

ÖNSÖZ

Yüksek lisans eğitimim ve tez çalışmam boyuncaengin bilgisi, değerli görüş ve fikirleri ile bana yol gösteren, yakın ilgisini, her türlü yardım ve desteğini benden esirgemeyen değerli danışmanım Prof. Dr. Nur ESİN'e sonsuz teşekkürlerimi sunmak isterim.

Ayrıca, bu çalışmama değerli fikirleri ile önemli katkılarda bulunan Prof. Dr. Ahsen ÖZSOY ve Prof. Dr. Oya PAKDİL'e teşekkürlerimi sunarım.

İlgi ve desteklerini gördüğüm arkadaşlarıma ve tüm hayatım boyunca maddi ve manevi desteklerini esirgemeyerek her zaman yaptıklarımın arkasında olan annem Aysel SAYGICI, babam Sadettin SAYGICI, ablam Saycan KANYILMAZ ve tüm aileme sonsuz teşekkür ederim.

Ocak 2004

H. Seymen SAYGICI

İÇİNDEKİLER

TABLO LİSTESİ	v
ŞEKİL LİSTESİ	vi
ÖZET	viii
SUMMARY	x
1. GİRİŞ	1
2. ENDÜSTRİ DEVRİMİ SONRASI KONUT KAVRAMINDAKİ DEĞİŞİMLER	4
2.1. Endüstri Devrimi Öncesi Konut	4
2.2. Endüstri Devrimi ve Yarattığı Kentsel Dönüşüm	5
2.3. Konut Kavramındaki Değişime Etki Eden Faktörler	6
2.3.1. Konut işlevinin değişimi	6
2.3.2. Toplumdaki sınıfsal farklılaşmalar	7
2.3.3. Konut ve yerleşmeler ile ilgili yasal düzenlemeler	8
2.4. Endüstri Devrimi Sonrası Konut Kavramındaki Yenilikler	9
2.5. Bölüm Sonucu	13
3. TÜRKİYE'DE KONUTUN GELİŞİMİ VE KONUT POLİTİKALARI	14
3.1. Türkiye'de Konutun Tarihsel Süreçteki Gelişimi ve Bu Süreçte İzlenen Politikalar	14
3.1.1. Cumhuriyet öncesi dönem	15
3.1.2. 1923-1950 dönemi	16
3.1.3. 1950-1980 dönemi	18
3.1.4. 1980 sonrası dönemi	22
3.2. Bölüm Sonucu	26
4. İSTANBUL'DA ÜST GELİR GRUBUNA YÖNELİK KONUT ALANLARININ OLUŞUM SÜRECİ VE BUNA ETKİ EDEN FAKTÖRLER	27
4.1. İstanbul'da Üst Gelir Grubuna Yönelik Konut Alanlarının Oluşum Süreci	27
4.2. Üst Gelir Grubu İçin Tasarlanan Konut Alanları Oluşumunda Etkin Faktörler ve Konut Karakteristikleri	30
4.2.1. Konutun yeri	30
4.2.2. Bina cinsi	33
4.2.3. Genel mimari özellikler	33
4.2.4. Konut çevresi donatım kalitesi ve peyzaj	34
4.2.5. Konut tipi ve büyüklüğü	36
4.2.6. Konut içi donatım kalitesi	37

4.3. Bölüm Sonucu	39
5. İSTANBUL'DA ÜST GELİR GRUBUNA YÖNELİK TASARLANAN KONUT ALANLARININ İNCELENMESİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ	40
5.1. İstanbul'da Üst Gelir Grubu Konut Alanlarının İncelenmesi	41
5.2. İstanbul'da Üst Gelir Grubu Konut Alanlarının İncelenmesi Sonucunda Elde Edilen Bulgular	47
5.2.1. Polat Tower Residences	47
5.2.2. Metrocity	53
5.2.3. Elit Residences	63
5.2.4. Maya Residences	70
5.2.5. Alkent 2000	77
5.2.6. İstanbul İstanbul	85
5.2.7. Marincity	93
5.2.8. Kasaba	97
5.2.9. Optimum	106
5.3. İncelenen Konut Alanlarının Karşılaştırmalı Değerlendirilmesi	113
5.3.1. Konum özellikleri	113
5.3.2. Bina cinsi ve araziye uyum	115
5.3.3. Konut dışı faaliyet alanları	117
5.3.4. Otopark durumu	119
5.3.5. Konut tip ve büyüklükleri	120
5.3.6. Konut fiyatları	122
5. SONUÇ VE TARTIŞMA	125
KAYNAKLAR	130
ÖZGEÇMİŞ	134

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 5.1. İncelenen üst gelir grubu konut alanlarına ait bulgular.....	45
Tablo 5.2. Polat Tower Residences, değerlendirme.....	51
Tablo 5.3. Metrocity değerlendirme.....	57
Tablo 5.4. Elit Residences, değerlendirme.....	66
Tablo 5.5. Maya Residences, değerlendirme.....	73
Tablo 5.6. Alkent 2000, değerlendirme.....	80
Tablo 5.7. İstanbul İstanbul, değerlendirme.....	88
Tablo 5.8. Marincity, değerlendirme.....	96
Tablo 5.9. Kasaba, değerlendirme.....	100
Tablo5.10. Optimum, değerlendirme.....	110

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 3.1 : Türkiye’de yıllık yapı üretimi (DİE İnşaat İstatistikleri).....	20
Şekil 3.2 : Türkiye’de kooperatifler kanalı ile üretimde konut tipi değişimi (İstatistik Yıllıkları; inşaat ruhsatlarına göre).....	23
Şekil 3.3 : Türkiye’de konut üretimi ve sektörlere göre dağılımı (DİE; İstatistik Yıllıkları; inşaat ruhsatlarına göre).....	24
Şekil 5.1 : İstanbul’da İncelenen Üst Gelir Grubu Konut Alanları..	46
Şekil 5.2 : Polat Tower Residences, Bina genel görünüş ve girişi.....	47
Şekil 5.3 : Polat Tower Residences, Vaziyet Planı.....	48
Şekil 5.4 : Polat Tower Residences, Salon ve Mutfak.....	49
Şekil 5.5 : Polat Tower Residences, Konut planları ve işlev şemaları.....	52
Şekil 5.6 : Metrocity, Genel görünüşler.....	53
Şekil 5.7 : Metrocity, Vaziyet Planı.....	54
Şekil 5.8 : Metrocity, Salon ve Mutfak.....	55
Şekil 5.9 : Metrocity, S ve OD tip konut plan ve işlev şemaları.....	58
Şekil 5.10 : Metrocity, F2 tip konut plan ve işlev şeması.....	59
Şekil 5.11 : Metrocity, SD tip dubleks konut plan ve işlev şemaları.....	60
Şekil 5.12 : Metrocity, D tip dubleks konut plan ve işlev şemaları.....	61
Şekil 5.13 : Metrocity, Tepe daire plan ve işlev şeması.....	62
Şekil 5.14 : Elit Residences, Genel görünüş.....	63
Şekil 5.15 : Elit Residences, Vaziyet planı.....	64
Şekil 5.16 : Elit Residences, Salon ve Yatak Odası.....	65
Şekil 5.17 : Elit Residences, B1 ve A2 tip daire plan ve işlev şemaları.....	67
Şekil 5.18 : Elit Residences, Tepe daire plan ve işlev şemaları, 29, 30. katl.	68
Şekil 5.19 : Elit Residences, Tepe daire plan ve işlev şemaları, 31, 32. katl.	69
Şekil 5.20 : Maya Residences, Vaziyet planı.....	70
Şekil 5.21 : Maya Residences, Konut blokları arasından perspektif görünüşler.....	71
Şekil 5.22 : Maya Residences, Salon ve mutfak.....	71
Şekil 5.23 : Maya Residences, PF 3-4 tipi konut plan ve işlev şemaları.....	74
Şekil 5.24 : Maya Residences, E4 tipi konut plan ve işlev şeması.....	75
Şekil 5.25 : Maya Residences, K1 ve L tipi konut plan ve işlev şemaları.....	76
Şekil 5.26 : Alkent 2000, Kentsel konum planı.....	77
Şekil 5.27 : Alkent 2000, M ve S3 tipi villara ait fotoğraflar	78
Şekil 5.28 : Alkent 2000, Marbella tipi villaya ait iç ve dış görünüşler.....	79
Şekil 5.29 : Alkent 2000, Marbella tipi villa plan ve işlev şemaları.....	81
Şekil 5.30 : Alkent 2000, Fantastica tipi villa plan ve işlev şemaları.....	82
Şekil 5.31 : Alkent 2000, Penthouse tipi dubleks konut plan ve işlev şemaları.....	83
Şekil 5.32 : Alkent 2000, Studio tipi konut plan ve işlev şemaları.....	84
Şekil 5.33 : İstanbul İstanbul, Vaziyet planı.....	85

Şekil 5.34 : İstanbul İstanbul, Yerleşimden genel görünüşler.....	86
Şekil 5.35 : İstanbul İstanbul, Salon ve mutfak.....	87
Şekil 5.36 : İstanbul İstanbul, 270G tipi konut plan ve işlev şemaları.....	89
Şekil 5.37 : İstanbul İstanbul, 243 J tipi konut plan ve işlev şemaları.....	90
Şekil 5.38 : İstanbul İstanbul, 232 K tipi konut plan ve işlev şemaları.....	91
Şekil 5.39 : İstanbul İstanbul, 79 D1 tipi konut plan ve işlev şeması.....	92
Şekil 5.40 : Marincity, Vaziyet planı.....	94
Şekil 5.41 : Marincity, Marina'ya ait çizim ve sosyal tesise ait görünüş.....	95
Şekil 5.42 : Marincity, Konut tiplerine ait fotoğraflar.....	95
Şekil 5.43 : Kasaba, Genel görünüm.....	97
Şekil 5.44 : Kasaba, Villalara ait dış görünüm.....	97
Şekil 5.45 : Kasaba, Vaziyet planı.....	98
Şekil 5.46 : Kasaba, Mutfak ve Salon.....	99
Şekil 5.47 : Kasaba, D4C tipi konut plan ve işlev şemaları.....	101
Şekil 5.48 : Kasaba, D4D tipi konut plan ve işlev şemaları.....	102
Şekil 5.49 : Kasaba, D2 tipi konut plan ve işlev şemaları.....	103
Şekil 5.50 : Kasaba, T3C tipi konut plan ve işlev şemaları.....	104
Şekil 5.51 : Kasaba, A2 ve T3A tipi konut plan ve işlev şemaları.....	105
Şekil 5.52 : Optimum, Konutlara ait genel görünüşler.....	106
Şekil 5.53 : Optimum, Salon ve kahvaltı köşesi.....	107
Şekil 5.54 : Optimum, Vaziyet planı.....	108
Şekil 5.55 : Optimum, Sosyal tesisler.....	109
Şekil 5.56 : Optimum, A tipi konut plan ve işlev şeması.....	111
Şekil 5.57 : Optimum, D tipi konut plan ve işlev şeması.....	112

ÜST GELİR GRUBUNA YÖNELİK TASARLANAN KONUT ALANLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

ÖZET

“Üst Gelir Grubuna Yönelik Tasarlanan Konut Alanlarının Değerlendirilmesi” adlı çalışma, toplumsal ve ekonomik değişimin sonucu olarak İstanbul’da ortaya çıkan yeni konut alanlarının incelenmesi ve mimariye yansıyan özelliklerinin araştırılması ve değerlendirilmesi amacıyla yapılmıştır.

Ülkemizde 1970’lerden sonra yaşanan gelişmeler ekonomik, sosyal ve kültürel alanlarda önemli değişimlere neden olur. Teknoloji devrimi ve sermayenin uluslararası çapta yeniden yapılanması bu değişimlerin en önemli sebepleri arasında yer alır. Endüstri Devrimi’nin ürünü olan ve onun damgasını taşıyan bu değişim süreci içerisinde, yaşanan üretim tarzı dönüşümü ve getirdiği yenilikler tartışılmaktadır. Tartışmalar mimarlık platformlarında, modern kent ve konut kavramları ile ortaya çıkmaktadır.

Bu bağlamda çalışmanın ikinci bölümünü, Endüstri Devrimi sonrası konut kavramının geçirdiği gelişim ve yenilenme sürecini aktaran bir tarihsel inceleme oluşturur. Çalışmanın bu ayağında, Endüstri Devrimi ve modernleşmenin konut oluşumu üzerindeki etkileri ortaya koyulmaktadır. Endüstri Devrimi sonrası, sanayileşmiş ülkelerde birtakım arayışlar sonrası ortaya çıkan yeni konut sunum modelleri, ülkemizde 1980’lerden sonra oluşum gösteren konut alanları ile benzerlikler sergilemektedir. Ayrıca, bu bölümde değişimlere neden olan faktörler ve dönem süresince yaşanan konut deneyimi üzerinde durulmuştur.

Üçüncü bölümde ise Türkiye’de konutun tarihsel gelişimi, incelenen kaynaklarda sık karşılaşılan zamansal sınıflandırma dahilinde Cumhuriyet Öncesi Dönem, 1923-1950 arası, 1950-1980 arası ve 1980 sonrası şeklinde aktarılmıştır. Her dönemde meydana gelen toplumsal, ekonomik ve siyasi gelişmeler ve bunların sonucunda karşılaşılan farklı konut sunum biçimleri, istatistik veriler ve tarihsel oluşum süreçleri ışığında ortaya koyulmaktadır. Ayrıca, süreçler içinde izlenen konut politikaları ve uygulamaları üzerinde de durulmaktadır.

Çalışmanın dördüncü bölümünde, bir önceki bölümde aktarılan Türkiye’de konut alanında yaşanan tarihsel sürece paralel olarak, İstanbul kentinde konut gelişimi, ağırlıklı olarak üst gelir grubunun konut alanları tercihlerindeki değişimler ve bu değişimlerin sebepleri incelenmiştir. Ülkemizde özellikle 1980 sonrası yaşanan toplumsal ve ekonomik değişimler sonucu İstanbul’da ortaya çıkan konut alanlarının oluşumundaki etken faktörler ve bu konut alanlarının karakteristikleri ortaya koyulmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın özgün bölümünü oluşturan beşinci bölümde, İstanbul’da son yıllarda üst gelir grubu için inşa edilmeye başlanmış konut alanlarının en önemlilerine ait araştırma bulguları ve değerlendirmeler yer almaktadır. Mimari açıdan, araştırmaya

konu olarak seçilen yerleşmeler arasında görülen başlıca değişken, bu konut alanlarının bir kısmının kent merkezlerinin yoğun bölgelerinde konumlandığı araziye düşeyde kullanarak çok katlı bir oluşum sergilemesi, diğer bir kısmının ise kent merkezine uzak alanlarda konumlandığı araziye yatayda kullanarak daha az katlı bloklar ve villalardan oluşmasıdır. Bölümün başında, yapılan araştırma ve değerlendirmenin amacı ve yöntemi özetlenmekte; değerlendirme yapılırken kullanılacak olan ilkeler açıklanmaktadır. İncelenen konut alanları ile ilgili bulgular, başlıklar altında aktarılmadan hemen önce bu konut alanlarına ait konum, semt, ulaşım, tasarımcı, yapımçı firma, yapım yılı, büyüklük, toplam inşaat alanı, otopark, yeşil alan, sosyal donatılar, konut tipi ve metrekaresi, konut içi oda ve banyo sayıları, güvenlik ve diğer teknolojik donatılar, kullanıcılar, fiyat ile ilgili bilgilerinin sunulduğu bir tablo ve konut alanlarının yerlerinin işaretlendiği İstanbul İl haritası yer almaktadır. Her konut alanı ile ilgili bulgular, kendi adlarını taşıyan başlıklar altında sunulduktan sonra ulaşılabilirlik, büyüklük, çevre ile ilişkiler, estetik değerlendirme, bina türü ve araziye uyumu, sosyal ve spor alanları, dışa açıklık, yeşil alan kullanımları, otopark durumu, konut tip ve büyüklükleri, konut fiyatları ilkeleri ile değerlendirilmektedir. Bulguların aktarılmasından sonra konut alanlarının karşılaştırmalı değerlendirilmesinin yapıldığı kısım yer almaktadır. Bu kısımda yer alan konut tipi ve büyüklükleri ile ilgili değerlendirmenin yapılmasına yardımcı olması amacı ile, incelenen konut alanlarına ait 32 farklı konut tipi seçilmiş ve bu tiplere ait kat planları, işleyiş şemaları ve mahal metrekareslerinin yer aldığı bir bölüm oluşturulmuştur.

Çalışmanın son bölümünde, incelenen konut alanlarının yapılan değerlendirme ilkeleri çerçevesinde ne durumda oldukları belirlenecek ve ortaya çıkan sonuçlar tartışılacaktır.

EVALUATION OF HOUSING ESTATES DESIGNED FOR HIGH INCOME GROUPS

SUMMARY

The architectural research of recent housing estates for high income group in İstanbul, was made to evaluate the existing housing estates due to the socio-economical changes and to determine the possible architectural innovations in these housing estates.

After 1970's, developments in our country cause important changes in social, economical and cultural fields. Technological revolution and international reorganization of the capital take place on the origin of these developments. The new notions of this period, has been discussed. Actually the discussions has been made to investigate the mentality that has been existing since the Industrial Revolution. Therefore, in the second chapter, the development period of the concept of the house after the Industrial Revolution and the effects of Industrial Revolution and modernization on housing formations are scrutinized. Also, the factors that caused these changes are examined.

In the third chapter, the development of housing in Turkey is examined chronologically in four terms. The division into terms was made due to the most important events in the whole period. The first term consist of the period before the establishment of the republic. The other terms are 1923- 1950 period, 1950-1980 period and the period from 1980 to today's'. This division allows us to observe the period clearly.

In the fourth chapter, the changes on high income groups' residential preferences in Turkey and its reasons are brought up. Besides, the characteristics of these housing estates are also studied in this chapter.

In the fifth chapter, residential areas recently constructed for high income groups are examined. From architectural point of view, the basic factor differing between these housing estates is about urban location. The first principle is to build a multi storey building by using the precious land of the city in vertical. The other principle is to locate the buildings by using the land in horizontal which are away from the city centre. These residential areas are evaluated by the basic principles of location, building types, house design varieties, social interaction areas, etc.

The last chapter implies the results of the evaluation and the discussions. As it was mentioned above, architectural innovations in these housing estates are worked out but not much have been found. It was observed that the prices and the quality of these housing estates are not in paralel. To sum up, considering that high income group is increasing due to the reorganization of the capital globally, these housing estates are thought to be built in the future.

1. GİRİŞ

Konut, tüm dünyada en yaygın kullanılan bina tipini oluşturmaktadır. Uzun yıllardan beri mimari tartışma platformlarına en sık konu olan yapı türü, konut olmuştur. Ülkemizde, 1950'lerden sonra başlayan sanayileşme sürecinin meydana getirdiği hızlı kentleşme ve nüfus artışı sonucu belirginleşen konut sorunu karşısında, eskiden beri süregelen geleneksel konut üretimi yetersiz kalmıştır. Bu gelişimler sonucu ortaya çıkan konut sorununa ilk etapta sayısal çözüm getirmek amacıyla yeni konut üretim biçimleri oluşmuş, ancak üretimin bilinçli bir planlama ile gerçekleşmemesi ve getirilen yasal çerçevelerin yetersiz kalması ya da tam anlamıyla uygulanamaması nedeniyle soruna sayısal çözüm getirememenin yanısıra bir de nitelik problemi eklenmiştir.

Bu süreçte, konut üretimine özel sektörün de dahil olduğu görülmektedir. İlk etapta, alt ve orta gelir grubuna yönelik konut üreten özel sektör, 1980 sonrası, konut alanında izlenen politikalar sonrası daha karlı bir alan olan üst gelir grubuna yönelik konut üretimine başlamıştır.

Aynı yıllarda, sermayenin uluslararası çapta yeniden yapılanması, Türk şirketlerinin yabancı ortaklar edinmesi ve iletişimde yaşanan gelişmeler ülkemizi de küreselleşme sürecine sokmuştur. Bütün bunların yanısıra, kentlerin bir hayli kalabalıklaşması ve bunun getirdiği kentsel alanlardaki sosyal ve mekansal bozulmalar, üst gelir grubunun konut alanı seçimlerinde değişikliklere yol açmıştır. Üst gelir grubunun tercih ettiği konut alanları, başta, Endüstri Devrimi sonrası batılı ülkelerde yaşanan "banliyöleşme" sürecindeki yerleşimlere benzer nitelikteki konut alanları olmuş ve bu sistem, geliştirilerek günümüze kadar gelmiştir. Ayrıca, son yıllarda, üst gelir grubunun beğenisine sunulan bir diğer alternatif ise, kentsel alanların yeniden değerlendirilmesi ile oluşturulan yoğun yapıdaki, çok katlı konut binalarıdır.

Bu çalışmada, yaşanan toplumsal, ekonomik değişimlerden en çok etkilenen kentlerimizden biri olan İstanbul'da ortaya çıkan yeni konut alanlarının incelenmesi ve mimariye yansıyan özelliklerinin araştırılması amaçlanmıştır.

Araştırmanın dayandığı temel varsayım, yeni oluşumların, ekonomik edinebilirlikleri yüksek olan üst gelir grubuna yönelik olarak tasarlanan konut yerleşmeleri ile başlayacağı ve zaman içinde genelleşerek, sahip oldukları bazı özelliklerin diğer gelir grupları için oluşturulan çevrelere de yön vereceğidir. Bu bakımdan aslında sayısal çoğunluğu olmayan bir kitleyi hedef alarak yapılan bu konut alanları, yerleşim özellikleri başta olmak üzere, çeşitli niteliklerinin, daha kalabalık kitleler için üretilen konutlarda örnek alınması nedeniyle konut alanlarının niteliksel ve mekansal değişimi ve kentsel hareketlilik üzerinde çok önemli bir rol üstlenmektedir.

İstanbul, ülkemizde yaşanan toplumsal, ekonomik ve kültürel değişimlerin merkezinde yer alan ve bu değişimlerden en çok etkilenen kentimizdir. Bu nedenle, araştırmanın mekansal kapsamı İstanbul İli olarak belirlenmiştir. Çalışmada, bahsedilen değişimlerin sonucu olarak İstanbul'da ortaya çıkan yeni oluşumda gözlemlenen iki farklı konut yerleşmesi tipi konu alınmıştır. Bunlardan ilki, kent merkezinin yeniden değerlendirilmesi ile başlayan kent merkezinde yer alan yüksek yoğunluktaki konut oluşumlarıdır. Diğer yerleşme tipi ise, şehir dışında az yoğun ve doğa ile bütünleşmiş bir yaşam arayışıyla gerçekleştirmeye başlayan konut oluşumlarıdır.

Araştırmanın konusunu oluşturan konut alanları, bahsedildiği gibi Endüstri Devrimi sonrası ortaya çıkan bazı konut sunum biçimleri ile benzer nitelikler sergilemektedirler. Konut oluşumunda bir kırılma noktası olan Endüstri Devrimi'nin bugünkü oluşumlarda büyük bir etkisi bulunmaktadır. Endüstri Devrimi sonrası, sanayileşmiş ülkelerde birtakım arayışlar sonrası ortaya çıkan yeni konut sunum modelleri, ülkemizde 1980'lerden sonra oluşum gösteren konut alanları ile benzerlikler sergilemektedir.

Türkiye'de konutun tarihsel gelişimi, incelenen kaynaklarda sık karşılaşılan zamansal sınıflandırma dahilinde Cumhuriyet Öncesi Dönem, 1923-1950 dönemi, 1950-1980 dönemi ve 1980 sonrası dönem şeklindedir. Her dönemde meydana gelen toplumsal, ekonomik ve siyasi gelişmeler, politikalar ve bunların sonucunda karşılaşılan farklı konut sunum biçimleri ortaya konmaktadır.

Türkiye'de konut alanında yaşanan tarihsel sürece paralel olarak, İstanbul kentinde konut gelişimini, ağırlıklı olarak üst gelir grubunun konut alanları tercihleri yönlendirmektedir.

İstanbul’da son yıllarda üst gelir grubu için inşa edilmeye başlanmış konut alanlarının en önemlileri bu anlamda incelenmeye değer bulunmuştur. Mimari açıdan, araştırmaya konu olarak seçilen yerleşmeler arasında görülen başlıca değişken, bu konut alanlarının bir kısmının kent merkezlerinin yoğun bölgelerinde konumlandığı araziye düşeyde kullanarak çok katlı bir oluşum sergilemesi, diğer bir kısmının ise kent merkezine uzak alanlarda konumlandığı araziye yatayda kullanarak daha az katlı bloklar ve villalardan oluşmasıdır.

Bu inceleme yoluyla gelecekteki tasarımlara yönelik projeksiyonlar yapılabileceği görülmektedir.

2. ENDÜSTRİ DEVRİMİ SONRASI KONUT KAVRAMINDAKİ DEĞİŞİMLER

Bu bölümde, konut kavramındaki değişimler ve bunları etkileyen faktörlere değinilecektir. Bölümde seçilen zaman dilimi, geleneksel anlayıştan kopuşun gerçekleşmesi ve konutun modernizasyonu sürecinde bir kırılma noktası olan Endüstri Devrimi ve sonrasdır. Bu süreçte, Endüstri Devrimi ile birlikte modernleşmenin ilk etkilerinin görüldüğü kentler mekan olarak seçilmiştir. İzlenecek yöntem, birim olarak konut ve birlikte oluşturdıkları konut yerleşimlerini toplum ile ilişkileri üzerine yoğunlaştırarak aktarmaktır. Konut ve toplum bölümün nesnesi olurken, toplumun yaşadığı ekonomik, kültürel ve politik gelişimlerinin konut gelişimi üzerinde ne denli etkili olduğu vurgulanmaktadır. Endüstri Devrimi öncesi ve sonrası konut tanımları yapılacak, birbirleri arasındaki farklılıklar ortaya konacak, daha sonra Endüstri Devrimi sonrası konut deneyimleri üzerinde detaylı olarak durulacaktır.

2.1. Endüstri Devrimi Öncesi Konut

İlkel konuttan yerleşik tarım köylerine geçiş safhası, konut oluşumunda önemli bir dönüm noktasını oluşturmaktadır. Kalıcı tarım köylerinin fiziksel çevre üzerinde kolektif bir düzen oluşturmaları ile şehrsel hayatın temelleri atılmış olmaktadır (Huth, 1978). Bu dönem konutunun en önemli özelliği, barınma ve çalışma gereksinimlerini birlikte karşılıyor olmasıdır. Bunun yanı sıra, gerek konumlanması, gerekse de kullanılan malzemeler çevre koşulları ile birebir ilişkilidir.

Yukarıda da belirtildiği gibi, bu dönem konutunu Endüstri Devrimi sonrası konuttan ayıran en önemli özellik, ev ile işyerinin birlikteliğidir. 19. yüzyılın başlarında sona erdiği gözlenmeye başlayan bu birliktelik, bu dönemde iş ve aile yapısının kültürel bir bütünün parçaları olarak birbirleri ile bağıntılı olduğunu ortaya koymaktadır. Bu dönem konutunda, çalışanlar, ev ve işin sahibi ile aynı masada yemek yedikleri, aynı odada çalıştıkları ve aynı odada uyudukları bilinmektedir. Konut ile işin aynı çatı altında yer alması konut planını etkilemiştir (Soygeniş, 1995).

Atölye, depo, ticarethane gibi birimleri kapsayan bu konut, aynı zamanda büyük bir aileyi de barındırabilmektedir. Dolayısıyla konut zaman içerisinde ailenin yapısal değişimine bağımlı olarak spontane değişim göstermektedir.

Bu dönemde yapılan konutlar, yapı zanaatkarlarının yüzyıllar boyunca birbirlerine aktarmış oldukları alışkanlıkların bir ürünüdür. Evlerin yapımında, çevrede rahatlıkla elde edilebilen doğal malzemeler kullanılmıştır. Kısacası, içinde bulunan çevrenin kültürel ve fiziksel tüm özellikleri; iklim, topoğrafya, insan ilişkileri evin karakterini belirlemiştir.

Bahsedilen bu temel özellikler konutlarda belirli bir sürekliliği sağlamaktadır. Konut kavramındaki değişim Endüstri Devrimi ile başlamış; toplumsal ve ekonomik gelişmeler konutun mekansal yapısında ve üretim tarzında değişikliklere yol açmıştır.

2.2. Endüstri Devrimi ve Yarattığı Kentsel Dönüşüm

Endüstri Devrimi; pek çok alanda kendini gösteren toplumsal, kültürel, ekonomik gelişmeler ve beraberinde getirmiş olduğu köklü değişimlerle anılmaktadır. Benevelo (1984), Endüstri Devrimi'nin insanların ülke coğrafyaları üzerindeki dağılımlarının önemli ölçüde değişmesine sebep olduğunu belirtmektedir.

Demir madeni odun kömürü yerine taşkömürü ile işlenmeye başlanınca fırınlar orman kenarları yerine maden bölgelerinde kurulmaya başlanmıştır. Aynı paralelde, dokumacılıkta su enerjisi kullanılmaya başlanınca evlerde çalışma üzerine kurulu olan tekstil sektörü, su enerjisinden rahatlıkla yararlanılabilecek yerlerde yoğunlaşmaya başlamıştır.

Diğer bir önemli gelişme olan buhar makinesinin keşfi sonucunda hidrolik kuvvetin yerini alması ile sanayi herhangi bir yerde kurulabilir hale gelmiştir. Ayrıca, buhar makinesinin kullanımının yaygınlaşması ile küçük tesislerin yerini büyük fabrikalar almıştır. Büyük fabrikalar giderek yeni enerji merkezlerinde toplanmışlardır. Sanayi sektörü belli yerlerde toplanmaya başlayınca yeni yerleşimler oluşturmuş ya da varolan kentlerde hızlı bir nüfus artışına sebep olmuştur. Enerji ve hammadde ihtiyacının karşılanması amacı ile 19. yüzyılın ilk yarısının sonlarına doğru demiryolu ağı yaygınlaşmış ve büyük kentlerin merkezlerine kadar ulaşmıştır. Aynı zamanda, demiryolları geçtikleri bölgeleri de yeni endüstri merkezlerine

dönüştürmüştür. Doğallığın ve alet döneminin kapanmış, makine devrinin başlamış olduğu bu süreçte İngiltere bu gelişmelerin merkezinde yer almıştır.

Endüstri Devrimi başında İngiltere’de nüfusun beşte biri şehirlerde, beşte dördü ise kırsal kesimde yaşarken, 1830’larda nüfus dağılımı, beşte dördü şehirlerde, beşte biri kırsal kesimde şeklinde değişime uğramıştır (Benevelo, 1984). Londra ve Berlin gibi, endüstri şehirleri kırsal kesimden yoğun göç çekmeye başlamış, bunun sonucunda nüfus yoğunluğunda büyük bir artış olmuştur.

Şehirlerdeki ani yoğunlaşmalar, şehir merkezlerinin el değiştirmesine, şehir çevrelerinde yeni yerleşmelerin oluşmasına neden olmuştur. Mevcut şehir merkezleri meydana gelen nüfus artışını karşılayacak nitelikte olmadığı için, trafik kargaşası, sağlıksız yoğun konut alanları ve olumsuz çevre koşulları oluşmuştur. Bunun üzerine, üst gelir grupları, şehir merkezini terk edip, şehir çevrelerine yerleşmeyi tercih etmişlerdir. Şehir merkezindeki üst gelir grubu konutları, şehre göç edenlerin konutu haline dönüşmüş, şehrin mimari bütünlüğü göz ardı edilerek yeşil alanlarda, sıra evlerin bahçelerinde ev ve küçük imalathaneler inşa edilmiştir (Soygeniş, 1995)

Endüstri Devrimi’nin diğer bir sonucu ise etkilemiş olduğu şehirlerdeki inanılmaz nüfus yoğunluğu ile birlikte konut sorununu gündeme getirmiş olmasıdır. Bu yoğun talep karşısında ilk olarak konut sorununa nicel çözümler getirilmiş, çok sayıda ucuz ve düşük kaliteli konut üretilmiştir. Yalnızca kar amacı güdülerek üretilen bu konutlarla birlikte gayri sıhhi yerleşmeler ortaya çıkmıştır (Benevelo, 1984).

2.3. Konut Kavramındaki Değişime Etki Eden Faktörler

2.3.1. Konut İşlevinin Değişimi

Daha önce de değindiğimiz gibi konut içindeki çalışma ve yaşama mekanlarının ayrışımı Endüstri Devrimi ile birlikte yaygınlaşmıştır. Bu başlık altında da ayrışım ve getirdiği mekansal yenilikler üzerinde durulacaktır.

Bugünkü anlamı ile konut, iş zamanı dışında yaşanan yer olarak tanımlanabilir. Bu anlamı ile konut, belirtilen zaman diliminde, biçimlenişi açısından önemli değişiklikler yaşamıştır. Endüstri devrimi sonrası göç eden insanların, göç ettikleri yerlerde ihtiyaç duydukları konut tipi farklılaşmaktadır. Söz konusu kullanıcılar, önceleri aynı çatı altında evleri ve atölyeleri bulunan esnaf ve zanaatkarlar iken, artık fabrikaya giden işçiler olmuşlardır.

Bu temel değişim sonrası, yeni konut oluşumunda özel ve kamusal mekanın nasıl ayrıştığı ve ne gibi işlevler yüklendiği önem taşımaktadır. Tekeli' ye göre; aslında konut, tüm tarihi boyunca özel alanın yeridir. Ayrıca, erkek ve kadının kamusal alandaki görünme derecelerinde ve aldıkları rollerde tarih boyunca değişik dönemlerde önemli farklılıklar görölmektedir. Konut, kadının ve erkeğin kamusal alanda görünme derecesini farklılaştırmada temel mekanizma olma işlevini üstlenmektedir (Tekeli, 1996a).

Modernleşmenin sonucu olarak ortaya çıkan bu ayrışımın birlikte erkeğin alanı iş dünyasını, kadının alanı ise evi ve aileyi temsil etmektedir. Böylelikle, özel alan kadının ve evin dünyası iken kamusal alan da erkeğe özgü bir mekan olarak ortaya çıkar. Erkek, sınırları çizilmiş bu iki dünya arasında rahatça hareket ederken, kadının salt domestik alanda yer alması onaylanmış olmaktadır (Eroğlu, 2000). Kadının alanı olan özel alanda görevleri, temizlik, evi düzenlemek, yiyeceği hazırlamak, çocuklara ve varsa yetişkinlere bakmak, onları beslemektir. Erkeğin alanı olan kamusal alanda ise görevleri, evin ve evde yaşayan diğerlerinin ihtiyaçlarını karşılamak veya bu ihtiyaçların karşılanması için gerekenleri yapmaktır.

Konut tarihinde bir kırılma noktası niteliği taşıyan özel ve kamusal mekanın ayrışması, konutun işlevinde, algılanmasında ve biçimlenmesinde değişmelere yol açmıştır.

2.3.2. Toplumdaki Sınıfsal Farklılaşmalar

Tarih boyunca, her üretim biçimi değişimi toplumsal katmanlarda değişime yol açmıştır. Üretimin herhangi bir safhasında görev alan insanlar, üretime sağladıkları katkı oranında geri kazanıma sahip olmaktadır. Bu geri kazanım ekonomik ve sosyal alanda olmaktadır. Farklı statüde ve farklı ekonomik güce sahip olan insanlar sayesinde topluma burjuvazi ve işçi sınıfı eklenmiştir. Ayrıca bu yeni sınıflar, kendi içlerinde belirgin farklılıklar göstermektedir.

Sınıfsal farklılıklar ve gelir düzeyindeki farklılıklar, toplumdaki katmanlaşmanın temelini oluştururlar. Bu farklılıklar, hane halklarının hem ödeme gücünü hem de beğeni ve tercihlerini etkileyerek talep yönünden konutları belirlemiştir (Tekeli, 1996a). Her sınıfın farklı tipte konut talebi olması ve sayıca çok fazla olan işçi sınıfının kitlesel konut talebi, konut sorununu ortaya çıkarmıştır.

Endüstri Devrimi öncesinde, şehir konutlarında belirgin bir sınıf ayrılığı görülmemektedir. Erken endüstriyel yerleşmelerde, işverenler, yanlarında çalışan işçiler için, kendilerinin ve fabrika yöneticilerinin konutları yakınında konutlar üretmişlerdir. Bu yerleşmelerde, sınıflar arası farklılık, konutların büyüklük ve kalitesinde kendini göstermiştir. Daha sonra, şehirleşme ile üst sınıflar, ekonomik ve sosyal statülerini korumak için şehir çevrelerine yeni yerleşmeler inşa ederek, buralara yerleşmişlerdir. Ekonomik farklılıklar nedeniyle, üst gelir grupları, daha iyi çevrelerde yaşarken, alt gelir grupları ise hava kirliliği olan, olanakların kısıtlı olduğu çevrelerde yaşamak durumunda kalmışlardır (Soygeniş, 1995).

2.3.3. Konut ve Yerleşmeler ile İlgili Yasal Düzenlemeler

Endüstri Devrimi'nin yol açtığı inanılmaz nüfus artışı ve fiziksel çevre değişimine yerel yönetimler ve merkezi organizmalar da fazla seyirci kalmamış, müdahil olmuşlardır. Avrupa ve Amerika'nın sanayileşen bölgelerinde artık bir milyon nüfus sınırını geçen şehirlerin sayısı artmaya başladıkça, oluşan bu yoğunluk doğal olarak kitlesel konut talebini gündeme getirmiştir.

Bu gelişmelerin etkisiyle, inşaat ve yapının görünümünün görenekler doğrultusunda oluşturulması konusunda birey ile devlet arasında arabuluculuk yapan tüm yasal uygulamalar, alışkanlıklar ve diğer mekanizmalar, Fransa'da birdenbire, İngiltere'de ise yavaş yavaş kaldırılmıştır. Taşınmaz konusunda girişimcilik, ekonominin diğer alanlarındaki girişimcilik gibi piyasanın yasalarına bağlı kalmıştır.

Bu gelişmelerin merkezinde olan ülkelerden İngiltere'de Adam Smith'in "laissez faire" (bırakın yapsınlar) anlayışının hakimiyeti sonucunda "liberal kent" gerçeği ortaya çıkmıştır. İngiltere'de, Chadwick'in 1842 tarihli raporu doğrultusunda 1845'te yapılan resmi soruşturma, Londra'da birtakım önlemlerin alınması sonucunu doğurmuştur. Bu gelişmeleri, 1848'de, kentsel hukuk düzenlemelerinin temelini oluşturan Halk Sağlığı Yasası'nın yürürlüğe girmesi izlemiştir (Benevelo, 1995).

Fransa'da ise 1850 tarihinde Halk Sağlığı Yasası çıkartılmıştır. 1853-1869 yılları arasında Seine valiliği görevini üstlenen Baron Haussmann, kent oluşumunda büyük gelişmelere imza atmıştır. 1852'de çıkarılan bir kararname ile kendisine Senato tarafından kamulaştırma yetkisinin verilmesi sonrasında girişimlerini hızlandırmıştır (Benevelo, 1995).

Görülen o ki; halk sağığı ve yerleşmeleri üzerine çıkarılan kanunlarda bile toplum ayrışması açıkça ortaya konmaktadır. Benevelo, bu yasalar üzerine görüşlerini şu şekilde belirtmektedir: “İlk yasalar, sağık bakımından en ciddi eksiklik ve bozuklukları tedavide gerçekten işe yaramışlardı; ancak işçi mahallelerindeki sokakların tekdüze ve boğuntu verici görünümlü hale girmesinden, ayrıca da 19. yüzyılın ikinci yarısı boyunca kurulan birçok mahallenin (by law housing) adeta mekanik bir görünüme bürünmesinden bu yasalar sorumludur” (Benevelo, 1984).

Şehircilik alanında çıkarılan ilk yasalar, kentlerin dönüşümünde yerel yönetimlerin ve merkezi organizmaların yürüttüğü denetimin ilk örneğini teşkil etmesine rağmen yetersiz kaldığı görülmektedir (Benevelo, 1995).

2.4. Endüstri Devrimi Sonrası Konut Kavramındaki Yenilikler

Endüstri Devrimi sonrası ekonomik, teknolojik, toplumsal ve politik değişimler pek çok alana damgasını vurmuştur. Mimari de bu değişim sürecinden en çok etkilenen alanlardan birisi olmuştur. Toplumsal katmanlaşmalar, konutun işlevinin değişimi ve yerleşmelere yönelik yeni yasaların yürürlüğe girmesi birim olarak konutun da yeni bir oluşum sürecine girmesine neden olmuştur. Ortaya çıkan konut ihtiyacını çözüme yönelik yeni yaklaşımlar ve bunları takiben yeni oluşumlar gözlenmektedir.

19. yüzyılın imar planlarının temel özelliğı dışa açık bir sistem olmalarıdır. Bu da, büyümekte olan kentin kontrolsüz ve sınırsız bir şekilde genişlemeye açık olması anlamına gelmektedir (Bilgin, 1998). 20. yüzyılda üzerinde durulan eğilim ise daha kapalı, büyümeye açık olmayan yerleşimlerdir. Bu tür örneklerde yerleşimleri birbirlerine ve merkeze bağlayan unsur, bu kapalı sistemlere teğet geçen ulaşım arterleridir. Ancak, burada yerleşimlere nasıl bir sınır çekileceğı ve bu sınırlar içerisindeki sistemin iç örüntülerinin nasıl olacağı gibi problemlerle karşılaşılmuştur. Bu sorunlara çözüm niteliğindeki ilk önerilerden birisi 19. yüzyıl sonunda Ebenezer Howard tarafından “Garden City” (Bahçe-şehir) anlayışı ile getirilmiştir.

Bahçe-şehir anlayışı kent içindeki yapılaşmayı doğal öğeler ile eriten ve çözen bir anlayıştır. Ebenezer Howard’ın 1899 yılında çıkan “To-morrow. A Peaceful Path To Real Form” kitabı ile ortaya attığı bahçe-şehir anlayışı ilk önemli toplu konut yaklaşımıdır. 20. yüzyıldaki toplu konut oluşumlarını yaygın şekilde etkileyen Howard’ın bu anlayışını İhsan Bilgin şu şekilde özetlemektedir: “Howard’a göre şehirler, 19. yüzyılda olduğu gibi sınırsızca ve kontrolsüzce yayılmak yerine,

etraflarında bırakılacak bir yeşil kuşağın ardında, arazisi ucuz, ulaşımı kolay ve yeşili bol alanlarda, planlanmış ve büyüklüğü kontrol altında tutulan, kendine yeterli (otonom), aynı zamanda da şehirden beslenen küçük bahçe-şehirler aracılığıyla büyümeliydiler.” (Bilgin, 1997).

Bahçe-şehrin yerleşme örüntüsü, mekan kurgusu, yoğunluğu ve ölçeğiyle kentlerin mevcut karakterinin farklılaşmasının, kırla kent arasındaki bir ara konumun ifadesi olması hedeflenmiştir (Bilgin, 2000). Howard, bu yaklaşımı ile o dönemde yüksek gelir grubuna hitap eden kent dışı yerleşmelerde yaşama imkanını orta ve alt gelir gruplarına da sunmayı hedeflemiştir.

Bahçe-şehir anlayışı ile yapılan ilk yerleşme İngiliz Parker ve Unwin’in tasarladığı Letchworth yerleşmesidir. Parker ve Unwin, Howard’ın endüstrileşmeye ve hızlı sosyal değişime inancına karşı, Letchworth’da endüstrileşmeyi belli bir noktada bırakıp, modernleşme isteğinin düzen ve kendine yetme ile sağlanacağı inancını ortaya koymuşlardır (Soygeniş, 1995). Swaelmen’in tasarladığı Floreal yerleşmesi de bahçeşehir anlayışla tasarlanan ilk konut alanlarından biridir.

20. yüzyılın ilk yarısında mimarlar, bahçe-şehir anlayışını günün şartlarına uygun hale getirilmiş revize hali olarak nitelendirebileceğimiz çalışmalar yapmışlardır. Walter Gropius, J.P. Oud ve Ernst May bu anlayıştan yola çıkarak bir rasyonelleştirme ve standartlaştırma çabası içine girmişlerdir. Işık, hava, güneş, yön, yol gibi çevre şartlarından eşit imkanlarda faydalanan, kolay ve hızlı bir üretim yolu ile, teknik akıl tarafından oluşturulmuş, tekrarlanabilir bir yerleşme formu aranmıştır (Bilgin, 1997).

Bahçe-şehir anlayışını takip eden çalışmalar üç ana grupta ele alınabilir. Bunlardan ilki, iki katlı bahçeli konutların araba ve yaya yollarını ayırtıran biçimde oluşturduğu yerleşimlerdir. J.P. Oud’un Rotterdam’da tasarladığı Kiefhoek yerleşmesi bu grubun en önemli örneklerindendir. İkinci yaklaşım, W. Gropius’un Siemensstadt ve Dammerstock yerleşmelerindeki gibi, 4-5 katlı blokların oluşturduğu örüntülerdir. Üçüncü yerleşim tekniği ise ilk iki yaklaşımın birarada kullanılması ile oluşturulan yerleşmelerdir. 4-5 katlı lineer bloklar ile bahçeli sıra evlerin birarada kullanıldığı bu oluşumlara, Ernst May’in Frankfurt’taki Römerstadt yerleşmesi örnek gösterilebilir.

20. yüzyılda, blokların ve sıra evlerin oluşturduğu yerleşimler dışında, düşeyde yoğunlaşan yerleşimler de denenmiştir. Bu teknik ile tüm yerleşim ölçeği tek bir blok içerisinde toplanması tavrı izlenmiştir. Özellikle 2. Dünya Savaşı sonrasında, bir örüntü oluşturmada büyük yeşil alanlar üzerinde konumlanan binalar olarak gözlenen bu oluşumun ilk örneklerinin Le Corbusier tarafından tasarlandığı görülmektedir. Berlin'deki Gropiusstadt ve Hansaviertel, Alison ve Peter Smithson'un Golden Lane Konut Projesi ve Le Corbusier'nin Unite d'Habitation'u örnek olarak gösterilebilir. Ancak, devasa blokların serpiştirilmesi ile oluşan bu yerleşim tekniği, binaların örüntü oluşturmaya tesadüf dağılımı ve ölçekleri açısından yoğun eleştirilere uğramıştır (Bilgin, 1998).

Yukarıda bahsedilen 20. yüzyıl yerleşimleri yapıldıktan sonra iki büyük problemle karşılaşmıştır. E. Howard'ın başından beri fark edip tedbir almaya çalıştığı ilk problem, bu yerleşimlerinin salt ikamet işlevi taşımasından ötürü “uyku şehri” olmaya yatkınlığıdır. İkinci problem ise, bu yerleşimlerin açık alanları ile birlikte tam olarak biçimlenmesi, “suni”likten kurtulması ve yaşayanlar tarafından benimsenmesi için en az 5-10 yıl geçmesi gerekliliği, yadırgatıcılıktan kurtulması ve kanıksanması için zamana ihtiyaç olmasıdır (Bilgin, 1998).

Bu dönemde üretilen konutlarda, hafif beton türleri, betonarme, metal ve plastik malzemelerin kullanıldığı görülmektedir. Ayrıca, daha önce de kullanılan seramik ahşap ve taş malzemeler de fabrika ortamının mekanik işlemlerinden geçerek kullanılmaktadır. Büyük ölçekli konut şantiyelerinde hafif prefabrikasyon ve modern kalıp teknikleri ağırlık kazanmaya başlamıştır. Bütün bu yeni malzeme ve üretim tekniklerinin geleneksel kalıpların yerini alması ile birlikte modüler kalıpların kullanılması ve bundan kaynaklanan mekansal örüntüler oluşmaktadır (Bilgin, 1998).

Yeni malzemeler ve üretim tekniklerinin yanı sıra 20. yüzyılda kentsel altyapı donatıları ve kişisel ev donatıları da konut planlarının oluşumunda etkili olmuştur. Bahsedilen iki farklı donatı grubu hem ev sakininin rahatlığını ve kurtuluşunu sağlamakta hem de evine bağımlı hale getirmektedir. Bunlardan ilki, gündelik yaşamda evin kullanıcılarının ağır işlerden kurtulmasını sağlayan elektrik, gaz, su, kanalizasyon vb. kentsel altyapı donatılarıdır. İkincisi ise buzdolabı, çamaşır makinası gibi dayanıklı tüketim malları ve koltuk, perde, aydınlatma elemanları gibi kişisel ev donatılarıdır. Kişisel ev donatıları çeşitlenerek çoğalırken kitlesel bir tüketim kültürü oluşmasına sebep olmaktadır. Kaçel (1998)'e göre; ev sakininin

hiçbir dönemde olmadığı kadar evi ile özdeşleşmesinin nedeni, tüketimin karşı konulmaz çekiciliği karşısında ev donatısı ile kurduğu sıkı ilişkidir.

Elektrik ve sıhhi tesisat sistemlerindeki gelişme 20. yüzyılda ev içi yaşantıyı yeni plan kalıplarından daha fazla etkilemiştir. Bu gelişmelerin ürünleri olan yeni donatıların evlere girmesi sonucunda, geleneksel evlerde, hatta 19. yüzyıl konutlarında tali mekanlar olan servis mekanları, mutfak, banyo, wc, hatta kiler/depo şeklinde ayrışarak ve kümelenerek, konutu ve özel hayatı yönlendiren “çelik çekirdek”e dönüşmüşlerdir (Bilgin, 1998).

Mutfak ve yaşama mekanlarının pratik düzenlenmesi, iş gücünden tasarruf eden mutfaklar, sorunsuz banyolar, hijyen, pratik ve pahalı olmayan mobilyalar, temiz ve kullanışlı bir evde gaz ve elektriğin avantajı konuları üzerinde özellikle kadın araştırmacılar tarafından çalışmalar ve yayınlar hazırlanmıştır (Eroğlu, 2000). Bu bağlamda özellikle mutfak, konutta modernliğin sembolüne dönüşür. Tarımsal dönem konutunda pişirme eylemi, evin giriş holünde yer alan yemek yeme ve yaşama eylemleri ile birarada bulunmaktadır. Endüstri Devrimi sonrası gerçekleşen bu ayrışma, moderleşmenin bir sonucudur. Kullanıcının rahatlığını sağlayacak tüm elektrikli ve gazlı ev aletleri de bu hacimde yer almaktadır.

Modernleşme sonucu banyoda da çeşitli değişiklikler meydana gelmiştir. Yeni anlayışta, banyo ve tuvalet konut içinde yer almaktadır. İçerisindeki tefriş elemanları ve eşyaların seçimi ve tasarımı işlevsel olmaları ve içeride yıkanan kimsenin dışarıdan yardım almadan işini görebilmesini sağlayabilmeleri doğrultusunda yapılmıştır (Cengizkan, 2000).

Endüstri Devrimi sonrası, konut alanında meydana gelen tüm bu gelişmeler kullanıcının günlük hayatını kolaylaştırırsa da, bir içe kapanma sürecini başlatmıştır. Bu süreçte ev olarak benimsenen konut, mahremiyet ve konfor sağlaması ile dış dünyadaki yaşamın geriliminden uzakta bir kaçış mekanı haline gelmiştir.

2.5. Bölüm Sonucu

Endüstri Devrimi sonucu konut, toplumsal, ekonomik ve politik faktörler sonucunda çok yönlü değişimlere uğramış ve tam anlamıyla geleneksel anlayıştan kopmuştur. Bilgin (1998); beklenilenin aksine, Endüstri Devrimi sonrası meydana gelen çok yönlü değişim ve yenilenmenin kendi imgelerini yeniden yaratamadığı, dolayısıyla da yeni türden bir barınma kültürüne aracılık edemediklerini belirtmektedir.

Bu bölümde, konut kavramında temel olarak yeni üretim tarzının neden olduğu gelişmeler ve gelenekselden kopuş aktarılmaya çalışılmıştır. Meydana gelen Dünya Savaşları'nın konut kavramı ve pratiği üzerinde büyük etkileri olmasına karşın, bölümde, yalnızca Endüstri Devrimi'nin etkilerinin aktarılmasının nedeni, konutun günümüzdeki halini almasında bir dönüm noktası niteliği taşıyor olmasıdır.

Bugün de, ekonomi bilimciler, 1980'lerden itibaren adına bilgi toplumu denilen yeni bir üretim tarzı dönüşümü ile karşı karşıya olduğumuzu belirtmektedirler. İçinde bulunduğumuz ve henüz tamamlamadığımız bu süreç, Endüstri Devrimi'nin bir ürünü olan, onun damgasını taşıyan, klasik kent kavramının köklü bir değişime uğrayarak yerini yepyeni bir kent olgusuna bırakacakları bir tarihsel geçiş safhası olarak nitelendirilmektedir (Laçiner, 1996; Eş, 2003). Kent oluşumunda önemli bir etken olan konutun, bu süreçte geçireceği muhtemel değişimler yaşanacak kentsel dönüşümde önemli rol üstlenecektir.

3. TÜRKİYE’DE KONUTUN GELİŞİMİ VE KONUT POLİTİKALARI

Bu bölümde, ülkemizde konutun göstermiş olduğu gelişim sürecine değinilecektir. Türkiye’ deki bu süreç, konunun ana hatlarının oluşturduğu genel bir çerçeve dahilinde aktarılacaktır. Dolayısıyla, araştırma konumuzun temelini oluşturan toplu konutların oluşum ve gelişimi bu kapsamda ele alınmış olacaktır.

3.1. Türkiye’de Konutun Tarihsel Süreçteki Gelişimi ve Bu Süreçte İzlenen Politikalar

Türkiye’deki konut biçimlerinin gelişimi ve konut politikaları incelenirken karşılaşılan ortak yaklaşım konunun zamansal olarak 4 dönem içinde ele alınmasıdır. Bu zamansal bölünmeler, aslında Türkiye’deki toplumsal, ekonomik ve sosyal gelişmelerin konuta yansımaları şeklinde düşünülebilir. Bu bölümde dönemlere ayırma;

1. Cumhuriyet öncesi dönem,
2. Cumhuriyet’ten 1950’lere kadar süren dönem,
3. 1950’lerden 1980’lerin başına kadar süren dönem,
4. 1980 sonrası dönem,

şeklinde yapılmıştır.

Ayrımı yapılan dönemlerin başında ve sonunda yaşanan gelişmeler, örneğin, Cumhuriyet’in kurulması, göç hareketinin başlaması, Beş Yıllık Kalkınma Planları ve çıkarılan kanunlar, konu dahilinde önemli dönüm noktalarıdır. Bu çerçevede, konu üzerinde yapılan çalışmalarda genellikle İstanbul’daki gelişmeler ve örnekler ele alınmıştır. Bunun nedeni İstanbul’un hemen her dönemde ekonomik, toplumsal ve kültürel açıdan ülkenin en önde gelen kenti olması ve değişimlerin ilk olarak İstanbul’da gözlenmesidir.

3.1.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem

Bu dönemde, Osmanlı İmparatorluğu'nun izlediği bir konut politikasının varlığına dair net bir bulgunun olmadığı belirtilmektedir. Ancak, konut politikalarını belirleyen yerleştirme politikalarının, devletin en önemli meselelerinden olduğu anlaşılmaktadır (Sey, 1998).

Söz konusu dönemde ağırlıklı olarak İstanbul'daki örneklerle başvurulmaktadır. Bu dönem öncesinde ortaya çıkan konut biçimlenişlerinden farklı olarak karşılaşılan tipolojiler şu başlıklar altında sınıflandırılabilir (Yücel, 1996):

- Geleneksel ahşap konutların değişime uğraması ile oluşan tipler,
- Sıra evler,
- Apartmanlar,
- Sayfiye konutları, köşkler.

Yukarıda sıralanan tipolojiler birtakım gelişmelerin sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Söz konusu değişim ve yeniliklerin nedenleri şu şekilde sıralanabilir (Yücel, 1996):

- Göç olgusunun etkisiyle kentin kalabalıklaşması,
- Batılılaşma'nın kurumsal/yönetimsel yapıda doğurduğu değişimler; bunların kent yönetimine, mülkiyete ve meslek örgütlenmesine olan etkileri,
- Batılılaşma'nın, toplumsal yaşam, tüketim, beğeni ve değer sistemleri üzerine etkileri,
- Toplum yapısındaki değişimler; cemaatlerden “organize” kent toplumuna, “geleneksel” aileden modern aileye geçiş süreci,
- Dışa açılan ekonominin konuta etkileri: yapı malzemeleri, teknoloji,vb.
- Ulaşım sistem ve olanaklarındaki değişimler; kent içi hareketliliğin artması,
- Yangınlar ve yangın sonrası imar hareketleri ve hukuki önlemlerin etkisi.

19. yüzyıldan itibaren başlayan göçmen akımı ile Cumhuriyet'in kurulmasına kadar geçen zaman zarfında yaklaşık iki milyon kişi Anadolu'ya yerleştirilmiştir (Erder, 1978). Bu insanlara yönelik konut üretimi, devlet eliyle değil, kredi ve arsa sağlanması sonucu bireysel konut üretimi olduğu anlaşılmaktadır.

Ülkemizde ilk toplu konut uygulamaları bu dönemde yapılmış olan Yenikapı, Kumkapı ve Küçük Ayasofya civarında kilise vakıflarının uygulamalarıdır. 19. yüzyılın ikinci yarısında İstanbul'da daha önceki konut tiplerinden farklı, batıdaki örneklerle benzer konutlar üretilmiştir. Müslüman ve gayrimüslim tüccar, esnaf, zanaatkar ve orta-küçük bürokratlardan oluşan kullanıcı kesimi için yapılan bu küçük ölçekli toplu konutlar içerisindeki en ilginç örnekler 1890 yılında yapılan Taksim Surp Agop evleri ve Sultan Abdulaziz tarafından saray mensupları için 1870 yılında yaptırılan Beşiktaş Akaretler evleridir (Sey, 1998).

İstanbul, yaygın konut tipini ahşap evlerin oluşturması nedeniyle, sık sık çıkan yangınlardan oldukça büyük zarar görmüştür. İstanbul kentinde çıkan yangınlar ve yangın sonrası yapılan düzenlemeler, kent ve konut biçimlenişi üzerinde büyük etkisi bulunmaktadır (Yücel, 1996). Bu bağlamda, 1918 yangınında zarar gören kişiler için Mimar Kemalettin Bey'in tasarladığı Laleli'deki Harikzedegan Apartmanları, eski İstanbul'daki ilk apartman tipi toplu konut yapılaşması olarak ortaya çıkmıştır. Apartmanların yapımı, gayrimüslim azınlığın bulunduğu Galata ve Beyoğlu'nda 1882 yılına, Kadıköy'de Yeldeğirmeni'nde ise 1909 yılına kadar giden bir geçmişe sahiptir (Ünal, 1979).

Belirli kullanıcı grupları için örgütlü konut üretim faaliyeti ve konut alanlarına devlet müdahalesi sadece Beşiktaş Akaretler konutları, Taksim Surp Agop sıra evleri ve Harikzedegan Apartmanları ile sınırlıdır. 19. yüzyılın ikinci yarısından Cumhuriyet'e kadar geçen süreyi kapsayan birinci dönemde modernleşmeye başlayan kentin en önemli sorunsallarından biri olan işçi sınıfı konutu tipolojisi henüz ortaya çıkmamıştır (Bilgin, 1996).

3.1.2. 1923-1950 Dönemi

İkinci dönem, Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulması ile başlar. Osmanlı İmparatorluğu'ndan, ulusal devlete ve Cumhuriyet'e geçiş ile birlikte Türkiye'nin modernleşme vizyonunda büyük değişimler gözlenmektedir. Tek partili Cumhuriyet rejimine geçildikten sonra, ülkenin bir ulus-devlet mekanına dönüştürülmesi ve kentlerin 'modernite'nin yeri olarak düzenlenmesi için stratejiler hayata geçirilmiştir (Tekeli, 1998a).

Yaşanan 1. Dünya Savaşı, uluslararası büyük hareketlenmeleri doğurmuştur. Ortaya çıkan siyasal, ekonomik ve sosyal değişimler tüm dünyayı olduğu gibi Türkiye'yi de

derinden etkilemiştir. Bu döneme kadar ekonominin en canlı olduğu yer olan İmparatorluğun başkenti İstanbul, neredeyse tüm bu özelliklerini yitirmiş ve buna bağlı olarak kent nüfusu azalmıştır.

Söz konusu dönemde, Türkiye'nin gelişiminde en etkili karar ulus-devletin başkenti olarak, Anadolu'nun ortasında, Ankara'nın seçilmesidir. Yabancı şirketlerin elindeki hatlar devletleştirilerek, diğer yandan yeni hatlar yapılarak, Ankara merkezli bir demiryolu ağı oluşturulmuştur. Örülen bu demiryolu ağı, hem başkent in ülke üzerindeki denetimini güçlendirmiş, hem de iç pazarda bütünlüğü sağlamıştır. Devletçilik politikası sonucu uygulanmaya başlanan sanayi planlarında yapılması tasarlanan fabrikaların yerleri demiryolu güzergahı üzerindeki Anadolu kentleri olarak seçilmiştir (Tekeli, 1998a).

Cumhuriyet sonrası, şehir planlamalarında önemli projeler yabancı mimarlara hazırlatılmıştır. Hükümetlerin bu politikayı uygulamalarının temel nedeni, şehrin mekansal karakterinin oluşturulurken, kullanıcılar dikkate alınarak, teknik standartlar, hayat tarzı ve ideolojisi açısından Batı şehir planlama fikirlerinden etkilenmesi isteğidir. 1928'de Hermann Jansen'e hazırlatılan Ankara planıyla şehir planlaması kavramı Türkiye'ye girmiştir (Sey, 1984).

Bu dönemde, ülke genelinde nüfus artışı ve kentleşme hızının düşük olması nedeniyle, ortaya çıkan konut ihtiyacı bireysel konut üretimi ile karşılanabilmektedir. Önceki dönemde ortaya çıkan apartman tipi konut üretimi yaygınlaşmaya başlamıştır. Ancak, başkent olması nedeniyle Ankara'da ve sanayileşmeye başlayan Anadolu kentlerinde konut sorunu kendini göstermeye başlamıştır. Bireysel üretimin ihtiyaçları karşılayamaması üzerine iki farklı konut sunum biçimi gündeme gelmiştir.

Birinci konut sunum biçimi lojman konutlardır. Batılı anlamda toplu konutun kökeni olarak kabul edilen lojman konutlar, Türkiye'de ilk etapta askeri personel ve bürokratlar için düşünülmüş, daha sonraları fabrikalarda çalışan nitelikli personel için de sanayi tesisleri ile birlikte tasarlanarak hayata geçirilmiştir. Lojman konutların üretilmesinin bir amacı da, yaşama ve bir arada durma tarzı oluşturarak modern toplumun inşasına katkıda bulunmaktır (Bilgin, 1996). Ankara'da bulunan Saraçoğlu Mahallesi'ndeki konutlar, Ereğli, Karabük, Hereke, İzmit fabrikaları için devletin üretmiş olduğu konutlar bu modele ilk örnekler olarak sayılabilir. Aynı paralelde, işçi sınıfına yönelik üretilen konut örneklerini de, bu dönemde Mimar Seyfi Arkan'ın tasarlamış olduğu Zonguldak Maden ve Kömür İşletmeleri ve Kozlu

Kömür İşletmeleri Amele Mahalleleri projeleri oluşturmaktadır. Bu projeler sosyal bir devlet yönetimindeki konut politikalarını belirleyen etkinliklerdir (Tapan, 1996).

İkinci sunum biçimi konut kooperatifçiliğidir. Bu model, Batı'da konut sorununu doğrudan yaşayan kesimlerin kendi aralarında bir dayanışma biçimi olarak ortaya çıkarılmıştır. Bizde ise kooperatifler ile mülk konutlar elde edilmiştir. Ankara'da Bahçelievler, kooperatif yolu ile mülk konut edindirmenin bir örneğini teşkil etmektedir (Bilgin, 1996).

Bu bağlamda, 22 Mayıs 1926 tarihinde 844 sayılı kanunla Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur (Tekeli 1996b). Daha sonra Emlak Kredi Bankası'na dönüştürülen bu banka, konut sahibi olmayan halka düşük faizli, uzun vadeli kredi sağlama ana gayesi ile kurulmuştur. Türkiye'de konut kooperatiflerini finanse eden tek kamusal kredi kurumu 1950-1951'e kadar Türkiye Emlak ve Kredi Bankası olmuştur (Keleş, 1967).

Bu dönemde gözlenen kooperatif yerleşmeleri ve lojman konutlarının ortak özellikleri, az katlı ve düşük yoğunluklu yerleşme biçimleri ile bahçe-şehir geleneği paralelinde oluşum gösteren yerleşimler olmalarıdır (Bilgin, 1996). Bunun en önemli nedeni, o yıllarda bağımsız mülkiyetin yapılabileceği en küçük birimin arsa olmasıdır.

3.1.3. 1950-1980 Dönemi

Bu dönemde çok partili siyasal yaşama geçilmesi, hızlı bir kentleşme ve sanayileşme yaşanması bir çok alanda önemli değişimlere neden olmuştur. Ülkemizde önemli politik, ekonomik değişmelerin olduğu bu dönemde, özellikle 1950'den sonra, uygulanan liberal ekonomi politikalarının yol açtığı hızlı ve plansız kentleşme konut ihtiyacını hızla büyük sayılara ulaştırmıştır (Sey, 1998).

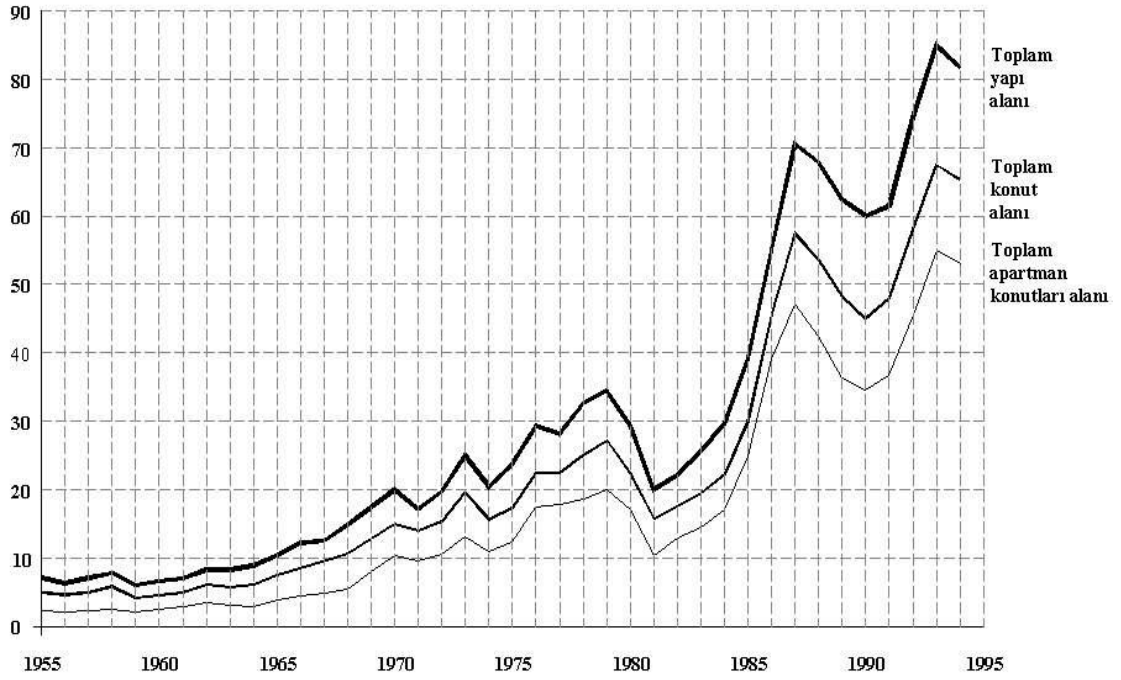
Kentlerin sanayileşmenin hızlanması ile cazibe merkezi haline gelmesi ve tarımın makineleşmesi, kentleri hedef alan yoğun bir iç göç hareketini doğurmuştur. Kentsel nüfus artışı, 1940-1950 yılları arasında % 20,1 iken, 1950-1960 yılları arasında %80,2 değerine ulaşmıştır (Keleş, 1978). Kentsel nüfusun artışının ortaya çıkardığı kitlesel konut talebi, herbiri birbirinden tamamen farklı özellikler gösteren, 3 ayrı modelle karşılanmıştır. Bu modeller:

- Yap-satıcı (spekülatif) üretim,
- Kooperatif üretimi,
- Gecekondu üretimi, şeklinde özetlenebilir (Bilgin, 1996).

Gerek devletin ve yerel yönetimlerin, hızlı kentleşme karşısında yeterli ölçüde imarlı arsa üretememesi gerekse de planlama süreçlerinin yetersiz kalması sonucu kent toprakları üzerinde önemli bir rant oluşmuştur. Bir parsel üzerinde yalnızca tek mal sahibinin konut yapabilmesi kuralı ve az önce bahsedilen rant faktörü alt ve orta sınıflara dahil insanların konut sahibi olmasını imkansız hale getirmiştir. Bütün bu olumsuzluklar, apartmanlaşma ve kat mülkiyetinin olanaklı kılınması ile aşılmıştır (Tekeli, 1998b). Yap-satıcılık ve konut kooperatifleri mekanizmaları, yüksek arsa fiyatlarının ödenebilmesini mümkün kılmak için konut sahibi olmak isteyen insanları biraraya getirirler. 1948 yılında üzerinde çalışılmaya başlanan, 1954 yılında çıkarılan ve üzerinde yapılan düzenlemelerle bugünkü halini 1965 yılında alan ‘Kat Mülkiyeti Yasası’ bu iki mekanizmanın çalışabilirliğini sağlamaktadır.

Devletin bu dönemde Türkiye’deki konut sorunlarına ana yaklaşımlarının incelenmesi Beş Yıllık Kalkınma Planları’nın özetlenmesi ile yapılabilir. Birinci beş yıllık kalkınma planı döneminde (1963-67) konut yatırımlarının üretken olmadığı varsayımı ile sanayi yatırımlarına öncelik verildiği; ikinci beş yıllık kalkınma planı döneminde (1968-72) ise, konut sorununun kentleşme ve yerleşme sorunları ile birlikte ele almak gibi olumlu bir yaklaşım bulunmaktadır. Üçüncü beş yıllık kalkınma planı döneminde (1973-78) konut sorunu ekonomik kalkınma ile ilişkilendirilerek istihdam sorunları ile birlikte ele alınmış; dördüncü beş yıllık kalkınma planı döneminde de (1963-67) konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payının % 14.6 olması amaçlanmıştır (Ökte ve diğ., 1983).

Bu dönemde yapı üretiminde büyük bir artış gerçekleşmiş ve fiziki çevre hızla değişmiştir. Bu yıllarda gelişen taşınmaz ilişkilerinin gözle görülür sonucu olarak ülkedeki yapı stoğunun hemen her 10 yılda bir ikiye katlanması gözlenmektedir. Üretimdeki artışın en büyük sorumlularından birisi de, bu ilişkilerin yarattığı hareketliliğin başlıca ürünü olan apartman yapılarıdır (Şekil.3.1) (Balamir, 1996).



Şekil.3.1 Türkiye’de yıllık yapı üretimi (DİE İnşaat İstatistikleri)

Yap-satçı konut sunum tarzı genellikle kent dahilinde mevcut imarlı alanlarda ve onların yakın gelişme alanlarında gerçekleşir. Kat mülkiyeti yasası ile yap-satçı konut üretim modelinde küçük arsa sahibi, küçük sermaye sahibi müteahhit ve küçük birikim sahibi konut alıcısı elverişli ve güvenli bir piyasa ortamında buluşmaktadır (Bilgin, 1996). Bu model, toplumda -günümüzde dahi- kabul görür ve bu dönemde arz edilen konut stokunun yaklaşık %45’i bu mekanizma ile üretilmiştir. Bütün bunların yanısıra, bu sunum biçimi, imar haklarının artırılması için baskı yaratması, henüz ekonomik ve yapısal ömrü tükenmeyen binaların yıkılmasına sebebiyet vermesi, tarihsel dokuların tahribine yol açması, sağlıksız yapılaşma ve apartmanlaşmaya yol açması nedeniyle sürekli olarak sorgulanagelmıştır (Tekeli, 1998b).

Diğer bir sunum modeli olan kooperatifçilik ile bu dönemde üretilen konutlar, toplam üretilen konut stoğunun yaklaşık %10’una karşılık gelmektedir. Kooperatiflerin Türkiye’de gelişmesi, bir önceki dönemde Ankara’nın başkent olması ile 1930’lu yıllarda ortaya çıkan konut talebinin karşılanması ile olmuştur (Ünal, 1979). Konut kooperatifleri, 1960’lı yıllardan sonra Sosyal Sigortalar Fonu’nun sadece bu şekilde kullanılabilmesine izin verilmesi ve Emlak Kredi Bankası’nın kredi olanakları sayesinde belli ölçüde önem kazanmıştır. Bu çerçevede, Emlak Kredi Bankası’nın en önemli ve ilk toplu konut girişimlerinden birisi 391

konutluk 1. Levent Mahallesi'dir. Bankanın 1949-1959 yılları arasında gerçekleştirmiş olduğu konut projeleri, 1987 tarihli, Emlak Kredi Bankası Çalışma Raporu'nda şu şekilde özetlenmiştir:

İstanbul Levent Mahallesi (1374 Konut), İstanbul Emekli Subay Evleri (956 Konut), Ankara Gülveren Evleri (492 Konut), Ankara Yenimahalle Blok Apartmanları (1263 Konut), Ankara Emekli Subay Evleri (600 Konut), Ankara Telsizler Sosyal Konutları (3000 Konut), İzmir Alsancak Konutları (99 Konut), İzmir Deniz Bosnalısı (665 Konut), Adana Evleri (86 Konut), Diyarbakır Evleri (98 Konut), İstanbul Koşuyolu Mahallesi (419 Konut), İstanbul Atatürk Bulvarı Blok Apartmanları (94 Konut), İstanbul Ataköy Sahil Sitesi (5339 Konut), Şenesevler (54 Konut), Manisa Evleri (40 Konut), Çankırı Evleri (40 Konut) ve Egridir Evleri (122 Konut).

Söz konusu dönemde üçüncü konut sunum biçimi enformel sektörü oluşturan gecekondur. Cumhuriyet Dönemi'nde ise ilk gecekondulara Ankara'da rastlanmaktadır. Ancak, 1950'lerden sonra hızlı bir gelişim sürecine girer. Bu dönemde, kentsel konutların yaklaşık %40-45'i bu yolla üretilmiştir (Bilgin,1996). İstanbul'da bilinen ilk yoğun gecekondur yerleşim bölgesi, 1947'de Zeytinburnu'nda oluşmuştur. Civarda bulunan sanayi sektöründe iş bulma amacı ile yerleşen insanlar, kısa sürede bu bölgenin nüfusunda büyük bir artış oluşturmuştur (Şenyapılı, 1998).

Gecekondur, yasal konut üretiminin bürokratik gerekliliklerini yerine getiremeyen, düzenli iş sahibi olmayan ve bu nedenle dalgalanmalar yaşayan düşük gelirli, kırsaldan kente göç etmiş grupların barınma ihtiyaçlarını karşılamak için kendi inisiyatifleri ile gerçekleştirdikleri bir konut sunum biçimidir. Göç, gecekondulaşmaya sebebiyet veren ana faktörlerden birisidir. Çeşitli sebeplerle kente gelen gruplar, yasal yollardan bir konut edinecek birikime sahip olmadıkları için kentin imarlı alanlarının dışında kamuya ait arazilerde, ağırlıklı olarak sanayi bölgeleri yakınlarından başlayarak yayılan bu sunum biçimini kullanmışlardır. Devletin bu gruplara yasal yoldan konut edinme olanağı sağlayamaması, sanayinin emek talebi bu gecekondularda yaşayan kesimin haklılıklarının temel dayanağını oluşturmaktadır (Tekeli, 1998b).

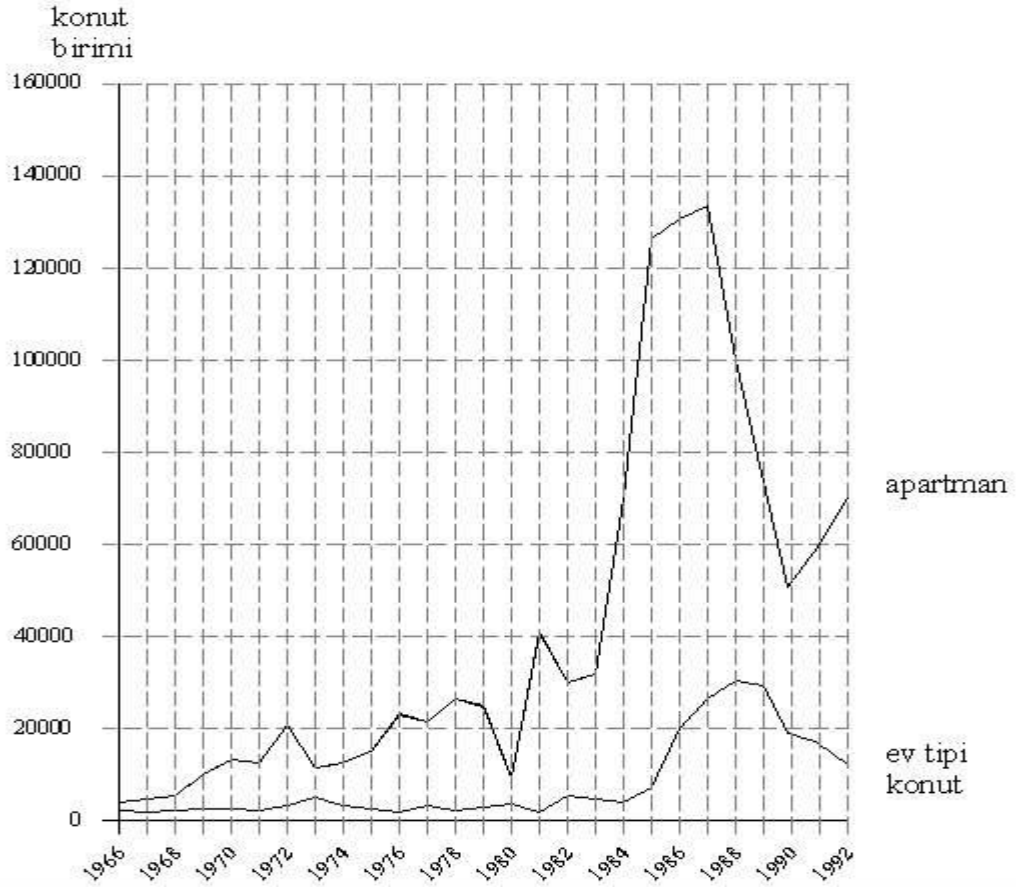
Gecekondularda yaşayan grubun sayılarının hızla artması siyasilerin dikkatini de çekmiş ve seçmen olarak büyük önem kazanmışlardır. Bunu takiben 1948 yılından sonra çıkarılan çeşitli aflar bu yerleşimlerin yasallaşmasını sağlar ve çıkarılan yasalar ile gecekondur yerleşim bölgelerinin alt yapı kalitesi artırılmaya çalışılmıştır. Bu

bölgelere götürülen hizmet, çıkarılan yasalar ve iyileştirme çabaları gecekonduların yapımına ticari bir anlam yüklenmesine yol açmıştır. Bir süre sonra toplumun bu kesimi için gecekondular yalnız bir barınak olmaktan çıkarak, kentin oluşan rantından nemalanmayı sağlayacak bir yatırım aracı haline gelmiştir (Tekeli, 1998b). Özellikle 1970’li yılların ikinci yarısından, gecekondular bölgeleri yasallaştıktan ve imar haklarını elde ettikten sonra, çevre kalitesi daha düşük olan yapı-sat bölgelerine dönüşmüştür (Bilgin, 1997).

Bu dönemde, ortaya çıkan konut talebinin karşılanmasında kullanılan en yaygın konut sunum biçimleri, yapı-sat üretimi, konut kooperatifçiliği ve gecekondular üretimi olmuştur. Ancak, her üç model de uygulamalarında yaşam kalitesini geliştiren nitelikli fiziksel çevre yaratma açısından başarılı olamamıştır.

3.1.4. 1980 Sonrası Dönemi

1980 askeri müdahalesi sonrası ekonomik politikaların değişmesi sonucunda konut sektörü desteksiz kalmıştır. Konut sektörüne bağlı olan diğer sektörler de oluşan durgunluktan etkilenince konut yatırımlarının ekonomi içindeki lokomotif rolü anlaşılmıştır. Alınan önlemler sonrası 1983 yılından itibaren yatırımlar artar. Devlet, konut sektörünün canlanmasında önemli bir rol üstlenmiştir. Toplu Konut Kanunu çıkarılır. Konut kredileri vermek üzere Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. Oluşturulan Toplu Konut İdaresi fonun yönetimi ve kanunun yürütülmesi yetkisini üstlenmiştir. Vergi ve imar kanunlarında konut üretimini teşvik edici revizyonlara gidilmiştir. Cumhuriyet tarihinde konut piyasasına devletin en önemli müdahalesi bu dönemde gerçekleşmiştir (Sey, 1998).



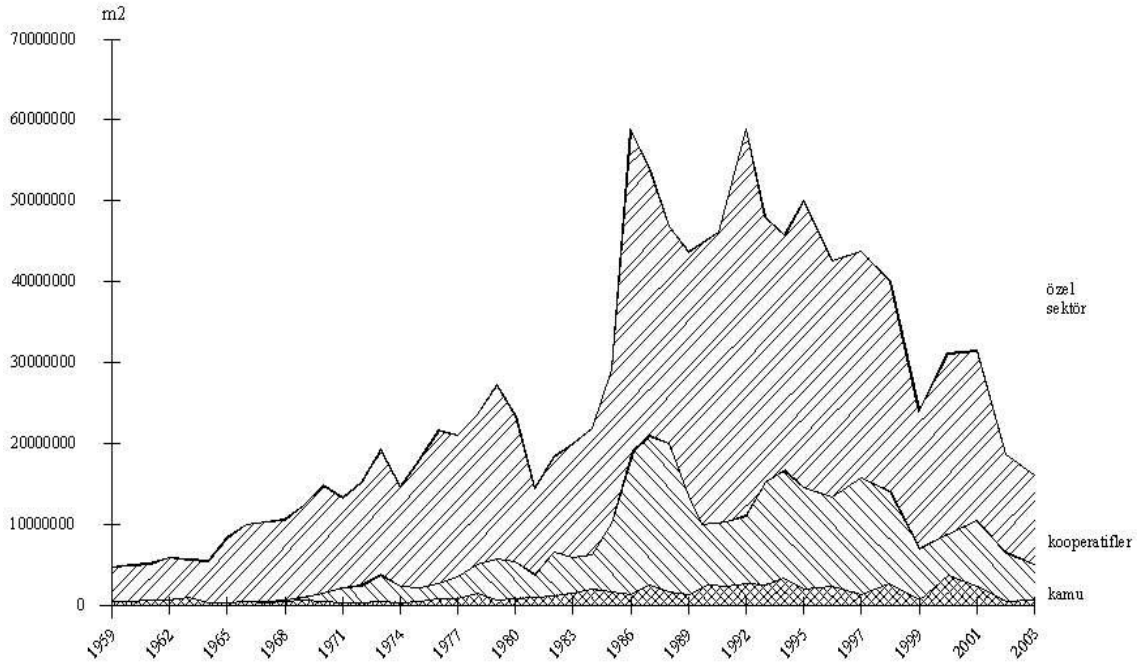
Şekil.3.2 Türkiye’de kooperatifler kanalı ile üretimde konut tipi değişimi (İstatistik Yıllıkları; inşaat ruhsatlarına göre)

Konut politikaları, küçük ölçekli konut üreticilerinin yerine büyük ölçekli girişimlerin örgütlenmesi amacına yönelmiştir. Devlet, kooperatiflere ve büyük müteahhit firmalara kredi sağlayarak büyük ölçekli projelerin gerçekleşmesine yardımcı olmaktadır. Diğer yandan, Toplu Konut İdaresi eliyle özellikle İstanbul ve Ankara gibi kentlerde girişimci olarak piyasada yerini almıştır. Beylikdüzü Uydukent Projesi İstanbul’da kooperatif ile gerçekleşen bir konut üretim örneğidir. Bu dönem, kooperatif yolu ile üretimin en çok ürün verdiği dönemdir. Ancak, yapılan yasal düzenlemeler sonucu yaşanan talep artışı ve kentsel topraklardaki rant artışı dolayısı ile kooperatifler bir yandan kentlerde boşluk bırakmaksızın yapılarını birer birer artırırken diğer yandan da yoğunluk arttırımına giderek hızlı bir apartmanlaşmaya neden olmuşlardır (Şekil.3.2) (Özüekren, 1996)

Özel sektör, bu dönemdeki konut üretiminde en büyük paya sahiptir (Şekil.3.3). Öncelikle orta gelir grubuna hitap eden konutlar üretmeye başlamış, zaman içerisinde hedef kitlesini değiştirerek üst ve üst-orta gelir grubuna yönelmiştir. Büyük sermaye

gruplarının gayrimenkule yatırımlarının artması sonucunda önceleri büyük kentlerde kent içi boş alanlarda başlayan üst gelir gruplarının büyük ölçekli konut projeleri, giderek kentlerin yakın çevrelerinde yer almaktadır (Sey, 1998). Bu tür yerleşimler birbirleri ile, dışarıya karşı izole edilmiş güvenli bir fiziksel çevre yaratmak amacı ve kapsadıkları alışveriş ve rekreatif faaliyet alanları temelinde benzer özellikler göstermektedirler. ‘Rezidans’ ve ‘Site’ olarak adlandırılan bu yerleşmelerin sayılarında özellikle 1990 sonrasında büyük bir artış gözlenmiş ve sektörün en cazip yatırım alanını oluşturmuştur. Bu oluşumlar yapısal olarak birbirlerinden farklılaşarak üç ayrı sunum biçimi oluştururlar:

1. Apartman bloklarından oluşan siteler: Bloklar halinde yapılaşan bu sitelere Dokuz Palmiye Evleri, Ulus Platin Konutları örnek verilebilir.
2. Konut Kuleleri: Kent merkezinde yükselen çok katlı konut bloklarından oluşan bu yerleşimlerin kapsamalarında çeşitli sosyal etkileşim alanları bulunmaktadır. Polat Tower Residence, Metrocity, Şişli Elit Residence bu yapılaşmanın dikkat çeken örneklerindendir.
3. Villakentler: Şehir içerisinde veya dışında yukarıda verilen örneklerle nazaran daha geniş alanlarda oluşan bu yerleşimlere verilebilecek örneklerden birkaçı, Marin City, Alkent 2000, Kasaba ve Kemer Country’dir.



Şekil.3.3 Türkiye’de konut üretimi ve sektörlere göre dağılımı (DİE; İstatistik Yıllıkları; inşaat ruhsatlarına göre)

Bu dönemde devlet eliyle önemli toplu konutlar uygulamaları gerçekleştirilmiştir. İstanbul'da Halkalı Toplu Konutları, Ankara'da Eryaman projeleri örnek verilebilir. Ayrıca, Emlak Bankası da üretimini artırır ve İstanbul başta olmak üzere çeşitli kentlerde yeni projelerini gerçekleştirir. Ankara Belediyesi'nin hazırladığı Dikmen Vadisi ve İstanbul Esenyurt Belediyesi'nin Esenkent projeleri, dönemin yerel yönetimler tarafından hayata geçirilen projelerine örnek gösterilebilir.

Enformel konut üretimi bu dönemde de hızla faaliyet göstermiştir. Temel nedeni ekonomik gelişmeler olan iç göç hareketi , yanlış politikalar sebebiyle büyük bir artış göstererek devam etmiştir. 1983-88 arasında, İslah İmar Planı Yasa grubu başlığı altında toplanan beş adet af yasası çıkartılmıştır. Amaçları, gecekondu alanlarındaki mülkiyet sorununu çözerek, bu alanlara hızla yasal statü kazandırmak ve gecekonduların düzenli apartman türü konut stokuna dönüştürülmesini sağlamak olan bu yasalar sonrasında bu bölgelerde çok büyük bir hareketlilik başlamıştır. İstanbul'da Sultanbeyli İlçesi, gecekondulaşmanın en dikkat çekici örneklerindendir (Şenyapılı, 1998).

1980 sonrasında yaşanan küreselleşme ve uygulanan ekonomik politikalar sebebi ile kentte toplumsal kutuplaşmalar artmıştır. Bu değişimlerin en net gözlenebileceği kent ise İstanbul'dur. Küreselleşmenin sınıflar arası parçalayıcı etkisi İstanbul kentinin mekansal yapısında kendini göstermektedir. Üst-orta sınıfının mekansal tercihi değişmiş, toplu konutlar onlar için ideal konut olmaktan çıkmış, villakentlere, apartman sitelerine ve rezidanslara yönelmişlerdir. Dışa karşı daha korumalı, her türlü sosyal ihtiyacın kendi içerisinde karşılanmasına olanak veren, sosyal olarak tamamen homojen siteler inşa edilmiştir (İnsel, 1999). Bu dönemde, hızla üretim gösteren dışa kapalı siteler ile gecekondu bölgeleri, kentteki gerilimli iki kutbu oluşturmaktadır.

3.2. Bölüm Sonucu

Konut sorunu bu bölümde işlediğimiz gibi, her dönemde güncelliğini korumuştur. Özellikle 1950'lerden sonra gözle görülür bir artış gösteren konut eksikliği sorununun giderilmesi ülkedeki toplumsal, politik ve ekonomik istikrarsızlığın giderilmesi ile yakından ilgilidir. Çözüme yönelik zaman zaman liberal zaman zaman da devlet müdahaleleri denenmiştir. Ancak, kentsel toprakların değer artışı, arsa spekülasyonlarının önlenememesi ve maliyetlerin denetlenmemesi özellikle dar gelirlilerin konut edinmelerini engellemiştir (Sey, 1998).

Genel olarak ele alındığında, Devlet, sorunlara zaman zaman gerekli gördüğü methodla müdahale etmiştir. Gerek Beş Yıllık Kalkınma Planları gerekse de çıkarılan kanunlar aracılığı ile yapılan müdahaleler başarısız olsa bile, Türkiye bu sorunları spontan çözümler üreterek çözüme yolunu bulabilmiştir. Bundan sonra aslolan, konut sorunlarına uygun modellerin uygun koşullarda hayata geçirilmesi ile çözüm bulmaktır.

Henüz sanayileşme sürecini tamamlayamamış olan ülkemizde, bir önceki bölüm sonucunda belirtildiği gibi, günümüzde bilgi toplumu sürecine girilmiştir. İki farklı üretim sisteminin bir arada faaliyet gösterdiği ve birinden diğerine geçiş sürecinin yaşandığı ülkemizde toplumsal ve siyasi her gelişme ülkenin geleceği tayin etmede etkili olacaktır.

Tüm bu gelişmeler yaşanırken yerel otoritelere ve devlet kurumlarına büyük bir görev düşmektedir. Daha önceki dönemlerden günümüze değin devam eden arsa spekülasyonları, rant oluşumları ve benzer yanlış politikalar tekrar edilmemeli, muhtemel sonuçları üzerinde dikkatlice düşünüldükten sonra uygulanmalıdır.

4. İSTANBUL'DA ÜST GELİR GRUBUNA YÖNELİK KONUT ALANLARININ OLUŞUM SÜRECİ VE BUNA ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Bu bölümde, ilk olarak araştırmanın mekansal sınırlarını oluşturan İstanbul İli'nde, tarih içerisinde üst gelir grubunun konut alanları tercihlerindeki değişim ve sebepleri aktarılmaya çalışılacaktır. Daha sonra ise, günümüzde üst gelir grubunun tercih ettiği konut alanlarının oluşumundaki etken faktörler ve konut karakteristikleri ortaya koyulacaktır.

4.1. İstanbul'da Üst Gelir Grubuna Yönelik Konut Alanlarının Oluşum Süreci

Araştırmanın mekansal sınırlarını oluşturan İstanbul'un, kuruluşundan Cumhuriyet Dönemi'ne kadar ana hatları ile, ilk kurulduğu zamanki yerleşme planı içinde kaldığı görülmektedir. Ne var ki, 1960-1975 yılları arasındaki dönemde kentte yoğun nüfus artışı göze batmaya başlamış, buna bağlı olarak da yeni yerleşim alanlarının oluşumu ve birbirlerine eklenerek devamlılık kazanmaları gözlenmiştir. Buna bağlı olarak, bu 15 yıllık dönemde kent merkezinde boşalma ve çevrede ise yoğunlaşma söz konusu olmuştur (Tümertekin, 1979).

Sonraları, 1980'li yıllarda, İstanbul şehrindeki nüfusun alansal dağılımı çok kuvvetli bir hareketlilik göstermiştir. Daha önce Batı ülkelerinde endüstrileşme sürecinde gözlenen, kol gücü ihtiyacı nedeniyle kent merkezlerinin yoğunlaşması İstanbul'da gerçekleşmeye başlamıştır. Bu bağlamda, göç dalgası, İstanbul ve çevresinde gelişen sanayi ve hizmet sektöründeki istihdam olanakları nedeniyle hız kazanmıştır. İstanbul kırsal nüfus için gittikçe daha cazip olmaya başlamış, Türkiye'nin doğusundan gelen göç dalgasının odak noktasını oluşturmuştur (Kızıldemir, 1990).

Türkiye'deki iç göç hareketleri, İstanbul'daki kentsel hareketliliği son derece artırmış, belli bölgelerin fonksiyon değişimine uğramasına sebep olmuştur. Araştırma konumuzdaki kullanıcı grubu olan üst gelir grubu insanlar da, konut seçerken belli bölgeleri tercih etmeleri ile bu fonksiyon değişiminde etkili olmuşlardır. Seçilen bölgeler ve konutların nitelikleri, içinde bulunulan döneme göre farklılık göstermektedir.

Cumhuriyet tarihinde, 19. yüzyıldan itibaren ortaya çıkan memur ve meslek sahibi kesimler için modern yaşam tarzı, apartman yaşamında sembolleşmiştir (Enlil, 1994). Apartman yaşamının önemi 1950'lerden itibaren başlayan göç dalgaları ile daha da artmıştır. Cumhuriyet döneminin orta sınıf kültürü, “modern aile = apartman dairesi” denklemi etrafında şekillenmiştir. Bu kesimi, kentin alt tabakalarından mekan bazında ayırtıran “üç oda bir salon” apartman dairesi “ev”in tanımı haline gelmiştir (Ayata, 1988).

Aynı yıllarda, gelir düzeyi yüksek olan kesim, konut niteliğinde benzer bir anlayışla Gümüşsuyu, Cihangir ve Ayazpaşa bölgelerini tercih etmişlerdir. Yüksek gelire sahip ailelerin bu tercihleri, bu semtlerde zamanla konut yoğunluğunun artması, arsa, konut ve kira bedellerinin yükselmesi sonucunu doğurmuştur. Bu bölgelere talebin gittikçe artış göstermesi sonucunda lüks konut alanları Şişli ve Maçka'ya doğru genişlemeye başlamıştır. 1930-1960 yılları arasında, üst gelir grubunun cazibe merkezi haline gelen bu semtler, kısa sürede yoğun bir nüfus akımına maruz kalmış; ayrıca buralarda ticarethane, okul, hastane ve çeşitli fonksiyonlardaki binaların oluşumu ile tüm boş ve yeşil alanlar da yerleşime açılarak çok yüksek yoğunluğa ulaşılmıştır (Tümertekin, 1979).

Bu gelişmeler sonucu, Cihangir, Şişli gibi semtlerde, trafik, gürültü, hava kirliliği, yeşil alan eksikliği gibi nedenlerden ötürü, konut alanları üst gelir grubu kesim tarafından terk edilmeye başlanmıştır. Nişantaşı ve Şişli gibi mahallelerde oturan üst gelir grupları da 1950'lerin sonlarından başlayarak Boğaz'daki apartmanlara taşınmaya başlamışlardır. Bu nedenle, yakın zamana kadar deniz manzaralı lüks bir apartman dairesinde yaşamak İstanbul'un üst ve üst-orta kesimi için bir anlamda statü sembolü niteliğindedir (Öncü, 1996).

Emlak Kredi Bankası'nın Levent'te, Etibank'ın da Etiler'de konut yatırımları yapması ve özel sektörden birçok kuruluş ve kooperatifin Levent-Etiler arasına siteler inşa etmesi sonucu bu bölge bir konut alanı haline dönüşmüştür. Bu gelişmelerin oluşumunu hızlandıran unsur, 1955'de bölgeyi belli faaliyetler için ayırıştırma uygulamasının başlatılması kararıdır. Bu karar, Büyükdere Caddesi'nin batısının sanayi kuruluşlarına, doğusunun da konutlara ayrılmasını getirmiştir. Kararın uygulanması ile, yolun batısı sanayi binaları ve onların etraflarında gecekondular yerleşmeleriyle dolmuş, doğusu ise konut bölgelerinin oluşumu ile Şişli-Levent-Boğaziçi yerleşim aksı oluşturulmuştur (Tümertekin, 1979). Mecidiyeköy ve

Gayrettepe'nin üst gelir grubu ailelerin konut alanları olması bu oluşumun sonucudur. Günümüze geldikçe bu bölgelerin şehrin önemli bir merkezi iş alanı olduğunu görülmektedir.

Yeni semtler ile şehri çevreleyen gecekondu mahalleleri arasındaki kültür farkı kendini açıkça belli ederken, 1950'lere kadar en makbul apartman semtleri olan Nişantaşı ve Şişli gibi mahallelerde oturan üst gelir grupları da 1950'lerin sonlarından başlayarak Boğaz'daki apartmanlara taşınmaya başlamışlardır. Bu nedenle, yakın zamana kadar deniz manzaralı lüks bir dairede yaşamak İstanbul'un üst ve üst-orta kesimi için bir anlamda statü sembolü niteliğindedir (Öncü, 1996).

Kalabalıklaşan kent merkezleri orta ve üst gelir kesimi için eski cazibesini, güzelliğini, temizliğini ve hatta güvenliğini yitirmeye başlamıştır. Bunun sonucu olarak üst ve orta kesimin şehrin merkezinden çevreye doğru yönelmesi gözlenmiştir. Bu hareketliliğin diğer bir sebebi ise bu kesime ait insanların kendilerini yaşadıkları yer olarak da diğer insanlardan farklılaştırmak ve izole etmek olduğu söylenebilir. Öncü (1996), bu hareketi bir zamanlar Chicago'da veya Sydney'de yaşanan "banliyöleşme" sürecinin bugün Kahire'de, Jakarta'da veya İstanbul'da tekrarlanmasından ibaret olarak yorumlamaktadır

1980 sonrası, yaşanan askeri müdahale sürecinden sonra serbest piyasa ekonomisinin radikal bir şekilde uygulanması ile çok sayıda işadımı ve yöneticinin gelir düzeyinde oldukça büyük bir yükselme meydana gelmiştir. Ekonomik politikalar doğrultusunda yabancı sermayeye sağlanan kolaylıklar, uluslararası şirketlerin İstanbul'a yerleşmesi sonucunu doğurmuştur. Bu gelişmeler ile üst gelir grubuna mensup aile sayısında kayda değer bir artış gözlenmiştir. Bu kitlenin farkına varan büyük sermayeli şirketler, kentin bozulan fiziksel ve sosyal yapısından uzak, doğayla içiçe yaşam sunan gayrimenkul yatırım projelerini gerçekleştirdiler.

Tüm bu gelişmelerin merkezinde yer alan İstanbul, 1990'lı yıllarda üst gelir grubuna yönelik yeni bir konut yerleşmesi tipi ile tanışmıştır. Beş yıldızlı bir otelin sahip olduğu sekreterlik, yemek, daire içi temizlik, çamaşır yıkama gibi hizmetler sunan bu yerleşimin hedef kitlesi İstanbul'da yaşayan üst gelir grubuna dahil işadamları, genç yöneticiler ve profesyoneller olduğu kadar, işleri nedeniyle sık sık İstanbul'a gidip gelmek zorunda olan insanlardır. Bu konut alanları, kent merkezindeki kıymetli alanların yeniden değerlendirilmesi ile çok katlı yoğun bir yapıda oluşturulmuşlardır.

Günümüzde üst gelir grubu konut alanları, 1980 sonrası ortaya çıkan yaklaşımlar paralelinde gelişim göstermektedir. İzleyen bölümde, bu konut alanlarının oluşumunda etken faktörler ve konut karakteristikleri ortaya koyulmaya çalışılacaktır.

4.2. Üst Gelir Grubu İçin Tasarlanan Konut Alanları Oluşumunda Etken Faktörler ve Konut Karakteristikleri

4.2.1. Konutun Yeri

Konutta aranan en önemli özellikler arasında, kullanıcı gereksinimlerine cevap vermesi ve kullanıcıya gerekli konforu sağlaması sayılabilir. Ancak, sadece konut içi işlevselliğin ve ergonominin sağlanması o konutun yaşanılabilirliğinin göstergesi olmaya yetmemektedir. En tatmin edici şekilde tasarlanmış bir konut bile kendisine uygun olmayan yanlış bir çevre içindeki konumu ile yaşanması güç bir hale gelebilmektedir. Diğer taraftan, iyi bir konuma sahip, ancak, belirli konfor şartlarından yoksun bir konut beklentileri tam karşılayamamasına rağmen; kalite standartları yüksek fakat, kötü bir çevrede konumlanmış bir konuttan daha iyi sonuçlar verecektir (Beyer, 1965).

Kentin büyümesine paralel olarak, tercih edilen, gözde yerleşim alanlarının oluşumu çeşitli faktörlere bağlı olarak gerçekleşir. Kent içlerinde yerleşim alanlarının kalitesini belirleyen 3 ana faktör bulunmaktadır (Foote, 1968):

- a) Kentsel Konum
- b) Fiziksel Çevre Açısından Konum
- c) Sosyal Çevre Açısından Konum

Bu faktörlere aşağıda ayrıntıları ile değinilecektir.

Kentsel Konum

Konut alanlarının kentsel konumlarını, kent merkezlerine olan uzaklıkları, küçük ticaret alanlarına ve alışveriş merkezlerine, transit ulaşım yollarına ve diğer konut alanlarına olan mesafeleri belirlemektedir (Foote, 1968).

Yukarıda belirtilen kentsel öğelerin ve dokuların birbirleri aralarındaki ilişkilerin en uygun kurulduğu alanlar, tercih edilen yerleşimleri, semtleri oluştururlar. Örneğin, ulaşım ağı ve şehirsal fonksiyon alanları açısından konforlu bir konumda bulunan

lüks bir yerleşim alanının yakın çevresinde zamanla etrafı için sağlıksız etkiler saçan bir endüstriyel tesis kurulursa veya yakınından gürültülü transit bir yol geçerse, şüphesiz ki, bu konut alanı kısa zamanda konum açısından avantajlarını kaybedecek, bunun yarattığı olumsuz etkilere dayanamayan kullanıcılar da konutlarını daha düşük gelirli ailelere ve işyerlerine terk edeceklerdir (Foote, 1968).

Kentsel gelişmede oluşan bu türden olaylar birçok lüks semtin gözden düşmesine, eskimesine, düşük gelirli aileler, iş yerleri ve depolar tarafından işgal edilmesine neden olmuştur. Ayrıca, bir semtin şehirsal konumunun uygunluğu, o semti şehrin tüm diğer noktaları ile birbirine bağlayan ulaşım sisteminin kapasite ve standardına, toplu taşımacılığın konforuna ve özellikle işe gidiş geliş saatlerinde trafik yoğunluğunun ne durumda olduğuna bağlıdır (Foote, 1968). Gerçekten de birçok aile için hergün işe gidiş gelişte yolda harcanan vakit, alışveriş merkezlerine, rekreasyon alanlarına, okullara, yakın akrabalara ve arkadaşlara olan uzaklık, büyük önem taşımaktadır (Rapoport, 1977).

İşte şehirsal konumu belirleyen tüm bu unsurlar, arsa fiyatlarını, konut alanlarının standardını ve dolayısıyla ailelerin konut değişim ve seçimi konusundaki kararlarını etkilemektedir.

Fiziksel Çevre Açısından Konum

Çoğu zaman belirli bir komşuluk ünitesinin fiziksel sınırlarını çizmek zorluklar çıkarabilir. Fakat doğal ve insan yapısı bazı faktörler semt sınırlarını koymakta yardımcı olabilirler (Beyer, 1965). Konut alanlarını içine alan veya dışında kalarak sınırlayan doğal fiziksel faktörler, ormanlar, göller, ırmaklar, dağlar gibi topoğrafik unsurlardır. Yapay fiziksel faktörler de yollar, köprüler, sokaklar, meydanlar, binalar, gibi insan eliyle yapılan kentsel dokulardır (Foote, 1968).

Konut alanları kendilerine özgü bina ve ulaşım ağı sıklığı, temiz hava, güneş ve rüzgar alma oranları, manzara görme olanakları, yeşil alan yoğunlukları, ayrıca, yakın çevresindeki idari, sosyal ve kültürel binaların konumu çerçevesinde fiziksel çevre açısından durumlarını belirlerler (Foote, 1968).

Bunun yanında semtler kendilerine getirilen kamusal hizmetler ve altyapı olanakları açısından da nitelik kazanırlar. Sokak temizleme, çöp toplama, temiz su dağıtımı, kullanılmış pis su toplanması gibi organizasyonlar hep fiziksel çevre, özellikleridir.

Bunların iyi çalışması, o semti ailelerin konut seçimi açısından tercih edilir duruma getirmektedir (Marulyalı, 1991).

Sosyal Çevre Açısından Konum

Konut alanları üzerine yapılan incelemelerde, değişik nüfus gruplarının değişik alanlarda yoğunlaşarak yaşadıkları görülmektedir. Farklı sosyo-ekonomik grupların, göçmenlerin, değişik yaş gruplarının ve azınlık gruplarının ayrı konut alanlarına yerleştikleri görülmektedir (Johnston, 1984).

Sosyal açıdan konutun ve bulunduğu yerin seçimi önem taşımaktadır. Konutunu seçme olanağı olmayan insanlar kendilerini iyi ifade edemedikleri, psikolojik, sosyal ve kültürel davranışlarıyla çelişen yerlerde yaşamakta, bu da çevresel problemlere yol açmaktadır (Rapoport, 1980).

Konut alanlarının sosyal çevrelerini, oralarda yaşayan ailelerin özellikleri belirlemektedir. İnsanlar genellikle sosyal açıdan kendilerine uygunluk gösteren kişilerin yanında yaşamak isterler. Toplumsal yaşamın zorunlu kıldığı kişilerarası aktiviteler aynı sosyal çevreden aileleri birbirine bağlamakta, ortak noktalarda dostlukları artırmaktadır (Rapoport, 1977).

Soygeniş'e (1995) göre; ideal şartlarda her insan grubu, yaşamak için kendine uygun yeri seçeceği için, şehir her grubun sosyal kimliğini, statüsünü ve ilgi alanlarını yansıtan alanlardan meydana gelmektedir. Konut alanları, insanın kişiliğinin ifadesi olan, ona toplum içinde bir kimlik kazandıran, kendi hayat görüşünü ifade edebildiği, barınma gereksinimi dışında, sosyal ve kültürel nitelik taşımalıdır.

Sosyal açıdan benzer ailelerin yaşadığı yerleşimlerde sosyal intibak da kolay sağlanmaktadır. Çocuklarının iyi bir şekilde yetişmesi, sıkı dostlukların kurulabilmesi ve günlük yaşantılarında sorunların çıkmaması için aileler, konut seçiminde sosyal çevre faktörüne önem vermektedirler.

Konut ve bulunduğu çevrenin seçiminde, yaşam tarzı, ideal çevre kavramları, önem taşımakta, bu özellikler de kültürlere göre farklılıklar göstermektedir. Paris'te, üst gelir grupları şehir merkezlerinde, alt gelir grupları da banliyölerde yaşarken, A.B.D.'de şehir dışında kırsal kesimlerde yaşamak üst gelir gruplarının tercihini oluşturmaktadır (Rapoport, 1977).

4.2.2. Bina Cinsi

Konut piyasasında yapılacak bir araştırma bize yapı cinsi açısından ne kadar da çok değişik konut tipi olduğunu göstermektedir. Çok katlı bloklarda apartman daireleri, ikiz evler, bahçe içinde müstakil evler, strüktürdeki ünite sayısı açısından birçok konut tipinden birkaçını olutururlar. Bina cinsi faktörü, aileler için konut alanı seçimi ve değişimi konusunda çok büyük önem taşır. Hangi konut tipinin yerleşim alanı kalitesini arttırdığı, daha çok tercih edildiği ve gözde olduğu, topluma, şehre, ailelerin sosyal ve kültürel durumlarına göre değişmektedir (Beyer, 1965). Örneğin, gelişmiş batılı ülkelerden İngiltere ve A.B.D.'de bahçe içinde müstakil ev en gözde ve en değer verilen konut tipi iken, yeni şehirleşen az gelişmiş ülkelerde birçok aile bazı yüksek standartlara ve ekonomik şartlara aldanarak müstakil evlerini de elden çıkarıp apartman bloklarına koşturmaktadır (Burnet, 1978).

Ailelerin demografik ve ekonomik seviyeleri de bu konuda önem kazanmaktadır. Örneğin, Avrupa'da 2-3 çocuklu büyük bir aile çocuklarının uygun şartlar altında konforlu bir şekilde yetişmesini sağlamak amacıyla, bahçeli az katlı konut tipini tercih etmekte, bunun yanında çocuksuz, çalışan genç evli bir çift ise yüksek bloklarda bir apartman dairesinde yaşamayı tercih etmektedir.

Yine demografik açıdan aynı yapıya sahip, fakat ekonomik seviyeleri farklı özellikler taşıyan ailelerin konut tipi seçimi de zaruri olarak değişik olacaktır.

Aslında, Metropoliten şehirlerde büyüme hızının bir sonucu olarak zamanla arazi değerlerinin ve arsa spekülasyonunun artması, ekonomik şartların getirdiği standartlar, ailelere sunulan yapı cinsi alternatiflerini büyük ölçüde sınırlamıştır. Tabii bunda şehrsel yaşam kurallarının ve alışkanlıklarının da payı olmuştur. Astronomik arsa fiyatlarını dengelemek zorunluluğu çok katlı apartmanlar ve gökdelenler oluşması sonucunu doğurmuş, şehir içinde 2-3 katlı müstakil ev ancak yüksek gelir düzeyine sahip ailelerin bir lüksü haline gelmiştir (Foote, 1968).

Böylece bazı durumlarda bina cinsi faktörü ekonomik şartların zorunlu sınırlamaları içine girmiş ve aileleri için bir tercih ortamı oluşturma özelliğini kaybetmiştir.

4.2.3. Genel Mimari Özellikler

Bugün, konut alanları üzerinde bir araştırma yapıldığında bazı yerleşim alanlarında söz konusu olan tekrar ve tekdüzeliğin kullanıcılar üzerinde olumsuz etki yaptığını, monoton ve esprisiz bir planlamanın bir süre sonra insanlar tarafından dışlandığını

gözleyebiliriz. Çünkü, kişiler kendilerine sağlanan bütün yüksek standartların yanında, kendi konutlarının ve çevresinin kendine özgü ve kişilikli olmasına önem verirler (Bilsby, 1962).

Mimaride getirilen yenilikler, özel tasarımlar konut ve çevresinin değerini arttıracak ve böylece buralarda yaşayan ailelerin de toplumda genel itibarları artacaktır.

Genelde yüksek gelir grubuna dahil ailelerde değer kazanan genel mimari faktörü, küçük büyük her türlü elemana verilen önem, kendine özgü tasarımla yüksek standartta üretilmesi ve şahsiyetli örneklerin oluşturulmasıyla, konut alanı kalitesini yükseltir (Bilsby, 1962).

Ayrıca, büyük ölçekli planlamalarda gerçekleştirilmesi güç olaylardan biri olsa bile, mimar-kullanıcı yakın ilişkisini kurabilmek, konut kalitesini yükseltecek, alıcıyı konut seçimi konusunda etkileyecek unsurlardan birisidir. Müşteri isteklerini mimara açıkça anlatabilmeli, bu istekler genel planlamaya ve detaylara mümkün olabildiğince fazla yansımalıdır (Bilsby, 1962).

4.2.4. Konut Çevresi Donatım Kalitesi ve Peyzaj

Konut alanlarında nitelik olgusu yalnızca konut birimi ölçeğiyle sınırlı değildir. İnsanların konut yakın çevresinde yer alan açık mekanlardaki eylemleri de bu alanların niteliği ile yakından ilişkilidir. Bu nedenle konut alanları için yapılacak değerlendirme, konut alanlarındaki açık ve kapalı mekanların birlikte ele alınmasını gerektirmektedir (Özsoy ve diğ., 1995).

İnsanoğlu'nun yaşamının büyük bir bölümünün geçtiği her türlü sıkıntı, üzüntü ve sevincini, mutluluğunu yaşadığı konut, basit bir oturma makinesi değildir. Konut, sadece yaşamın dört duvar içinde geçtiği dış çevreden izole olmuş, dışla ilişkileri kopuk bir mekan parçası da değildir. Konut, insanların yeniden üretim gücü kazandığı, devam edecek yaşam günleri için kendisini fikren ve bedenen hazırladığı, yeniden ürettiği ve duvarlar dışındaki yakın uzak çevresiyle çok yakından ilgili bir yaşam birimidir. Ve bu yaşam birimi yakın çevresiyle birlikte vardır, olmalıdır. Önemli olan da konutun çevresi içinde ele alınmasıdır (Çubuk, 1989).

Gerek kentsel, gerekse mimari düzende konut, içinde bulunduğu yerleşme (kentsel çevre) ile bütünleşmek zorundadır. Bu bütünleşme, çevrenin sosyolojik, kültürel yönüyle de sözkonusudur. Ve aslında yerleşmelerde konutun aile bireylerinin sosyal yaşam boyutlarıyla da bütünleşmesi anlamına gelmektedir. Ancak böylece konutun

bu yöndeki bütünleşmelerle uygun bir konut çevresi oluşturabileceği kabul edilmelidir. Bu husus konutun tek yapı olarak çevresinden soyutlanmış biçimde ele alınması değil, aksine konutu çevresi içinde ele alarak tasarlama, uygulama, irdeleme ve inceleme düşüncesidir. Bu düşünce şeklinin doğal sonucu ise konutun çevresi ile birlikte üretilmesidir (Çubuk, 1982).

Yaşam çevresini, tüm çevreyi ortaya koyan zincirleme bir dizi içinde değerlendirmek gerekmektedir. Böylece konut yerleşmelerini, konut ve çevresini içine alan konut gruplaşmaları ve bunlar için gerekli olan diğer donatımları (sosyal, kültürel, ticari, vb.) ile birlikte ekolojik sistem ve çevrenin kültürel ve sosyolojik yönünü de içeren bir yaşam çevresi olarak tanımlayabiliriz. Yakın çevreyi ise, bireylerin günlük ilişkiler içinde gereksinimlerinin karşılanacağı alan olarak belirleyebiliriz. Bu alanı, içinde yer alan donatılarla birlikte düşünmek gerekmektedir (Çubuk, 1989).

Konut yerleşmelerinde daha iyi yaşam çevresi oluşturulması belli standartlara bağlıdır. Dolayısıyla insan yerleşmelerinde (konut yerleşmelerinde) yaşam kalitesi ve standartları araştırılmalıdır. Olaylara bütüncül açıdan yaklaşarak politikalar ve stratejiler saptanmalıdır. Bu nedenle konutun kendi fiziksel sınırlılığı dışında gerçek bir beşeri ortam oluşturmak için konut dışı düzenlenmiş alan üzerinde durmak, konuta bağımlı düzenlenmiş konut dışı alan standartlarını araştırmak ve yaptırımlar getirmek gerekmektedir. Bu konuda yatırım ve denetimin uygulanması dış alan kullanımı ile ilgili norm ve standartların geliştirilmesini de beraberinde getirmektedir. Bu norm ve standartları ise, alan kullanımı (oyun-spor-eğlence-dinlenme) açık mekanlar oluşumu, sosyal ilişkilerin düzenlenme birimleri, kent mobilya ve objeleri, yeşilin kullanımı, döşeme malzemelerinin seçimi ve kullanılması şeklinde gruplamalıdır (Çubuk, 1982).

Bugün ülkemizde, konut ile ilgili, yaptırımlar ve bazı kabuller (alan büyüklükleri, kat mülkiyeti kanunu gibi) bulunmaktadır. Fakat, konuta bağımlı konut dışı alanla ilgili herhangi bir yaptırım, kabul ve standart bulunmamaktadır. Kişi başına konut büyüklüğünden söz edilebilmekte, fakat kişiye düşen konuta bağımlı konut dışı alan büyüklüğü ile ilgili herhangi bir yaptırım ve kabul bulunmamaktadır. Ancak, son yıllarda “Çevresi içinde konut”un, kavramsaldan öteye bir uygulama olarak, bazı yeni konut yerleşmelerinde ele alındığı görülmektedir. Bu konuda, başta İstanbul olmak üzere, büyük kentlerimizde yapılmış iyi örnek ve uygulamalar gösterilebilmektedir (Çubuk, 1989).

Sosyal ve ekonomik açıdan aileler arasındaki büyük farklılıklar onların barınma ihtiyaçlarını karşılayacak olan konutlar arasında da kendini gösterir. Önemsiz gibi gözüken bazı ayrıcalıklar konut alanlarının değerini yükselterek, onların yüksek fiyatla pazarlanmasına neden olurlar (Burnet, 1978).

Bu doğrultuda, gerçekleştirildiği takdirde, konut alanlarını kentsel doku içerisinde yüksek seviyeye oturtan ve özellikle yüksek gelirli ailelerde konut seçiminde önemli bir yer tutan faktörlerden biri de konut çevresi donatımı ve kalitesidir.

Konut çevresi donatımı, yapılacak yerleşim alanlarının ölçeğine göre, ailelerin boş zamanlarını değerlendirmesini sağlayacak, spor sahaları, yüzme havuzları, sosyal tesisler gibi rekreasyon alanlarının yanında ev hanımları için yeterli konforu oluşturacak açık oyun sahaları, kreşler, her türlü alışveriş imkanı sağlayan çarşılardan ve diğer bütün sosyal organizasyonlardan oluşur (Marulyalı, 1991).

Bunun yanında, konut çevresi donatımının oluşturulmasında dikkat edilecek en önemli husus da planlama olsun, inşaat kalitesi olsun, standardın yüksek tutulması ve bunun zamanla yıpranmaması için periyodik bakım yöntemlerinin oluşturulmasıdır.

Başarılı bir konut çevresi oluşturulmasında yatırımcının önemle vurgulaması gereken diğer bir nokta da, hizmet edeceği ailelerin gelir düzeylerine ve sosyal statülerini göz önünde bulundurarak, onların o zamanki beklentilerini, yaşam tarzlarını en iyi şekilde anlaması ve bunu yaratılan çevre içinde uygun planlama ile dile getirmesidir (Bilsby, 1962).

Farklı ekonomik ve kültürel yapıya sahip ailelerin konut çevrelerinin de farklı olması gerektiği anlaşılmalıdır. Ancak bu şekilde kullanıcıya hitap eden ve ona uyum sağlayan, başarılı konut çevreleri oluşturulabilir (Rapoport, 1980).

4.2.5. Konut Tipi ve Büyüklüğü

Toplumlardaki değişimler yeni konut tipleri ve yerleşim örüntülerinin denenmesi gereğini ortaya çıkarmaktadır (Soygeniş, 1995). Günümüz Batı toplumlarında, önemli boyuta gelmekte olan çekirdek ailenin parçalanması, tek kişilik ev halkı, tek ebeveynli aile sayısındaki artış ülkemizde de gözlenmeye başlamıştır. Bu sosyal değişimin yerleşim örüntülerine ve konut tipolojisine yansımaları gerekmektedir.

Konut, tip ve büyüklük olarak , değişik beklentileri olan, farklı sosyo ekonomik, kültürel yapı ve özellikteki ailelerin ihtiyaçlarını karşılaması ve onlara uygun olması açısından önem taşır.

Önemli bir sosyal statü sembolü olan konutun, toplumumuzda büyüklüğü ile de ayrı bir değer taşıdığı bilinmektedir. Kalabalık hane halklarını barındıran, geleneksel yaşamımızın bir simgesi çok odalı büyük evlerde aslında her oda günlük hayatta büyük bir evin yükünü taşıyorcasına yoğun kullanılmış iken giderek konuk odası ve mutfak günlük odadan ayrılmıştır. Bugün ikinci tuvaletler hatta ikinci banyolar istenmektedir (Ulus ve Ünlü, 1989).

Konutların alanları genelde ailelerin aylık gelirleri ile doğru orantılı olarak kendilerini gösterir. Bazı yüksek gelirli ailelerin uygunluk ve yer seçimi açısından küçük apartman dairelerinde yaşadıkları görülse de, genelde büyük alanlı lüks dairelerin fazla kira ve satış bedeli gerektirdiği, bunun için de doğrudan yüksek gelirli ailelerin konutlarında söz konusu olduğu söylenebilir (Ling, 1962)

Bu konuda da belirtmemiz gerekir ki, konut büyüklüğü faktörü, diğer bütün konut özellikleri ile birlikte düşünülmelidir. Tek başına büyüklük faktörü kullanıcıyı yanılgıya düşürebilir. Örneğin, aynı büyüklükte iki konuttan biri daha kaliteli ve gözde bir komşuluk birimi içinde bulunuyorsa o zaman metrekare birim fiyatı diğerine göre büyük oranda artar. Bunun gibi inşaat kalitesi ve maliyeti, konut içi ve çevresi donatımı, konutun yaşı ve çevresi hep büyüklük faktörü ile birlikte ele alınmalıdır (Beyer, 1965).

4.2.6. Konut İçi Donatım Kalitesi

Konutu yaşanır kılan unsurlardan birisi de, iç donatımıdır. Donatımı ile birlikte konut kuru bir yapı bölümü, soğuk bir hacim olmaktan kurtulur, nesnel niteliğinden sıyrılır, özel bir yaşamın nüanslarını ifade eden öznel değerleri ile, kişisel bir kimlik kazanır (Eriç ve diğ., 1986).

Bayazıt (1986), konut standartlarının amaçlanan bir yaşam kalitesinin alt sınırını ortaya koyduğunu ve standardın aşırı düşürülmesinin, kullanıma açıldıktan kısa bir süre sonra konutların terk edilmesine ve köhneleşmeye neden olacağını belirtmektedir. Özel sektörde yapıлып satılan konutların orta ve üst-orta tabakalar için geliştirilmiş resmi olmayan, piyasa içinde oluşmuş bir kalite anlayışı ve standardı vardır. Mekan sayısı ve büyüklükleri, döşeme ve duvar kaplamaları, banyo ve

mutfakta kullanılan donatım ve kaplamalar, dolaplar, kapılar, pencereler, iç ve dış merdivenler, asansörler, dış mekanın düzenlenmesi bu standardı belirler.

Konut alanlarının oluşturulmasında konut içi donatımın kalitesine verilen önem, onun değerini yükselterek, yüksek fiyatla pazarlanmasını sağlayan faktörlerden bir diğeridir. Konut içi donatımında gerek malzeme, gerek inşaat kalitesi açısından oluşturulan yüksek standart, ailelerin konut seçiminde en az konut çevresi donatımı kadar etkili olur.

Seçkin bir tasarım ve malzeme seçimini takip eden titiz bir işçilik, iç donatım kalitesinin yüksek olmasında önemli rol oynayan faktörlerden birkaçıdır. Bunun yanı sıra, yüksek nitelikli çağdaş ısıtma sistemleri, birinci sınıf armatür ve sıhhi malzemeler, telefon-diyafon tesisatları, uydu antenleri, kapalı video yayınları gibi bu türden getirilen ayrıcalıklar iç donatım açısından konut alanlarını üst seviyelere oturturlar.

4.3. Bölüm Sonucu

İstanbul, metropolleşme sürecinde, sanayi sektörünün büyük bir gelişim içine girmesi ve hizmet sektöründe oluşan büyük iş olanakları ile kırsal nüfus için çok cazip hale gelmiştir. Oluşan büyük göç hareketi ile nüfusun hızla artması sonucunda kentte fiziksel ve sosyal bozulmalar meydana gelmiştir. Bu bozulma sürecinde, ekonomik edinebilirlikleri yüksek olan üst gelir grubuna mensup aileler, kendilerine uygun sosyal ve fiziksel çevre arayışı sonucunda, kent içinde belli zamanlarda belli bölgeleri kendilerine konut alanı olarak seçmişlerdir.

Yapılan literatür araştırmasında, daha önce yapılmış olan kullanım sonrası konut alanları değerlendirmesi ve konut alanları üzerine yapılan araştırmalar (Özsoy A., Esin N., Ok V., Pulat G., 1995; Özsoy A., Esin N., Pulat G., 1989; Marulyalı Y., 1991; Soygeniş S., 1995) ışığında üst gelir grubu konut alanları seçiminde temel faktörler;

- Konum,
- Bina cinsi,
- Genel mimari özellikler,
- Konut çevresi donatım ve peyzaj kalitesi,
- Konut tipi ve büyüklüğü,
- Konut içi donatım kalitesi, şeklinde belirlenmiştir.

Yeni oluşumlar bu faktörler doğrultusunda incelendiğinde; özellikle konum, güvenlik, sosyal etkileşim alanları, konut içi donatım kalitesi değişkenlerinin önem kazandığı görülmektedir. Yakın tarihte oluşturulan konut alanlarında aranan nitelikler izleyen bölümde ayrıntılı olarak ele alınacak ve yerleşimler karşılaştırmalı olarak değerlendirilecektir.

5. İSTANBUL'DA ÜST GELİR GRUBUNA YÖNELİK TASARLANAN KONUT ALANLARININ İNCELENMESİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Çalışmanın bu bölümünde, araştırmanın mekansal kapsamını oluşturan İstanbul İli'nde son yıllarda üst gelir grubuna yönelik inşa edilen konut alanlarının incelenmesi ve değerlendirilmesi yer almaktadır. İstanbul, ülkemizde yaşanan toplumsal, ekonomik ve kültürel değişimlerin merkezinde yer alan ve bu değişimlerden en çok etkilenen kentimizdir. Bu nedenle, araştırmanın mekansal kapsamı İstanbul İli olarak belirlenmiştir.

Giriş bölümünde de belirtildiği gibi, ülkemizde yaşanan toplumsal, ekonomik değişimin sonucu olarak İstanbul'da ortaya çıkan bu yeni konut alanlarının incelenmesi ve mimariye yansıyan özelliklerinin araştırılması amaçlanmıştır.

Araştırmaya konu olan yeni oluşumların, aslında toplum içerisinde büyük bir çoğunluğu oluşturmayan üst gelir grubuna yönelik olarak tasarlanmış olmasına rağmen bu konut alanlarının getirdiği yenilikler ve yerleşme özelliklerinin zaman içinde genelleşerek diğer gelir grupları için oluşturulan çevrelere de yön vereceği varsayılmaktadır. Böylelikle, konut alanları oluşumunda çok etkin role sahip olan üst gelir grubu konut alanları, kentsel gelişim ve değişim sürecinde de son derece etkili olmaktadır.

Yerleşme esasları olarak üst gelir grubu konut alanları temelde iki ana grup altında incelenmiştir. Bu gruplandırma;

1. Kent merkezinin yeniden değerlendirilmesi ile başlayan kent merkezinde yer alan yüksek yoğunluktaki konut oluşumları,
2. Şehir dışında az yoğun ve doğa ile bütünleşmiş bir yaşam arayışıyla gerçekleşmeye başlayan konut oluşumları, şeklinde yapılmıştır.

Yukarıda yapılan ayırım doğrultusunda, ilk gruba dahil 4, ikinci gruba dahil 5, toplam 9 adet konut alanı belirlenmiş ve araştırma bu konut alanlarını konu almıştır. Araştırmada yer alan konut alanları;

Polat Tower Residences,

Metrocity,

Elit Residences,

Maya Residences,

Alkent 2000,

İstanbul İstanbul,

Marincity,

Kasaba,

Optimum, şeklinde sıralanmaktadır.

Yapılan araştırma çerçevesinde, ilk etapta, belirlenen konut alanları için hazırlanan internet sayfalarından bilgi toplanması ve satış ofisleri ile temasa geçilerek gerekli görüşmelerin yapılması gerçekleştirilmiştir. Güncel medya ve süreli mimarlık yayınlarının taranmasının yanı sıra, konut alanları ziyaret edilerek yerinde mekansal tespitler yapılmıştır. Veri toplanması amacı ile, incelenen konut alanlarının yapımcı ve yatırımcı firma yetkilileri ile ucu açık görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Çalışmada kullanılan görsel malzemeler ise, konut alanlarına ait internet sitelerinden ve satış ofisleri yetkililerinden talep edilerek elde edilmiştir. Ayrıca, yerinde yapılan tespitler esnasında gerçekleştirilen çekimlerden elde edilen görsel malzemeler de çalışmada yer almaktadır.

5.1. İstanbul’da Üst Gelir Grubu Konut Alanlarının İncelenmesi

İstanbul’da son 5 sene içerisinde yapımına başlanmış ya da yapım sürecinde bulunan üst gelir grubuna yönelik tasarlanmış yerleşimlerden dokuz adedi ile ilgili bilgi toplanmış ve toplanan bilgiler belirleyici tüm özelliklerinin yer aldığı bir tablo halinde sunulmuştur (Tablo 5.1). Bu konut alanlarının İstanbul İl sınırları içinde bulundukları yerler harita üzerinde işaretlenmiştir (Şekil 5.1). Gelir düzeyi açısından benzer bir kullanıcı grubuna yönelik olarak tasarlanan bu yerleşimlerin diğer ortak özellikleri, gerek güvenlik gerekse de kullanıcının günlük yaşamını kolaylaştıracak teknolojik donatılara ve hizmet sunumlarına sahip olmalarıdır.

Tabloda konut alanlarının özelliklerini ortaya koymak için kullanılan kriterler sırası ile, konum, semt, ulaşım, tasarımcı, yapımcı firma, yapım yılı, büyüklük, toplam

inşaat alanı, otopark, yeşil alan, sosyal donatılar, konut tipi ve metrekaresi, konut içi oda ve banyo sayıları, güvenlik ve diğer teknolojik donatılar, kullanıcılar, fiyat şeklindedir.

Konum, semt ve ulaşım başlıkları ile bu yerleşimler yapılırken tercih edilen yerlerin fiziksel çevre durumu ve kent içinde önemli merkezlere uzaklıkları ortaya koyulmaya çalışılmıştır. Bu yerleşimlerin tasarımcıları ile ilgili bölümde yerleşimlerin kimliklerine, bölgesel oluşumlarına ve ünite içlerindeki mekan organizasyonlarına yön veren gruplar ortaya koyulmaktadır. Tasarımlar ağırlıklı olarak uluslararası mimari gruplar tarafından yapılmaktadır. Bu gruplar genellikle kavramsal tasarımı yapmakta ve sonra Türk mimarlarla işbirliğine geçip yerel yönetimlerin koyduğu belli kurallara uygunluğun elde edilmesini, izin ve ruhsat alımları için gerekli belgelerin ve projelendirmenin hazırlanmasını sağlamaktadırlar. Bu süreç içerisinde, işbirliği genişletilip mimari ve statik uygulama projeler hazırlanırken mekanik ve elektrik projelerin de belli bir koordinasyon içerisinde tamamlanması şeklinde gelişmekte ve uygulamaya geçilmektedir.

İncelenen konut alanlarının müteahhit firmaları da kayda değer bir kriter olarak ele alınmıştır. Bu firmalar, çoğunlukla yıllardır yurt içinde ve dışında büyük işler tamamlamış; bununla birlikte daha önce de İstanbul'da üst gelir grubuna yönelik konut alanları için yatırımlarda bulunmuş özel kuruluşlardır. Yerleşimlerin yapım yılları, araştırmanın belirleyici kriterlerinden birisidir.

Araştırmanın kapsamının son beş yıl içinde oluşum gösteren konut alanları olmasının nedeni yakın geçmişteki yerleşimlerin incelenmesi ile geleceğe dair bir projeksiyon oluşturmanın sağlanmasıdır. Ayrıca günümüzde, bilgi toplumunda en önemli araç niteliğindeki teknolojinin bu yerleşimlerde kendini nasıl gösterdiği ortaya koyulmaya çalışılmıştır. Bu bağlamda, tabloda, yerleşimlerin sahip oldukları güvenlik ve diğer teknolojik donatılarına da kısaca değinilmiştir.

Yerleşim genelinde, oluşumda önemli kriterler olan büyüklük, toplam alan, otopark durumu, yeşil alan varlığı ve niteliği, açık ve kapalı sosyal ve sportif alanlar ile ilgili veriler tabloda sunulmuştur. Ayrıca, konut özelinde, çeşitlilik hakkında bilgi vermek amacıyla minimum ve maksimum oda ve banyo sayıları tabloda işlenmiştir. Tablodaki en son başlıklar altında, satış ofisleri ve diğer yetkililerle yapılan görüşmeler sonucunda yerleşimi tercih eden veya yerleşimin hitap etmesi beklenen kullanıcı grubu ve konut fiyatları hakkında elde edilen bilgiler yer almaktadır.

İzleyen bölümde incelenen konut alanları ile ilgili yapılan araştırma sonucu elde edilen bulgular daha detaylı olarak sunulmaktadır. Her yerleşim alanı ile bulgular aktarıldıktan sonra, yerleşimlerle ilgili kısa bir değerlendirme tablosu yer almaktadır. Bu tablo hazırlanırken, Sarıkaya'nın (2002) bölge ve kent ölçeğinde geliştirdiği değerlendirme kriterleri tablosundan esinlenilmiş, daha mimari bir değerlendirme için yeniden yorumlanarak ve kısaltılarak oluşturulmuştur.

Yerleşimler için yapılan genel değerlendirmede, olabildiğince nesnel sınırlar içinde tutulabilecek parametrelere göre bir değerlendirme hedeflenmiştir. Ancak, değerlendirmeleri öznel yargılardan bağımsız ele alabilme güçlüğü de göz ardı edilemez. Ortak bir anlayış sağlayabilmek üzere değerlendirme kriterlerindeki ele alış mantığı verilmeye çalışılacaktır.

Değerlendirme kriterleri ulaşılabilirlik, yerleşme büyüklüğü, çevre ile ilişkiler, estetik/biçimsel değerlendirme, bina türü ve araziye uyumu, sosyal alanlar ve spor alanları, dışa açıklık, yeşil alan kullanımları, otopark durumu, konut tip ve büyüklükleri, konut fiyatlarıdır.

Ulaşılabilirlik kriteri yerleşmenin bulunduğu Avrupa ve Asya yakasındaki konumuna göre merkez kabul edilen Taksim ve Kadıköy'e uzaklık olarak alınmış; köprüler yoluyla ulaşılabilirlik durumu da değerlendirilmiştir. Yerleşme büyüklüğü kriterinde yerleşmenin kapsadığı konut birimi sayıları verilmektedir. Yerleşmenin çevresi ile olan ilişkilerinde çevredeki benzer ve farklı işlev alanları ve yerleşmenin bunlarla etkileşimi dikkate alınmaktadır.

Estetik değerlendirme öznel boyutlar içerdiğinden, bu değerlendirmede sadece çevrede bulunan diğer binaların mimarisiyle biçimsel uyum, doğal çevre ile uyum, yerleşmenin kendi içindeki imaj bütünlüğü dikkate alınmıştır.

Bina türü ve araziye uyum ise yerleşmeyi oluşturan bina türlerini, bunları birbirine bağlayan yerleşim içi yollar ve diğer unsurları ortaya koymaktadır. Ayrıca, binanın ya da yerleşmenin inşa edildiği arazi topografyasına uyumunu irdelenmektedir. Sosyal ve spor alanları, binanın ya da yerleşmenin kapsadığı işlev olarak ele alınmaktadır. Yerleşmelerin kapsadığı bu alanların kent genelinde ne oranda cazip oldukları da bu ilke altında ortaya konacaktır.

Dışa açıklık, yerleşmenin güvenlik yorumuyla ilgili olarak, kendi sakinleri için sağladığı işlevlerden yakın evre sakinlerinin ne oranda yararlanabildiğine odaklanmaktadır.

Yeşil alan kullanımları, yerleşmenin bir ölçüde çevresel kalitesinin de bir ölçütü olarak yeterlilik ve dzenlenmişlik durumuyla ele alınmaktadır. Otopark durumu kapasiteyi ortaya koymayı amaçlamaktadır. Konut tip ve büyüklükleri, plan tipolojilerindeki ve büyüklüklerindeki çeşitlenmeye ışık tutabilecektir. Konut fiyatları 2003 yılı itibariyle yaklaşık değerler olarak verilmektedir. Bölüm 5.3 de her yerleşim için yapılan bu değerlendirmeler aynı kriterler üzerinden bu kez tüm yerleşmeleri karşılaştırarak yapılmıştır.

Tablo.5.1. İncelenen üst gelir grubu konut alanlarına ait bulgular.

Şekil.5.1. İstanbul’da incelenen üst gelir grubu konut alanları.

5.2. İstanbul'da Üst Gelir Grubu Konut Alanlarının İncelenmesi Sonucunda Elde Edilen Bulgular

5.2.1. Polat Tower Residences

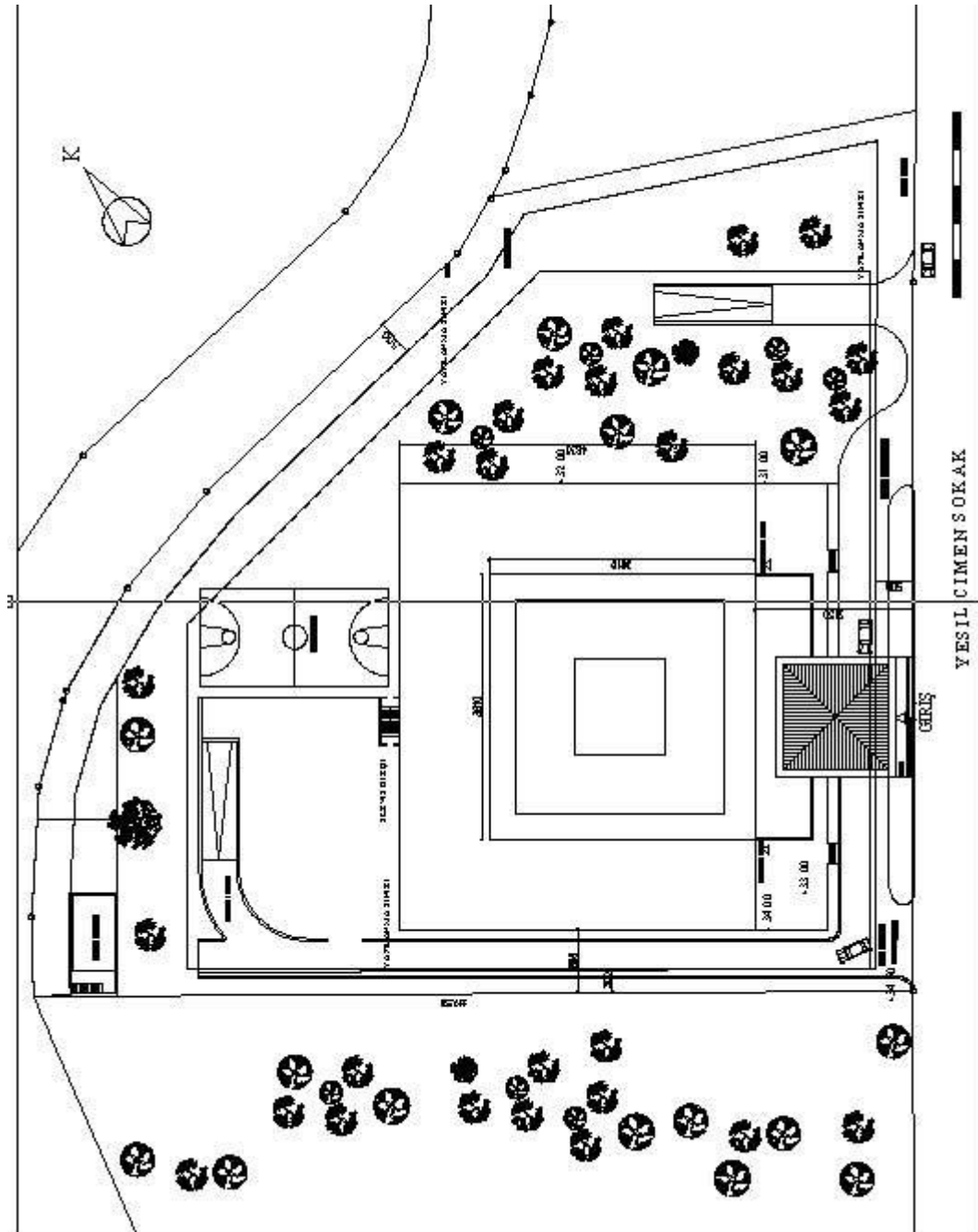
İhlamur'da Yeşil Çimen Sokak ile Hakkı Yeter caddesinin kesişim noktasında bulunan Polat Tower Residences kentin en önemli alışveriş, iş ve eğlence merkezleri olan Şişli, Taksim, Nişantaşı, Ortaköy, Ulus, Etiler, Beşiktaş'a yakınlığıyla kolay erişilebilir bir konuma sahiptir (Şekil 5.3). Ayrıca, Anadolu yakasına E-5 ve E-6 yollarına kolay bağlantı sağlanabilmesi ve yakın çevresinde modern hastahane, okulların bulunmasıyla elverişli bir konumda bulunmaktadır.

Polat Tower Residences tamamı stüdyo konseptinden oluşan, 33 katlı 152 m yükseklikteki Avrupanın en yüksek konut kulesi ve İstanbul'daki en yüksek 6. bina olma özelliğini taşımaktadır. Her katta 12, toplamda 446 stüdyo tipi daire şeklinde projelendirilmiştir. Mimar Erkan Çelikkol tarafından tasarlanan binanın, Yeşil Çimen sokak üzerinden olan girişinde, ziyaretçiler ve bina kullanıcıları için iki ayrı güvenlik geçişi bulunmaktadır (Şekil5.2).



Şekil.5.2. Polat Tower Residences, Bina genel görünüş ve girişi

Giriş katında, güvenlikten geçtikten sonra ana çekirdeğe doğru, eczane, kuru temizleme, mini market, restaurant, cafe-bar gibi günlük ihtiyaçlara hizmet veren birimler bulunmaktadır. Çekirdeğin diğer tarafında ise spor salonu, yüzme havuzu gibi faaliyet alanları ve 2 adet sinema salonu yer almaktadır. Giriş katının altındaki katlarda ise binaya doğrudan bağlantılı, 690 araç kapasiteli kapalı otopark bulunmaktadır.



Şekil.5.3. Polat Tower Residences, Vaziyet Planı

Stüdyo tipi dairelerden oluşan Polat Tower Residences 'da 71 metrekare ve 81 metrekarelik iki ayrı plan seçeneği bulunmaktadır. Binanın ortasında bulunan çekirdeği saran 4 kolun her birinde bir adet 81 metrekare ve iki adet 71 metrekarelik toplam 12 adet daire bulunmaktadır. Konut planları alışlagelmiş stüdyo tipi planlardan pek farklı değildir. Bir oda, bir salon, açık mutfak, banyodan oluşan planlarda mekan kaybının en aza indirilmesinin amaçlandığı görülmektedir. Ayrıca, konut içlerinde Gaggenau beyaz eşyalar ve 'Karaca' marka sabit mobilyaları içeren sabit tefriş standart olarak sunulmaktadır (Şekil.5.4). Herhangi bir koldaki 3 daireden ikisini birleştirerek stüdyo konsepti dışında daha büyük dairelere sahip olabilmek olanağı bulunmaktadır. Birleştirilen plan tipinde bir taraf mutfak ve salon olarak, diğer taraf 2 oda, 2 banyo ve soyunma odası olarak değerlendirilmiştir. Stüdyo tipleri ve birleştirilmiş tip dairenin planları ve işlev şemaları "Şekil.5.5" de sunulmaktadır.



Şekil.5.4. Polat Tower Residences, Salon ve Mutfak.

Binanın satış departmanı ile yapılmış olan görüşmede, binada depreme karşı alınan önlemler üzerine bir takım veriler elde edilmiştir. Polat Tower Residences, daha yapım aşamasında, henüz betonarmesi bitmişken 1999 depremlerini yaşamış ve sonrasında taşıyıcı sistem üzerinde yapılan çalışmalarda küçük bir kılcal çatlak bile tespit edilmediği belirtilmiştir. Ayrıca, binanın temellerine yerleştirilen sensorların depremi 8 saniye önceden haber verdiği ve binanın kendini depreme karşı hazırladığı belirtilmiştir. Bu süre içerisinde, doğalgazın derhal ana borudan kesilmesi, bina içindeki borularda bulunan doğalgazın binanın çatısından pompa ile dışarı atılması; su basıncının düşürülmesi; elektriklerin kesilip jeneratörün devreye alınması; asansörlerin kat hizasında durdurulup, kullanılmaması; daire sakinlerinin yangın merdivenine yönlendirilmesi; duman girmemesi için yangın merdivenlerine yüksek

basınçta hava verilmesi ile herhangi bir felaketin önü bina otomasyonu tarafından kesilmektedir.

'Türkiye ve Avrupa'nın hem en akıllı hem de en yüksek binası', 'Dünyanın en akıllı 4. binası, konut olarak ise birinci', 'Avrupa Kıtası'nın En Yüksek Konut Binası', 'Dünyanın Dördüncü Akıllı Binası' olarak lanse edilen ve 'Hiçbir şeyin eksik kalmayacağı' şeklinde bir varsayım ile yapılan binada çeşitli teknolojik donatılar bulunmaktadır. Bunlar içerisinde, konut kullanıcılarının araçlarını binaya 150 metre yakınlıkta otomasyona tanıtan ve 31.500 nokta kontrollü güvenlik sistemi, resepsiyon ile bina sakinleri arasındaki iletişimi sağlayan görüntülü 'İntercom Sistemi' ve daire sahiplerinin konutlarını belli periyotlarda kullanabileceği varsayımlar her daireye yerleştirilen 'Pay Ölçer Cihazı' ile alınan hizmetlerin karşılığının kullanılan oranda ödenmesini sağlayan sistem, başlıca olarak sayılabilecek özellikler arasında yer almaktadır. Ayrıca, daire sahipleri dünyanın herhangi bir yerinden internet aracılığı ile 'www.polattower.com' adresi üzerinden, şifrelerini girerek, her türlü parasal hareketlerini izleyebilmelerinin yanı sıra, daireleriyle ilgili klimatizasyon, ısı, iletişim ve ışık formasyonlarına hükmedebilmelerini sağlayan bir ağ kurulmuştur. Binanın çatısındaki helikopter pisti ile hem hava yolunu kullanarak binaya gelebilecek daire sahipleri, hem de herhangi bir sağlık sorunu yaşayan birisinin hava yolu ile en kısa zamanda sağlık kuruluşlarına nakledilmesi düşünülmüştür.

Çekirdek bölümünde 6 adet 8'er kişilik yolcu asansörü, 1 adet yük ve yangın asansörü, bir servis merdiveni, iki servis birimi vardır. Bu kolların kesiştikleri yerlerde, 2 adet yangın merdiveni, 2 adet (her biri 6 daire için) klima cihazlarının bulunduğu hacim yer almaktadır.

Betonarme bir taşıyıcı sisteme sahip olan P.T.R.'da taşıyıcı olmayan bölücü elemanlar, metal iskeletli ahşap yapıya sahiptir. Evlerin içi ise saten boya, iç denizlik ve pervazlar 'Alucobond' markalı alüminyum malzeme kullanılarak yapılmıştır. Merkezi havalandırma ve ısıtma bulunmaktadır. Ayrıca her dairenin kendi ısıtma soğutma sistemli havalandırma sistemi de bulunmaktadır. Binanın çatı katında bulunan 4 adet 1.40 çapındaki bacanın absorbe ettiği temiz hava filtrasyon sonrası dairelere dağıtılmaktadır.

Orta ve üst gelire sahip kesime hitap eden P.T.R.'da daireler sahip olduğu manzaraya ve metrekareye göre fiyatlar 180.000 USD- 320.000 USD arasında değişmektedir. Binanın çatısı 146 m'lik yüksekliği ile İstanbul'un farklı manzaralarına açıktır. Bu

nedenle çatı katı, bina kullanıcılarına yönelik ortak kullanım alanı olarak düşünülmüştür. Aşağıdaki tabloda yerleşim ilkeleri açısından binanın genel bir değerlendirmesi sunulmaktadır (Tablo 5.2).

Tablo 5.2 Polat Tower Residences, Değerlendirme

İLKELER	DEĞERLENDİRME
Ulaşılabilirlik	Taksim'e 20, I. Köprü'ye 15 dakika mesafededir.
Büyüklik	44 katlı rezidansın 32 katlı konut bloğunda 446 daire bulunmaktadır.
Çevre ile İlişkiler	Çevrede konut alanları bulunmakta, ancak onlarla bütünleşen bir yapı göstermemektedir. Çevrede iş alanları var. Çevrede ticaret, kültür ve eğlence alanları var
Estetik Değerlendirme	Çevredeki modern sonrası mimari tarz ile uyum göstermektedir.
Bina Türü ve Araziye Uyumu	Bir blok yapıdır ve yüksek eğimli araziye uyum göstermemektedir.
Sosyal ve Spor Alanları	Konumu itibarı ile kent kullanıcılarına hitap eden sosyal ve spor alanlarını bulunmaktadır; ancak açık alanları yetersizdir.
Dışa Açıklık	Rahatsız edici olmayan, belirgin sınırlara sahip güvenli bir konut alanı olması ile birlikte, dışarıdan gelenlere içerideki faaliyetlerden kısmen yararlanma imkanı tanımaktadır
Yeşil Alan Kullanımları	Şişli Belediyesi'ne bırakılacak 7.000 metrekarelik bir botanik bahçesi yapılmıştır.
Otopark Durumu	Konut kullanıcılarına 1-2 araçlık kapalı otopark alanı sunmaktadır.
Konut Tip ve Büyüklükleri	71, 81 ve 152 (ort. 83) metrekare olmak üzere üç tip konut ile çeşitlilik açısından yetersizdir.
Konut Fiyatları	Ortalama 3200 \$/m ²

Şekil.5.5. Polat Tower Residences, Konut planları ve işlev şemaları.

5.2.2. Metrocity

Levend'te Büyükdere Caddesi üzerinde Yüksel Yapı ve Yatırım A.Ş. tarafından yapılmış, alışveriş merkezi, konut ve ofis kompleksidir. Bulunduğu yerin, kentin iş, eğlence ve alışveriş merkezlerine çok yakın olmasının yanısıra, trafik yoğunluğunun bir dezavantaj olarak ortaya çıktığı görülmektedir. Beşiktaş - Maslak ticaret aksının merkezinde yüksek iş merkezi binalarının arasında bulunan MetroCity, ofis kulesinin yanında konut kulelerinin bulunmasıyla diğerlerinden ayırt edilebilmektedir. Metrocity, 143 metre yükseklikte üç kulesi ile hem İstanbul'un en yüksek 9. binası özelliğini kazanmakta hem de İstanbul ve Boğaz manzarasını kullanma avantajını elde etmektedir (Şekil.5.6).



Şekil.5.6. Metrocity, Genel görüşler.

Yaklaşık 16.000 metrekare alana oturan Metrocity, toplam 218.000 metrekare kapalı kullanım alanına sahiptir. Doğan Tekeli ve Sami Sisa Mimarlık Bürosu tarafından tasarlanan kompleks, metro ile doğrudan bağlantısı bulunan 4 katlı bir alışveriş merkezi, 24 katlı bir ofis kulesi ve 28 katlı iki konut kulesinden oluşmaktadır. Ana girişin bulunduğu Büyükdere Caddesi tarafındaki kule, ofis; arkasında yükselen birbirinin aynı iki kule de konut birimlerini barındırmaktadır. Ana giriş dört katlı alışveriş merkezinin en üst katına açılmaktadır. Kapsamında birçok mağaza birimi bulunduran alışveriş merkezi, galerili total bir mimari mekan çözümüne sahiptir. Ayrıca, henüz projelendirme aşamasında olan sinema ünitesi, alışveriş merkezine batı cephesinden tüp geçitle bağlanacaktır (Şekil.5.7).

Farklı kullanım amaçlarına hizmet eden bu komplekste, alışveriş merkezinin altında yer alan 5 katta toplam 2300 araçlık kapalı otopark alanı bulunmaktadır. Bu kapasitenin yaklaşık %20'si, yani 450 araçlık kısmını kapsayan bir kat, yalnızca konut kullanıcıları için ayrılmıştır.

Her biri 27 katlı iki blokta toplam 203 konut bulunmakta ve toplam 46.500 metrekare kullanım alanından oluşmaktadır. Konut tiplerinde farklı aile tiplerinin uygun seçim yapmaları için 8 farklı seçenek bulunmaktadır. Bunlardan ikisi dubleks, birisi kulelerin tepe daireleri, diğerleri ise beş farklı daire tipi şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Konut tipleri, açıldıkları manzara, mekan organizasyonları ve 121-372 m² arasındaki büyüklükleri ile farklılık göstermektedirler (Şekil.5.9-13).

Merkezi ısıtma sistemi 21 dereceye kadar ısıtmayı sağlamakla beraber, bunun üzerindeki ihtiyaçları kullanıcı kendi kontrolü ile dairesinde bulunan özel sistemden karşılamaktadır. Evlerde bulunan hometheatre altyapısı her odaya ulaşmakta ve bunun sayesinde aynı anda her odada farklı ses yayını yapılabilmektedir. Banyolarda ve yatak odalarında kolay ulaşılabilecek yerlerde bulunan acil durum düğmesi 24 saat hizmet veren sağlık birimiyle iletişimi sağlamaktadır. Böylelikle ortaya çıkabilecek herhangi bir sağlık problemine en kısa zamanda müdahale edilebilme olanağı sağlanmış olmaktadır. Dairelerde uydu tv. bağlantısı, internet ve iki adet de direk kullanım için olmak üzere dört adet telefon hattı bulunmaktadır. Mutfaklarda, İtalyan 'Snaihero' markalı sabit tefrişler ve 'Siemens' markalı beyaz eşyalar kullanılmıştır (Şekil.5.8). Konutların mimari danışmanlığını mimar Oral Vural yürütmektedir.



Şekil.5.8. Metrocity, Salon ve Mutfak.

Araçları ile otoparka gelen kullanıcılar kart okuma sistemi ile girişlerini yaptıktan sonra, konutlarına çıkmak üzere kullanacakları asansöre binmek için de aynı sistemden yararlanmaktadırlar. Güvenliği sağlamak için kurulan bu sistem, blok ana girişlerinde de bulunmakta ve asansör içleri dahil olmak üzere, birçok noktadaki kameralarla sağlanan görsel denetim ile desteklenmektedir. Gelen misafirlerin bekletildiği giriş holündeki görevlilerin ilgili daire sahibi ile iletişime geçip gerekirse görüntülü olarak bilgi alış verişi sağlamları düşünülmüştür.

Alışveriş merkezi ile kuleler arasında kalan kat “sosyal kat” olarak adlandırılmış ve içerisinde kapalı ve açık sosyal alanlar tasarlanmıştır. Özel bir şirket tarafından işletilmesi öngörülen bu kat; yürüyüş yolları, bisiklet ve paten parkuru, açık ve kapalı tenis kortu ve yeşil alanları kapsayan 6.000 metrekarelik açık alan; fitness center, solarium, sauna, yüzme havuzu, fin hamamı, jakuzi, cafe-restaurant bölümlerini kapsayan 4.000 metrekarelik kapalı alandan oluşmaktadır. Daire sahiplerinin, aylık yaklaşık 1.000 USD karşılığında sosyal tesislerden faydalanması düşünülmektedir.

Satış ofisi ile yapılan görüşmede; satılan dairelerin sahipleri üzerinde yapılan incelemede, % 26’sının sanayici, % 22’sinin inşaat sektöründen, % 20’sinin finans sektöründen ve geri kalanının ise tıp, turizm gibi çeşitli profesyonel meslek gruplarından olmak üzere, tamamı üniversite mezunu, ‘A+’ gelir grubuna dahil oldukları ortaya çıkmaktadır. Son derece bilinçli bir kesim olarak karşımıza çıkan daire sahiplerinin tüm teknik ve sosyal konularda kaliteli hizmet ve servis almak isteklerinin ön planda olduğu belirtilmektedir. Bu yerleşimi seçmelerinin nedenleri; kalite ve estetiği bir arada uygulayan, en son sistemlerin kullanıldığı bir yapı olması, alışveriş merkezi başta olmak üzere diğer sosyal, sağlık ve güvenlik hizmetlerinin sağlanması, konum itibarı ile merkezi olması şeklinde sıralanmaktadır. Aynı görüşmede, deprem sonrası gerek sağlam bir zeminde yer alması, gerekse de taşıyıcı sistemin güvenli bir şekilde oluşturulmasından ötürü satışlarında artış görüldüğünü belirtmektedirler.

Dairelerin fiyatları, 230.000-2.200.000 USD arasında çeşitlilik göstermektedir. Bu çeşitlilik, dairenin büyüklüğü ve bulunduğu kata göre sahip olduğu manzaranın niteliğine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Konut kulelerinden birinin 2003 sonunda daire sahiplerine teslim edileceği, diğerinin ince imalatlarına ise daha sonra başlanacağı belirtilmiştir.

Aşağıdaki tabloda yerleşim ilkeleri açısından binanın genel bir değerlendirmesi sunulmaktadır (Tablo 5.3).

Tablo 5.3 Metrocity, Değerlendirme

İLKELER	DEĞERLENDİRME
Ulaşılabilirlik	Taksim'e 15, II. Köprü'ye 5 dakika mesafededir.
Büyüklik	4 katlı bir alışveriş merkezi, 24 katlı bir ofis bloğu; 27 katlı iki konut bloğunda 205 daire bulunmaktadır.
Çevre ile İlişkiler	Çevrede konut alanları var ancak onlarla bütünleşme söz konusu değildir. Çevrede çok geniş iş alanları bulunmaktadır. Çevrede ticaret, kültür ve eğlence alanları vardır.
Estetik Değerlendirme	Bulunduğu alanda çok katlı ofis yapıları bulunmakta ve Metrocity de ilk bakışta bir ofis binası algısı uyandırmaktadır.
Bina Türü ve Araziye Uyumu	Çok katlı bloklardan oluşan bir yapıdır; yerleşimi çevreleyen yollar konumlanan arazinin eğimine uyumlu bir şema oluşturmaktadır.
Sosyal ve Spor Alanları	Yeterli nitelikte açık ve kapalı spor ve sosyal faaliyet alanları mevcuttur.
Dışa Açıklık	Tüm kente hitap eden alışveriş merkezinin dışında, çeşitli aktivite alanlarının yer aldığı sosyal kat da dışarıdan gelenlerin kullanımına imkan vermektedir. Rahatsız edici olmayan belirgin sınırlara sahip güvenli bir yerleşimdir.
Yeşil Alan Kullanımları	Sosyal katta, bisiklet ve yürüyüş parkurları dahilinde yeşil alan düşünülmüştür.
Otopark Durumu	Konut başına ortalama 2 araçlık kapalı otopark imkanı sunulmaktadır.
Konut Tip ve Büyüklükleri	121-372 metrekare aralığında 8 farklı seçenek ile çeşitlilik açısından yeterlidir.
Konut Fiyatları	Ortalama 3120 \$/m ²

Şekil.5.9. Metrocity, S ve OD tip konut plan ve işlev şemaları

Şekil.5.10. Metrocity, F2 tip konut plan ve işlev şeması

Şekil.5.11. Metrocity, SD tip dubleks konut plan ve işlev şemaları

Şekil.5.12. Metrocity, D tip dubleks konut plan ve işlev şemaları

Şekil.5.13. Metrocity, Tepe daire plan ve işlev şeması

5.2.3. Elit Residences

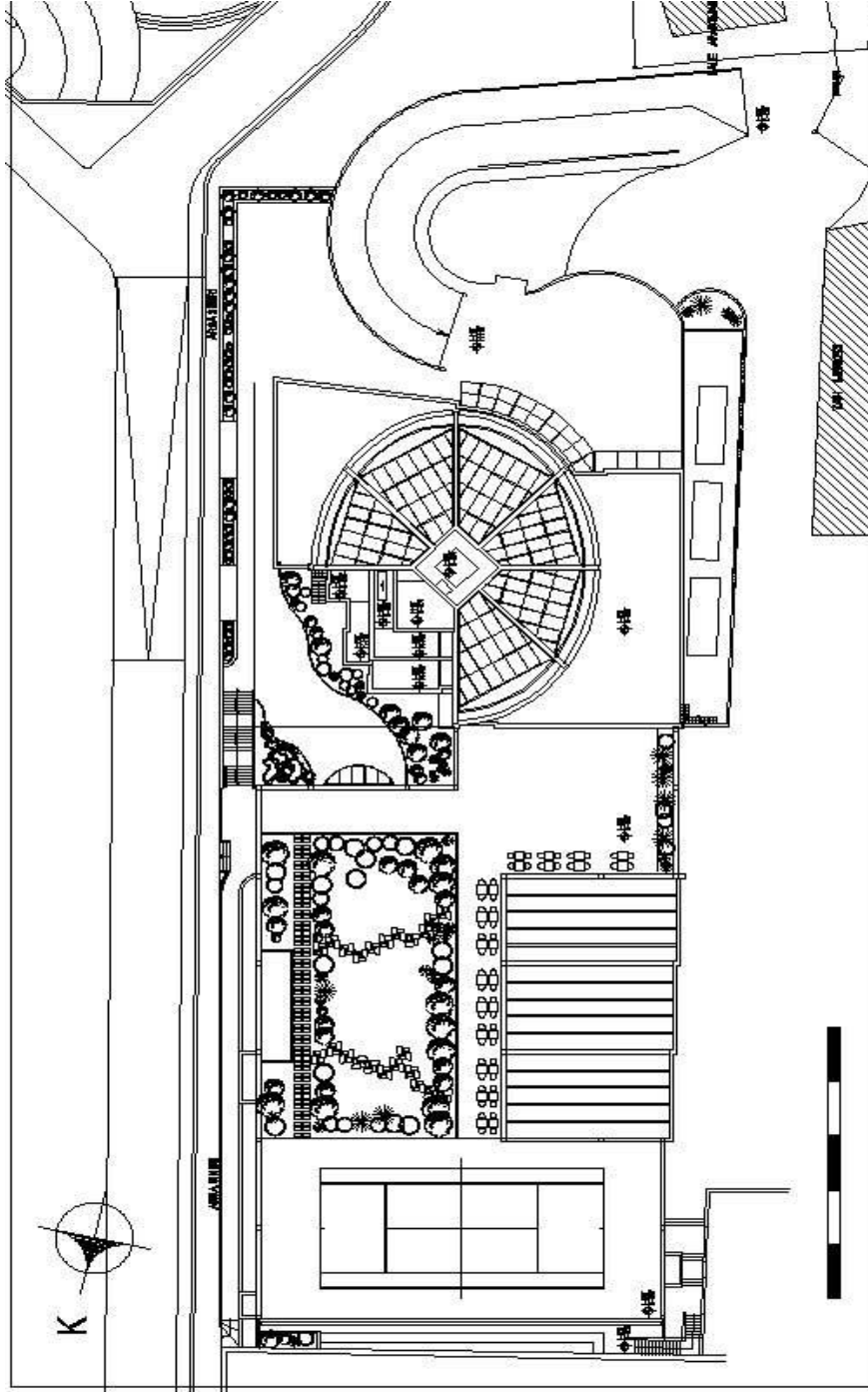
Elit Residences, alışveriş ve sağlık merkezlerinin ve oldukça yoğun iş merkezlerinin yer aldığı Şişli'nin merkezinde konumlanmıştır (Şekil.5.15). Al-Huda İnşaat ve Koray Holding ortaklığı ile hayata geçirilen Elit Residences projesi, konumu itibarı ile metroya, E-5 karayolu ve TEM otoyoluna yakınlığı sayesinde kent içi ve şehirlerarası ulaşımı kolaylaştırmaktadır.

Elit Residence, 4.500 metrekare alan üzerine konumlanan, 30.037 metrekare inşaat alanına sahip toplam 40 katlı bir konut projesidir. İstanbul'un en yüksek 13. binası olmasını sağlayan 140 metrelik yüksekliği ile Boğaz ve İstanbul manzarasına sahiptir (Şekil.5.14). BSB Architects firması tarafından 21. yüzyılın yaşam ve konfor konseptini sunma konsepti ile tasarlanan projenin temeli Mayıs 1998'de atılmış ve 2001 yılında tamamlanarak sahiplerine teslim edilmiştir. Ayrıca, Elit Residence Projesi, bir uluslararası gayrimenkul fuarı olan MIPIM'in (Marche International des Professionnels de l'Immobilier) konut geliştirme kategorisinde MIPIM 2001 Ödülü'ne aday gösterilmiştir.



Şekil.5.14. Elit Residences, Genel görünüş.

Toplam 30.037 metrekare olan kapalı alanın 15.000 metrekaresi konutlara tahsis edilmiştir. Geri kalan bölümlerde ise, yönetimi Sports International tarafından yürütülen, fitness salonu, yüzme havuzu, sauna, buhar odası, tenis ve squash kortlarını kapsayan spor ve eğlence alanları ile bir restoran, bir kuru temizleme mağazası ve kapalı garaj bulunmaktadır.



Şekil.5.15. Elit Residences, Vaziyet planı.

Elit Residences'in giriş katı, resepsiyon, ofis alanları, büyük bir mağaza, günlük ihtiyaçlar için ayrılan servis bölümlerini içermektedir. Zemin katta, sakinler ve konuklarının hizmetine sunulan bir açık teraslı restoran, tenis kortu ve çatı bahçesi gibi alanlar yer alırken, su aktiviteleri kompleksi, spor alanları ve çocuk kulübünü kapsayan Spor ve Sağlık Kulübü ile 3 adet açık tenis kortunun bulunduğu bahçe, 2. bodrum katta yer almaktadır. Yerleşimin 3, 4 ve 5. bodrum katları ise; 185 araç kapasiteli otopark, şoför odaları, depo alanları, kağıt toplama istasyonu, çöp şutu, jeneratör, yükleme ve boşaltma servisi, su depoları gibi genel servisleri barındırmaktadır.

Dairesel ve ışınsal mekan organizasyonuna sahip konutların iç mimari ve dekorasyon projesi Mimar Sinan Kafadar tarafından hazırlanmıştır. Toplam 61 dairenin bulunduğu konut kulesinde, 1-8 katlarda her katta üçer adet 170 metrekarelik daireler ve 9-23. katlarında 170 ve 340 metrekarelik ikişer farklı daire yer almaktadır (Şekil.5.17). Kulenin son yedi kat olan 24-32. katlarda 7 daire iç kullanım alanları farklı tasarlanarak alternatifli yerleşim planlarıyla sunulan 364-532 metrekare arasında değişen tam kat, dubleks ve tripleks seçeneklerinden oluşmaktadır (Şekil.5.18-19). Daire içleri tasarım planları alternatifli sunulan, beyaz eşyaları ile kullanıma hazır ithal mutfaklar; organik, cam ve metal maddeler için ayrı ayrı sınıflandırma yapılmış çöp toplama sistemi; fan-coil sistemleri, 4 adet telefon hattı, uydu ve kablolu tv sistemleri, yangın ikaz ve müdahale sistemleri ve enerji tasarrufu sağlayan bir elektronik sistem ile donatılmıştır (Şekil.5.16).



Şekil.5.16. Elit Residences, Salon ve Yatak Odası.

Her konut sahibine, sahip olduğu konutun büyüklüğüne göre 2 ya da 3 otopark alanı ve 10-30 metrekarelik depolar sağlanmaktadır. Her bölümde kapalı devre tv kameraları, tüm girişlerde elektronik kart kontrolü, kat girişlerinde ve otopark giriş-çıkışlarında 24 saat genel güvenlik ve dijital kontrol sistemleri ile genel bir güvenlik denetimine sahiptir.

Satış ofisi ile yapılan görüşmede, proje yapım aşamasında iken bile yüksek gelir grubuna dahil Türk ve yabancı yatırımcıların ilgisini çekmesine rağmen genel ekonomik koşullar nedeniyle 2001'in pazarlama açısından uygun bir yıl olmadığı belirtilmiştir. Konut fiyatlarının, sunduğu imkanlar gözönünde bulundurulduğu zaman oldukça cazip hale geldiği ve müşterilerin genel olarak A ve A+ gelir grubuna dahil banka üst düzey yöneticileri, sanayiciler, ihracatçılar ve doktorlar olduğu belirtilmiştir. 2002 yılı içinde Elit Residence'de yer alan ünitelerden bir kısmı satışa sunulurken bir kısmı da kiraya verilmiştir. Aşağıdaki tabloda yerleşim ilkeleri açısından binanın genel bir değerlendirmesi sunulmaktadır (Tablo 5.4).

Tablo 5.4 Elit Residences, Değerlendirme

İLKELER	DEĞERLENDİRME
Ulaşılabilirlik	Taksim'e 5, I. Köprü'ye 10 dakika mesafededir.
Büyüklik	40 katlı binanın 32 katlı konut bloğunda 61 daire bulunmaktadır.
Çevre ile İlişkiler	Çevrede konut alanları var ancak onlarla bütünleşme söz konusu değildir. Çevrede çok geniş iş alanları bulunmaktadır. Çevrede ticaret, kültür ve eğlence alanları bulunmaktadır.
Estetik Değerlendirme	Bir ofis binasına benzemesinin yanısıra çok yakınında yapılmakta olan benzer konut alanı ile uyum göstermektedir.
Bina Türü ve Araziye Uyumu	Çok katlı bir konut blokudur; yerleşimde sosyal ve spor faaliyetleri için ayrılan alanlarda yapılan teraslamalarla eğitimden yararlanılmıştır.
Sosyal ve Spor Alanları	Yeterli nitelikte açık ve kapalı spor ve sosyal faaliyet alanları mevcuttur.
Dışa Açıklık	Çeşitli aktivite alanlarının yer aldığı sosyal alanların dışarıdan gelenlerin kullanımına imkan vermesi olumludur. Rahatsız edici olmayan belirgin sınırlara sahip güvenli bir yerleşimdir.
Yeşil Alan Kullanımları	Sosyal alanların bulunduğu bölümde yeşil alan düşünülmüştür. Ancak, yetersizdir.
Otopark Durumu	Konut başına ortalama 2-3 araçlık kapalı otopark imkanı sunulmaktadır.
Konut Tip ve Büyüklükleri	171-513 metrekare aralığında 4 farklı seçenek ile çeşitlilik açısından yeterli; ancak, eğrisel çizgilerin hakim olduğu planlarda yer yer mekan kayıpları bulunmaktadır.
Konut Fiyatları	Ortalama 3950 \$/m ²

Şekil.5.17. Elit Residences, B1 ve A2 tip daire plan ve işlev şemaları.

Şekil.5.18. Elit Residences, Tepe daire plan ve işlev şemaları, 29 ve 30. katlar.

Şekil.5.19. Elit Residences, Tepe daire plan ve işlev şemaları, 31 ve 32. katlar.

5.2.4. Maya Residences

Maya Residences, İstanbul'un en hareketli eğlence merkezlerinden biri olan; birçok sitenin ve diğer konut alanlarının yoğun olarak bulunduğu Etiler semtinde yer almaktadır. Bu yerleşim birçok benzerinin aksine yoğun kent yaşamının sürdüğü merkezi bir bölgede konumlanmıştır. 36.000 metrekare alana oturan site, sekiz katlı bir ofis bloğu, 14 adet konut bloğu, 4 adet villa ve bir sosyal binadan oluşmaktadır (Şekil.5.20).



Şekil. 5.20. Maya Residences, Vaziyet planı.

Maya Residences, yakın çevresinde pek çok sosyal ve rekreatif alanlar bulunmasına rağmen bünyesinde bulunan 8500 metrekarelik sosyal alanda spor tesisleri, cep sinemaları, kütüphane, cafe, restoran, alışveriş birimleri, beauty center, sauna ve masaj salonları gibi birçok sosyal aktivite ve hizmet alanlarını barındırmaktadır.

Doğu tarafında konumlandırılmış sosyal ve kültürel tesislere doğru uzanan site içerisindeki aksların sağında ve solunda blok girişleri bulunmaktadır. Villalar ise bu akslara sırtı dönük bir şekilde alanın kuzeyine yerleştirilmiştir. Peyzaj düzenlemelerinin ve evleri görsel olarak bütünleştiren serbest duvarların, konut yapıları arasındaki aksları canlı tutmak ve sokak havası vermek amacıyla kullanıldığı gözlenmiştir (Şekil.5.21).



Şekil.5.21. Maya Residences, Konut blokları arasından perspektif görüşler.

Skidmore, Owings & Merrill Mimarlık Firması tarafından tasarlanan yerleşimde 336 dairenin bulunduğu 14 konut bloğu ve dört adet villa yer almaktadır. Benzerlerine nazaran daha küçük bir yerleşim olan Maya Residences, bir çok farklı büyüklükte ve tipte konut seçim imkanı sunmaktadır. Toplam 19 adet konut tipi, konum, manzara, dubleks- tek kat ve metrekare kriterleri ile birbirlerinden farklılaşmaktadır. Tek katlı konutlarda 107-489 metrekare (Şekil 5.24-25), dubleks konutlarda 493-546 metrekare (Şekil5.23) aralığında alternatifler bulunmaktadır. En büyük konutlar 4 yatak odası, bir hizmetçi odası ve bir çalışma odası içermektedir. Konut iç hacimlerine ait fotoğraflar aşağıda sunulmaktadır (Şekil 5.22).



Şekil.5.22. Maya Residences, Salon ve mutfak.

Site girişlerinde güvenlikten geçen kullanıcı ve ziyaretçiler, daha sonra konut bloklarının giriş holünde bir kez daha güvenlikle karşılaşmaktadır. Konut bölümüne ait 550 araçlık kapalı otopark bulunmaktadır. Kullanıcılar arabayla bloklarının altındaki otoparka girdikten sonra binaya geçişte aynı güvenlik masasının önünden geçmektedirler. Konutlarda ısınma ihtiyacı merkezi tesisattan karşılanırken, her

birimin kendi ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemleri de bulunmaktadır. Ayrıca evlerde görüntülü kapı güvenliği ve akıllı ev alarmı yer almaktadır.

Maya İnşaat Planlama Müdürü Atilla Gürek ile yapılan görüşmede; siteyi tasarlayan mimarlar tarafından belirlenen konseptin; “Bir residence için küçük sayılabilecek araziye mümkün olduğu kadar akılcı kullanarak çağdaş bir fiziksel çevre oluşturmak” olduğu belirtilmiştir. Tasarım ilkesi ise, deprem riskini ve hitap ettiği kullanıcı kitlesini göz önüne alarak, çağdaş malzemelerle net ve gösterişli mekanlar yaratmaya çalışmak olarak belirlenmiştir.

Aynı görüşmede konut fiyatlarının sitenin benzerlerine göre çok yüksek olmasının sebebi sitenin konumlandığı arazinin değerinin çok yüksek olması ve oturduğu zeminin İstanbul’daki en sağlam zeminlerden biri olması şeklinde özetlenmiştir. Diğer yandan satış ofisi sorumlularının verdikleri bilgilere göre, daire fiyatlarının 650.000-3.500.000 USD arasında değiştiği görülmektedir. Site sakinleri burada aldıkları hizmet karşılığında aidat olarak oturdukları konutun her metrekaresi için 3 USD, spor alanlarını kullanmak için ise yıllık kişi başı 2350 USD ödemektedirler. Burada yaşamın bedeli bu kadar yüksek iken, henüz binanın tapusu alınmadan dairelerin hemen hemen yarısının satılmasını, müşterilerinin kendilerine duydukları güvene bağladıklarını belirtmektedirler.

Müşteri profilini ağırlıklı olarak sanayi sektöründen işverenler ve üst düzey yöneticilerin oluşturduğu site, A gelir grubuna dahil olan kesime hitap etmektedir. Daha önce Alkent, Korkmaz Yiğit konutları gibi sitelerde, yalılarda ve aynı şirketin yapmış olduğu sitelerde ikamet eden kullanıcıların ekonomik krizin etkilemediği ender kesimden oldukları belirtilmektedir. Buna karşın krizin satışlarını etkilediğini, ancak bunu aşmak için çeşitli kampanyalar yaparak bir alt gelir grubunu çekme çabası içine girilmediği dile getirilmiştir.

Sitede, konumlanan araziden maksimum seviyede faydalanabilmek için yoğun bir yapılaşmaya gidildiği görülmektedir. Bunun sonucunda gerek sportif gerekse de rekreatif anlamda yeterli açık alan oluşumu gözlenememektedir. Aşağıdaki tabloda yerleşim ilkeleri açısından binanın genel bir değerlendirmesi sunulmaktadır (Tablo 5.5).

Tablo 5.5 Maya Residences, Değerlendirme

İLKELER	DEĞERLENDİRME
Ulaşılabilirlik	Taksim'e 25, II. Köprü'ye 12 dakika mesafededir.
Büyüklik	8 katlı bir ofis bloğu, sosyal ve spor tesisleri, 14 adet konut bloğunda 336 daire bulunmaktadır.
Çevre ile İlişkiler	Çevrede konut alanları var ancak onlarla bütünleşme söz konusu değil. Yakın çevrede bir çok iş alanı bulunmaktadır. Çevrede ticaret, kültür ve eğlence alanları var.
Estetik Değerlendirme	Az katlı bloklardan oluştuğu için bulunduğu çevreye görsel açıdan bir zarar vermemektedir.
Bina Türü ve Araziye Uyumu	Az katlı konut bloklarından oluşmaktadır; yerleşim genelinde blokları birbirine bağlayan yerleşim içi yollar arazinin eğimine uygun bir yapıdadır.
Sosyal ve Spor Alanları	Yeterli nitelikte sosyal ve spor aktivite alanlarına sahip olmasına rağmen yoğun yapılaşma nedeniyle bu mekanlar açık alanlarla desteklenememiştir.
Dışa Açıklık	Yerleşimde, güvenlik çok önem verilen bir değerdir. Sosyal ve spor tesisleri dışarıdan gelen kullanıcılara da hizmet verebilmektedir.
Yeşil Alan Kullanımları	Yoğun bir yerleşim olması sonucunda yeterli açık alan ve yeşil alan düzenlemesi yer almamaktadır
Otopark Durumu	Konut başına ortalama 2 araçlık kapalı otopark imkanı sunulmaktadır.
Konut Tip ve Büyüklükleri	107-546 metrekare aralığında 19 farklı seçenek ile çeşitlilik açısından yeterlidir.
Konut Fiyatları	Ortalama 3280 \$/m ²

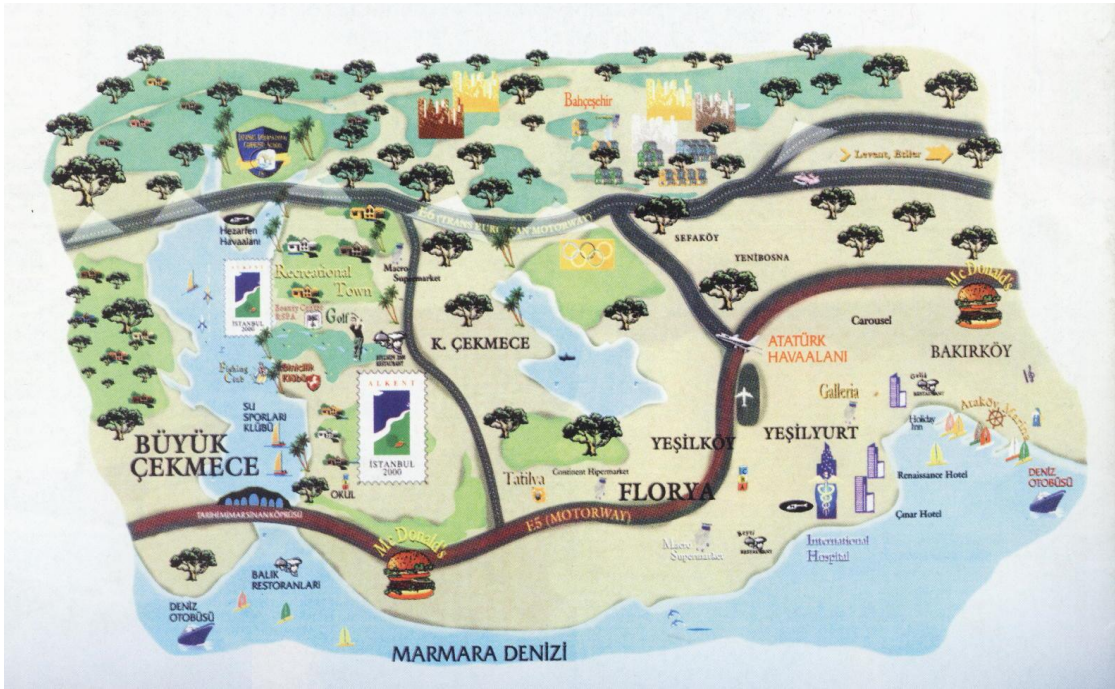
Şekil.5.23. Maya Residences, PF 3-4 tipi konut plan ve işlev şemaları.

Şekil.5.24. Maya Residences, E4 tipi konut plan ve işlev şeması.

Şekil.5.25. Maya Residences, K1 ve L tipi konut plan ve işlev şemaları

5.2.5. Alkent 2000

Büyükçekmece, Çakmaklı Köyü Mevkii'nde bulunan Alkent 2000; 7 fazdan oluşmakta ve yedi bin dönümlük bir araziye oturmaktadır. Amerikan RNM şirketi tarafından tasarlanan sitenin birinci fazı olan Yeditepe Mahallesi'nde müstakil bahçeli 492 adet konut yer almaktadır. İkinci fazın ilk bölümünde California tipi 187 villa, ikinci bölümde inşaatları devam eden 75 adet "Lake Panorama" vilları bulunmaktadır. Alkent 2000'e ait vaziyet planına ulaşılammıştır, aşağıda Alkent 2000'in tanıtımlarında kullanılan kentsel konum planı yer almaktadır (Şekil 5.26).



Şekil.5.26. Alkent 2000, Kentsel konum planı.

Pazarlama Ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmelerde, konut sahiplerinin ağırlıklı olarak ithalat, ihracat yapan işadamları, sanayici işveren ve üst düzey yöneticilerden oluştuğu belirtilmiştir. Bu yerleşimi seçmelerinin nedenleri; şehir stresinden ve keşmekeşinden uzak olması, yoğun sosyal ve sportif imkanlara sahip olması, çocukları ile birlikte güvenli bir ortamda yaşayabilme imkanı tanınması şeklinde sıralanmaktadır. Site içerisinde hizmet veren Yüzyıl Işıl Okulları, Kültür 2000 Koleji ve yakın çevrede konumlanan Beykent ve Bahçeşehir Kolejlere ve birkaç özel üniversite, çocuklarının eğitimini düşünen ailelerin siteyi tercih ederken gözönünde bulundurdıkları diğer bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Konutlar satış amaçlı yapılırken buradaki evlerinde kalmayıp kiralamayı tercih edenlerin olduğu da

belirtilmektedir. Genellikle çok uluslu şirketlerin, üst düzey yöneticileri için kiraladıkları evlerin kira bedeli 4500 – 8000 USD arasında değişmektedir.

Alkent 2000'in birinci fazı olan Yeditepe Mahallesi'nde S1, S2, S3, M, L ve B tipleri olarak adlandırılan 6 tip villa bulunmaktadır (Şekil 5.27). Bu villalar çeşitli büyüklüklerde olup Alman Bulthaup ve İtalyan Lube marka mutfakları ile birlikte satılmıştır. Bunlardan en küçüğü 235 metrekare alanlı S3 tipi villa, iki araçlık yarı açık otopark, alt katta hizmetli odası, hizmetli banyosu, mutfak ve galerili yüksek bir salon, üst katta da üç oda ve iki banyodan oluşmaktadır. En büyüğü olan B tipi villa ise, iki araçlık yarı açık otopark, bodrum katta hobi odası, çamaşır odası, hizmetli odası, hizmetli banyosu, mutfak ve banyo; zemin katta mutfak, kiler ve galerili yüksek bir salon; üst katta ise dört yatak odası ve iki banyodan oluşmaktadır. Villaların dekorasyonu İç Mimar Karen Butera tarafından yapılmıştır. Birinci fazda, villalardan farklı olarak 4-6 katlı, stüdyo tipi ve dubleks konutlar içeren yapılar yer almaktadır (Şekil 5.31-32).



Şekil.5.27. Alkent 2000, M ve S3 tipi villara ait fotoğraflar.

Sitede faaliyete geçmiş olan ikinci fazda beş farklı tipte tasarlanmış villalar, çeşitli büyüklükler, donatılar ve isimlerle satışa sunulmaktadır. Mahalledeki villa tipleri küçükten büyüğe sıra ile “Fantastica”, “Sophistica”, “Lusia”, “Magnolia” şeklinde karşımıza çıkmaktadır. “Marbella” tipi villa ise 7 yatak odası ve salonun bir bölümünün ev sineması olarak kullanılması özelliği ile mahallenin en büyük evi olarak göze çarpmaktadır (Şekil 5.28). Marbella ve Fantastica tipi villaların planları ve işlev şemaları “Şekil 5.29” ve “Şekil 5.30”da yer almaktadır.



Şekil.5.28. Alkent 2000, Marbella tipi villaya ait iç ve dış görünüşler.

Yerleşimin her fazında bulunan “shopping arcade”ler, hipermarket, kuaför, eczane, kuru temizleme, giyim mağazaları,ve banka ATM lerini kapsamaktadır. Yine her fazda bulunan sosyal tesisler, sinema, restoran, spor aktiviteleri, dans ve müzik dersleri, aqua gym, step, dil kursları, ahşap boyama, briç ve resim kursları gibi sosyal ve kültürel aktiviteleri içermektedir. Yerleşimin sahip olduğu favori aktivite alanlarından birisi golf alanıdır. İstanbul 2000 Golf Course, yerleşim dahilinde golf eğitimi vermektedir. Ayrıca, her konuda (köpek gezdirme, alışveriş, ...) yardımcı olmakla görevlendirilmiş olan “concierge” adlı ünite, otellerdeki oda servislerinin bir benzeri niteliğinde site sakinlerine hizmet vermektedir. Bunun yanı sıra, Danimarkalı mimarlar tarafından tasarlanan “Alkent 2000 Mall” bütün siteye hizmet veren büyük bir alışveriş merkezidir. Bütün bunlar burada yaşayanların ortak mülkleri ve kendi seçtikleri yönetimin sorumluluğu altında işletilmekte ya da kiralanmaktadır.

Yerleşim genelinde, kullanıcıların günlük yaşantılarını kolaylaştırmak amacıyla internet üzerinden hizmet alabilmeleri için Probil, VestelNet ve Microsoft ortak çalışması ile bir alt yapı kurulmuştur. Site içerisindeki villalar arası doğrudan e-posta servisi, villalar arası telekonferans, internet üzerinden şehirler ve milletler arası telefon görüşmeleri, sistem merkezinden yapılan yayınları izleyebilme olanağı, video on demand servisleri, 24 saat internet bağlantısı gibi birçok hizmet kurulan bu ağdan sağlanabilmektedir.

Site dahilinde oluşturulan sosyal alanlar haricinde, konumunun da sağladığı avantajları kullanarak, hemen yanındaki Büyükçekmece Gölü’nde kano, rüzgar sörfü, balık tutma gibi faaliyetlerin düşünüldüğü bu yerleşim, konut sahiplerine

oldukça büyük bir sosyal aktivite yelpazesi sunmaktadır. Güvenlik sistemleri sayesinde dışarıya karşı alınan önlemlerle genelde içe kapanık bir hayat süren site sakinleri için dışarıya çıkmak istemeleri halinde, yerleşim ile Etiler arasında çalışan “Shuttle Van” isimli ulaşım servisleri hizmet sunmaktadır. Aşağıdaki tabloda yerleşim ilkeleri açısından Alkent 2000’in genel bir değerlendirmesi sunulmaktadır (Tablo 5.6).

Tablo 5.6 Alkent 2000, Değerlendirme

İLKELER	DEĞERLENDİRME
Ulaşılabilirlik	Taksim’e 40, II. Köprü’ye 55 dakika mesafededir.
Büyüklik	Tamamen müstakil villa ve az katlı apartmandan oluşan ilk 2 fazda 548 villa ve 208 daire bulunmaktadır.
Çevre ile İlişkiler	Çevrede konut alanları var ancak onlarla bütünleşme söz konusu değildir. Yakın çevrede iş alanları bulunmamaktadır. Çevrede ticaret, kültür ve eğlence alanları var.
Estetik Değerlendirme	Az katlı bloklar ve villalardan oluştuğu için bulunduğu çevreye görsel açıdan bir zarar vermemektedir.
Bina Türü ve Araziye Uyumu	Az katlı konut bloklarından ve villalardan oluşan yerleşimde gerek yerleşim içi yollar gerekse de ünitelerin konumlanması arazinin eğimine uyumlu bir şekilde gerçekleştirilmiştir.
Sosyal ve Spor Alanları	Çok çeşitli sosyal aktivite alanları ve golf sahasının da yer aldığı çok geniş spor tesisleri ve açık alanları ile yakın çevredeki kullanıcıları ve hatta kent merkezindeki kullanıcıları bile çekmektedir.
Dışa Açıklık	Yerleşim, sınırları belirgin, oldukça güvenli bir sitedir. Sosyal ve spor tesisleri dışarıdan gelen kullanıcılara da açıktır.
Yeşil Alan Kullanımları	Yerleşim büyük yeşil alanlar içermektedir. Bunların bir kısmı doğal çevre, bir kısmı da yeşil alan düzenlemesi şeklindedir.
Otopark Durumu	Konut başına ortalama 2 araçlık kapalı ve/veya açık otopark imkanı sunulmaktadır.
Konut Tip ve Büyüklükleri	70-350 metrekare aralığında daire ve 235-488 metrekare aralığında villa seçenekleri ile çeşitlilik açısından yeterli bulunmaktadır.
Konut Fiyatları	Ortalama 2100 \$/m ²

Şekil.5.29. Alkent 2000, Marbella tipi villa plan ve işlev şemaları

Şekil.5.30. Alkent 2000, Fantastica tipi villa plan ve işlev şemaları

Şekil.5.31. Alkent 2000, Penthouse tipi dubleks konut plan ve işlev şemaları

Şekil.5.32. Alkent 2000, Studio tipi konut plan ve işlev şemaları

5.2.6. İstanbul İstanbul

İstanbul'un Göktürk Belde'sinde bulunan İstanbul İstanbul, 73 dönümlük bir arsa üzerinde konumlanan 204 üniteden oluşmaktadır. Türkiye'de, planlanması, geliştirilmesi ve pazarlanması bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tarafından yürütülen ilk konut projesi özelliğini taşıyan İstanbul İstanbul (Şekil 5.33) Fransa ve Amerika Birleşik Devletleri'nde faaliyet gösteren CMLA Architects and Planners tarafından tasarlanmıştır. CMLA Architects'in kurucusu olan Mimar Charles Legler tasarımda ve proje geliştirme sürecinde, yatırımcı firma Yapı Kredi Koray'ın uluslararası gayrimenkul geliştirme danışmanı olan Jean Prierre Leclef ve Türk, Amerikan ve Fransız mimarlar grubu ile birlikte çalışmıştır.



Şekil.5.33. İstanbul İstanbul, Vaziyet planı.

Yetkililerle yapılan görüşmelerde ve yapılan araştırmalarda projenin temel konseptinin modern ama doğal bir yerleşim oluşturmak temeline dayandığı belirlenmiştir. Bu temel üzerine, kentin iş merkezlerinden çok uzak kalmadan, doğal bir ortamda, dünya standartlarında yaşama konsepti olarak tasarlandığı belirtilmiştir. Aynı görüşmede, projenin başından beri, orta ve üst gelir grubu genç yöneticilerinin hedef kitle olarak belirlendiği belirtilmiştir.

Toplam 204 üniteden oluşan İstanbul İstanbul projesinde müşterilere birçok farklı konut tipi sunulmaktadır. Proje içinde ayrıca, 9000 metrekarelik bir gölet, bir kulüp binası ve bir restoran içeren, 8.500 metrekare alana yayılmış sosyal tesis alanları da bulunmaktadır. 'Bizbize' adı ile hizmet veren klüp binası kapsamında açık ve kapalı

yüzme havuzları, sauna, buhar odası, squash, bilardo salonu, restoran ve bar, aerobik ve fitness salonu, tenis kortları, çok amaçlı spor alanı ve bir alışveriş birimi bulunmaktadır.

Bu yerleşimin birinci fazı, büyüklüğü 188 - 274 metrekare arasında değişen 117 bitişik villa ile büyüklükleri 79 - 158 metrekare arasında değişen 39 daireden oluşmaktadır. Birinci faz içerisinde, 29 adet apartman tipi konut bloğu ve 5 tip villa bulunmaktadır. Dört farklı tip konut planı, blok içindeki konum ve cephesine göre değişiklik göstermektedir. Mar Mimarlık tarafından konutların kesin ve uygulama projeleri hazırlanırken, yerleşim genelinde monotonluk hissi vermemesi için aynı konut tiplerinde bile farklı mimari cephe öğeleri, detayları ve renkleri ile farklı perspektifler sunulması amaçlanmıştır (Şekil 5.34). Konutların iç mekanlarına ait fotoğraflar “Şekil 5.35” de sunulmuştur. Konut planları ve işlev şemaları “Şekil 5.36-39”de yer almaktadır.



Şekil.5.34. İstanbul İstanbul, Yerleşimden genel görüşler.

Birinci etabın satışlarının tamamlanmasının ardından, diğer fazın hayata geçirilmesi için yapılan çalışmalar esnasında, hem konut tiplerinde, hem de site genelinde kullanıcılar için birtakım revizyonlara gidilmiştir. Bu revizyonlar, ilk etaptaki konutlar üzerinde bazı yenilikler içerirken yeni tip konutların ortaya çıkmasına yol açmış ve yeni bloklardan birine büyük bir plaza eklenmesi ve çeşitli peyzaj değişikliklerini de beraberinde getirmiştir.

Ayrıca, İstanbul İstanbul yaşayanları için oluşturulan ‘BizBize’, çevre temizliği, catering, house keeping, bahçe bakımı, 24 saat teknik servis ve güvenlik gibi birçok gereksinime yönelik hizmet sunmaktadır. Yapılan görüşmede bu hizmetlerin kapsamının İstanbul İstanbul sakinlerinin önerileri doğrultusunda daha da

geliştirileceği belirtilmiştir. Aynı görüşmede, İstanbul İstanbul Projesi'nin, dünyanın en önemli gayrimenkul yarışması olarak kabul edilen MIPIM Awards 2002'de gayrimenkul sektörünün Oscar'ı sayılan ödülüne layık görüldüğü belirtilmiştir.



şekil.5.35. İstanbul İstanbul, Salon ve mutfak.

Satış ofisi sorumluları ile yapılan görüşmede, birinci fazda yer alan tüm ünitelerin inşaat tamamlanmadan 1,5 yıl önce satıldığı, 2001 yılı sonu itibari ile toplam 204 üniteden oluşan projede birinci fazı oluşturan 156 ünitenin tümü, ikinci fazı oluşturan ünitelerin ise %62,5'inin satıldığı belirtilmiştir. Aşağıdaki tabloda yerleşim ilkeleri açısından yerleşimin genel bir değerlendirmesi sunulmaktadır (Tablo 5.7).

Tablo 5.7 İstanbul İstanbul, Değerlendirme

İLKELER	DEĞERLENDİRME
Ulaşılabilirlik	Taksim'e 20, II. Köprü'ye 20 dakika mesafededir.
Büyüklik	Tamamen az katlı apartmandan ve bitişik villalardan oluşan yerleşimde toplam 204 konut birimi yer almaktadır.
Çevre ile İlişkiler	Çevrede yerleşime benzer konut alanları bulunmaktadır. Yakın çevrede iş alanları bulunmamaktadır Çevrede benzer konut alanlarının da bulunmasının etkisi ile ticaret, kültür ve eğlence alanları oluşumu vardır.
Estetik Değerlendirme	Az katlı bloklar ve villalardan oluştuğu için bulunduğu çevreye görsel açıdan bir zarar vermemektedir.
Bina Türü ve Araziye Uyumu	Az katlı konut bloklarından ve villalardan oluşan yerleşimde gerek yerleşim içi yollar gerekse de ünitelerin konumlanması arazinin eğimine uyumlu bir şekilde gerçekleştirilmiştir.
Sosyal ve Spor Alanları	Yerleşimde açık ve kapalı sosyal ve spor alanları yeterli görülmektedir. Çevredeki benzer konut alanlarının bu gibi tesislere sahip olması nedeniyle ağırlıklı olarak yerleşim sakinlerine hitap etmektedir
Dışa Açıklık	Yüksek duvarlarla çevrilmemiş, ancak belirgin sınırlara sahip, güvenli bir yerleşimdir. Yerleşimdeki alışveriş merkezi ve diğer sosyal aktivite alanları dışarıdan gelen kullanıcılara da hizmet vermektedirler.
Yeşil Alan Kullanımları	Yerleşimde bulunan gölet ve doğal yeşil alanlar çeşitli çevre düzenlemeleri ile zenginleştirilmiştir.
Otopark Durumu	Konut başına ortalama 2 araçlık kapalı ve/veya açık otopark imkanı sunulmaktadır.
Konut Tip ve Büyüklükleri	79-270 metrekare aralığında 9 farklı konut plan seçeneği ile çeşitlilik yeterlidir.
Konut Fiyatları	Ortalama 1578 \$/m ²

Şekil.5.36. İstanbul İstanbul, 270G tipi konut plan ve işlev şemaları

Şekil.5.37. İstanbul İstanbul, 243 J tipi konut plan ve işlev şemaları

Şekil.5.38. İstanbul İstanbul, 232 K tipi konut plan ve işlev şemaları

Şekil.5.39. İstanbul İstanbul, 79 D1 tipi konut plan ve işlev şeması

5.2.7. Marincity

Türkiye'nin kapsamında bir marina bulunduran tek yerleşim projesi olan Marincity; Beylikdüzü bölgesinde Ambarlı Limanı'nın batısında kurulmaktadır. Marmara Denizi kıyısında kurulan bu yerleşim Taksim'e 35 km, Atatürk Hava Limanı'na 15 km uzaklıktadır. İstanbul Metropolite kent merkezine uzak konumunun yanında E-5 ve TEM otoyolundan ulaşımın rahatlığı ve çevrede daha önce yapılmış olan benzeri yerleşimler (Bahçeşehir, Alkent, ...) etkisiyle oluşmuş büyük eğlence ve alışveriş merkezlerine (Carrefour, Migros, Tatilya, Çarşı,...) yakınlığıyla merkezden uzaklığının dezavantajlarından bir bakıma kurtulmuş olmaktadır. Ayrıca, Avcılar Deniz Otobüsü İskelesi'nden deniz yolu ile kentin çeşitli yerlerine ulaşım sağlanmaktadır.

Tepe İnşaat ve Akfen İnşaat tarafından yapılan bu yerleşim, İstanbul'un yorucu kent yaşamından uzaklaşmak isteyenler için denize yakın konumlanmış olması ve kendi içinde sosyal ve kültürel tesisleri barındırmasıyla benzerleri içerisinde farklı bir alternatif oluşturmaktadır.

Skidmore, Owings & Merrill Mimarlık Firması tarafından tasarlanan Marincity, 1400 metrelik bir sahil şeridi boyunca uzanan ve 1500 dönümlük bir araziye yayılan altı mahalle biriminden meydana gelmektedir (Şekil 5.40). Kapsamında 4 değişik villa tipinin yanısıra "Townhouse" ve "Maisonette" adı verilen geniş teraslı daireler ve apartmanların yer alması düşünülmektedir.

Polonya merkezli bir firma olan Elektrim'in alt kuruluşu Enelka'nın yatırımı olan bu yerleşimin benzerlerinden en büyük farkı, bünyesinde kendine özel bir marinasının bulunmasıdır. Marina, 500 tekne kapasitesinin yanısıra çeşitli alışveriş birimleri, barlar, restoranlar, yat klübü, yelken okulunu barındıran sahil şeridiyle bütünleşmektedir. Ayrıca, yerleşim, açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis kortları, fitness center, spor merkezi, toplantı salonları, bowling salonu, restoran ve barlar, seyir terasları gibi birçok sosyal faaliyet alanlarını barındırmaktadır. Projenin ileri aşamalarında toplam 150.000 m² alanı kaplayan bu sosyal alanların yanında okul tesisleri, hastane, çarşı, kültür merkezi, ve bir de turistik otel yer almaktadır (Şekil 5.41).



Şekil.5.40. Marincity, Vaziyet planı.

Bu denli geniş bir alana yayılan yerleşimde, ortak alanlar ve rekreasyon alanları için yapılacak bir çevre ve peyzaj düzenlemeleri de projenin diğer önemli noktalarından biri olarak ortaya çıkmaktadır. SWA Group'un tasarladığı ve Gardenia Çevre Planlama'nın uygulamasını yaptığı parkların ve bahçelerin, biyolojik arıtma tesisi ile geri kazanılan suyla sulanması düşünülmektedir.



Şekil.5.41. Marincity, Marina'ya ait çizim ve sosyal tesise ait görünüş.

Mayıs 1998'de başlanan proje 1732 evi kapsamaktadır. Toplam 6 faz olan projenin ilk fazı 4 değişik tipte 165 bağımsız villa, townhouse adı verilen 3 farklı tipte 32 bitişik villa, restoran ve diğer sosyal tesislerden oluşmaktadır.

Atölye T Mimarlık'ın mimari uygulama projelerini hazırladığı konut alanında, net kullanım alanları 387-608 metrekare arasında değişen üçer katlı 4 tip villa bulunmaktadır. Villaların giriş katında salon ve mutfak, birinci katta yatak odaları ve galeri, ikinci katta ise bir oturma bölümü bulunmaktadır. Bodrum kat aynı zamanda bahçe ile ilişkili olup, burada hizmetli odası, tesisat odası, sauna, iki araç kapasiteli kapalı garaj, kapalı havuz ve hobi odası yer almaktadır. Salon alanları 60-100 metrekare, mutfak 23-40 metrekare, ebeveyn daireleri 51-66 metrekare arasında değişmektedir. Tasarımcı firmanın tercihi nedeniyle konut planlarına ulaşılamamıştır. Aynı nedenden ötürü, konut içi fotoğraf çekimine de izin verilmemiş, ancak, yerleşim genelinde fotoğraflara ulaşılabilmiştir (Şekil 5.42).



Şekil.5.42. Marincity, Konut tiplerine ait fotoğraflar.

“Townhouse” adı verilen diğer tip konutlar ise yine üç katlı olup net kullanım alanları 280-378 metrekare arasında değişmektedir. Bu evlerin salonları 45-60 metrekare, ebeveyn daireleri 35-50 metrekare arasında değişirken mutfakları 20 metrekaredir. Townhouse’larda da bodrumlar bahçeye açılmaktadır. Bu evlerde bir açık bir de kapalı otopark bulunmaktadır.

Evlerdeki donatılar, görüntülü kapı sistemi, gaz dedektörü, alarm sistemi, air condition sistemi, havuz bakım tesisatı olarak sayılabilir. Isıtma sistemi LPG ve doğalgaz dönüşümlü akıllı ısıtma sistemidir. Islak mekan zemin döşemeleri doğal taş ve seramik olup, yaşama ve yatak odalarında parke kullanılmaktadır. Aşağıdaki tabloda yerleşim ilkeleri açısından binanın genel bir değerlendirmesi sunulmaktadır (Tablo 5.8).

Tablo 5.8 Marincity, Değerlendirme

İLKELER	DEĞERLENDİRME
Ulaşılabilirlik	Taksim’e 35, I. Köprü’ye 50 dakika mesafededir.
Büyüklik	Toplam 1732 müstakil villa ve bitişik villalardan oluşmaktadır.
Çevre ile İlişkiler	Çevrede konut alanları var ancak onlarla bütünleşme söz konusu değildir. Yakın çevrede iş alanları bulunmamaktadır. Çevredeki konut alanlarının da etkisiyle ticaret, kültür ve eğlence alanları oluşmuş.
Estetik Değerlendirme	Tümüyle villalardan oluştuğu için bulunduğu çevreye görsel açıdan bir zarar vermemektedir. Ancak hemen batısında ticari amaçlı bir limanın bulunması olumsuz bulunmuştur.
Bina Türü ve Araziye Uyumu	Tümüyle villa tipi konuttan oluşan yerleşimde gerek yerleşim içi yollar gerekse de ünitelerin konumlanması arazinin eğimine uyumlu bir şekilde gerçekleştirilmiştir.
Sosyal ve Spor Alanları	İçerdiği marina ve onun etrafında konumlanan çok çeşitli açık ve kapalı sosyal aktivite alanları ve site merkezinde yer alan sosyal ve spor tesisleri, açık ve kapalı alanları ile yakın çevredeki kullanıcıların ve hatta kent merkezindeki kullanıcılara bile hitap etmektedir.
Dışa Açıklık	Yerleşim, sınırları doğal öğelerle belirlenmiş ve oldukça güvenli bir sitedir. Sosyal ve spor tesisleri dışarıdan gelen kullanıcılara da açıktır.
Yeşil Alan Kullanımları	Yerleşim büyük yeşil alanlar içermektedir. Bunların bir kısmı doğal çevre, birkısmı da yeşil alan düzenlemesi şeklindedir.
Otopark Durumu	Konut başına ortalama 2 araçlık kapalı ve/veya açık otopark imkanı sunulmaktadır.
Konut Tip ve Büyüklükleri	280-608 metrekare aralığında villa seçenekleri bulunmaktadır. Bu denli büyük bir yerleşimde, konut tiplerinde sunulan çeşitlilik yetersizdir.
Konut Fiyatları	Ortalama 1480 \$/m ²

5.2.8. Kasaba

Kasaba, İstanbul Ömerli Beldesi'nde 1860 dönümlük bir arazide konumlanmış bir konut yerleşimidir. İstanbul dışında, boğaz köprülerine 30 dakika, Kadıköy'e 25 dakika mesafede konumlanmış bu yerleşim, Ömerli'nin yoğun yeşili arasında İş Bankası ve Koray Holding tarafından geliştirilen bir projedir. CMLA tarafından konsepti yaratılan Kasaba, M&N Buttler Mimarları tarafından hayata geçirilmiştir (Şekil 5.43).



Şekil 5.43. Kasaba, Genel görünüm.

Tasarım ekibinde Türkiye'den Mimar Mehmet Karaören ve Mimar Cemal Mutlu'nun da yer aldığı Kasaba, toplam 744 üniteden oluşmaktadır (Şekil 5.44). Tasarım yapılırken ana ilkenin, projenin konumlandığı arazinin doğal güzelliğinin korunması ve geliştirilmesi ile çağdaş insanların tüm beklentilerine karşılık verebilecek bir yerleşim oluşturmak olarak belirlendiği belirtilmiştir. Dört etaptan oluşan projenin, 16 farklı konut tipinin de kullanıldığı 249 konutluk birinci etabı tamamlanmıştır. 2003 sonu itibarı ile yapımı süren ikinci etap konutlarının satışına başlanmıştır.



Şekil.5.44. Kasaba, Villalara ait dış görünüm.



Şekil.5.45. Kasaba, Vaziyet planı.

Kasaba gibi kent merkezi dışında yer alan yerleşimlerin içerdiği sosyal aktiviteler, konut kullanıcıları için çok önemli bir unsur haline gelmektedir. Projede yer alan ortak sosyal alanlar, açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis kortları, basketbol sahası, restoran, cafe, atlıspor klübü, fitness salonları, market ve günlük ihtiyaçların karşılanabileceği birimlerden oluşmaktadır. Otopark çözümleri ise, apartman ve sıra evlerde açık, villalarda ise yarı açık ve kapalı alanlar şeklindedir (Şekil 5.45).

Konutlarda 94-363 metrekare arasında değişen brüt alanları ile 16 farklı plan tipine rastlanmaktadır. En küçük tip olan A1 tipi konut bir oda, salon, mutfak ve banyodan oluşmaktadır. En büyük tip olan D5 tipi konut ise, zemin katta kapalı garaj, yardımcı odası ve banyosu, mutfak, salon ve çalışma odası, üst katta ise dört yatak odası ve üç

banyodan oluşmaktadır. Konut tiplerine ait planlar ve işlev şemaları “Şekil 5.47-51” de sunulmuştur. Mutfak ve beyaz eşyalar dahil teslim edilen evlerde, yangın ikaz ve müdahale sistemleri ve güvenlik alarm sistemleri de standart olarak sunulmaktadır (Şekil 5.46).



Şekil.5.46. Kasaba, Mutfak ve Salon.

Satış ofisi ile yapılan görüşmelerde, müşteri gruplarının ağırlıklı olarak B+ ve A gelir grubuna dahil olan üst düzey yöneticiler, tüccar ve sanayicilerden oluştuğu belirtilmiştir. Daha önce şehir merkezinde ve apartman dairelerinde oturan müşterilerinin, şehrin sahip olduğu olumsuz koşullar (gürültü, kirlilik,vb.) ve deprem faktöründen dolayı kent yaşamının sunduğu sosyal faaliyetleri bulabildikleri için sitelerinin tercih edildiği belirtilmiştir. Yaşanan ekonomik krizden kendi müşteri kitlesinin de etkilendiğini belirten satış departmanı sorumlusu Gülben Cırık, kriz dönemlerini konut fiyatlarını düşürmeden vadeyi artırarak atlatmaya çalıştıklarını belirtmektedir. Ayrıca, yabancı mimarlarla çalışmış olmalarının satışlarını olumlu yönde etkileyen bir faktör ve müşterilerini etkileyen bir imaj olduğunu belirtmektedir.

Proje koordinatörü Figen Akata, yapılan görüşmede, konutların deprem gibi etkilere karşı oldukça rijit bir yapıya sahip olduğunu, bunun da bilinçli müşterilerin titizlikle üzerinde durduğu bir unsur olduğunu belirtmektedir. Ayrıca, aynı görüşmede Kasaba projesinin diğer etaplarının yapımı sırasında burada yaşamın kısmen başlayacağı ve kullanıcılarda gözlenecek gereksinimler doğrultusunda projenin geliştirilebileceği belirtilmiştir. Aşağıdaki tabloda yerleşim ilkeleri açısından yerleşimin genel bir değerlendirmesi sunulmaktadır (Tablo 5.9).

Tablo 5.9 Kasaba, Değerlendirme

İLKELER	DEĞERLENDİRME
Ulaşılabilirlik	Taksim'e 40, II. Köprü'ye 35 dakika mesafededir.
Büyüklik	Toplam 744 adet, müstakil villa ve bitişik villalardan oluşmaktadır.
Çevre ile İlişkiler	Çevrede yerleşime benzer konut alanları bulunmaktadır. Yakın çevrede iş alanları bulunmamaktadır Çevrede birkaç okul dışında kültür, ticaret ve eğlence alanları oluşumu bulunmamaktadır.
Estetik Değerlendirme	Tümüyle villalardan oluştuğu için bulunduğu çevreye görsel açıdan bir zarar vermemektedir.
Bina Türü ve Araziye Uyumu	Tümüyle villa tipi konuttan oluşan yerleşimde gerek yerleşim içi yollar gerekse de ünitelerin konumlanması arazinin eğimine uyumlu bir şekilde gerçekleştirilmiştir.
Sosyal ve Spor Alanları	Sosyal ve spor tesisleri açık ve kapalı alanları yerleşim sakinlerinin ihtiyaçlarına hitap etmektedir.
Dışa Açıklık	Yerleşim sınırları, yüksek duvarlar ile değil, doğal öğelerle belirlenmiş ve oldukça güvenli bir sitedir.
Yeşil Alan Kullanımları	Yerleşim büyük yeşil alanlar içermektedir. Bunların bir kısmı doğal çevre, bir kısmı da yeşil alan düzenlemesi şeklindedir.
Otopark Durumu	Konut başına ortalama 1-2 araçlık kapalı ve/veya açık otopark imkanı sunulmaktadır.
Konut Tip ve Büyüklükleri	94-363 metrekare aralığında 16 villa seçeneği bulunmaktadır. Konut tipinde çeşitlilik yeterli görülmektedir.
Konut Fiyatları	Ortalama 1620 \$/m ²

Şekil.5.47. Kasaba, D4C tipi konut plan ve işlev şemaları.

Şekil.5.48. Kasaba, D4D tipi konut plan ve işlev şemaları.

Şekil.5.49. Kasaba, D2 tipi konut plan ve işlev şemaları.

Şekil.5.50. Kasaba, T3C tipi konut plan ve işlev şemaları.

Şekil.5.51. Kasaba, A2 ve T3A tipi konut plan ve işlev şemaları.

5.2.9. Optimum

Optimum, Ömerli’de toplam 160 villadan oluşan bir arazi geliştirme projesidir. İş Bankası ve EMTA ortak yatırımı olan Optimum, Mimar Han Tümertekin önderliğinde Mimarlar Tasarım ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. tarafından tasarlanmıştır. Tasarım sürecinde etkin bir katılım gösteren EMTA ayrıca arazi geliştirme ve inşaat organizasyonunu da yürütmektedir.

“Türkiye’nin en iyi planlanmış evleri” şeklinde iddialı bir sloganla tanıtılan yerleşimin mimarı Han Tümertekin, Optimum’da konutların, üzerinde uzun süren verimli çalışmaların yapıldığı, güneşin hareketleri ile uyum gösteren şekilde konumlandığı, işveren tarafından yapılan tanımlamaların doğru şekilde hayata geçirildiği, iç ev/dış ev kavramının iyi kurgulandığı parçalanmış plan tipleri ile optimum çözümler içeren bir konseptin sonucu olarak ortaya çıktığını belirtmektedir (Şekil 5.52).



Şekil.5.52. Optimum, Konutlara ait genel görünüşler.

İlk etaptaki konutların tamamlanmış olduğu yerleşimde, ikinci etap konutlarının yapımı devam etmektedir (Şekil 5.54). Dört farklı konut tipi sunan yerleşimde, gerek ünitelerin kabuklarının, gerek cephe ve mimari detayların hazırlanmasında, benzerlerine göre farklı bir mimari anlayış izlenmiştir. Kullanılan malzemeler ve renkler de buna eklenince ortaya özgün bir yerleşim örneği çıkmaktadır. Çevre düzeninin sağlanması amacı ile her konutta iki araçlık kapalı otopark yer almaktadır.

İlk bakışta birbirinin aynısı konutlardan oluşan bir yerleşim izlenimi veren Optimum’da, dışarıdan bakınca C ve D tipleri, içerdikleri hobi mekanı ya da yatak odası şeklinde kullanılması düşünülen kule mekanları ile A ve B tipi konutlardan

ayırt edilebilmektedir. A tipi (Şekil 5.56) konut, 3 oda ve 2 banyo ile 200 metrekare; B tipi konut, zemin katta hizmetli odası ve banyosu, üst katta 4 oda ve 3 banyo ile 225 metrekare; C tipi konut, zemin katta hizmetli odası ve banyosu, üst katta 4 oda ve 3 banyo ve kule mekanı ile 270 metrekare; D tipi (Şekil 5.57) konut ise C tipi ile aynı mekan organizasyonu ile 304 metrekare net kullanım alanı sunmaktadır. Konut üniteleri, zemin katta iki kat yüksekliğinde galerili salonları, kış bahçeli mutfakları (Şekil 5.53) ve üst kattaki yatak odaları ile benzer mimari çözümler sunmaktadır. Konutlar, hareketli mobilyalar hariç tüm beyaz eşyalar ve sabit tefrişleri ile satışa sunulmaktadır. Ayrıca, mutfaklar müşteri isteğine göre kapalı ya da açık olarak şekillenmektedir.



Şekil.5.53. Optimum, Salon ve kahvaltı köşesi.

Tasarımdaki farklı yaklaşımlar, konut içindeki bazı düzenlemeler ve detaylarda kendini göstermektedir. Bunlardan en ilgi çekenleri, üst kattan atılan kirli çamaşırların şafttan çamaşır odasına gitmesi, salon ile yemek odasının her iki mekana da görsel zenginlik katan şömine ile bölünmesi, iki kat yüksekliğindeki galerili salonun terasla ilişkisinin, istenildiği zaman görsel ilişkiyi kesebilecek şekilde detaylandırılmış tavana kadar camlarla sağlanması şeklinde sıralanabilir.

Yerleşimin sahip olduğu genel dokuya uygun olarak tasarlanan sosyal tesis; açık ve kapalı tenis kortları ve havuzlar, futbol, basketbol ve voleybol oynama imkanı tanıyan kapalı spor salonu, squash, masa tenisi ve bilardo salonları, cafe-bar, çocuk oyun salonu, fitness ve aletli jimnastik salonları, sauna, solaryum, buhar ve masaj odaları gibi sosyal ve sportif alanları kapsamaktadır (Şekil 5.55). Ayrıca, çocuk bahçesi, orman evi ve orman parkurları gibi açık rekreatif alanlar da bulunmaktadır.



Şekil.5.54. Optimum, Vaziyet planı.



Şekil.5.55. Optimum, Sosyal tesisler.

Satış ofisi ile yapılan görüşmede, sadece burayı beğenen ve bedelini ödeyebilecek maddi güce sahip olan insanlara değil, yılın 12 ayı burada ikamet edecek insanlara konutların satıldığı belirtilmiştir. Buranın sayfiye konutları olmasını engellemek, yılın her zamanında yaşayan bir yerleşim oluşturmak amacı ile izlenen bu metod içerisinde konutlarla ciddi olarak ilgilenen müşteriler Emta yetkilileri ile tanıştırılmakta, bir bakıma testten geçirilmektedir. Yerleşimi tercih edenler arasında ağırlıklı olarak genç ve orta yaş grubundan profesyoneller, yöneticiler ve işverenler yer almaktadır. Aşağıdaki tabloda yerleşim ilkeleri açısından yerleşimin genel bir değerlendirmesi sunulmaktadır (Tablo 5.10).

Tablo 5.10 Optimum, Değerlendirme

İLKELER	DEĞERLENDİRME
Ulaşılabilirlik	Taksim'e 40, II. Köprü'ye 35 dakika mesafededir.
Büyüklik	Toplam 160 adet müstakil villadan oluşmaktadır.
Çevre ile İlişkiler	Çevrede yerleşime benzer konut alanları bulunmaktadır. Yakın çevrede iş alanları bulunmamaktadır Çevrede birkaç okul dışında kültür, ticaret ve eğlence alanları oluşumu bulunmamaktadır.
Estetik Değerlendirme	Tamamı villalardan oluştuğu için bulunduğu çevreye görsel açıdan bir zarar vermemektedir.
Bina Türü ve Araziye Uyumu	Tümüyle villa tipi konuttan oluşan yerleşimde gerek yerleşim içi yollar gerekse de ünitelerin konumlanması arazideki düşük olan eğime uyumlu bir şekilde gerçekleştirilmiştir.
Sosyal ve Spor Alanları	Sosyal ve spor tesisleri açık ve kapalı alanları yerleşim sakinlerinin ihtiyaçlarına hitap etmektedir.
Dışa Açıklık	Yerleşim sınırları, yüksek duvarlar ile değil, doğal öğelerle belirlenmiş ve oldukça güvenli bir sitedir.
Yeşil Alan Kullanımları	Yerleşim büyük yeşil alanlar içermektedir. Bunların bir kısmı doğal çevre, bir kısmı da yeşil alan düzenlemesi şeklindedir.
Otopark Durumu	Konut başına 2 araçlık kapalı otopark imkanı sunulmaktadır.
Konut Tip ve Büyüklükleri	236-360 metrekare aralığında 4 villa seçeneği ile çeşitlilik açısından yeterlidir.
Konut Fiyatları	Ortalama 1468 \$/m ²

Şekil.5.56. Optimum, A tipi konut plan ve işlev şeması

Şekil.5.57. Optimum, D tipi konut plan ve işlev şeması

5.3. İncelenen Konut Alanlarının Karşılaştırmalı Değerlendirilmesi

5.3.1. Konum Özellikleri

İstanbul'da çeşitli yönlerde doğru gelişim gösteren üst gelir grubu konut alanlarının bir kısmı doğayla daha iç içe bir yaşam tarzı vaatlerine yönelik olarak kentten uzak bir yerleşim göstermekte, diğer bir kısmı da kentin dinamiklerinden uzaklaşmadan kent merkezlerinde oluşturulmaktadır.

İncelemeye tabi tutulan konut alanları, kendi içlerinde birtakım barınma dışı işlevlere sahip olmalarına rağmen; kent içindeki konumları itibarı ile, yakın çevrelerinde iş ve konut alanları, ticari, eğlence ve kültür merkezlerinin varlığı önem taşımaktadır.

İncelenen konut alanları, büyüklükleri itibarı ile dışarıdan bakıldığında münferit binalara nazaran daha göze batan oluşumlardır. Bu bakımdan, konumlandıkları yerlerin doğal görünümüne, tarihi çevreye ve mevcut dokuya uyumlarının aranması gerekmektedir. Bu konut alanlarından bazıları Boğaz'da ön görünüme sahip, bazıları su havzası ve orman bölgelerinde bazıları da kent merkezinde yoğun bir dokunun bulunduğu yerlerde inşa edilmişlerdir.

Konut alanlarının gerek işyeri ile gerekse de kent merkezi ile bağlantılarının güçlü olması bu konut alanlarının yaşanılabilirlik değeridir. Kullanıcıların işe geliş gidişleri, sosyal, kültürel ihtiyaçları gözönüne alındığında kentten tamamen kopmanın söz konusu olmadığı görülmektedir. Bu bağlamda, incelenen konut alanlarının değerlendirilmesine yönelik bir başka kriter de bu yerleşimlerin kent merkezlerine olan uzaklıkları olacaktır. Konut alanların ulaşılabilirliği ölçümünde, Avrupa yakasındaki konut alanları için Taksim'e, Anadolu yakasındaki konut alanları için Kadıköy'e olan uzaklıklar ve son olarak da önemli bir ulaşım bağlantısı olarak köprülere olan mesafeler belirlenmiştir.

- _ Polat Tower Residences, Beşiktaş İlçesi, Fulya Mahallesi'nde, Yeşil Çimen Sokak ile Hakkı Yeter Caddesi'nin kesişim noktasında yer almaktadır. Konumu itibarı ile kent merkezine ve önemli iş, ticaret, eğlence alanlarına yakınlığı ile dikkat çekmektedir. Çevresindeki modern sonrası tarzdaki yapılarla uyum göstermektedir. Ancak, iş binasına benzer görünümü olumsuz bulunmuştur
- _ Metrocity, 1. Levent'te, Büyükdere Caddesi'nin batı kanadında yer almaktadır. Yakın çevresinde, Beşiktaş-Maslak aksında pek çok ticaret ve iş alanı bulunmaktadır. Ayrıca, Etiler'de kendisiyle benzer niteliklere sahip Akmerkez,

pek çok eğlence mekanları, kültür merkezleri gibi kentsel faaliyet alanları bulunmaktadır. Çevresinde bulunan farklı niteliklerdeki konutlar ile değil, çok katlı ofis blokları ile mimari bir uyum içerisinde olduğu görülmektedir. Bunun yanı sıra, Taksim'e 15, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ise 5 dakika uzaklığı ile kentte elverişli bir konumda bulunmaktadır.

- Şişli'nin merkezinde konumlanan Elit Residences'ın çevresinde pek çok iş, ticaret ve eğlence alanları yer almaktadır. Ofis binası görünümüne sahip olan Elit Residences, çok yakınında yapılmakta olan benzer konut alanı ile uyum sergilemektedir. Ulaşılabilirlik açısından, Taksim'e 5, Boğaziçi Köprüsü'ne ise 10 dakika olan mesafesi ile benzerleri içerisinde en avantajlı konuma sahiptir.
- Maya Residences, kentin eğlence merkezi olarak kabul edilen Etiler'de inşa edilmiştir. Çevresinde, pek çok alanda hizmet veren ticaret alanlarının yanı sıra, tüm kente hitap eden Akmerkez, Akatlar Kültür Merkezi ve eğlence mekanları bulunmaktadır. Maya Residences, aynı bölgede bulunan diğer konut alanlarından daha farklı yapılaşmaya ve mimari dile sahiptir. Merkezle ulaşılabilirliği ise, Taksim'e 25, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ise 12 dakika olarak ölçülmüştür.
- Alkent 2000, Büyük Çekmece Gölü'ne hakim bir konumda, Çakmaklı Köyü Mevkii'nde yer almaktadır. Yakın çevrede, eğlence, ticaret ve kültür merkezleri bulunmaktadır. Alkent 2000'de, çevresinde bulunan diğer konut alanlarından daha farklı bir yapılaşma gözlenmektedir. Taksim'e 40, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ise 55 dakika olan mesafesi ile kent merkezine oldukça uzak bir yerleşim olduğu göze batmaktadır.
- İstanbul İstanbul, Kemerburgaz'da Alibeyköy Barajı su toplama havzasında yer almaktadır. Yakın çevrede, kendisi ile benzer nitelikte konut alanları mevcuttur. Bu konut alanlarının etkisiyle, yakın çevrede ticaret, kültür ve eğlence alanları oluşmuştur. Yakın çevrede iş alanları bulunmamakla birlikte, Taksim'e 20, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ise 20 dakika mesafede konumlanmıştır.
- Marincity, Beylikdüzü, Yakuplu Beldesi'nde konumlanmıştır. Yakın çevresinde bulunan diğer konut alanları ile bütünleşememiş olduğu görülmektedir. Çevrede, iş, kültür ve ticaret alanları bulunmaktadır. Yerleşimin hemen doğusunda ticari bir liman olan Ambarlı Limanı'nın bulunması, yer seçiminin doğruluğunun sorgulanmasına yol açmaktadır. Bölgede konut alanlarının etkisi ile oluşmuş

büyük eğlence ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Yerleşim Taksim'e 35, Boğaziçi Köprüsü'ne 50 dakika mesafede yer almaktadır.

- _ Kasaba, Ömerli Beldesi'nde, Ömerli Barajı su toplama havzasında yer almaktadır. Yakın çevresinde kendisi ile benzer nitelikte konut alanları mevcuttur. Bölgede bulunan birkaç okul dışında, yeterli ticaret, kültür ve eğlence alanları bulunmamaktadır. Kent merkezine ulaşılabilirlik ölçütü olarak, Kadıköy'e 40, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ise 35 dakika mesafede konumlanmış olduğu söylenebilir.
- _ Optimum, orman içinde yer alan bir yerleşim olmasının yanında, konumunun getirdiği veriler olarak Kasaba ile büyük benzerlik göstermektedir. Bu başlık altında Kasaba için yapılan değerlendirmeler Optimum için de aynen geçerlidir.

5.3.2. Bina Cinsi ve Araziye Uyum

Konut alanlarında yapılan incelemelerde görülen ilk ayrışma, bazı konut alanların kent merkezinde bulunduğu araziden maksimum faydalanmak adına bloklar şeklinde çok katlı bir oluşum sergilediği, bazılarının ise en fazla 3-4 katlı bitişik ya da ayrık konut ünitelerinden oluşması şeklinde gözlenmektedir. İnceleme yapılan konut alanlarında, bina cinsi ne olursa olsun, konumlandığı arazinin topoğrafyasına uygun bir şekilde oluşum göstermesi aranmaktadır.

- _ Polat Tower Residence; hizmet alanlarının bulunduğu bir tabla bina üzerinde konutların 33 katlı bir blok şeklinde oluşum gösterdiği bir binadır. Konumlandığı arazinin kuzey doğu yönünde çok etkili bir eğim olmasına rağmen bu eğim, 55 metre yüksekliğindeki istinad duvarları ile yok edilmiştir. Arazinin topoğrafik durumuna büyük bir müdahalelerle inşa edilen bu bina ile istinad duvarları arasındaki 8500 metrekarelik alan botanik bahçe şeklinde düzenlenmiş ve Şişli Belediyesi'ne yeşil alan terki olarak sunulmuştur.
- _ Metrocity; alışveriş merkezi, servis, otopark ve depo alanlarını kapsayan 9 katlı bir kaide bina üzerinde 24 katlı ofis kulesi ve 28 katlı iki konut kulesinden oluşan bir yapıdır. Binanın ana girişi, doğu cephesinde zemin katta yer almaktadır; batı cephesinde ise 3. bodrum katta alışveriş merkezi ve konutlar için otopark giriş ve çıkışları ve mağazaların servis girişleri sağlanmaktadır. Kuzey cephesinde bulunan konut ve ofis bloklarının girişleri, güney cephesinde de otopark çıkışları ve servis girişlerini bağlayan eğime uyumlu bir yol şeması bulunmaktadır.

- Elit Residence, servis ve otopark alanlarının yer aldığı 7 katlı bir kaide yapı üzerinde 33 katlı bir konut bloğu şeklinde bir oluşum göstermektedir. Oturduğu arazide, mevcut eğime fazla müdahalede bulunulmamış, sosyal mekanlarda açık alanlar teraslamalar şeklinde düzenlenmiştir. Bu bakımdan, eğime uyumlu sayılabilecek bir yapıda oluşmuştur.
- Maya Residences, içerdiği 4 villa dışında tamamen bloklardan oluşan bir yerleşimdir. 8 katlı bir ofis bloğu ve 14 adet konut bloğunu bir birine bağlayan yerleşim içindeki yollar eğime uyumlu bir yapıya sahiptir. Konut bloklarının oldukça yoğun oluşumuna rağmen, yerleşimin araziye uyumlu bir yapıya sahip olduğu gözlenmektedir.
- Alkent 2000, birinci fazında 284 adet villa ve 208 adet condominium tipi daire içeren 6-8 katlı bloklar, ikinci fazında ise 262 villadan oluşmaktadır. Arazide bulunan eğim, gerek binaların konumlanmasında, gerekse de yerleşim içi yolların oluşturulmasında göz ardı edilmemiş; genelde arazinin topoğrafik yapısına uyum sağlayan bir yapılaşma tercih edilmiştir.
- İstanbul İstanbul, bitişik villa ve dairelerden oluşan toplam 204 konut ünitesi içermektedir. Yerleşimde yapıların konumlanması ve yerleşim içi yolların oluşumu ağırlıklı olarak göletin etkisiyle şekillenmiştir. Arazi genelinde eğimin etkin olmaması ile birlikte, yerleşimin arazinin topoğrafik durumuna uyumlu olduğu söylenebilir.
- Marincity, tamamı ile 3 katlı villalar ve “townhouse” adı verilen bitişik konutlardan oluşmaktadır. Marincity’de eğim, konumlandığı büyük arazinin genelinde göze batan bir veridir. Yerleşimde, komşulukların ve binaların arasındaki ilişki eğime uyumlu bir yol şeması ile kurulmuştur.
- Kasaba, 744 adet münferit villa ve bitişik villa ünitelerinden oluşmaktadır. Kasaba’da uygulanan yerleşim içi yol şemasının ve ünitelerin konumlanmasının arazinin topoğrafik yapısına uyumlu olduğu gözlenmektedir.
- Optimum, tamamıyla villadan oluşan 160 konut ünitesi içermektedir. Arazide çok belirgin olmayan bir eğim bulunmaktadır; konutların yerleşimi ve yolların oluşumu arazi verilerine uygun bir nitelik sergilemektedir.

5.3.3. Konut Dışı Faaliyet Alanları

İncelenen konut alanları, belli nitelikler ve büyüklüklerde sosyal ve spor alanlarına sahiptirler. Barındırdıkları spor ve sosyal aktivite alanlarında iç/dış mekan ilişkisinin iyi kurgulanması, yeterli açık alan ve yeşil alanla desteklenmiş olması aranmaktadır. Açık ve kapalı spor alanları, sinema, alışveriş alanları, restoran, cafe, barlar gibi birimler içeren sosyal ve sportif alanların konut alanı sakinlerine olduğu kadar yakın çevre ve hatta konut alanının konumuna bağlı olarak tüm kentten kullanıcılara açık olması önem taşımaktadır. Ayrıca, bu gibi birimleri içeren binalar ve açık alanların, içinde bulunduğu konut alanının mimari kimliğine uygun olması da gerekmektedir.

Konut alanları içerisinde, eğer varsa bulunduğu çevrenin doğal öğelerinden faydalanarak, yürüme yolları, su ögesi, küçük cafeler ve oturma alanları, oyun bahçeleri, spor alanları gibi belli farklı öğelerin kullanımı ile zenginleştirilmesi ile elde edilen peyzaj düzenlemeleri konut alanının yaşanılabilirliğini artırır.

- _ Polat Tower Residence’da toplam 75.000 metrekare kullanım alanının 15.000 metrekaresi, giriş katında eczane, kuru temizleme, mini market gibi günlük ihtiyaçlara hizmet veren birimler, restoran, cafe-bar; alt katta yüzme havuzu ve çeşitli spor faaliyetlerine imkan sağlayan spor salonu ve 2 adet sinemayı kapsayan sosyal faaliyet alanlarına ayrılmıştır. Bu birimlerin tamamı konut kullanıcılarına ve dışarıdan gelen kullanıcılara hizmet sunmaktadır. Sosyal ve sportif faaliyetler için ayrılan bu alanlarda açık alan kullanımının düşünülmemesi olumsuz bir yaklaşımdır.
- _ Metrocity’de, alışveriş merkezi ile kuleler arasındaki sosyal katta, ana hedef kitlesi konut kullanıcıları olan ve dışarıdan gelen kullanıcılara da üyelik sistemi ile açılan, yürüyüş yolları, bisiklet ve paten parkuru, açık ve kapalı tenis kortu ve yeşil alanları kapsayan 6.000 metrekarelik açık alan ve fitness center, solarium, sauna, kapalı yüzme havuzu, fin hamamı, jakuzi, cafe-restaurant bölümlerini kapsayan 4.000 metrekarelik kapalı alan yer almaktadır. Sosyal ve sportif faaliyetlere ayrılan alanların açık alanlarla desteklenmesi olumlu bir yaklaşımdır.
- _ Şişli Elit Residence’da, zemin kat ile 2. bodrum katlar arasında yaklaşık 4.000 metrekarelik alanda, bir açık teraslı restaurant, tenis kortu ve çatı bahçesi, su aktiviteleri kompleksi, spor alanları ve çocuk kulübünü kapsayan Spor ve Sağlık Kulübü ile 3 adet açık tenis kortunun bulunduğu bahçe yer almaktadır. Sosyal ve

spor aktivitelerine ayrılan bu alanların açık alanlarla desteklenmesi ve konut kullanıcılarına olduğu kadar dışarıdan gelen kullanıcılara da açık olması olumlu bulunmuştur.

- Maya Residences'ta, yakın çevresinde pek çok sosyal ve rekreatif alanlar bulunmasına rağmen bünyesinde bulundurduğu 8500 m²'lik sosyal alanda spor tesisleri, cep sinemaları, kütüphane, cafe, restoran, alışveriş birimleri, beauty center, sauna ve masaj salonları gibi birçok sosyal aktivite ve hizmet alanlarını barındırmaktadır. Ancak, yerleşimdeki yoğunluktan dolayı yeterli yeşil alana ve sosyal mekanlara bağlı açık alanlara yer verilmemesi olumsuz değerlendirilebilir.
- Alkent 2000 yerleşiminde, sinema, alışveriş merkezi, hobi mekanları, restoranlar, çeşitli kurslar gibi sosyal etkileşim ve hizmet alanları; açık ve kapalı yüzme havuzları, golf sahası, fitness, step, windsurf, kano gibi spor aktivite alanları bulunmaktadır. Konumlandığı arazide doğal çevreden de yararlanılarak oluşturulan bu sosyal ve spor faaliyet alanlarının açık alanlarla da desteklemesi ve alanın kimliği ile bütünleşen bir yapıya sahip olmaları olumlu bulunmuştur.
- İstanbul İstanbul, 8500 metrekairelik sosyal tesisinde, açık ve kapalı yüzme havuzları, sauna, buhar odası, squash, bilardo salonu, restoran ve bar, aerobik ve fitness salonu, tenis kortları, çok amaçlı spor alanı ve bir alışveriş birimi içeren bir klüp binasını kullanıcılarına sunmuştur. Birinci etabın satışının tamamlanmasından sonra yerleşime çeşitli hizmet birimleri içeren bir de plaza eklenmiştir. Bu plazayla birlikte çeşitli peyzaj düzenlemelerine gidilmiş, ancak bu revizyonların alanın mimari kimliğine uyum sağlamadığı gözlenmiştir.
- Marincity, henüz bir kısmının tamamlanmış olmasının yanı sıra, ileriki etaplarla birlikte toplam 150.000 metrekaire alan kaplayacak olan, açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis kortları, fitness center, spor merkezi, toplantı salonları, bowling salonu, restoran ve barlar, seyir terasları gibi birçok sosyal faaliyet alanlarını barındırmaktadır. Proje bütününde, çevre verileri de hesaba katılarak, açık ve kapalı alanlardan oluşan sosyal faaliyet alanları alanın mimari kimliğine uyum sağlamak ve tüm kentin kullanımına sunulmaktadır.
- Kasaba, açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis kortları, basketbol sahası, restoran, cafe, atlıspor klübü, fitness salonları, market ve günlük ihtiyaçların karşılanabileceği birimlerden oluşan sosyal faaliyet alanlarını barındırmaktadır.

Açık alanlarının kullanımıyla zenginleştirilen bu alanlar yerleşimin genel mimari kimliğine de uyumlu olmasına rağmen, çeşitlilik ve alan olarak yetersiz bulunmuştur. Ancak, proje yetkilileri ile yapılan görüşmede, yerleşimde yaşamın başlaması ile birlikte, diğer etapların yapımı devam ederken kullanıcı gereksinimleri gözlenerek yeni alanların eklenebileceği belirtilmiştir.

- Optimum’da, yerleşimin mimari kimliği ile uyum içinde olduğu gözlenen sosyal tesis; açık ve kapalı tenis kortları ve havuzlar, futbol, basketbol ve voleybol oynama imkanı tanıyan kapalı spor salonu, squash, masa tenisi ve bilardo salonları, cafe-bar, çocuk oyun salonu, fitness ve aletli jimnastik salonları, sauna, solaryum, buhar ve masaj odaları gibi sosyal ve sportif alanları kapsamaktadır. Ayrıca, alandaki genel yeşil dokudan da faydalanılarak, çocuk bahçesi, orman evi ve orman parkurları gibi açık rekreatif alanlar oluşturulmuştur.

5.3.4. Otopark Durumu

Konut alanlarında araç güvenliğinin sağlanması ve alandaki görsel estetiğin bozulmaması açısından otopark alanlarının yeterli şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Yapılan inceleme sonucunda, blok şeklindeki yerleşimlerde otopark alanlarının bodrum katlarda düşey sirkülasyonla konut ünitelerine bağlantısı bulunan kapalı alan çözümüne sahip olduğu görülmektedir. Diğer konut yerleşimlerindeki otopark düzenlemelerinde ise, konutlarla giriş ya da servis alanlarından direk bağlantılı, kapalı, açık ve yarı açık çözümlere rastlanmaktadır.

- Polat Tower Residence’in bodrum katlarında 690 araç kapasiteli kapalı otopark bulunmaktadır. Bu kapasitenin bir kısmı dışarıdan gelecek kullanıcılara ve misafirlere, bir kısmı binadaki mağaza sahiplerine, geri kalanı da konut kullanıcılarına ayrılmıştır. Stüdyo daireler için 1, birleştirilmiş daireler için 2 araçlık kapalı otopark düşünülmüştür.
- Metrocity’de, alışveriş merkezinin altındaki 5 bodrum katında toplam 2300 araçlık otopark bulunmaktadır. Bu katlardan üçü alışveriş merkezine, birisi ofis bloğuna, birisi de konut bloklarına ayrılmıştır. Konutlar için ayrılmış olan otopark alanı 450 araç kapasiteli olmakla beraber her konut için ortalama 2 araçlık kapalı otopark düşünülmüştür.

- _ Şişli Elit Residence’da 3 bodrum katta 185 araç kapasiteli otopark alanı bulunmakta ve binadaki hizmet alanları için ayrılan otopark alanları dışında her konut için, büyüklüklerine göre 2-3 araçlık kapasite düşünülmüştür.
- _ Maya Residence’da, yaklaşık 1600 araçlık kapalı otopark bulunmakta ve ofis bloğu dışında her konut için, büyüklüklerine göre 2-3 araçlık kapalı otopark bulunmaktadır.
- _ Alkent 2000, villalarda ortalama 2 araçlık kapalı ve/veya yarı açık otopark imkanı sunmaktadır.
- _ İstanbul İstanbul, konut tipine göre, büyüklükleri açısından 1-3 araç kapasiteli kapalı otopark imkanı sınımlanmaktadır. Yerleşimde, konut başına ortalama 2 araçlık kapalı otopark bulunmaktadır.
- _ Marincity’de, münferit villalarda 2 araçlık kapalı, bitişik villalarda ise 1 araçlık kapalı, 1 araçlık açık otopark bulunmaktadır.
- _ Casaba’da, konutlar için ayrılan otopark alanları villalarda 2 araçlık kapalı ya da yarı açık; bitişik villalarda ise konutun büyüklüğüne göre 1-2 araçlık açık otopark şeklinde çeşitlilik göstermektedir.
- _ Optimum’da her konut için 2 araçlık kapalı otopark bulunmaktadır.

5.3.5. Konut Tip ve Büyüklükleri

İncelenen konut alanlarında konut tipleri, içinde yaşayacak kullanıcının her türlü kullanımına imkan verecek şekilde ve işlevsellik çerçevesinde tasarlanmış olması önemlidir. Bu konut alanlarının hitap ettiği kullanıcı kitlesindeki her aile grubuna yönelik tasarımların yer alması gerekmektedir. Bu özellik, kullanıcının konutu sahiplenmesi açısından büyük öncelik taşımaktadır. Ayrıca, çok büyük ve çok küçük metrekareler içeren konutlarda çeşitli işlevsel aksaklıklar ve konut içi alan kayıpları oluşabilmektedir.

- _ Polat Tower Residence, ilk olarak 71 ve 81 metrekarelik iki tipte stüdyo dairelerden oluşan bir yerleşim olarak düşünülmüştür. Ancak, satışlar başladığında, burada daire sahibi olmak isteyen büyük ailelerin de olduğu görülmüş ve bu kullanıcılara yönelik olarak yanyana iki daire birleştirilerek 142 ve 152 metrekarelik yeni seçenekler sunulmuştur. Yatayda yapılan ünitelerin birleştirilmesinin düşeyde yapılması düşünülmemiş ve böylece kesitlerde

hareketlilik yakalanamamıştır. Konut seçenekleri bu bağlamda yetersiz bulunmuştur. Ancak, küçük metrekarelerdeki dairelerde mekan kaybı asgaride tutulmuştur. Ayrıca, Polat ailesinin kullanımına ayrılan 32. katta yanyana 3 dairenin birleştirildiği belirtilmiş, ancak bu çok özel konut planına ulaşılammıştır.

- Metrocity, iki blokta, 121- 372 metrekare aralığında 8 farklı tipte 205 daireden oluşmaktadır. İki farklı tip kat planı, 5 farklı tip sunmaktadır. Bunlardan, stüdyo tipi daire 121, büyük stüdyo tipi 146, orta tip daire 176, F1 tip daire 282, F2 tip daire 302, metrekare brüt alana sahiptir. Stüdyo ve orta tip dairelerin düşeyde birleştirilmeleri ile iki dubleks tip oluşturulmuş ve her iki kulenin en üst katları panoramik manzarası ile teras hariç 372 metrekarelik tepe dairelerle seçenek sayısı sekize ulaşmıştır. Kesitte yaratılan hareketlilik ve her kullanıcı tipine hitap edebilecek seçenekler açısından Metrocity yeterli bulunmuştur.
- Elit Residence, 32 katta toplam 61 daire içerisinde, 170-532 metrekare aralığında 5 farklı, tek katlı, dubleks ve tripleks daire seçeneklerine sahiptir. Binanın üst katlarında, kademeli bitişlerde yer alan dubleks ve tripleks daireler konut seçenek sayısını artırırken, aynı zamanda kesitte ve üçüncü boyutta zenginlik yaratmaktadır. Konut tiplerindeki seçenekler ve kesitteki hareketlilik açısından yeterli bulunan Elit Residence, çok büyük metrekareler içeren dairelerdeki mekan kaybı açısından olumsuz bulunmuştur.
- Maya Residences, 14 konut bloğunda 336 konut ünitesi ve bloklardan bağımsız 4 adet villadan oluşmaktadır. Proje yetkilileri ile yapılan görüşmede konutların 107-546 metrekare aralığında değişen 24 tipte dubleks ve tek katlı konut seçenekleri sunmaktadır. Bloklar içerisinde dubleks dairelerin oluşumunun kesitlerde hareketlilik getirmesi olumlu bulunmuştur. Konumlandığı arazi itibarı ile küçük bir yerleşim olan Maya Residence, bu denli fazla sayıda konut seçeneği sunması ve yerleşimdeki yoğunluk itibarı ile kendiliğinden oluşan bir yerleşim izlenimi uyandırmaktadır.
- Alkent 2000, iki fazında, 11 farklı tipte toplam 754 villa içermektedir. Ayrıca, birinci fazda “condominium” tipi dubleks ve tek katlı daireler yer almaktadır. Birinci fazda 235-488 metrekare aralığında değişen 6 tip, ikinci fazda 270-535 metrekare aralığında değişen 5 tip villa bulunmaktadır. Konut tiplerindeki

seçenek sayısı yeterli olduğu ve konutlardaki büyük kullanım alanlarının mekan kaybına yol açacağı belirlenmiştir.

- _ İstanbul İstanbul'un birinci fazında, büyüklüğü 188-274 metrekare arasında değişen 5 tipte 117 bitişik villa ile, büyüklükleri 79-158 metrekare arasında değişen 4 farklı tipte 39 daireden oluşmaktadır. Konut tipindeki çeşitlilik yeterli görülmüştür. Ancak, konutlarda büyük metrekareler kullanılmayarak mekan kaybının önlenmesi olumlu bulunmuştur.
- _ Marincity, toplam 1732 adet olmak üzere, 8 farklı tipte bitişik ve müstakil villadan oluşmaktadır. Müstakil villalar, 510-794 metrekare aralığında 4 farklı tip, bitişik villalar ise 341-450 metrekare aralığında 4 farklı tip özelliği göstermektedirler. Bu denli büyük bir yerleşimde, konut tipi sayısı oldukça az bulunmuştur. Bitişik villaların farklı sayılarda birleştirilmesi ile farklılık yaratılması da yetersiz kalmıştır. Ayrıca, konut tiplerinde büyük metrekarelerin kullanıma sunulması mekan kaybına yol açacağından olumsuz bir yaklaşım olarak değerlendirilebilir.
- _ Kasaba, 94-363 metrekare aralığında, 16 farklı tipte, toplam 744 konut ünitesini içeren bir yerleşimdir. Konutların, müstakil ve bitişik villa tipinde yeterli çeşitliliğe sahip olduğu gözlenmiştir. Konutlardaki metrekarelerin, mekan kaybına yol açacak kadar büyük olmaması olumlu bulunmuştur.
- _ Optimum, 4 farklı tipte 160 villadan oluşan bir yerleşimdir. Villalar 236-360 metrekare aralığında fazla mekan kaybına yol açmayacak büyüklüktedirler. Ancak, konut tiplerindeki çeşitliliğin yetersizliği dikkati çekmektedir.

5.2.6. Konut Fiyatları

Üst gelir grubu konut alanlarının fiyatlarını yakın çevresinde bulunan diğer konutlarla kıyaslayınca, gerçekten büyük bir fark ortaya çıkmaktadır. Bu farkın oluşmasında üst gelir grubu konut alanlarının, ünite içlerinde ve alan genelinde sunduğu standartların üst seviyede olmasının büyük etkisi vardır. Bunun yanı sıra, bu konut alanları yer seçiminde, ya zaten rantı yüksek olan kent arazilerini ya da orman kenarında, su havzasında, göl ve deniz kenarlarında gelişmekte olan arazileri tercih etmektedirler; bunun sonucu olarak da yüksek olan arsa bedellerinin konut fiyatlarına yansıdığı görülmektedir. Ayrıca, yüksek gelir sahibi insanlar arasında bu tür

olanaklar sunan bir konut alanında oturmak bir statü sembolü haline gelmiş ve konut fiyatlarının yüksek olması kullanıcılar açısından çok önemli olmaktan çıkmıştır.

Rezidanslardaki konutların metrekare bazındaki fiyatlarının, sitelerdeki konutlara göre yüksek olmasının iki ana nedeni olduğu belirlenmiştir. Bunlardan ilki, genellikle kent merkezlerinde inşa edilen rezidansların arsa maliyetlerinin sitelerinkine göre çok yüksek olması, ikincisi ise rezidanslardaki konutların alan kullanımı açısından sitelerdekine göre nispeten daha küçük metrekarelerde oluşturulmasıdır. İncelenen konut alanlarında, elde edilen bilgilere göre 2003 itibarıyla fiyatların 1468-3950 \$/m² aralığında değiştiği görülmektedir.

- _ Polat Tower Residence’da daire fiyatları, dairenin büyüklüğüne, bulunduğu cepheye ve kata, kısacası manzaraya ve yönelmeye göre değişiklik göstermektedir. 180.000-700.000 \$ arasında değişen daire fiyatları üzerinden belirlenen birim fiyat 3.200 \$/m²’ dir.
- _ Metrocity’de daire fiyatları, daire büyüklüğüne ve sahip olduğu manzaraya göre 230.000-2.200.000 \$ arasında değişmektedir. Belirlenen birim fiyat 3.120 \$/m²’ dir.
- _ Şişli Elit Residence’ta, 450.000-2.500.000 \$ arasında değişen konut fiyatları göz önüne alınca incelenen konut alanlarında en yüksek birim fiyat 3.950 \$/m² ile bu konut alanında karşımıza çıkmaktadır.
- _ Maya Residences’ta konut fiyatları 650.000-3.500.000 \$ arasında değişmekte ve bunların sonucunda 3.280 \$/m² birim fiyat ortaya çıkmaktadır.
- _ Alkent 2000’de, konut fiyatları 520.000-1.100.000 \$ olarak değişmektedir. Ortalama birim fiyat ise 2.100 \$/m²’ dir.
- _ İstanbul İstanbul’da 278.000-400.000 \$ arasında değişmekte ve bunların sonucunda 1.578 \$/m² birim fiyat ortaya çıkmaktadır.
- _ Marincity’de konutlara 360.000-1.250.000 \$ arasında değişen konut fiyatlarına göre belirlenen birim fiyat 1480 \$/m²’ dir.
- _ Kasaba’da, fiyatları 114.500-646.000 \$ arasında değişen konutlar 1620 \$/m² birim fiyat ile alıcı bulmaktadırlar.

- Optimum’da konutlara 337.000-527.000 \$ karşılığında sahip olunabilmekte ve böylece incelenen konut alanları içerisinde en düşük birim fiyat 1.468 \$/m² olarak karşımıza çıkmaktadır.

6. SONUÇ VE TARTIŞMA

Bu çalışmada giriş bölümünde de belirtildiği gibi, yaşanan toplumsal ve ekonomik değişimlerden en çok etkilenen kentlerimizin başında gelen İstanbul’ da, son 5-6 yıl içinde üst gelir grubu için tasarlanan ve gerçekleştirilen konut yerleşimlerinin incelenmesi ve mimariye yansıyan özelliklerinin araştırılması amaçlanmıştır. Çalışmanın dayandığı varsayım, bu tür konut alanlarındaki mekana yönelik beklentilerin kısa bir süre sonra daha alt gelir gruplarında da yaygınlaşacağı; olumlu mekansal değişimlerin zaman içinde genel beklentilere dönüşerek, diğer gelir grupları için tasarlanacak çevrelere de yön vereceğidir.

Gözlemlenen başlıca iki konut oluşumu, kent merkezinde yer alan çok katlı konut çözümleri ile kente kolay ulaşılabilirliği ve sağladığı yeşil alan olanakları ile sunulan kentin dışında yer alan konut oluşumlarıdır.

Çalışma için seçilen örnek yerleşmelerin yeni tamamlanmış ya da henüz yapım halinde olması nedeniyle yapılabilecek değerlendirmeler için bu aşamada kullanıcı araştırma kapsamı dışında bırakılmıştır. Bu nedenle esas olarak, konut tasarım, gerçekleştirme ve pazarlama aşamalarından ilgililere ulaşılmaya çalışılmıştır. Kullanımı çok yeni olan bu alanların bazılarında plan tiplerine ulaşmak ve hatta örnek dairelere ulaşmak bile kimi kez sorun yaratabilmiştir.

Bu sınırlamaların bir sonucu olarak, araştırmanın başında planlanan plan tipolojilerinin yanısıra, mekansal değişimlerin, beklentilerin daha iyi algılanabileceği varsayılan üçüncü boyutta, kesitler üzerinde bir incelemenin de yapılma olanağı bulunamamıştır. Mimari değişimler sadece yerleşim planları, dış imajlar ve konut plan tipleri ile sınırlı bir çerçevede incelenmiştir. Bu bakımdan varsayımın tam irdelenebilmesi için daha sonraki bir zaman dilimi içinde, çalışmanın 3. boyutu da kapsayacak biçimde yeniden irdelenmesine gerek duyulacaktır. Kullanıcının beklentilerinin ve tatmininin ise yine kullanım sonrası örneğin 5 yıllık bir zaman dilimi sonrasında sorgulanması uygun olacaktır.

Yerleşimlerde, konum özelliklerinin önem taşıdığı ve pazarlamada öne çıkarıldığı gözlenmektedir. Şehir dışındaki yerleşimlerde, doğayla içiçe, gürültü ve hava kirliliğinden uzak bir yaşam arayışı hakimdir. Doğayla bütünleşmiş bir çevre yaratma amacıyla yola çıkan bu yerleşimler, bulundukları su havzası, orman alanları gibi alanlarda konumlanmaları ile bulundukları çevreye zarar vermekte bu yaklaşımları ile çelişen bir görüntü sergilemektedirler. Yerleşimlerin kent merkezine bağlantıları, kolay ulaşılabilirliği sağlamak amacı ile transit karayolları ve otoyollarla kurulmuştur. Kent merkezindeki yerleşimler ise, kentle içiçe, dinamik bir yaşam arayışı ile oluşturulmuştur.

İncelenen yerleşimlerin tümü, dışa kapalı ve yüksek güvenlik önlemleri alınmış yerleşimlerdir. Bu anlamda, bulundukları çevre ile sosyal bütünleşme arayışı içinde olmadıkları görülmektedir. Yerleşimlerde, ailelere, sosyal ve ekonomik anlamda kendileri ile benzer nitelikteki ailelerle bir yaşam sunma eğilimi hakimdir.

Yerleşimlerin tümünde, konut sahiplerinin her türlü ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde tasarlanmış, alışveriş merkezleri, spor aktivite alanları ve sosyal etkileşim alanları bulunmaktadır. Bazı konut alanlarında bulunan golf sahası, atlı spor klübü, büyük alışveriş merkezleri gibi alanlar ise tüm kentin kullanımına açık olarak düzenlenmiştir. Ancak, bu tür faaliyet alanlarının kullanımı genellikle üyelik sistemi ile mümkün olduğu için konut alanı dışından katılım belli bir düzeyde kalmaktadır. Ayrıca, kent dışındaki yerleşimlerde peyzaj oluşumları yeterli görülürken, kent merkezindeki konut alanlarında sınırlı kaldığı belirlenmiştir.

Yerli ve yabancı ünlü mimarlar tarafından tasarlanan yerleşimlerde, konut bazında mekan organizasyonu açısından önemli bir yenilik olmadığı görülmektedir. Yerleşimlerin bir çoğunda konut tipi ve büyüklüğü açısından çeşitlilik yaratma arayışı görülmüş, ama bazı yerleşimlerde bu çeşitliliğin yeterli olmadığı sonucuna varılmıştır. Konut alanlarının bir çoğunda genel mimari olarak bir bütünlükten söz edilebileceği sonucuna varılmıştır.

Yatırımcı firma yetkilileri ile yapılan görüşmelerde, bu tür yerleşimlerin günümüzdeki örneklerine benzer bir anlayışla üretilmeye devam edileceği, ancak şehir dışı konut alanları için yeterli nitelikteki arazi azlığından bahsedilmiştir. Yeni konut alanlarının gelişme yerleri olarak Çekmeköy, Çubuklu, Şile, Riva gibi kentin büyüme doğrultusundaki alanlar olduğu belirtilmiştir. Bu yerlerde, görüşülen yatırımcı firmaların, halihazırda gelişmekte olan yatırımları bulunmaktadır. Kimi

henüz tasarım aşamasında, kimi kısmen inşa sürecindeki bu konut alanları, edinilen bilgilere göre günümüz üst gelir grubu konut alanlarından çok farklı bir nitelik sunmayacaktır.

Kent merkezinin yeniden değerlendirilmesi ile oluşan çok katlı konut alanlarının yataırımcı firmaları ile yapılan görüşmede bir çoğunun bu oluşumdan bekledikleri ekonomik getiriği sağlayamadıkları öğrenilmiştir. Yapılan görüşmeden çıkan bir diğer sonuç ise benzer nitelikteki konut alanlarının sayılarının yakın gelecekte çok artmayacağıdır.

Yapılan analizde incelenen konut alanları üzerinde yapılan mekansal analizde; üst gelir grubu konut alanlarının plan anlayışları ve mekan organizasyonu olarak önceki örneklerinden çok farklı sonuçlar ortaya koyduğunu söyleyemeyiz. Günümüzde meydana gelen çekirdek ailenin parçalanması, tek kişilik ev halkı gibi sosyal gelişmelerin, incelenen konut alanlarında konut planlarına yansımadığı görülmektedir.

Konut içi donatım olarak, hitap ettiği kitle ve pazarlanma fiyatları göz önüne alınınca, incelenen yerleşimlerin zaten belli bir standardın üstünde olması beklenmektedir. Bu konut alanlarının birçoğunda, hem konut içlerinde hem de yerleşim genelinde güvenlik sistemleri teknolojisi ve yangın ikaz ve müdahale sistemleri bulunmaktadır. Konut içlerinde yerli ve ithal malzemeler ve sabit tefrişler kullanılmıştır. Ayrıca, konutlarda, havalandırma ve ısıtma sistemleri yer almaktadır.

İncelenen konut alanlarında karşılaştırmalı değerlendirme bölümünde benzer nitelikler taşıyan konutların alıcı buldukları fiyat farklılıkları göze batmaktadır. Buradan yola çıkarak, bu konut alanlarında konut nitelikleri ile fiyatları arasında bir paralellik olmadığı gözlenmektedir. Konut alanlarında, fiyatların oluşmasında, konutun sahip olduğu niteliklerden başka, pazarlama stratejileri, tanıtım giderleri, yabancı mimarların tasarımı olması, ünlü komşular, kente hitap eden sosyal alanlarının olması gibi özellikler etkili olmaktadır.

Günümüzde, küreselleşmenin ve bilgi teknolojisinin gelişmesiyle ekonomi uluslararası çapta bir yapılanmaya girmektedir. Bu sürecin neler getirebileceği hakkında henüz net bir fikir sahibi olmak zordur. Ancak, bilginin değerinin artması nedeniyle eğitimli insanlara ve bilgi kullanımında etkin olan kesime verilen değer de artacaktır. Bilgi toplumunun getirisi olarak ortaya çıkan kol gücü istihdamının azalması, kır-kent göç

dinamiğinin önümüzdeki yıllarda azalmasına neden olacaktır. Büyük kentler artık beyin takımının istihdamını sağlayacak ve yerleşimlerin oluşumları da artık buna göre şekillenecektir. Kent genel olarak ele alındığında kent sakinlerinin ortalama gelir düzeylerinde önemli bir artış gözlenecektir.

İstanbul gibi metropol kentler, bulundukları ülkede ekonominin yapılandığı önemli kentler halini alacak ve üretimin esnekliği nedeniyle şirket yönetimleri ile üretim alanlarının birbirine yakın olma gereği ortadan kalkacaktır. Bu gelişmeler sonucu üst gelir grubu mensubu sayısında bir artış görülecek, buna bağlı olarak üst gelir grubu konut yerleşimleri de üretilmeye devam edecektir. Genelde, konut bazında beklentileri üst seviyede olan yönetici ve beyin takımının sayısal artışı sonucunda banliyö yerleşmelerinin sayılarında bir artış gözlenecektir.

Üst ve üst-orta gelir grubunu oluşturan kesimin seçebileceği bir diğer yerleşim alanı modeli ise günümüzde Cihangir ve Arnavutköy örneklerinde olduğu gibi “gentrification/mutenalaşma” sürecinden geçen alanlar olabilir.

Bunun yanı sıra, kentin içinde yer alan ve iddialı olanaklar sunan blok tipi yerleşimler de genç yönetici kesimin tercihleri arasında yer alacaktır. İncelenen benzer konut alanlarının yatırımcı firma yetkilileri ile yapılan görüşmede bu tür yatırımlara daha fazla şans verilmeyeceği söylenmiş olsa bile; yerleşim yapısı itibarı ile, yoğun kentsel alanların etrafını sarmış ve gittikçe köhneleşen semtlerde bu tür oluşumlar kendini gösterecektir.

Yukarıda da değinildiği gibi, konut alanları özellikle pazarlama aşamasında daha nitelikli bir yaşama yönelik yeni kavramları üreterek yola çıkmaktadır. Bunun sonucu olarak, kent dışı yerleşimlerde doğal çevre içinde yaşam, rekreasyon alanları ve çeşitliliği ile zenginleştirilmiş yaşam, ailenin kendine özgü hale getirebileceği konut ortamları, normalde kent yaşamında sağlanamayacak, göl çevresi, su kenarı gibi çevre oluşumları yaratılması gibi kavramlar ön plana çıkmaktadır. Kent içi yerleşimlerde ise ailenin sosyal çevresini seçme özgürlüğü, farklılığını statüsünü vurgulayabilme olanakları, yoğun çalışma yaşamını kolaylaştırıcı hizmetlere ulaşabilme, güvenlik gibi kavramlar vurgulanmaktadır. Her ne kadar bu araştırmada bu tür bir analize girilmedi ise de diğer gelir grupları için üretilcek çevrelerin oluşturulmasında da kaçınılmaz olarak nitelikli yaşama ilişkin kavramların dikkate alınması kaçınılmaz olacaktır. Konut dışı açık alanların ya da ortak alanların planlanmasında ve tasarlanmasında bunun yansımalarını görmek mümkün olacaktır.

Diğer yandan, konut plan tipleri incelendiğinde, halen çok sayıda konutta kullanılan plan tipolojilerinden çok farklı bir tipoloji bulgulanmamıştır. İncelenen yerleşmelerin yalnızca birinde iç mekanın zenginliği anlamında galeriler, mekan devamlılıkları, tavan yüksekliklerinde değişimler gibi farklılıklar aranmış; diğerlerinde sabit kat yükseklikleri içine yerleşmiş kurgular yaratılmıştır. Bu araştırma kapsamında bu farklılık da yalnızca dış imajlardan ve satış belgelerinde sunulan iç görünümünden anlaşılabilir.

Yaşam güvenliği ve yeni ortaya çıkan kullanım gereksinimleri doğrultusunda giderek daha fazla sayıda konut yerleşmesinde iletişime ilişkin, mekanik, elektrik vb altyapı hizmetlerine ilişkin hizmetlerin sağlanacağı, konut alıcıları tarafından talep edileceği öngörülebilir. Deprem ardından kazanılan toplumsal bilincin de beklentilerin değişiminde rolü olmuştur.

Halen yeni konut yerleşimlerinde göz ardı edildiği ya da ön plana çıkarılmadığı anlaşılan ekolojik, enerji tasarrufuna yönelik çözümlerinde, yeni oluşacak üst gelir grubu yerleşimlerinde yaşam bilincini yansıtan yeni kavramlar olarak ortaya çıkması beklenebilir.

Toplumsal değişim yaşamın tüm alanlarında olduğu gibi konut çevrelerinin oluşumlarında da etkili olmaya devam edecektir.

KAYNAKLAR

- Ayata, S.**, 1988. Kentsel Orta Sınıf Ailelerde Statü Yarışması ve Salon Kullanımı, *Toplum ve Bilim*, s.42, İstanbul.
- Balamir, M.**, 1996. Türkiye’de Apartkentlerin Oluşumu, *Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme*, s. 335-344, Ed. Sey, Y., Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Bayazıt, N.**, 1986. Konut Projelerini İrdeleme Ölçütleri Olarak Toplu Konut Standartları, *Dar Gelirlilere Konut Sempozyumu*, s. 67-80, TÜBİTAK, YAE Yayın no.d5, Ankara.
- Benevelo, L.**, 1984. History of Modern Architecture, Vol.1, The MIT Pres, Cambridge, MA.
- Benevelo, L.**, 1995. Avrupa Tarihinde Kentler, Çev. Nirven, N., Afa Yayınları, İstanbul.
- Beyer, H. G.**, 1965. Housing and Society, U.S.A.
- Bilgin, İ.**, 1996. Anadolu’da Modernleşme Sürecinde Konut ve Yerleşme, *Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme*, s. 472-490, Ed. Sey, Y., Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Bilgin, İ.**, 1997. Toplu Konut Maddesi, Eczacıbaşı Sanat Ansiklopedisi, Cilt. 3, 1803-1808.
- Bilgin, İ.**, 1998. Toplu Konut Mimarisi ve ATK Lojmanları, *Arredamento Mimarlık*, 11, 86-93.
- Bilgin, İ.**, 2000. Konutlar, *XXI*, 2, 110-116.
- Bilsby, L.**, 1962. Design Problems İn Speculative Building, *RIBA Housing Conference Report*, London, Great Britain.
- Burnet, J.**, 1978. A Social History of Housing 1815-1970, University Pres, Cambridge, Great Britain.
- Cengizkan, A.**, 2000. Bir Yabancılaşma Nesnesi Olarak Banyo, *Arredamento Mimarlık*, 5, 130-139.

- Çubuk, M.,** 1982. Yerleşmelerde Konut Dışı Alan Düzenlemesi ve Esasları, *Türkiye’de Yerleşmeler ve Konut Sorunları Kolokyumı*, s. 31-48, 4-5-6 Kasım 1982, İzmir.
- Çubuk, M.,** 1989. Düzenlenmiş Konut Dışı Alan Standardı ve Üç Seminer, *Ataköy Toplu Konut Uygulamalarının Değerlendirilmesi Panel Bildirileri*, s. 31-48, İstanbul.
- Enlil, Z.,** 1994. 70 Years of Transformation in İstanbul’s Residential Neighborhoods: From Traditional House to Apartment House: The Case of Nişantaşı, 8. AESOP Congress Proceeding, 24-27 Ağustos, 1994, İstanbul.
- Erder, L.,** 1978. İç Göçler, *Türkiye’de Uygulanan Yerleşme Politikaları*, s. 46, Hacettepe Üniversitesi Yayınları, D-26, Ankara.
- Eriç, M., Ersoy, H. Y., Yener, N.,** 1986. Günümüz Konutunda Rasyonel Donatım, Kelebek Yayınları, İstanbul.
- Eroğlu, Ş.,** 2000. Mutfağın Modernizasyonu, *Arredamento Mimarlık*, 3, 86-96.
- Eş M.,** 2003. Bilgi Toplumu Sürecinde Kentsel Dönüşüm: İstanbul Örneği, www.bilgiyonetimi.org/cm/.
- Foote, Abu Lughod, Foley, Winnick,** 1968. Housing choices and Contraints, U.S.A.
- Huth, M. J.,** 1978. The Urban Habitat: Past, Present and Future, Nelson-Hall, Chicago, IL.
- İnsel, A.,** 1999. Yaşam Alanlarımıza Sahip Çıkmak, *Birikim*, 123, 23-25.
- Johnston, R. J.,** 1984. City and Society-An Outline for Urban Geography, Hutchison, London.
- Kaçel, E.,** 1998. Inhabitant Nasıl Kurtulur, Nasıl Hapsolür?, *Arredamento Mimarlık*, 11, 94-99.
- Keleş, R.,** 1967. Kooperatifçilik İlkeleri ve Sosyal Konut Politikası Açısından Türkiye’de Konut Kooperatifleri, s. 42, İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Sosyal Araştırma Dairesi, Ankara.
- Keleş, R.,** 1978. Konut Sorunları ve Politikası, *Şehircilik*, s. 26, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Yayınları, Ankara.

- Kızıldemir, G.**, 1990. Bütün Türkiye İstanbul'da, *Hürriyet Gazetesi*, 11.Ağustos.1990, İstanbul.
- Laçiner, Ö.**, 1996. Kentlerin Dönüşümü, Bir Yabancılaşma Nesnesi Olarak Banyo, *Birikim*, Temmuz, Ağustos.
- Ling, A.**, 1962. To Provide a Proper Environment in Existing Communities, *RIBA Housing Conference Report*, London, Great Britain.
- Marulyalı, Y.**, 1991. İstanbul'da Üst Gelir Dilimine Ait Konut Alanlarının Yer Değişim Süreci, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Ökte, Bilge, Ergüden, Selman**, 1983. Türkiye'de İnşaat ve Konut Sektörlerine Genel Bir Bakış ve Gelecek İçin Beklentiler, *Yapı Dergisi*, 52, 27.
- Öncü, A.**, 1996. İedalinizdeki Ev Mitolojisi Kültürel Sınırları Aşarak İstanbul'a Ulaştı, *Birikim Dergisi*, 26-34.
- Özsoy, A., Altaş, N. E., Pulat, G.**, 1989. Ataköy Toplu Konut Uygulamalarının Değerlendirilmesi Panel Bildirileri, 14 Nisan 1989, İ.T.Ü., İstanbul.
- Özsoy, A., Altaş, N. E., Ok, V., Pulat, G.**, 1995. Toplu Konutlarda Davranışsal Verilere Dayalı Nitelik Değerlendirilmesi, Proje No. INTAG-102, İ.T.Ü., İstanbul.
- Özüekren, Ş. A.**, 1996. Kooperatifler ve Konut Üretimi, *Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme*, s. 355-365, Ed. Sey, Y., Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Rapoport**, 1977. Human Aspects of Urban Form, Great Britain.
- Rapoport**, 1980. Environmental Preference, Habitat Selection and Urban Housing, *Journal of Social Issues*, Vol. 36, No. 3, pp. 118-133.
- Sarıkaya, Ö.**, 2002. İstanbul'da Üst Gelir Grubu Konut Alanlarının Çağdaş Planlama ve Tasarım Yaklaşımları Çerçevesinde Değerlendirilmesi, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Sey, Y.**, 1984. To House The New Citizens; Housing Policies and Mass Housing, *Modern Turkish Architecture*, pp. 153-177, Eds. Holod R., Evin A., University of Pennsylvania Press, Philadelphia, PA.

- Sey, Y.**, 1998. Cumhuriyet Döneminde Konut, *75 Yılda değişen Kent ve Mimarlık*, s. 273-300, Ed. Sey, Y., Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Soygeniş, S. E.**, 1995. Konut Yerleşmelerinde Konut Tipoloji ve Yerleşim Örüntülerinin Değerlendirilmesine Yönelik Analitik Bir Çalışma, *Doktora Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Şenyapılı, T.**, 1998. Cumhuriyet'in 75. Yılı, Gecekondunun 50. Yılı, *75 Yılda değişen Kent ve Mimarlık*, s. 301-316, Ed. Sey, Y., Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Tapan, M.**, 1996. Toplu Konut ve Türkiye'deki Gelişimi, *Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme*, s. 366-378, Ed. Sey, Y., Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Tekeli, İ.**, 1996a. Konut Tarihi Yazıcılığı Üzerine Düşünceler, *Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme*, s. 6-14, Ed. Sey, Y., Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Tekeli, İ.**, 1996b. Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, s. 9, TOKİ Yayınları, Ankara.
- Tekeli, İ.**, 1998a. Atatürk Türkiye'sinde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, *Arredamento Mimarlık*, **107**, 61-63.
- Tekeli, İ.**, 1998b. Türkiye'nin Konut Politikaları Üzerine, *Arredamento Mimarlık*, **101**, 70-73.
- Tümertekin, E.**, 1979. İstanbul'da Nüfus Dağılışı, İstanbul Üniversitesi, Yayın No: 2540, İstanbul.
- Ulus, T., Ünlü A.**, 1989. Ataköy 9. Kısım Küçük Konutlarının Fiziksel ve Sosyo-Kültürel Açidan Değerlendirilmesi, *Ataköy Toplu Konut Uygulamalarının Değerlendirilmesi Panel Bildirileri*, s. 77-90, İstanbul.
- Ünal, M.**, 1979. Türkiye'de Apartman Olgusunun Gelişimi: İstanbul Örneği, *Çevre Dergisi*, Temmuz, Ağustos, 71-77.
- Yücel, A.**, 1996. İstanbul'da 19. Yüzyılın Kentsel Konut Biçimleri, *Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme*, s. 298-312, Ed. Sey, Y., Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.

ÖZGEÇMİŞ

1978, Isparta doğumlu olan Hasan Seymen SAYGICI, ilk ve orta öğrenimini yine Isparta’da tamamlamıştır. 1995 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü’nde başladığı lisans eğitimini 2000 yılında başarı ile tamamlamıştır. Aynı sene, İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Bina Bilgisi Kürsüsü’nde yüksek lisans eğitimine başlamıştır. Mezun olduğundan bu yana çeşitli mimarlık bürolarında ve inşaat şirketlerinde çalışmıştır. Halen Aysel İnşaat, Metrocity Şantiyesi, Mimari Ofis’indeki görevine devam etmektedir.