>>, alındığı tarih 02.11.2009.
- Url-11** <<http://www.baranresidence.com/>>, alındığı tarih 02.11.2009.
- Url-12** <<http://www.bellevue-residences.com/>>, alındığı tarih 11.05.2009.
- Url-13** <<http://beyazcity.com/rezidans.html>>, alındığı tarih 02.11.2009.

Url-14 <<http://www.buyaka.com.tr/>>, alındığı tarih 02.11.2009.

Url-15 <http://www.ekguryapi.com/ckr/index_tr.html>, alındığı tarih 02.11.2009.

Url-16 <<http://www.cananresidence.com/>>, alındığı tarih 02.11.2009.

Url-17 <<http://www.dilmantowers.com/>>, alındığı tarih 02.11.2009.

Url-18 <<http://www.divanresidence.com/>>, alındığı tarih 02.11.2009.

Url-19 <<http://www.doga-ata.com/residence/index.html>>, alındığı tarih 02.11.2009.

Url-20 <<http://www.dorapark.com/>>, alındığı tarih 02.11.2009.

Url-21 <<http://dragosroyaltowers.com/>>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-22 <<http://www.dreamtowers.net/>>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-23 <<http://www.dumankaya.com/dumankayaikon/main.html>>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-24 <<http://www.dumankayavizyon.com/>>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-25 <http://www.ekincilerinsaat.com/project_pages/project61.htm>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-26 <<http://www.elitresidence.com/>>, alındığı tarih 11.05.2009.

Url-27 <<http://www.eltesgoldresidence.com/>>, alındığı tarih 11.05.2009.

Url-28 <<http://www.elysiumcool.net/>>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-29 <<http://www.elysiumfantastic.com/>>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-30 <<http://www.ofton.com.tr/>>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-31 <<http://www.fantasiagm.com/>>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-32 <<http://www.ferikoyresidence.com/main.asp>>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-33 <<http://www.dogaferiloft.com/anasayfa>>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-34 <<http://www.floraresidence.net/>>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-35 <<http://www.galataresidence.com/>>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-36 <<http://www.galleryresidence.com/>>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-37 <<http://www.torunlar.com/>>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-38 <<http://www.ginzaresidence.com/>>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-39 <<http://www.globalresidenceistanbul.com/>>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-40 <<http://www.gokyuzuresidence.net/TR/GOKYUZU/default.asp>>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-41 <<http://www.ekinokskonut.com/ekinoks/proje.asp>>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-42 <<http://www.guneygroup.com/>>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-43 <<http://www.adm.com.tr/>>, alındığı tarih 04.11.2009.

Url-44 <<http://www.istanbulsapphire.com/>>, alındığı tarih 11.05.2009.

Url-45 <<http://www.istinyeparkkonutlari.com/anasayfa.html>>, alındığı tarih 05.11.2009.

- Url-46** <http://www.kanyon.com.tr/main_tr.html>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-47** <<http://www.tepeinsaat.com.tr/konut03.html>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-48** <<http://www.astas-astoria.com/>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-49** <<http://www.leventloft.com/>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-50** <<http://www.lististinye.com.tr/anasayfa.html>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-51** <http://www.sinpasgyo.com/tr-TR/prj_avangarden.html>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-52** <<http://www.selimoglugroup.com/maintowers.html>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-53** <<http://www.mecidiyekoyresidence.com/>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-54** <<http://www.megaresidence.com/>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-55** <<http://www.metrocity.com.tr/default.asp?caid=90>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-56** <<http://www.mytowerland.com/>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-57** <<http://www.nisantasiresidence.com/index.html>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-58** <<http://www.platinyuminsaat.com/>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-59** <<http://www.tasyapi.com/>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-60** <<http://www.palladium.com.tr/home.html>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-61** <<http://www.papatyaresidence.com/>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-62** <<http://www.bostanciparagon.com/>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-63** <<http://www.parkresidence.com.tr/>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-64** <<http://www.bengisuevleri.com/>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-65** <<http://www.pelicanhillresidence.com/index1.html>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-66** <<http://www.polaris-mimtur.com/istanbul/istanbul-projesi.html>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-67** <<http://www.polattower.com/tr/>>, alındığı tarih 11.05.2009.
- Url-68** <<http://www.rayana.com.tr/>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-69** <<http://www.remyapi.com.tr/evlerimiz.aspx>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-70** <<http://www.rixosbomonty.com/>>, alındığı tarih 05.11.2009.
- Url-71** <<http://www.royalistanbul.com.tr/>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-72** <<http://www.sabaninsaat.com/>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-73** <<http://www.dapyapi.com.tr/generalDetail.aspx?id=7>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-74** <<http://www.selenium34.com/panorama/default.htm>>, alındığı tarih 11.05.2009.
- Url-75** <<http://www.selenium34.com/twins/index.html>>, alındığı tarih 11.05.2009.

- Url-76** <<http://www.ascioglu.com/>>, alındığı tarih 11.05.2009.
- Url-77** <<http://www.yenyapi.com/index.php/tr/atasehir-sevim-residence>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-78** <<http://www.teknikinsaat.com/seyba/>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-79** <<http://www.yapikonut.com.tr/orta.aspx?gelen=referansdetaypembe&duzenlenen=160>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-80** <<http://www.skyport.com.tr/>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-81** <<http://www.soyak.com.tr/web/54,380>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-82** <<http://www.sozbirroyalresidence.com/tr/index.asp>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-83** <http://www.spradon.com/tr/residence/genel_tanitim.asp>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-84** <<http://www.storyresidence.com/>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-85** <<http://www.suvenue.com/>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-86** <<http://www.suzerplaza.com.tr/>>, alındığı tarih 12.05.2009.
- Url-87** <<http://www.tekfenemlak.com/P3.htm>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-88** <http://www.mekan360.com/gulinsaat/projects_tarabya_residence.html>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-89** <<http://www.terracefulya.com/>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-90** <<http://www.residencegayrettepe.com/>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-91** <http://www.dumankaya.com/projeler/trend_default.aspx?SectionId=22&ContentId=86>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-92** <<http://www.triada.com.tr/turkce.html>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-93** <<http://www.trumpistanbul.com.tr/#/hosgeldiniz/>>, alındığı tarih 12.05.2009.
- Url-94** <<http://www.twinsresidence.com/>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-95** <<http://www.uphillcourt.com/atasehirt.htm>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-96** <<http://www.upriseelite.com/>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-97** <<http://www.uptwins.com/>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-98** <<http://www.varyapmeridian.com/>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-99** <http://www.mekan360.com/gulinsaat/projects_vista1.html>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-100** <<http://www.zorlugayrimenkul.com.tr/DefaultF.aspx?Pg=pro&Tip=1>>, alındığı tarih 06.11.2009.
- Url-101** <http://wowturkey.com/t.php?p=/tr309/alicanoalican_555711003_6_wcY6.jpg>, alındığı tarih 01.06.2009.
- Url-102** <http://wowturkey.com/t.php?p=/tr265/Tarik_Aydemir_Gunes_batarken.jpg>, alındığı tarih 01.06.2009.

- Url-103** < <http://www.acdinsaat.com/assets/images/ottomanorsbig.jpg> >, alındığı tarih 02.06.2009.
- Url-104** <<http://www.urenio.org/2007/10/05/the-30-fastest-cities-to-work-live-and-play/>>, alındığı tarih 29.04.2010.
- Url-105** <<https://fisher.osu.edu/blogs/internship/files/central-park-picture1.jpg>>, alındığı tarih 29.04.2010.
- Url-106** <http://wowturkey.com/t.php?p=/tr223/Burc_atasehir_40898.jpg>, alındığı tarih 03.06.2009.
- Url-107** <http://wowturkey.com/t.php?p=/tr313/yilmaz_buktel_buktel3534.jpg>, alındığı tarih 02.06.2009.
- Url-108** <<http://www.est.group.com.org/images/yıldırım.html>>, alındığı tarih 17.11.2004.
- Url-109** <http://wowturkey.com/t.php?p=/tr94/Ceren_9_kisim.jpg>, alındığı tarih 02.06.2009.
- Url-110** <http://wowturkey.com/t.php?p=/tr262/sukru_ince_besiktas_uskudardan.jpg>, alındığı tarih 01.06.2009.
- Url-111** <http://wowturkey.com/t.php?p=/tr253/Faruk_IMG_1114.jpg>, alındığı tarih 01.06.2009.
- Url-112** <http://wowturkey.com/t.php?p=/tr253/Faruk_IMG_0387.jpg>, alındığı tarih 03.06.2009.
- Url-113** <<http://www.arkitera.com/kentvekimlik/kent.html>>, alındığı tarih 12.05.2006.
- Url-114** <http://www.clubofrome.org/eng/new_path/>, alındığı tarih 26.03.2010.
- Url-115** <http://www.studiogang.net/projects_e2.htm>, alındığı tarih 07.12.2009.
- Url-116** <<http://www.quietrevolution.co.uk/>>, alındığı tarih 16.03.2009.
- Url-117** <<http://www.trendir.com/green/2008-green-roof-award-of-excel.html#more>>, alındığı tarih 13.04.2010.
- Url-118** <<http://www.yesilbina.com/breeam.asp>>, alındığı tarih 19.04.2010.
- Url-119** <<http://vincent.callebaut.org/page1-img-dragonfly.html>>, alındığı tarih 07.12.2009.
- Url-120** <http://www.studiogang.net/projects_e1.htm>, alındığı tarih 07.12.2009.
- Url-121** <<http://www.arch-group.org/portfolio/diz/2/#5>>, alındığı tarih 14.12.2009.
- Url-122** <<http://www.design-ss.com/main.html>>, alındığı tarih 14.12.2009.
- Url-123** <<http://www.ateliervanlieshout.com/>>, alındığı tarih 15.04.2010.
- Url-124** <<http://www.sgs-guvenlik.com/index.html>>, alındığı tarih 02.12.2009.
- Url-125** <<http://ozelguvenlik.pol.tr/teskilatistatistik.asp>>, alındığı tarih 22.04.2010.
- Url-126** <<http://www.planlama.org/new/imp/imp-kentsel-tasarim-merkezi.html>>, alındığı tarih 27.10.2010.
- Url-127** <http://www.planlama.org/index.php?option=com_content&task=view&id=185&Itemid=93>, alındığı tarih 28.10.2010.

- Url-128** <<http://www.burjdubaiskyscraper.com/facts.html>>, alındığı tarih 14.04.2010.
- Url-129** <<http://www.burjdubaiskyscraper.com/photos.html>>, alındığı tarih 14.04.2010.
- Url-130** <<http://www.worldarab.net/content/kartal-project-zaha-hadid-istanbul>>, alındığı tarih 15.04.2010.
- Url-131** <<http://www.bekbars.com/?Page=Steelprotec>>, alındığı tarih 15.04.2010.
- Url-132** <http://www.istanbul-ulasim.com.tr/default.asp?menu_id=2&sayfa_id=2>, alındığı tarih 28.04.2010.
- Url-133** <<http://www.ibb.gov.tr/tr-TR/Kurumsal/Birimler/RayliSistemler/Pages/AnaSayfa.aspx>>, alındığı tarih 10.11.2009.
- Url-134** <<http://www.swissmetro.ch/en/home>>, alındığı tarih 15.04.2010.
- Url-135** <http://www.kobifinans.com.tr/tr/bilgi_merkezi/020404/24551>, alındığı tarih 16.04.2010.
- Url-136** <<http://www.thecoolist.com/officepod-the-prefab-home-office/>>, alındığı tarih 28.04.2010.
- USGBC**, 2008. LEED 2009 for New Construction and major renovations, alındığı tarih 05.04.2010 adres <http://www.usgbc.org/DisplayPage.aspx?CMSPageID=222>.
- Werner, C., Fall, P. A., Schlick, J. ve Mang, H. P.**, 2003. Reasons for and principles of Ecological Sanitation, *IWA 2nd International Symposium on Ecological Sanitation*, 23-30, 7-11 Nisan, Lübeck, Almanya.
- Werner, C.**, 2006. ECOSAN Project at the GTZ headquarters at main office building, *4th World Water Forum Mexico City*, 16-22 Mart, Meksika.
- Worldmapper**, 2009. Worldmapper Gridded Country Cartograms Map Turkey, alındığı tarih 06.10.2009 adres <http://www.worldmapper.org/countrycartograms/>
- Yapıcı, M.**, 2005. “kent: İstanbul” Mimarlık Dergisi vol.322 <http://old.mo.org.tr/mimarlikdergisi/index.cfm?sayfa=mimarlik&DerDergiS=35&RecID=567>
- Yırtıcı, H.**, 2002. Tüketime Mekansal Örgütlenmesinin İdeolojisi, *Mimarlık ve Tüketim*, Boyut Yayın Grubu, İstanbul.
- Yardımcı, S.**, 2005. *Küreselleşen İstanbul'da Bienal Kentsel Değişim ve Festivalizm*, İletişim Yayınları, İstanbul
- Zengel, R. ve Deneri, B.**, 2007. Yükselen Yapı Bağlamında Türkiye’de Kondominyumlara Bir Bakış. *Yapı Dergisi Makaleler*, alındığı tarih 02.11.2009, adres <http://www.yapidergisi.com/makaleicerik.aspx?MakaleNum=32>

EKLER

EK A

Çizelge A.1 : İstanbul'daki 100 rezidans projesinin listesi

	PROJE	BULUNDUĞU KITA	BULUNDUĞU İLÇE	SEMT
1	Acar Kent Residence (Url-1)	Asya	Beykoz	Beykoz
2	Akasya (Url-2)	Asya	Üsküdar	Acıbadem
3	Akmerkez Residence (Url-3)	Avrupa	Beşiktaş	Etiler
4	Aktel Residence (Url-4)	Avrupa	Beylikdüzü	Beylikdüzü
5	Andromeda Residence (Url-5)	Asya	Ataşehir	Batı Ataşehir
6	Anthill Residence (Url-6)	Avrupa	Şişli	Bomonti
7	Antrium Residence (Url-7)	Asya	Ümraniye	Ümraniye
8	Arkon Park Residence (Url-8)	Avrupa	Küçük Çekmece	Halkalı
9	Atlantis Premium Residence (Url-9)	Asya	Pendik	Kurtköy
10	Atlas Residence (Url-10)	Asya	Pendik	Kurtköy
11	Baran Residence (Url-11)	Avrupa	Bahçelievler	Bahçelievler
12	Bellevue Residence (Url-12)	Avrupa	Beşiktaş	Levent
13	Beyaz City Residence (Url-13)	Avrupa	Beylikdüzü	Beylikdüzü
14	BuYaka Office Residence (Url-14)	Asya	Ümraniye	Ümraniye
15	Çam Koza Residence (Url-15)	Asya	Pendik	Kurtköy
16	Canan Residence (Url-16)	Asya	Ümraniye	Şerifali
17	Dilman Towers Residence (Url-17)	Asya	Kadıköy	Çiftelavuzlar
18	Divan Residence (Url-18)	Avrupa	Küçük Çekmece	Halkalı

Çizelge A.1 : (devam) İstanbul'daki 100 rezidans projesinin listesi

	PROJE	BULUNDUĞU KITA	BULUNDUĞU İLÇE	SEMT
19	Doğa Ata Residence (Url-19)	Asya	Pendik	Pendik
20	Dora Park Residence (Url-20)	Asya	Ümraniye	Ümraniye
21	Dragos Royal Towers (Url-21)	Asya	Kartal	Kartal
22	Dream Towers Residence (Url-22)	Asya	Ümraniye	Şerifali
23	Dumankaya İkon Residence (Url-23)	Asya	Ataşehir	Göztepe
24	Dumankaya Vizyon Residence (Url-24)	Asya	Kartal	Kartal
25	Ekinoks Residence (Url-25)	Avrupa	Beylikdüzü	Beylikdüzü
26	Elit Residence (Url-26)	Avrupa	Şişli	Şişli
27	Eltes Gold Residence (Url-27)	Asya	Ümraniye	Ümraniye
28	Elysium Cool (Url-28)	Avrupa	Şişli	Kurtuluş
29	Elysium Fantastic (Url-29)	Avrupa	Şişli	Bomonti
30	Elysium Residence (Url-30)	Avrupa	Şişli	Bomonti
31	Fantasia Elite Residence (Url-31)	Avrupa	Eyüp	Göktürk
32	Feriköy Residence (Url-32)	Avrupa	Şişli	Feriköy
33	Feriloft (Url-33)	Avrupa	Şişli	Feriköy
34	Flora Residence (Url-34)	Asya	Ataşehir	Küçükbakkalköy
35	Galata Residence (Url-35)	Avrupa	Beyoğlu	Galata
36	Gallery Residence (Url-36)	Avrupa	Şişli	Nişantaşı
37	Garden Tower Residence (Url-37)	Avrupa	Şişli	Esentepe
38	Ginza Residence (Url-38)	Avrupa	Büyük Çekmece	Beykent

Çizelge A.1 : (devam) İstanbul'daki 100 rezidans projesinin listesi

	PROJE	BULUNDUĞU KITA	BULUNDUĞU İLÇE	SEMT
39	Global Residence (Url-39)	Asya	Ataşehir	İçerenköy
40	Gökyüzü Residence (Url-40)	Avrupa	Eyüp	Göktürk
41	Göztepe Park Rezidans (Url-41)	Asya	Kadıköy	Göztepe
42	Güney Residence (Url-42)	Avrupa	Sarıyer	Zekerikaköy
43	Hera Club Residence (Url-43)	Avrupa	Esenyurt	Beylikdüzü
44	İstanbul Sapphire (Url-44)	Avrupa	Kağıthane	Levent
45	İstinyepark Residence (Url-45)	Avrupa	Sarıyer	İstinye
46	Kanyon Residence (Url-46)	Avrupa	Şişli	Levent
47	Kemer Rose Residence (Url-47)	Avrupa	Eyüp	Kemerburgaz
48	Kempinski Astoria Residence (Url-48)	Avrupa	Şişli	Esen-tepe
49	Levent Loft (Url-49)	Avrupa	Şişli	Levent
50	L'ist İstinye Suites (Url-50)	Avrupa	Sarıyer	İstinye
51	Londra Tower Residence (Url-51)	Asya	Ümraniye	Çekmeköy
52	Main Towers Residence (Url-52)	Avrupa	Şişli	Maslak
53	Mecidiyeköy Residence (Url-53)	Avrupa	Beyoğlu	Taksim
54	Mega Residence (Url-54)	Avrupa	Şişli	Maçka
55	Metrocity Residence (Url-55)	Avrupa	Şişli	Levent
56	My Towerland Residence (Url-56)	Asya	Ataşehir	Ataşehir
57	Nişantaşı Residence (Url-57)	Avrupa	Şişli	Nişantaşı
58	Nokta Residence (Url-58)	Avrupa	Esenyurt	Esenyurt

Çizelge A.1 : (devam) İstanbul'daki 100 rezidans projesinin listesi

	PROJE	BULUNDUĞU KITA	BULUNDUĞU İLÇE	SEMT
59	Novus Residence (Url-59)	Avrupa	Bakırköy	Ataköy
60	Palladium Residence (Url-60)	Asya	Ataşehir	Barbaros Mahallesi
61	Papatya Residence (Url-61)	Avrupa	Esenyurt	Esenyurt
62	Paragon Residence (Url-62)	Asya	Kadıköy	Bostancı
63	Park Residence (Url-63)	Asya	Kadıköy	Fenerbahçe
64	Pegasus Residence (Url-64)	Asya	Ümraniye	Çekmeköy
65	Pelican Hill Residence (Url-65)	Avrupa	Büyük Çekmece	Büyükçekmece
66	Polaris Residence (Url-66)	Asya	Ümraniye	Şerifali
67	Polat Tower Residence (Url-67)	Avrupa	Şişli	Fulya
68	Rayana Residence (Url-68)	Avrupa	Esenyurt	Beylikdüzü
69	Residence Martan (Url-69)	Asya	Pendik	Pendik
70	Rixos Residence Bomonty (Url-70)	Avrupa	Şişli	Bomonti
71	Royal Park Residence (Url-71)	Asya	Tuzla	Kurtköy
72	Saban Residence (Url-72)	Avrupa	Eyüp	Göktürk
73	Şelale Premium Residence (Url-73)	Asya	Sancaktepe	Çekmeköy
74	Selenium Panorama Res. (Url-74)	Avrupa	Beşiktaş	Esentepe
75	Selenium Twins Residence (Url-75)	Avrupa	Beşiktaş	Fulya
76	Selenium Residence (Url-76)	Avrupa	Şişli	Fulya
77	Sevim Residence (Url-77)	Asya	Ümraniye	Şerifali
78	Seyba Residence (Url-78)	Asya	Kartal	Kartal

Çizelge A.1 : (devam) İstanbul'daki 100 rezidans projesinin listesi

	PROJE	BULUNDUĞU KITA	BULUNDUĞU İLÇE	SEMT
79	Şişli Plaza (Url-79)	Avrupa	Şişli	Şişli
80	Skyport Residence (Url-80)	Avrupa	Beylikdüzü	Beylikdüzü
81	Soyak Evreka Residence (Url-81)	Asya	Kartal	Kartal
82	Sözbir Royal Residence (Url-82)	Asya	Üsküdar	Üsküdar
83	Spradon Residence (Url-83)	Avrupa	Başakşehir	Bahçeşehir
84	Story Residence (Url-84)	Avrupa	Esenyurt	Beylikdüzü
85	Suvenue Residence (Url-85)	Avrupa	Eyüp	Göktürk
86	Süzer Plaza (Url-86)	Avrupa	Şişli	Dolmabahçe
87	Taksim Residences (Url-87)	Avrupa	Şişli	Taksim
88	Tarabya Residence (Url-88)	Avrupa	Sarıyer	Tarabya
89	Terrace Fulya (Url-89)	Avrupa	Şişli	Fulya
90	The Residence Gayrettepe (Url-90)	Avrupa	Beşiktaş	Gayrettepe
91	Trend Ekstra (Url-91)	Asya	Pendik	Kurtköy
92	Triada Residence (Url-92)	Avrupa	Beyoğlu	Beyoğlu
93	Trump Towers Residence (Url-93)	Avrupa	Şişli	Şişli
94	Twins Residence (Url-94)	Asya	Ümraniye	Ümraniye
95	Uphill Court (Url-95)	Asya	Ataşehir	Batı Ataşehir
96	Uprise Elite Residence (Url-96)	Asya	Kartal	Kartal
97	Uptwins Deluxe Residence (Url-97)	Asya	Kartal	Kartal
98	Varyap Meridian (Url-98)	Asya	Ataşehir	Batı Ataşehir

Çizelge A.1 : (devam) İstanbul'daki 100 rezidans projesinin listesi

	PROJE	BULUNDUĞU KITA	BULUNDUĞU İLÇE	SEMT
99	Vista Residence (Url-99)	Avrupa	Büyük Çekmece	Beykent
100	Zorlu Center (Url-100)	Avrupa	Beşiktaş	Levent

EK B

Proje Adı: Akasya (Şekil B.1)

Bulunduğu Kıt / İlçe: Asya / Üsküdar

Aşaması: İnşaat



Şekil B.1: Akasya (Url-2).

Projedeki Rezidans Blok Sayısı: 2

Bina Yüksekliği (Kat Adedi): 39, 43

Bağımsız Bölüm Sayısı: 1580

Plan Tipleri: 1+1, 1.5+1, 2+1, 2.5+1, 3+1, 3.5+1, 4.5+1 (Şekil C.1)

m2 Çeşitleri: 70, 84, 86, 91, 115, 119, 120, 121, 127, 150, 155, 173, 179, 183, 195, 242, 251, 283, 292, 310, 313, 312

Sağladığı Rezidans Özellikleri: Güvenlik, restaurant, café & bar, spor merkezi, concierge, mağazalar, çamaşır ve kuru temizleme hizmetleri, güzellik merkezi, rezidans içi temizlik hizmetleri, teknik destek, bebek bakıcılığı, doktor, hemşire, IT hizmetleri (Url-2).

Proje Adı: Andromeda Residence (Şekil B.2)

Bulunduğu Kıt / İlçe: Asya / Ataşehir

Aşaması: Oturum



Şekil B.2: Andromeda Residence (Url-5).

Projedeki Rezidans Blok Sayısı: 4

Bina Yüksekliği (Kat Adedi): 24, 28, 34, 41

Bağımsız Bölüm Sayısı: 990

Plan Tipleri: 1+1, 2+1 (Şekil C.2)

m2 Çeşitleri: 65, 68, 69, 72, 93

Sağladığı Rezidans Özellikleri: Güvenlik, restaurant, café & bar, spor merkezi, concierge, mağazalar, lounge, çamaşır ve kuru temizleme hizmetleri, güzellik merkezi, rezidans içi temizlik hizmetleri, teknik destek, business center, doktor, hemşire, rezidanslara yiyecek ve içecek hizmetleri, parti desteği, alışveriş hizmetleri, IT hizmetleri, özel ulaşım hizmetleri, araç kiralama, limuzin, tekne, helikopter transferleri, kargo ve kurye servisi, çiçek sulama, fatura takibi ve ödemesi, moda danışmanlığı (Url-5).

Proje Adı: Anthill Residence (Şekil B.3)

Bulunduğu Kıt / İlçe: Avrupa / Şişli

Aşaması: İnşaat



Şekil B.3: Anthill Residence (Url-6).

Projedeki Rezidans Blok Sayısı: 2

Bina Yüksekliği (Kat Adedi): 54, 54

Bağımsız Bölüm Sayısı: 804

Plan Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 (Şekil C.3)

m2 Çeşitleri: 86, 88, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 102, 109, 110, 111, 112, 113, 118, 121, 182, 185, 195, 207, 210, 220

Sağladığı Rezidans Özellikleri: Güvenlik, restaurant, café & bar, spor merkezi, concierge, mağazalar, lounge, çamaşır ve kuru temizleme hizmetleri, güzellik merkezi, rezidans içi temizlik hizmetleri, teknik destek, vale otopark, bebek bakıcılığı, business center, oda servisi, doktor, hemşire, rezidanslara yiyecek ve içecek hizmetleri, parti desteği, alışveriş hizmetleri, özel ulaşım hizmetleri, araç kiralama, limuzin, tekne, helikopter transferleri, kargo ve kurye servisi, evcil hayvan gezdirme, evcil hayvan pansiyonu, aşçı ve garson kiralama, fatura takibi ve ödemesi, oto kuaför, özel ekmek ve gazete servisi, kişisel güvenlik ve koruma (Url-6).

Proje Adı: Atlantis Premium Residence (Şekil B.4)

Bulunduğu Kıta / İlçe: Asya / Pendik

Aşaması: İnşaat



Şekil B.4: Atlantis Premium Residence (Url-9)

Projedeki Rezidans Blok Sayısı: 1

Bina Yüksekliği (Kat Adedi): 9

Bağımsız Bölüm Sayısı: 239

Plan Tipleri: Stüdyo, 1+1, 2+1

m2 Çeşitleri: 40, 50, 100, 126

Sağladığı Rezidans Özellikleri: Güvenlik, restaurant, café & bar, spor merkezi, concierge, mağazalar, lounge, çamaşır ve kuru temizleme hizmetleri, güzellik merkezi, rezidans içi temizlik hizmetleri, teknik destek, vale otopark, bebek bakıcılığı, rezidanslara yiyecek ve içecek hizmetleri, parti desteği, alışveriş hizmetleri, özel ulaşım hizmetleri, araç kiralama, limuzin, tekne, helikopter transferleri, kargo ve kurye servisi, evcil hayvan gezdirme, evcil hayvan pansiyonu, helikopter pisti (Url-9).

Proje Adı: Bellevue Residence (Şekil B.5)

Bulunduğu Kıt / İlçe: Avrupa / Beşiktaş

Aşaması: Oturum



Şekil B.5: Bellevue Residence (Url-12).

Projedeki Rezidans Blok Sayısı: 2

Bina Yüksekliği (Kat Adedi): 22, 22

Bağımsız Bölüm Sayısı: 64

Plan Tipleri: 2+1, 4+1, 5+1, 6+1

m2 Çeşitleri: 200 ile 600 arası

Sağladığı Rezidans Özellikleri: Güvenlik, restaurant, café & bar, spor merkezi, concierge, mağazalar, lounge, çamaşır ve kuru temizleme hizmetleri, rezidans içi temizlik hizmetleri, teknik destek, vale otopark, bebek bakıcılığı, rezidanslara yiyecek ve içecek hizmetleri, parti desteği, alışveriş hizmetleri, IT hizmetleri, özel ulaşım hizmetleri, araç kiralama, limuzin, tekne, helikopter transferleri, evcil hayvan gezdirme, çiçek sulama, aşçı ve garson kiralama (Url-12).

Proje Adı: Canan Residence (Şekil B.6)

Bulunduğu Kıtı / İlçe: Asya / Ümraniye

Aşaması: İnşaat



Şekil B.6: Canan Residence (Url-16).

Proje'deki Rezidans Blok Sayısı: 3

Bina Yüksekliği (Kat Adedi): 17, 22, 32

Bağımsız Bölüm Sayısı: 260

Plan Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, loft (Şekil C.4)

m2 Çeşitleri: 68, 76, 110, 127, 135, 183, 195, 203, 393, 450, 471

Sağladığı Rezidans Özellikleri: Güvenlik, restaurant, café & bar, spor merkezi, concierge, mağazalar, çamaşır ve kuru temizleme hizmetleri, rezidans içi temizlik hizmetleri, teknik destek, bebek bakıcılığı, oda servisi (Url-16).

Proje Adı: Dilman Towers Residence (Şekil B.7)

Bulunduğu Kıtı / İlçe: Asya / Kadıköy

Aşaması: Oturum



Şekil B.7: Dilman Towers Residence (Url-17).

Projedeki Rezidans Blok Sayısı: 2

Bina Yüksekliği (Kat Adedi): 27, 27

Bağımsız Bölüm Sayısı: 104

Plan Tipleri: 4+1 (Şekil C.5)

m2 Çeşitleri: 248

Sağladığı Rezidans Özellikleri: Güvenlik, restaurant, café & bar, spor merkezi, concierge, lounge, kargo ve kurye servisi (Url-17).

Proje Adı: Dumankaya Vizyon (Şekil B.8)

Bulunduğu Kıta / İlçe: Asya / Kartal

Aşaması: İnşaat



Şekil B.8: Dumankaya Vizyon (Url-24).

Projedeki Rezidans Blok Sayısı: 2

Bina Yüksekliği (Kat Adedi): 30, 21

Bağımsız Bölüm Sayısı: 350

Plan Tipleri: Stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1, loft

m2 Çeşitleri: 39, 56, 61, 65, 88, 104, 119, 134, 161, 195

Sağladığı Rezidans Özellikleri: Güvenlik, concierge, lounge, çamaşır ve kuru temizleme hizmetleri, vale otopark, business center, doktor, hemşire (Url-24).

Proje Adı: Eltes Gold Residence (Şekil B.9)

Bulunduğu Kıt / İlçe: Asya / Ümraniye

Aşaması: Oturum



Şekil B.9: Eltes Gold Residence (Url-27).

Projedeki Rezidans Blok Sayısı: 1

Bina Yüksekliği (Kat Adedi): 27

Bağımsız Bölüm Sayısı: 231

Plan Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1 (Şekil C.6)

m2 Çeşitleri: 81, 90, 104, 105, 122, 123, 139, 163, 164, 171, 179, 186, 223, 225, 239

Sağladığı Rezidans Özellikleri: Güvenlik, restaurant, café & bar, spor merkezi, concierge, mağazalar, lounge, çamaşır ve kuru temizleme hizmetleri, güzellik merkezi, vale otopark, bebek bakıcılığı, oda servisi (Url-27).

Proje Adı: Fantasia Elite Residence (Şekil B.10)

Bulunduğu Kıt / İlçe: Avrupa / Eyüp

Aşaması: İnşaat



Şekil B.10: Fantasia Elite Residence (Url-31).

Projedeki Rezidans Blok Sayısı: 6

Bina Yüksekliği (Kat Adedi): 6, 6, 7, 7, 7, 7

Bağımsız Bölüm Sayısı: 78

Plan Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 (Şekil C.7)

m2 Çeşitleri: 97, 104, 109, 117, 121, 131, 137, 143, 149, 152, 162, 167, 170, 174, 178, 181, 184, 234, 236, 257, 258

Sağladığı Rezidans Özellikleri: Güvenlik, restaurant, café & bar, spor merkezi, lounge (Url-31).

Proje Adı: İstanbul Sapphire (Şekil B.11)

Bulunduğu Kıtı / İlçe: Avrupa / Kağıthane

Aşaması: İnşaat



Şekil B11: İstanbul Sapphire (Url-44).

Projedeki Rezidans Blok Sayısı: 1

Bina Yüksekliği (Kat Adedi): 64

Bağımsız Bölüm Sayısı: 174

Plan Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, Penthouse (Şekil C.8)

m2 Çeşitleri: 120, 200, 255, 270, 320, 550, 1100

Sağladığı Rezidans Özellikleri: Güvenlik, restaurant, café & bar, spor merkezi, concierge, mağazalar, lounge, çamaşır ve kuru temizleme hizmetleri, güzellik merkezi, rezidans içi temizlik hizmetleri, teknik destek, business center, oda servisi (Url-44).

Proje Adı: Levent Loft (Şekil B.12)

Bulunduğu Kıtı / İlçe: Avrupa / Şişli

Aşaması: Oturum



Şekil B.12: Levent Loft (Url-49).

Projedeki Rezidans Blok Sayısı: 2

Bina Yüksekliği (Kat Adedi): 8, 11

Bağımsız Bölüm Sayısı: 144

Plan Tipleri: 1+1, 2+1 (Şekil C.9)

m2 Çeşitleri: 105, 110, 115, 120, 125, 130, 140, 205, 215

Sağladığı Rezidans Özellikleri: Güvenlik, restaurant, café & bar, spor merkezi, concierge, mağazalar, lounge, güzellik merkezi (Url-49).

Proje Adı: Papatya Residence (Şekil B.13)

Bulunduğu Kıt / İlçe: Avrupa / Esenyurt

Aşaması: Oturum



Şekil B.13: Papatya Residence (Url-61).

Projedeki Rezidans Blok Sayısı: 1

Bina Yüksekliği (Kat Adedi): 15

Bağımsız Bölüm Sayısı: 196

Plan Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1 (Şekil C.10)

m2 Çeşitleri: 106, 115, 212

Sağladığı Rezidans Özellikleri: Güvenlik, restaurant, café & bar, spor merkezi, concierge, çamaşır ve kuru temizleme hizmetleri, rezidans içi temizlik hizmetleri, vale otopark, oda servisi (Url-61).

Proje Adı: Pelican Hill Residence (Şekil B.14)

Bulunduğu Kıtı / İlçe: Avrupa / Büyük Çekmece

Aşaması: İnşaat



Şekil B.14: Pelican Hill Residence (Url-65).

Projedeki Rezidans Blok Sayısı: 10

Bina Yüksekliği (Kat Adedi): 7, 7, 7, 14, 14, 15, 15, 17, 17, 19

Bağımsız Bölüm Sayısı: 686

Plan Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 (Şekil C.11)

m2 Çeşitleri: 100 ile 260 arası

Sağladığı Rezidans Özellikleri: Güvenlik, restaurant, café & bar, spor merkezi, mağazalar, çamaşır ve kuru temizleme hizmetleri, güzellik merkezi, doktor, hemşire, evcil hayvan pansiyonu (Url-65).

Proje Adı: Polat Tower Residence (Şekil B.15)

Bulunduğu Kıtı / İlçe: Avrupa / Şişli

Aşaması: Oturum



Şekil B.15: Polat Tower Residence (Url-67).

Projedeki Rezidans Blok Sayısı: 1

Bina Yüksekliği (Kat Adedi): 42

Bağımsız Bölüm Sayısı: 406

Plan Tipleri: 1+1 (Şekil C.12)

m2 Çeşitleri: 71, 81

Sağladığı Rezidans Özellikleri: Güvenlik, restaurant, café & bar, spor merkezi, concierge, mağazalar, lounge, çamaşır ve kuru temizleme hizmetleri, güzellik merkezi, rezidans içi temizlik hizmetleri, teknik destek, vale otopark, business center, IT hizmetleri, helikopter pisti, kasa (Url-67).

Proje Adı: Selenium Twins (Şekil B.16)

Bulunduğu Kıtı / İlçe: Avrupa / Beşiktaş

Aşaması: Oturum



Şekil B.16: Selenium Twins (Url-75).

Projedeki Rezidans Blok Sayısı: 2

Bina Yüksekliği (Kat Adedi): 32, 32

Bağımsız Bölüm Sayısı: 248

Plan Tipleri: 1+1, 3+1, 4+1

m2 Çeşitleri: 95, 190, 235, 330

Sağladığı Rezidans Özellikleri: Güvenlik, restaurant, café & bar, spor merkezi, concierge, mağazalar, lounge, çamaşır ve kuru temizleme hizmetleri, rezidans içi temizlik hizmetleri, teknik destek, vale otopark, business center (Url-75).

Proje Adı: Skyport Residence (Şekil B.17)

Bulunduğu Kıtı / İlçe: Avrupa / Beylikdüzü

Aşaması: İnşaat



Şekil B.17: Skyport Residence (Url-80).

Projedeki Rezidans Blok Sayısı: 1

Bina Yüksekliği (Kat Adedi): 34

Bağımsız Bölüm Sayısı: 158

Plan Tipleri: Stüdyo, 1+1, 2+1

m2 Çeşitleri: 50 ile 128 arası

Sağladığı Rezidans Özellikleri: Güvenlik, restaurant, café & bar, spor merkezi, concierge, mağazalar, lounge, teknik destek, vale otopark, bebek bakıcılığı, oda servisi, doktor, hemşire, oto kuaför (Url-80).

Proje Adı: Şişli Plaza (Şekil B.18)

Bulunduğu Kıt / İlçe: Avrupa / Şişli

Aşaması: Oturum



Şekil B.18: Şişli Plaza (Url-79).

Projedeki Rezidans Blok Sayısı: 2

Bina Yüksekliği (Kat Adedi): 9, 42

Bağımsız Bölüm Sayısı: 179

Plan Tipleri: Stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1

m2 Çeşitleri: 113, 152, 165, 191, 239, 324, 330

Sağladığı Rezidans Özellikleri: Güvenlik, restaurant, café & bar, spor merkezi, concierge, mağazalar, lounge, bebek bakıcılığı, business center, rezidanslara yiyecek ve içecek hizmetleri, parti desteği (Url-79).

Proje Adı: Trump Towers (Şekil B.19)

Bulunduğu Kıtı / İlçe: Avrupa / Şişli

Aşaması: İnşaat



Şekil B.19: Trump Towers (Url-93).

Projedeki Rezidans Blok Sayısı: 1

Bina Yüksekliği (Kat Adedi): 39

Bağımsız Bölüm Sayısı: 204

Plan Tipleri: Stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 (Şekil C.13)

m2 Çeşitleri: 102, 119, 168, 207, 220, 275, 680

Sağladığı Rezidans Özellikleri: Güvenlik, restaurant, café & bar, spor merkezi, concierge, mağazalar, lounge, güzellik merkezi, bebek bakıcılığı, business center (Url-93).

Proje Adı: Varyap Meridian (Şekil B.20)

Bulunduğu Kıt / İlçe: Asya / Ataşehir

Aşaması: İnşaat



Şekil B.20: Varyap Meridian (Url-98).

Projedeki Rezidans Blok Sayısı: 5

Bina Yüksekliği (Kat Adedi): 24, 24, 41, 45, 60

Bağımsız Bölüm Sayısı: 1500

Plan Tipleri: Stüdyo, Stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 (Şekil C.14)

m2 Çeşitleri: 47, 51, 71, 85, 109, 149, 156, 163, 175, 178, 181, 208

Sağladığı Rezidans Özellikleri: Güvenlik, restaurant, café & bar, spor merkezi, concierge, mağazalar, lounge, güzellik merkezi (Url-98).

EK C



Şekil C.1 : Akasya Projesi vaziyet ve kat planları



Şekil C.1 : (devam) Akasya Projesi vaziyet ve kat planları



Şekil C.1 : (devam) Akasya Projesi vaziyet ve kat planları



Şekil C.1 : (devam) Akasya Projesi vaziyet ve kat planları



Şekil C.1 : (devam) Akasya Projesi vaziyet ve kat planları



Şekil C.1 : (devam) Akasya Projesi vaziyet ve kat planları



Şekil C.1 : (devam) Akasya Projesi vaziyet ve kat planları



Şekil C.1 : (devam) Akasya Projesi vaziyet ve kat planları



Şekil C.2 : Andromeda Residence Projesi kat planları



Şekil C.2 : (devam) Andromeda Residence Projesi kat planları



Şekil C.2 : (devam) Andromeda Residence Projesi kat planları

KULE A-B
6. 10. 14. 19. ve 24. KAT PLANI



KULE A-B
6. 10. 14. 19. ve 24. KAT PLANI



Şekil C.3 : (devam) Anthill Residence Projesi kat planları

KULE A
35. 36. 37. 38. ve 39. KAT PLANI



KULE A-B
35. 36. 37. 38. ve 39. KAT PLANI



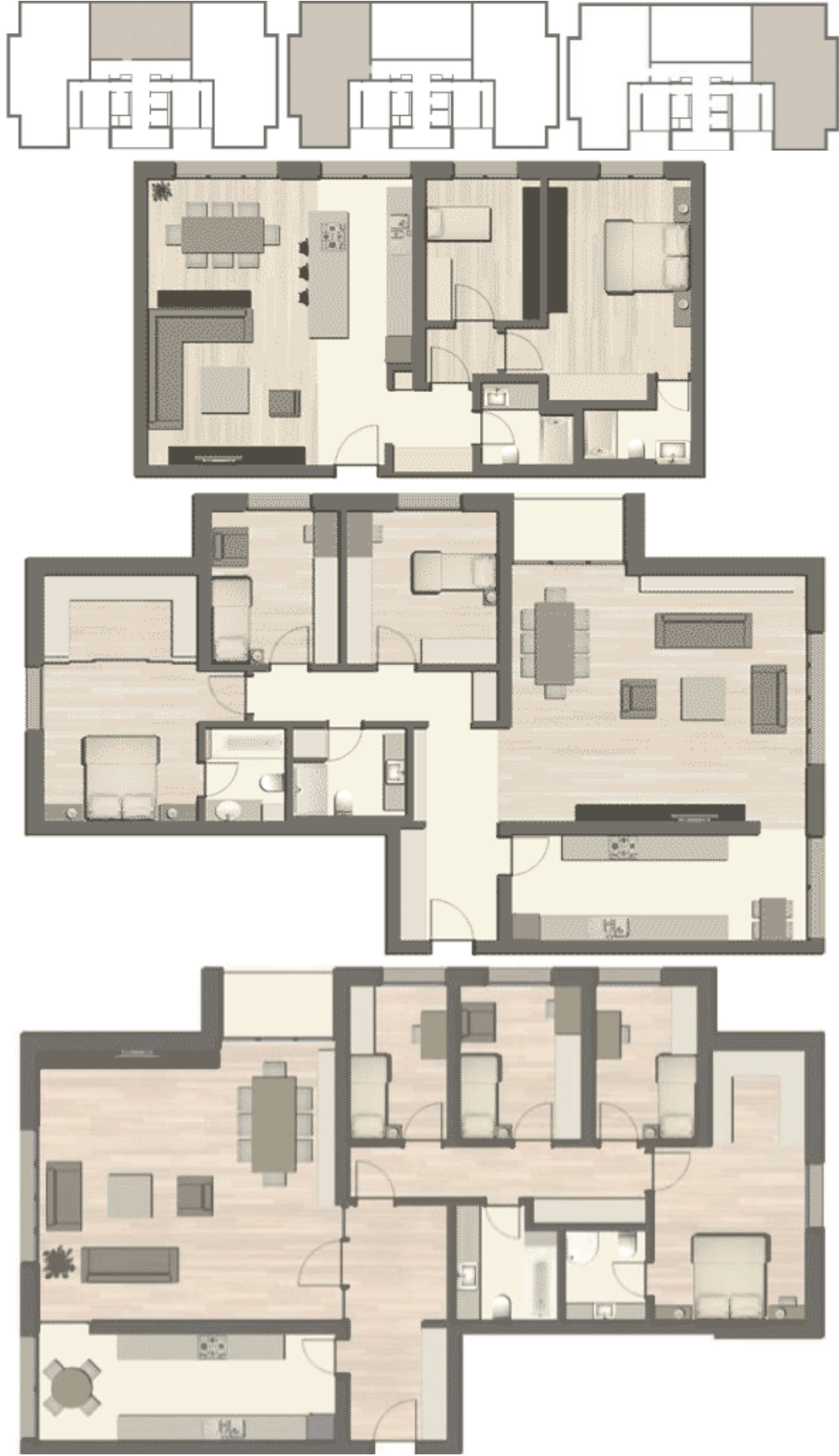
Şekil C.3 : (devam) Anthill Residence Projesi kat planları



Şekil C.4 : Canan Residence Projesi kat planları



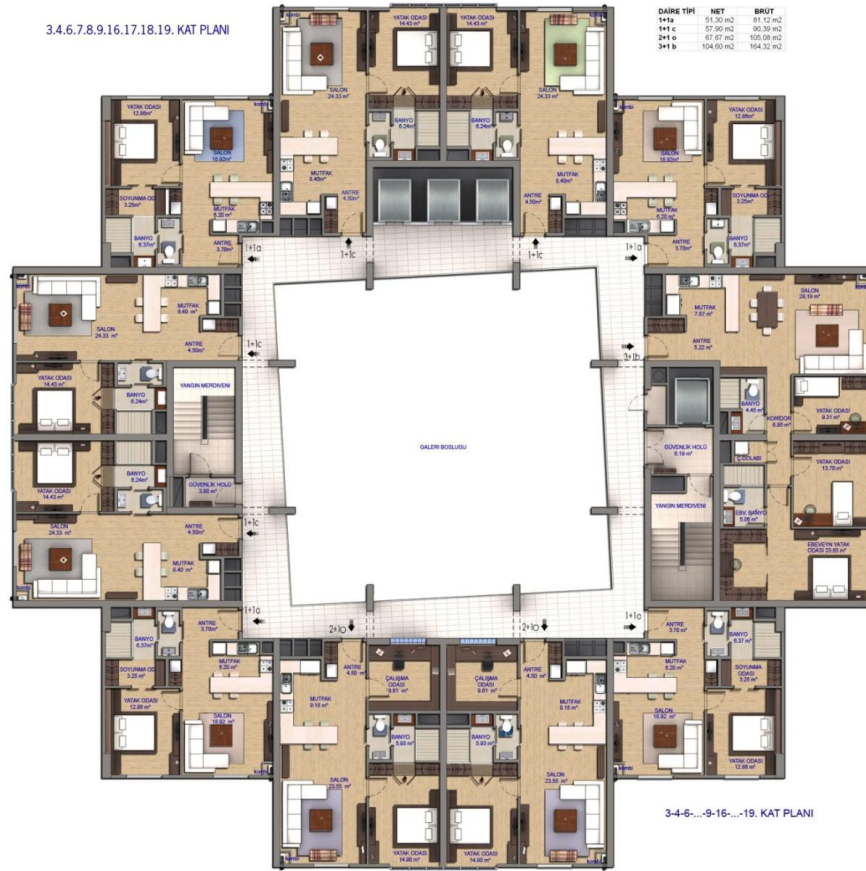
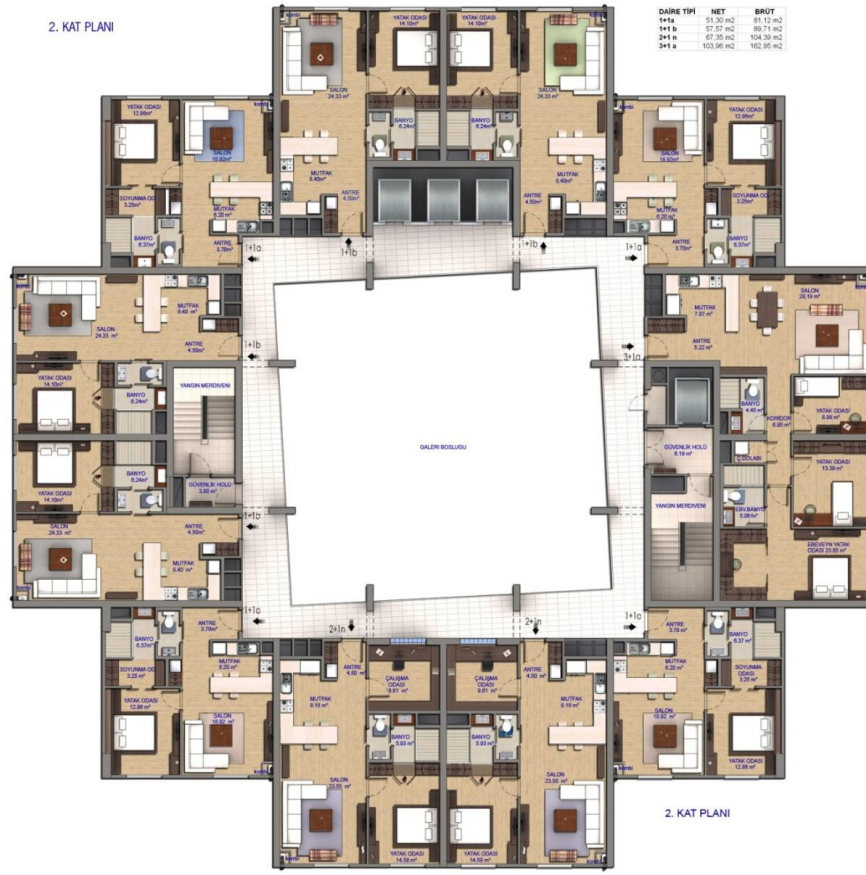
Şekil C.4 : (devam) Canan Residence Projesi kat planları



Şekil C.4 : (devam) Canan Residence Projesi kat planları



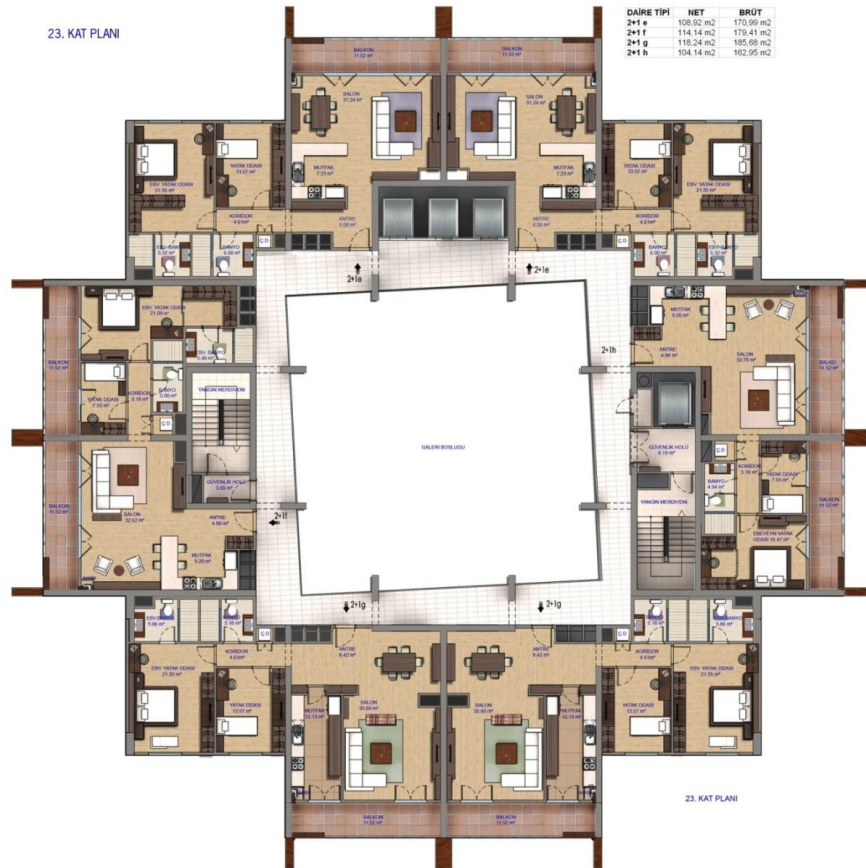
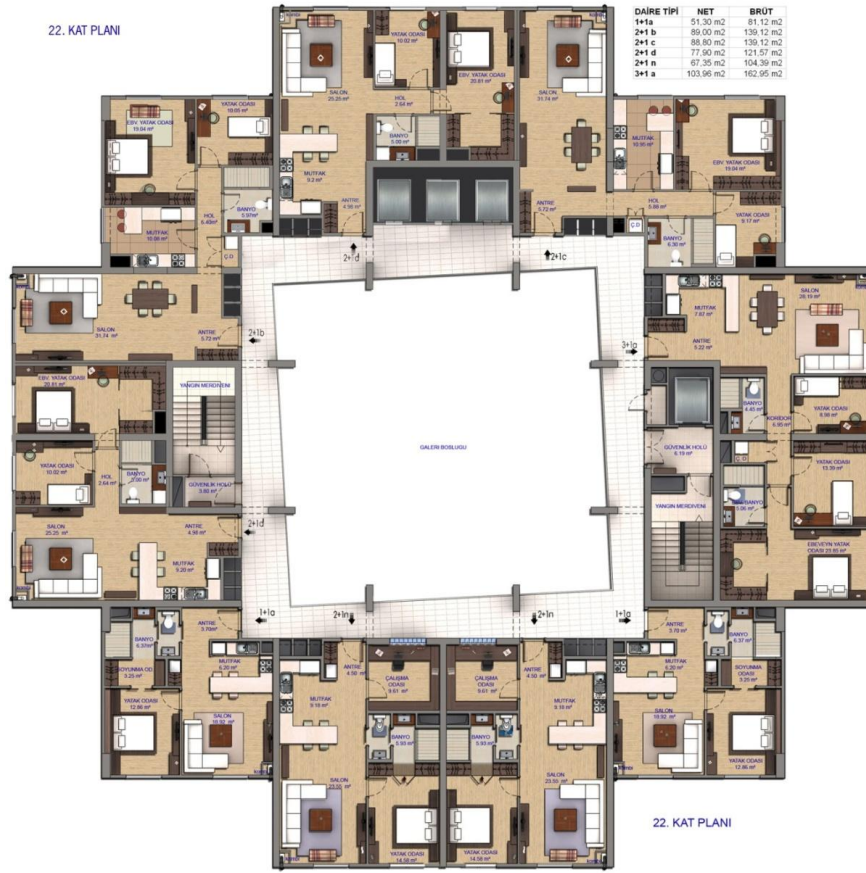
Şekil C.5 : Dilman Towers Residence Projesi kat planları



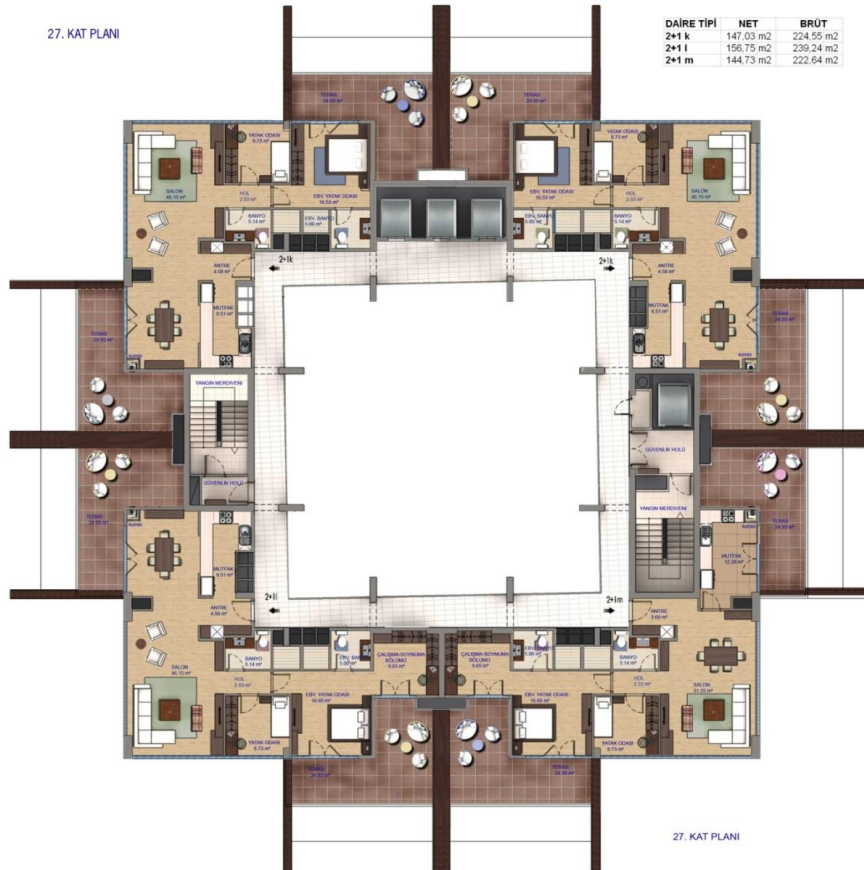
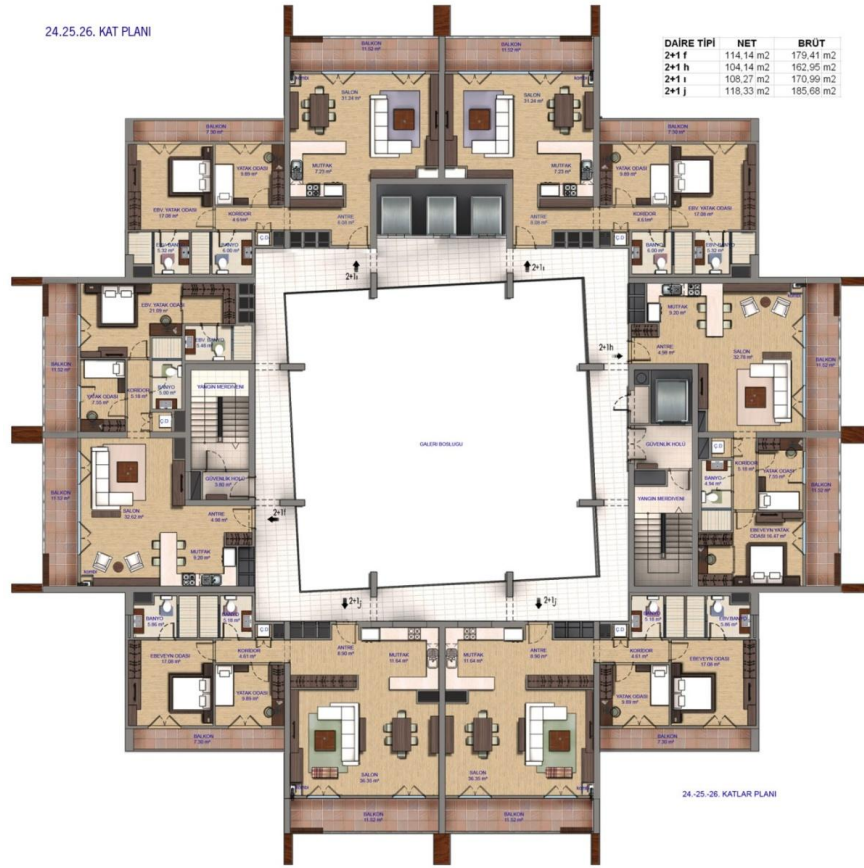
Şekil C.6 : Eltes Gold Residence Projesi kat planları



Şekil C.6 : (devam) Eltes Gold Residence Projesi kat planları



Şekil C.6 : (devam) Eltes Gold Residence Projesi kat planları



Şekil C.6 : (devam) Eltes Gold Residence Projesi kat planları



Şekil C.7 : Fantasia Elite Residence Projesi vaziyet ve kat planları

A BLOK
BAHÇE KATI

SİTE
PLANI



TİP 1 (A1)	BRÜT ALAN: 181.47 m²
SALON	33.11 m ²
MUTFAK	11.70 m ²
ANTRE	8.50 m ²
KORİDÖR	4.81 m ²
MİSAFİR WC	1.90 m ²
E. YATAK ODASI	21.09 m ²
E. BANYO	4.59 m ²
YATAK ODASI	10.90 m ²
YATAK ODASI	11.01 m ²
BANYO	6.42 m ²
BALKON	4.06 m ²
BALKON	4.27 m ²
BALKON	6.47 m ²
DEPO	5.00 m ²

TİP 1 (A2)	BRÜT ALAN: 184.40 m²
SALON	34.08 m ²
MUTFAK	13.40 m ²
ANTRE	10.47 m ²
KORİDÖR	4.93 m ²
E. YATAK ODASI	16.22 m ²
E. BANYO	3.37 m ²
YATAK ODASI	10.77 m ²
YATAK ODASI	7.56 m ²
YATAK ODASI	5.74 m ²
BANYO	4.11 m ²
BALKON	7.03 m ²
BALKON	4.27 m ²
BALKON	4.27 m ²
BALKON	4.39 m ²
DEPO	5.00 m ²



A BLOK
ZEMİN / 1.KAT / 2.KAT

SİTE
PLANI



TİP 1 (A3/A6/A9)	BRÜT ALAN: 175.89 m²
SALON	33.11 m ²
MUTFAK	11.70 m ²
ANTRE	8.50 m ²
KORİDÖR	4.81 m ²
MİSAFİR WC	1.90 m ²
E. YATAK ODASI	21.09 m ²
E. BANYO	4.59 m ²
YATAK ODASI	10.90 m ²
YATAK ODASI	11.01 m ²
BANYO	6.42 m ²
BALKON	4.06 m ²
BALKON	4.27 m ²
BALKON	6.47 m ²
DEPO	5.00 m ²

TİP 2 (A4/A7/A10)	BRÜT ALAN: 103.82 m²
SALON+MUTFAK	26.91 m ²
ANTRE	3.97 m ²
KORİDÖR	2.75 m ²
E. YATAK ODASI	14.79 m ²
YATAK ODASI	11.69 m ²
BANYO	4.55 m ²
BALKON	4.39 m ²
BALKON	4.27 m ²
DEPO	5.00 m ²

TİP 3 (A5/A8/A11)	BRÜT ALAN: 109.46 m²
SALON+MUTFAK	26.92 m ²
ANTRE	4.86 m ²
KORİDÖR	2.53 m ²
E. YATAK ODASI	15.72 m ²
YATAK ODASI	12.70 m ²
BANYO	4.51 m ²
BALKON	4.27 m ²
BALKON	7.03 m ²
DEPO	5.00 m ²



Şekil C.7 : (devam) Fantasia Elite Residence Projesi vaziyet ve kat planları

A BLOK ÇATI DUBLEKSLERİ

SİTE PLANI

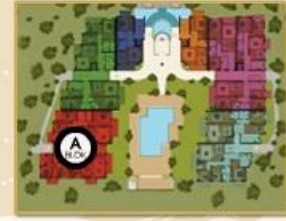


TİP 1 (A12) BRÜT ALAN 256.93 m² (+ TERASLAR)

ALT KAT	ÜST KAT
SALON 52.48m ²	E. YATAK ODASI 20.37m ²
MUTFAK 18.19m ²	E. BANYO 4.73m ²
ANİTE 8.69m ²	YATAK ODASI 12.74m ²
KORİDÖR 5.89m ²	YATAK ODASI 14.60m ²
MİSAHİR WC 2.42m ²	BANYO 7.50m ²
YATAK ODASI 9.96m ²	KORİDÖR 4.43m ²
YATAK ODASI 8.11m ²	DEPO 5.00m ²
BANYO 6.12m ²	TERAS 20.34m ²
BALKON 4.27m ²	TERAS 25.98m ²
BALKON 4.06m ²	
BALKON 6.47m ²	

TİP 2 (A13) BRÜT ALAN 151.50 m² (+ TERASLAR)

ALT KAT	ÜST KAT
SALON 26.69m ²	E. YATAK ODASI 26.69m ²
MUTFAK 9.52m ²	E. BANYO 5.59m ²
ANİTE 2.75m ²	YATAK ODASI 11.29m ²
KORİDÖR 11.29m ²	DEPO 4.55m ²
YATAK ODASI 4.55m ²	TERAS 4.27m ²
BANYO 4.27m ²	
BALKON 4.27m ²	
BALKON 4.27m ²	



B BLOK BAHÇE KATI

SİTE PLANI



TİP 1 (B11) BRÜT ALAN 233.73 m² (+ TERASLAR)

ALT KAT	ÜST KAT
SALON 42.05 m ²	E. YATAK ODASI 21.72 m ²
MUTFAK 12.76 m ²	E. BANYO 3.20 m ²
ANİTE 7.83 m ²	YATAK ODASI 11.81 m ²
KORİDÖR 7.64 m ²	YATAK ODASI 10.21 m ²
MİSAHİR WC 2.42 m ²	BANYO 6.49 m ²
YATAK ODASI 12.27 m ²	KORİDÖR 4.33 m ²
YATAK ODASI 4.59 m ²	DEPO 5.00 m ²
BANYO 5.93 m ²	TERAS 24.20 m ²
BALKON 3.26 m ²	TERAS 20.17 m ²
BALKON 6.85 m ²	

TİP 2 (B12) BRÜT ALAN 236.44 m² (+ TERASLAR)

ALT KAT	ÜST KAT
SALON 44.71 m ²	E. YATAK ODASI 19.54m ²
MUTFAK 14.31 m ²	E. BANYO 3.83m ²
ANİTE 11.84 m ²	YATAK ODASI 8.50m ²
KORİDÖR 4.66m ²	YATAK ODASI 11.01m ²
MİSAHİR WC 2.07m ²	E.BANYO 3.59m ²
YATAK ODASI 18.43m ²	KORİDÖR 2.41m ²
YATAK ODASI 6.05m ²	DEPO 5.00m ²
BANYO 4.92m ²	TERAS 59.96m ²
BALKON 4.12m ²	
BALKON 6.38m ²	



Şekil C.7 : (devam) Fantasia Elite Residence Projesi vaziyet ve kat planları

B BLOK
ZEMİN / 1.KAT / 2.KAT / 3.KAT

SİTE
PLANI



TİP 1 (B3 / B5 / B7 / B9)	BRÜT ALAN
161.50 m ²	
SALON	30.33 m ²
MUTFAK	9.40 m ²
ANTRE	7.80 m ²
KORİDOR	3.47 m ²
E. YATAK ODASI	18.47 m ²
E. BANYO	3.17 m ²
YATAK ODASI	15.14 m ²
YATAK ODASI	8.18 m ²
BANYO	5.07 m ²
BALKON	3.26 m ²
BALKON	6.55 m ²
DEPO	5.00 m ²

TİP 2 (B4 / B6 / B8 / B10)	BRÜT ALAN
174.02 m ²	
SALON	30.89 m ²
MUTFAK	9.85 m ²
ANTRE	9.09 m ²
KORİDOR	5.13 m ²
MİSAFİR WC	2.88 m ²
E. YATAK ODASI	19.20 m ²
E. BANYO	4.10 m ²
YATAK ODASI	10.83 m ²
YATAK ODASI	13.89 m ²
BANYO	5.10 m ²
BALKON	4.12 m ²
BALKON	6.38 m ²
DEPO	5.00 m ²



B BLOK
ÇATI DUBLEKSLERİ

SİTE
PLANI

ALT KAT



ÜST KAT



TİP 1 (B11)	BRÜT ALAN	233.73 m ² (+ TERASLAR)
ALT KAT		
SALON	42.05 m ²	
MUTFAK	12.76 m ²	
ANTRE	7.83 m ²	
KORİDOR	7.64 m ²	
MİSAFİR WC	2.42 m ²	
YATAK ODASI	12.27 m ²	
YATAK ODASI	4.59 m ²	
BANYO	5.93 m ²	
BALKON	3.26 m ²	
BALKON	6.85 m ²	
ÜST KAT		
E. YATAK ODASI	21.72 m ²	
E. BANYO	3.20 m ²	
YATAK ODASI	11.81 m ²	
YATAK ODASI	10.21 m ²	
BANYO	5.49 m ²	
KORİDOR	4.33 m ²	
DEPO	5.00 m ²	
TERAS	24.20 m ²	
TERAS	20.17 m ²	

TİP 2 (B12)	BRÜT ALAN	236.44 m ² (+ TERASLAR)
ALT KAT		
SALON	44.71 m ²	
MUTFAK	14.31 m ²	
ANTRE	11.84 m ²	
KORİDOR	4.46 m ²	
MİSAFİR WC	2.07 m ²	
YATAK ODASI	18.43 m ²	
YATAK ODASI	5.05 m ²	
BANYO	4.92 m ²	
BALKON	4.12 m ²	
BALKON	6.38 m ²	
ÜST KAT		
E. YATAK ODASI	19.54 m ²	
E. BANYO	3.83 m ²	
YATAK ODASI	8.56 m ²	
YATAK ODASI	11.01 m ²	
E. BANYO	3.59 m ²	
KORİDOR	2.41 m ²	
DEPO	5.00 m ²	
TERAS	59.96 m ²	



Şekil C.7 : (devam) Fantasia Elite Residence Projesi vaziyet ve kat planları

C/D BLOK
BAHÇE KATI

SİTE
PLANI



TİP 1 (C1)	
BRÜT ALAN	120.83 m²
SALON+MUTFAK	39.53 m ²
ANİTRE	4.71 m ²
E. YATAK ODASI	16.00 m ²
BANYO	5.27 m ²
BALKON	4.20 m ²
BALKON	6.72 m ²
DEPO	5.00 m ²

TİP 1 (D1)	
BRÜT ALAN	120.83 m²
SALON+MUTFAK	39.53 m ²
ANİTRE	4.71 m ²
E. YATAK ODASI	16.00 m ²
BANYO	5.27 m ²
BALKON	4.20 m ²
BALKON	6.72 m ²
DEPO	5.00 m ²



C/D BLOK
ZEMİN

SİTE
PLANI



TİP 1 (C2)	
BRÜT ALAN	120.83 m²
SALON+MUTFAK	39.53 m ²
ANİTRE	4.71 m ²
E. YATAK ODASI	16.00 m ²
BANYO	5.27 m ²
BALKON	4.20 m ²
BALKON	6.72 m ²
DEPO	5.00 m ²

TİP 1 (D2)	
BRÜT ALAN	120.83 m²
SALON+MUTFAK	39.53 m ²
ANİTRE	4.71 m ²
E. YATAK ODASI	16.00 m ²
BANYO	5.27 m ²
BALKON	4.20 m ²
BALKON	6.72 m ²
DEPO	5.00 m ²



Şekil C.7 : (devam) Fantasia Elite Residence Projesi vaziyet ve kat planları

C/D BLOK
1.KAT/2.KAT/3.KAT

SİTE
PLANI



TİP 1 (C3/C5/C7 - D3/D5/D7)
BRÜT ALAN 106.49 m²

SALON+MUTFAK	36.11 m ²
ANTRE	4.71 m ²
E. YATAK ODASI	16.00 m ²
BANYO	5.27 m ²
BALKON	4.20 m ²
BALKON	6.72 m ²
DEPO	5.00 m ²

TİP 2 (C4/C6/C8 - D4/D6/D8)
BRÜT ALAN 103.60 m²

SALON+MUTFAK	36.11 m ²
ANTRE	4.71 m ²
E. YATAK ODASI	16.00 m ²
BANYO	5.27 m ²
BALKON	4.20 m ²
BALKON	5.87 m ²
DEPO	5.00 m ²



C/D BLOK
ÇATI DUBLEKSLERİ

SİTE
PLANI

ALT KAT



ÜST KAT



TİP 1 (C9/D9)
BRÜT ALAN 170.40 m² (+ TERASLARI)

ALT KAT	
SALON	25.59 m ²
MUTFAK	6.20 m ²
ANTRE	10.88 m ²
MİSAFİR WC	2.55 m ²
YATAK ODASI	11.07 m ²
BALKON	4.20 m ²
BALKON	6.72 m ²

ÜST KAT	
E. YATAK ODASI	21.60 m ²
E. BANYO	3.26 m ²
YATAK ODASI	11.72 m ²
BANYO	4.50 m ²
KORIDOR	2.20 m ²
DEPO	5.00 m ²
TERAS	6.88 m ²
TERAS	9.16 m ²

TİP 2 (C10/D10)
BRÜT ALAN 166.20 m² (+ TERASLARI)

ALT KAT	
SALON	25.59 m ²
MUTFAK	6.20 m ²
ANTRE	10.88 m ²
MİSAFİR WC	2.55 m ²
YATAK ODASI	11.07 m ²
BALKON	4.20 m ²
BALKON	5.87 m ²

ÜST KAT	
E. YATAK ODASI	21.60 m ²
E. BANYO	3.26 m ²
YATAK ODASI	11.72 m ²
BANYO	4.50 m ²
KORIDOR	2.20 m ²
DEPO	5.00 m ²
TERAS	8.56 m ²
TERAS	8.16 m ²



Şekil C.7 : (devam) Fantasia Elite Residence Projesi vaziyet ve kat planları

E BLOK
BAHÇE KATI

SİTE
PLANI



TİP 1 (E1) BRÜT ALAN	131.62 m2
SALON	29.30 m2
MUTFAK	6.84 m2
ANİTE	0.08 m2
KORİDÖR	5.63 m2
E. YATAK ODASI	18.51 m2
E. BANYO	3.61 m2
YATAK ODASI	10.98 m2
BANYO	4.50 m2
BALKON	5.66 m2
DEPO	5.00 m2

TİP 2 (E2) BRÜT ALAN	137.17 m2
SALON	24.80 m2
MUTFAK	9.12 m2
ANİTE	7.32 m2
KORİDÖR	6.41 m2
E. YATAK ODASI	15.42 m2
E. BANYO	3.46 m2
YATAK ODASI	13.04 m2
YATAK ODASI	5.68 m2
BANYO	4.69 m2
BALKON	4.29 m2
BALKON	4.56 m2
DEPO	5.00 m2

TİP 3 (E3) BRÜT ALAN	149.06 m2
SALON	30.70 m2
MUTFAK	8.92 m2
ANİTE	8.29 m2
KORİDÖR	4.12 m2
E. YATAK ODASI	15.98 m2
E. BANYO	3.17 m2
YATAK ODASI	11.25 m2
YATAK ODASI	7.16 m2
BANYO	4.67 m2
BALKON	2.75 m2
BALKON	6.86 m2
DEPO	5.00 m2



E BLOK
ZEMİN / 1.KAT / 2.KAT / 3.KAT

SİTE
PLANI



TİP 1 (E4 / E7 / E10 / E13) BRÜT ALAN	131.32 m2
SALON	29.30 m2
MUTFAK	6.84 m2
ANİTE	0.08 m2
KORİDÖR	5.63 m2
E. YATAK ODASI	18.51 m2
E. BANYO	3.61 m2
YATAK ODASI	10.98 m2
BANYO	4.50 m2
BALKON	5.66 m2
DEPO	5.00 m2

TİP 2 (E5 / E8 / E11 / E14) BRÜT ALAN	144.52 m2
SALON	28.11 m2
MUTFAK	12.25 m2
ANİTE	7.32 m2
KORİDÖR	6.41 m2
E. YATAK ODASI	15.42 m2
E. BANYO	3.46 m2
YATAK ODASI	13.04 m2
YATAK ODASI	5.68 m2
BANYO	4.69 m2
BALKON	4.20 m2
BALKON	4.56 m2
DEPO	5.00 m2

TİP 3 (E6 / E9 / E12 / E15) BRÜT ALAN	153.12 m2
SALON	30.70 m2
MUTFAK	11.56 m2
ANİTE	6.29 m2
KORİDÖR	4.12 m2
E. YATAK ODASI	15.85 m2
E. BANYO	3.55 m2
YATAK ODASI	10.38 m2
YATAK ODASI	7.16 m2
BANYO	4.67 m2
BALKON	2.75 m2
BALKON	6.86 m2
DEPO	5.00 m2



Şekil C.7 : (devam) Fantasia Elite Residence Projesi vaziyet ve kat planları

E BLOK ÇATI DUBLEKSLERİ

SİTE
PLANI



TİP 1 (E4 / E7 / E10 / E13) BRÜT ALAN 131.32 m²	TİP 2 (E5 / E8 / E11 / E14) BRÜT ALAN 144.52 m²	TİP 3 (E6/E9/E12/E15) BRÜT ALAN 163.12 m²
SALON 29.30 m ²	SALON 28.11 m ²	SALON 30.70 m ²
MUTFAK 6.84 m ²	MUTFAK 12.25 m ²	MUTFAK 11.50 m ²
ANTRE 0.08 m ²	ANTRE 7.32 m ²	ANTRE 8.29 m ²
KORİDÖR 5.63 m ²	KORİDÖR 6.41 m ²	KORİDÖR 4.12 m ²
E. YATAK ODASI 18.51 m ²	E. YATAK ODASI 15.42 m ²	E. YATAK ODASI 15.85 m ²
E. BANYO 3.61 m ²	E. BANYO 3.46 m ²	E. BANYO 3.55 m ²
YATAK ODASI 10.18 m ²	YATAK ODASI 13.04 m ²	YATAK ODASI 10.38 m ²
BANYO 4.50 m ²	YATAK ODASI 5.68 m ²	YATAK ODASI 7.16 m ²
BALKON 5.66 m ²	BANYO 4.69 m ²	BANYO 4.67 m ²
DEPO 5.00 m ²	BALKON 4.20 m ²	BALKON 2.75 m ²
	BALKON 4.56 m ²	BALKON 6.86 m ²
	DEPO 5.00 m ²	DEPO 5.00 m ²



F BLOK BAHÇE KATI

SİTE
PLANI



TİP 1 (F1) BRÜT ALAN 175.52 m²	TİP 2 (F2) BRÜT ALAN 177.75 m²
SALON 31.39 m ²	SALON 32.97 m ²
MUTFAK 10.12 m ²	MUTFAK 12.43 m ²
ANTRE 6.33 m ²	ANTRE 7.40 m ²
KORİDÖR 6.77 m ²	KORİDÖR 3.96 m ²
E. YATAK ODASI 18.09 m ²	E. YATAK ODASI 21.58 m ²
E. BANYO 3.76 m ²	E. BANYO 4.05 m ²
YATAK ODASI 10.89 m ²	YATAK ODASI 13.09 m ²
YATAK ODASI 8.96 m ²	YATAK ODASI 13.72 m ²
YATAK ODASI 4.83 m ²	BANYO 5.73 m ²
BANYO 4.52 m ²	BALKON 4.20 m ²
BALKON 4.27 m ²	BALKON 6.86 m ²
BALKON 4.27 m ²	DEPO 5.00 m ²
BALKON 6.36 m ²	
DEPO 5.00 m ²	



Şekil C.7 : (devam) Fantasia Elite Residence Projesi vaziyet ve kat planları

F BLOK
ZEMİN/1.KAT/2.KAT

SİTE
PLANI



TİP 1 (F3/F6/F9)	BRÜT ALAN
97.08 m ²	
SALON+MUTFAK	26.51 m ²
ANİTRE	4.70 m ²
KORİDÖR	2.88 m ²
E. YATAK ODASI	13.03 m ²
YATAK ODASI	7.58 m ²
BANYO	4.05 m ²
BALKON	4.27 m ²
BALKON	4.27 m ²
DEPO	5.00 m ²

TİP 2 (F4/F7/F10)	BRÜT ALAN
115.22 m ²	
SALON+MUTFAK	28.19 m ²
ANİTRE	6.37 m ²
E. YATAK ODASI	19.34 m ²
YATAK ODASI	12.05 m ²
BANYO	4.44 m ²
BALKON	4.27 m ²
BALKON	6.36 m ²
DEPO	5.00 m ²

TİP 3 (F5/F8/F11)	BRÜT ALAN
174.66 m ²	
SALON	32.97 m ²
MUTFAK	12.43 m ²
ANİTRE	7.40 m ²
KORİDÖR	3.96 m ²
E. YATAK ODASI	21.58 m ²
E. BANYO	4.05 m ²
YATAK ODASI	13.09 m ²
YATAK ODASI	13.72 m ²
BANYO	5.73 m ²
BALKON	4.20 m ²
BALKON	6.86 m ²
DEPO	5.00 m ²



F BLOK
ÇATI DUBLEKSLERİ

SİTE
PLANI



ALT KAT



ÜST KAT

TİP 1 (F12)	BRÜT ALAN
143.00 m ² (+ TERAS)	
ALT KAT	
SALON+MUTFAK	25.03 m ²
ANİTRE	3.16 m ²
KORİDÖR	2.88 m ²
YATAK ODASI	13.03 m ²
YATAK ODASI	7.58 m ²
BANYO	4.05 m ²
BALKON	4.27 m ²
BALKON	4.27 m ²
ÜST KAT	
E. YATAK ODASI	13.09 m ²
E. BANYO	4.37 m ²
YATAK ODASI	9.42 m ²
KORİDÖR	1.51 m ²
DEPO	5.00 m ²
TERAS	35.00 m ²

BRÜT ALAN	166.73 m ² (+ TERAS)
ALT KAT	
SALON	33.80 m ²
MUTFAK	10.64 m ²
ANİTRE	7.81 m ²
MİSAFİR WC	2.34 m ²
YATAK ODASI	11.67 m ²
BALKON	4.27 m ²
BALKON	6.36 m ²
ÜST KAT	
E. YATAK ODASI	17.90 m ²
YATAK ODASI	9.66 m ²
BANYO	3.58 m ²
KORİDÖR	4.40 m ²
DEPO	5.00 m ²
TERAS	32.59 m ²



Şekil C.7 : (devam) Fantasia Elite Residence Projesi vaziyet ve kat planları



RESIDENCE 12A ONE BEDROOM

NET \ NET 98 m²
BRÜT \ GROSS 120 m²

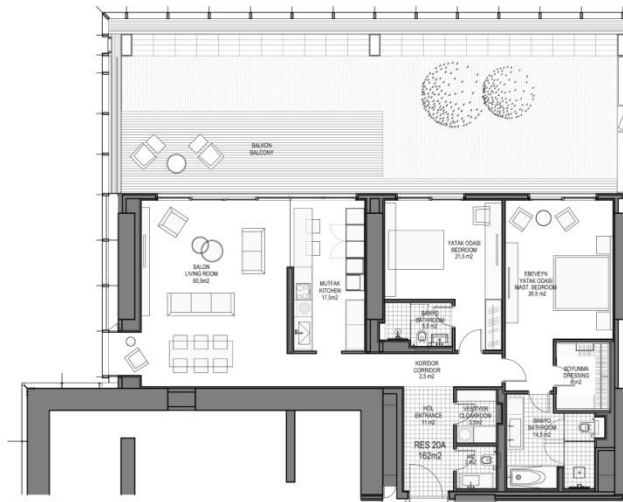
1 ODA + 1 SALON
1 BEDROOM + 1 LIVING ROOM



RESIDENCE 12B ONE BEDROOM

NET \ NET 98 m²
BRÜT \ GROSS 120 m²

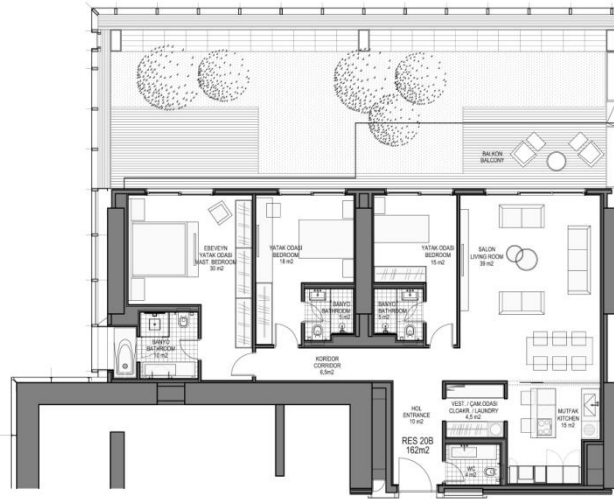
1 ODA + 1 SALON
1 BEDROOM + 1 LIVING ROOM



RESIDENCE 20A TWO BEDROOM SUITE

NET \ NET 162 m²
BRÜT \ GROSS 200 m²

2 ODA + 1 SALON
2 BEDROOM + 1 LIVING ROOM



RESIDENCE 20B THREE BEDROOM

NET \ NET 162 m²
BRÜT \ GROSS 200 m²

3 ODA + 1 SALON
3 BEDROOM + 1 LIVING ROOM



RESIDENCE 20A TWO BEDROOM SUITE

NET \ NET 162 m²
BRÜT \ GROSS 200 m²

2 ODA + 1 SALON
2 BEDROOM + 1 LIVING ROOM



RESIDENCE 25A TWO BEDROOM

NET \ NET 211 m²
BRÜT \ GROSS 255 m²

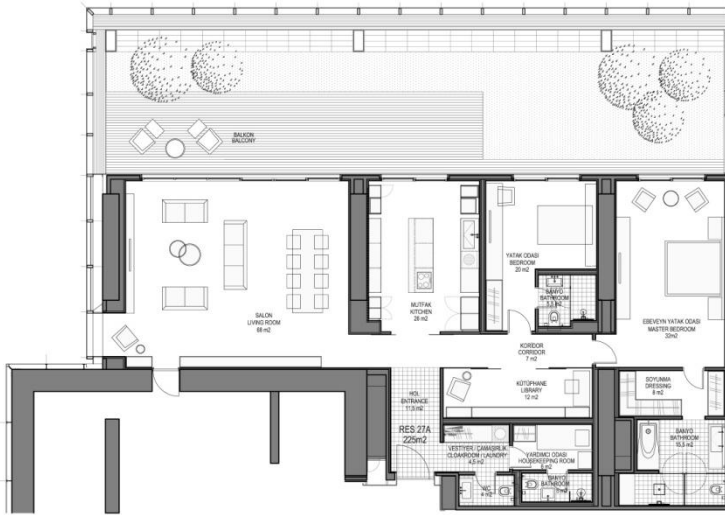
2 ODA + 1 SALON
1 YARDIMCI ODASI
2 BEDROOM + 1 LIVING ROOM
1 HOUSEKEEPING ROOM



RESIDENCE 25B THREE BEDROOM

NET \ NET 211 m²
BRÜT \ GROSS 255 m²

3 ODA + 1 SALON
1 YARDIMCI ODASI
3 BEDROOM + 1 LIVING ROOM
1 HOUSEKEEPING ROOM



RESIDENCE 27A TWO BEDROOM

NET \ NET 225 m²
BRÜT \ GROSS 270 m²

2 ODA + 1 SALON
1 KÜTÜPHANE + 1 YARDIMCI ODASI
2 BEDROOM + 1 LIVING ROOM
1 LIBRARY + 1 HOUSEKEEPING ROOM



RESIDENCE 27B THREE BEDROOM

NET \ NET 220 m²
BRÜT \ GROSS 270 m²

3 ODA + 1 SALON + 1 YARDIMCI ODASI
3 BEDROOM + 1 LIVING ROOM
1 HOUSEKEEPING ROOM



RESIDENCE 32B THREE BEDROOM

NET \ NET 260 m²
BRÜT \ GROSS 320 m²
3 ODA + 1 SALON + 1 MULTİMEDYA
1 YARDIMCI ODASI
2 BEDROOM + 1 LIVING ROOM + 1 MULTİMEDYA
1 HOUSEKEEPING ROOM



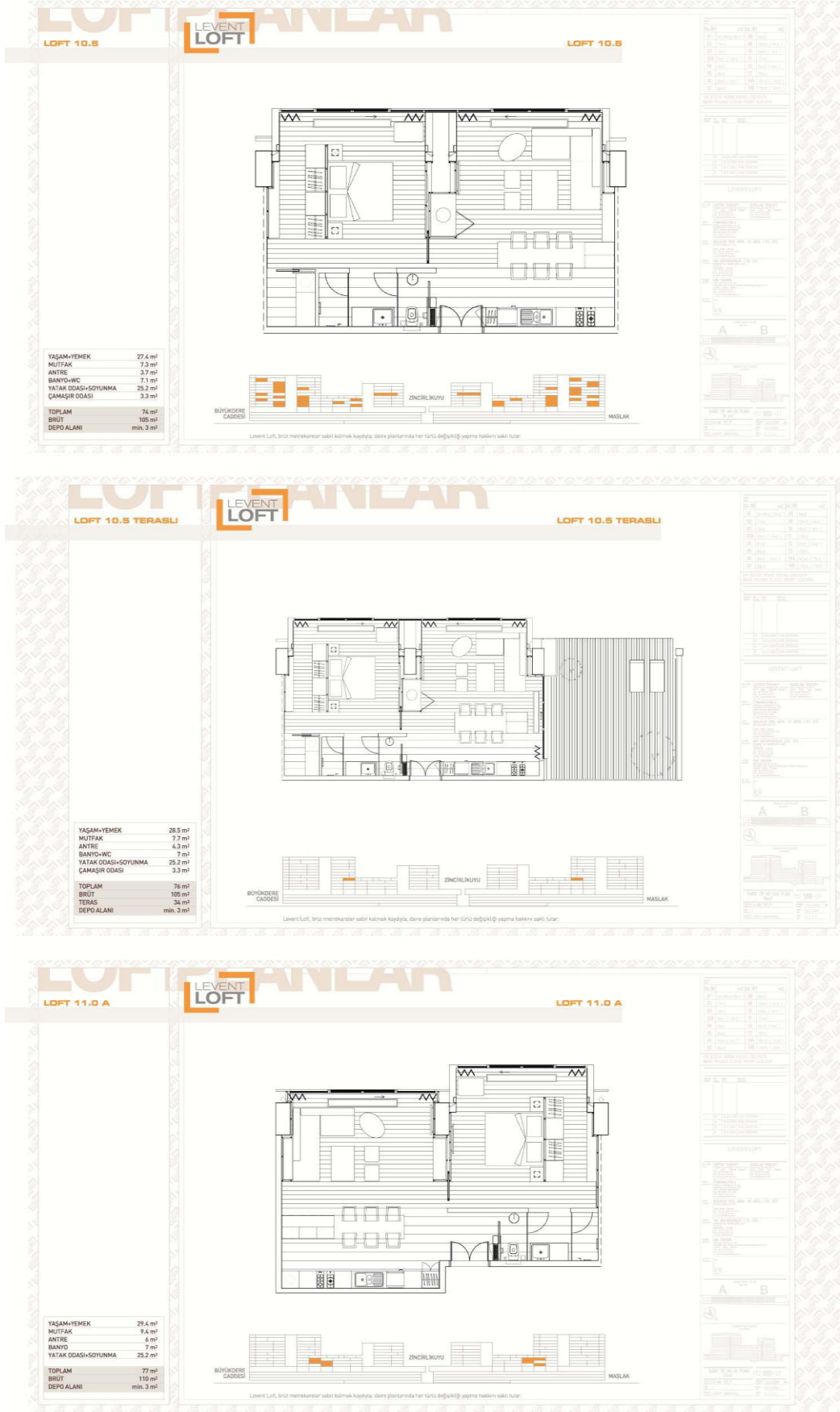
RESIDENCE 55 FIVE BEDROOM

NET \ NET 480 m²
BRÜT \ GROSS 550 m²
5 ODA + 1 SALON
1 HOBI ODASI + 1 KÜTÜPHANE
5 BEDROOM + 1 LIVING ROOM
1 HOBBY ROOM + 1 LIBRARY

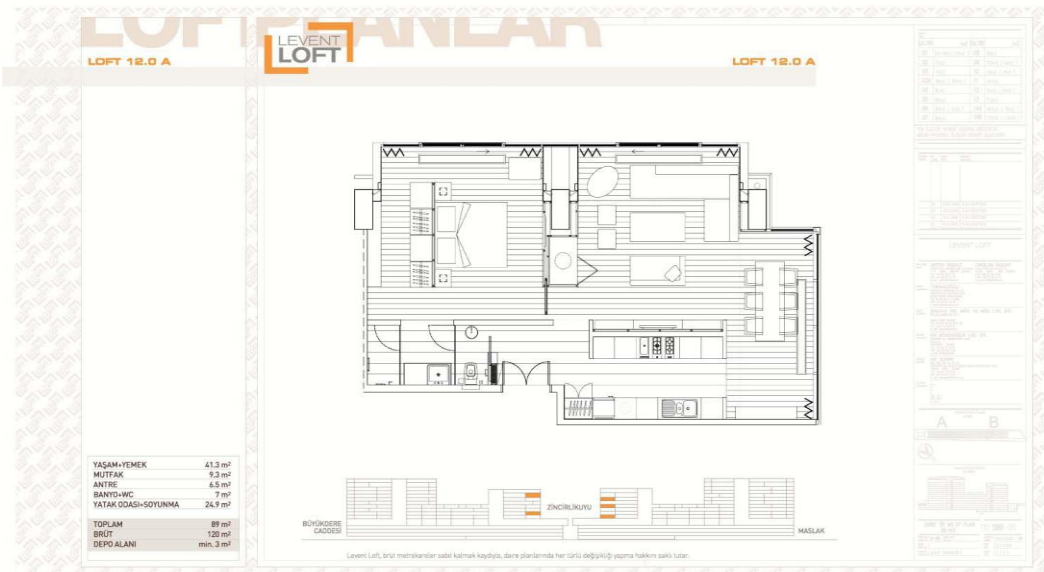
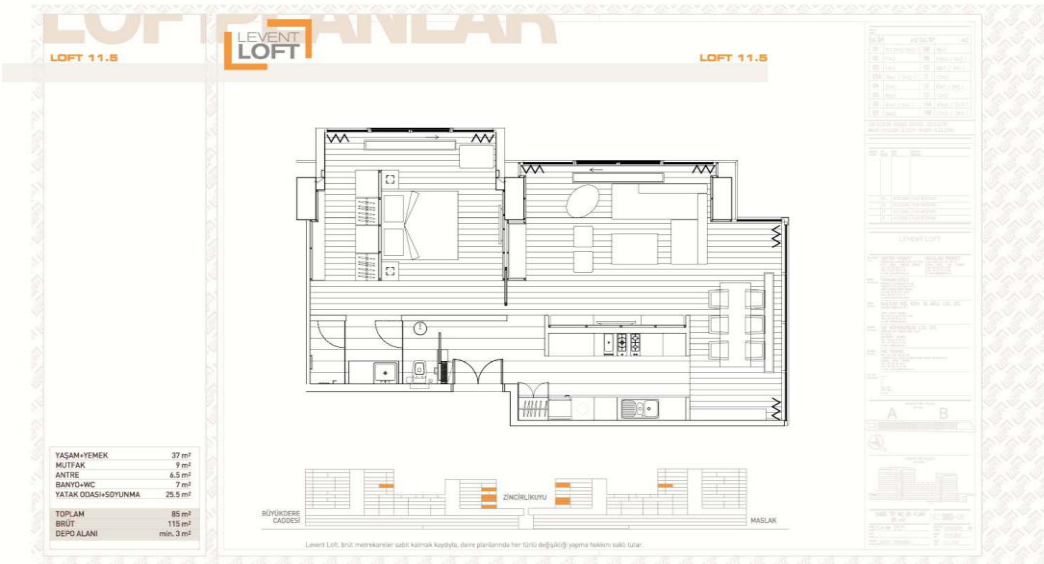


RESIDENCE DOUBLE SIDE TWO BEDROOM

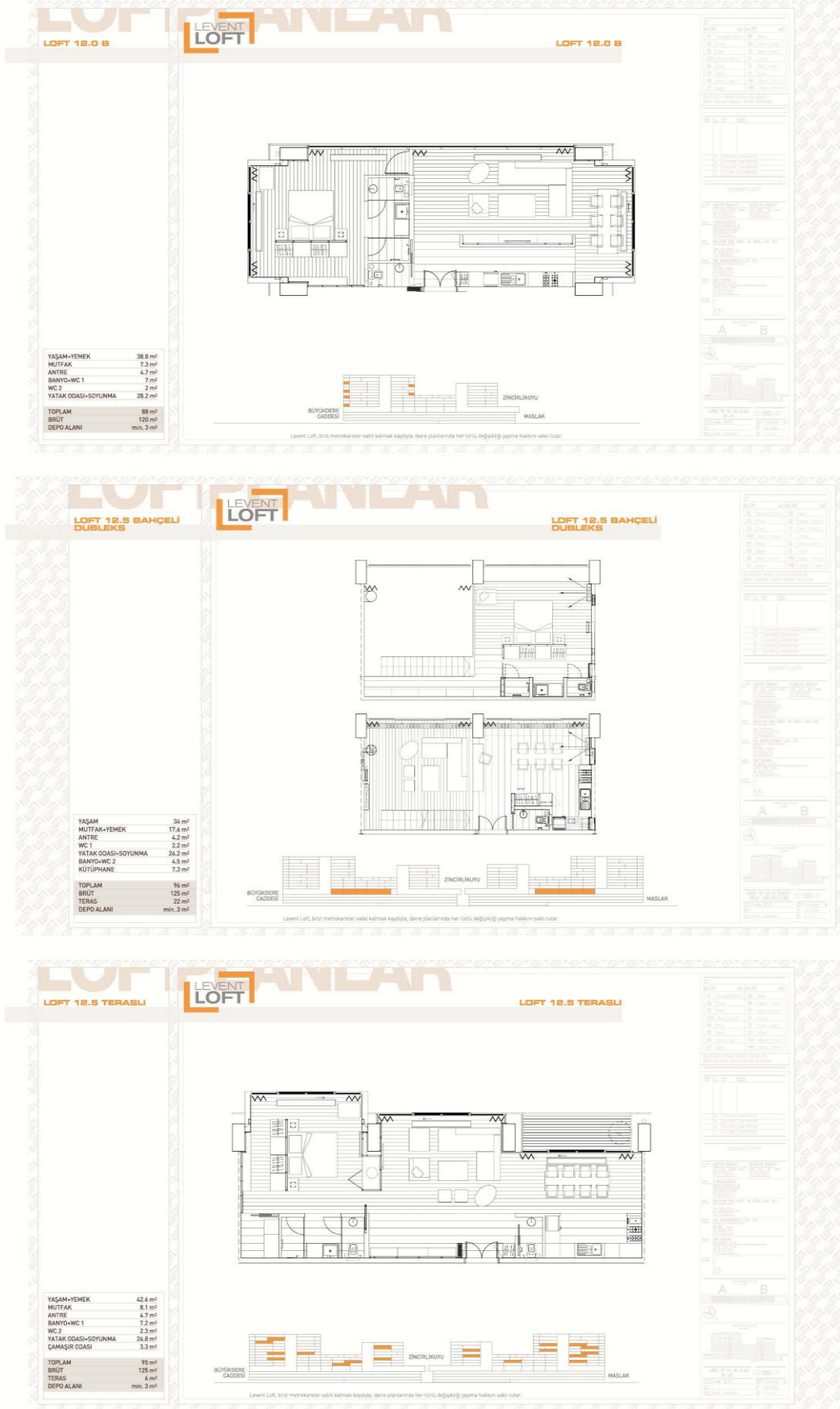
NET \ NET 219 m²
BRÜT \ GROSS 270 m²
2 ODA + 1 SALON + 1 YARDIMCI ODASI
2 BEDROOM + 1 LIVING ROOM + 1 HOUSEKEEPING ROOM



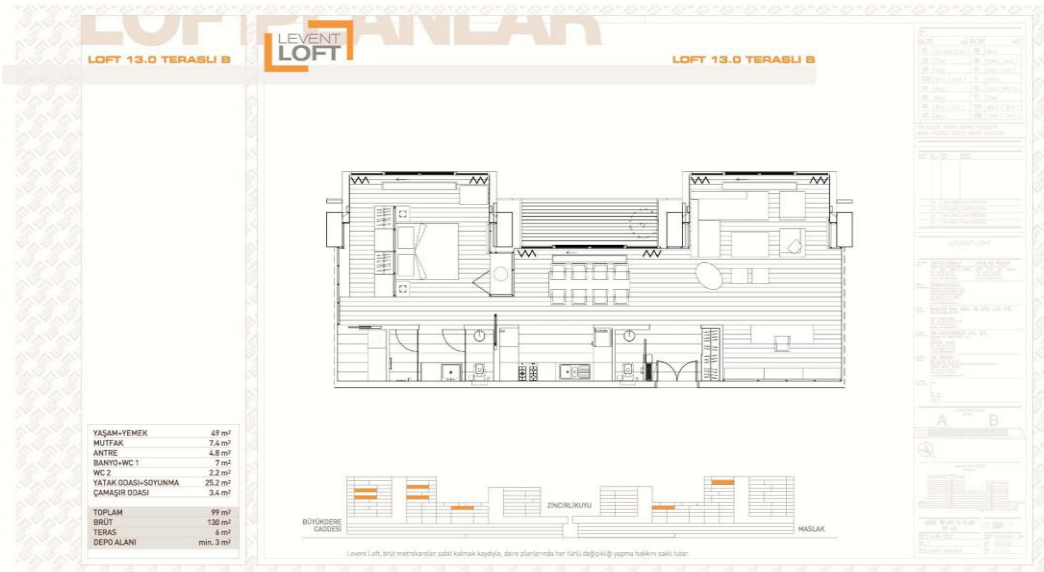
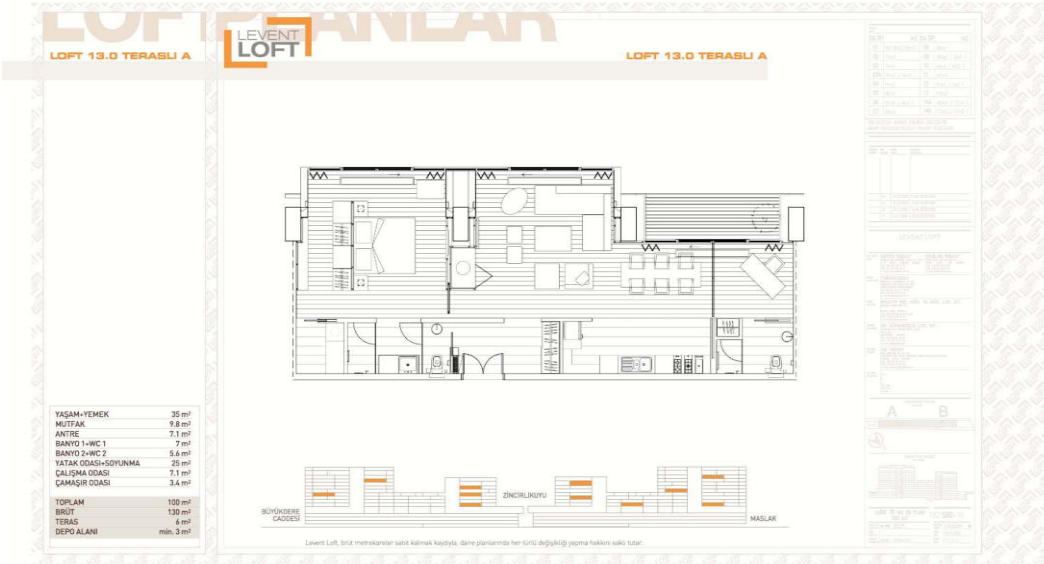
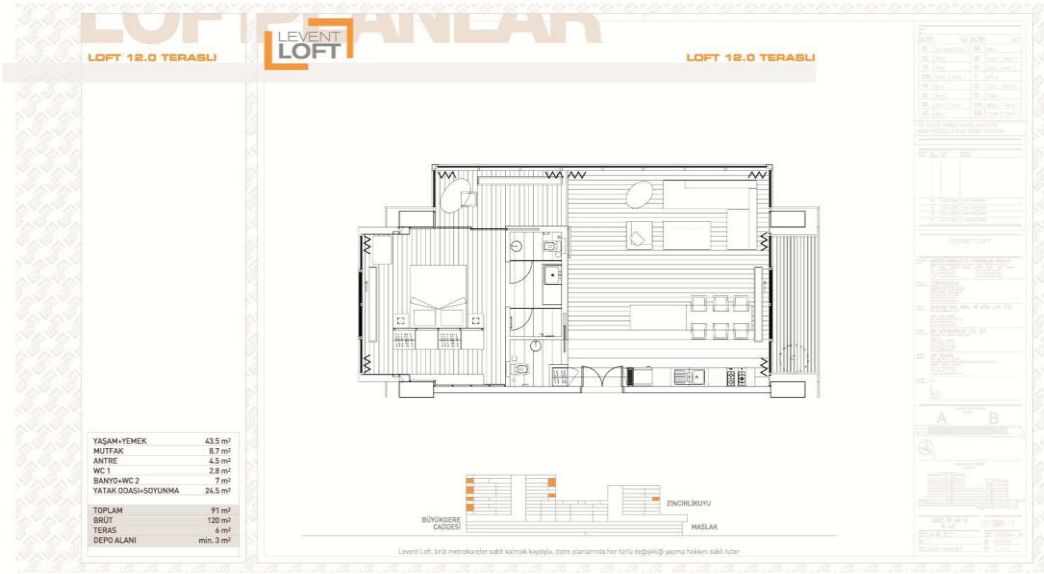
Şekil C.9 : Levent Loft Projesi kat planları



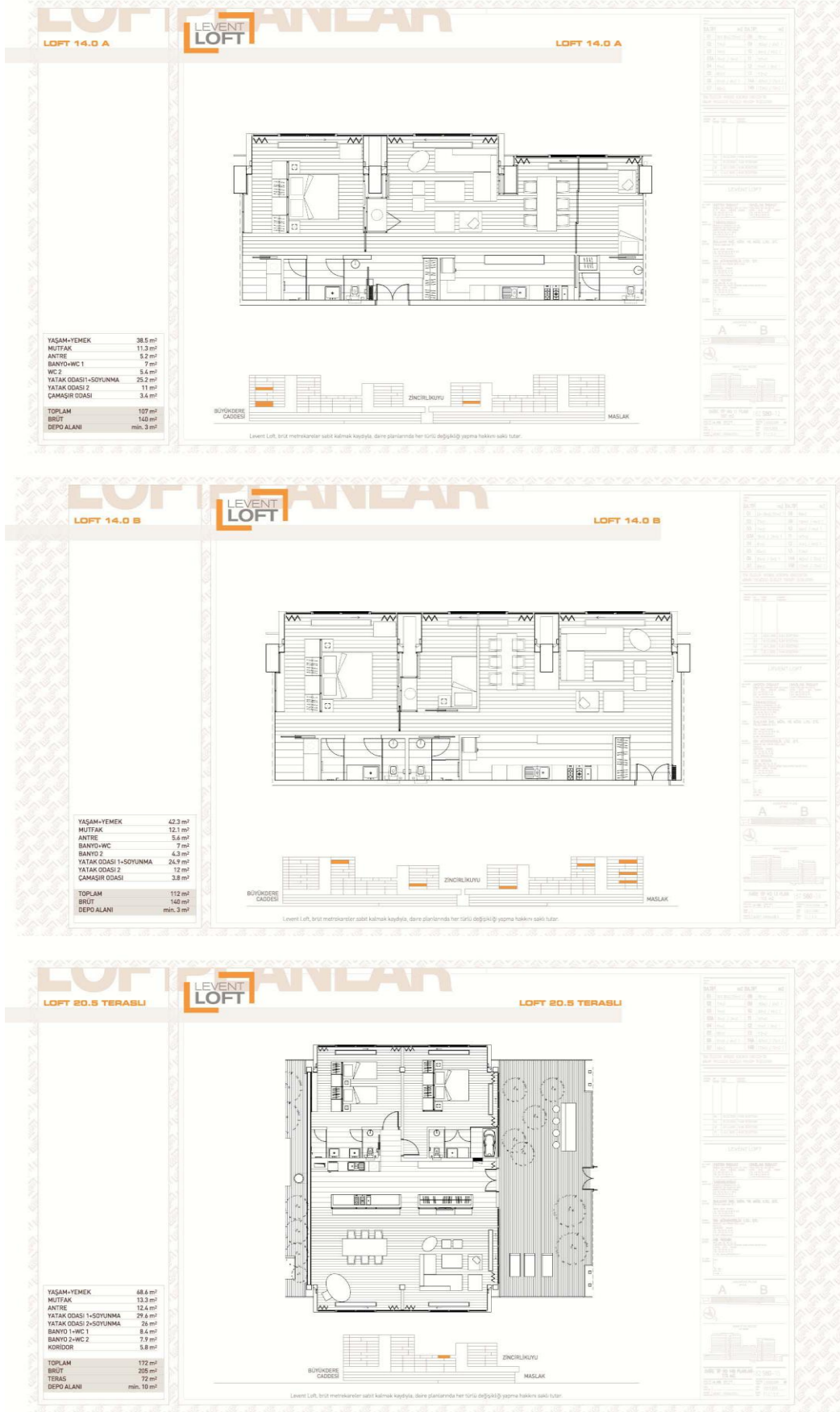
Şekil C.9 : (devam) Levent Loft Projesi kat planları



Şekil C.9 : (devam) Levent Loft Projesi kat planları



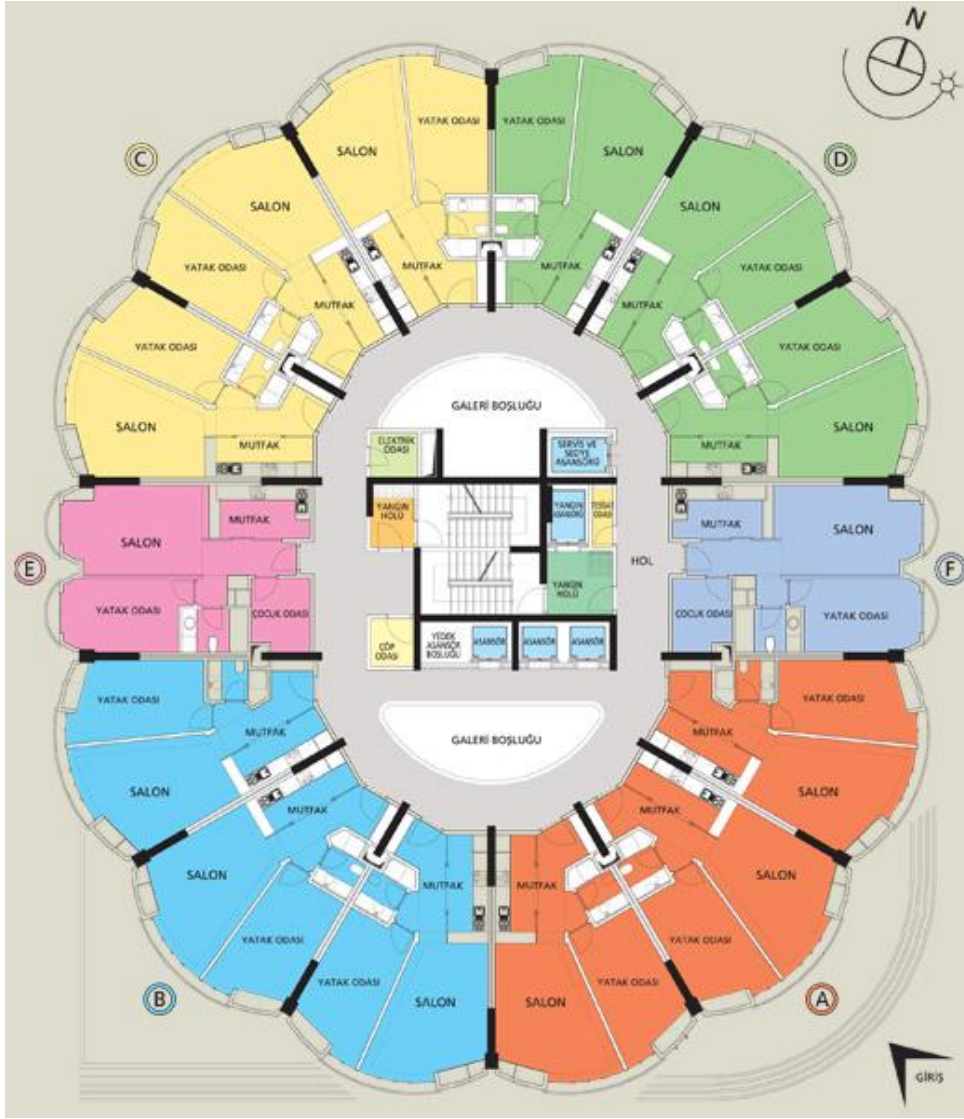
Şekil C.9 : (devam) Levent Loft Projesi kat planları



Şekil C.9 : (devam) Levent Loft Projesi kat planları



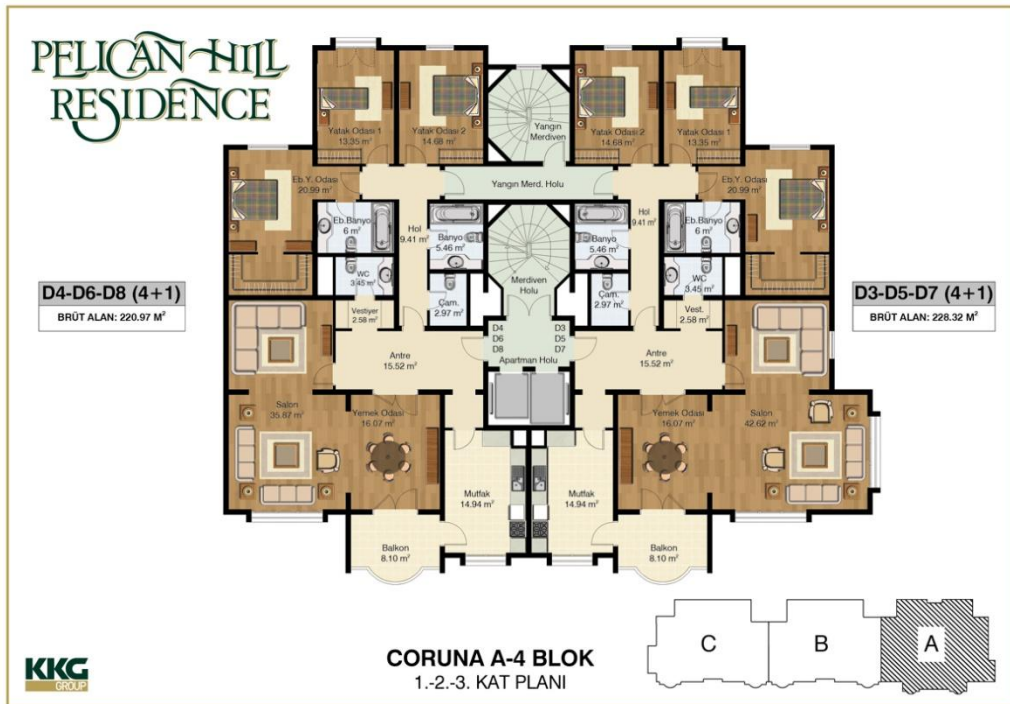
Şekil C.9 : (devam) Levent Loft Projesi kat planları



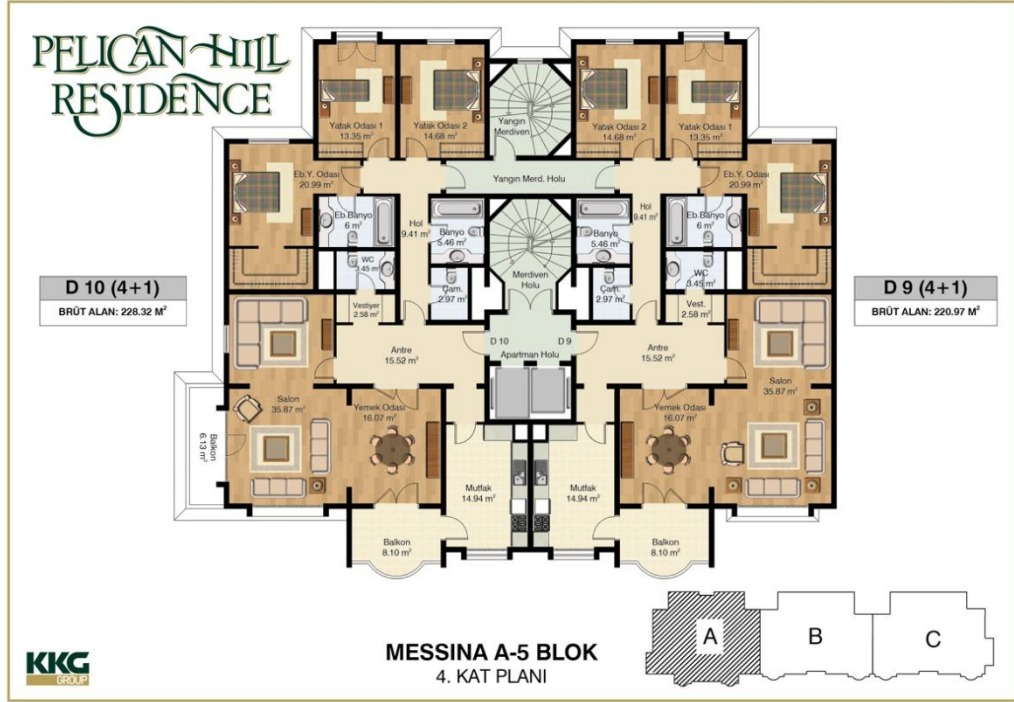
Şekil C.10 : Papatya Residence Projesi kat planları



Şekil C.10 : (devam) Papatya Residence Projesi kat planları



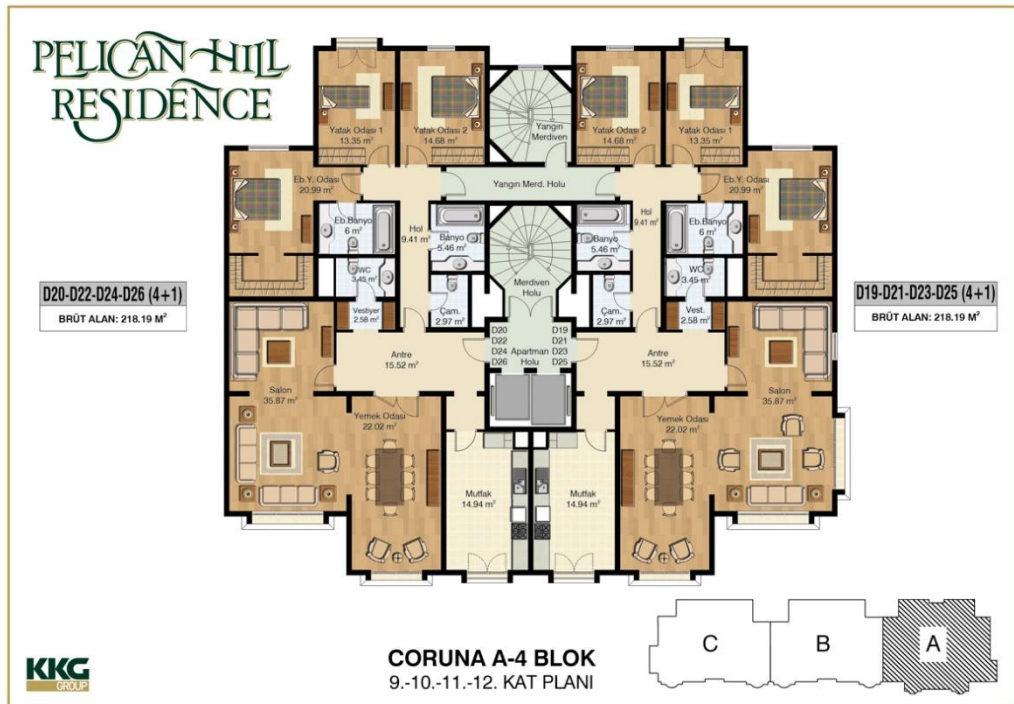
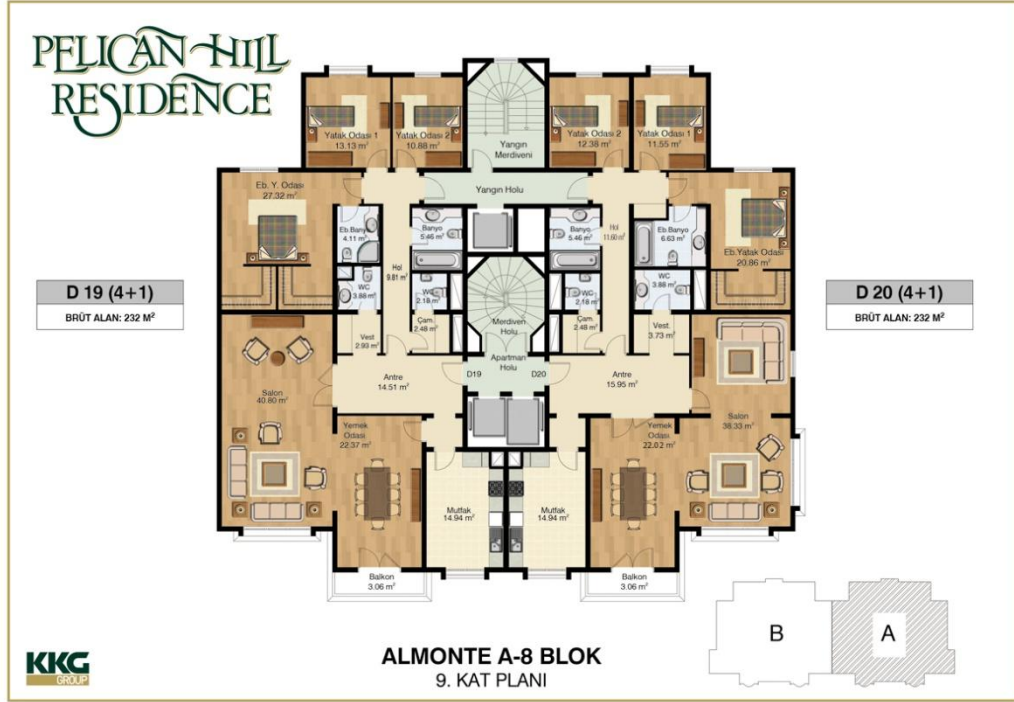
Şekil C.11 : Pelican Hill Residence Projesi kat planları



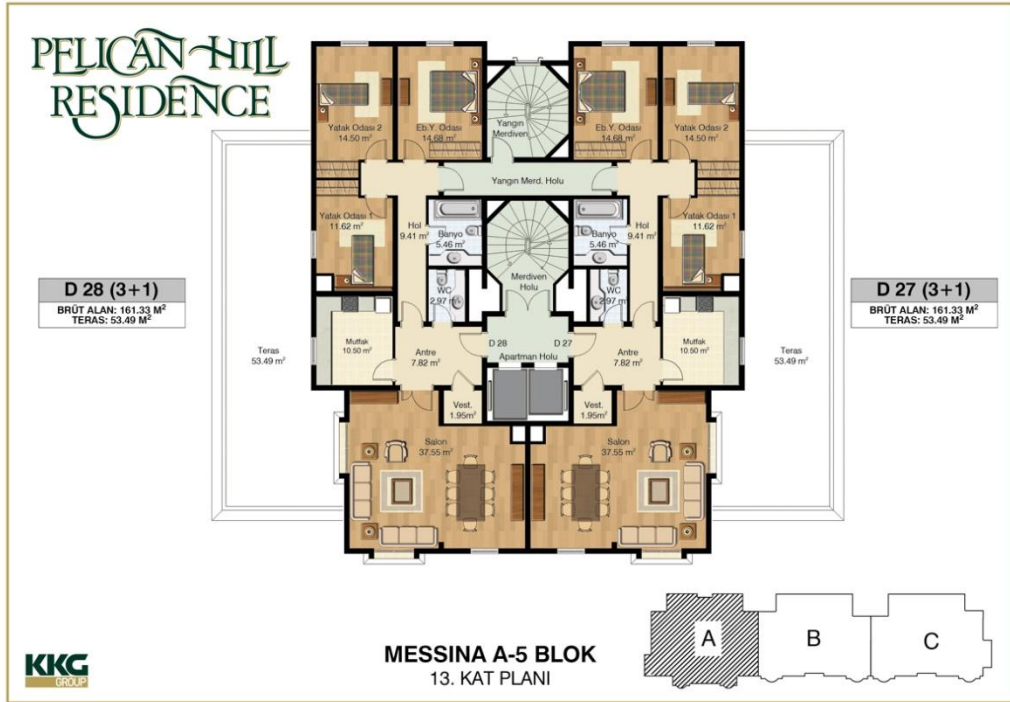
Şekil C.11 : (devam) Pelican Hill Residence Projesi kat planları



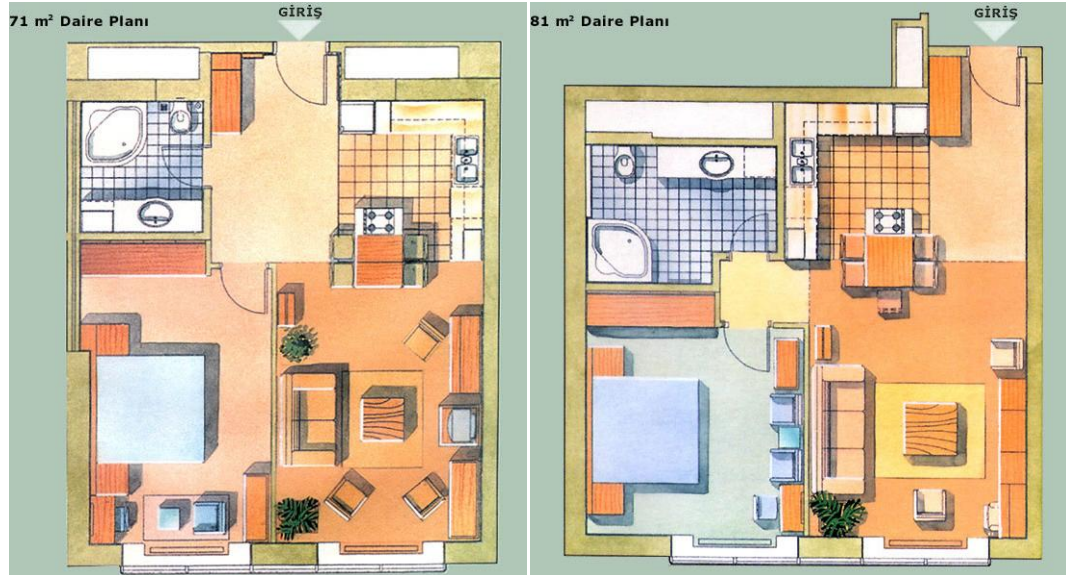
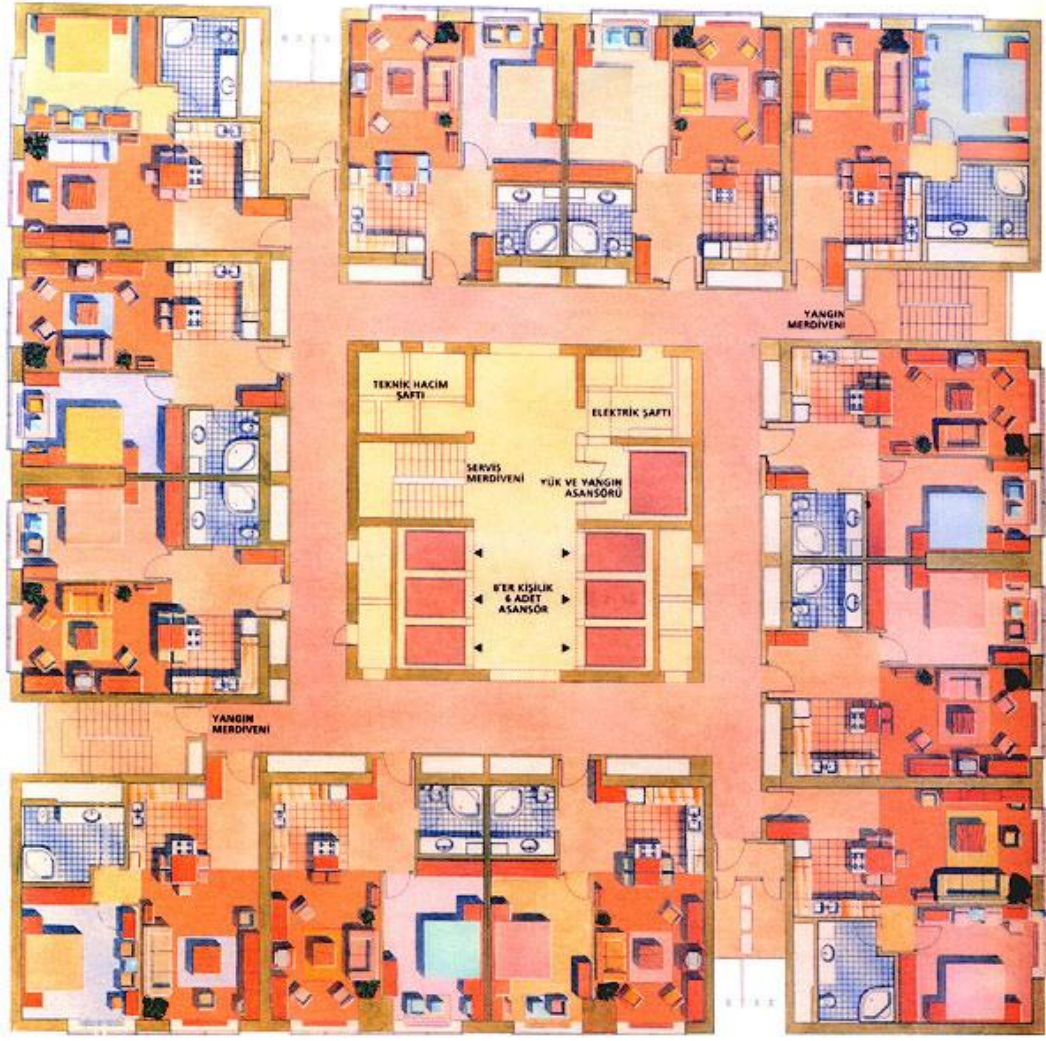
Şekil C.11 : (devam) Pelican Hill Residence Projesi kat planları



Şekil C.11 : (devam) Pelican Hill Residence Projesi kat planları



Şekil C.11 : (devam) Pelican Hill Residence Projesi kat planları



Şekil C.12 : Polat Tower Residence Projesi kat planları



Şekil C.13 : Trump Towers Projesi kat planları



Şekil C.13 : (devam) Trump Towers Projesi kat planları



Şekil C.13 : (devam) Trump Towers Projesi kat planları



Şekil C.14 : Varyap Meridian Projesi vaziyet ve kat planları



Şekil C.14 : (devam) Varyap Meridian Projesi vaziyet ve kat planları



Şekil C.14 : (devam) Varyap Meridian Projesi vaziyet ve kat planları

EK D

LEED 2009 for New Construction and Major Renovations Project Checklist

Sustainable Sites (26 Possible Points)

- ☐ Prerequisite 1 Construction Activity Pollution Prevention (Required)
- ☐ Credit 1 Site Selection (1 points)
- ☐ Credit 2 Development Density and Community Connectivity (5 points)
- ☐ Credit 3 Brownfield Redevelopment (1 point)
- ☐ Credit 4.1 Alternative Transportation—Public Transportation Access (6 points)
- ☐ Credit 4.2 Alternative Transportation—Bicycle Storage and Changing Rooms (1 point)
- ☐ Credit 4.3 Alternative Transportation—Low-Emitting and Fuel-Efficient Vehicles (3 points)
- ☐ Credit 4.4 Alternative Transportation—Parking Capacity (2 points)
- ☐ Credit 5.1 Site Development—Protect or Restore Habitat (1 point)
- ☐ Credit 5.2 Site Development—Maximize Open Space (1 point)
- ☐ Credit 6.1 Stormwater Design—Quantity Control (1 point)
- ☐ Credit 6.2 Stormwater Design—Quality Control (1 point)
- ☐ Credit 7.1 Heat Island Effect—Nonroof (1 point)
- ☐ Credit 7.2 Heat Island Effect—Roof (1 point)
- ☐ Credit 8 Light Pollution Reduction (1 point)

Water Efficiency (10 Possible Points)

- ☐ Prerequisite 1 Water Use Reduction (Required)
- ☐ Credit 1 Water Efficient Landscaping (2-4 points)
- ☐ Credit 2 Innovative Wastewater Technologies (2 points)
- ☐ Credit 3 Water Use Reduction (2-4 points)

Energy and Atmosphere (35 Possible Points)

- ☐ Prerequisite 1 Fundamental Commissioning of Building Energy Systems (Required)
- ☐ Prerequisite 2 Minimum Energy Performance (Required)
- ☐ Prerequisite 3 Fundamental Refrigerant Management (Required)
- ☐ Credit 1 Optimize Energy Performance (1–19 points)
- ☐ Credit 2 On-site Renewable Energy (1–7 points)
- ☐ Credit 3 Enhanced Commissioning (2 points)
- ☐ Credit 4 Enhanced Refrigerant Management (2 points)
- ☐ Credit 5 Measurement and Verification (3 points)
- ☐ Credit 6 Green Power (2 points)

Materials and Resources (14 Possible Points)

- ☐ Prerequisite 1 Storage and Collection of Recyclables (Required)
- ☐ Credit 1.1 Building Reuse—Maintain Existing Walls, Floors and Roof (1-3 points)
- ☐ Credit 1.2 Building Reuse—Maintain Existing Interior Nonstructural Elements (1 point)
- ☐ Credit 2 Construction Waste Management (1-2 points)
- ☐ Credit 3 Materials Reuse (1-2 points)
- ☐ Credit 4 Recycled Content (1-2 points)
- ☐ Credit 5 Regional Materials (1-2 points)
- ☐ Credit 6 Rapidly Renewable Materials (1 point)
- ☐ Credit 7 Certified Wood (1 point)

Indoor Environmental Quality (15 Possible Points)

- ☐ Prerequisite 1 Minimum Indoor Air Quality Performance (Required)
- ☐ Prerequisite 2 Environmental Tobacco Smoke (ETS) Control (Required)
- ☐ Credit 1 Outdoor Air Delivery Monitoring (1 point)
- ☐ Credit 2 Increased Ventilation (1 point)

- ☐ Credit 3.1 Construction Indoor Air Quality Management Plan—During Construction (1 point)
- ☐ Credit 3.2 Construction Indoor Air Quality Management Plan—Before Occupancy (1 point)
- ☐ Credit 4.1 Low-Emitting Materials—Adhesives and Sealants (1 point)
- ☐ Credit 4.2 Low-Emitting Materials—Paints and Coatings (1 point)
- ☐ Credit 4.3 Low-Emitting Materials—Flooring Systems (1 point)
- ☐ Credit 4.4 Low-Emitting Materials—Composite Wood and Agrifiber Products (1 point)
- ☐ Credit 5 Indoor Chemical and Pollutant Source Control (1 point)
- ☐ Credit 6.1 Controllability of Systems—Lighting (1 point)
- ☐ Credit 6.2 Controllability of Systems—Thermal Comfort (1 point)
- ☐ Credit 7.1 Thermal Comfort—Design (1 point)
- ☐ Credit 7.2 Thermal Comfort—Verification (1 point)
- ☐ Credit 8.1 Daylight and Views—Daylight (1 point)
- ☐ Credit 8.2 Daylight and Views—Views (1 point)

Innovation in Design (6 Possible Points)

- ☐ Credit 1 Innovation in Design (1-5 points)
- ☐ Credit 2 LEED Accredited Professional (1 point)

Regional Priority (4 Possible Points)

- ☐ Credit 1 Regional Priority (1-4 points)

ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad: Ender Çerçi

Doğum Yeri ve Tarihi: Denizli 1975

Adres: Albayrak GYO A.Ş. Altunizade Mh. Atıf Bey Sk. 8/4
Koşuyolu İstanbul TÜRKİYE
endercerci@gmail.com

Lisans Üniversitesi: Mimar Sinan Üniversitesi

Yayın Listesi:

- Çerçi, E., Ergönül, S., 2007: İnşaat Şirketlerinin Gelişimi Açısından Kalite Yönetim Sisteminin Değerlendirilmesi. 4. İnşaat Yönetimi Kongresi – TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, 30-31 Ekim 2007 İstanbul, Türkiye
- Çerçi, E., 2006: Design and Implementation of Quality Management System-ISO 9001:2000 for Construction Companies. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Mimarlık A.B.D. Yapım Proje Yönetimi Programı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, Türkiye.
- Erkmen, E., Tosun, Ç., Kotas, P., Çerçi, E., 1998: Viyana. *Yapı*, Vol.196, 03/1998, s. 57