

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İSTANBUL’DA YENİ MEKANSAL OLUŞUMLAR:
BEŞİKTAŞ- MASLAK EKSENİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Murat Korhan TORCU**

Anabilim Dalı : MİMARLIK

Program : MİMARLIK

OCAK 2004

**İSTANBUL’DA YENİ MEKANSAL OLUŞUMLAR:
BEŞİKTAŞ- MASLAK EKSENİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Mehmet Korhan TORCU
(502991189)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 22 Aralık 2003
Tezin Savunulduğu Tarih : 14 Ocak 2004**

**Tez Danışmanı : Doç. Dr. Aytunga DENER
Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Yurdanur DÜLGEROĞLU (İ. T. Ü)
Prof. Dr. Mehmet OCAKCI (İ. T. Ü)**

OCAK 2004

ÖNSÖZ

Yüksek lisans eğitimi süresince verdiği destekten ötürü danışmanlığı üstlenen sayın hocam Doç. Dr. Aytanga DENER'e,

Tez çalışmam boyunca gösterdikleri anlayış için Yük. Müh. MİM Yaşar MARULYALI ve Yük. Müh. MİM Levent AKSÜT'e,

Çalışmaları sırasında beni yalnız bırakmayan sevgili babam Orhan TORCU, anne ve kardeşime ve arkadaşlarıma,

Teşekkür ederim

Ocak, 2004

Korhan TORCU

	<u>Sayfa</u>
İÇİNDEKİLER	III
TABLO LİSTESİ	V
ŞEKİL LİSTESİ	VI
ÖZET	VII
SUMMARY	IX
1. GİRİŞ	1
1.1. Yöntem	5
2. TARİHSEL SÜREÇTE İSTANBUL' UN MEKANSAL DEĞİŞİMİ VE İMAR GİRİŞİMLERİ	8
2.1. 19. yy' dan Türkiye Cumhuriyeti' nin Kuruluşuna Kadar Geçen Dönem	8
2.2. Erken Cumhuriyet Dönemi	12
2.3. 1950' ler	15
2.3.1. Türkiye' deki Büyük Sermaye Gruplarının İstanbul' a Yönelişi	16
2.4. 1980 Sonrası Dönem	20
2.4.1. Küreselleşme kavramı	24
2.4.1.1. Üretim biçimindeki, Değişim	24
2.4.1.2. Teknolojik Değişim	25
2.4.1.3. Tüketim biçimindeki Değişim	27
2.4.1.4. Sermaye Hareketi	28
2.4.2. İstanbul' un Dünya Kenti Özelliklerinin Gelişimi	31
2.4.3. İstanbul' da Hizmetler Sektörü' nün Yapısı	33
2.4.4. Merkezi İş Alanlarının Yer Değişimi	35
2.4.5. Yeni Mekansal Eksenler	35
3. BEŞİKTAŞ- MASLAK EKSENİ' NDE MEKANSAL DEĞİŞİMİN DEĞERLENDİRİLMESİ	39
3.1. 1980 Öncesi Dönem	39
3.1.1. Mekansal Değişimin Bina Örnekleriyle İncelenmesi	42
3.2. 1980 Sonrası Dönem	48
3.2.1. Beşiktaş- Maslak Ekseninde Yüksek Binaları Oluşturan Etkiler	51
3.2.2. Karın Kullanım Durumu	54
3.2.3. Mekansal Değişimin Bina Örnekleriyle İncelenmesi	56
3.2.3.1. Ofis kullanımı	56

3.2.3.1.1. Beşiktaş- Maslak Ekseninde Ofis Kullanımına İlişkin Tespitler	69
3.2.3.2. Konut Kullanım	74
3.2.3.3. Çarşı Kullanım	79
3.2.3.4. Okul Kullanım	83
3.2.4. Kamusal Alan Kullanım	86
4. SONUÇ	92
KAYNAKLAR	99
EKLER	104
EK A Balırmırmu- Zincirlikuyu Ekseninde Arazi Kullanım	104
Balırmırmu- Zincirlikuyu Ekseninde Hava Fotoğrafı	105
Balırmırmu- Zincirlikuyu Ekseninde Bina Künnyeleri	106
Levent Ekseninde Arazi Kullanım	108
Levent Ekseninde Hava Fotoğrafı	109
Levent Ekseninde Bina Künnyeleri	110
Maslak Ekseninde Arazi Kullanım	116
Maslak Ekseninde Hava Fotoğrafı	117
Maslak Ekseninde Bina Künnyeleri	118
EK B GÖRÜŞME CETVELLERİ	123
EK B GÖRÜŞÜLEN KİŞİLERİN KİMLİK BİLGİLERİ	125
EK B GÖRÜŞMELER	129
ÖZGEÇMİŞ	143

TABLO LİSTESİ**Sayfa No**

Tablo 2.1	Sayı yıllarına göre İstanbul nüfusu ve nüfus artış hızı, 1927-1950	12
Tablo 2.2	Sayı yıllarına göre İstanbul nüfusu ve nüfus artış hızı, 1927-2000	20
Tablo 2.3	İstanbul’da hizmet gruplarının toplam hizmetler içindeki payı	34
Tablo 2.4	İstanbul’da firma sayılarına göre hizmetlerin dağılımı	34
Tablo 2.5	Sektörlerin GSYİH içindeki payları	34
Tablo 2.6	İstanbul, Ankara ve İzmir’in kişi başına düşen GSYİH’larının oranları,	34
Tablo 3.1	İstanbul’da banka genel müdürlüklerinin bölge göre dağılımı	48
Tablo 3.2	İstanbul’da Büyükdere Caddesi aksında 1980 sonrası geliş.kur.dağ	49
Tablo 3.3	A ve B sınıfı ofisler arasında ki belirleyici farklılıklar	56
Tablo 3.4	Sabancı Center binasının genel özellikleri	57
Tablo 3.5	Tekfen Tower binasının genel özellikleri	59
Tablo 3.6	İş Bankası Genel Müdürlük Binasının genel özellikleri	65
Tablo 3.7	İstanbul MAA-sınıfı ofis piyasası kira trendi	71
Tablo 3.8	Levent Bölgesi yüksek binalar ve Levent evlerinin karşılaştırması.	74
Tablo 3.9	Karın kullanım projelerinde farklı kullanımların yaratacağı sinerji	75
Tablo 3.10	Metrocity binası genel özellikleri	75
Tablo 3.11	İstanbul Kanyon projesi genel özellikleri	78
Tablo 3.12	Karın kullanım projelerinde farklı kullanımların yaratacağı sinerji	80
Tablo 3.13	Karın kullanım projelerinde farklı kullanımların yaratacağı sinerji	85

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa No

Şekil 2.1.	19. yüzyılın ikinci yarısında ve 20. yüzyılın ilk on yılında fiz. sınır geniş.	9
Şekil 2.2	Kent Planı 1923-1950,	13
Şekil 2.3	1916-1960 İstanbul	18
Şekil 2.4	Ulaşım alanında “mekan zaman aracılığıyla ortadan kaldırılan” yenilikler sonucu küçülen dünya haritası	26
Şekil 2.5	Acatel’in 1987 tarihli bir reklam küçülen dünya imgeleri popüler biçimde vurgulanıyor.	26
Şekil 2.6	İstanbul’da MİA’nın gelişim süreci (1985-1990 Sonrası)	36
Şekil 2.7.	MİA’nın kuzeye doğru gelişimi,	37
Şekil 2.8	Barbaros Bulvarı 1950	39
Şekil 3.1.	Neyir Trikotaj ve Konfeksiyon Fabrikası, 1963-64	43
Şekil 3.2	Neyir Trikotaj ve Konfeksiyon Fabrikası, 2003	43
Şekil 3.3	Neyir Binası Zemin Kat Planı, 1963-64	43
Şekil 3.4	Eczacıbaşı İlaç Sanayi Tesisleri, Büyükdere Caddesinden görünüş, 1972-73	44
Şekil 3.5	Eczacıbaşı Kanyon Projesi, Büyükdere Caddesinden görünüş, 2003	44
Şekil 3.6	Eczacıbaşı İlaç Sanayi Tesisleri normal kat planı	44
Şekil 3.7.	Eczacıbaşı İlaç Sanayi Tesisleri vaziyet planı	44
Şekil 3.8	Karayolları Binası	45
Şekil 3.9.	Çam Han Binası (1976), Normal Kat planı	46
Şekil 3.10.	Çam Han Binası (1976), Barbaros Bulvarından görünüş	46
Şekil 3.10.	Zincirlikuyu’da Ofis Binası	47
Şekil 3.11.	Barbaros Bulvarı 1950	50
Şekil 3.12	Barbaros Bulvarı 2003	50
Şekil 3.13.	Beşiktaş- Mıslak Ekseni	52
Şekil 3.14	Sabancı Center Binası Hava Fotoğrafı	58
Şekil 3.15	Sabancı Center Binası	58
Şekil 3.16	Sabancı Center zemin kat planı	58
Şekil 3.17.	Tekfen Tower zemin kat planı	59
Şekil 3.18	“Güneş Batar, Tekfen Doğar”	60
Şekil 3.19.	İş Bankası Genel Müdürlüğü projesi zemin kat planı	62
Şekil 3.20.	İş Bankası Genel Müdürlüğü uygulanması düşünülen ilk proje	62
Şekil 3.21.	Türk motifleri	62
Şekil 3.22	İş Bankası Genel Müdürlüğü tip kat planı ve 36. kat planı	63

Şekil 3.23. İş Bankası Genel Müdürlüğü projesi tasarımı süreci	63
Şekil 3.24. İş Bankası Genel Müdürlüğü projesi kesitleri	64
Şekil 3.25. İş Bankası Genel Müdürlüğü projesi kesitleri	64
Şekil 3.26. Eczacıbaşı İlaç Sanayi Tesisleri. 1972-73	67
Şekil 3.27. Eczacıbaşı Yönetim Binası,	67
Şekil 3.28. İstanbul Kanyon Projesi	67
Şekil 3.29. İstanbul Kanyon Projesi vaziyet planı	68
Şekil 3.30. Mıslak Ekseni, hava fotoğrafı	69
Şekil 3.31. Mıslak Ekseni	69
Şekil 3.32. Mıslak'ta ofis binaları hava fotoğrafı	70
Şekil 3.33. Levent Bölgesi hava fotoğrafı	72
Şekil 3.34. Levent Bölgesi	74
Şekil 3.35. Metrocity'den boğaz manzarası	76
Şekil 3.36. Metrocity rezidans planı,	77
Şekil 3.37. Metrocity binası	77
Şekil 3.38. İstanbul Kanyon Projesi	78
Şekil 3.39. İstanbul Kanyon Projesi, "rezidans" kat planı	79
Şekil 3.40. Metrocity iç mekan	82
Şekil 3.41. Levent Plaza	83
Şekil 3.42. Levent Plaza Zemin kat planı ve 3.bodrum kat planı (metro bağlantısı),	83
Şekil 3.43. Mıslak'ta Princes Otel, Beşiktaş'ta Conrad Otel	84
Şekil 3.44. Mövenpick Otel (2003)	85
Şekil 3.45. Mövenpick Otel'den (2003) manzara	85
Şekil 3.46. Levent Bölgesi	81
Şekil 3.47. Metrocity binası	82
Şekil 3.46. The Plaza Otel	86
Şekil 3.47. Mıslak Bölgesi	86
Şekil 3.48. Metrocity Binası Ön Giriş	87
Şekil 3.49. İstanbul Kanyon Projesi, Kanyon'dan görünüş	87
Şekil 3.50. Metrocity ofis bloğunun terasından Büyükdere Caddesi	88
Şekil 3.51. İstanbul Kanyon Projesi	88
Şekil 3.52. Metrocity Binası kamusal kullanım şeması zemin kat planı bağlantısı	89
Şekil 3.53. Metrocity Binası 2.bodrum kat planı, metro bağlantısı	89
Şekil 3.55. Levent Plaza kamusal kullanım şeması, yol ve metro bağlantısı	89
Şekil 3.56. Levent Bölgesi	90

İSTANBUL’ DA YENİ MEKANSAL OLUŞUMLAR: BEŞİKTAŞ- MASLAK EKSENİ

ÖZET

Ulaşım ve İletişim teknolojisiindeki gelişmeler sonucu mekansal sınırların ortadan kalkması ile birlikte küresel sermaye yerel oluşumlarla ilişkisine girmekte ve yerel birimleri mekansal yapılarında düzenlemeler yapmaya yöneltmektedir. Sermayeyi üzerlerine çekmek isteyen kentler yeni merkezler yaratma yolunda yarışa girmekte ve yeni mekansal oluşumlara sahne olmaktadır. Bu bağlamda Türkiye, ekonomide uygulanan politikalar açısından 1980 sonrasında, temel bir değişim yaşamıştır. Serbest piyasa koşullarının işlerlik kazandırılmasına yönelik olarak şekillenen ekonomik politika sonucu yabancı şirketler Türkiye’de özellikle İstanbul’da yatırım yapmaya, şubeler açmaya başlamışlardır. Bu bakımdan İstanbul’da 1980 sonrası değişim Küreselleşme kavramıyla ilişkilendirilebilir. Sermayeye yönelik çekici mekanlar yaratma arzusu, yeni mekansal oluşumlara cevap veremeyen Eski Merkezi İş Alanları’na olan ilginin azalmasına neden olmuş, yeni Merkezi İş Alanları ortaya çıkmıştır. Yeni M.A’ı, eski merkezlerden ayıran özellik küreselleşmeyle etkileşim göstermeleri ve yeni mekansal oluşumlarla biçimlenmeleridir. Beşiktaş- Maslak Eksenini, Altunizade, Kavacık, Kozyatağı, İkitelli, Bakırköy, Bağdat caddesi, Beylikdüzü gibi merkezler kentin işlev alanlarının yaşadığı değişimin sonucu olarak ortaya çıkmış M.A’dır.

Bölgedeki ticari gelişmeler birlikte Eksen Türkiye’nin ekonomik hayatına yön veren şirket ve holdinglerin genel merkezlerini barındıran M.A olmuştur. Eksende çok katlı iş merkezlerinin varlığı Beşiktaş- Maslak Ekseninde mekansal değişimi daha belirgin hale getirmektedir. Bu bağlamda Beşiktaş- Maslak Eksenini tarihsel süreklilik içinde sosyal ve mekansal değişim etkileşimi ile yeni oluşan merkezler arasında farklı bir niteliğe sahiptir. Sermaye yapısındaki değişimin kent ölçeğinde mekansal göstergesi olarak tarif edilebilecek bu eksenin kentin yeni merkezi iş alanı olarak işlerlik kazanmasına ilişkin süreçler irdelenerek 1980 sonrası İstanbul Beşiktaş- Maslak Ekseninde sayıları giderek artan ve eksene şekil veren çalışma, eğlence, alışveriş a macıyla tasarlanmış mekanların kent içinde mimari özellikleri, konumları, bu tür mekansallaşmaların hangi dinamikler etkisiyle ortaya çıktığı tartışılacaktır.

NEW PHYSICAL FORMATIONS IN ISTANBUL: THE AXIS OF BEŞİKTAŞ- MASLAK

SUMMARY

As a result of the evolution in access technologies and intercommunication, with the wear off physical boundaries; global capital is more related with local formations and makes local to have new arrangements in its physical structures. The cities, trying to attract capital, are in kind of a competition to create new centers and evaluating their physical environment. In this context; Turkey, by the applied politics after 1980 had essential changes. By the economical politics to activate free market conditions; foreign companies are making investments and having branch offices in Turkey, especially in Istanbul. From this point of view the evolution in Istanbul after 80's is related to the concept of globalization. The wish to create attractive spaces for capital has reduced the interest to the old business centers which can not carry this demand of new physical formations, so new business centers appeared. The difference between new M A's and old centers are their interaction with globalization and to be formed by new physical attitudes. The axis of Beşiktaş- Maslak, Altunizade, Kavacık, Kozyatağı, İkitelli, Bakırköy, Bağdat Street, Beylikdüzü and such centers are the M A's that are formed as a result of the evolution of city's functional parts.

With the commercial evolution, the axis of Beşiktaş- Maslak is the M A where the central offices of companies and the holding companies that direct the economical life of Turkey are settled. The multi floored business center buildings emphasize these physical changes. In this context; this axis has a different characteristic than the other new centers which are formed in historical continuity and by the effects of social and physical changes. The development process of the axis, which can be defined as a physical indicator of the changes in structure of capital, to be the new central business area of the city will be examined. The designed working, entertainment, shopping spaces which are increasing rapidly and forning later 1980 Beşiktaş- Maslak axis, their locations and architectural characteristics in the city and the dynamics that form these spaces will be discussed.

1. GİRİŞ

İstanbul 2000’li yıllara değışen kent silüetiyle girmiştir. Bir yanda anıtsal binaları ve kentin topografyası ile şekillenen tarihi yapıda diğer yanda sermayenin, gücün ve modern yaşamın göstergesi olarak biçimlenen kentin yeni yüzü. Saraylar ve minareler kenti İstanbul, 1980’li yıllarla birlikte yeni mekansal oluşumlara sahne olmaktadır. Kentin silüetinde etkisini her geçen gün kuvvetlendiren çok katlı iş merkezleri, gündelik yaşamın ayrılmaz bir parçası haline gelen yeni alışveriş merkezleri, yeni yaşama ve konaklama mekanları ile kentin yeni yüzü küreselleşme ile etkileşim mekanları olarak farklılaşmaktadır.

İstanbul bir yanda tarihsel ve kültürel geçmişıyla evrensel bir kent kimliğini korumaya çalışmakta öte yanda ekonomik ilişkiler ve bölgesel özelliklerine bağlı olarak kültürel bir çeşitliliğe sahne olmaktadır. İstanbul’un her zaman heterojen bir nüfus yapısı olmuş farklı kültürlerin barınmasına ve etkileşimine olanak vermiştir. Ancak 1950 sonrası nüfusun artmaya başlaması ve kentin azınlık nüfusunda kiazalma Anadolu’dan, Balkanlar’dan ve Türkiye Cumhuriyetler’den gelen göçmenlerle yeni bir demografik bileşim olmuş; bu yeni çoğulcu ortamın yaşama biçimlerinde kentin toplumsal, kültürel ve mekansal özelliklerinin değışiminde önemli etkileri olmuştur. Kentin son yirmi yılını derinden etkileyen liberal ekonomi uygulamasının toplumsal kültürel ve entelektüel yaşamda yarattığı değışim sonrası ithal ve lüks ürünlerin gündelik yaşama girmesi, sağlık, eğitim, ticaret hizmetlerinin belli bir kaliteye ulaşması, çeşitlenmesi bu yönde kentin tüm yüzlerine yansıyan farklılaşmaları ve mekansal değışimi beraberinde getirmiştir. Hizmetlerin kalitesindeki artışla kent daha çekici hale gelmektedir. Eğlence hayatı değışmekte gece klüpleri dolup taşmakta, gazete ve dergilerde eğlence mekanları tanıtılmakta, yabancı sanatçıları turneye çıkıtlarında artık İstanbul’da konserler vermektedir. Her yıl düzenli olarak uluslararası sinema, opera, klasik müzik, caz ve tiyatro film festivalleri yapılmaktadır. Türkiye’nin insanı günümüzde yirmi den fazla ulusal televizyon kanalı arasından seçimi yapma şansına sahiptir. Kablo televizyon ve çanak antenlerin sayısı çoğalmakta, FM radyo istasyonlarının sayısı artmakta, yabancı dergi ve gazeteler

yaygın olarak satılmaktadır. Kent büyük kongrelere ev sahipliği yapmakta, İstanbul Bienali uluslararası düzeyde ses getirmektedir. Amerikan pop kültürünün Avrupa kıtası üzerindeki etkileri, İstanbul üzerinde de etkisini her geçen gün daha fazla hissettirmektedir. Türkiye’de gündelik yaşam biçimleri Amerikanlaşmaktadır.

Gelişen iletişim teknolojisi üretim ve tüketim süreçlerinin birbirinden kopmasını ve farklılaşmasını sağlamaktadır. Bu farklılaşmayı ortaya çıkaran temel nedenlerden biri sermayenin akışkanlık kazanmasıdır. Mekansal sınırların ortadan kalkması ile birlikte küresel sermaye yerel oluşumlarla ilişki içine girmekte ve yerel birimleri mekansal yapılarında düzenlemeler yapmaya yöneltmektedir. Küresel sermayeyi üzerlerine çekmek isteyen kentler yeni merkezler yaratma yolunda yarış içine girmekte ve yeni mekansal oluşumlara sahne olmaktadır.

Türkiye, ekonomide uygulanan politikalar açısından 1980 sonrasında, temel bir değişim yaşamıştır. Serbest piyasa koşullarının işlerlik kazandırılmasına yönelik olarak şekillenen ekonomik politika sonucu daha önce Türkiye’den uzak duran yabancı şirketler, Türkiye’de yatırım yapmaya ve şube açmaya yönelmiştir. Bu bağlamda yatırımların büyük çoğunluğunun gerçekleştiği kent olan İstanbul’da 1980 sonrası değişim küreselleşme kavramıyla ilişkilendirilebilir.

İstanbul sahip olduğu coğrafi konum nedeniyle tarih boyunca, bölgesel ilişkilerde bir düğüm noktası olarak değer kazanmıştır. Coğrafi özellikleri tarihsel ve kültürel kimliğiyle üç inparatorluğa başkentlik yapmış İstanbul’un sahip olduğu “Dünya Kenti” kimliği günümüzde kente yüklenen yeni anlamlarla değişime uğramaktadır. Bu durumda “Dünya Kenti” tanınması küreselleşme olgusuyla ilişkilendirilen, tarihsel boyutuyla değerlendirilen bir özellik taşımaktadır. Ancak İstanbul sermayenin toplandığı, düşünce, karar ve örgütlenme merkezi olma özelliklerini kaybetmiş bir kent görünümündedir.

Kimilerine göre İstanbul 1980 sonrasında, Dünya Kenti kimliğini yakalamak için yeni bir fırsat elde etmiştir. Bunu değerlendirebilmesi için sermayeyi kente çeken yeni kentsel merkezler yaratmak gerekmektedir. Kentin sermaye akışını kendi üzerine çekebilmesi için sermayeye yönelik çekici mekanlar yaratma arzusu, yeni mekansal oluşumlara cevap veremeyen eski Merkezî İş Alanları’na olan ilgiyi azaltmasına neden olmuştur. Küreselleşmenin önemli etkilerinden biri olan tüketim

örgütlenmesiindeki değişimle birlikte, perakende ticareti kolaylaştıran teknolojik yeniliklerin devreye girmesi de bunda önemli bir etkidir.

Bu değişim beraberinde; yeni çalışma, alışveriş, eğlence konaklama ve yaşama mekanlarını barındıran yeni merkezi iş alanlarının ortaya çıkmasına zemin hazırlamıştır. Yeni M A'ları, İstanbul'un kentsel bütünlüğü içinde, eski merkezlerden ayıran özellik küreselleşmeyle etkileşimgöstermeleri ve yeni mekansal oluşumlarla biçimlenmeleridir.

Beşiktaş- Mıslak Eksen, Altunizade- Bağlarbaşı Eksen, Kavacık Eksen, Kozyatağı Eksen, Güneşli-İkitelli Eksen, Bağdat Caddesi, Beylikdüzü- Haranidere Eksen gibi merkezler kentin işlev alanlarının yaşadığı değişimin sonucu olarak ortaya çıkmışlardır. Bu yeni merkezler, planlama ölçütleri, mimari biçimve tasarımları ile benzerlikler göstermektedir. Çok katlı iş merkezleri, alışveriş ve eğlence merkezleri, konaklama mekanları ile bu merkezler kentin değişen yüzünü yansıtmaktadırlar.

Beşiktaş- Mıslak Eksen tarihsel süreklilik içinde sosyal ve mekansal değişim etkileşimi ile yeni oluşan merkezler arasında farklı bir niteliğe sahiptir. 1980 sonrası dönemde Beşiktaş- Mıslak Eksen İstanbul Metropoliten alan içinde Türkiye'nin ekonomik hayatına yön veren finans ağırlıklı hizmet birimlerinin ve büyük şirketlerin genel merkezlerini yoğunlaştığı bir ticari yapılaşma alanına dönüşmüştür.

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nın Bölgede yer alması Eksen'in finans merkezi olması yolunda önemli bir girişim olmuş, İ MKB'ye yakın olmak isteyen finans çevreleri ve aracı kurumlar Beşiktaş- Mıslak Eksen'nde yer alabilmek için adeta bir yarışa girmişlerdir. Türkiye'nin en büyük sermaye grupları Sabancı, Karamehmet- Eliyeşil, Eczacıbaşı aileleri, holdinglerinin yönetim merkezlerini Beşiktaş- Mıslak Eksen'ne taşımıştır. Özellikle banka binalarının merkezlerini bölgeye taşımaları nedeniyle Eksen "Yeni Bankalar Caddesi" olarak nitelendirilmektedir.

1980 öncesi Eksen biçimlendiren sanayi yapıları 1980 sonrasında, hizmet sektörünün öne çıkması ile bölgeden taşınmıştır. 1975 öncesi dönemde yatayda gelişim gösteren ve sanayi yapılarının üretim yönetimi ve sosyal birimlerini barındıran Eksen, hizmetler sektörünün değişimine koşut olarak düzeyde gelişim gösteren ofis binaları ile şekillenmiştir.

Son on yıllık süreçte Beşiktaş- Mıslak Eksen'nde gözlenen değişimi belirgileştiren Eksen'de yer alan yüksek binaların yoğunluğu'dur. Beşiktaş- Mıslak Eksen

yüksekliği, toplam alanı, çalışan sayısı ve tüketim kalemleriyle Türkiye'nin en büyük ölçekli projelerinin barındırma potansiyelidir. Basın ve yayın kuruluşlarında Beşiktaş- Mıslak Ekseni'nin Dünya'nın Finans Merkezi olan New-york'un Manhattan yarımadasına benzetilmekte, bir anlamda bölgenin finansal merkez olma yolunda geçirdiği değişimi desteklenmektedir.

Basın organlarında Beşiktaş- Mıslak Ekseni'nde yer alan İş kuleleri, Metrocity binası, Sabancı kuleleri, Tekfen kulesine ait tüketim kalemlerinin küçük bir Anadolu kentiyle boy ölçüşecek düzeyde olduğu vurgulanarak bundan övgüyle söz edilmektedir.

Bu tür yaklaşımlar kentin bu bölgesine olan ilgiyi her geçen gün arttırmakta, mevcut binalar yıkılarak yerlerine daha yüksekleri yapılmaktadır. Yüksek binaların siyasetel bir imgeye dönüşmesi ve bu bağlamda sahibine kazandırdığı prestij Eksen'de kentsel planlama kararlarının önüne geçebilmektedir. Yüksek binaların varlığı ile ortaya çıkmaya başlayan yeni kent imgesi kentin tarihsel ve kültürel değerleriyle bağdaşmayan bir durumun ifadesidir.

Çalışmada, sermaye yapısındaki değişimin kent ölçeğinde mekansal göstergesi olan Beşiktaş- Mıslak Ekseni'nin kentin yeni merkezi iş alanı olarak işlevi kazanmasına ilişkin süreçler irdelenmiştir. 1980 sonrası Beşiktaş- Mıslak Ekseni'nde sayıları giderek artan ve eksene şekil veren çalışma, eğlence, alışveriş alanlarıyla tasarlanmış mekanların kent içinde mimari özellikleri, konumları, silüet etkileri ölçüsünde odak noktası oluşturan mekansal oluşumların hangi dinamikler etkisiyle ortaya çıktığı tartışılmıştır. Amaç, 1980 sonrası İstanbul'da mekansal değişimin boyutlarını ortaya koymaktır. Bu bağlamda İstanbul'da yeni çalışma, alışveriş, konaklama ve yaşam alanlarının sermaye yapısındaki değişikliklerle bağlantısı kurulmaya çalışılmıştır.

1.1. Yöntem

İstanbul'da 1980 sonrası mekansal değişim farklı dönemlerde yapılmış bina örneklerinde mekan çözümlerinin irdelenmesiyle somut bir biçimde ortaya konmak istenmektedir. İstanbul'da yeni mekansal oluşumların izlenebilmesi için tarihsel süreci değerlendiren kaynaklar incelenerek yazarların mekansal değişim ve İstanbul'un kentleşme sürecine ilişkin değerlendirmelerine yer verilmiştir.

İstanbul da yaşam biçimindeki değişim toplumun ve kent yöneticilerinin İstanbul'a nasıl baktığı, kent planlamasının farklı dönemlerde ilgili uzmanlarca nasıl algılandığı, ne kadarının uygulanabildiği ve bu uygulamaların kentin değişimi üzerindeki mekansal etkileri dört döneme ayrılarak incelenmiştir.

- 19. y.y.'dan Türkiye Cumhuriyeti'nin Kurulmasına Kadar Geçen Dönem
- Erken Cumhuriyet Dönemi
- 1950-1980 Dönemi
- 1980 Sonrası Dönemi

Çalışma alanı olarak seçilen Beşiktaş- Mıslak Ekseninde değişim 1980 öncesi ve sonrası olmak üzere iki dönemde incelenmiştir. 1980 öncesi küçük ve orta ölçekli olarak tanımlanabilecek ofis binalarının 1975 sonrası yüksekliklerinin artmaya başladığını çok katlı iş merkezlerinin Eksen'de yer aldığını görmekteyiz. 1980 sonrası dönemde değişimin boyutlarının büyüklüğü bu dönemi ayrı bir dönem olarak incelemeyi gerektirir.

Beşiktaş- Mıslak Eksen, Balımcı- Zincirlikuyu Eksen, Levent Eksen ve Mıslak Eksen olarak üç ayrı bölgede incelenmiştir. Bu bölgeler de hava fotoğrafları, arazi kullanımlarına ilişkin tablolar ve bina künyeleri ile örneklenmiştir. Binaların künyelerinde yer alan bilgiler ve bina resimleri 1975 den günümüze değişimin izlenebilmesi için yapımtarihleri esas alınarak sıralanmıştır.

Beşiktaş- Mıslak Ekseninde yer alan binaların çoğu bu binalardan, yapıldığı dönemi için yenilik getiren ve sonradan yapılan diğer binalara örnek teşkil etmiş binaların seçilmesini gerektirir. İncelenen bina örneklerinde binalara ait dokümanlar çeşitli yayınlardan, internet araştırmalarından ve görüşme yapılan mimari ofislerden elde edilen kaynaklardan alınmıştır.

Beşiktaş- Mıslak Ekseninin değişimi üzerine Mimar Doğan Tekeli, Mimar Yaşar Marulıyalı, Mimar Levent Aksüt ve Mimar Haluk Tümay ile yapılan görüşmeler sonucu edinilen bilgiler doğrultusunda binaların tasarımı süreçleri, planlama ölçütleri, malzeme seçimi, yapıların kamusal alan ilişkileri örneklenmiştir.

Sözü edilen Mimarlar Beşiktaş- Mıslak Ekseninde büyük sermaye sahibi kurum ve kişilerle çalışmışlar, mekansal değişime yön vermiş büyük ölçekli projelere inzaatmışlardır. Bu projeler Mimar Doğan Tekeli ve Mimar Sami Sisa'nın planlamış

olduğu, İş Bankası Genel Müdürlük Binası, Metrocity Binası, Neyir Trikotaj Fabrikası ve Apa Ofset Binaları Mimar Haluk Tümay'ın planlamış olduğu, Sabancı Center Binası, Yapı Kredi Plaza Binaları, HSBC Binası, Mimar Yaşar Marulyalı ve Mimar Levent Aksüt'ün planladığı Cnhan, Dışbank, PTT binası, Milli Reasürans, Levent Plaza binalarıdır. Bu bağlamda bu mimarlar Eksen'de ki mekansal değişimi en yakından yaşayan yapmış oldukları binalarla değişen yaşam biçimlerini mekana dönüştüren kişiler olmuşlardır. Görüşme yapılan mimarların Eksenin biçimlenmesi ile ilişkin süreçlere ilişkin olarak yaptıkları değerlendirmeler Eksen'de ki değişimin değerlendirilmesi açısından önemlidir. Çalışmanın altyapısını oluşturan bu görüşmelerde değişim mimarların bakış açısıyla yansıtılmasına amaçlanmaktadır.

Yapılan görüşmelerde;

- Beşiktaş- Mıslak Ekseninde yer alan binaların tasarımı sürecinde işverenin ne tür tekliflerle geldiği arsa, program yapımı sistemi, malzeme seçimi ve biçimsel özelliklere ilişkin özel istekleri olup olmadığı konusunda sorular yöneltilmiştir. İşverenin yaklaşımı ve işverenin söz konusu esasları belirtirken fiziksel, psikolojik, ekonomik gereksinimleri ile ilgili olarak mimarların bu isteklere ne ölçüde cevap verebildiği işverenin, tasarımı ve yapımı süreci içinde, düşüncelerinde değişim olup olmadığı, tasarıma başlarken mimar ve işverenin öncelikleri ve konuya bakış açıları,
- Eksen'de önemli bir değişim bölgesi olarak belirginleşen yüksek yapı olgusu ve işverenin yüksek yapıya sahip olmak istemesinin nedenleri,
- Kentin var olan karakteristik özelliklerine, mekan kurgusuna, silüetine, araç ve yaya trafiğine, çevre binalarının niteliğine yaptığı katkılar açısından yüksek binaların Eksen'de ki durumu, gelecekte değişimin hangi boyutlara ulaşabileceği,
- Yüksek binaların ölçekleri ve insan ölçeği arasındaki karşıtlığı aşmak için mimarların tasarımlarını hangi ölçütlere göre şekillendirdiği ve yüksek bina yapma nedenleri,
- Beşiktaş Mıslak Ekseninde binalar arasında büyük bir sorun olarak göze çarpan kentsel mekan ve mimari mekan arasındaki bütünleşmenin nasıl sağlanabileceği,

- Beşiktaş- Mıslak Ekseni'nde yabancı mimarlık ofislerinin yapmış oldukları binaların sayısındaki artışın nedenleri ve işverenlerce neden çoğu kere yabancı mimarlar ve yabancı üslupların tercih edildiği sorularına cevap aranmaya çalışılmıştır.

Günümüzde, yatırımların boyutlarının büyüklüğü, yatırım türleri emlak yatırımları konusunda uzmanlaşmış şirketlerle çalışmaya yöneltmiştir. Değerleme şirketleri tarafından hazırlanan raporlar arazi kullanımına yönelik kararları, önemli ölçüde etkilemektedir. Bu bağlamda, değerlendirme şirketlerinin hazırlamış olduğu raporlar Beşiktaş- Mıslak Ekseni'nde mekansal değişimin ekonomik ve mekansal boyutunu ortaya koymak açısından önemli görülmüştür. Bu raporlar kullanım biçimlerini belirlemeleri açısından, Beşiktaş Mıslak Ekseni'nin sosyal ve mekansal değişiminde önemli bir etkidir.

Araştırmada Eksen'de yeni bir kullanımbiçimi olan karma kullanımı projelerle ilgili değerlendirmelere yer verilerek Mıslak'ta yapılmış düşünülen Hattat Holding'e ait Mıslak Teras Projesi için Çelen Değerleme Şirketi tarafından hazırlanan raporlardan yararlanılmıştır. Bunun dışında Colliers Değerleme Şirketi ve DTZ Türkiye Ofisi'nin Beşiktaş- Mıslak Ekseni'nde son beş yıllık ofis kullanımına ilişkin değerlendirmelerine yer verilmiştir.

2. Tarihsel Süreçte İstanbul'un Mekan sal Değişimi ve İmar Girişimleri

2.1. 19. yy'dan Türkiye Cumhuriyeti'nin Kuruluşuna Kadar Geçen Dönem

19. yy'dan Cumhuriyet'e kadar geçen süre İstanbul'un Batı tarzı bir kente dönüşme yolunda önemli değişimleri yaşandığı bir dönem olmuştur. Osmanlı'nın son yüzyılı yeniden yapılanma arayışları içinde geçmiştir.

Cumhuriyet öncesi dönemde Osmanlı İmparatorluğu'nun Batı'yla bütünleşerek eklenme sürecine değinen Tekeli'ye göre Avrupa'da doğan ve gelişen Modernite projesi sanayi devriminin gerçekleşmesi sonrasında, evrensel bir proje olarak 1840'lı yıllardan itibaren Osmanlı ekonomisini ve kurumsal yapısını dönüştürmeye başlamıştır. Osmanlıların ekonomik ve toplumsal yapısındaki değişmeye koşut olarak, kentlerinde de bir değişim yaşanmıştır. Tekeli (2000), özellikle önemli liman kentlerinde, değişen ticaret biçimi ve Osmanlı yönetim sisteminde gerçekleştirilen reformlar, kent merkezleri içinde geleneksel merkez dışında yeni bir modern merkezin doğmasına neden olmuştur.

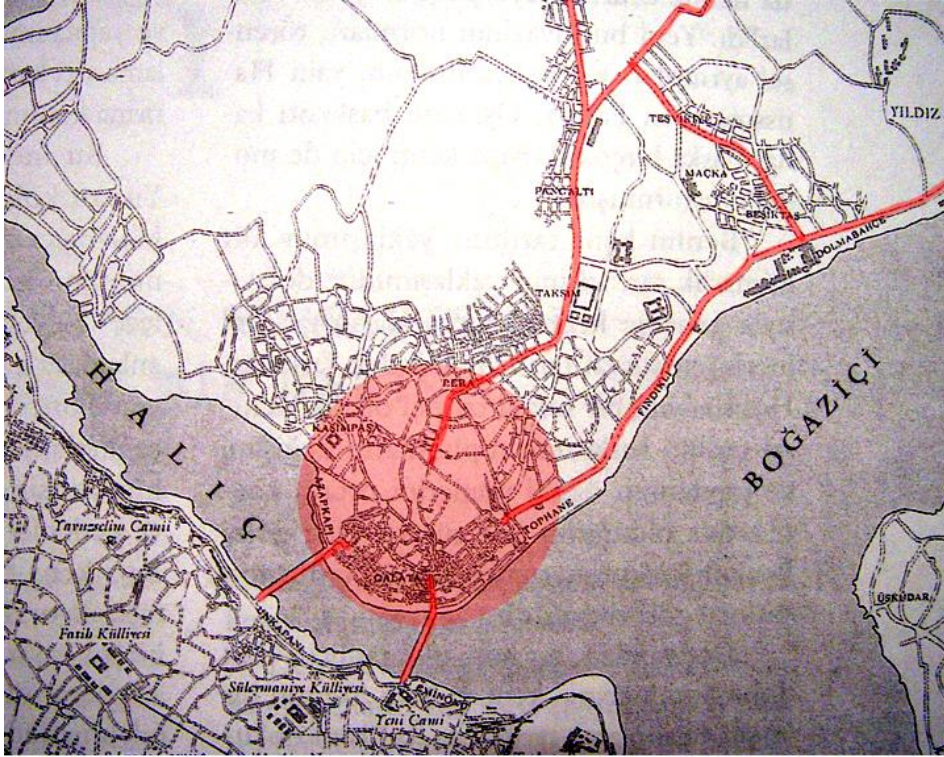
Giderek artan ticaret, yeni finans kurumları, bankalar, sigorta şirketleri, işhanları, 19. yüzyıl İstanbul'unun dokusuna giren yeni kurumlar olarak, yeni fiziksel görüntüleri neden olmuştur. Yeni ekonomik ilişkiler, Batılıların yaşam biçimlerinin aktarılması, onların konut düzeni, kent düzeni, eğitim düzeni, eğlence ve tüketim kalıplarının İstanbul'atışınması, inşası demektir. Kapalı çarşı bedesten gibi geleneksel merkezi iş alanlarının yanı başında Sirkeci-Karaköy-Beyoğlu aksına sıralanan yeni bir merkezi iş alanı oluşmuştur. 19. Yüzyıl öncesinde yayaların ve faytonların, kayıkların şehri olan İstanbul, bu yüzyıldan sonra denizde kent hatlarının, karada tünelin, tramvayların, demir yolu banliyö seferlerinin giderek motorlu kara taşıtlarının yer aldığı bir kent olmuştur (Sönmez, 1996).

“19. yy'ın ilk yıllarında modern dönem henüz Osmanlı Başkentinde iz bırakmamıştı. Kent, Batı dünyasındaki kent tasarımı ve mimarideki gelişmelerden etkilenmemişti; Türk-İslam şehri karakterini sürdürüyordu. 1838'de İstanbul coğrafi olarak birbirlerinden denizle ayrılan üç ana yerleşmeden oluşmaktaydı. İstanbul, Galata ve Üsküdar. Haliç'in Boğazla birleştiği noktada denizden bakıldığı zaman batıda kalan İstanbul, en geniş alanı kaplayan ve ona kubbelerle minarelerin belirlediği ünlü silüetini kazandıran çok sayıda anıtlarla bezenmiş ana kentti. İstanbul'un kuzeyinde

Haliç'in karşısında bulunan Galata çok daha küçük bir alanı kaplamakta ve surları içinde daha yoğun bir nüfusu barındırmaktaydı. Boğaz'ın doğu yakasındaki Üsküdar aynı nüfus yoğunluğuna sahip değildi ama burada yer alan çok sayıda anıt yerleşmenin önemi gösteriyordu'' (Çelik, 1986, s. 5).

İstanbul'un önemli strüktürel değişimlerinden biri İstanbul ve Galata'yı birbirine bağlayan köprülerin yapılması olmuştur. Bu köprüler si mgesel olduğu kadar, şehrin doğuya bağlanışını temsil ederler. Batı ile kültürel ve ticari ilişkileri arttıkça Galata'nın etki alanı genişleniş, Beyoğlu'na ve kuzeye doğru büyüme hızlanmıştır (Kuban, 1998).

19.yüzyılın ilk yarısı ile 20. yüzyılın ilk on yılında İstanbul önemli ölçüde genişlemiştir. Haliç'in kuzey yakasında ki büyüme üç yönde gerçekleşmiştir: Taksim'den Şişli'ye doğru, Tophane'den sahili izleyerek Dolmabahçe'ye doğru ve Dolmabahçe'den Beşiktaş'tan Teşviki'ye ve Nisantası'na doğru (Çelik, 1986).



Şekil 2.1. 19.yüzyılın ikinci yarısında ve 20.yüzyılın ilk on yılında fiziksel sınırların genişlemesi, (Çelik, 1986)

Önemli gelişmelerden ilki Taksim'den Harbiye'ye doğruydu. Taksim Harbi'ye şeridi, II. Abdülhamit döneminde yoğun inşaat faaliyetlerine sahne oldu böylece Taksim Şişli hattı bir ana yol haline geldi. 1840'lı yıllarda Taksim Şişli yolu bir kır yolu iken 70 yıl içinde yoğun nüfuslu bir yerleşim bölgesine dönüştü. Gelişimin ikinci yönü

Boğaz'a doğru oldu. Fındıklı ve Dolmabahçe arasında kalan bölge 1900'lü yıllarda yoğunluk kazandı. Üçüncü gelişme Dolmabahçe ve Beşiktaş çevresinde yaşandı. Beşiktaş'ın yeşilliklerle kaplı ve Boğaz manzaralı semti Dolmabahçe Sarayı'nın 1856 yılında inşasından sonra saray ve çevresinde hızlı bir gelişme gösterdi. Bu bölgede ilk olarak 1870'li yıllarda kaydedilen yapılaşma, Nispetiye ve Teşvikiye semtlerinin gelişimi ile birlikte 20. yüzyılın başlarında doruk noktasına ulaştı. Beşiktaş Bölgesi 1865 yılında Taksim Şişli yoluna bağlandı (Çelik, 1986).

“Osmanlı çağında, önemli bir özellik kentlinin kentin fiziksel olarak yaratılmasında kurumsal katkısının olmasıdır. Kent doğrudan devletin ve sonuçta sultanın istekleri doğrultusunda biçimlenmiştir. Bu 20. yüzyıl'a kadar böyle olmuştur. Külliye, camiler, meşitler, medreseler, hanlar, bedestener, hanlar, kervansaraylar yaptıran vakfeden devlet büyüklerinin isteklerine göre kenti biçimlendirmiştir” (Kuban, 1998, s. 13).

19. yüzyıl'da Kentsel değişimin Avrupa'nın kentsel ve fiziksel değişimine koşut olarak gerçekleştiği söylenebilir. Zeynep Çelik Değişen İstanbul isimli kitabında (1986) 19. yy'ın ikinci yarısının, Avrupa başkentlerinin de gelişme dönemini olduğunu anlatmaktadır. Bu dönemde Paris'in İmparator III. Napoleon ve Vali Eugene Hausmann yönetiminde yeniden inşasına (1853-1872), Viyana'nın 1860'larda Ringstrasse çevresindeki gelişimine ve Roma'nın Alessandro Viviani'nin 1882 tarihli planı uyarınca yeniden düzenlenmesine denk düşmektedir.

Çelik'e göre (1986) bu dönemde Osmanlı hükümdarları İstanbul'u çağdaşlaştırmaya çalışırken Avrupa mekanlarını taklit etmeye çalışmışlardır. Çağdaş çehreye sahip bir başkent imparatorluğun canlanması için gelmeyecekti. Ancak Avrupa devletleri gittikçe zenginleşirken Osmanlı ekonomisi bu dönemde iflas noktasındaydı, bu olgu inşaat faaliyetinin çok kısıtlı olmasına neden oluyordu. Osmanlı siyasi elitinin İstanbul'u Avrupa kentlerinin düzeyine çıkarmayı iddiaları ancak kent dokusuna büyük pörçük bir düzen verilmesini getirebilmişti.

İstanbul'un değişen ulaşım araçları; alt bölgeler arasındaki ulaşım olanaklarının genişlemesi, yeni iş alanlarının oluşumu giderek şehrin yeniden planlanma gereksinimini ortaya çıkarmıştır.

İlk hazırlanan planlar, Paris örneğinde olduğu gibi, şehrin tümünü ele alarak yapılmıştı. 1850'li yıllarda, daha çok küçük alanlar için mevzii planlar yapıldı. Bu

mevzii planlar, özellikle İstanbul'da ahşap evlerin yaygınlığı yüzünden, sık sık çıkan büyük yangınlar sonucu ortaya çıkan yangın yerlerini yeni denimarı ve göçmenlerin yerleştirilmesi için kentlerin çevresinde kurulan yeni mahalleler ve yeni kurulacak parklar için yapılan planlardır (Tekeli, 1998).

İstanbul'un ilk planlama çalışması 1836-1837 arasında Von Moltke tarafından yapılmıştır. Bu öneri sur içinde birkaç meydan düzenlenmesi ve yeni yolların açılmasını içeriyordu. Araç ulaşımının olmadığı İstanbul'da Moltke'nin önerileri uygulanamamıştır.

1882 senesinde Moltke öncülüğünde Ebniye Kanunu çıkartılmış, arsaların dörtte biri yol genişletilmesi ve yangın yeri düzenlenmeleri için parasız kumulastırılmış, alt yapı için arsa sahiplerinden para alınmıştır. 1880'li yıllarda kentde orta tabaka için sıra evler, apartmanlar gibi yeni konut tipleri ortaya çıkmıştır (Tapan, 1998).

20. yy başında, Amerika'da Güzel Kent akımı Amerikan kentlerine yeni bir düzen ve birliklik getirmeye çalıştığı yıllarda, İstanbul içinde benzer bir proje hazırlanmıştır. II. Abdülhamit tarafından Paris'in baş mimarı Joseph Antonie Bouvard'dan bir çalışma yapması istenmiştir. Çelik'e göre (1986) Bouvard planında, modern, temiz ve süslü bir şehrin yaratılmasına öncelik verilmiş, İstanbul'un yerli insanların sosyal ve kültürel değerlerini önemsememiştir. Bu plana Cemil Topuzlu'nun şehrininliği döneminde 1914-1919 seneleri arasında Auride yaptırılan plan eklenebilir.

19. yy'ın ilk yıllarından Cumhuriyet'e kadar geçen süre İstanbul'un yaşadığı imar girişimlerinin kentsel doku da büyük değişikliklere yol açmadığını söylemek mümkündür. Tekeli (2000) bu özelliğinin yeterince ortaya çıkmasını değişik nedenleri olduğunu söylemektedir. Bunlardan ilki tasfiyenin imardan çok yangınlarla gerçekleşmiş olmasıdır. İkincisi ise, kent planlarının tüm kent için yapılarak bunu gerçekleştirecek kaynaklarla donatılmış güçlü yerel yönetimlerin oluşmasıdır.

2.2 Erken Cumhuriyet Dönemi

Birinci Dünya savaşı sonrası Türkiye’de yaşanan dönüşümler İstanbul’un konumunu da değiştirmiştir. Ankara’nın başkent olması ile İstanbul merkezi konumundan uzaklaşmış, ekonomik ilişkileri zayıflamıştır. Kentin nüfusu’nda azalma kaydedilmiştir.

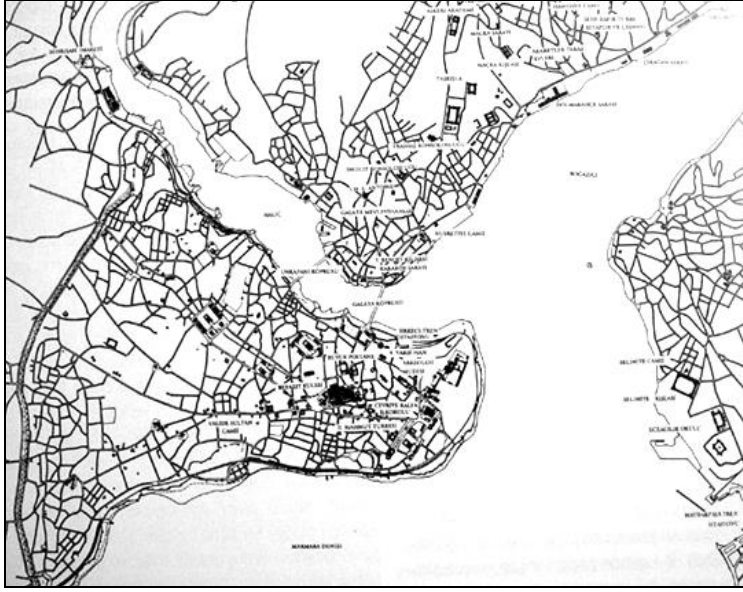
Tablo 2.1. Sayı yıllarına göre İstanbul Nüfusu ve nüfus artış hızı, (Sayılarla İstanbul, 2000)

Yıllar	Sayı m Yılları Nüfusu
1927	806.863
1935	883.599
1940	991.237
1945	1.078.399
1950	1.166.477

Bu dönem en iyi anlatı mın, “ Batıya rağmen Batılılaş ma” i baresinde bulmuşt ur. Bu çok yönlü modernite projesinde mekansal düzenleme öğeleri önemli bir yer tutmaktadır. Batılı ama onun denetiminde olmayan bağımsız bir ulus-devleti kurulacaktır. Bunun başarılabilmesi konusunda Cumhuriyet yönetimi mekansal stratejilere önem vermiştir (Tekeli, 2000, s. 23).

“Cumhuriyet her şeyden önce reform ve yeniden yapılanma “arayışlarına” son vererek, değişimi radikal bir biçimde “gerçekleştirerek” anlamına geliyordu. Bu Osmanlı’nın son yüzyılı ile Cumhuriyet’in ilk 25 yılı arasındaki benzerliği ve farklılığı aynı anda açıklar. Benzerdir, çünkü imarın modernleşmesi devletin tasarruflarının ve inisiyatiflerinin kısmen de kamusal yasaındaki cılız değişimlerin dolaysız ifadesinden başka bir şey değildir. Farklıdır, çünkü 19. yüzyıldaki “çekingen” ve kısmi uygulamalar, radikal bir şehreye bürünmüş ve kesintisiz bir şebeke oluşturacak bütünlüklü bir imar projesine dönüşürül müştür” (Elgin, 1998, s. 259).

19 yy’da İstanbul’da ilk kez Batı örneği belediye örgütü kurulan Galata ve daha sonra Beyoğlu semtinde, Avrupa’nın büyük kentlerine benzer bir çevre yaratılmıştır. Yeni ulaşım araçlarının hızla geliştiği Beyoğlu semti artan iş hacmi ve nüfusu dolayısıyla merkezi önem kazanmıştır. “ Böylece bir yandan hala şehrin gayrimüslim katmanlarının başı çektiği ticaret ve eğlence hayatı canlanırken, öte yandan kamu yönetimi ve bürokrasiye bağlı yatırımler ve etkinliklerde bir canlanma görünür. Bu canlanmanın en somut belirtisi, 1930’lu yılların ortalarında etkinlik kazanan planlama ve imar girişimleri olacaktır” (Yücel, 1996, s. 198).



Şekil 2.2 Kent Planı 1923-1950, (Kuban, 1998)

Cumhuriyet tarihinin bu ilk dönemi, planlı ekonomik kalkınma çabaları ile birlikte kent imar planlarının da yapıldığı bir dönemdir. Bu imar hareketleri Batılılaşma düşüncesi nin alt yapısal oluşumunu hazırlarken bir yandan da yeni kent merkezi nde artan nüfusa yeni yerleşim alanları yaratma amacına yönelmiştir.

Bu amaçla İstanbul Belediyesi, Ankara örneğini izleyerek, tanınmış kent plancıları arasında sınırlı bir yarışma açarak plan yaptırmaya yolunu seçmiştir. 1932-33 yıllarında Avrupa'dan dört ünlü plancı çağırılmıştır. Hermanın Elgötz bir Alman plancısı, diğer üçü, Alfred Agache, Jack H Lambert ve Henri Prost, Fransız plancılarıdır. Bu dönemde Paris Bölgesi Planlama Kurulunun başkanı olan Prost, işlerini yoğunluğu dolayısıyla, yarışmaya katılamamıştır. 1933 yılında yapılan bu çalışmaların değerlendirilmesinden sonra jüri Elgötz'ün çalışmasını birinci olarak seçmiştir. Tam olarak bilmediğimiz nedenlerle, Elgötz'le plan yapılması konusunda anlaşma yapılmamıştır (Tapan, 1998).

“Elgötz'ün li namın Haliç'te gelişmesini zor olacağı Yeni kapı'nın bu iş için uygun olduğu; Marmara ve Haliç kıyılarına koşut yolların yapılarak birbirlerine bağlanması ve Eyüp-Balat arasında yapılacak bir köprü ile Beyoğlu'na uzatılması gibi öngörülerinin ise gerçekleştiği anlaşılmaktadır” (Dener, 1990, s. 55).

Fransız kent plancısı Henry Prost, İstanbul'un modernleştirilmesi için plan hazırlamak üzere 1936 senesinde Atatürk tarafından Türkiye'ye davet edilmiştir. Prost planı şehrin sonraki gelişimi üzerinde önemli etkileri olmuştur. 1951'e kadar

İstanbul'da çalıştığı bilinmektedir. Paris bölge planlamasını yaptıktan sonra İstanbul'a gelen Prost, İstanbul'un ilk nazı m planını ve önemli yerlerinin kentsel tasarımı gerçekleştirmiştir.

Prost, bu şehrin yaşayan parçalarının nitelik ve niceliklerini tamolarak koruyarak Haliç'in kuzey ve güney bölgelerini birbirlerine kaynaştırma eğiliminde bulunmuştur. Boğazi boydan boya katederek burada yer alan tüm iskan bölgelerini birleştirmek için Sarıyer ve Büyükdere'ye uzanan yeni bir sahil yolu planlamıştır. Bu yolun önemli kısmı gerçekleşmiştir (Angel, 1987).

Başta Eminönü ve Taksim meydanları olmak üzere birçok meydan düzenlemesi bu dönemde yapılmış, Yenikapı'dan başlayan Atatürk Bulvarı gerçekleştirilmiş, bu yolun Beyoğlu yakasındaki uzantısı İngiliz Sefareti'ne kadar tamamlanmıştır. Planın iki numaralı parkı, Mıçka kesimi ve Taksimgezişi gerçekleştirilmiştir.

Prost'un ana fikri, İstanbul'un doğal dokusuna zarar vermeden anıtların arkeolojik ve mimari öğelerini ortaya çıkararak şehri modernize etmektir (Angel, 1987). Prost, kentin yol sistemini, Paris'teki deneylerini de göz önüne alarak, otomobil gerçeğine göre planlamıştır. Kendi sözleriyle “Nazım plan, İstanbul'un topografyasından faydalanan pek az istinlak yapmak suretiyle tüneller, köprüler, viyadüklerle ya da birbiri bağlamıştır” (Tapan, 1998).

Prost'un Haliç kıyılarının sanayi ve ticaretin gelişimi için önermesi bugün düzeltilmesi gereken önemli sorunları beraberinde getirmiştir. Galata limanının genişletilmesi kara taşımacılığında gereksiz büyümeye neden olmuştur. (Dener, 1990) Bunun yanında Prost'un İstanbul'un silüetini korumak için kıyı üzerinde yapılacak binalar üç kat ve 9.5 metreyi geçmesini sınırlayan bir yasak koyması Tarihi Yarımada'nın silüetini korumak açısından önemli bir karar olmuştur.

Prost planı hızlı nüfus artışının olduğu bir dönemde yapılmış olduğundan kentin hızla artan nüfusu karşısında yetersiz kalmıştır. Bu dönemde Lütü Kırdar'ın yeterli siyasal desteğe sahip olması ve ek gelirlerin İstanbul'un imarı için harcanması ile plan büyük ölçüde uygulanabilmiştir. Tekeli (2000), Kırdar operasyonlarıyla ilk kez İstanbul'un modernite projesinin yıkıcı yüzüyle karşılaştığını söylemektedir. Bunun çok büyük boyutlarda ortaya çıkmışının nedeni bir yandan kent yönetiminin bulabildiği kaynakların sınırlı oluşu, öte yandan Prost'un şehrin tarihi karşısındaki duyarlılığıdır.

2.3 1950'ler

1950'ler Türkiye tarihinde bir kırılma noktası kabul edilebilir, bu dönemde çok partili sisteme geçilmiş ve her bakımdan değişikliklerin yaşandığı bir dönem olmuştur.

İstanbul'un nüfusunda 1950 sonrasında büyük bir artış yaşandı. 1945'te 1 milyon 78 bin olan İstanbul'un 1955'te ulaştığı sayı 1 milyon 533 bindi. İzleyen dönemlerde yıllık binde 40-50 arasında artan İstanbul nüfusu, 1990'da 7 milyon 309 bini buldu. Nüfusun en çok arttığı dönemler 1950-1955 ile 1970-1975 dönemi oldu. Bu dönemlerde İstanbul'da ekonomideki liberal atılım, sanayi, alt yapı yatırımları ile kent zenginleşmiş, hizmet alanındaki işgücü talebi nüfus artışına yol açmıştır.

“Eski ekonomik ayrıcalığı, canlılığını kültürel yaşam renklerini yavaş yavaş yitiren azınlık nüfusu hızla azalırken, Bulgaristan göçmenleri ve Anadolu'dan şehre akan taşralı nüfus, yeni bir demografik bileşim oluşturmaktaydı. Bu yeni çok kültürlülüğün şehrin yaşama ve tüketim alışkanlıklarına ve kültürel ortamına ciddi etkileri olacaktı. Kent eski yerli / “Avrupalı-Levanten” / “Batıcı menden” kültürlerden bir yanı sıra taşralı, öteki yüzüyle “Amerikancı” Modernist eğilimleri yansıtan daha farklı bir kültür bileşimi sergilemeye başladı” (Yücel, 1996, s. 202).

İkinci Dünya Savaşı'nın sona ermesinin ardından başlayan çok partili demokrasi döneminin Türkiye'nin siyasi ve toplumsal yaşamında bir dönüm noktası olmuştur. 14 Mayıs 1950 seçimiyle iktidara gelen DP ile başlayan bu yeni dönemde DP'nin siyasi kültürümüze hediye ettiği "her mahalleye bir milyoner" ve "küçük Amerika" sloganları bir yandan Tek Parti dönemine, diğer yandan İkinci Dünya Savaşı yıllarında tasarruf unsurunu ön plana çıkaran ve tüketimi kısıtlayan "harp ekonomisi"ne karşı halkta oluşan tepkinin dile getirilişiydi. Bu sloganlar sadece seçim öncesinde meydanlarda cömertçe sarf edilen sözler değildi. Bu sloganlar sıradan vatandaşın zengin olma, uygarlığın ve modernizmin siNGesi olan Amerika gibi gelişmiş bir ülkede yaşama arzusunun dile getirilişiydi. DP'nin uygulamaya koyduğu liberal ekonomi ve özel girişimciyi destekleme siyaseti de bu özleme cevap vermeye çalışıyordu (Bali, 2002).

2.3.1. Türkiye'deki Büyük Sermaye Gruplarının İstanbul'a Yönelişi

Türk ekonomisi 1970'li yılların başından beri büyük sermaye gruplarının oluşumunun ivme kazandığı bir sürece girmiştir. Mal ve hizmet üretiminde, finans piyasasında ve kültür sanat alanları kadar amatör spor faaliyetinde de bu gruplar

varlıklarını duyur maktadır. Çoğunluğu bir ailenin soy ismiyle anılan şirket toplulukları günlük yaşantının her anında karşımızdadır. Ser maye grubu, mali denetimi yoluyla bir ana şirket tarafından yöneti m kar ar denetimi mekanizmasını elde tutan şirketler topluluğuna verilen isimdir (Kazgan, 1990).

Türkiye’de holdinglerin oluşumu 1963 yılında başlamış, 1970 yılından sonra hızlanmıştır. Holding bankacılık, sanayi, ticaret, sigortacılık, tarı m bas ın vb. dallarda yatırılan ser mayeni nta manla mda büt ünleş mesi ve akılcılık kazanması nı sağ layan bir kurumsallaş madır (Tekeli, 1990).

Türkiye’nin holding merkezli en büyük ser maye grubu Koç Holding grubudur. Bunu Sabancı holding izlemektedir. Her iki holding de Türkiye’nin ser maye grupları arasında kuruluşu en eskilere gidenler olduğu gibi, her ikisinin de kökeni ticaret-hizmet faaliyetinde bulunmaktadır. Koç şirketleri 1930’larda, Sabancı şirketleri de 1940’lı yıllarda varlığını duyur mayaya başlamıştır. Başlangıcı 1960 ‘lı yıllara giden şirketlerden oluşan holding denetimi ser maye gruplarında ise, şirketlerin kökeninde sınai faaliyetler yatmaktadır. 1970’li yılların sonundan itibaren ise müt eahhitli kişileri yapan Enka Holding, Tekfen, Kutlutaş, Doğuş Holding gibi gruplar ortaya çı kmıştır (Kazgan, 1990).

Bugün Türkiye’de holding sistemlerinin en önemli yapıtaşı bankalardır. Günümüzde Türkiye’nin en büyük özel bankası olan Türkiye İş Bankası ile günümüzün çoğu küçük bankası 1920’li yıllarda diğerleri de 1940’lı yıllardan sonra kurulmuştur. Türk bankacılık sisteminde önemli yerleri olan Yapı ve Kredi Bankası (1944), Türkiye Garanti Bankası (1946), Akbank (1948), İstanbul Bankası (1953), Pamukbank (1955) gibi büyük özel bankalar bu yıllarda kuruldu. Şube sayıları hızla artan bu bankalar, bağlı bulundukları Koç, Sabancı, Çukurova, Hıs, Doğuş gibi yeni filizlenen ser maye gruplarını, topladıkları fonlarla finanse ettiler.

İstanbul mali kesimine 1963’de katılan ve Türkiye İş Bankası, Osmanlı Bankası, Akbank, Vakıflar Bankası, Garanti Bankası ve Yapı Kredi Bankası’nca kurulan Sınai Yatırım ve Kredi Bankası’nda en ağırlıklı pay, yüzde 68 ile Türkiye İş Bankası’nındı. Banka, Türkiye’de kurulmuş ya da kurulacak özel kesim sanayi işletmelerine orta vadeli yatırım ve işletme kredisi sağlamayı ve yabancı özel ser mayenin Türkiye’de yatırım yapmasını özendirmeyi amaçlıyordu (Sönmez, 1996).

Popüler kültür yaşamı sine mi, müzik, eğlence giderek çoğulcu kültürün örneklerini yaşatır ol muşt u. Kent mekanı na da mgasını vuran yapılar ya Hilton Oteli, Belediye Sarayı gibi Uluslar arası üslup'a ba ğlı modernist uygulan malar, ya da yeni yerleş me alanlarını oluşturan niteli ksiz apart manlar ve dönemin sonlarına do ğru yaygınlaş an marjinal konutlar ol muştur (Yücel, 1996, s. 203).

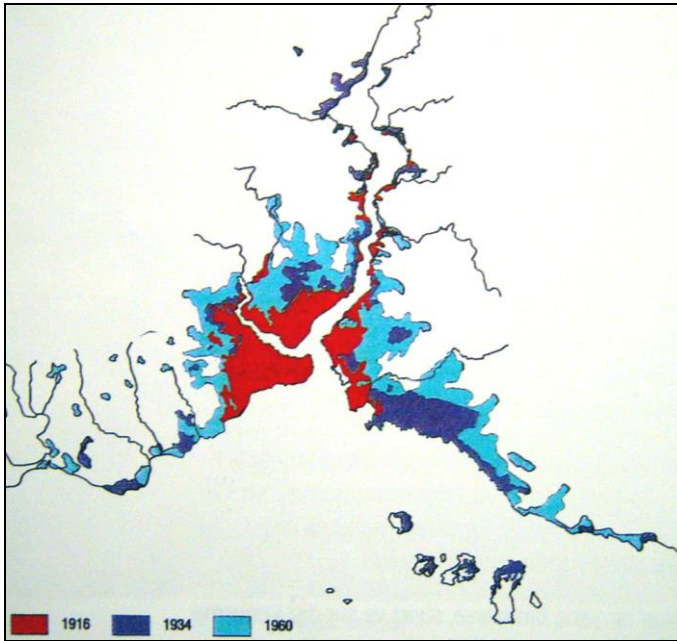
1950 l erde başlayan dönemde, Türkiye'ye dış yardı m akışı, çeşitli uluslararası örgütlerden yabancı uzmanların danış man olarak geli ş i ve Türkiye'nin "küçük Amerika" ol ma özle ni, mi marlıkta "Uluslararası Üslup" il kelerini n yayıl masını, bina üreti miyle uğraş an meslekler çevresinde yaygın kabul gör mesini hızlandı r mıştır. Bu konuda, 1930 ve 1940 lar da devlet destekli bir ulusal üslubu savunmuş olan Sedad Hakkı El de mgi bi bir mi marın bile konumunu de ğ işt i r d i ğ i ni, Türkiye'de uluslararası üslubun en yetkin örneklerinden sayılan ve tasarımı Skidmore, Oving ve Merrill firmasının yaptı ğı İstanbul Hilton Oteli'nin yapı mında (1952) yerli danış man/tasarı mci mi mar olarak çalış tı ğ ı nı belirtmek yeterlidir. Tanınmış Türk mi marları, 1950 ler ve 60 lar boyunca, zaman zaman "şirket üslubu" olarak da anılan bu uluslararası üslup modernizmin, çok katlı betonarme iskeletlerden ve canla kaplı yüzeylerden oluş an pek çok örne ğ i ni tasarlamışlardır (Bozdoğan, 1998).

Türkiye'de özel otomobil sahipli ğ i nin artmasıyla birlikte kentler ciddi toplumsal donanım altyapı ve trafik sorunlarıyla karşılaş mıştır. Bunu çözebil mek ve kentlerin inarım demokratik süreç i çinde bir siyasal yatırım olarak kullanabil mek i çin 1957-1960 yılları arasında Adnan Menderes'in İstanbul ve Ankara'da uyguladı ğı inar operasyonları Türkiye'yi ilk kez modernitenin yıkıcı yönüyle karşılaştı r mıştır (Tekeli, İ., 2000).

"1950 l erde geniş caddeler, bulvarlar, meydanlar ve onları dolduran otomobiller, Ameri kan kentleri görünümüyle de bütünleşerek Do ğ ul u' nun kal bini fet heden çağdaş dünya ingelerini n başında geli yordu. Savaştan galip çıkanların dünyası motor, otomobil, ot y ol, bulvar ve gökdelen ingeleriyle kuruluyordu. İstanbul'u inar etmeye kalkış an politikaların hayallerini dolduran Batılı kenti gerçekleştir me istekleriyle motorlu araç ve otomobil satmak isteyenlerin ve onların aracılı ğ ı nı yaparak yerli iş-ada mlarının istekleri özdeşleşiyordu. Menderes ve çevresindekiler i çin çağdaş kent, yol-meydan-otomobil üçgeninde tanı mlanmıştır. Geç miş in bununla

karşıtlaşan kent dokusu düşünülürse, bu i mgeni n gücü anlaşılabilir’’ (Kuban, 1998, s. 232).

“ H Prost bir uzman olarak İstanbul’a çağrıldığı zaman bir batılı olarak ilk tepki duyduğu özellik eski İstanbul’un yollarıydı. Sultanların saraylarına hizmet eden yollar dışında İstanbul düzenli yolu ve meydanı olmayan bir kentti. Prost tarihi yarı nada dahil olmak üzere, yollar ve çok sayıda meydan önermişti. Bu isteklerin politika süzgeciinden geçerek uygulanmaya konması, Menderes’ten önce küçük boyutlarda başlamış, fakat onun i mar furyası i çinde tarihi şehri n büyük ölçüde tahribi ile sonuçlanmıştır’’ (Kuban, 1998, s. 236).



Şekil 2.3. 1916-1960 İstanbul, (Kuban, 1998)

Mimar ve gazetecilerin İstanbul'un problemleri üzerine eleştirel söylemi. "1950'lerde DP'li politikacılar tarafından ödünç alınır. 1950-1956 yılları arasında, planın yeni den gözden geçirilmesi Türk uzmanlarca devam ederken, i mar 1937 Plan'na göre sürer. Prost Plan'ının İ mar Müdürlüğü'nce genişletilen yolları ise, 1956-1960 arasında, Menderes'in başını çektiği karayolları ekibiyle istinlakler gerçekleşir. Yoğun eleştiriler nedeniyle, uygulamalar nışrulaştırılması amacıyla Prost 1958'de kente davet edilir. Ancak yollar, artık kentsel çevrenin asli elemanları haline dönüşmüşlerdir (Akpınar, 2003).

1950 sonrasında İstanbul'da altyapı yatırımlarındaki gelişmeler şöyle özetlenebilir: Ulaşım alanında, ilin Anadolu ve Avrupa ile olan kara, deniz ve hava ulaşmağı

öne mli ölçüde genişlemiştir. Kent içi yollar ve Kentin çevre illerle olan karayolu bağlantıları güçlendirilerek asfalt yollar açılmıştır. Vatan ve Millet Caddeleri, Sahil Yolu ve Londra Asfaltı bu dönemde gerçekleştirilen kent içi karayolu yatırımlarından bazılarıdır. Boğaziçi Köprüsü'nün yapımı için hazırlıklar da yine bu dönemde başlamıştır (Sönmez, 1996).

2.4 1980 Sonrası Dönem

1980 sonrasında başlayan yeni dönemde siyasi toplumsal ve ekonomik alanda çok yönlü bir değişim yaşanmaktadır. 1980’den 1990’a nüfus oranında hızlı bir artış göstermiştir. 1990 yılında Türkiye genelinde km² ye düşen nüfus 73 kişi iken, 1997 yılında nüfusun artmasıyla birlikte 81 kişiye yükselmiştir. İstanbul’da ise 1990 yılında km² başına düşen nüfus 1.280 kişi iken 1997 yılında 1.747 olmuştur (Sayılarla İstanbul, 2000).

1980’de 4 milyona yaklaşan Türkiye nüfusu içinde yüzde 10.6 pay sahibi iken İstanbul’un nüfusu göçlerin etkisiyle 1990’da 7 milyon 309 bin ve toplam nüfustaki payı yüzde 12.9 oldu. 1990’da, ülke bütününde ekonomik yaşam etkin biçimde katılan 23.3 milyon kişinin 2.5 milyonu etkinliğini İstanbul içinde sürdürüyordu. Başka bir ifadeyle Türkiye’de 100 kişi den 11’i İstanbul’da çalışmaktaydı. 1980’de bu oran yüzde 8.4’tü (Sönmez, 1996).

Tablo 2.2 Sayı yıllarına göre İstanbul Nüfusu ve nüfus artış hızı, (Sayılarla İstanbul, 2000)

Yıllar	Sayı m Yılları Nüfusu	nüfus artış hızı (%)
1927	806.863	
1935	883.599	
1940	991.237	
1945	1.078.399	
1950	1.166.477	
1955	1.533.822	
1960	1.882.092	4.09
1965	2.293.823	3.96
1970	3.019.032	5.49
1975	3.904.588	5.14
1980	3.904.588	2.89
1985	4.741.890	4.18
1990	7.309.190	4.48
1997	9.198.809	3.45
2000	10.072.447	

1980’li yıllar Türkiye’nin toplumsal ve siyasi alanda yaşamış olduğu çalkantılı yıllardır. 12 Eylül darbesi sonrası siyasetin yasaklandığı, siyasetçilerin tutuklu olduğu bu dönemde askeri iktidarı en çok meşgul eden konu ekonomiyi düzletmeye çalışmak olmuştur. Hazırlanacak programın baş sorumlusu da darbeden sonra Bülend Uusu başbakanlığında kurulan yeni hükümette ekonomiden sorumlu devlet bakanı ve başbakan yardımcılığı görevine atanan 24 Ocak Kararları’nın mimarı Turgut Özal olacaktır. 7 Kasım 1982 günü yapılan halk oylamasında yeni Anayasa ezici bir

çoğunlukla kabul edildi. 20 Mayıs 1983 tarihinde yeni siyasi partilerin kurulmasına izin verilmesiyle birlikte ilk kurulan parti ANAP'tı. ANAP 6 Kasım 1983 seçimlerinde tek başına iktidara geldi. Turgut Özal da Başbakan oldu (Bali, 2002).

Türkiye, ekonomide uygulanan politikalar açısından 1980 sonrasında, temel bir değişim olarak nitelendirilebileceğimiz bir “serbestleşme” dönemine girmiştir. Serbest piyasa koşullarının işlerlik kazandırılmasına yönelik olan bu ekonomik politikada, ihracat ve ithalatın artması, devlet kurumlarının özelleştirilmesi, Avrupa Topluluğu ile bütünleşme, ekonomik reformlar, altyapı ve konut yapısının geliştirilmesi amaçlanmıştır (Özmay, 1998).

Kentin son yirmi yılını derinden etkileyen liberal ekonomi uygulamasının toplumsal kültürel ve entelektüel yaşamda yarattığı değişim sonrası ithal ve lüks ürünlerin gündelik yaşama girmesi, sağlık, eğitim ticaret hizmetlerinin belli bir kaliteye ulaşması, çeşitlenmesi bu yönde kentin tüm yüzlerine yansıyan farklılaşmaları ve mekansal değişimi beraberinde getirmiştir. Bu dönemde hizmetler sektörünün ön plana çıkması ile birlikte, finans, bankacılık medya, iletişim ticaret kesiminde çalışan yönetici ve iş adamlarının gelirleri büyük ölçüde artmıştır. Bunda iş dünyasının nitelikli yönetici ve personele yüksek ücretler ödemeye başlaması da etkili olmuştur. Medya kesiminde de benzeri bir değişim yaşanmış büyük sermayenin bu sektöre girmesi sonucunda dergi, gazete, radyo ve televizyon yayıncılığında büyük bir patlama yaşanmıştır. Basın ve televizyon orta sınıf Türk insanına Batı ülkelerinde modern bir orta sınıfın nasıl yaşadığını göstermeye başlamış, genç kuşak mensupları, seyrettikleri bu yaşam tarzından etkilenip Batı'daki akranlarını kendilerine örnek almaya başlamışlardır.

“1980’li yıllarda Türkiye’nin tanıdığı diğer iki yeni kavram “yuppiler” ve ‘genç işadamlarıydı. “Genç ve kentli profesyonel bireyler” anlamına gelen “yuppi” terimi seksenli yıllarda. Ronald Reagan’ın başkanlığı döneminde Amerika’da doğmuştu. Bu terim özellikle sanayi ve finans kuruluşlarında yüksek ücret ve primlerle çalışan, kısa sürede büyük servetler edinen, her hizmetin ve ürünün en iyisini arayan beyaz yakalı genç bir sınıfı tanımlamak için yaygın bir şekilde kullanılmaya başlandı” (Bali, 2002, s. 41).

Basının tüketici olma bilinci ni telkin etme ve bunu sarsılmaz bir şekilde zihinlere yerleştirilmesi, tüketimin haz alınacak bir olgu gibi gösterilmesi, toplumsal yaşamda gözle görülür bir değişime neden olmuştur.

İstanbul doksanlı yıllara gelirken toplumu içinde çok yüksek düzeyde harcamaya imkânlarına sahip bir topluluk ortaya çıktı. Toplumsal piramidin üst katmanlarında yer alan işadamları ile finans, medya ve iletişim sektörlerinin yönetici ve çalışanlarından oluşan bu yeni kesimin İstanbul, şık mağaza, lokanta, bar ve eğlence mekanları ile New York'un âdeta parlak bir izdüşümüydü (Bali, 2002).

Banka ve diğer finans kuruluşlarının desteği ile kredi kartı uygulamasında büyük bir artış olması Batı türü bir alışveriş biçiminin gelişmesine yol açmıştır. 1991 yılında 766.085 olan toplam kredi kartı sayısı Aralık 2001 itibarıyla 1992 verilerine kıyasla on sekiz misli artarak 13.996.806'ya yükselmiştir.

“Uusal kalkınmacı dönemde Türkiye'den uzak duran yabancı şirketler, 1980 sonrası devleti neoliberal söyleminden dolayı ikna olarak Türkiye'de yatırıma yapmaya ve şube açmaya yöneliyorlardı. Dış yatırımın büyük bölümünü cezbeden ve ihracatın çoğunu yapan, tek başına İstanbul'du. Bu dönemde dünya ekonomisiyle ilk bütünleşen kesim finans sektörü olacaktı. Yabancı bankaların şubeleri, döviz büroları, kredi ve sigorta şirketleri, fon yöneticileri ve menkul kıymetler borsası ardı ardına faaliyete geçiyordu. Uluslararası bankaların ve ticaret şirketlerinin yanı sıra, Boğaziçi'ne bakan ayrıcalıklı noktalarda beş yıldızlı oteller yükseliyordu” (Keyder, 1999, s. 24).

“1980 öncesinde ağırlıklı olarak imalat sektörüne kanallanan orta ve büyük ölçekli sermaye için artık turizm, hizmet, medya, yazılım gibi sektörler de çekici olmaya başlamıştır. Toprağa ve gayrimenkule yapılan yatırımları da bu yeni yatırım kanallarının içinde değerlendirmek gerekir. Büyük ölçekli sermaye 1980'lere kadar toprağa ve gayrimenkule ağırlıklı olarak sabit sermaye yatırım olarak (örneğin kent dışındaki ucuz arsalarda yapılan büyük fabrika kompleksleri) kayabiliyordu. 1980'den sonra yapılan büyük toprak ve bina yatırımları artık bir başka yatırımın sabit girişi olarak değil, bizzat kendileri bir girişim ve sermaye birikim maracı olmaya başladılar. Büyük tatil köyleri, uluslararası oteller, alışveriş merkezleri, rekreasyon ve eğlence merkezleri, plazalar gibi bu yeni girişimler de, 1980'lerin yeni kamusal mekanları oluyorlardı. 1980'lere kadar kamu mekânları, devlet daireleri ve sosyal hizmet birimleri olarak hep kamu girişiminin öncülüğünde yapılmıştı. Bir başka

değişle özel girişim kamu kompleksi üretmiş, kamu komplekslerini bir yatırım ve para hareketi kaynağı olarak görmüştü. 1980'lere kadar devlet dairesi olarak yapılanların dışında, uzmanlaşmış bir ofis stoğu bile bulunmuyordu. Büyük şirketler dahi, merkezi iş alanı olarak gelişmiş bölgelerde üretilmiş apartmanları ofis olarak kullanıyorlardı.” (Blügel, 1998, s. 267).

Dünyada ve Türkiye'de olan değişim 1980'ler sonrasında kenti yeni bir yapılanma sürecine sokmuştur. Türkiye, 1930'lardan beri sürdürdüğü iç pazara dönük devletçi sanayileşme ilkesini terk etmiştir. Dünyanın yaşamaaya başladığı küreselleşme süreci İstanbul'u da etkisi altına almış, buna Sovyetler Birliği'nin çözülmesi ile Karadeniz ve çevresinde yaşanan değişimler eklenmiştir. Bu değişimlerle birlikte İstanbul 20. yüzyılın başındaki gibi yeniden bir dünya kenti olma fırsatını elde etmiştir (Tekeli, 2000; Sönmez, 1996).

1980 sonrası İstanbul'da sosyo-ekonomik, kültürel ve mekansal değişim küreselleşme kavramıyla ilişkilendirilebilir. İstanbul sahip olduğu coğrafi konum sebebiyle tarih boyunca, bölgesel ilişkilerde bir düğüm noktası olarak değer kazanmıştır. İstanbul küreselleşmenin temel aldığı üretim iletişim ulaşım teknolojisi ne göre biçimlenmekte küresel ilişkilerin yönlendiriciliğinde mekansal bir değişim yaşamaktadır.

2.4.1. Küreselleşme kavramı

Küreselleşme modern dünyanı niçine girdiği yeni bir durum olarak tanımlanmakta, ve küreselleşen dünyanın günde ne getirdiği yeni talepler, sorunlar ve koşullara göre ulusal koşullara yaklaşmamız gereğini vurgulamaktadır. Bu yeni durumun belirleyicisi de serbest pazar temelinde hareket eden küresel sermayedir. Bu anlamda küreselleşme bir tarihsel süreçler bütünü olarak ele alınmamakta, fakat tanımlanabilir, kendi ontolojisi olan, sınırları ve anlam belli yeni bir durum düşünülmektedir (Keyman, 2001).

Meryem Koray (2001), küreselleşme kavramı üzerine yapılan tartışmaları üç grup içinde özetlemektedir.

Birinci tartışmacı grup teknoloji gibi küreselleşmeyi de adeta kendiliğinden ortaya çıkan yansız bir gelişme olarak tanımlamaktadır. Bu gruba göre bilgisayar ağırlıklı teknolojiler, kolaylaşan bilgi aktarımı ve iletişim ucuzlayan ulaşım hep birlikte

sermaye dolaşımın kolaylaştırdılar, şirketlerin küresel düzeyde bir üretim ağı kurmasına yol açtılar ve de artan iletişimsayesinde “küresel köyde” bezer tüketim alışkanlıkları edinildi.

Başka bir tartışmacı grup küreselleşmeyi piyasa mantığına bağlayarak, korumacı politikaların kalkması, dış ticaretin teşvik edilmesi, para piyasalarının serbestleştirilmesi ve dış pazara açık büyüme eksenli gelişimin gerekliliği sonucu küreselleşmenin ortaya çıktığını söylemektedirler.

Üçüncü grup ise küreselleşmeyi yeni bir kavram olarak görmekte, bu süreci kapitalizmin mantığına ve işleyişine bağlamaktadır. Bu yaklaşım içinde küreselleşmenin en az 500 yıl önce keşif gezileriyle başladığını ve arkasındaki emperyal gücün etkisiyle daha o zamandan kapitalizme dayalı bir ekonomik sistem kurulduğunu iddia etmektedir. Örneğin 19. yy’da İngiltere’nin bir dünya imparatorluğu olmasıyla 20. yy’da Amerika’nın dünyada kazandığı siyasal ve ekonomik imparatorluğu arasında sermayenin belirleyici gücü arasında önemli bir fark bulunmaktadır.

2.4.1.1. Üretim Biçimindeki, Değişim

1970li yılların ortalarına gelindiğinde iki önemli gelişimin gerçekleştiği gözlemlenir. İlki daha esnek emek süreçlerine ve piyasalara daha yüksek coğrafi akışkanlığa ve tüketim kalıplarındaki hızlı değişikliklere dayanan, ticari, teknolojik ve örgütsel yeniliklerin temposunu hızlandıran yeni bir birikim rejimine, Harvey’in deyişiyle “esnek birikim” geçilmesidir. İkinci gelişim ise küresel finans sisteminin bütünüyle yeniden düzenlenmesi ve finansal olanakların büyük ölçüde artmasıdır. Bunların sonucunda büyük finans holdingleri ve borsa şirketleri ortaya çıkmıştır (Sayar, Süer, 2001).

“Üretim, küçük ölçeklerde, parçalara ayrılarak yürütülmesi değişikliğini içeren "Esnek Üretim Tarzı", küreselleşme kavramı içinde temel bir değişim ögesi dir”(Hacısalıhoğlu, 2002, s29).

“Esnek üretim ya da Post Fordist üretim tarzı, esas olarak üretimde esneklik biçimine dayanmaktadır ve bu temel dayanağın bileşenleri ise; üründe çeşitlilik İş gücü kullanımı nda esneklik ve kurumsal küçülme olgularıdır. Bir başka ifadeyle Post-Fordizmin temel özelliklerinden biri yepyeni üretim sektörlerinin, finans hizmetlerinde yepyeni yöntemlerin, yeni piyasaların ortaya çıkması ve hepsinden

önemlisi ticari teknolojik ve örgütsel yeniliklerin temposunun büyük ölçüde hızlanmış olmasıdır”(Harvey, 1997, s170).

Bu durum Harvey’in "Zaman- Mekan Sıkışması" adını verdiği bir olgunun yeni bir evresine yol açmıştır. “ Hem kamusal karar verme süreçlerinin zaman ufku kısalırken, uydu iletişimi ve ulaştırma maliyetlerindeki düşüş bu kararları artan ölçüde genişleyen ve çeşitlenen bir mekâna derhal yayma olanaklarını gittikçe arttırmaktadır” (Harvey, 1997).

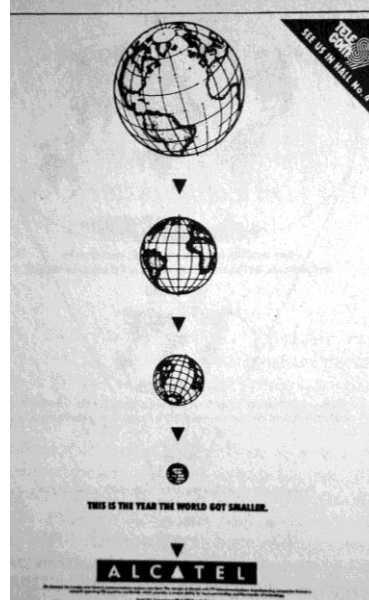
2.4.1.2 Teknolojik Değişim

Mekanlar arası uzaklık artık görecelidir ve sınırlara ilişkin yeni tanımlamaları gerektirmektedir. Uzaklık ve yakınlık kavramları ulaşım ve iletişim teknolojilerindeki gelişmeye bağlı olarak dönüşüme uğramaktadır. Harvey’in zaman mekan sıkışması kavramı bu dönüşümü açıklamaktadır. “İki tanıdık gündelik inşeye başvurarak söyleyecek olursak, mekan telekomünikasyonun yarattığı bir “küresel köye” ve ekonomik ve ekolojik karşılıklı bağımlılıklardan örülmüş bir “uzay gemisi dünya”ya doğru küçülükçe ve zaman ufkuumuz sonunda içinde bulunduğu andan başka bir şey kalma macasına kısıldıkça, mekansal ve zamansal dünyalarımızın sıkışması duygusunun hakiniyetiyle başa çıkmaya zorunlu uyuyla karşı karşıya kalırız”(Harvey, 1997, .s. 171).

“Yeni teknolojik yayın biçimlerinin bir sonucu olarak bilgi ve iletişim araçlarında önemli dönüşümler yaşıyoruz. Bilgi ve görüntü mekânlarının yeniden yapılandırılması ve yeni bir iletişim coğrafyasının üretilmesine tanık oluyoruz, bu sürecin temel özellikleri ise küresel ağlar ve uluslararası bir bilgi akışı mekanının oluşmuş olması, ulusal alanın artan bunalım ve yeni bölgesel ve yerel etkinlik biçimlerinin ortaya çıkmış olmasıdır. Böylece yer ve mekân duygularımız önemli ölçüde yeniden şekillenmektedir. İnsanların yer değiştirme örüntüleri, kültürlerin, mal ve bilgilerin bir yerden bir yere akışları, artık fiziksel engellerin coğrafi mesafeler, deniz ya da dağ silsileleri ulusların ya da toplumların “doğal sınırları” üzerinde pek o kadar belirleyici olmadığı anlamına geliyor. İletişim taşımacılık ağlarını, dil ve kültürün belirlediği sembolik sınırları radyo sinyalleri ya da uydu erişim alanlarının belirlediği “yayın mekanları” çağımızın asıl önemli ve aşılabilir sınırları olarak görmek zorunda kalıyoruz gitgide” (Morley, Robins, 1997, s. 18).



Şekil 2.4



Şekil 2.5

Şekil 2.4 Ulaşım alanında “mekan zaman aracılığıyla ortadan kaldırılan” yenilikler sonucu küçülen dünya haritası, (Harvey, 1997, s. 271).

Şekil 2.5 Alcatel’in 1987 tarihli bir reklamı küçülen dünya İngiltere popülür biçiminde vurgulanıyor, (Harvey, 1997, s. 272).

2.4.1.3. Tüketim biçimindeki Değişim

Post Fordist üretim sisteminin esnek yapılanması içinde işgücü piyasasında rekabet önem kazanmıştır. Rekabetin önem kazanması, bireysel kimliklerin geliştirilmesi ne verilen önemi de beraberinde getirmiştir. Bireysel kimliklerin gelişmesine verilen önemin tüketim örgütlenmesine yansıması olmuştur. Fordizmden esnek birliğe geçiş sürecinde gerçekleşen bu gelişmeler, farklılık gelip geçicilik, moda gibi kavramların önem kazanmıştır (Harvey, 1997).

Günümüzde gündelik yaşamın tüm mekansal görünüşleri tüketim ilişkileri çerçevesinde yeniden yapılanmaktadır. Toplumsal yapının tüketim ilişkileri temelinde kurulması, kent merkezlerinin dönüşümü sürecinde, metropoliten kentlerde birden fazla hizmetin örgütlenerek bir araya gelmesine, yatırım ve iletişim öğelerini göz önünde bulundurarak, kentin iş merkezinin büyümesine ve yeniden örgütlenmesine neden olduğu söylenebilir.

“Mimarlık söyleminde de, tüketim toplumuna paralel olarak, tüketim kavramını temel alan benzer bir dönüşümün gerçekleştiği söylenebilir. Fordist üretimin dar ve

soğuk kalıplan çevresinde belirlenen estetik beğeni ve yaşam 60'ların sonundan itibaren yaşamaya başlanan ve post modernizmadı verilen kırılma ile çeşitlenmiş modern yaşamın karışıklık ve çelişkilerini barındıran yeni bir mimarlık söyleminin doğmasını sağlamıştır. Özellikle 2. Dünya Savaşı sonrasında dönemin üretim ilişkileri ile belirlenen av sonrasında, modern mimarlığa tepki niteliğinde olan post modern mimarlık kendisini farklılıkların vurgulanması gündelik yaşamı ait göstergeler sisteminin mimarlığın biçim repertuarına dahil edilmesi, kentin detarminist bir planlanmanın ürünü olarak kurulması yerine farklı sosyal ve kültürel grupların bir araya geldiği bir mozaik olarak algılanması gibi tüketim toplumu kavramı ile örtüşen söylem geliştirmiştir. Her şeyin tüketim ilişkileri içinde belirlendiği günümüzde, mimarlık da bir tüketim nesnesidir. Bugün mimarlık çağdaş tüketim kalıpları içinde üretilen toplumsal göstergeler sistemi içinde dolaşma çıkan ve tüketilen bir nesnedir. Mimarlıktaki "izim"ler kalabalığı tüketim ilişkilerinin basit bir yansımasıdır. Biçimler sözde gerekçelerinden bağımsız herhangi bir nedensellik barındırmadan birbiri ardına ortaya çıkar, tüketilir ve yok olurlar (Yırtıcı, 2002, s. 11).

2.4.1.4 Sermaye Hareketi

1970'ler sonrası merkez ülkelerde hizmet sektörünün büyümesi ile karar ve kontrol işlevinin merkez ülkelerindeyken üretim alanının daha çok merkez dışı ülkelere kayması sermaye hareketine daha fazla akışkanlık kazandırmıştır.

“Sermaye, tüketim mekanlarının bulunduğu bölgeleri dönüştür; bir mekan ölçeği olarak "yerin" coğrafi ve kültürel karakteristiklerini barındıran fiziksel mekan düşüncesini yerinden eder. Sermaye, mekanı kendi gereklilikleri doğrultusunda yeniden düzenler, mekanın diğer coğrafi bölgeler ile olan farklılığını kendi karlığı üzerinden, ekonomik kriterler temelinde yeniden tanımlar. Bu sürecin tam olarak izlendiği yerler, yeni kentsel mekanın alanı olan metropollerdir. Metropolleşme, kentsel yoğunlaşmanın belirli bir doygunluk noktasında ortaya çıkan yeni bir mekansal örgütlenme biçimidir. Metropol alanlar, şebekesel, çok merkezli, gevşek, değişken ve esnek bir yapıya sahiptirler. Bu gevşek yapı, metropol alanlarda

ser mayenin yoğunlaşma ve dağılma sürecini kolaylaştırmaktadır. Ser maye kolaylıkla buraları dönüştürebilmekte, küresel ölçekte dolaşma çıkan değerleri bu yapıyı niçine yerleştirebilmekte ya da bu yapının kendine özgü değerlerini alıp dolaşma çıkarabilmekte, küresel ile yerel arasındaki akışın debisini arttırabilmektedir” (Yırtıcı, 2002, s. 21).

Üreten ser mayenin dolaşımı; iki eksen üzerinde gerçekleşmektedir. Bu eksenlerden ilki, doğrudan bir başka ulusal mekânda yabancı ser maye eliyle yapılan üretime dayalı yatırımdır. İkinci ise üretim sürecinin bileşenlerini parçalayarak farklı ulusal mekânlara dağılması sonucu ortaya çıkan yatırımdır (Hacısalıhoğlu, 2000).

Merkez ülkelerde finansal gelirlerin kurumsal denetimlere bağlı olması yüksek kârlılık beklentisinin azalan yatırımlarını ve düşük finansal getiriler yüzünden sağlanamaması bu ülkeleri “gelişen piyasalar” adı takılan gelişme düzeyindeki Üçüncü Dünya Ülkelerine yöneltmektedir. Bu bağlamda ser mayenin akışkanlığında geçmişten farklı olan “Çokuluslu Şirketler’in” varlığıdır.

“Üretim mekanizmasını derinden etkileyen yeni oluşumların varlığı, özellikle ser maye hareketinin akışkanlığını önleyebilecek engellerin kaldırılmasını gerektirmiştir. Çevre ülkelere küreselleşme son moda olarak kaçınılmaz bir olgu olarak sunulmuş, küreselleşmeyen, özelleştirmeyen bu yeni sürecin dışında kalacağı için uluslararası toplumdan dışlanabileceği imgesi yerleştirilmeye çalışılmıştır. Böylece 1980’li yılların başından itibaren batı Avrupa’da İngiltere, Latin Amerika’da Meksika, Arjantin, Şili ve daha sonra yıkılan Doğu Bloku alanındaki bütün ülkeler Uzakdoğu ve Güneydoğu Asya, bu arada Türkiye özelleştirmeye küreselleşme sürecinde geç kalınmaya çalışmışlardır” (Hacısalıhoğlu, 2000, s. 34).

Harvey’e göre ser maye, daima mekânsal sınırları aşmaya ve "akışının sürekliliğini" geliştirmeye çalışmıştır. Fakat "ser maye ve emek, üretimin sürebilmesi için mekânın belirli bir noktasında bir araya getirilmek zorunda olduğu sürece" mekânsal sınırlar daima vardır ve karşı koyarlar. Hareketlilik ve sabitlik bütünsel ve zorunlu olarak ilişki içindedirler: “İşgücü ve ser mayenin bir yerden öbürüne hareket yeteneği sabit, emiyetli ve geniş ölçüde hareketsiz toplumsal ve fiziksel altyapılara bağlıdır. Mekânın aşılabilirliği, mekân üretimine bağlıdır”. O halde, hareketsizlik ve bütünlüğün aynı anda aşılması ve sarsılması yönünde işleyen güçler vardır ve

bunların her ikisi de aynı mekânsal gelişme sürecinin bütünselliğinin birer uğrağıdır. Sermayenin, yeni iletişim ve bilgi teknolojileri bağında fazlasıyla hareketli ve esnek olup yerellikten uzaklaşmakta olduğu söylenebilir. Sermaye, coğrafyanın sirtünmesini önemli ölçüde azaltsa bile, onun mekânsal sabitliğine bağlı olmaktadır tamamıyla kurtulamaz. Yer ve mekân yok edilemez (Morley, Robins, 1997).

Urry'e göre (1995), sermaye ile ilişkili olarak, yeni mekânsal düzenlemeler, farklılaşma ve eşitlenme çelişkili eğilimlerini izlerler. Birbirine bağlı üç süreç vardır:

Sermayenin, konumsal avantaj arayarak, bir yerden bir yere salınma eğilimi tıpkı, bir yere yerleşip, orayı silip süpüren ve sonra, bir başka saldırı için kendisini toparlanmasına izin vererek burayı terk edip, yeni bir yere hareket eden bir çekirge sürüşü gibidir.

Sermayenin, belirli hammaddelere, pazarlara, enerji kaynaklarına, kent alanlarına, vasıflı emek kaynaklarına vb. bağımlılığını azaltarak, giderek mekânsal açıdan kayıtsız olma eğilimi,

Emek gücünün belirli özelliklerinin (vasıflar, maliyet, kaynak, örgütlenme, emmiyet), fiziksel üretim araçlarına benzer biçimde, kapitalist olarak üretilmesi ve bu nedenle aynı coğrafi düzleştirme veya homojenleştirme sürecine maruz kalması nedeniyle önemiindeki artma eğilimi.

“Bu üç süreç arasındaki karşılıklı bağlantılar, birçok nedenden dolayı zaman ve mekânın önemini azaltmaz. Kapitalist üretimin amacının mekânı zaman ile yok etme olmasına karşın, yeni toplumsal ilişkiler grubunun fiziksel olarak mekân boyunca yayılmak zorunda olması ve sadece mekânda tek bir nokta içinde yoğunlaşması nedeniyle, gerçek anlamda bu yapılmaz. Aynı zamanda bu yeni mekânsal düzenlemeler, toplumsal yaşamın ortaya çıkan örüntülerini yapılandıracak ve yönlendirecektir. Ayrıca, artan mekânsal kayıtsızlığın etkisi, belirli yerler ve buralarda sürdürülebilen yaşam biçimleri üzerinde derinden duyulmaktadır. Emegin sermayeye göre çok daha az hareketli olmasına karşın, yönetimsel denetimin kimi biçimleri, belirli yerler içinde birikmiş, oldukça yerleşik toplumsal yaşam örüntülerinin varlığına dayanır ve bu belirli mekânlara insanların bağılılığı, sermayenin kullandığı denetim biçimlerinin sürdürüldüğü koşulların parçasıdır” (Urry, 1995, s. 101).

Ser maye ile ilişkili olarak biçimlenen yeni mekansal oluşumlar Urry'nin de bahsettiği farklılaşma ve eşitlenme kavramları ile ilişkilendirilebilir. Bu yeni mekansallaşma örnekleri ser mayenin akışına bağlı olarak kentsel mekanda hızlı bir dönüşümü neden olmakta ve kentin belirli bölgelerinde mekansal farklılaşma ögeleri olarak ortaya çıkmaktadırlar. Bu bağlamda farklılaşan kent parçaları yeni mekansal oluşumlarla kentsel mekandan koparak ser maye ile ilişki içinde bulunan diğer kentlerle benzeşi möğeleri sergilerler.

2.4.2 İstanbul'un Dünya Kenti özelliklerini Gelişimi

Küreselleşme olgusu, teknolojik, ekonomik, siyasal ve kültürel içeriğiyle netleşen kentsel mekân oluşumlarına yeni tanımlamalar ve kavramsal yaklaşımlar yüklenmektedir. Bu kavramlardan biri de “Dünya Kenti” kavramıdır.

“Dünya Kenti” kavramını ilk kez Friedman tarafından dile getirilmiştir. “Dünya Kenti” uluslararası kurumların çok uluslu şirketlerin merkezlerini, dünya çapında finans hareketlerinin ve önemli üretimi yoğunluklarının var olduğu kentler olarak nitelendirilmiştir (Aslanoğlu, 1998, Hacısalıoğlu, 2000).

Friedman “Dünya Kenti” hipotezini şu şekilde formüle etmiştir.

“Kent in dünya ekonomisine eklenmenin biçimi ve bu süreçteki mekansal işlevler kentte oluşan yapısal değişimleri etkilemektedir.

- Küresel sermayeyi çekebilecek alt yapıya sahip olan kentler giderek dünya kent hiyerarşisinde yerlerini alacaklardır.
- Dünya kentlerinin küresel kontrol fonksiyonları kentin yapısına etkin şekilde yansıtılırlar.
- Dünya kentleri gerek iç göç, gerek uluslararası göç konusunda odak noktaları olarak öne çıkmaktadır.
- Dünya kenti mekansal kutuplaşma, sosyal sınıf kutuplaşması gibi sanayi kapitalizminin çelişkilerine sahne olmaktadır.
- Dünya kenti devletin mali kapasitesinin üzerinde sosyal maliyetler yaratmaktadır” (Aslanoğlu, 1998, s. 142).

Daha sonraki yıllarda King, Hall ve Sassen’in dünya kenti kavramına yönelik irdelenmeleri konuya yeni boyutlar getirmiştir. King, Hall ve Sassen Küresel Kent olarak tanımladıkları ve esas olarak, uluslararası ekonominin temel bileşenlerinin karar ve kontrol işlevinin odak noktası olarak nitelendirdikleri Tokyo, Londra ve New York’u dünya kentlerinin zirvesine koymuşlardır (Hacısalıoğlu, 2000).

“Günümüzde dünya kenti olmak ‘ulus devletler’ dünyasının gerçeğine göre tanımlanmaktadır. Bu bağlamda dünya kentinin ayrıntı özelliği, çok uluslu sermayenin toplandığı, düşünce, karar ve örgütlenme üreten merkezler olmasıdır. Bir

dünya kenti etkisi altında bulunan uluslararası bir alandaki üretim ve dağıtım örgütlenmekte ve bunların gerektirdiği uluslararası işbölümünü yeniden belirleyici etkiler yaratmaktadır. Bunun gerçekleşebilmesi, için çok uzmanlaşmış, çok farklılaşmış ve çok çeşitlenmiş bir ekonomiye sahip olması gerekmektedir” (Batır, 1997, s23).

“Dünya kentinin çevresiyle kurduğu ilişkiler, fiziki ve demografik yapısına ve kültürüne yansır. Ulaşım ve haberleşme ağlarının düğüm noktası olmasının yanı sıra denetim ve etkilene işlevleri, görkemli ve siygesel mesajlar veren binaların varlığını sağlar. Dünya kentinin heterojen bir nüfus yapısı bulunur. Bu nüfus içinde yabancıların ve geçici nüfusun payı yüksektir ve geçici nüfusa hizmet veren özel işlevlerin geliştirilmiş olması gerekir. Değişik kültürlerin barınmasına ve etkileşimine olanak veren tolerans ortamı, dünya kentinin en önemli özelliğidir” (Batır, 1997, s. 23).

Dünya Kenti ve küresel kent kavramları yakın kavramlar gibi gözükmektedir. Dünya kenti kavramı tarihsel ve kültürel nitelikleriyle değerlendirildiğinde bazı kentlerin “Dünya Kenti” boyutunu yakaladıkları söylenebilir. Bu durumda Dünya Kenti tanımlaması küreselleşme olgusuyla ilişkilendirilmeden, tarihsel boyutuyla değerlendirilen bir özellik taşımaktadır.

Geçmişte geniş coğrafi mekanlarda denetim kuran imparatorlukların merkezleri, doğası gereği dünya kenti olma özelliği kazanmışlardır. Günümüz ölçütlerine uyarısına, düşünce, karar ve örgütlenme merkezleridir. Günün koşulları ölçüsünde ulaşım ve haberleşme yollarının kesişme noktasındadırlar. Görkemli ve siygesel anlamları olan yapılarla donatılmışlardır. İmparatorlukların doğal olan nüfus yapısını kent ölçeğinde barındırırlar ve en önemlisi kültürün yaşam biçimlerini, sanatların ve değerlerin yaratılabileceği görece özgür ve açık ortamlardır. Değişik kültürel etkilerin sentezi olarak imparatorluk üslubu ve yüksek sanat bu merkezlerde yaratılır. Çevreye buradan yayılır, taşra üsluplarını etkiler (Batır, 1997).

Bu açıdan bakıldığında İstanbul’un üç imparatorluğa başkentlik yapmış bir dünya kenti dir. Ancak küresel kent kavramı ise daha çok merkez konumunda olan kentler için kullanılmaktadır. Bu yüzden İstanbul’un Londra, Newyork ve Tokyo gibi bir küresel merkez değildir.

İstanbul küresel kentler yada başka ifadeyle küresel merkezler dışında daha çok gelişmekte olan ülkelerin metropoller için kullanılan “Ulusal ölçekteki Bölgesel Merkez” olarak tanımlanabilir. “Ulusal ölçekteki Bölgesel Merkezleri” küresel merkezlerden ayıran en önemli etken, dünyanın yeni ekonomik sistemi içinde karar ve kontrol işlevi taşıma malarıdır (Hacısalıhoğlu, 2000).

İstanbul Ticaret Odası’nın “Bölgesel Bir Finans ve Ticaret Merkezi: İstanbul” başlıklı araştırması, bölgesel bir finans ve hizmet merkezi hedefinin Türkiye’nin bölgesel merkez ülke stratejisi nitelemeli ni oluşturduğu ifade edilmektedir. Aynı çalışmada uluslararası ve bölgesel finans ve hizmet merkezi örneklerinde görüldüğü üzere ülkelerin bazı kentleri öncelikle ulusal boyutta finansal hizmetlerin ve diğer hizmetlerin yoğunlaştığı kentler olmakta, daha sonra bu kentler ülkenin finansal hizmetleri ve diğer hizmetleri ile ilgili olarak uluslararası piyasalar ile bütünleşen kentler olmaktadır. Bu kentler bölgesel ve uluslararası boyut kazandığında da finansal hizmetler ve diğer hizmetler için bölgesel veya ulusal merkezler haline gelmektedir (Uzunoglu ve diğerleri, 2000).

İstanbul’un “Dünya Kenti” özelliklerinin gelişimi ve 1980’ler sonrasında “Bölgesel Finans Merkezi” olma hedefi hizmetler sektörünün yapısında değişmeye neden olmuştur.

2.4.3. İstanbul’da Hizmetler Sektörü’nün Yapısı

İstanbul sanayisinin desantralizasyon (merkezden uzaklaşma) sürecine girmesi ve buna bağlı olarak sanayi alanlarının yer değişimi, hizmet alanlarının büyümesi ile sonuçlanmıştır. Teknolojik gelişmelere koşut olarak iletişim ve ulaşım alanında ortaya çıkan yeni olanaklar sanayi sektörü ve hizmetler sektörünü birbirinden ayırarak yeni mekansal kullanımların ortaya çıkmasını sağlamıştır.

İstanbul’da hizmetler sektörü üç halke oluşturmaktadır. Finansal Hizmetler, hizmet sektörleri içinde merkez konumdaki sektördür. İkinci halkayı öncelikli üç ana hizmet sektörü grubu oluşturmaktadır. İletişim ve haberleşme hizmetlerini oluşturduğu üretici hizmet grubu, ulaştırma, taşımacılık hizmetlerini oluşturduğu dağıtıcı hizmetler grubu ve ticaret hizmetlerini oluşturduğu tüketici hizmetler grubu.

Tablo 2.3 İstanbul’da Hizmet Gruplarının Toplam Hizmetler İçindeki Payı, 1980-1990, Kaynak: İTO

	1980	1985	1990
Dağıtıcı Hizmetler	48.0	48.1	50.7
Üretici Hizmetler	10.3	12.4	13.9
Tüketici Hizmetler	41.06	39.05	35.4

Tablo 2.4 İstanbul’da Firma Sayılarına Göre Hizmetlerin Dağılımı, Kaynak: İTO

	1980	1985	1990	1995	1998
Dağıtıcı Hizmetler	2424	4409	7461	12979	18363
Üretici Hizmetler	13226	19767	30927	51554	67826
Tüketici Hizmetler	978	1543	3071	7945	12385
Toplam Hizmetler	16590	25719	41459	72478	98574

1980’li yıllarla birlikte hizmet sektörünün payının arttığı, sektörün yeniden organize olarak yeni iş alanları yarattığı ve giderek ekonominin lokomotif sektörü haline geldiği gözlemlenmektedir. 1999 yılında sektörlerin GSYİH içindeki payları incelendiğinde, hizmet sektörünün %61,8 ile birinci, sanayi sektörünün %23,2 ile ikinci, tarım sektörünün %15 ile üçüncü sırada yer aldığı görülmektedir.

Tablo 2.5 Sektörlerin Gayri Safi Yurt İçi Hasıla İçindeki Payları (Cari Üretici Fiyatlarıyla), Kaynak: DİE

Sektörler	Oran (%)						
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Tarım	15,4	15,5	15,7	16,9	14,5	17,5	15
Sanayi	24,5	26,4	26,3	25,2	25,2	22,9	23,2
Hizmetler	60,1	58,1	58	57,9	57,9	59,6	61,8
GSYİH	100	100	100	100	100	100	100

Tablo 2.6 İstanbul, Ankara ve İzmir’in Kişi Başına Düşen GSYİHlarının Oranları, Kaynak: DİE GSYİH sonuçları.

GSYİH %, 1996	İstanbul	Ankara	İzmir
Tarım	1	4.85	9.01
Sanayi	14.96	12.29	36.17
Hizmetler	84.04	82.86	54.82
GSYİH’nın Türkiye İçindeki Oranı	21.26	7.87	7.42

İstanbul yurt içi Gayri Safi Yurt İçi Hasılabın %21.6’lık bir oranını elinde tutan Türkiye ekonomisi içinde en etkin kent konumdadır. Hizmetler sektörünün %84.4’lük payı İstanbul’un 1980 sonrası dönemde hizmetler sektöründeki yapısal değişimi ortaya koymaktadır. İstanbul’da dünya kenti özelliklerinin gelişimi mevcut Merkezi İş Alanı’nın yer değiştirmesine neden olmuştur.

2.4.4 Merkezi İş Alanlarının Yer Değişimi

Küreselleşmenin sermayenin yoğunlaşması ile ilgili mekansal boyutu kentin merkezi iş alanının yenilenmesi ile ilgilidir. Küresel ölçekte iş yapan firmaların uluslararası standartlara uygun olmak için kentin merkezi iş alanında yeni bir yapılanması kaçınılmaz olmaktadır. Bu değişim kent merkezinde modern iş merkezlerinin, finans merkezlerinin, bankaların, otellerin yeni teknolojik olanaklarla donatılmasını gerektirmektedir. İstanbul'da iletişim teknolojisi ile küresel bağlantılarını güçlendirilmiş, merkezi iş alanının düzenlenmesi zorunluluk haline almıştır.

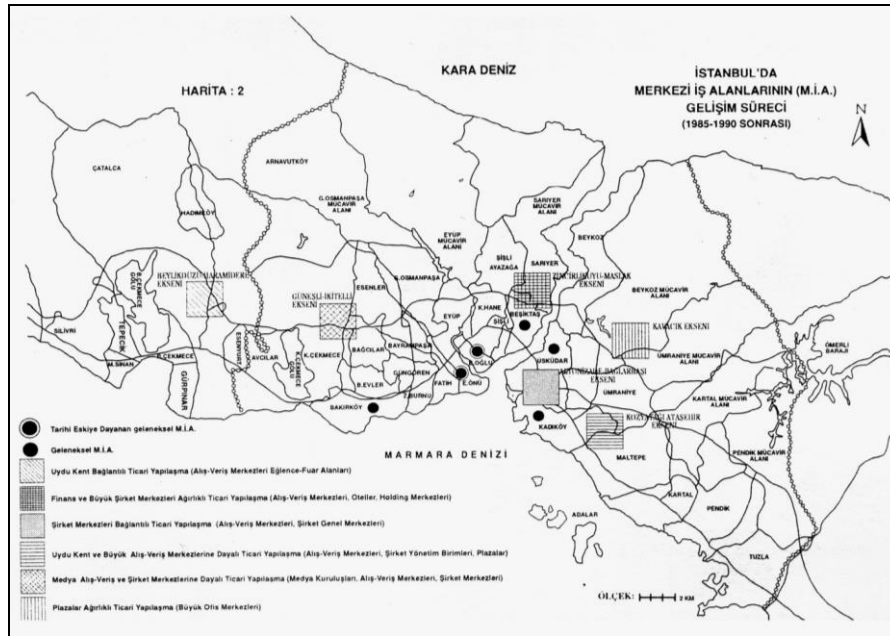
Topografik güçlüklerden dolayı Beyoğlu ilçesinin yüksek noktalarında modern iş binalarının kurulamayışı Şişli ve Mecidiyeköy aksının ana arter boyunca kuzeye doğru modern MİA gelişimini sürdürmesine ve sonuçta Eminönü ve Beyoğlu ilçelerinde ki geleneksel MİA eski canlılığının kısmen azalmasına neden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

İstanbul'da mekânsal gelişimin fonksiyonel farklılaşmasıyla işleyen sürecin çok boyutlu etkilerinden biri de, kentin merkezinde bir dönüşümün yaşanmasıdır. İstanbul'un MİA'sına ilişkin bu dönüşümün iki boyutu bulunmaktadır. Birincisi MİA'nın geleneksel forminun değişime uğraması iken ikincisi kentin metropol sınırlarında yeni MİA oluşumlarına tanık olunmasıdır (Hacısalıhoğlu, 2000).

2.4.5 Yeni Mekansal Eksenler

İstanbul'da 1980 sonrasında merkez işlevlerinin ulaşım arterleri boyunca merkez dışına çıkarak işyeri, alışveriş, eğlence, konaklama işlevlerinin bir arada çözüldüğü yeni mekansal eksenlerin ortaya çıktığı gözlenmektedir. Bu bölgeler kentin farklılaşmış bölgeleri olarak dış dünya ile etkileşim mekanlarıdır. Bu eksenlerde yapılan binalar gelecekteki çağdaş kent inşaatının bir parçası olarak düşünülmektedir.

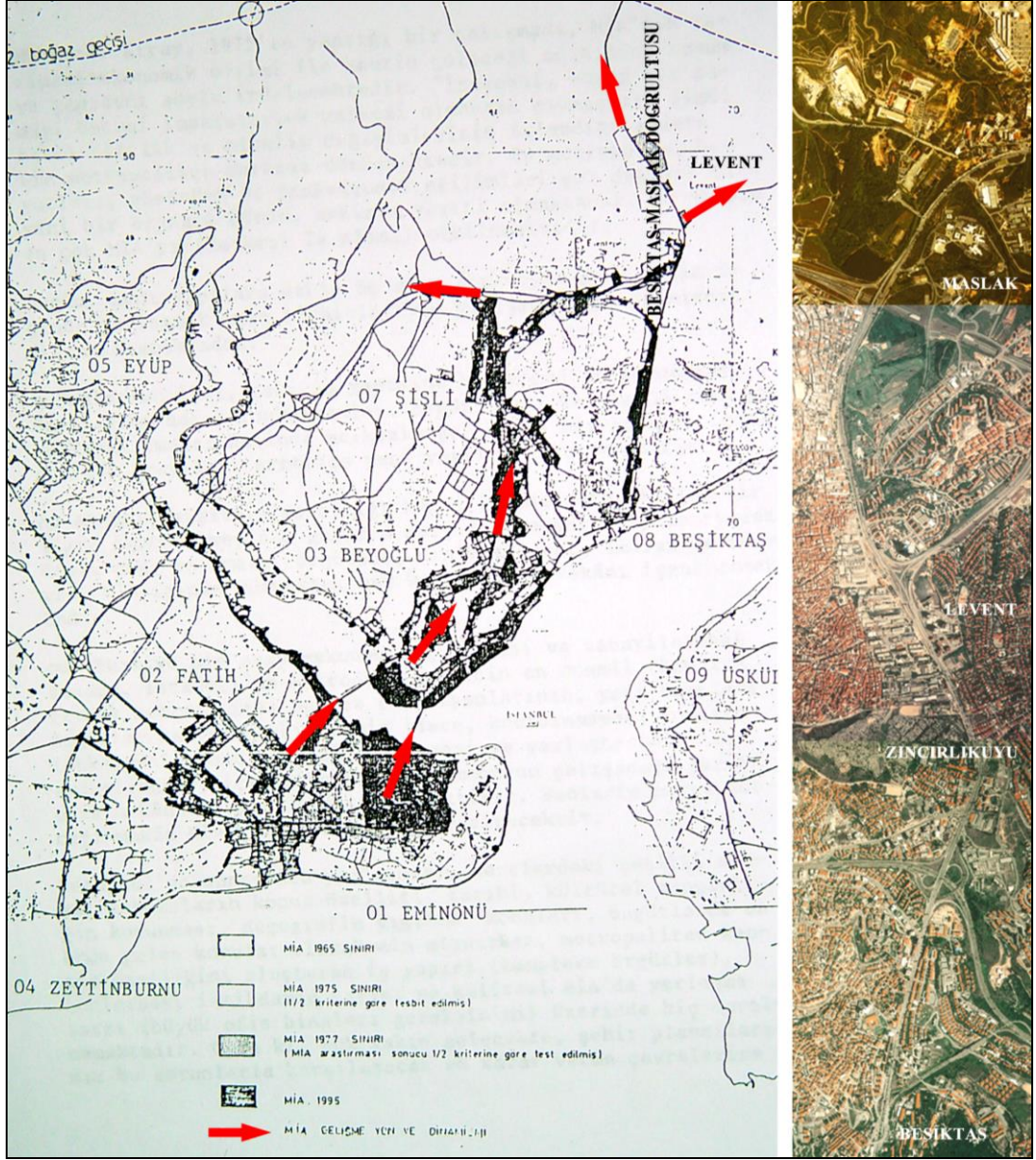
1980 sonrası nın değışi mstüreci yle ilişkili olarak gelişen bu yeni mekânsal oluşumlar, birbiriyle özdeşleşen, biçim doku ve mimari tasarım unsurlarıyla benzerlikler göstermektedirler. “Dev Alışveriş Merkezleri”, “Dev Ofis Merkezleri” gibi unsurlar bu benzerliğin yaratılmasında büyük pay sahibidirler (Hacısalıhoğlu, 2000).



Şekil 2.6. İstanbul'da MİA'nın Gelişim Süreci (1985-1990 Sonrası), (Hacısalıoğlu, 2000)

- Beşiktaş - Mıslak Eksen
- Altınizade Eksen
- Kavacı k Eksen
- Beylikdüzü- Hıranıdere Eksen
- Güneşli-İkitelli Eksen
- Kozyatağı- Aaşehir Eksen

Berköz (1992) ‘‘İstanbul’da Kent Merkezi Odaklarının Tayini’’ adlı DPT Araştırma Projesindeki yer seçimi tercihlerinden bahsetmektedir. Bu araştırmaya göre Kentleşme ve metropolitenleşme süreci içinde İstanbul Metropoliten Kenti’nde nüfusun desantralizasyonuna bağlı olarak üretim ve ticaret alt merkezlerinin geliştiği, kentin tarihi Mırmırın Şişli-Mecidiyeköy-Levent-Maslak ulaşım aksı boyunca kentin kuzeyine doğru gelişerek kaymaya başladığı belirtilmektedir.



Şekil 2.7. M A'nın kuzeye doğru gelişimi, Kaynak: E İ NP Merkezi İş Alanı (M A) sektör arşivleri. Beşiktaş- Maslak Eksenini Hava Fotoğrafı, Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Arşivleri.

Büyük İstanbul Nazım Planı Bütçesi'nce (E İ NP) gerçekleştirilen tespit çalışmaları merkezin 1950, 70 ve 75 yıllarında yapısal görünümün önemli ölçüde farklılaştığını göstermektedir (Cengiz, 1995).

Berköz metropoliten alan içindeki mekansal farklılıkların azaltılmasının, ulaşım olanakları ve iletişim sistemlerinin geliştirilmesi ile sağlanmasının, İstanbul'un tarihi M A'sının giderek mekânsal yapı içindeki önemini kaybetmeye başlamasına neden olduğunu söyleyerek, bugün merkezde yer alan birçok faaliyet kolunun geleneksel

talep olan merkezî yeti n gi derek daha az öne mli ol du ğu nu ifade et mek te dir (Berköz, 1992).

Geliş en ile ti ş i m ve bili ş i m a ğ ı, ulusal öl çe k ten d ü n y a öl çe ğ i ne ge ni ş le y en bir pa za r ın ol u ş na s ı nı h ız la n d ı r m ı ş tır. B ü y ü k k e n t l e r bu ile ti ş i m a ğ ı i ç i n d e d ü ğ ü m n o k t a l a r ı ol u ş t u r u r l a r ve a v a n t a j l ı k o n u m d a d ı r l a r. Bu n e d e n l e, uluslararası ilişkilere gir mi ş fir m a l a r ın m e t r o p o l i t e n k e n t i n m e r k e z i n d e bir yer e d i n n e k i ç i n r e k a b e t e t m e l e r i ve u z m a n l a ş m ı ş ü r e t i c i h i z m e t i i l e y o ğ u n l a ş m a s ı k a ç ı m l ı m a z d ı r. Bu bağ l a m d a T ü r k i y e ’ d e, m e t r o p o l i t e n k e n t l e r i n i ş m e r k e z l e r i n d e b a z ı g e l i ş m e l e r g ö z l e n m e y e b a ş l a n m ı ş tır. G e n e l l i k l e M i A ’ n ı n g e l i ş m e y ö n ü n d e o l a n ve y e n i ile ti ş i m ve ul a ş ı m o l a n a k l a r ı n d a n y a r a r l a n a r a k g e l i ş e n bir ol ğ u, b ü y ü k s e r m a y e s a h i b i h o l d i n g l e r i n ve b a n k a l a r ı n g e n e l m ü d ü r l ü k l e r i n i n y e r a l d ı ğ ı ç o k k a t l ı b ü y ü k i ş m e r k e z l e r i n i n ve ‘ ‘ p l a z a ’ l a r ı n o r t a y a ç ı k m a s ı d ı r. Ö r n e ğ i n 1980 s o n r a s ı n d a İ s t a n b u l ’ d a, Ş i ş l i - M e c i d i y e k ö y m e r k e z i i ş a l a m ı n u z a n t ı s ı n d a, bu t ü r b ü y ü k i ş m e r k e z l e r i n i n t o p l a n d ı ğ ı b i r y e n i m e r k e z g e l i ş m e y e b a ş l a m ı ş tır (O s m a y, 1998).

B e ş i k t a ş M a s l a k E k s e n i ’ n d e b ü y ü k ş i r k e t l e r ve h o l d i n g l e r i n g e n e l m ü d ü r l ü k l e r i n i n y a n ı s ı r a o t e l l e r, e ğ l e n c e ve a l ı ş v e r i ş m e r k e z l e r i y e r a l m a k t a d ı r. E k s e n ’ d a y e r a l a n İ ş K u l e l e r i, M e t r o c i t y, S a b a n c ı C e n t e r, Y a p ı K r e d i P l a z a, L e v e n t P l a z a g i b i i ş m e r k e z l e r i e l e k t r o n i k t e k n o l o j i s i n i n ç e ş i t l i s i s t e m l e r i i l e d o n a t ı l m ı ş a k ı l l ı b i n a ö r n e k l e r i d i r.

P l a z a o l a r a k t a n ı m l a n a n ç o k k a t l ı i ş m e r k e z l e r i, e ğ l e n c e ve a l ı ş v e r i ş m e r k e z l e r i, o t e l l e r ve y e n i k o n u t k u l l a n ı m İ s t a n b u l ’ d a k ü r e s e l l e ş m e n i n m e k a n s a l e t k i l e r i n i o r t a y a k o y m a k t a d ı r. Bu t ü r m e k a n s a l l a ş m a l a r ı n y o ğ u n o l a r a k y e r a l d ı ğ ı B e ş i k t a ş - M a s l a k E k s e n i İ s t a n b u l ’ d a 1980 s o n r a s ı k e n t i n d e ğ i ş e n y ü z ü n ü y a n s ı t m a k t a d ı r.

3. BEŞİ KTAŞ- MASLAK EKSENİ' NDE MEKANSAL DEĞİŞİMİN DEĞERLENDİRİLMESİ

3.1. 1980 Öncesi Dönem

Beşiktaş- Maslak Eksenini'nin oluşum süreci 1940'lı yıllarla dayanmaktadır. Beşiktaş 1940'lı yıllara kadar İstanbul'un kır-kent iç içeliğini sürdüren bir sennittir. Mahalle aralarındaki bostanlar iç kesimlerde daha yoğunlaşmakta, İhlamur'un ötesini çiçek bahçeleri ve dutluklar kaplamaktadır. Yıldız Sarayı'nın arkalarından başlayarak bugün Levent ve Etiler kurulduğu yerler içinde olmak üzere geniş bir alan ise tam bir kırsaldır. Beşiktaş'ın çehresini değiştiren ilk girişimler Lutfi Kırdar'ın belediye başkanlığı döneminde (1938-1949) başlamıştır. Bu dönemde Dolmabahçe'den Rumelihisarı'na uzanan ve ilçeyi şehre bağlayan ana yol ile Zincirlikuyu- Beşiktaş yolu ve senninin iç kesimlerini ana yola bağlayan İhlamurdere Caddesinin niteliği yükseltilmiştir. Beşiktaş iskelesinin arkasında bulunan sokaklar istinmak edilerek Barbaros Meydanı açılmıştır (Akbayan, 1998).



Şekil 3.8 Barbaros Bulvarı 1950, Fotoğraf: Erhan İşören Arşivi

Boğaziçi'nde turizm merkezleri yaratma amacına yönelik olarak Dolma bahçe-Rumeli hisarı sahil yolu birkez daha genişletilmiştir. Zincirlikuyu-Büyükdere yolu İstinye ve Tarabya bağlantılarıyla bir bulvar olarak yeniden inşa edilmiştir. Bu yolun kent içindeki başlangıcı kabul edilen Barbaros Bulvarı, Beşiktaş'ta yaşam alanını ikiye bölerek Zincirlikuyu'ya bağlanmıştır.

Beşiktaş Mıslak Ekseni'nde konut yerleşimlerinin Beşiktaş, Levent ve batı kesiminde yer alan Gültepe ve Kağıthane semtlerinde yoğunlaştığını görülmektedir. Eksenin iki yakasında yer alan konut yerleşimlerini ikili bir yapı gösterdiğini söylemek mümkündür. İki yerleşkenin de aynı dönemde ortaya çıkışı ancak batı yakasında yer alan Gültepe ve Kağıthane semtlerinde değişimin plansız gerçekleştiğini görülmektedir. Buna karşılık Eksenin batı kesiminde yer alan Levent Bölgesi birinci, ikinci, üçüncü ve dördüncü mahallelerin bitirildiği 1960'lı yıllarda Cumhuriyet döneminin modern kent yaşamı için oluşturduğu birkaç örnekten biri haline gelmiştir.

Bölgedeki değişim 1950 ortalarında Levent'in batı kesiminde yer alan Gültepe semtinde gecekondulaşma ile birlikte başlamıştır. Yine aynı dönemde Etiler mahallesi kurulmuş, Nispetiye yolu düzenlenmiş ve güneyi yapılaşmaya açılmıştır.

Kent içinde yoğunluğun artması ile birlikte yükselen değer artışını ödeyemeyen orta ve özellikle büyük sanayi kuruluşları kentin ana giriş-çıkışı çevresindeki köy yada bağsız belediye alanlarına kaçmaya başlamıştır. Bu köy ve belediyeler kendi sınırları içinde arazi kullanım kararlarını verebilmekte, sanayi ve çevresinde hemen türeyen gecekondu yapılabilmektedir. Altyapı ve gelişme için geniş alanların oluşu da bu genişleme de önemli bir etken olmuştur. Kağıthane ve Büyük dere Caddesi arasındaki değişim bu şekilde gerçekleşmiştir (Şenyapılı, 1998). 1980 sonrası dönemde ise sanayinin bölgeden uzaklaşmasına rağmen bölgede plansız ve alt yapısız gelişim süreci devam etmiştir.

Bugünkü Levent semtinde Enlak Bankası toplu konut projeleri çerçevesinde Levent'in ilk kısım evleri 1950 'li yıllarda bitirilmiştir. Mimar Kemal Ahmet Aru'nun projelendirdiği 1. Levent gördüğü rağbet üzerine 2. ve 3. Levent'te yer alan konutlar biraz daha büyük ve villa tipine yakın olmakla birlikte yeşil dokunun ön planda tutulduğu küçük bahçeler içinde tek veya iki katlı olarak planlanmıştır.

Levent Konutları yapıldığı dönemde orta gelir grubu hedeflenerek planlanmış ve uzun bir dönem orta sınıf ailelere namlara ev sahipliği yapmıştır. Bu yıllarda kentin dışında sayılan Levent'in yakın çevresinde başka yerleşim yoktu ve ulaşım Taksim ve Beşiktaş'a seyrekleseferler yapan otobüslerle sağanırdı. Ayazağa'ya doğru koruluk olduğundan 1954 kışığıbi soğuk geçen kışlarda Levent'in üstüne kurulduğu tepelere kurtlarınerdi. Beşiktaş- Mıslak Ekseni'ne bağlanan Nispeti'ye caddesi Levent'i güneyden sınırlayan toprak bir kır yoluıdu. Levent'in doğusunda yer alan Etiler seminine kadar yine kırık alanlar uzanırdı (Baydar, 1998).

1970 li yıllarda Beşiktaş- Mıslak Ekseni'nde çevre nüfusu artmış gecekondulu ve lüks site mahalleleri ile ikili bir yapının yaşandığı bir semt olmuştur.

1970'lerde İstanbul'a damgasını vuran en önemli olgu Boğaziçi Köprüsüdür. Rumeli yakasındaki ayağı Ortaköy'de bulunan ve Balırmıcu, Zincirlikuyu bağlantılarıyla semtin içine giren çevre yoluyla Boğaziçi Köprüsü tüm İstanbul'u olduğu gibi Beşiktaş'ı da etkilemiştir. Başlangıçta uzak mesafelere hızla ulaşma olanağı sağlayan köprü ve yollar kent çevresinde yeni iskan alanları yarattığı ve motortlu araç trafiğini arttırdığı gibi Beşiktaş'ta da bu bakımdan talep yaratmıştır. Bu baskının sonucu olarak Ortaköy içleri, Balırmıcu, Gayrettepe-Fulya arası, Ortaköy- Rumelihisarı kıyı bandının arkasında yer alan korular ve tepeler hızla iskana açılmıştır. Büyük ölçüde yeşil alan kaybıyla sonuçlanan bu gelişmelerden sonra 1988'de hizmete giren Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yolu (TEM) da Beşiktaş Sarıyer sınırından geçmiş ve Leventteki bağlantı yoluyla Beşiktaş'ın içine girmiştir (Akbayar, 1998).

1970 sonrası MİA'nın yayılma alanlarından biri de Beşiktaş- Mıslak Ekseni olmuştur. Eksen, sanayinin merkezden kopuşuna örnek gösterilebilecek bir nitelik taşımaktadır. 1/5000 ölçekli "İstanbul Sanayi Sahaları İnşaat Planı" ile 29.04.1966 senesinde sanayi işlevine ayrılmıştır. Ancak hizmetler sektöründeki gelişimsanayi işlev alanlarının merkezden uzaklaşmasına neden olmuştur.

Kırsal göç, İstanbul ticaretinde kırsal sermaye yatırım yapmasını teşvik etmiş, bu da 1960'lardan sonra kent merkezindeki büro alanı talebini artırmıştır. 1970'lerle başlayarak bazı ticari firmaların uluslararası düzeye erişmesiyle modern büro binalarına talep artmış ve Tarihi Yarımadadaki niteliği düşük eski yapılar bu talebi karşılayamamıştır. Büro endüstrisindeki bu yüksek büyüme oranının sonucu olarak, özellikle İstanbul'un geleneksel merkezindeki boş arazilerin azlığı ve tarihi doku

karakteristikleri, yeni yapılacak büro binalarının büyüklüğünün sınırlandırılması na neden olmuştur (Dökmeçi ve diğ. , 1993).

3.1.1. Mekanal Değişimin Bina Örnekleriyle İncelenmesi

1980 öncesi özellikle Zincirlikuyu ve Mıslak bölgelerinde büyük ölçekli üretim ve yönetimi birimleri birlikt e yer aldığı nı gör mekteyiz. Genellikle Yönetim Binaları arsaları nın Büyükdere Caddesi'ne bakan cephelerine doğru yönlendirilmişlerdir. Arsaların dar uzun şekilde konumlanıyor oluş u binaların planlamasında önemli bir etken olmuştur. Bu biçimde arsaya yerleşen sanayi yapılarına örnek olarak Doğan Tekeli ve Sami Sisa'nın projelendirdiği, 1964 yılında Neyir Tekstil Fabrikası, 1966 yılında Apa Ofset Basımevi Binası, 1973 yılında Aydın Boysan'ın projelendirdiği Eczacıbaşı İlaç Sanayi Fabrika Binası, benzer şekilde Roche ilaç fabrikası ve Philips Fabrikaları gösterilebilir. Bina Yapım teknolojisi olarak geleneksel sistemlerin kullanıldığını gör mekteyiz.

Neyir Trikotaj ve Konfeksiyon Fabrikası, Yapım Yılı: 1963-64, Mimarlar: Doğan Tekeli, Sami Sisa.

Bina kısa kenarı caddeye bakan dikdörtgen biçimli bir arsa üzerinde konumlanmaktadır. Bina üçüncü boyutta birbirinin üzerine çıkma yapan üç kat halinde tasarlanmıştır. İdari bina cadde tarafında yer almaktadır idari birimlerin arkasında i malat, depo sosyal tesis gibi diğer işlev alanları planlanmıştır.

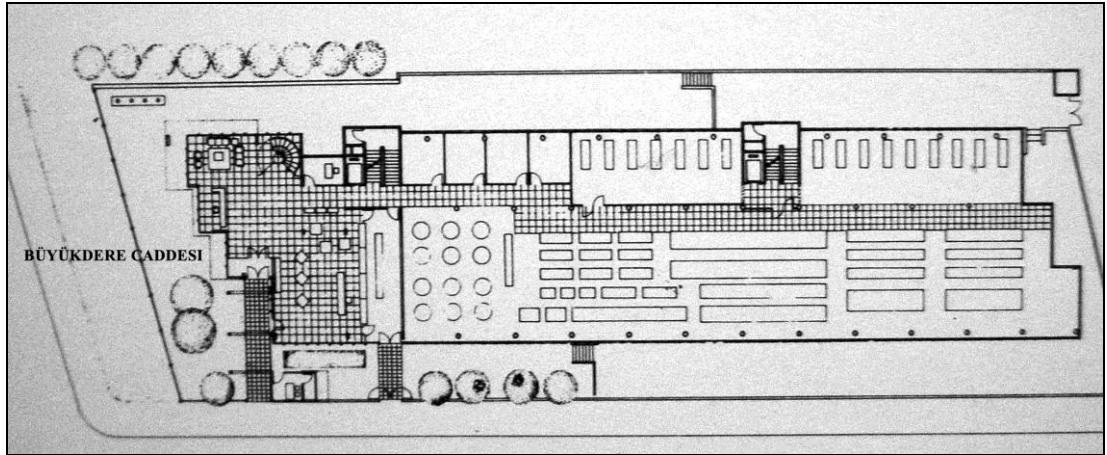
Mimar Doğan Tekeli binanın yapıldığı dönemde 9.5 m'lik bir gabari zorunlu kılındığından binanın ancak üç katlı yapılabildiğini söylemiştir. Tekeli tek bir kitleden oyularak biçimlendirilmiş izlenimi veren heykelsi bir yapıya ulaşmaya çalıştıklarını anlatmıştır. Günümüzde Eki nciler Hol di ngi tarafından kullanılan binanın cephe kaplamasının değiştirildiği görülmektedir.

Tekeli ile yapılan söyleşide Beşiktaş- Mıslak Eksen i'nin gelişimi ile ilgili olarak Zincirlikuyu ve Bal mumcu ci varında başlayan değişimin Mıslak'a kadar uzanabileceğini kendisinin göremediğini ancak Neyir binasının sahibi Musevi bir tüccar olan Neyir'in “ Burası bankalar caddesi olacak beyler göreceksiniz” şeklinde öngör üde bulunduğunu anlatmıştır. (Tekeli, 2003)



Şekil 3.1. Neyir Trikotaj ve Konfeksiyon Fabrikası, 1963-64, (Tekeli, Sısa, 1994)

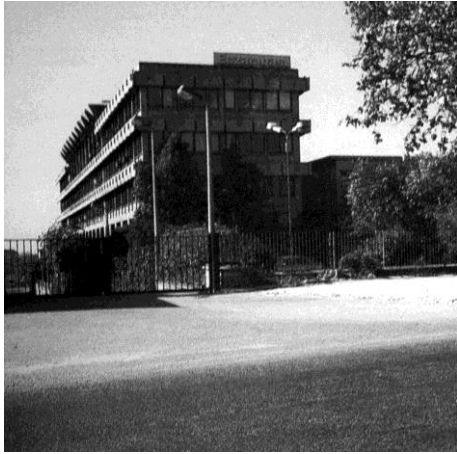
Şekil 3.2 Neyir Trikotaj ve Konfeksiyon Fabrikası (Eki nciler B nası) Fotoğraf: Korhan Torcu, 2003.



Şekil 3.3. Neyir B nası Zemin Kat Planı, 1963-64, (Tekeli ve Sısa, 1994)

Eczacıbaşı İlaç Sanayi Tesisleri, Yapım Yılı: 1972-73, Mimar, Aydın Boysan

Eczacıbaşı ilaç sanayi nin arsayı seçme nedenlerinden ilki hazırda bir arsasının bulunması diğ er neden ise bölgede yer alan diğ er ilaç fabrikalarının varlığıdır. Beş katlı olmasına rağmen bina uzunluğunun 100 metre olması alçak bir bina görünümünü kazanmasına neden olmuştur (Dilgeroğlu, 1993).



yönlendirildiğini ve arka planda fabrika, depo ve spor sahalarının planlandığını görülmektedir.

Eksende yer alan fabrika binalarının bir bölümü 1980 sonrası dönemde yıkılmıştır. Örneğin Eczacıbaşı İlaç Fabrikası ve Philips Fabrikaları 1990 sonrasında yerlerini ofis, konut, alışveriş işlevlerini barındıran Eczacıbaşı Kanyon ve Metro-city gibi büyük ölçekli projelere bırakmıştır.

Beşiktaş Mıslak Ekseninde yer alan ilk yüksek yapı örneği, Zincirlikuyu'da bulunan Mimar Mehmet Konuralp'in projelendirdiği Karayolları binasıdır. Bu bina 1975 yılında Türkiye'nin en yüksek binası olma niteliğini taşımaktaydı. "Görünebilirlik özelliği ağırlık kazanan Müdürlük Binası'nın oturduğu arsaman stratejik önemi nedeniyle buraya çevreyi etkileyebilecek nitelikte bir bina yapılmak istenmiş ve yapılmıştır"(Dülgeroğlu 1993, s. 96).



Şekil 3.8. Karayolları Binası, Fotoğraf: Korhan Torcu, 2002

Eksen'de sonradan planlanan binalar için önemli etkenlerden biri görünebilir olma özelliğidir. Bundan dolayı Karayolları Binası'nın diğer binalar için bir örnek oluşturduğu söylenebilir.

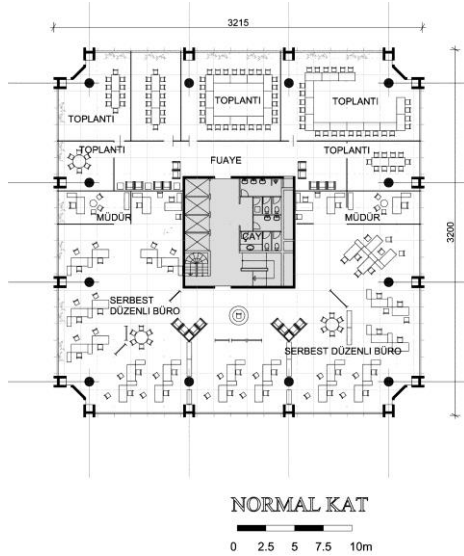
1975 yılında yapılan Karayolları Binası ile birlikte Beşiktaş-Mıslak Ekseninde çok katlı binaların yapılmasına başlandığı gözlenmektedir. Bu binalara örnek olarak Mimar Yaşar Marulyalı ve Mimar Levent Aksüt'ün projelendirdiği Bal mumu'da Cami Han Binası (1976) Mimar Doğan Tekeli ve Mimar Sami Sisa'nın

projelendirildiği Zincirlikuyu’da ofis binası (1976-79) birbirlerini izleyen yıllarda yapılmıştır.

Türkiye’de binateknolojisinin gelişimsürecine değinen Marulyalı Türkiye’nin yeni malzemelerle 1975 sonrası tanıştığını belirtmektedir. Bu dönemde müşterilerinin daha çok Bayındırlık Bakanlığı olduğunu ve Bayındırlık’nda geleneksel malzeme kullanmasında ısrarcı olduğunu çünkü maliyetlerin artmasından endişe duyulduğunu söylemektedir. O zamana kadar projelerinde teras çatı yapmadıklarını, cephelerde ısı izolasyonu kullanmadıklarını izolasyon malzemelerinin yetersiz olduğunu söyleyen Marulyalı, 1970-1980 arası yapımteknolojisinin geliştiğini ancak asıl gelişmenin 1980 sonrası olduğunu belirtmektedir.

Bu binaların yapı teknolojisi olarak önceki örneklerden farklılıklar gösterdiğini görüyoruz. Karayolları ve Cam Han Binası’nda Cephe sistemleri alüminyum doğramalı düp yüzeylerde ısıcam kullanılmıştır.

Cam Han, Yapım Yılı: 1976, Mimarlar: Yaşar Marulyalı, Levent Aksüt



Şekil 9. Cam Han Binası (1976), Normal Kat planı



Şekil 3.10. Barbaros Bulvarı’ndan görünüş, Umo arşivi.

Cam Han Beşiktaş, Balırmınu’da yer almaktadır. Beşiktaş- Mıslak Ekseni’nin değişimi üzerine Mimar Yaşar Marulyalı ile yapılan söyleşide, Cam Han Binası’nın projelendirme süreciyle ilgili olarak bilgi alınmıştır. Bir İş Bankası ortaklığı olan Şişecamşirketi yönetim birimlerini birarada toplamak üzere yarışma projesi açmış ve bu sürecin sonunda Cam Han Binası inşa edilmiştir. Marulyalı Şişecam

yöneticilerini binanın yarısını kullanmak yarısını da kiraya vermeyi düşündüklerini ancak işletmenin büyümesi ile birlikte binanın tamamının kullanılmaya başlandığını ve 1990'lı yılların ortalarına gelindiğinde işletmenin genişlemesine koşut olarak Levent'te İş kul eleri'ne taşındıklarını söylemiştir.

Binanın bütün katlarında açık büro sistemi benimsenmiş olup, yapının dış etkenlere karşı korunmasında "lamex" ısıcam parapetlerde cam arkasında poliüretan ve alüminyumlevha kullanılmıştır.

Marulyalı Cam Han Binası'nda ortaya çıkan sorunların başında kat yüksekliklerinin i nar durumu yüzünden 3 metretutulması olduğunu ve bu yüzden merkezde yer alan çekirdek çevresindeki koridoru kullanmak suretiyle asma tavan kullanmadan iklimlendirmeyi sağladıklarını söylemiştir.

Zincirlikuyu'da Ofis Binası, Yapım Yılı: 1976-1979, Mimarlar: Doğan Tekeli, Sani Sisa.

Zincirlikuyu kavşağı'nda yer alan ofis binası tümü kiralık ofis binası olmak üzere planlanmıştır. Tekeli bölge için geçerli i nar kurallarının zeminde daha küçük, üst katlarda çıkmalarla genişleyen bir yapı çözümüne izin verdiğini bununla taşıyıcı kolonlarını çerde kalmasına neden olduğu için büro kullanımında esnekliği yok ettiğini söylemektedir. Bu yüzden katlarda cepheye alınan kolonlar zemin katta kuvvetli konsollarla taşınarak iç mekanda esnek bir çözüme gidilmiştir.



Şekil 3.11. Zincirlikuyu'da Ofis Binası, 1976-1979, (Tekeli ve Sisa, 1994)

Cam Han binasına benzer şekilde ana binanın çekirdeği ortada çözülmüş böylece bina derinliğine göre ışksız kalacak orta bölümlerin ışık alması sağlanmıştır. Mekanik sistemin çözümü de Cam Han binası ile benzerlik göstermektedir. Islak hacimler ve ortadaki koridor tavanı basılabilecekliktir ve bu bölgeden sağlanmıştır.

4.2 1980 Sonrası Dönem

1980 sonrası dönemde Büyükdere Caddesi, İstanbul Metropolitlen alan içinde en önemli Merkezi İş Alanı yapılaşmalarından biri olmuştur. Bu Eksen MİA olarak İstanbul'un Taksim Şişli, Mecidiyeköy, Esentepe, Zincirlikuyu, Levent, Maslak gibi noktasal merkezlerini birleştirir. Aynı zamanda köprü bağlantıları vasıtasıyla Altunizade, ve Kavacak gibi alt merkezlere kadar uzanmaktadır. Büyükdere Caddesinin bu önemi, Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet boğaz köprü bağlantıları, E5 ve TEM gibi çevre yolları ile tüm Metropolitlen alanda etkisini hissettirmektedir.

İstanbul'da bulunan Ticari Bankaların %30'unun genel merkezlerini (Esentepe'ye doğru genişletirsek bu oran %60'a çıkmaktadır), İstanbul borsasını, çok sayıda borsa aracı kurum merkezini, Mecidiyeköy'den başlamak üzere özellikle bu eksene yönelme eğilimi gösteren kiralama şirketlerinin %50'sini, kredi şirketlerinin %46'sını, yine Mecidiyeköy'den başlamak üzere yatırım bankalarının %38.4'ünü, büyük reklam şirketlerinin %30'unu ve Türkiye'nin en önde gelen holdinglerinin genel merkezlerini bünyesinde toplamaktadır (Hacısalıoğlu, 2000).

Tablo 3.1. İstanbul'da Banka Genel Müdürlüklerinin Bölgelere Göre Dağılımı, (Gengiz, 1995)

BÖLGE	BANKASAYISI*	%
Levent- Etiler- Şişli- Mecidiyeköy- Esentepe	31	46
Tepebaşı- Taksim	8	12
Karaköy	3	4
Kabataş- Beşiktaş	5	7
Maslak	2	3
Büyükdere Caddesi	19	28
Toplam	68	100
* Merkez Bankası hariç		
Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği, 1996		

Bu kuruluşların yeni merkeze taşındıkları yıllara ve geldikleri yerlere bakıldığında %59'unun Büyükdere Caddesi'ne taşındığı, %27'sinin ise bu aks üzerinde yeni kurulduğu görülmektedir. Bir önceki adreslerinden, bu kuruluşların genel müdürlüklerinin %29'unun kentin geleneksel merkezi olan Eminönü- Karaköy'de, %

64'ünün Beyoğlu, Taksim, Şişli, Beşiktaş çevresinde oldukları anlaşılmaktadır. Büyükdere Caddesi'ne taşınma için gösterilen en önemli neden, daha geniş bir alan gereksinimine, daha iyi alt yapı ve ulaşılabilirliktir (Cengiz, 1995).

Tablo 3.2 İstanbul'da Büyükdere Caddesi aksında 1980 Sonrası Gelişen Kuruluşların Dağılımı

KURULUŞLAR	SAYI	%
Kamu Kuruluşları	3	3
Bankalar-Finans Kurumları	33	37
Sanayi Kuruluşları (Yerli ve Yabancı) Genel Mtd.	26	28
Oteller, Kültür ve Ticaret Merkezleri	22	24
Sigorta Şirketleri	3	3
Hastane-Okul	4	4
Fabrika	1	1
Toplam	92	100
Kaynak: H. Cengiz, 1995		

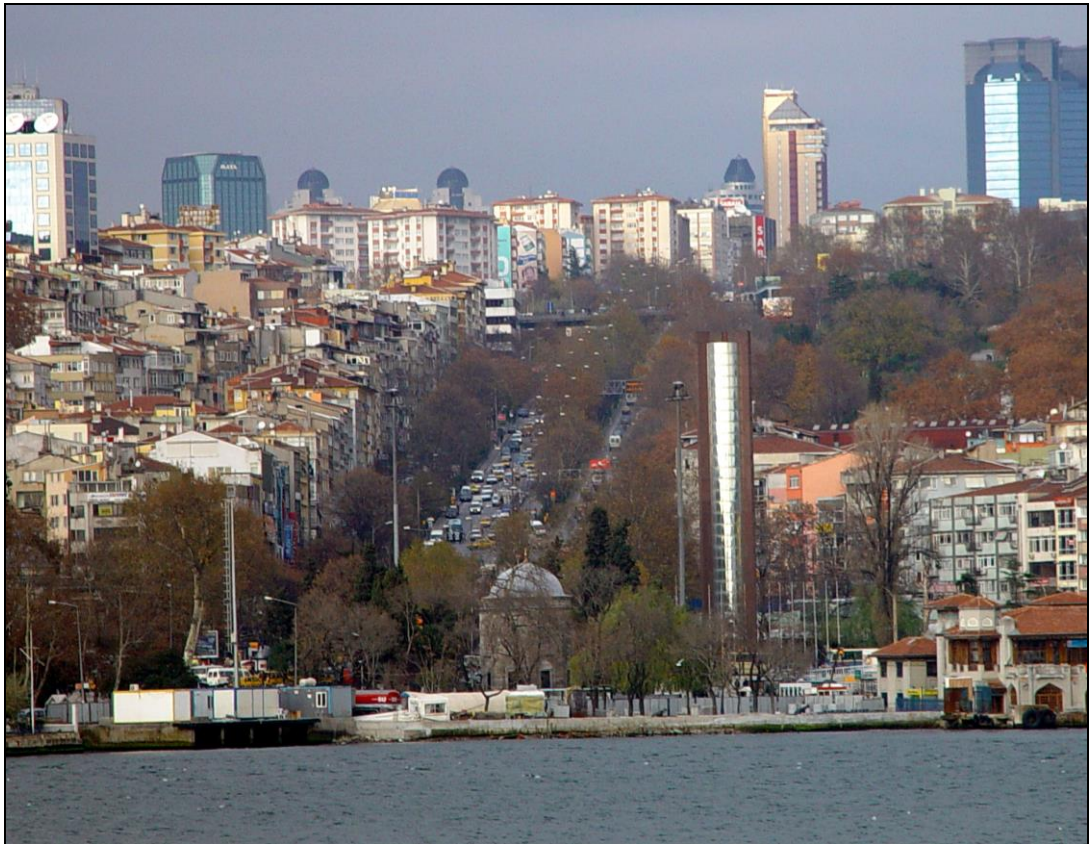
Son on yıllık süreçte Beşiktaş- Mıslak Ekseninin yeni finans merkezi olması yönünde iş çevrelerinde ortak kamu oluşmuş yatırımlar bu bölgeye doğru yönlendirilmiştir. Günümüzde Beşiktaş- Mıslak Eksenini daha çok finans ağırlıklı hizmet birimlerinin ve büyük şirketlerin genel merkezlerinin yoğunlaştığı bir ticari yapılaşma alanına dönüşmüştür. Bölgedeki ticari gelişimle birlikte Beşiktaş Mıslak Eksenini Türkiye'nin ekonomik hayatına yön veren şirket ve holdinglerin genel merkezlerini barındıran yeni MİA olmuştur. Yakın gelecekte tamamlanacak olan İstanbul Kongre Merkezi de finans sektörü için bölgenin değerini arttıran başka bir etkidir.

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nın 1995 yılının Mayıs ayında İstinye sınırlarına taşınması İMKB'ye yakın bir mesafede bulunmak isteyen, banka-finance sektörünün Zincirlikuyu- Mıslak hattına taşınmasını hızlandıran ve bu hattaki iş merkezlerine olan talebi artıran bir etkidir.

İstanbul Ticaret Odasının yapmış olduğu araştırmada bu Eksen üzerinde fiziki yapılaşmanın yalnızca finans sektörü ağırlıklı olduğu ve planlı bir yapılanma gerektiği vurgulanmaktadır. Finans kesimi ilişkili diğer hizmet sektörlerinin iletişimi, haberleşme, ticaret ve ulaştırma-taşımacılık ile ilgili fiziki yapılanmada (yerli, bölgesel, uluslararası kurumlar) aynı bölge içinde yer alması gerektiği araştırmada belirtilmiştir. Aynı araştırmada şehrin içinde dağınık halde bulunan bölgesel ve uluslararası nitelikli yerli ve yabancı ticaret kurumlarının her türlü hizmetleri de içinde barındıran uluslararası ticaret merkezlerinde toplanmasının gerekli olduğu söylenmektedir (Uzunoglu ve diğ., 2000).



Şekil 3.11. Barbaros Bulvarı 1950, Fotoğraf: Erhan İşözen Arşivi'nden



Şekil 3.12. Barbaros Bulvarı 2003, Fotoğraf: Korhan Torcu, 2003

İstanbul'un Bölgesel Finans Merkezi olarak yeniden yapılandırılma sürecinde, finans kesiminin içerdiği tüm kurumlar, piyasalar, düzenli borsalar, finansal aracı kurumlarının fiziki olarak aynı bölge içinde yer almasının önemi Beşiktaş Mıslak Ekseni'nin oluşumunda önemli bir etkidir. Şirketlerin diğer iş kollarıyla yakın olma ve aynı eksende yer alma arzusu, aynı bölge içinde yer alarak çekim merkezi haline gelmek, ortak servis bölgelerinden yararlanmak, vitrin oluşturmak, ulaşım kolaylığı, gibi nedenlere dayandırılabilir.

3.2.1. Beşiktaş- Mıslak Ekseni nde Yüksek Binaları Oluşturan Etkenler

Beşiktaş- Mıslak Ekseni'nde yaşanan mekansal değişimi daha belirgin hale getiren Eksen'deki yüksek yapılaşma olgusu olmuştur. Büyük işletmelerin yönetimi merkezlerini sanayi den boşalan arsalara yerleşmesi oldukça değerli olan bu arsaları akılcı biçimde kullanma gereksinimini ortaya çıkarmıştır. Düşeyde yükselmenin proje ölçeğinde getirmiş olduğu artı değer yüksek yapı oluşumunda önemli bir etken olmuştur.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 15.7.1978 onaylı Boğaziçi geri görünüm ve etkilenme bölgeleri, 1/5000 ölçekli Nazımî Nâz Plan revizyonu plan notunda bu bölgede yapılacak olan ticaret fonksiyonuna yönelik binalara ilişkin yapı mesasları belirtilmiştir. İş alanı olarak tanımlanan bu alanlar, kamu ve özel sektöre ait genel idare binalarının yer alacağı alanlar olarak tanımlanmaktadır.

3290 sayılı yasaya göre, 1/1000 ölçekli ve 7.4.1987 tarihli Şişli Belediye meclisince onaylı Büyükdere Caddesi Islahî nâz Planı'nda bu alan ticaret fonksiyonuna ayrılmış ve parsellere en küçük parsel büyüklüğü 1200 m² olmak üzere KAKS= 4.5 inşaat emsali verilmiş, yükseklik serbest bırakılmıştır. Daha sonra Bayındırlık ve iskân Bakanlığı, Uygulama Daire Başkanlığı, bu bölgedeki fonksiyon değişiminin Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmasının zorunlu olduğunu bildirmiş ve yapılmış Islahî nâz Planları iptal edilmiştir. Bölge üzerinde, en küçük parsel alanı 2000 m² olmak kaydıyla en küçük TAKS=0.35, en büyük TAKS=0.50, KAKS 3 olmak üzere ticaret fonksiyonu verilmiş ve bu plan tasdik edilmiştir. Beşiktaş- Levent Bölgesi 13.9.1989 tarih 20281 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan 13.9.1989 tarih 89/14499 sayılı kararnameye ek olan "9. GRUP TURİZM VE MERKEZLERİ"ne dahil edilmiştir. Bu alan 5.3.1990 tarih 20452 sayılı Resmî Gazetede verilen ekli kroki ile genişletilmiştir (Çetiner, 1992).

İstanbul kentinin merkezinin yenilenmesine dönük talepler, çok da yeni talepler değildir. Bu konu 1970'lerden bu yana kent yerel politikasını zorlamakta olan bir konudur. Ancak yerel yönetimin yapısal özellikleri bu tür taleplerin yerel düzeyde karşılanması büyük ölçüde engellemektedir. Büyük sermayenin bu tür taleplerini yerel düzeyde açıkça ifade etme ve gerçekleştirme olanaklarının ve alışkanlıklarının olmayışı Ankara-İstanbul trafiğini artıran önemli etkenlerden biridir. Diğer taraftan bu grubun homojen ve örgütlü olmayışı da her talep sahibinin Ankara'da farklı kamusal ya da siyasal partner aranmalarına neden olmaktadır (Köksal, 1993).

Tekil i mar adaları için çıkarılan Turizm alanı kararları ile Beşiktaş- Mıslak Ekseninde yüksek binaların sayılarında hızlı bir artış olmuş, kentin önemli merkezleri bakanlığa bağlanarak çevre belediyelerin etkinliği azaltılmıştır. “Turizm Bölgesi” ilan edilerek bakanlığa bağlanan yerlere verilen yükseklik hakkı yanyana bulunan parseller arasında bile görülen dengesiz durumlara neden olmuştur. Eksen'de kentsel mekan kullanımda kent hukukunu zorlayarak ve yerel düzeyde alınmamış tekil bina kararından, büyük altyapı kararlarına kadar-somut etkilerini gözlemlemek mümkün olmaktadır.

“Turizm ve iş merkezi” tanımlaması altında küreselleşen finansal sermayenin yönetimi birilerinin konumlandığı yüksek ofis yapıları Beşiktaş- Mıslak Ekseninde yükselerek silüetteki yerlerini almışlardır..



Şekil 3.13. Beşiktaş- Mıslak Eksenine, Fotoğraf, Korhan Torcu, 2003.

1980'lerden sonra ekonomik dışa açılma politikalarına koşut olarak büyüyen iş hacmi, turizm alanındaki gelişmeler ve bölgenin finans merkezi olması yolunda geçirdiği değişim Batı'daki benzerleri ile aynı nitelikte binalara olan gereksinimi ortaya çıkarmıştır.

Büyük işletmelerin arsaları daha verimli kullanabilmeye isteği kadar şirketlerin genişleyen personeli ve değişik semtlere yayılan birilerini aynı kabuk içindeki büyük bir binada toplamaya istekleri ve çeşitli açılardan düşey gelişme modelini yataya göre daha uygun görmeleri de önemli bir etkidir (Ayıran, 1992).

Dülgeroğlu, kent merkezinde boş arsa kalınması sonucunda özellikle büyük işletmelerin şehrin çevresindeki büyük boş alanlarda büro binaları yaparak kent merkezini adeta kendi kurdukları kampluslere taşıdıklarını söylemekte ve Yapı Kredi Plaza ile Sabancı Center bu önermeye örnek olarak göstermektedir. Sabancı Center yeni bir bina grubu olup içinde kent merkezine özgü pek çok işlev, sinema, mağaza, dükkân, spor salonları, kütüphane ve sağlık tesisleri barındırmaktadır. Yapı Kredi Plaza Büyükdere Caddesi'nde bu geleneği başlatmış ve sosyal tesisleri olan büro yapıları kent merkezi dışında bulunan ve merkezin getirdiği sorunlardan uzaklaşan bir çalışma ortamı geleneğini yaratmada öncülük etmiştir (Dülgeroğlu, 1993).

“Geçmişte mimari ile iletilmek istenen mesaj, o ürün çerçevesindeki sınırlı sayıda insana ulaşabiliyordu. Günümüzde iletişim imkanlarını, bu çerçevede diğer medyaların gelişmesi, ulaşımdaki ilerlemeler, iletilmek istenen mesajı çok daha geniş kitlelere ulaştırmaktadır. Radyo televizyon basın gibi bilinen yaygın medyalarla birlikte, mimari detaylarla ilişkisinin önem ve etkinliği açısından organizasyonların topluma iletmek istedikleri mesajlar için bir medya özelliğindedir. Yüksek Binalar organizasyonlar için bir reklam aracı (medya) olma konusunda gerekli nitelikleri öteden beri taşımaktadır” (Ayıran, 1989, s. 47).

1980 sonrasında yüksek binalarda reklam prestij, orijinallik için gerekli bedeli harcamaktan çekinmeyen işverenin isteklerinin bulunduğu şanslı bir noktada bulunulmaktadır. Bu şans, tasarımcılar tarafından değerlendirilmeye açıktır (Ayıran, 1992).

Örneğin Haluk Tümay Yapı Kredi binası (1985-1990), Sabancı binası (1988-1993), Demirbank binası (1999) yapım süreçlerinde, Çukurova Grubu, Sabancı ve Gıngıllıoğlu Holding gibi Türkiye'nin en büyük sermaye grupları ile çalıştıklarını bu durumun tasarlamış olduğu binalarda şirketlerin gücünü binalarında gösterme arzusunun mimari tasarım etkilendiğini söylemektedir. Tümay Eksen'deki binaların mal sahipleri ve mimari ofisler için de bir vitrin olduğunu söyleyerek Sabancı Holding'in patronu Sakıp Sabancı'nın kendisine “Nerde bizim Fındıklı'daki yerimiz

nerde Sabancı Center binası, Japon sermayedar Sabancı Binası'nı gördüğü zaman işe %50 avantajlı giriyorum' dediğini aktarmaktadır (Tümay, 2003).

3.2.2 Karın kullanımdurumu

Beşiktaş- Mıslak Ekseni'nde çok katlı büro binalarının yoğun olarak yer alması Ekseni'nin çalışma saatleri dışında canlılığını yitirmesine neden olmuş bu yüzden bu tür binalara yeni fonksiyonların katılması gerekmektedir. Karın Kullanım projeleri alışveriş, ofis, ticaret, konut, otel, eğlence ve kültürel kullanımlara bir arada toplayabildiklerinden bu tür projelerin ortaya çıkışı kamusal karın yönelik çeşitli yararları bir arada gerçekleştirilmesini sağlamaktadır.

- “Eski nişin kuralları yüzünden bugün kentlerde ortaya çıkan monotonluk yerine ilgi çekici etkiler ve sembolik değerler yaratılması;
- Muhtelif sosyal grupların bir araya gelip kaynaştırılması;
- Arsa ile üzerinde yapılacak binaların değerleri arasında uygun oranlar kurularak maliyette arsa payının düşürülmesi ve böylece bina kalitesinin daha ucuza sağlanması;
- Az kârlı, kârsız ve hatta sosyal konut kültür ve spor tesisleri gibi ekonomik destek gerektiren konulara bir işletme içinde yer vererek, ortalama bir kârla birlikte sosyal amaçların da gerçekleştirilmesi;
- İşletme, bakım onarımları hizmetlerinin düzenlenmesi;
- Otopark ihtiyacının yer altında karşılanması,
- Değişik mevsimlerde günün farklı saatlerinde canlılık temini, özellikle de geceleri “hayalet kent” etkisinin olmasını”

karın kullanımları ile sağlanabilecek yararlar arasındadır (Öke, 1989, s. 41).

Bölgede bu tür bir kullanımın gelişmesinde otomobil sahipliğinin yanında, ulaşım sistemine yeni eklenen metro hattının kullanılmaya başlanmasıdır. 2000 yılından itibaren 4. Levent ve Taksimarasıda hizmet vermeye başlayan metro bağlantısının yakın gelecekte Mıslak bölgesine kadar ulaşması planlanmaktadır. Metronun yaratacağı olumlu etkilerin şehrin bu bölgesinde ulaşımı kolaylaştıracağı düşünülmektedir.

Bölgede Metro hattı üzerinde planlanan alışveriş ve iş merkezleri de metro hattının geçeceği bölgelere ilişkin olarak beklentilerin arttığını göstermektedir. Bu tür oluşumlara; Levent bölgesinde yer alan 2003 senesinde hizmete giren Metrocity Binası, Yapı Kredi ortaklığına ait Levent Çarşı binası, Eczacıbaşı İş Bankası ortaklığında yapılan İstanbul Kanyon projesi ve Maslak Bölgesinde düşünülen Hattat Holding'e ait Maslak Teras projeleri örnek gösterilebilir.

3.2.3. Mekan sal Değişini n B na rnekl eri yle İncelenmesi

3.2.3.1. Ofis kullan m

elen Değerleme şirketinin yapmış olduğu bir araştırma ya göre Beşiktaş Mıslak Ekseni’nde yer alan ofis binaları için üç sınıftan bahsetmek mümkündür. Bunlar A, B ve C tipi ofislerdir. A tipi de kendi içerisinde farklı bölümlenerek ‘‘Trophy Building’’, ‘‘Ofis Park’’, gibi farklı sınıflara ayrılabilir.

Tablo 3.3. de, küçük işletmelerin kullandığı B sınıfı ofislerin A sınıfı ofislerle farklılıklarına yer verilmiştir.

Tablo 3.3 A ve B sınıfı ofisler arasında ki belirleyici farklılıklar.

A Sınıfı Ofis	B Sınıfı Ofis
G ydr me Cephe	Prekast Cephe
İklimlendirme sistemi HVAC (ithal)	Fan Coil (Yerli) ısıtma -soğutma (camaşıyor)
Ortak Mahallelerde bitim malzemesi granit benzeri	Ortak Mahallelerde bitim malzemesi orta kalite ve yerli
1. sınıf asansör kalitesi ve B sınıfı ofisten adet olarak 1 fazla sayıda (hızlı asansör)	Yerli Asansör
Yükseltilmiş döşeme (terdihe bağlı)	Yükseltilmiş döşeme yok
Asma tavan var, tavan yksekl iç 3.5-4 m	Asma tavan yok, tavan basık
Havalandırma ana kanalları tamamlanmış	Yok
Gverlik sistemleri ileri teknoloji	Vasat düzeyde gverlik
Jeneratör	Jeneratör
Ofisler 40 metrekare/ 1 adet	Ofisler 60 metrekare/ 1 adet
Kat başına depo alan tahsis her ofisiğin 15 metrekare	Kat başına depo alan tahsis yok
Her birine müstakil mutfak ve WC	Kat başına mutfak ve WC

C sınıfı ofisler genel de konut olarak yapılmış, ancak çevredeki değişim sonuc u işlev değiştirmiş binalar olarak tanımlanabilir. rneği n Beşiktaş- Mıslak Ekseni’nde Levent evlerini n büyük bir bölümü ofis olarak kullanılmaktadır.

A Sınıfı Ofisler

Büyük lekli işletmelerin tercih ettiği A sınıfı ofisler yüksek kalitede mekanlar sunarlar. Beşiktaş Mıslak Ekseni üzerinde yer alan ofis binalarının he men hepsi A sınıfı ofis tamına uymaktadır. A sınıfı ofis binaları içinde de bir gruplama yapılabilir. Eksende yer alan ofislerin bir bölümü A sınıfı olsalar da konumlarından dolayı B sınıfı özellik gösterirler.

“Trophy Building”

Genellikle yerleri ve mimari özellikleriyle diğer ofis binalarından ayrılırlar, prestij binası olarak da tanımlanabilirler. Beşiktaş Mıslak Ekseninde Sabancı Center, İş Bankası Genel Müdürlük Binası, Tekfen Tower, Metro City Binaları, inşaatı devam eden İstanbul Kanyon Projesi ve Levent’te yapılması düşünülen Merkez Bankası Binası gerek yerleri, gerekse mimari özellikleriyle Trophy Buildingtanıma uyan ofis yerleşmeleridir.

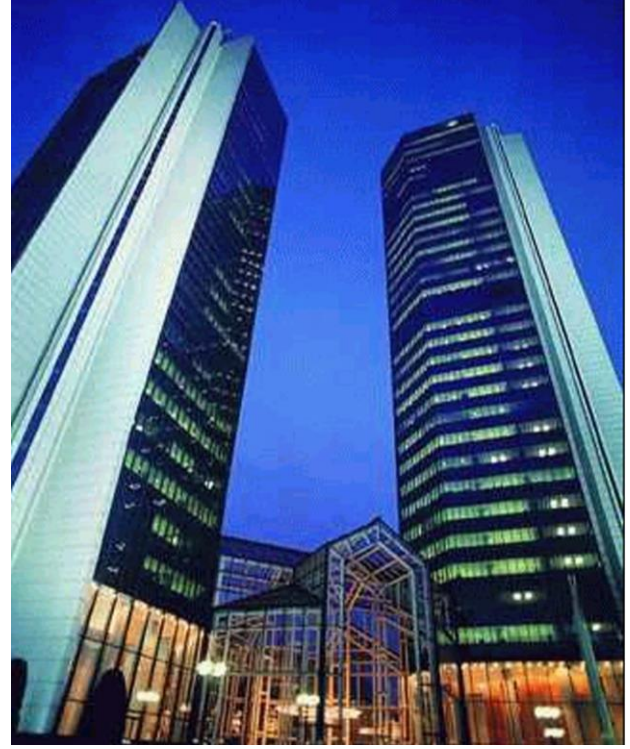
Sabancı Center, Yapı mYılı: 1993, Mimarlar: Haluk Tümay, Ayhan Böke.

Tablo 3.4 Sabancı Center Binası’nın genel özellikleri

Sabancı Center Binası	
Mimar:	Haluk Tümay,
	Ayhan Böke
Bitiş Yılı:	1993
Yükseklik	1. Kule 141, 2. Kule 130 metre
Kat Sayısı:	1. Kule 51 zemin 39, 2. Kule
	51 zemin 34
Arsa Alanı:	107 bin metrekare
Yapı Taban Alanı:	10 bin metrekare
Toplam İnşaat Alanı:	1. Kule 28 bin 275 metrekare,
	2. Kule 23 bin 800 metrekare
Bir Kat Alanı:	1. Kule 725, 2. Kule 700 metrekare
Otopark Kapasitesi:	470
Asansör:	Her iki kulede 10-16 şar kişilik
	12 şer tane
Çalışan Sayısı:	2000
Kişi Başına düşen Metrekare:	26
Elektrik Ay	1 milyon 67 bin 166 kilovat/ saat
Su/ Ay	5 bin 508 metreküp

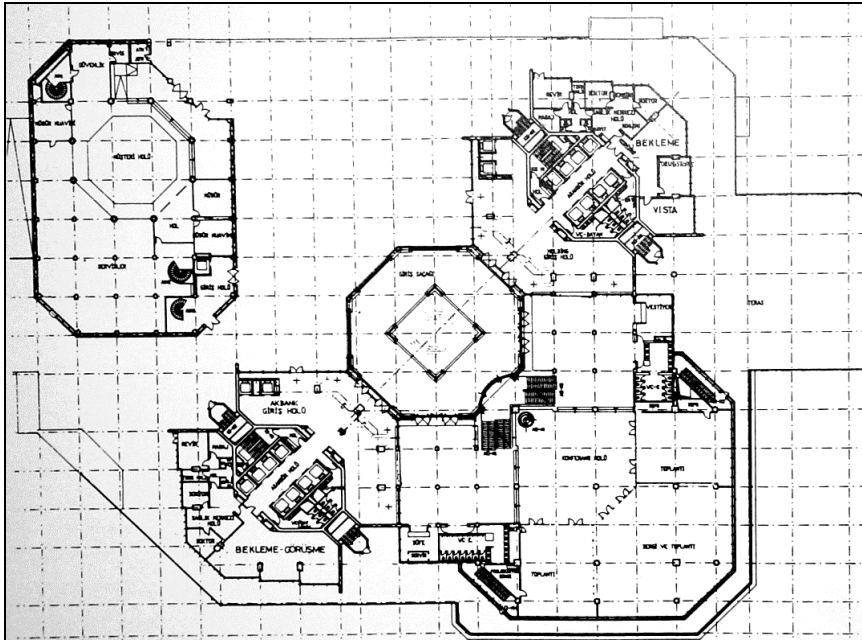
Sabancı Center Binası Beşiktaş-Mıslak Ekseninin Levent Bölgesinde yer almaktadır. Tümay Sabancı Binasının tasarım sürecine ilişkin olarak Sabancı Holding ve Akbank Genel Müdürlük binalarının ihtiyaca göre iki ayrı kule olarak planlanması ve kuruluşun prestijinin yapıt olarak sergilenmesi konusunda fikir birliği oluşturulduğunu aktarmaktadır.

Kule katlarının projelendirilmesinde ofis katlarında 30 ile 40 kişinin çalışacağı düşünülmüştür. Yapının cephe etkisinin getirdiği kademelerin geri çekilmesi yüzünden zeminde 875 metrekare ile başlayan büro alanı kademeler sonucunda 835 metrekareye kadar azalmaktadır.



Şekil 3.14. Sabancı Center Binası Hava Fotoğrafı, Kaynak Archiscope 1.

Şekil 3.15. Sabancı Center Binası, Kaynak www.skyscrapers.com



Şekil 3.16. Sabancı Center Zemin Kat Planı, Kaynak Archiscope 1.

Cephesi giydirmiş cephe tekniğinde Türkiye’de ilk kez uygulanan yarı panel sistemiyle gerçekleştirilen Sabancı Center çağın en son teknolojik yenilikleriyle

donatılmış bir bina otomasyon sistemine sahiptir. Bu sistem güvenlik, iklimlendirme, sıhhi tesisat, enerji, haberleşme, ulaşım gibi çok yönlü ve karmaşık elektrik, elektronik ve mekanik sistemlerin uyumunda çalışmasını sağlayan bir sistemdir.

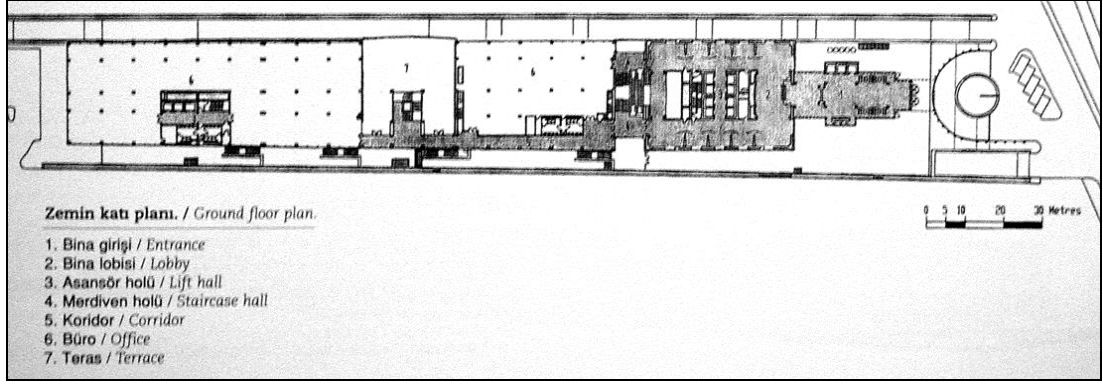
Haluk Tümay Sabancı Binası'nın yapıldığı dönemde, yapı teknolojisi bakımından benzerleri arasında ilk olduğunu belirterek binanın yapı sürecinde dış cephe ve elektrik konusunda yabancı müşavirlerle çalıştıklarını ve bunun kendilerine büyük tecrübe kazandırdığını belirtmektedir. Haluk Tümay mimar ve yapının birlikte çalışıyor olmasının önemli avantajlar sağladığını Sabancı Binasının tasarım sürecinde Koray İnşaat firması'nda çalışıyor olusunun malzeme ve yapı siteyle ilgili zorlukları daha kolay aşmalarına yardımcı olduğunu söylemiştir.

Tekfen Tower, Yapı yılı: 2003, Mimarlar: Swanke Hayden Connell Architects.

Tablo 3.5. Tekfen Tower Binası'nın genel özellikleri

Tekfen Tower, Levent-İstanbul	
Mimar:	Swanke Hayden Connell Architects
	İstanbul- New York, Atan Görsel, Proje
	tasarımcısı
Bitiş Yılı:	2003
Yükseklik	17,5 metre bayrak direğiyle 135 metre
Kat Sayısı:	22 kat büro, 3katı mekanik kat, 26 katı
	seyir ve kokteyl katı
Arsa Alanı:	10 bin 451 metrekare
Yapı Taban Alanı:	4 bin 795 metrekare
Büro Alan (Net)	450 m ²
Toplam İnşaat Alanı:	81 bin metrekare
Bir Kat Alanı:	895- 1800 metrekare arasında
	değişiyor
Otopark Kapasitesi:	800 araç
Asansör:	8 i 16 kişilik toplam 17 asansör,
	2 yürüyen merdiven
* Bina da yaşama yeni başladığından tüketim kalemleri bilinmiyor	

Tekfen'in ilk sanayi yatırımı olarak gerçekleşen İstanbul 4 Levent'teki ampul fabrikası, kurulduğu 1960'lı yıllarda kent dışı sayılan Levent'in giderek konut ve özellikle iş merkezi haline dönüşmesi ile fabrika 1998 yılında Gebze'ye taşınmış ve 10 dönümlük bu arsada bir iş merkezi yapılması planlanmıştır. Tekfen Tower'ın yer aldığı arsa Eksen'deki diğer arsalara benzer şekilde dar cepheli uzun dikdörtgen formdadır.



Şekil 3.17. Tekfen Tower, Zemin Kat Planı, (Kösebay, 2003)

“Tekfen, bir inşaat şirketi olarak kurulmuş olmasına karşın Türkiye’de “Güneş Batır Tekfen Doğar” sloganı ile bir ampul firması olarak tanınmıştır.”(Kösebay, 2003, s. 92)



Tekfen Tower’ın tasarım süreci ne üzerine edilen bilgiler Beşiktaş- Mıslak Ekseni’nde yer alan büro binalarının büyük bir bölümünün boş olmasına rağmen A sınıfı olarak adlandırılan ofis binalarına olan gereksinimin bölgede yeterince karşılanamadığını ortaya koymaktadır.

Tekfen Tower önce yatay bir çarşı bloğu ve bürolar için yükselen bir kule bloğu şeklinde tasarlanmış. Ancak holding bünyesinde kurulan emlak geliştirme grubu projeyi yeniden değerlendirerek İstanbul’da mevcut iş merkezlerinde özellikle yetersiz

3.18 “Güneş Batır, Tekfen Doğar”, (Kösebay, 2003)

otopark altyapı, havalandırma ve klima sistemlerinde problem yaşandığı ve kullanıcıların bu konularda iyileştirme beklendiği üzerine bir rapor hazırlamıştır.

Yabancı yatırımcıların büro arayışlarındaki ölçütlerin belirlendiği bu raporda, çarşı içeren, gerçek anlamda “A sınıfı” bir büro binası oluşturulmasının daha uygun bir yatırım olduğuna yer verilmiş ve değerlendirmeler sonucu A sınıfı Ofis Binası yapılmasına karar verilmiştir. Tekfen Tower’ın tasarımı ana ölçüt olarak “büro ve çalışan personel sağlığının ve güvenliğinin” ön planda olduğu söylenmektedir.

Tekfen Tower İstanbul'da ISO 9001/ 2000 kalite güvence ve OHSAS 18001 iş ve işçi sağlığı belgeli ilk ve tek yapı olma özelliği taşıdığı ifade edilmektedir. (Kösebay, 2003)

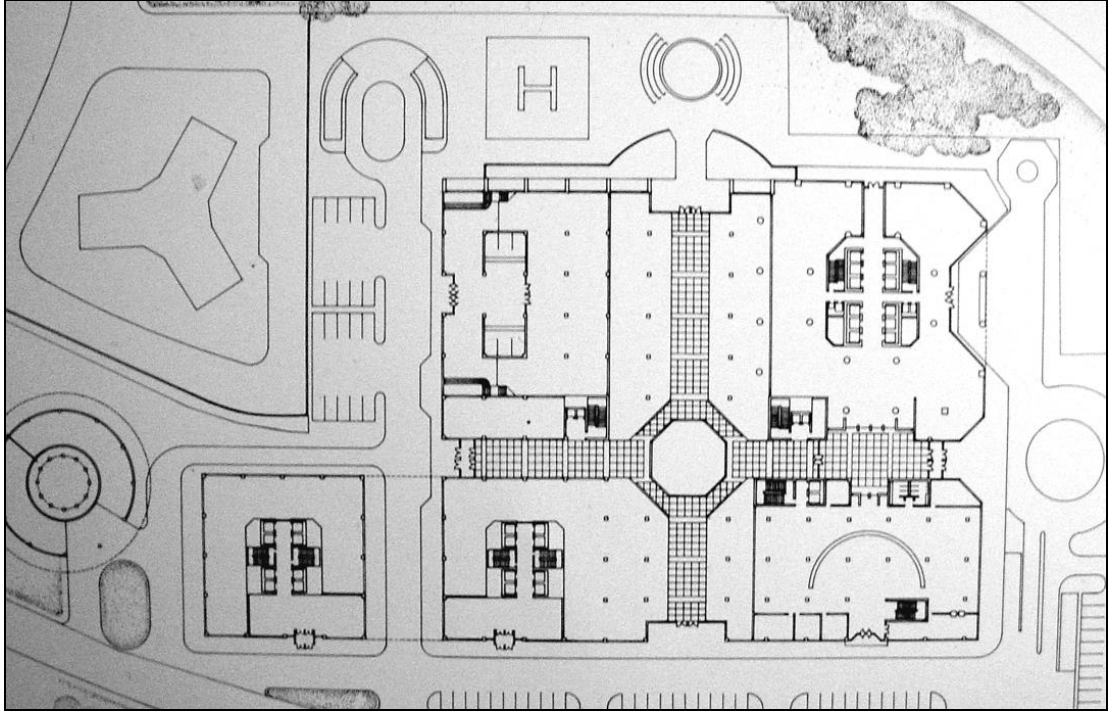
“Ofis Park”

MİA içinde yer alan ofislerinin ihtiyaçlarının tümünün destek hizmetlerle birlikte bir arada karşılanabildiği karma kullanımı projelerdir. Destek hizmet olarak konferans, otel desteğinin sağlanması, bireysel hizmetlerin karşılanması, bilgisayar ve telekomünikasyon desteğinin sağlanmasıdır. Bu sayede MİA'lar içinde tam karşılanamayan ofis ihtiyaçlarının Ofis Parklar'la tam karşılanması, kullanılabilirliğin ve işlevselliğin artırılması sağlanmış olmaktadır. Alışveriş merkezleriyle bu binaların daha da çekici hale getirilmesi sağlanabilmektedir. Beşiktaş- Mıslak Ekseninde yer alan İş Bankası Genel Müdürlük Binası Ofis Park olarak tanımlanabilir.

İş Bankası Genel Müdürlük Binası, Yapı yılı: 1993, Mimarlar: Doğan Tekeli, Sami Sisa.

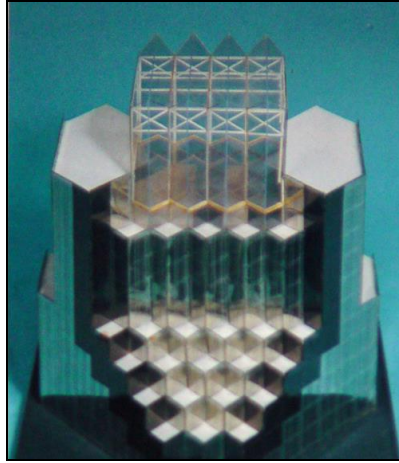
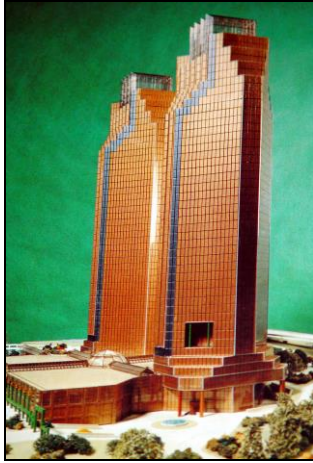
Doğan Tekeli İş kulelerinin tasarımı süreci ile ilgili sorumuza tasarımı sürecinin iki aşamalı gerçekleştiğini söyleyerek süreç hakkında bilgi vermiştir. Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Genel Müdürlüğü, Dördüncü Levent'te yer alan İkinci Boğaz köprüsü girişinde ki arsasında Genel Müdürlük Binası ve gelir getirici bir iş merkezinin projelerini yaptırmak üzere bir proje yarışması açmıştır. Proje bir kulede Şişe Cam Fabrikaları genel müdürlüğü ve iştiraklerini, diğer kulede ise kiralık ya da satılık büroları alt katları geniş bir alışveriş merkezi içeriyordu.

Tekeli İş Bankası'nın arsasının başlangıçta çok daha büyük olduğunu, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantı yollarının arsanın büyük bir bölümünü istihlak ettiğini söylemiştir. Arsa istihlak edilince buraya ait imar hakları da kalan arsaya verilmiş dolayısıyla yoğunluk çok artmıştır Tekeli olanakları kısıtlı olan arsada yoğun programın ihtiyaçlarına cevap verebilmek için yükselmek zorunda kaldıklarını ve karma işlevli projeyi, kolay kavranır bir şema içinde çözmeye çalıştıklarını söylemiştir (Tekeli, 2003).



Şekil 3.19. İş Bankası Genel Müdürlüğü projesi zemin kat planı, (Tekeli ve Sısa, 1994)

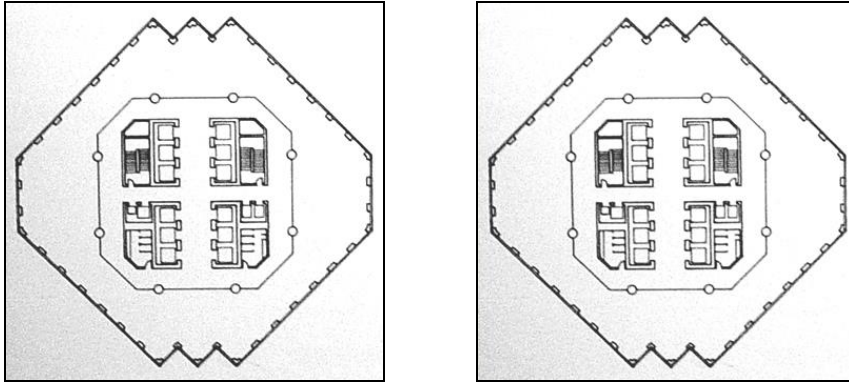
Tekeli Türk yüksek yapısı hatta Selçuklular'dan esinlenerek biçimsel özellikler aradıklarını Türk motifleri taşıyan bir bina yapma isteklerinin de yarışmayı kazanmalarında önemli olduğunu vurgulamaktadır.



Şekil 3.20. Uygulanması düşünülen ilk proje, (Tekeli ve Sısa, 1994)

Şekil 3.21. Türk motifleri, (Tekeli ve Sısa, 1994)

Binanın bütünüyle cam olmasının ilk mal sahibi Şişe-Cam'ın isteği olduğunu söyleyen Tekeli Zemin üstünde yer alan iki katlı tablanın yollardan ve çevreden algılanacağı için taş kaplama ve kaplamanın getireceği doku ve ölçülerle insan ölçeğini yakalamayı amaçladıklarını anlatmıştır.



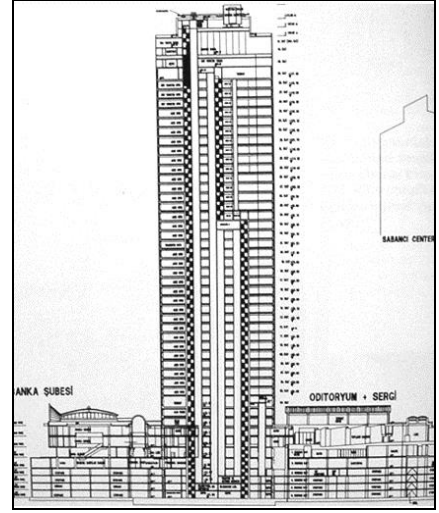
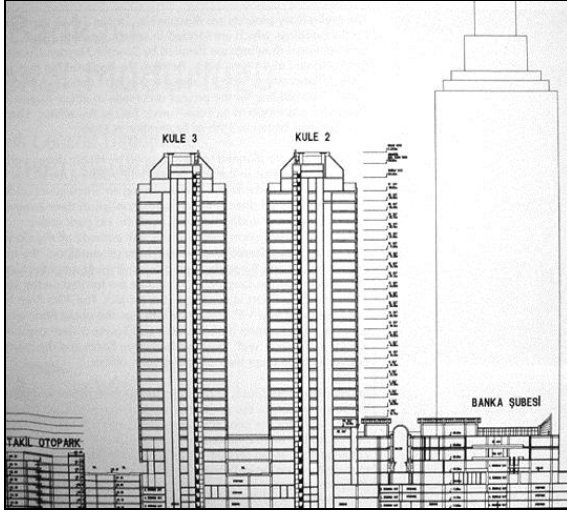
Şekil 3.22. İş Bankası Genel Müdürlük Binası tip kat planı ve 36. kat planı, (Tekeli ve Sısa, 1994)

İş Bankası Genel Müdürlüğü arsayı Şişe- Ca m dan satın alarak projesi n yeni sahi bi ol muştur. 1988 yılından 1993 senesine kadar bekleyen proje yeni den günde ne gel niş ve değışen i mar kuralları ve kullanıcı istekleri göz önünde bul undurularak yeni bir proje istenmiştir.



Şekil 3.23. İş Bankası Genel Müdürlük Binası projesi tasarımı süreci, (Tekeli ve Sısa, 1994), Fotoğraf, Korhan Torcu, 2003.

Tasarım süreci n i kinci aşamasında “Banka Genel Müdürlüğü, yapının maliyet araştırmaları sırasında; 1998 projesindeki iki z kulelerden birindeki kiralık satılık büroların daha küçük iki kulede düzenlenmesini n, yapının kullanımında kolaylık sağlayacağı gi bi, daha da ekonomik olacağı kanısına var mıştır. Ayrıca, böyle bir kompozisyonda Banka Genel Müdürlüğü’ nü içeren yapı nı tek ve ege men kalacağı, İş Bankası i ngesi ni n böylece güçleneceği belirtilmiştir.



Şekil, 3.24. Şekil 3.25. İş Bankası Genel Müdürlük Binası proje kesitleri, (Tekeli ve Ssa, 1994)

Bu düşüncelerle konu yeniden ele alınmıştır. İş Bankası Genel Müdürlüğü'nün yapının her yönden kolayca algılanması na olanak sağlayacak bir noktada, Büyükdere Caddesi ve İkinci Boğaz Köprüsü giriş yolunun köşesindeki yerinde bırakılmasının uygun olacağı düşünülmüştür. Kiralık satılık iki küçük kulenin kompozisyon içindeki yer ve biçimleri için çeşitli araştırmalar yapılmıştır. Sonuçta iki kulenin birbirlerine yakın ve boğaza koşut konumunda yerleştirildiği çözüm uygun bulunmuştur. Bu çözümde; yüksek bloklar, üç katlı yatay bir kitleye oturmaktadır. Bu tabla yapının büyük kısmında banka merkez şubesi, personel girişi, bankaya ait 750 kişilik toplantı salonu, sergi salonu ve benzeri servisler bulunmaktadır. Ayrıca zemin ve birinci bodrum katta banka ve iştiraklerinde kiralık bürolarda çalışan personele ve yakın çevreye hizmet verecek küçük bir çarşı birimi düzenlenmiştir (Tekeli ve Ssa, 1994).

Doğan Tekeli, binanın tasarımı sürecinin 6.5 yıl sürdüğünü, sürecin uzamasından dolayı mimari ofislerinin zarar ettiğini ve uygulama projelerini üç ay gibi kısa bir sürede istenmesi üzerine işi bıraktıklarını söylemiştir. Uygulama projeleri ABD'li bir firma olan Swanke Hayden Connel'e verilmiş ve uygulama süreci bir buçuk yıl sürmüştür (Tekeli, 2003).

Tablo 3.6 İş Bankası Genel Müdürlük Binası'nın genel özellikleri

İş Kuleleri, Levent-İstanbul (1993)	
Mimar:	Doğan Tekeli, Sami Sısa
Bitiş Yılı:	2000
Yükselilik	1. Kule 181,1 metre
Kat Sayısı:	1. Kule 5i zemin 52, 2 ve 3 Kuleler
	5i zemin 34'er kat
Arsa Alanı:	25 bin 909 metrekare
Toplam İnşaat Alanı:	224 bin 357 metrekare (üç kule)
Bir Kat Alanı:	1. Kule 1407, 2 ve 3 Kuleler
	1033 metrekare
Otopark Kapasitesi:	2bin 900 araç
Asansör:	1. Kule çeşitli katlar arasında çalışan
	21'er kişilik 15 asansör ile MP ve yük
	asansörleri, 2. Kule 8i 16 kişilik 2 si 21
	2 si 20 şer kişilik 12 asansör, 3. Kulede
	16 şar kişilik 8 asansör
Çalışan Sayısı:	1. Kule 2000, 2. Kule 1727, 3. Kule 1000
Kişi Başına düşen Metrekare:	47 metrekare (çarşı ve ortak kullanım
	dahil)
Elektrik Ay	1. Kule 992 bin 804 kilovat, 2. Kule
	648 bin 863 kilovat, 3. Kule 624 bin
	266 kilovat.(42 bin noktalı otomasyon
	sistemi ile enerji tüketimini minimum
	mi k t a r a i n d i r i y o r .)
Su/ Ay	1. Kule 3 bin metreküp, 2 ve 3. Kuleler
	1300'er metreküp

Beşiktaş- Mıslak Ekseni'nde mimari pratiğin küreselleşmesine ilişkin bir süreç yaşanmaktadır. Mimar Doğan Tekeli Beşiktaş Mıslak Ekseni'nde yabancı mimarlık ofislerinin durumu ile ilgili olarak İş Bankası projesinin uygulamaya aşamasını değerlendirerek cevap vermiştir.

“Cumhuriyet'in ilk yıllarında Türkiye'ye yabancı mimarlar getirilmiş ve ciddi işler yapmışlar. Son 15 yıla gelinceye kadar Türkiye'de mimarlık uygulaması tamamen Türk mimarları tarafından yapıyordu 1960'tan 1985'e kadar. Türk mimarları kendi pazarlarını koruyorlardı. 1980 sonrası dönemde liberalleşme ile pazar, yabancılara açıldı. Sermaye, yabancı mimara özendirildi. İşverende bir kalite, belki bir farklılık beklentisi var. Ama işveren yabancı mimara ödeye m i y o r . Yabancı mimarların eserleri genellikle avan proje bazında kalıyor. Çok nadir uygulama alanına geçebiliyor. İlginç bir gelişme bu. Ben aslında düşünüyorum da, mimarlık alanının yabancılara tamamen kapatılmasını da doğru bulmuyorum Şimdi mimarlık bu dış pazara kapalı, kendi içinde rekabet bir nevi rekabet olmadığı zaman gerçekten biraz kısırlaştı Türkiye'de. Büyük ustaların örnek olacak eserler vermesi, Türkiye'deki

mimarlarla işbirliği yapması bence çok olumlu bir adımdır. 6150 sayılı Mimarlık Mühendislik Kanunumuz yabancı mimarların iş yapmasını uygun görüyor yabancı bir mimarlık ofisinin Türkiye’de iş yapabilmesi için odaya kayıtlı olması lazım. Odaya kaydolmaları ancak Türkiye’de olmayan bir uzmanlık alanında yapı yaptıkları zaman mümkün oluyor. Ama bu olanak halen kanuni olmamakla beraber yabancı bir mimar projeyi yapıyor Türk mimarları izliyor. Örneğin avan projesini yaptığıız İş Bankası Genel Müdürlük Binası’nın, uygulama projelerini yapan Swanken Hayden hazırladığı projeleri, İş Bankası’nın mimarlarına izalatılarak iş yapabiliyor. Sonrasında da İş Bankası Genel Müdürü en müthiş Amerikan Mimarına proje yaptırdı diye övünebiliyor” (Tekeli, 2003).

Ofis işlevi kar amaçlı kullanımlar projelerinde en sık rastlanan kullanımdır. Bu tür projelerde ikinci kullanım otel veya alışveriş merkezi dir. Çelen Değerleme şirketin yapmış olduğu farklı kullanımların geliştirme lerde yaratacağı sinerjiye ilişkin tabloda, ofis kullanımında konferans, kongre merkezi ve spor merkezi ile yaratılan desteğin en büyük olduğu görülmektedir.

Tablo 3.7. Kar amaçlı Kullanım Projelerinde farklı kullanımların yaratacağı sinerji, (Çelen, 2003)

ANA KULLANIM	Projede yer Alan Diğer Kullanımlar	Desteğin Derecesi				
		1	2	3	4	5
OFİS	Ofis					
	Alışveriş Merkezi	*	*	*		
	Otel	*	*	*	*	
	Konut	*	*			
	Konferans, Kongre Merkezi-Spor Merkezi	*				
	Kültürel-Eğlence-Dinlenme	*	*	*	*	

(*) 1- Çok zayıf Destek, 2- Zayıf Destek, 3- Yetersiz Kullanım, 4- Kuvvetli Destek, 5- Çok Kuvvetli Destek. İş Bankası’nın da Genel Müdürlük Binası’nın bu dönemde Ankara’dan İstanbul’a taşınmış olması Beşiktaş-Maslak Eksenini’nin Finans Merkezi kimliğine güç kattığı söylenebilir. İş Bankası ortaklığı olan Şişe-Cam Şirketi’nin de yönetimi birliğini Balırmınu’da yer alan Cam Han’dan İş kulelerine taşımıştır. Bu örnek iş sahası genişleyen işletmelerin alan gereksinimini karşılamak üzere daha büyük ölçekli projelere yöneldiğini göstermektedir. Benzer bir örnek Eczacıbaşı Holding bünyesinde yaşanmıştır. 1972 yılında Eksen’de Levent Bölgesine yerleşmiş olan Eczacıbaşı İlaç Grubu 1989 yılında Levent’te bulunan fabrika binasını kentin dışına taşıma kararı almıştır. Eczacıbaşı Holding Eksen’de yer alan yönetimi birliğini Levent’te Mimar Turgut Altın tarafından planlanan binaya taşımıştır.



Şekil 3.26. Eczacıbaşı İlaç Sanayi Tesisleri Büyükdere Caddesi'nden Görünüş, 1972-73, Mimar Aydın Boysan, Kaynak: İstanbul Şehir Merkezi Transformatasyonu ve Büro Binaları

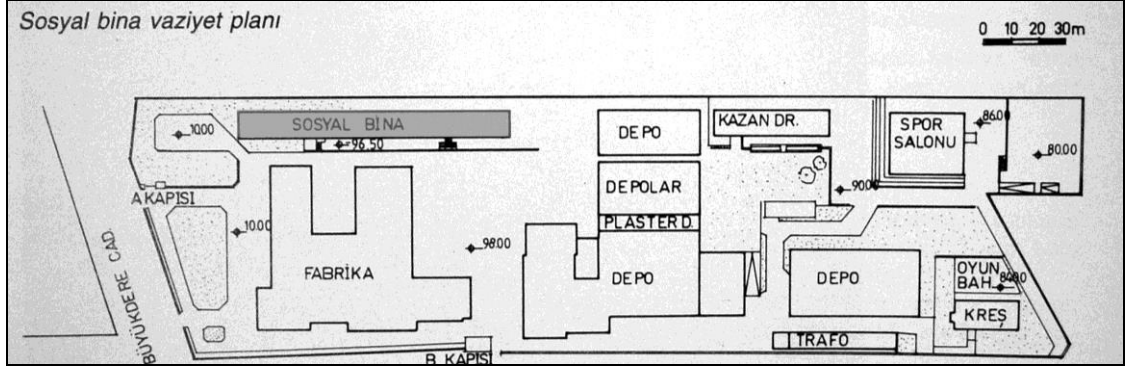


Şekil 3.27. Eczacıbaşı Yönetim Binası, 1999, Mimar Turgut Atan.

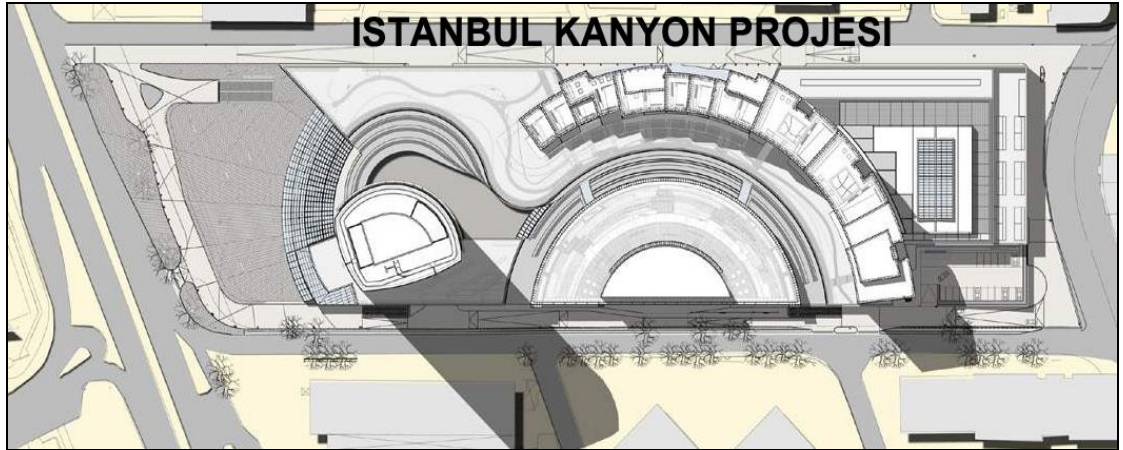
Şekil 3.28. İstanbul Kanyon Projesi, 2003, 2006, Mimarî Tasarım Jerde ve Ortakları, Uygulama Projesi, Tabanlıoğlu Mimarlık Ofisi, www.skycrappers.com

2003 yılında Eczacıbaşı Holding daha önce fabrika ve yöneti mbiri nleri ni yer al d ı ğı arsaları nı de ğerlendir nek üzere kar nı kullan m nı bir proje hazırlat mıştır. Aynı yıl i çinde Eczacıbaşı Holding ve İş Bankası ortak l ı ğında “Jerde ve Ortakları” nın projelendirdi ği İstanbul Kanyon projesi ni ni şaatına başlan mıştır.

1973 yılında Aydın Boysan tarafından projelendirilen Eczacıbaşı İlaç Sanayi Tesisleri ve Mimar Jerde ve Ortakları’nın İstanbul Kanyon Projesi mekansal de ği ş i ni n boyutları nı n de ğerlendirebil nek açı s ı ndan ö ne mli bir ö rnektir. Bu ö rnek sanayi ni n böl ged en desantralisasyonu ve tük etim ö r ü nt ü leri ile ş ek illenen kentsel mek anı n de ğ i ş i ni ni yansı t maktadı r.



Şekil 3.7. Eczacıbaşı İlaç Sanayi Tesisleri Vaziyet Planı, 1972-73, (Dilgeroğlu, 1993)



Şekil 3.29. İstanbul Kanyon projesi, 2003-2006, (Tabanlıoğlu, 2003)

3.2.3.1.1. Beşiktaş- Mıslak Ekseninde Ofis Kullanımına İlişkin Tespitler

Beşiktaş- Mıslak Ekseninde yer alan ofis binalarının bir bölümünü A sınıfı olsalar da konumlarından dolayı B sınıfı özellik gösterirler. Özellikle Mıslak bölgesinde yer alan ofis binaları aşırı yoğunluk, yetersiz ottopark alanı ve ofis üretiminin gereğinden fazla oluşu bölgedeki ofisleri boşluk oranının Zıncirlikuyu ve Levent'ten daha fazla olmasına neden olmuştur.

Mıslak Ekseninde, 1990 sonrası Barbaros Bulvarı ve Zıncirlikuyu bölgesine göre yüksek yapı yoğunluğunun daha fazla hissedildiği bir bölge olmuştur. Bölgeyle ilgili planlama kararlarının yüksek yapılaşmayı destekleyici nitelikte oluşu bu yoğunlaşmada önemli bir etkidir.

Mıslak Ekseninde yer alan yüksek binaların büyük bir bölümünü A sınıfı ofis tanımlaması içine sokmak mümkündür. Bu binaların ortak özellikleri tek parselde yer almaları ve araziinin akılcı kullanım gereği sonucu yükselmeleridir.

Beşiktaş- Mıslak Eksenı'nde Ofis Kullanımına İlişkin olarak üç ayrı değerleme şirketinin Beşiktaş- Mıslak Ekseninde yaptığı araştırmalar ilginç sonuçlar ortaya koymaktadır.



Şekil 3.30. Mıslak Eksenı, Hava fotoğrafı, (İstanbul Büyük Şehir Belediyesi)



Şekil 3.31. Mıslak Eksenı Aralık-2003, Fotoğraf: Korhan Torcu, 2003

Hattat Holding'in Mıslak'ta yer alan arazileri üzerinde düşündükleri karma kullanım projesi için Çelen Değerleme şirketine yaptırmış olduğu değerlendirme raporlarının incelenmesi bölgede ofis kullanımına ilişkin bilgi vermesi bakımından önemlidir. Bu raporlar 2000 ve 2003 senelerinde hazırlanmıştır, 2000 yılında hazırlanan raporda ofis kullanımının yatırımcı açısından karlı bir yatırım olduğu vurgulanmaktadır. Ancak 2003 senesine gelindiğinde Hattat Holding'in bölgeye yatırım yapma kararı ile birlikte ülkede değişen ekonomik koşullardan dolayı aynı şirkete yeni bir rapor hazırlatma gereksinimi duymuştur. 2003 senesinde hazırlanan bu raporda özellikle 2001 yılında Türkiye'de yaşanan ekonomik kriz sonrası yakın çevredeki ofis binalarında düşük doluluk oranından dolayı, ofis kullanım söz konusu karışık

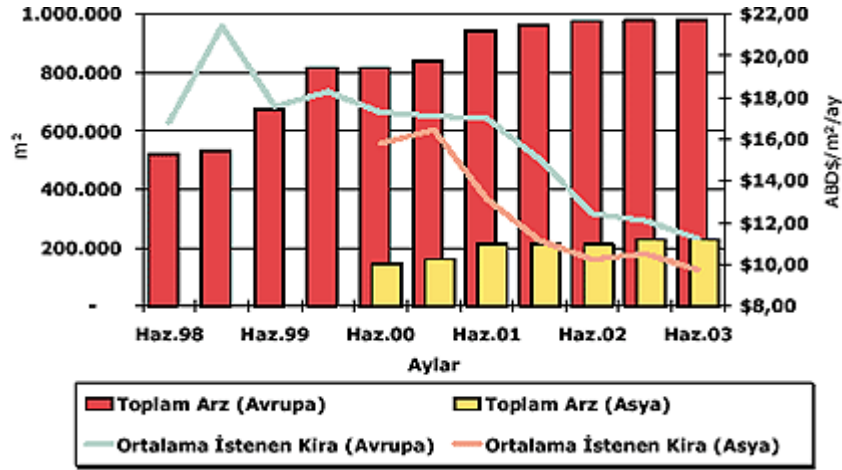
kullanım projesinin önemli kullanıcıları arasından çıkarılmış ve birincil kullanım özelliğini otel kullanımına bırakmıştır (Çelen, 2003)



Şekil 3.32. Mıslak'ta Ofis Binaları, Hava Fotoğrafı, Kaynak: www.wowturkiye.com

Bir başka araştırma şirketi Colliers, İstanbul'da ofis üretiminin bugün ihtiyacı çok üstünde seyretmesi nedeniyle boşluk oranlarının çarpıcı olduğunu vurgulamaktadır. Nitekim 1999 verilerine göre bu boşluk oranları bölgeler incelendiğinde, Mıslak %56.4, Şişli-Beşiktaş %20, Levent-Zincirlikuyu Bölgesi ise %4 olarak karşımıza çıkmaktadır. Colliers International Türkiye Ofisi, Levent ve Zincirlikuyu Bölgesinde düşük boşluk oranının, bu bölgedeki yatırımcıların uluslararası tecrübeye sahip kuruluşlar ile çalışmalarından kaynaklandığını altını çizmektedir. Bu nedenle önümüzdeki dönemde İstanbul'da ofis ihtiyacının giderek artacağı dikkate alınırsa, bu boşluk oranları bir anlamda yabancı yatırımcılara sunulabilecek boş ofis imkanlarını ifade etmektedir (Uzunoğlu ve diğ., 2000).

Tablo 3.7. İstanbul M A A Sınıfı Ofis Hiyasası Kira Trendi, (DTZ, 2003)



DTZ Türkiye Ofisi'nin hazırlamış olduğu araştırmada ise Beşiktaş- Mıslak Ekseni'nde 2001, 2002 ve 2003 yıllarında ofis kullanıma ilişkin değerlendirilmelere yer verilmiştir.

2001 yılında daralan ekonomi nedeniyle 1993 yılından bu yana Avrupa M A'daki kira değerlerinde en büyük yarı yıllık düşüş Haziran 2002'de görülmüştür. %17,5 düşüşle son 10 yıldaki en düşük seviyesine inen ortalama istenen kira değeri US\$ 12,43/ m²/ay'a gerilemiştir. Haziran 2002 sonunda Avrupa yakası boşluk oranı da 6.000 m² negatif ofis talebi nedeniyle son 10 yıldaki en yüksek seviyesine çıkarak %18'e yükselmiştir. 2002 yılının ilk yarısında Asya M A kira değerleri %8,24 azalarak ortalama US\$ 10,24/ m²/ay'a gerilerken boşluk oranı %42 olarak sabit kalmıştır. Yılın ilk yarısında Asya M A'daki net ofis talebi sadece 2.000 m² olmuştur.

İlk yarıyıl da en çok etkilenen Şişli- Z kuyu- Beşiktaş bölgesinde ortalama istenen kira değeri %25 düşerken boşluk oranı 59.000 m² ye ulaşmıştır. Mıslak, 86.000 m² boş ofis alanıyla Avrupa M A'daki en yüksek boşluk oranına sahip bölge olmaya devam etmektedir. Levent- Etiler bölgesinde boşluk oranında bir değişim olmamasına rağmen ortalama istenen kira değeri %4 azalarak US\$ 14,21/ m²/ay'a gerilemiştir.

Aralık 2002 itibarıyla Avrupa M A kiralardaki düşüş, geçmiş dönemlere göre yavaşlayarak devam ederken (%2,5) ortalama istenen kira değerleri US\$ 12,10/ m²/ay olarak gerçekleşmiştir. Dönem sonunda boşluk oranı %19 olurken, 2002 yılının ikinci yarısında Avrupa M A da gerçekleşen net ofis talebi ise 3.500 m² düzeyinde kalmıştır.



Şekil 3.33. Levent'te Ofis Binaları, Hava Fotoğrafı, (Umo Arşivi, 2001)

Bina sahipleri, durgun piyasalara canlılık kazandırmak amacıyla, kirasız dönemler dışında potansiyel kiracılar için nakit teşvikler sağlama alternatifini gözden geçirmeye başlamışlardır. Son üç yıl içerisinde %35'ten fazla düşen kira değerleri, toplam ofis kullanım giderleri içerisinde oran artan işletme giderlerinin önemi ortaya çıkmıştır. Mevcut ve potansiyel kiracılar son dönemlerde bina yönetimlerini detaylı olarak incelemek istemektedirler

2002 yılının ikinci yarısında gerek Avrupa, gerek Asya M.A. alt bölgelerinde kira değerleri değişmiştir. Bölgedeki artan araç trafiği nedeniyle kullanıcılar tarafından yeterli ilgi görmeyen Maslak, 98.000 m² boş ofis alanı ile en yüksek boşluğa sahip bölge konumunu korumuştur. US\$ 10,50/ m²/ay ortalama istenen kira değeriyle Şişli-Z kuyu- Beşiktaş bölgesi Avrupa yakasındaki en düşük kirayı sağlarken, Levent-Etiler bölgesi %7,18 ile en düşük boşluk oranına sahip olan bölge olmuştur.

2003 yılında 150.000 m²'den fazla yeni ofis alanının piyasaya gireceği tahmin edilmese de rağmen geliştiricilerin ekonomide ofis talebini yükseltecek beklenmeyen bir iyileşme olmadığı takdirde, çoğunlukla öz kaynaklarla finanse edilen inşaat faaliyetlerini yavaşlatacakları tahmin edilmektedir.

2003 senesinin İlk yarısında Maslak bölgesinde boşluk oranı belirgin bir düşüşle %23'e gerilerken Levent-Biler ve Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş bölgelerinde boşluk oranları az bir düşüşle sırasıyla %6 ve %22 olmuştur. DTZ, mal sahiplerinin talebi canlandırmak için küçük A-sınıfı ofis alanları gibi yeni ofis olanakları yaratmak gerektiğini söylemektedir. 75-150 m²'lik A-sınıfı ofis alanlarına yerleşmek isteyen küçük şirketler ve profesyonellerden gelebilecek talebin yeni kiralama talebi oluşturabileceğini söylemektedir.

Çelen, Colliers ve DTZ değerleme şirketlerinin yapmış olduğu araştırmalar bölgedeki ofis üretiminin ihtiyacın üzerinde olduğunu göstermektedir. Özellikle 2001 senesinde boşluk oranında ki belirgin artış bölgedeki ofis alanlarına olan gereksinimin ekonomik duruma koşut olarak arttığını ya da azaldığını göstermektedir.

3.2.3.2 Konut Kullanım

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

Tablo 3.8. Levent Bölgesi yüksek binalar ve evlerden oluşan mahallerinin karşılaştırılması, (Karabey, 2003)

Levent'te Yüksek Binalar	1+2+3 Levent Mahallesi
175.000 m ² kentsel arsa	700.000 m ² kentsel arsa
875000 m ² yapı alanı	14.000 m ² yapı
7000 işyeri	700 ev
45.000 kişi 1 kişi / 20 m ²	3500 kişi 1 kişi / 200 m ²
0 ağaç	30.000 ağaç
10.000 oto ve servis aracı	1.000 oto
6.000.000. m ³ su	400.000 m ³ su
3.000.000.000 kw enerji/gün	10.000 KW enerji/gün



Şekil 3.34. Levent Bölgesi, Fotoğraf: Korhan Torcu, 2003.

1990’lı yıllarla birlikte ortaya çıkan yeni konut tiplerinden biri de “rezidanslar” olmuştur. “Rezidans” tipi kullanım Beşiktaş- Mıslak Ekseni’nde yer alan karma kullanımlı projelerde işverenin talep ettiği kullanımlarından biri olmuştur. İş merkezlerinde çalışan iş adamlarının birinci sınıf otel hizmeti alabilecekleri aynı

za mında çalışabilecekleri mekanlara olan gereksinimi doğurmuştur. Levent'te yer alan Metrocity binası ve Eczacıbaşı, İş Bankası ortaklığında inşaatı süren Kanyon projesi “rezidans” tipi konut işlevini barındıran projelere örnek gösterilebilir.

Tablo 3.9. Kar m Kull an m Projelerinde farklı kull an m ların yaratacağı sinerji, (Çelen, 2003)

ANA KULLANI M	Projede yer Alan Diğer Kull an m lar	Desteg n Derecesi				
		1	2	3	4	5
KONUT	Ofis	*	*			
	Alışveriş Merkezi	*	*	*		
	Okul	*	*			
	Konut					
	Konferans, Kongre Merkezi- Spor Merkezi	*				
	Kültürel- Eğlence- Dinlenme	*	*	*	*	

(*) 1- Çok zayıf Destek, 2- Zayıf Destek, 3- Yetersiz Kullanım, 4- Kuvvetli Destek, 5- Çok Kuvvetli Destek

Metrocity, Yapım Yılı: 2003, Mimarlar: Doğan Tekeli, Sami Sısa

Tablo 3.10. Metrocity Millenium Projesi Genel Özellikleri

Metrocity Millenium Projesi	
Mimar:	Doğan Tekeli, Sami Sısa
Bitiş Yılı:	2003
Yükseklik:	Ofis kulesi 131,25 metre, konut kuleleri 128,40 ar metre
Kat Sayısı:	ofis binası 23, konut kuleleri 27 kat
Arsa Alanı:	24 bin 277 metrekare
Yapı Taban Alanı:	Toplam 12 bin 759 metrekare
Toplam İnşaat Alanı:	210 bin 200 metrekare
Konut Alanı:	İki kuledede toplam 49 bin 400 metrekare
Bir Kat Alanı:	Ofis kulesinde 720 metrekare, konut kulelerinde 881 metrekare
Otopark Kapasitesi:	2 bin 100 araç
Asansör:	13'er kişilik ofis kulelerinde 6, konut kulelerinde 4'er tane
Çalışan Sayısı:	-
* Sadece çarşı bölümü açık	
Tüketim kalemleri bilinmiyor	

Metrocity Kulelerini bugünkü biçimlerini almalarıyla ilgili olarak binanın mimarı Doğan Tekeli kendisiyle yapılan söyleşide konut ve büroların tabla üzerinde yatay yerleşmeleri halinde, giriş çıkışlar ve blokların iç ulaşımının net kolay kavramı çözümlere ulaşıldığını, zorunlu olarak düzenlenecek çok sayıda çekirdeğin işlevsel olarak alışveriş ve otopark katlarını olumsuz olarak etkilediğini ifade etmektedir. Ayrıca yatay konut bloklarının sıra apartmanlar ve sosyal konut görüntüsü veriyor

oluşu, planlanmada geniş programlı konut ünitelerine olanak vermesi ve çevre içinde daha sıkışık daha yoğun görünmesi gibi nedenlerle tercihlerini yüksek bliklar yönünde olduğunu söylemiştir.

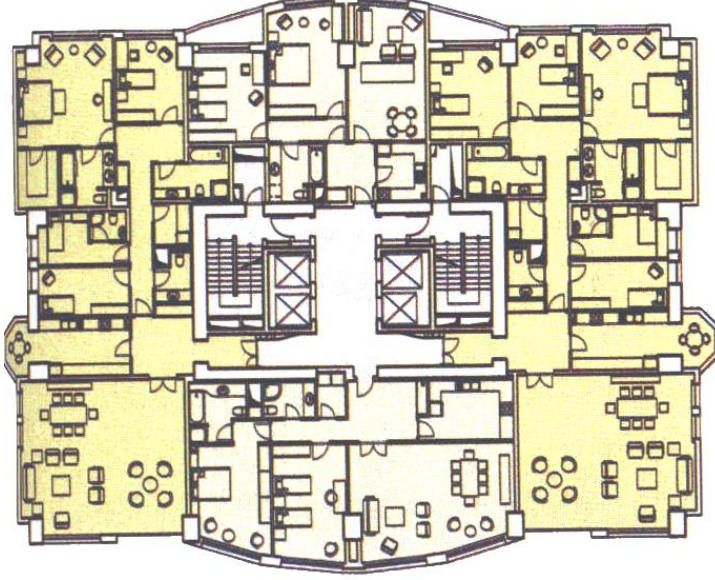
“Metrocity Milenyumuntamı mkataloğunda “geleceğin sitesi”, geri planda mavi msi bir İstanbul ve Boğaz silüetinin yer aldığı panoramik bir görüntü içinde resmedildi. Bu manzara Parliament sigarası reklamfil mlerinden aşına olduğu mız bir görüntüyü akıllara getiriyor du: gökdelenlerdeki ofislerin geç saatlere kadar yanan ışıkları ile aydınlanmış “Parliament mavisı” bir gecenin içinden dumanlı bir şekilde süzülen Manhattan silüeti. Kentten kaçan “İstanbul tükunları”nı geri gelmeye davet eden Metrocity Milenyum projesi her saniyesi yeni bir iş peşinde koşmakla dolu olan zaman fukarası genç işadamlar ve yöneticiler düşünülerek tasarlandı. Projeyi tanıtan katalogda alıcı olarak, “Kent insanları... Şehrin kalp atışlarını duymak, hareketini solunak isteyen hayat aşıkları... Geceleri ışıklarını içinde süzülüp, sabahın ilk ışığıyla İstanbul'un sesine uyanan kent tiryakileri...” hedeflenmekte. Metrocity Milenyum ünlü “I love New York” sloganına benzer bir şekilde “İstanbul'u seviyorum” mesajını iletmeyi de ihmal etmemekte” (Bali, 2002, s. 122).



Şekil. 3.35. Metrocity'den boğaz manzarası, (metrocity.comtr)

Konut kullanımının ticari bir çevrede kabul görmesi, kent merkezlerinde arsa fiyatlarının yüksek olması diğer kullanımlara nazaran, yatırıma yüksek maliyet ve düşük kazanç sağlanması gibi nedenlerden dolayı karlı kullanım projelerinde çok fazla yer almamaktadır. Ancak Metrocity örneğinde olduğu gibi yatırım projesinin destekleyici ögesi olarak konut kullanımını daha karlı bulmuş ve tasarımı bu yönde şekillenmiştir. Bu tercihlerde pazar araştırması yapan şirketlerin hazırlamış olduğu raporlarda önemli bir etkidir. Bu raporlarda önerilen yatırım kararlarında bölgesel farklılıklarda görülmektedir. Örneğin Levent bölgesinde yer alan Metrocity Binası ve İstanbul Kanyon Projesi'nde konut kullanımı önerilirken, Mıslak bölgesinde önümüzdeki yıllarda inşaatına başlanacak Hattat Holding'e ait Mıslak-Teras

Projesi'nde konut kullanımının Mıslak bölgesi için uygun olmadığı rapor edilmiştir.(Çelen, 2003)



Şekil.3.36. Metroci y Rezi dans Hanı, Arade ment o M marlık Dergisi, 2003/ 10



Şekil 3.37. Metroci y B nası, Fotoğraf, www.skyscrapers.com

Konut kullanımının karma kullanım projelerinde yer alması kullanımının 24 saat boyunca sürmesini sağlayarak diğer bileşenlerin kullanımına canlılık getirebilecek etkiler yaratabilmektedir. Yüksek katlı kule olarak inşa edilecek karma kullanım projelerinde, konutların en üst katlarda yer alıyor olması, konut için manzara faktörünü ortaya çıkarmakta ve söz konusu konutlara olan talebi arttırabilmektedir. Beşiktaş- Mıslak Ekseninde “rezi dans” kullanımı Metrocity binası ve inşaatı devam eden İstanbul Kanyon Projesi’nde görülmektedir.

Tablo 3.11. İstanbul Kanyon Projesi Genel Özellikleri

İstanbul Kanyon Projesi	
Mimar:	Jerde ve Ötökları,
	Uygulama Projesi: Tabanlıoğlu Mimarlık Ofisi
Bitiş Yılı:	2003-2006
Yükseklik	Ofis kulesi 116.20 metre,
Kat Sayısı:	ofis binası 28 kat
Arsa Alanı:	34 bin m ²
Yapı Taban Alanı:	Toplam 12 bin 759 m ²
Toplam İnşaat Alanı:	248 bin 332 metrekare
Konut Alanı:	157 rezidans ünitesi, 75 m ² -210 m ² -
Bir Kat Alanı:	Ofis kulesinde 1167 m ²
İşlev	Ofis, Rezidans, Alışveriş Merkezi
Otopark Kapasitesi:	2000
Asansör:	Ofis kulesinde 8, Rezidans bloğunda 12,
	Alışveriş merkezi nde 12 asansör
*İnşaat halinde	
Tüketim kalemleri bilinmiyor	



Şekil 3.38. İstanbul Kanyon Projesi, 2003, 2006, Mimarî Tasarım Jerde ve Ötökları, Uygulama Projesi, (Tabanlıoğlu, 2003).



Şekil 3.39. İstanbul Kanyon Projesi, “rezidans” kat planı, 2003, 2006, (Tabanlıoğlu, 2003).

4.2.3.3 Çarşı Kullanım

İstanbul Metropolen Alanı’nda 1980’lerden sonra hizmetler sektöründe yaşanan hızlı dönüşüm ve sermaye birikiminin el değiştirilmesi, büyük sermayenin konut, iş merkezi yatırımlarına ağırlık vermesi alışveriş merkezlerinin yapımına hız kazandırmıştır. Özellikle yabancı sermayenin alışveriş merkezlerinin yapımına yönelik yapılan her alışveriş merkezinin kent mekanında “prestij” alanlar haline gelmesi, yerli büyük sermaye gruplarını alışveriş merkezi yatırımlarına yöneltmiştir. (Yakar, 1999)

1980 sonrası değişen yaşam biçimleri sonucu ortaya çıkan yeni tüketim alışkanlıklarının kentnin yeni alışveriş mekanlarıyla buluşmasına neden olmuştur. Bu yıllarda öncelikle şehrin dışında ortaya çıkan hipermarketler, sonrasında yeni alışveriş mekanları tüketim olgusunun değişen mekansallaşma örnekleri olarak gündelik yaşamımıza girmişlerdir.

“Alışveriş merkezleri stratejik gerekçelerle ticaret için düzenlenirler: Büyük mağazaların ve/veya alışveriş merkezlerinin çekiciliği zorunlu ihtiyaç malları satmasına, çevresinde lüks malları, zorunlu ihtiyaçların dışında kalan malları ya da daha gündelik özel ürünleri kozmetik ürünleri ve tişörtleri satan pek çok mağazanın bulunmasına dayanmaktadır. Bu mağazaların arasında vakit geçirilecek yerler, kuaförler, turizm acenteleri, sinemalar, restoranlar, birahaneler ve ayaküstü yemek

zincirleri bulunur. Bu mekânların arasında ve çevresinde açık alanlar, dinlenme bölgeleri, telefon kulüpleri, bankamatikler, fiskeyi havuzlar ve bitkiler vardır. Dahası, bu mağazalar, stratejik bir biçimde belirlenmiş zamanlarda eğlenceler, gösteriler, defileler, yerel okullardan öğrencilerin yaptıkları dans gösterileri, sihirbazlık gösterileri, televizyonda düzenlenen yarışmaların benzeri yarışmalar düzenlerler, ünlüleri konuk ederler. Gençler bu mekânları buluştukları, randevulaştıkları, son modayı sergileyip tükettikleri kendi kişisel uzamları olarak kullanmaktadırlar, dükkânlar kişisel tarza, kişisel ifadelerle dönüştürülmeye hazır tükenmez birer inge kaynağıdır. Anneler, çocuklar, yaşlılar aşırı sıcak ya da soğuk havalarda alışveriş merkezlerinin ısıtma ya da soğutma sistemlerinden faydalanırlar. Kışın alışveriş merkezleri birçok insan için kapalı egzersiz alanları haline gelir” (Hsueh, 1999, s. 56).

Yeni tüketim alanları bağlı bulundukları yerden kopuk, içe dönük dolayısıyla hiçbir yere ait olmayan ve/veya her yere ait olan, gece gündüz ayrılmının yok edildiği kendi kurguladıkları zamanı yaşatan mekanlardır. (Sayar ve diğerleri, 2001)

Alışveriş merkezlerinin kentsel örüntüdeki konumlanmaları ve mekansal örgütlenmelerinin değişen anlam ve boyutu, bu mekanların tasarımı artık yalnızca mimar ve mühendislerin değil, emlak yatırımpazarlama danışmanlığı gibi farklı uzmanlıklarında rol almasını gerekli kılmıştır. Yanlış kurgu, yer seçimi ve yetersiz yönetimin nedenleriyle Alışveriş merkezlerinin, yeterli kalite ve estetik kaygıya sahip olsalar dahi, başarısız olabileceği uzmanlar tarafından belirtilmektedir.

Tablo 4. 12 : Karın Kullanım Projelerinde farklı kullanımların yaratacağı sinerji Kaynak: (Çelen, 2003)

ANA KULLANIM	Projede yer Alan Diğer Kullanımlar	Destegın Derecesi				
		1	2	3	4	5
ALİŞVERİŞ	Ofis	*	*	*	*	
	Alışveriş Merkezi					
	Okul	*	*	*	*	
	Konut	*	*	*	*	
	Konferans, Kongre Merkezi - Spor Merkezi	*	*	*	*	
	Kültürel - Eğlence - Dinlenme	*	*	*	*	

(*) 1- Çok zayıf Destek, 2- Zayıf Destek, 3- Yetersiz Kullanım, 4- Kuvvetli Destek, 5- Çok Kuvvetli Destek

Çelen değerleme şirketinin yapmış olduğu araştırmaya göre diğer kullanımların, alışveriş merkezi ne sağladığı avantajlar, üç şekilde gerçekleşmektedir.

- Kullanım dahilinde yer alan diğer kullanımlardan doğan talep: Ofislerde çalışanlar, otel müşterileri, konutlarda ikamet edenler ve tüm kullanıcıların ziyaretçileri;
- Mahalli Pazar: Yakın çevrede yer alan diğer yerleşmelerde yaşayan, çalışan ya da ziyaretçiler;(genelde 5-7 dakikalık mesafedeki alanda)
- Bölgesel Pazar: 30 dakikalık sürüş mesafesi içinde ikamet edenler, çalışanlar ve ziyaretçiler.
- Karın Kullanım Projelerinde, büyük ölçekli alışveriş merkezinin yer alabilmesi için hedeflenen pazar, diğer kullanımların dışında, bölgesel olmalıdır ve alışveriş merkezi tek başına kendi potansiyel müşteri ve kullanıcılarını yaratabilendir.

Beşiktaş- Mıslak Ekseni'nde yer alan alışveriş alanlarının daha çok karın kullanımı projeler olarak planlandığını görüyoruz. Bu kullanım dışında yapılan alışveriş alanları Ekseni'nin arka kısmında daha az değerli arsalarda planlanmıştır.

Metrocity- Alışveriş Merkezi

Büyükdere Caddesi'nden arkaya doğru eğimli arsada imar durumunun koşulları göz önünde tutularak zemin katla beraber altındaki üç kat arsa yüzölçümünün yüzde ellisini kaplayan geniş bir kitle olarak alışveriş merkezi, bu kitle üzerinde yükselen üç blokun ikisi konut, cadde üzerindeki üçüncüsü de büro olarak tasarlanmıştır. En alttaki beş bodrumkatta yaklaşık 3.000 araç kapasiteli otopark bulunmaktadır. dört katlı alışveriş merkezi ne Büyükdere Caddesi'nden ve Levent Metro istasyonundan yaya girişleri ile bağlanabildiği gibi otoparklardan da yürüyen merdivenler ve asansörlerle girilebilmektedir. Alışveriş merkezi arsa ölçülerinin gereği uzunlamasına bir "mall" olarak düzenlenmiş, iki noktada farklı boyutlarda ilgi odağı olacak mekan kurguları yapılmıştır. Alışveriş merkezinin orta mekanı tekstil bir örtü ile örtülüdür (Arkitera veri tabanı, 2003).



Şekil 3.40, Metrocity iç mekan, Areda ment o Mimarlık Dergisi, 2003/ 10

Levent Çarşı Binası

Bölgedeki karma kullanım projelerinden bir diğeri ise Metro- City binasının komşu parselinde yer alan Levent Çarşı Binasıdır. Bu bina kamusal geçiş mekanlarını içte ve dışta oluşturulmasına örnek teşkil etmektedir. Bina Yapı Kredi ortaklığında



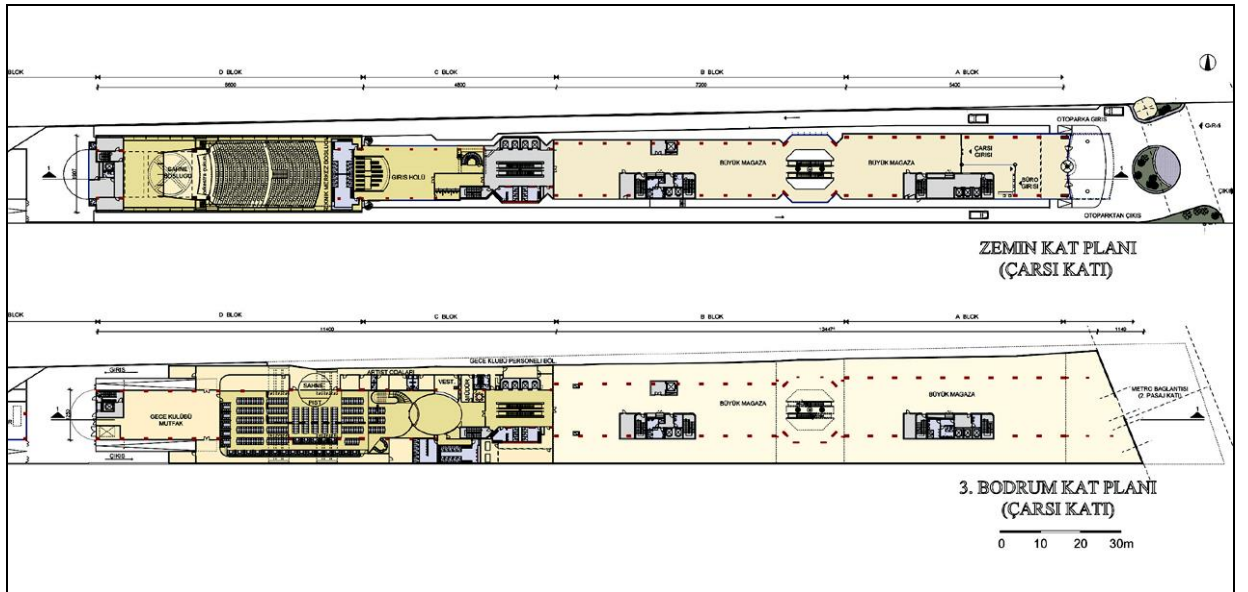
Şekil 3.41. Levent Plaza

gerçekleştirilmiş ancak kaba inşaatın tamamlanması ile birlikte kaynak yetersizliğinden dolayı çarşı ve çok amaçlı salon planlandığı gibi yapıлып işletilememiştir. Yapıldığı dönemde ofis kullanımına olan talebin fazlalığı binanın işyeri olarak kullanılmasına neden olmuştur. Binanın işyeri olarak kullanılmasının yol ile ilişkisini büyük ölçüde kopardığı söylenebilir. Özellikle çarşının kullanılmayışı binanın önünde kamusal mekan kullanımının sınırlı kalmasına neden olmuştur.

Ancak binanın mimarlarından, Yaşar Marulyalı metro bağlantısının varlığı ve bölgedeki pazarın giderek büyümesinin etkisiyle Yapı Kredi Ortaklığı'nın binanın çarşı kısmını hizmete açmak üzere harekete geçtiğini söylemiştir.

Levent Çarşı Binası'nın mimarları Yaşar Marulyalı ve Levent Aksüt ile yapılan görüşmelerde tasarımı şekillendiren ana etmenin arazinin 300 metreye 17 metrelik boyutları olduğunu söylediler. Yapı çekilme sınırları da düşünüldüğünde binanın genişliği 11 metreye düşmüştür. Yapı bu uzunluğu azaltmak ve farklı fonksiyonlara cevap verebilmek için üç farklı işleve sahip üç ana bloğa ayrılmıştır. Ön blok ofis işlevi için kullanılırken arkasında yer alan blok öncelikle konut bloğu olarak düşünülmüştür. Arka bloğa ise çok amaçlı salon, bu salona hizmet eden mekanlar ve gece kulübü olarak tasarlanmıştır. (Marulyalı ve Aksüt, 2003)

Marulyalı, plazanın ofis bloğunun arkasında bulunan bloğun konut olarak tasarlandığını ancak yapıldığı dönemde bu konutlara olan talebin azlığı ve burayı ofis olarak kiralamak isteyen bir firmanın ortaya çıkmasından dolayı ofis olarak kullanmaya başladığını söylemiştir. Planlama yapılırken bu binanın esnek kullanıma açık olarak tasarlanmış olması işlev değişimi sırasında ortaya çıkacak güçlükleri ortadan kaldırmıştır. Bina'nın dört katı çarşı işlevine ayrılmıştır. Bina'nın yükselmek için gerekli izni alamamış olması yatayda gelişimini gerektirmiştir. (Marulyalı, 2003)



Şekil 3.42. Levent Plaza Zemin kat planı ve 3. Bodrum Kat Planı (Metro Bağlantısı), Umo Arşivi

3.2.3.4 Otel Kullanımı

Beşiktaş Mıslak Eksenini'nin giderek belirginleşen ticari kimliği, yaşam biçimlerinde değişimlerin yaşanmasına neden olmuş refah düzeyi yüksek bir yönetici tabakası oluşmuştur. Bölgenin dış dünya ile etkileşim mekanı haline geliş yabancı nüfusta hızlı artışa neden olmuştur. Konaklama ve eğlence gereksinimini karşılamak üzere bölgede otel binalarının sayılarının hızla arttığını görmekteyiz. Yıldız'da Conrad, Gayrettepe'de Dedeman ve The Plaza Otel; Levent'te Mövenpick ve Mıslak'ta Princes Otel.



Şekil 3.43. Mıslak'ta Princes Otel, Beşiktaş'ta Conrad Otel, Fotoğraf: Korhan Torcu, 2003

İş merkezlerinin uluslararası iş kapasitesinin, bütün dünyayı dolaşan ve eskisinden çok daha hareketli olan uluslararası ticaretin aktörlerini yoğun biçimde çekmesi, yani İstanbul'un dünya ölçeğindeki yeni yönetici tabakasının dolaşımının kesişme noktalarından biri olması, yeni konaklama işlevini ve yeni otelleri beraberinde getirmiştir. Bu yeni oteller, sur içindeki Aksaray-Sultanahmet aksında ve kısmen de Taksimcivarındaki orta boy otellerde yoğunlaşan turistik konaklamadan ayrılarak, ana ovmurganın Boğaz ve Marmara Denizi'ne açıldığı bölgede yoğunlaşmışlardır. Böylece yeni misafirler hem şehrin içinde ve önemli seyir noktalarında ağırlanmış olacaklar, hem de iş merkezlerine ulaşmaları tek bir Eksen'le mümkün olacaktır (Blg'n, Karaören, 1993).

Yeni otellerin sadece konaklama işlevi ile sınırlı olmadıklarını da belirtmek gerekmektedir. Ceniş dinlenme salonları, lokanta, bar ve gazinoları, toplantı salonları ve seyirci teraslarıyla, şehrin otantik dokusu içine sızmış tüketim alanlarından kopmak isteyen İstanbul'lu yeni elitin boş zaman ve eğlence mekânları olarak işlev

görmektedirler. Kentle ilişki, tıpkı bürölarda olduğu gibi görsel düzeydedir (Blg'n, Karaören, 1993).



Şekil 3.44. Mövenpick Oteli (2003)
Fotograf: Korhan Tocu

Şekil 3.45. Mövenpick Oteli'nden (2003) manzara,
www.movenpickotel.com.tr

Ayran (1992) büyük ölçekli lüks kent otellerinde ise düşey gelişme biçiminin, özellikle, asansörden yatak odasına olan ulaşım mesafesinin kısaltılması, hizmet personelinin hızlı düşey sirkülasyon vasıtalarıyla vakit kaybetmeden müşterilerin isteklerini yerine getirebilmeleri, yatak odasına daha geniş perspektif ve manzara inkamı sağlanması, zemin katlarda yeterli açık mekan düzenlemeleri yapılabilmesi, geniş açıklığa ihtiyaç gösteren katlardaki genel mekanları sık kolonlu yatak bloğu izdüşümünü dışına taşıyabilme inkamı, dinlenme ve uyuyla eylemleri üzerinde olunduğuz rd oynayacak trafik gürültülerinden daha çok sayıda odanın uzaklaştırılması, çatı katında yer alabilecek lokanta, v.b gibi genel mahallere daha geniş perspektifi inkamı vererek bu hacimleri daha verimli işletilebilmek gibi noktalarda işletmeciler için artı değer getirdiğini söylemektedir.

Tablo 3.13. Karın Kullanım Projelerinde farklı kullanımların yaratacağı sinerji, (Çelen, 2003)

ANA KULLANIM	Projede yer Alan Diğer Kullanımlar	Desteg'in Derecesi				
		1	2	3	4	5
OTEL	Ofis	*	*	*	*	
	Alışveriş Merkezi	*	*	*		
	Otel					
	Konut	*	*			
	Konferans, Kongre Merkezi-Spor Merkezi	*	*	*	*	*
	Kültürel-Eğlence-Dinlenme	*	*	*	*	

(*) 1- Çok zayıf Destek, 2- Zayıf Destek, 3- Yetersiz Kullanım, 4- Kuvvetli Destek, 5- Çok Kuvvetli Destek

Otel kullanımına ilişkin olarak Çelen Değerleme şirketini hazırladığı sinerji tablosunda otel kullanımının ofis kullanımıyla desteklendiği görülmektedir. Örneğin;



Beşiktaş- Mıslak Ekseninde Balımcı'da yer alan The Plaza Otel önce karma kullanımlı bir proje olarak tasarlanmıştır. Bina işlev olarak farklı iki bloktan oluşmaktadır. Açık blok ofis işlevi için kullanılırken diğer blok otel olarak planlanmıştır. Ancak günümüzde ofis hacimleri otel odasına dönüştürülmüştür. İşlev değişikliğinde bölgede ofis binalarının artan sayısı ve otel kullanımının daha kârlı bir yatırım olması önemli bir etken olmuştur.

Şekil 3.46. The Plaza Otel, Fotoğraf: Korhan Torcu, 2002

Çelen Değerleme Şirketi'nin otel kullanımıyla ilgili araştırmasına göre;

- Pazar koşullarının güçlü olması durumunda, otel kullanımı en karlı yatırımlardan olabilir.
- Projenin pazarlanabilirliğini kolaylaştırabilir ve diğer kullanımlar ile sinerji yaratabilir.
- Karma kullanım projeleri için bir imaj, özel bir adres ya da projenin tanınması ve pazarlanabilmesi için tanınmış bir isim olabilir.
- Oteller kullanıcılar ve ziyaretçiler için eğlence merkezi olabilir. Oteller; sundukları hizmet ve aktivitelerden dolayı insanlar için gün boyunca bir çekim kaynağı olabileceği gibi, kullanımı ve canlılık getirirler.

3.2.4 Kamusal Alan Kullanımı

Beşiktaş Mıslak Ekseni'nde yer alan yüksek binaların çevreyle etkileşimi kurabilecekleri kamusal mekanların oluşması önemli bir sorundur. Eksen'deki mekan kullanımlarında iç mekan(bina) ve dış mekan (kentsel mekan) arasında ara mekanların (kamusal mekan) oluşması insan ilişkileri bakımından da olumsuz sonuçlar doğurmaktadır.

Çevresiyle bütünleşmeyen ve kendi aralarında da kopuk olan bu binalar adeta kentsel mekandan kendilerini soyutlanmaktadır. Bölgedeki mevcut mekansallaşmalarda kamusal mekanların tanımlanmıyor oluşunda ki en büyük etken bu bölgeye ilişkin kentsel planlanmanın olmayışıdır. Ulaşım sistemi ve yapı adaları arasında planlı bir ilişkinin kurulmaması, parsel ölçeğinde alınan planlama kararları komşu arsalar üzerinde farklı kullanımörneklerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Bu yapıların büyük bir bölümü kentsel mekanın kamusal mekan bütünleşmesine olanak tanımayan, genellikle parsel ölçeğinde alınmış planlama kararları sonucu şekillenen yapılaşmalardır. Tek işlev özelliği taşımalarından dolayı da işlev mekanlarına ulaşmada ön bir kamusal alana gereksinim duyulmaktadır.



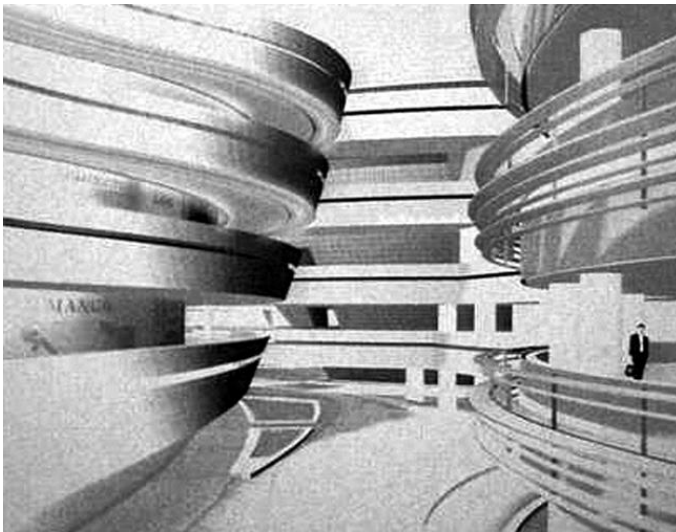
Şekil 3.47. Mıslak Bölgesi, Fotoğraf: Korhan Torcu, 2003

Beşiktaş Mıslak Ekseninde yer alan binaların kamusal alan gereksiniminin bölgede büyüyen pazarın ekonomik çekiciliğine koşut olarak ortaya çıktığını söyleyebiliriz. Özellikle çarşı işlevinin geniş yaya yolları, peyzaj düzenlemesi, ışıklandırma ve kent mobilyaları ile desteklenmesi gerekmektedir.



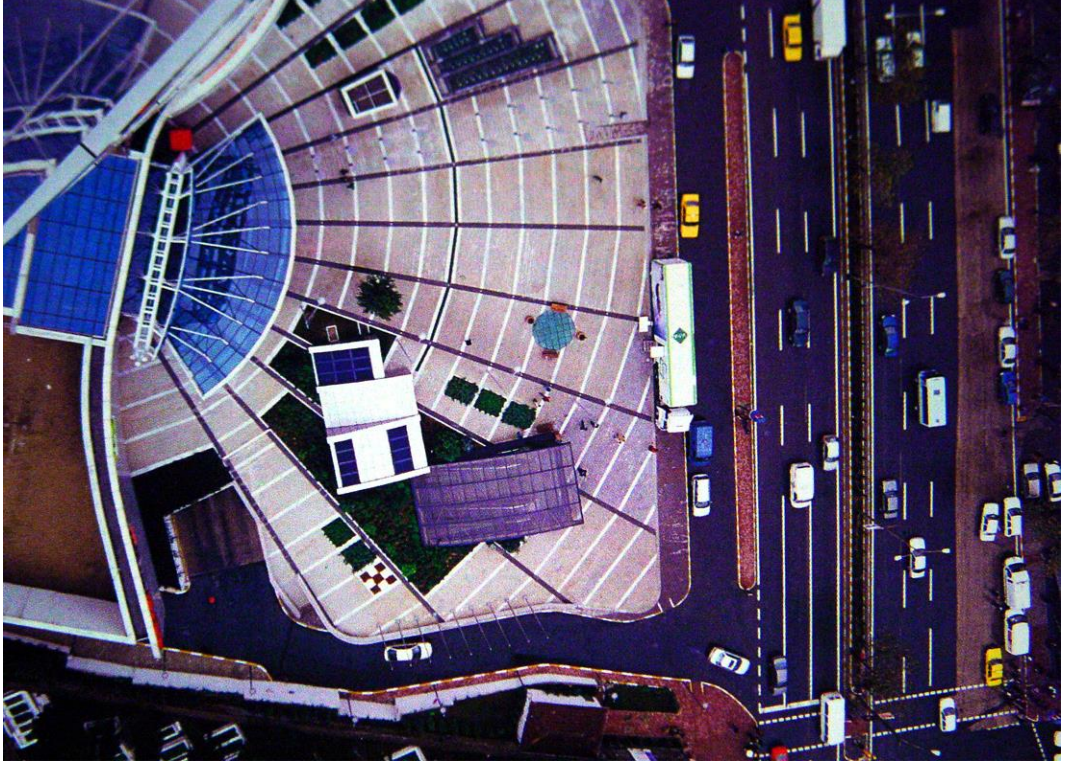
Şekil 3.48. Metrocity Binası, (Arredamento 2003/10), Fotoğraf: Cemal Emden

Örneğin Metrocity ve İstanbul Kanyon projeleri'nde yükselen yapı kitlesinin kesitteki ve üçüncü boyuttaki biçimlenişini ile alçak etek kitlesinin kamusal mekân oluşumuna katkısı olmaktadır. Aynı zamanda, kamusal geçiş mekânlarını içte oluşturma çabası sonucu kat ve ara kat yaşantıları atrium ve iç boşluklarla desteklenmektedir.

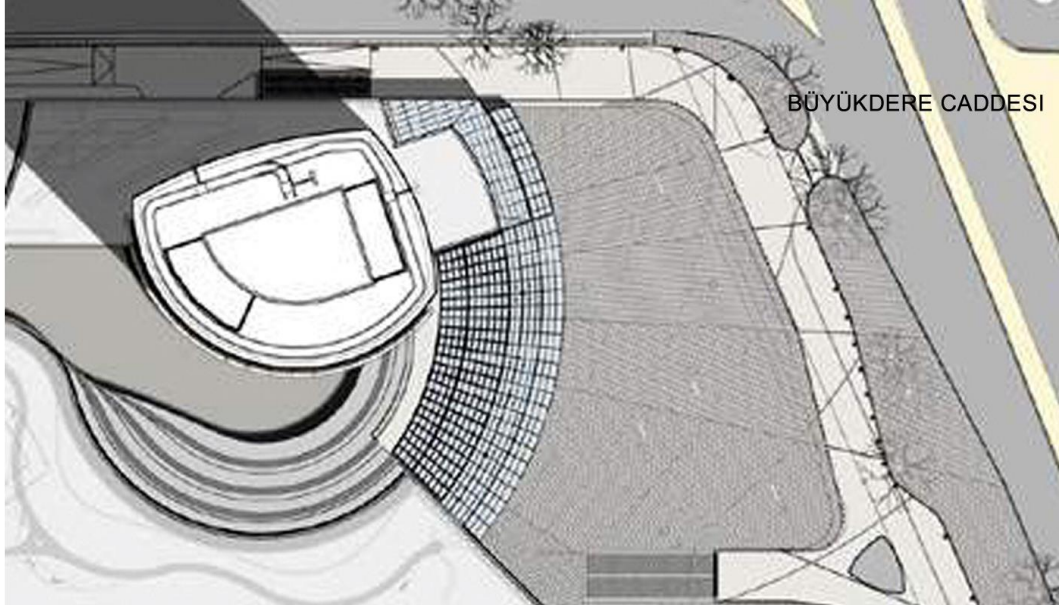


Şekil 3.49. İstanbul Kanyon Projesi, Kanyondan görünüş, www.skycrapers.com

Dış mekanda oluşturulmaya çalışılan mekansal öğelerle örneğin havuz ve kent mobilyalarıyla dış mekan yaşantısıyla insanların iç mekana doğru yönlendirilmektedir

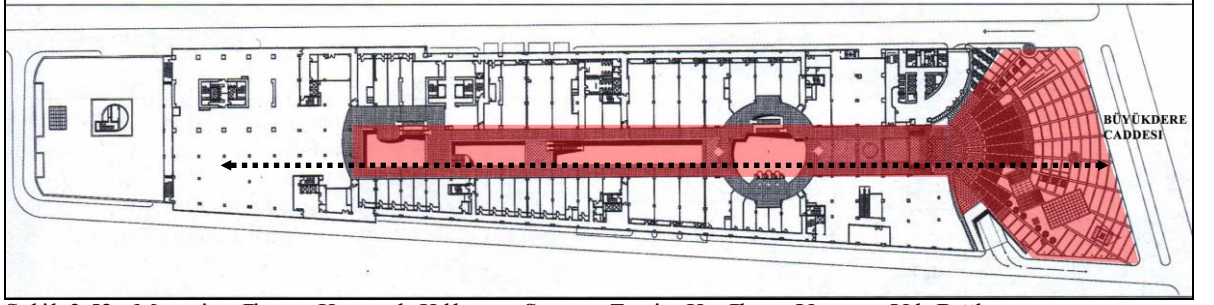


Şekil 3.50. Metrocity ofis bloğunun terasından Büyükdere Caddesi ve ana giriş önündeki meydana boşluğa bakış, XXI Dergisi, 2004/ 1, Fotoğraf: Mehmet Özcan

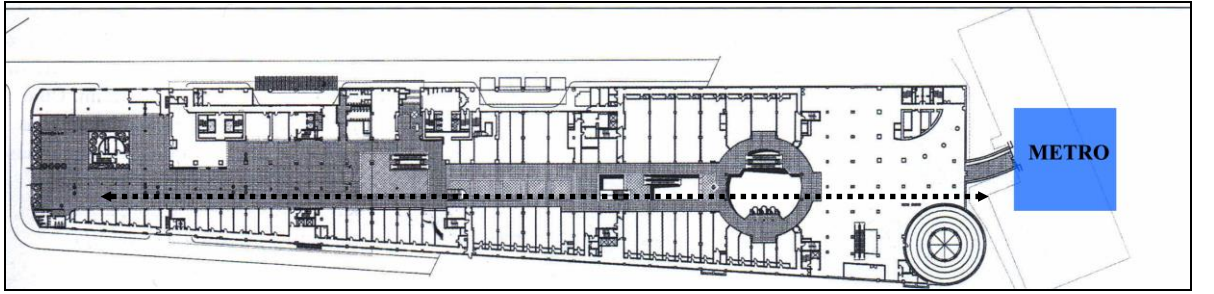


Şekil 3.51. İstanbul Kanyon Projesi ofis bloğunun terasından Büyükdere Caddesi ve ana giriş önündeki meydana boşluk Aışveriş Merkezi Ana Cadde ilişkisi, (Tabanlıoğlu Arşivi, 2003)

Beşiktaş- Mıslak Eksenini' de yer alan binaların yer altı ulaşım ve otayol ulaşımıyla desteklenirken yaya bağlantılarının zayıf olması birbirinden kopuk mekansallaşmalar meydana getirmektedir. Kamusal alanların Karşı kullanımlar projelerini yol bakan cepheleriyle sınırlı kalıyor olması yaya akışının sürekli yollarla kesiliyor olması ve parsellerin birbirlerinden kopuk olarak planlanmış olması kentsel mekanda sürekliliği kesintiye uğratmaktadır.

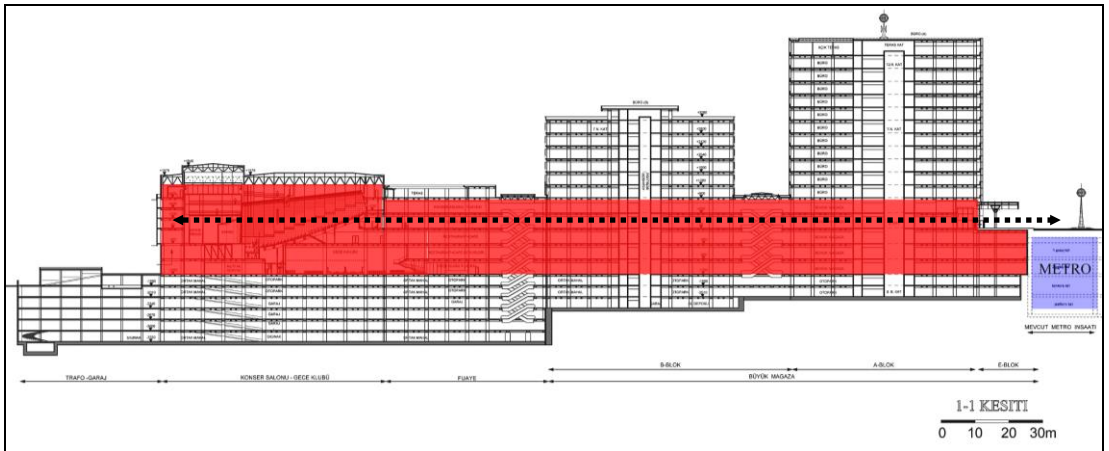


Şekil 3.52. Metrocity Binası Kamusal Kullanım Şeması Zemin Kat Planı - Yaya ve Yol Bağlantısı



Şekil 3.53. Metrocity Binası Kamusal Kullanım Şeması 2. Bodrum Kat Planı - Metro Bağlantısı

Parsel genişliğinin oldukça sınırlı olması özellikle dar uzun parsellerin bölgede varlığı Levent Çarşı projesinde olduğu gibi dar cepheli yolun gerisine doğru uzayan binaların oluşumunu kaçınılmaz hale getirmiştir.



Şekil 3.54. Levent Plaza Kamusal Kullanım Şeması - Yol ve metro bağlantısı, Umo Arşivi

Yanyana iki parsel de farklı zamanlarda farklı ölçeklerde alınan planlama kararlarını karşılaştırmak açısından Metrocit ve Levent Plaza projelerinin incelenmesi önemli görülmüştür. Dişeyde ve yatayda gelişme örnek teşkil eden bu binalar tanımladıkları kamusal alanlar yönünden de benzerlik göstermektedirler. Özellikle Levent Plaza binasında çarşı işlevinin devreye girmesi ile birlikte bu iki binanın zeminden metro bağlantısı aracılığıyla birbirlerine bağlanabilecek oluşları kentli açılarından mekansal kullanıma farklılık getirecek bir gelişme olabilecektir.

Beşiktaş- Mıslak Ekseni'nde kamusal alan kullanımı ile ilgili olarak Mimar Doğan Tekeli şunları söylemiştir. "İş kentinin inar planına gelip dayanıyor. İnar planında M A konut ve sanayi alanları gibi bir işlevlendirme olmamış sadece bir katsayı verilmiş ve inar durumu olarak arsa yüzölçümünün bir katı verilmiş. Bu inar durumu içinde yükselmek istiyorsanız nasıl yükseleceğiniz arsanın neresinde yükseleceğiniz, bir kentsel tasarım disiplini içinde ele alınmamış o yüzden herkes istediğini yapıyor. Büyük bir disiplinsizlik var. Mesela iş bankası binaları etrafı yollarla ve trafikle çevrilmiş adeta bir ada içinde yüzen bir yapı gibi duruyor. İnsan ilişkisi yok başka binalarla ilişkisi yok, ama New-york'ta da yüksek yapılar var yol kenarında yaya alanlarının kenarında bu kadar rahatsız edici olmuyorlar" (Tekeli, 2003).



Şekil 3.56. Levent Bölgesi, Fotoğraf, Korhan Torcu, 2002

- **4. SONUÇ**

- Gelişen iletişim teknolojisi üretim ve yönetim birimlerinin birbirinden kopmasına ve farklılaşmasına neden olmaktadır. Bu farklılaşmayı ortaya çıkaran temel nedenlerden biri teknolojinin gelişimi ile birlikte sermayenin akışkanlık kazanmasıdır. Mekanal sınırları ortadan kaldıran teknolojik gelişmeler küresel sermayenin uluslararası düzeyde yerel oluşumlarla ilişki içine girerek yerel birimleri mekanal yapılarında düzenlenmeler yapmaya yöneltmektedir. Küresel sermayeyi üzerlerine çekmek isteyen kentler yeni merkezler yaratma yolunda yarış içine girmekte ve yeni mekanal oluşumlara sahne olmaktadır.
- Türkiye, ekonomide uygulanan politikalar açısından 1980 sonrasında, temel bir değişimi yaşamıştır. Serbest piyasa koşullarının işlerlik kazandırılmasına yönelik olarak şekillenen ekonomik politika sonucu daha önce Türkiye'den uzak duran yabancı şirketler, devletin liberal söyleminden dolayı Türkiye'de yatırım yapmaya ve şube açmaya yönelmiştir. Bu dönem hizmetler sektörünün payının arttığı ekonominin lokomotif sektörü haline geldiği bir dönem olmuştur.
- İstanbul'da yaşanan, değişimin boyutlarının büyüklüğü İstanbul'un küreselleşme olgusuyla ilişki düzeyinin diğer kentlerden daha fazla olmasıdır.
- 1980 sonrası dönemde İstanbul sanayisinin geleneksel mekan kullanımı eğilimi değişime uğramıştır. Sanayinin kent merkezlerinden uzaklaşarak kentin çevresine ve dışına yönelim göstermesi biçiminde gerçekleşen bir değişim yaşanmaktadır. Buna bağlı olarak işlevsel anlamda İstanbul'da hizmet alanlarının büyüdüğünü görülmektedir. İstanbul böylelikle üretimden hizmete doğru işlevsel yönelişi yaşamaktadır.
- İstanbul'da mekanal değişimin sonuçlarından biri de, kentin merkezinde bir dönüşümün yaşanmasıdır. İstanbul'un Mİ. A'sına ilişkin bu değişimle birlikte

Mİ. A'nın geleneksel biçimi değişmiş ve metropol sınırlarında yeni Mİ. A'ları oluşmuştur. Bu durum yeni ticaret gelişimi ve yapılaşma eğilimiyle ilişkilidir. Geleneksel merkez dışına ucuz arazi bulabilme inkamı MİA'nın alansal olarak yayılmasında etkili olmuştur.

- Yeni MİA'ları, eski merkezlerden ayıran özellik küreselleşmeyle etkileşim göstermeleri ve yeni mekansal oluşumlarla biçimlenmeleridir. Beşiktaş-Maslak, Altunizade, Kavacı, Kozyatağı, İkitelli, Bakırköy, Bağdat Caddesi, Beylikdüzü gibi merkezler kentinişlev alanlarının yaşadığı değişimin sonucu olarak ortaya çıkmış yeni MİA'lardır.
- Beşiktaş-Maslak Ekseni tarihsel sürekliliği içinde sosyal ve mekansal değişim etkileşimi ile yeni oluşan merkezler arasında farklı bir niteliğe sahiptir. Son on yıllık süreçte bölgenin yeni finans merkezi olması yönünde iş çevrelerinde ortak kanı oluşmuş yatırımlar bu bölgeye doğru yönlendirilmiştir. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nın Bölgede yer alması Eksen'in finans merkezi olması yolunda önemli bir girişi olmuş, İMKB'ye yakın olmak isteyen finans çevreleri Beşiktaş-Maslak Ekseni'nde yer alabilmek için adeta bir yarışa girmişlerdir. Türkiye'nin en büyük sermaye grupları Sabancı, Karamehmet-Hiyeşil, Eczacıbaşı aileleri, holdinglerinin yönetimi merkezlerini Beşiktaş-Maslak Ekseni'ne taşımıştır. Bunu İş Bankası'nın genel merkezini Ankara'dan bölgeye taşıması izlemiştir. Yakın gelecekte T.C Merkez Bankası'nın da Eksen'de yer alacağı düşünüldüğünde, Beşiktaş-Maslak Ekseni'nin Türkiye'nin ekonomik hayatına yön veren şirket ve holdinglerin genel merkezlerini barındıran yeni MİA olduğu sonucuna varılabilir.
- Eksen MİA olarak İstanbul'un Taksim Şişli, Mecidiyeköy, Esentepe, Zincirlikuyu, Levent, Maslak gibi noktasal merkezlerini birleştirir. Aynı zamanda köprü bağlantıları vasıtası ile de Altunizade, Kavacı gibi alt merkezlere kadar uzanmaktadır. Büyükdere Caddesinin bu önemi, Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet boğaz köprü bağlantıları, E5 ve TEM gibi çevre yolları ile tüm Metropoliten alanda etkisini hissettirmektedir.
- Eksen, sanayinin merkezden kopuşuna örnek gösterilebilecek bir nitelik taşımaktadır. 1/5000 ölçekli "İstanbul Sanayi Sahaları İmar Planı" ile

29.04.1966 senesinde sanayi fonksiyonuna ayrılmıştır. 1980 öncesi özellikle Zincirlikuyu ve Mıslak bölgelerinde yer alan büyük ölçekli üretim ve yönetim binaleri, hizmetler sektöründeki gelişime koşut olarak mekansal olarak ayrılmış sanayi fonksiyon alanları merkezden uzaklaşmıştır. Bu sürecin günümüzü devam ettirdiğini söylemek mümkündür.

- 1980 sonrası dönemde Büyükdere Caddesi İstanbul Metropoliiten alanı içinde en önemli Merkezi İş Alanı yapılaşmalarından biri olmuştur. Bu Eksen'de yer alan fabrika binalarının bir bölümü 1980 sonrası dönemde yıkılmıştır. Örneğin Eczacıbaşı İlaç Fabrikası ve Philips Fabrikaları 1990 sonrasında yerlerini ofis, konut, alışveriş işlevlerini barındıran İstanbul Kanyon ve Metrociti gibi büyük ölçekli projelere bırakmıştır. Bu binaların bazıları kat çıkmak veya cephesi değiştirilerek suretiyle günümüzde de kullanılmaktadır.
- Beşiktaş- Mıslak Ekseninde yaşanan mekansal değişimi daha belirgin hale getiren Eksen'deki yüksek yapılaşma olgusu olmuştur. Eksen'de yüksek binaların ortaya çıkma nedenleri; arsaların azalması buna koşut olarak arsa fiyatlarındaki artış, işletme açısından arsaları akılcı kullanıma gereksinimi ortaya çıkışı, teknik imkanların artması ile yüksek bina yapımının artık zor olmaması, büyük işletmelerin güçlerini binalarıyla reklam etme arzusu olarak sıralanabilir.
- Günümüzde Beşiktaş- Mıslak Ekseninin yüksek binalar için uygun olduğu görüşü, kentin bu parçasının değişiminde önemli bir etkidir. Geçmişte tarihi yarımadada yer alan anıtsal binaları ve kentin topografyası ile şekillenen İstanbul silüeti bugün etkisini her geçen gün kuvvetlendiren yüksek binalarla şekillenmektedir. Eksen'de yer alan binalar için imar verilirken Boğaziçi'ne koşut bir Eksen'in seçilmiş olması silüete ilişkin değerlendirilmelerin yapılmadığının göstergesidir.
- Bölgenin iki ayrı belediyenin kontrolü altında olması da (Şişli ve Beşiktaş Belediyeleri) Eksen'de farklı uygulamaların gerçekleşmesine neden olmaktadır.
- Beşiktaş- Mıslak Ekseninde yüksek binalar işletmeleri için bir reklam aracına dönüşmüştür. Şirketlerin gücünü binalarında gösterme arzusunun mimari tasarımda etkilenmektedir. Eksen'deki binalar mimarlar kadar işverenlerin

istekleri doğrultusunda da şekillenmektedir. Bu istekler ki ni zaman arsadan daha fazla kazanç elde etmek amacıyla inar hakkının sonuna kadar kullanılması, ki ni zaman binanın biçimi ile ilgili olarak işverenin daha önce görmüş olduğu bir binanın bir benzerini yaptırmak istemesi ve tasarıma doğrudan karışması şeklinde olabilir.

- Beşiktaş- Mıslak Ekseni'nde mimari pratiğin küreselleşmesine ilişkin bir süreç yaşanmaktadır. Eksen'de yer alan binalardan Conrad Oteli WB Tabler, Bank Ekspres binası Sandy & Babcock International, Garanti Bankası Genel Müdürlük binası Kronick & Valcarel, İstanbul Kanyon projesi Jerde ve Ortakları, İş kulelerinin uygulama projeleri ve Tekfen Kulesi, ABD'li bir firma olan Swanke Hayden Connel tarafından projelendirilmiştir. Bu binaların kent silüetindeki etkileri çevreye sundukları estetik değerler ABD'lerinde yapılan binaların soluk bir kopyası gibi görünmektedir. Bu oluşumda işverenin özellikle basın organları tarafından yabancı mimarlara özendirilmesi, işverenin yüksek kalite beklentisi ve şirketin bu beklentiye reklamunsuru olarak kullanması önemli bir etkidir.
- Eksen'de yer alan binaların adlarının yabancı oluşu Batı'ya benzetmek isteyen Doğulu'ların kendilerine daha "prestijli-küresel" isimler bulduğunu göstermekte, yabancı iş adamlarını bölgeye çekme isteği de bunda önemli bir etken olmaktadır.
- Günümüzde, yatırımların boyutlarının büyüklüğü, yatırımları emlak yatırımları konusunda uzmanlaşmış şirketlerle çalışmaya yöneltmiştir. Değerleme şirketleri tarafından hazırlanan raporlar arazi kullanıma yönelik kararları, önemli ölçüde etkilemektedir. Bu raporların Beşiktaş- Mıslak Ekseni'nde kullanımbiçimlerini belirledikleri ölçüde mekansal değişimin ve sosyal yaşamın değişiminde etken olduğu sonucuna varılabilir.
- Beşiktaş- Mıslak Ekseni'nde çok katlı büro binalarının yoğun olarak yer alması Eksenin çalışma saatleri dışında canlılığını yitirmesine neden olmuş bu yüzden bu tür binalara yeni fonksiyonların katılmasını gerekli kılmıştır. Bölgedeki canlılığı 24 saat sürdürebilmek için alışveriş, ofis, ticaret, konut, otel, eğlence ve kültürel kullanımlara açık karma kullanım projeleri yapılmaya başlanmıştır.

- Bölgede karma kullanımın gelişmesinde otomobil sahipliğinin yanında, ulaşım sistemine yeni eklenen metro hattının kullanılmasına başlanması önemli bir etkidir. 2000 senesinden itibaren 4. Levent ve Taksim arasında hizmet vermeye başlayan metro bağlantısının yakın gelecekte Maslak bölgesine kadar ulaşması planlanmaktadır. Metronun yaratacağı olumlu etkilerin şehrin bu bölgesinde ulaşımı kolaylaştıracağı düşünülmektedir.
- Bölgede Metro hattı üzerinde planlanan alışveriş ve iş merkezleri de metro hattının geçeceği bölgelere ilişkin olarak beklentilerin arttığını göstermektedir. Bu tür oluşumlara; Levent bölgesinde 2003 yılında hizmete giren Metrocity binası, Yapı Kredi ortaklığına ait Levent Çarşı binası, Eczacıbaşı İş Bankası ortaklığında yapılan İstanbul Kanyon projesi, ve Maslak Bölgesinde düşünülen Hattat Holding'e ait Maslak Teras Projeleri örnek gösterilebilir.
- Metro hattının yakın gelecekte tamamlanması ile birlikte bu alan Maslak-Taksim-Kabataş-Emiönü'ye bağlanacak böylece eski ve yeni M A'ları birleşebileceklerdir. Bu değişimde Eksen için yeni bir değişim ögesi olarak akışkanlık iletişimi ve esnek yapılanmayı daha da kolaylaştıracaktır.
- Beşiktaş-Maslak Ekseninde yer alan ofis binalarının bir bölümünü A sınıfı olsalar da konularından dolayı B sınıfı özellik göstermektedirler. Özellikle Maslak bölgesinde yer alan ofis binaları aşırı yoğunluk, yetersiz otopark alanı ve ofis üretiminin gereğinden fazla oluşu bölgedeki boşluğun Zincirli kuyu ve Levent'ten daha fazla olması nedeniyle olmaktadır.
- Levent ve Zincirli kuyu Bölgesinde düşük boşluk oranının, bu bölgedeki yatırımcıların uluslararası tecrübeye sahip kuruluşlar ile çalışmalarından kaynaklandığı sonucuna varılabilir. Maslak bölgesinde yer alan ofis binaları da önümüzdeki dönemde yabancı yatırımcılara sunulabilecek boş ofis imkanlarını ifade etmektedir.
- Bölgedeki mekansal değişim yüksek gelir grubuna hitap eden konut, iş, alışveriş eğlence, konaklama ihtiyaçlarının tümüne cevap veren, batılı yaşam biçimleri ile kentin diğer bölgelerinden farklılaşmaktadır.
- Rezidans tipi konut kullanımı Beşiktaş-Maslak Ekseninde yer alan karma kullanımı projelerde işverenin talep ettiği kullanım şekillerinden biri

olmuştur. Özellikle iş merkezlerinde çalışan iş adamlarının birinci sınıf otel hizmeti alabilecekleri aynı zamanda çalışabilecekleri mekanlara olan gereksinimi doğurmuştur. Kentin kuzeyinde ortaya çıkan yeni yaşama biçimi ise villa siteleri dir. İş merkezlerinde çalışan yüksek gelirli kesime hitap eden bu konutlar ana arterlerle Eksen'e bağlanmakta kentin gürültüsünden uzak bir yaşam sunmaktadır.

- Alışveriş merkezlerinin sayısı da Eksen'de her geçen gün artmaktadır. Kentsel örüntüdeki konulanmaları ve mekansal örgütlenmelerinin değişen anlam ve boyutu, bu mekanların tasarımında artık yalnızca mimar ve mühendislerin değil, emlak yatırımcıların damşanlığı gibi farklı uzmanlıklarında rol almasını gerektirmiştir.
- Eksen'in Finans Merkezi kimliği, İstanbul'un dünya ölçeğindeki yeni yönetici tabakasının dolaşımının kesime noktalarından biri olması, yeni konaklama işlevini ve yeni otelleri beraberinde getirmiştir.
- Beşiktaş Mıslak Ekseni'nde yer alan yüksek binaların çevreyle etkileşimi kurabilecekleri kamusal mekanların oluşması önemli bir sorundur. Eksen'deki mekan kullanımlarında iç mekan (bina) ve dış mekan (kentsel mekan) arasında ara mekanların (kamusal mekan) oluşması insan ilişkileri bakımından da olumsuz sonuçlar doğurmaktadır.
- Bu yapıların büyük bir bölümü kentsel mekanın kamusal mekan bütünleşmesine olanak tanımayan, genellikle parsel ölçeğinde alınmış planlama kararları sonucu şekillenen yapılaşmalardır. Tek işlev özelliği taşımalarından dolayı da işlev mekanlarına ulaşımında ön bir kamusal alana gereksinim duymamaktadırlar.
- Beşiktaş- Mıslak Ekseni'nde kentsel planlamanın oluşması ve parsel ölçekli imar kararları sonucu biçimlenen yüksek yapılar bölgeye büyük bir yük getirmektedir. Mesai saatlerinde nüfusu 10 bin kişiye ulaşan bu binaların tüketim boyutları her geçen gün artmakta kentsel alt yapı yetersizliği su yüzüne çıkmaktadır. Ulaşım ağının yetersiz olması yeni kavşakların alt geçitlerin yapılmasını gerektirmektedir. Fakat bu tür girişimlerin de yakın gelecekte işe yaramayacağı öngörüsünde bulunmak hiçte zor görünmemektedir.

- Bu yüzden bölgeye ilişkin bir çözüm önerisi olarak Nazımiye planlarının yapılması ve planları uygulayacak yönetimlerin kararlılıkla bu planı uygulamaya sokması gerekmektedir. Ancak bugün Beşiktaş-Maslak Eksenini'nin yerel yönetimler dışında üst düzeyde alınan kararla şekillenmesini önüne geçmek zor görünmektedir.

KAYNAKLAR

- Angel, A** 1987, Henri Prost ve İstanbul'un İlk Nazım Planı, Mimarlık Dergisi, sayı: 222, TMMOB yayını, Ankara.
- Aslanoğlu, A R**, 1998, Kent Kılık ve Küreselleşme, Asa Kitapevi Yayınları, Bursa.
- Akbayar, N**, 1998, Dünden Bugüne Beşiktaş, Tarih İçinde Beşiktaş, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul.
- Aksay, A, Roberts, K**, 1993, İstanbul'da Dinleme Zamanı İstanbul Dergisi, Sayı: 7
- Aksüt, L**, 2003, Kişisel görüşme
- Akpınar, Y.İ.**, 2003, Pay-i Tahtı Sekürleştirme: 1937 Henri Prost Planı. İstanbul Dergisi, Sayı 44.
- Ayran, N**, 1989, Yüksek Binalar 2. Ulusal Sempozyumu, Yüksek Yapıların İstanbul'un Merkezi Gelişme Alanlarında Konumlandırılma Sorunları, İstanbul.
- Ayran, N**, 1992, Yüksek Binalar 2. Ulusal Sempozyumu, Organizasyonlarının Büyük Hacımlı Binalara Olan İhtiyaçları Açısından Yüksek Binalar, İstanbul.
- Bali, R N**, 2002, Tarz-ı Hayat'tan Life Style'a, Yeni Seçkinler, Yeni mekanlar, Yeni Yaşamlar, İletişim Yayınları, İstanbul.
- Batur, A**, 1996, Dünya Kenti İstanbul Habitat II, İstanbul İçin Bir Sergi Tasarlamak, Dünya Kenti Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul.
- Baydar, O**, 1998, Dünden Bugüne Beşiktaş, Levent, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul.
- Berköz, A**, 1992, Yüksek Binalar 2. Ulusal Sempozyumu, Yüksek Yapıların İstanbul'un Merkezi Gelişme Alanlarında Konumlandırılma Sorunları, İstanbul.
- Bilgin, İ, Karaören, M**, 1993, İkili Yapıda Bir Şehir, İstanbul Dergisi, Sayı 7

- Bilgin İ.**, 1998, 75 Yılda Değişen Kent ve İstanbul, Modernleşmenin ve Toplumsal Hareketliliğin Yörüngesinde Cumhuriyetin İmarı , Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul
- Bozdoğan S., Kasaba R.**, 1998. Türkiye’de Modernleşme ve Uusal Kimlik, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Cengiz H.**, 1995, İstanbul’un Çağdaş Metropolen Kent Oluşumu Büyükdere Aksı, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, İstanbul
- Çelik Z.**, 1986, 19. yüzyıl’da Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul.
- Çelen**, 2000, Hema Karışık Kullanım Projesi, Mimarî Proje Destek Raporu, Çelen Değerleme Merkezi, Maslak, İstanbul.
- Çelen**, 2003, Hema Karışık Kullanım Projesi, Pazar Analizi, En Verimli Kullanım Amacı Tespiti, Konsept Geliştirme ve Fizibilite Raporu, Çelen Değerleme Merkezi, Maslak, İstanbul.
- Çetiner, A.**, 1992, Yüksek Binalar 2. Uusal Sempozyumu, Yüksek Binalar İçin Yer Seçim Kriterleri ve İstanbul’da Zincirli kuyu- Levent- Ayazağa İş Alanı Örneği, İstanbul.
- Dener, A.**, 1990, Sosyal ve Mekansal Değişimin Etkileşimi Cumhuriyet Sonrası İstanbul Konutları, Doktora Tezi, , İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Dülgeroğlu Y.**, 1993, İstanbul Şehir Merkezi Transformasyonu ve Büro Binaları, Literatür Yayınları, İstanbul.
- Dökmeçi, V., Berköz, A., L., Dülgeroğlu Y.**, 1993, İstanbul Şehir Merkezi Transformasyonu ve Büro Binaları, Literatür Yayınları, İstanbul.
- Ekinçi, O.**, 1995, Düünden Bugüne İstanbul Dosyaları, Anahtar Kitaplar Yayınevi, İstanbul.
- Ekinçi, O., Gökçeli, R., Gürsel, Y., Öler, Ş.** 1991, İstanbul’un Geleceği ve Gökdelenler, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, Toros Yayınları, İstanbul.

- Featherstone, M** 1998, Post modernizm ve Tüketim Kültürü, Ayırtı Yayınları, İstanbul.
- Fiske, J,** 1999, Popüler Kültürü Anlamak, Bilişim ve Sanat Yayınları, Ankara
- Hacısalıoğlu, Y,** 2000, Küreselleşme Mekanal Etkileri ve İstanbul, Akademik Düzey Yayınları, İstanbul.
- Harvey, D,** 1999, Post modernliğin Durumu, Metis Yayınları, İstanbul.
- Karabey, H,** 2003, Levent, Yapı dergisi, sayı:265 Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul
- Keyder, Ç,** 2000, İstanbul Küresel İle Yerel Arasında, Metis Yayınları İstanbul.
- Keyder, Ç,** 1993, Uusal Kalkınmacılığın İflası, Metis Yayınları, İstanbul
- Kazgan, G,** 1990, Büyük Sermaye Gruplarının Türkiye Ekonomisindeki Yeri, Cumhuriyet Dönemi Türkiye Ansiklopedisi, İletişim Yayınları, Glt 9
- Keyman, E,** 2001, Küreselleşme ve Uusal Devlet, Globalleşme Söylemleri ve Türkiye, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi, İstanbul.
- Kuban, D,** 1998, 75 Yılda Değişen Kent ve İstanbul, 1950'lerde İstanbul'da Menderes İnarı, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Kuban, D,** 1996, İstanbul Bir Kent Tarihi, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul.
- Kuban, D,** 1998, İstanbul Yazıları, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul.
- Koray, M,** 2001, Küreselleşme ve Uusal Devlet, Küreselleşme Süreci ve Uusal Devlet, Ekonomi, Siyaset Tartışmaları, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi, İstanbul.
- Köksal, S,** 1993, Küresel Düzenlede Yeni Eğilimler, İstanbul Dergisi, Sayı: 7
- Kösebay, M,** 2003, Tekfen Tower, Yapı dergisi, Kasım 2003, sayı: 264
- Marulıyalı, Y,** 2003, Kişisel görüşme
- Morley, D, Robins, K,** 1997, Kınık Mekanları, Küresel Medya, Elektronik Ortamlar ve Kültürel Sınırlar, Ayırtı Yayınları, İstanbul.
- Osman, S,** 1998, 75 Yılda Değişen Kent ve İstanbul, 1923'ten Bugüne Kent Merkezlerini Dönüşümü, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul

- Öke, A,** 1989, Dünya’da ve Türkiye’de Yüksek Binaların Gelişmesi, Yapı dergisi, Nisan 1989, sayı :89
- Sayar, Y, Süer, D,** 2001, Değişen Tüketim Örüntüleri Alışveriş Mekanları, Arredament o Mimarlık Tasarım Kültür Dergisi sayı: 2001/ 11
- Sönmez, M,** 1996, İstanbul’un İki Yüzü 1980’den 2000’e Değişimi Arkadaş Yayınevi, Ankara
- Şenyapılı, T,** 1998, 75 Yılda Değişen Kent ve İstanbul, Cumhuriyet’in 75.yılı Gecekonduunun 50. yılı, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul
- Tapan, M,** 1998, 75 Yılda Değişen Kent ve İstanbul, İstanbul’un Kentsel planlanmasının Tarihsel Gelişimi ve Planlama Eylemleri, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul
- Tekeli, D,** 2003, Kişisel görüşme
- Tekeli, D, Sısa, S** 1994, Projeler, Yapılar, Aksoy Basınevi, İstanbul
- Tekeli, İ.,** 1990, Türkiye’de Şirketlerin Gelişimi ve Kapitalin Yoğunlaşma Süreci, Cumhuriyet Dönemi Türkiye Ansiklopedisi, İletişim Yayınları.
- Tekeli, İ.,** 1998, 75 Yılda Değişen Kent ve İstanbul, Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişim ve Kent Planlaması, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul
- Tekeli, İ.,** 2000, Modernite Aşılırken Kent Planlaması, İmge Kitapevi Yayınları, Ankara
- Tümay, H,** 2003, Kişisel görüşme
- Urry, J,** 1995, Mekanları Tüketmek, Ayrıntı Yayınları, İstanbul.
- Uzunoglu, S, Akın, K, Gırlıoğlu, E, Güleç, U,** 2000, Bölgesel Finans ve Hizmet Merkezi İstanbul, İTO yayını, Yayın No:2000- 34
- Yakar, H** 1999, 3. Bin Yılda Şehirler : Küreselleşme Mekan-Planlama, Dünya Şehircilik Günün 23. Kolokiyumu 8-9-10 Kasım 1999, İstanbul Metropolitan Alanında Sermaye Birikim Biçimlerinin Alışveriş Mekanlarına Etkileri, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi/İstanbul

Yırtıcı, H, 2002, Tüketimin Mekansal Örgütlenmesinin İdeolojisi, Çağdaş Mimarlık Sorunları, Mimarlık ve Tüketim Araderecent o Mimarlık Boyut Yayın Grubu, İstanbul.

Yücel, A, 1996, Dünya Kenti İstanbul Habitat II, Cumhuriyet Dönemi İstanbul'u, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul.

EK B

İTÜ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MİMARLIK ANABİLİM DALI

“İSTANBUL’DA YENİ MEKANSAL OLUŞUMLAR: BEŞİKTAŞ- MASLAK EKSENİ” KONUSU YÜKSEK LİSANS ÇALIŞMASI İÇİN HAZIRLANAN GÖRÜŞME CETVELİ

Hazırlayan: Korhan Torcu

Tarih: 2003 Aralık

1.1. Yapılan bina(lar) için başlangıçta işveren ne tür bir teklif ile gelmiştir?

- Arsa :
- Program :
- Yapı sistemi :
- Malzeme :
- Binael özellikler :

1.2. İşveren söz konusu esasları belirtirken gereksinimleri nasıl açıklamıştır?

- Fiziksel :
- Psikolojik :
- Sosyal, kültürel :
- Ekonomik :

1.3. İşverenin bu doğrultuda bir yüksek yapıya sahip olmak istemesinin nedenleri neler olabilir?

- Çevredeki diğer işyerleri
- Fabrikalar, atölyeler
- Konut alanları, çevre sakinlerinin gelir durumu
- Trafik düzeni

1.4. İşverenin, tasarımı ve yapımsüreci içinde, düşüncelerinde değişme oldu mu?

1.5. Tasarıma başlarken öncelikleriniz nelerdi? İşverenin bakış açısı sizi nasıl etkiledi? Yönlendirici ana fikir nasıl oldu?

1.6. Arsanın kullanımı, peyzajın, trafik akışının düzenlenmesi, mekan kurgusu ve yapımsistemini, malzemenin seçimi konularında kararlar nasıl alındı?

1.7. İşverenin ve/veya sizin beklentileriniz ne ölçüde gerçekleşti? Bnanızı başarılı buluyor musunuz? Hangi yönleri ile?

2. Bu doğrultuda yapılan binalar hakkındaki düşünceleriniz nelerdir?

- Sermaye sahiplerinin gereksinimleri karşılama yönünde
- Şehrin var olan karakteristik özelliklerine, mekan kurgusuna, silüetine, araç ve yaya trafiğine, çevre binalarının niteliğine yaptığı katkılar açısından

- Kent ve ülke ekonomisine, sosyal kültürel yapıya katkılarını düşünülürken
- 3. Özellikle Zincirlikuyu- Maslak arasında, yabancı mimarlık ofislerinin yapmış oldukları binalar nasıl değerlendirilebilir? Sizce işverenlerce neden çoğu kere yabancı mimarlar ve yabancı üsluplar tercih edilmektedir?
- 4. Yüksek binaların ölçekleri ve insan ölçeği arasındaki karşıtlık kent yaşamını olumsuz yönde etkilemektedir, bu sorun nasıl aşılabılır?

EKC:

**İTÜ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MİMARLIK ANABİLİM DALI
“İSTANBUL’DA YENİ MEKANSAL OLUŞUMLAR” KONULU YÜKSEK
LİSANS ÇALIŞMASI İÇİN HAZIRLANAN GÖRÜŞME CETVELİ**

Hazırlayan: Korhan Torcu

Tarih: 22 Aralık 2003

1. GÖRÜŞÜLEN KİŞİNİN KİMLİK BİLGİLERİ

1.1. Adı: Doğan Tekeli

1.2. Doğum Yılı ve Yeri: 1929 yılında Isparta’da doğdu.

1.3. Mezun olduğu Üniversite/ler: 1952 yılında İTÜ (İstanbul Teknik Üniversitesi)’nden mezun oldu

1.4. Doğan Tekeli, mezuniyetinden sonra bir süre İzmir Belediyesi proje bürosunda mimar Rıza Aşkar’ın yönetiminde çalıştı. 1954 yılında kurdukları SİTE; Doğan Tekeli-Sami Sisa Mimarlık kolektif şirketi, bugün limited şirket olarak mimarlık çalışmalarını sürdürmektedir.

1.5. Daha önce yaptığı başlıca binalar:

Ofis Binaları

Metrocity, Katlı Konut, İş ve Ticaret Merkezi Kompleksi (2001), Mıslak da Büro Binası (1999), Türkiye İş Bankası AŞ İstanbul Genel Müdürlük Binası (1996), Avrupa- Amerika Holding İdari Binası (Show TV Stüdyo ve Merkezi) (1996), Halk Bankası Genel Müdürlük Binası (1984), Çalatasaray Pamukbank Binası (1967), Güven Sigorta Şirketi İdare Binası (1971), Anavatan Partisi Genel Merkezi (1986)

Hava Alanları

Antalya Havalimanı Dış Hatlar Terminal Binası (1992)

Oteller

Emekli Sandığı Ankara Stad Oeli (1969)

Alışveriş Merkezleri

İstanbul Minifaturacılar Çarşısı (1959) Metrocity, Katlı Konut, İş ve Ticaret Merkezi Kompleksi (2001), Yapı ve Kredi Bankası, Nişantaşı Apartman-Çarşı Tesisleri (1972)

Konutlar

Hisarpete Evleri Konut Sitesi (1986)

Fabrikalar

Eczacıbaşı İlaç Fabrikası (1989), Lassa Lastik Fabrikası (1975)

2. Beşiktaş- Mıslak Doğrultusu üzerinde yaptığı bina(lar) hangileridir?

Neyir Tekstil Fabrikası (1965), Apa Ofset Basımevi (1966), Zincirlikuyu’da Ofis Binası (1976-79), Avrupa- Amerika Holding İdari Binası (Show TV Stüdyo ve Merkezi) (1976). Metrocity Katlı Konut, İş ve Ticaret Merkezi Kompleksi (2003), Mıslak da Ofis Binası (1999), Türkiye İş Bankası AŞ İstanbul Genel Müdürlük Binası (1996).

EK C

**İTÜ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MİMARLIK ANABİLİMDALI
“İSTANBUL’DA YENİ MEKANSAL OLUŞUMLAR” KONULU YÜKSEK
LİSANS ÇALIŞMASI İÇİN HAZIRLANAN GÖRÜŞME CETVELİ**

Hazırlayan: Korhan Torcu

Tarih:

1. GÖRÜŞÜLEN KİŞİNİN KİMLİK BİLGİLERİ

1.1 Adı: Yaşar Murulyalı

1.2 Doğum Yılı ve Yeri: 1931 yılında Mersin’de doğdu.

1.3 Mezun olduğu Üniversite/ler: 1953 yılında İTÜ (İstanbul Teknik Üniversitesi)’nden mezun oldu

1.4 Daha önce çalıştığı iş yerleri ve kişiler: 1955 yılında Levent Aksüt ile birlikte UMO Mimarlık Mühendislik ve Mışavirlik Limited Şirketini kurdu. UMO Mimarlık ofisinde Levent Aksüt ile birlikte çalışmaktadır.

Daha önce yaptığı başlıca binalar:

Anıtlar

Dumlupınar Zafer Anıtı, Kıbrıs Özgürlük Anıtı, Doğu Akdeniz Üniversitesi Atatürk Anıtı

Ofis Binaları

Ca m Han, Dışbank, Mıya İş Merkezi, 1. Levent Plaza, Milli Reasürans, Cem İş Merkezi, THY Genel Müdürlük, Bakü Merkez Bankası

Hastaneler

Özel İstanbul Cerrahi Hastanesi, Akdeniz Üniversitesi Organ Nakli Hastanesi

Kongre Merkezleri

Ca m Pıramit Antalya

Alışveriş Merkezleri

M gros Mırtter, Carrefour Hıramıdere, Mersin, Real İzmit, Bursa, Kpa, İzmir, Metro Adana, Bıkreş Ticaret Merkezi

Okullar

Elazığ Kampüsü, Koç Üniversitesi Yurt Binaları, İTÜ Ayazağa Kampüsü, Boğaziçi Üniversitesi İdare ve Eğitim Merkezi

Kentsel Tasarım

İzmir Aliağa Organize Sanayi Bölgesi İnşaat Planı

Konutlar

İş Bankası Feneryolu ve Gayrettepe Konutları

Çok Katlı Otopark

Milli Reasürans Çok Katlı Otopark Binası

2. Beşiktaş- Mıslak Doğrultusu üzerinde yaptığı bina(lar) hangileridir?

Ca m Han, Dışbank, Mıya İş Merkezi, 1. Levent Plaza, Milli Reasürans, PTT Genel Müdürlük Binası, Milli Reasürans Çok Katlı Otopark Otopark Binası

EK C

**İTÜ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MİMARLIK ANABİLİMDALI
“İSTANBUL’DA YENİ MEKANSAL OLUŞUMLAR” KONULU YÜKSEK
LİSANS ÇALIŞMASI İÇİN HAZIRLANAN GÖRÜŞME CETVELİ**

Hazırlayan: Korhan Torcu

Tarih: Aralık 2003

1. GÖRÜŞÜLEN KİŞİNİN KİMLİK BİLGİLERİ

1.1. Adı: Levent Aksüt

1.2. Doğum Yılı ve Yeri: 1930 yılında İstanbul’da doğdu.

1.3. Mezun olduğu Üniversite/ler: 1953 yılında İTÜ (İstanbul Teknik Üniversitesi)’nden mezun oldu

1.4. Daha önce çalıştığı iş yerleri ve kişiler: 1955 yılında Yaşar Murulyalı ile birlikte UMO Mimarlık Mühendislik ve Mışavirlik Limited Şirketini kurdu. UMO Mimarlık ofisinde Yaşar Murulyalı ile birlikte çalışmaktadır.

Daha önce yaptığı başlıca binalar:

Anıtlar

Dumlupınar Zafer Anıtı, Kıbrıs Özgürlük Anıtı, Doğu Akdeniz Üniversitesi Atatürk Anıtı

Ofis Binaları

Cam Han, Dışbank, Mıyıs Merkezi, 1. Levent Plaza, Milli Reasürans, Cem İş Merkezi, THY Genel Müdürlük, Bakü Merkez Bankası

Hastaneler

Özel İstanbul Cerrahi Hastanesi, Akdeniz Üniversitesi Organ Nakli Hastanesi

Kongre Merkezleri

Cam Piramit Antalya

Alışveriş Merkezleri

Mgross Mırtır, Carrefour Hararındere, Mersin, Real İzmit, Bursa, Kipa, İzmir, Metro Adana, Bıkreş Ticaret Merkezi

Okullar

Elazığ Kampüsü, Koç Üniversitesi Yurt Binaları, İTÜ Ayazağa Kampüsü, Boğaziçi Üniversitesi İdare ve Eğitim Merkezi

Kentsel Tasarım

İzmir Aliağa Organize Sanayi Bölgesi İnşaat Planı

Konutlar

İş Bankası Feneryolu ve Gayrettepe Konutları

Çok Katlı Otopark

Milli Reasürans Çok Katlı Otopark Binası

2. Beşiktaş- Mıslak Doğrultusu üzerinde yaptığı bina(lar) hangileridir?

Cam Han, Dışbank, Mıyıs Merkezi, 1. Levent Plaza, Milli Reasürans, PTT Genel Müdürlük Binası, Milli Reasürans Çok Katlı Otopark Otopark Binası

EKC:

**İTÜ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MİMARLIK ANABİLİM DALI
“ İSTANBUL’ DA YENİ MEKANSAL OLUŞUMLAR” KONULU YÜKSEK
LİSANS ÇALIŞMASI İÇİN HAZIRLANAN GÖRÜŞME CETVELİ**

Hazırlayan: Korhan Torcu

Tarih: 22 Aralık 2003

1. GÖRÜŞÜLEN KİŞİNİN KİMLİK BİLGİLERİ

1.1. **Adı:** Haluk Tümay

1.2. **Doğum Yılı ve Yeri:-**

1.3. **Mezun olduğu Üniversite/ler:** 1973 yılında Viyana Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi’nden mezun oldu

1.4. Mezuniyetinden sonra Sedat Hakkı Eldeşi Ufuk İzgi, Abdurrahman Hancı Mimar bürolarında çalışan F. Haluk Tümay 1976 senesinde Sezai Türkeş–Feyzi Akkaya grubu şirketlerinden Temel mühendislik A.Ş.’de proje mimarı olarak görev yapmıştır. 1980 yılında Koray Şirketi’nde çalışmaya başlayan F. Haluk Tümay 1980–1983 yılları arasında Koray İnşaat tarafından gerçekleştirilen Mekke İntercontinental Hotel inşaatında proje koordinasyonu işlerini yürütmüştür.

1.5. **Daha önce yaptığı başlıca binalar:**

Yurda döndükten sonra sırası ile Ziverbey Beyaz Köşk Sitesi, Rüya Han, Yapı Kredi Plaza, Sabancı Center projelerini gerçekleştirmiştir. Koray İnşaat ve Proje Yönetim A.Ş. proje grubu müdürü olarak görev yapan F. Haluk Tümay, Yapı Kredi Plaza D Blok, Esbank-Snai Yatırım Genel Müdürlüğü, Demirbank Genel Müdürlüğü projelerini hazırlamaktadır.

1.6. **Beşiktaş- Mıslık Doğrultusu üzerinde yaptığı bina(lar) hangileridir?**

Yapı Kredi Plaza, Yapı Kredi Plaza D Blok, Sabancı Center, Demirbank Genel Müdürlük Binası (HSBC Binası).

EK B

İTÜ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MİMARLIK ANABİLİM DALI

“İSTANBUL’DA YENİ MEKANSAL OLUŞUMLAR: BEŞİKTAŞ-MASLAK EKSENİ” KONUSU YÜKSEK LİSANS ÇALIŞMASI İÇİN HAZIRLANAN GÖRÜŞME NOTLARI:

Hazırlayan: Korhan Torcu

Tarih: 18-11-2003, saat: 12.00

Görüşülen Kişi: Mimar Doğan Tekeli

Korhan Torcu: Yaptığımız bina(lar) için başlangıçta işveren ne tür bir teklif ile geldi. İşveren söz konusu esasları belirtirken gereksinimlerini nasıl açıklamıştır? İş Bankası Binası’nı örnekleyerek açıklar mısınız?

Doğan Tekeli: Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Genel Müdürlüğü, Dördüncü Levent’te yer alan İkinci Boğaz köprüsü girişinde ki arsasında Genel Müdürlük Binası ve gelir getirici bir iş merkezinin projelerini yaptırmak üzere bir proje yarışması açtı. Proje bir kulede Şişe Cam Fabrikaları Genel Müdürlüğü ve iştiraklerini, diğer kulede ise kiralık ya da satılık büroları alt katları geniş bir alışveriş merkezi ni içeriyordu. İş Bankası’nın arsası başlangıçta çok daha büyüktü. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantı yollarının narsanın büyük bir bölümünü istihlak etti. Arsa istihlak edilince buraya ait imar hakları da kalan arsaya verilmiş dolayısıyla yoğunluk çok artmıştı. Çanakları kısıtlı olan arsada yoğun programın ihtiyaçlarına cevap verebilmek için yükselmek zorunda kaldık ve projeyi, kolay kavranır bir şekilde içinde çözmeye çalıştık. Türk yüksek yapısı hatta Selçuklular’dan esinlenerek biçimsel özellikler aradık. Türk motifleri taşıyan bir bina yapmak yarışmayı kazanmamızda etken oldu. Bina’nın bütünüyle cam olmasının ilk mal sahibi Şişe-Camın isteği oldu. Zemin üstünde yer alan iki katlı tablanın yollardan ve çevreden algılanacağı için taş kaplama ve kaplamanın getireceği doku ve ölçülerle insan ölçeğinin yakalamayı amaçladık. İş Bankası Genel Müdürlüğü arsayı Şişe-Cam’dan satın alarak projenin yeni sahibi oldu. 1988 yılından 1993 senesine kadar bekleyen proje yeniden gündeme geldi ve değişen imar kuralları ve kullanıcı istekleri göz önünde bulundurularak yeni bir proje istendi.

Tasarım süreci 6.5 yıl sürdü, sürecin uzamasından dolayı mimari ofisi mız zarar etti ve uygulamaya projelerini üç ay gibi kısa bir sürede istenmesi üzerine işi bıraktık.

Uygulama projeleri ABD’li bir firma olan Swanke Hayden Connel’e verildi ve uygulama süreci bir buçuk yıl sürdü.

Korhan Torcu: Özellikle Zincirlikuyu- Mıslak arasında, yabancı mimarlık ofislerinin yapmış oldukları binalar nasıl değerlendirilebilir? Sizce işverenlerce neden çoğu kere yabancı mimarlar ve yabancı usuller yeğlenmektedir?

Doğan Tekeli: Cumhuriyet’in ilk yıllarında Türkiye’ye yabancı mimarlar getirilmiş ve ciddi işler yapmışlar. Son 15 yıla gelinceye kadar Türkiye’de mimarlık uygulaması tamamen Türk mimarları tarafından yapılıyor. 1960’tan 1985’e kadar Türk mimarları kendi pazarlarını koruyorlardı. 1980 sonrası dönemde liberalleşme ile pazar, yabancılara açıldı. Sermaye, yabancı mimara özendirildi. İşverende bir kalite, belki bir farklılık beklentisi var. Ama işveren yabancı mimara ödeye mıyor. Yabancı mimarların eserleri genellikle avan proje bazında kalıyor. Çok nadir uygulama alanına geçebiliyor. İlginç bir gelişme bu. Ben aslında düşünüyorum da, mimarlık alanının yabancılara tamamen kapatılmasını da doğru bulmuyorum. Şimdi mimarlık bu dış pazara kapalı, kendi içinde rekabet bir nevi rekabet olmadığı zaman gerçekten biraz kısırlaştı Türkiye’de. Büyük ustaların örnek olacak eserler vermesi, Türkiye’deki mimarlarla işbirliği yapması bence çok olumlu bir adımdı. 6150 sayılı Mimarlık Mühendislik Kanunumuz yabancı mimarların iş yapmasını uygun görmüyor yabancı bir mimarlık ofisinin Türkiye’de iş yapabilmesi için odaya kayıtlı olması lazım. Odaya kaydolmaları ancak Türkiye’de olmayan bir uzmanlık alanında yapı yaptıkları zaman mümkün oluyor. Ama bu olanak halen kanuni olmamakla beraber yabancı bir mimar projeyi yapıyor Türk mimarlar imzalıyor. Örneğin avan projesini yaptığımız İş Bankası Genel Müdürlük Binası’nın uygulama projelerini yapan Swanke Hayden hazırladığı projeleri, İş Bankası’nın mimarlarına imzalatarak iş yapabiliyor. Sonrasında da İş Bankası Genel Müdürü en müthiş Amerikan Mimar’na proje yaptırdık diye övünebiliyor.

Korhan Torcu: Beşiktaş- Mıslak Ekseninde kamusal alan kullanımı ile ilgili olarak ne düşünüyorsunuz? Yüksek binaların ölçekleri ve insan ölçeği arasındaki karşıtlık kent yaşamını olumsuz yönde etkilemektedir, bu sorun nasıl aşılabilir?

Doğan Tekeli: İş kentinin imar planına gelip dayanıyor. İmar planında M A konut ve sanayi alanları gibi bir işlevlendirme olmuş sadece bir katsayı verilmiş ve imar durumu olarak arsa yüzölçümünün bir katı verilmiş. Bu imar durumu içinde

yüksel mek istiyorsanız nasıl yükseleceğiniz arsaman neresinde yükseleceğiniz, bir kentsel tasarımı disiplini içinde ele alınmamış o yüzden herkes istediğini yapıyor. Büyük bir disiplinsizlik var. Mesela İş Bankası binaları etrafı yollarla ve trafikle çevrilmiş adeta bir ada içinde yüzen bir yapı gibi duruyor. İnsan ilişkisi yok başka binalarla ilişkisi yok, ama New-york'ta da yüksek yapılar var yol kenarında yaya alanlarının kenarında bu kadar rahatsız edici olmuyorlar.

Korhan Torcu: Zincirlikuyu'da başlayan gelişimin Mıslak'a kadar uzanabileceğini tahmin edebiliyor muydunuz?

Doğan Tekeli: Biz tahmin etmiyorduk ama bizi moaks üzerinde yapılmış birkaç bina var sanayi yapısı tekstil binası Neyir binası (Ekinçiler binası). Bununla beraber bir matbaa var Apa. Sonradan kat ilave edildi. Bir anlamda burası sanayi idi. Metrocity binasında da Philips'in fabrikası vardı. Neyir'i yaptığımız zaman Neyir uzak görüşlü Musevi bir tücar burası “bankalar caddesi olacak beyler göreceksiniz” derdi.

Korhan Torcu: İşverenin bu Eksen'de bir yüksek yapıya sahip olmak isteşinin nedenleri neler olabilir?

Doğan Tekeli: Belki ulaşım kolaylığı köprülerden ziyade merkezin hafifçe dışında nisbeten ucuz arsa ve ulaşım kolay Sirkeci'de Eminönü'nde arsa yok mülkiyet yapıları parçalı yani ekonomik ve sosyal koşullar bu bölgeyi M A bölgesi olarak geliştirdi. Sermaye yapısı değişti. Bu gibi büyük yapıları yapacak kapital yoktu Türkiye'de biz 1959 senesinde manifaturacılar çarşısını kazandığımız zaman Türkiye'de en büyük yapı oydu 160.000 metrekareydi. Bugün İş Bankası binası 250.000m2, Metrocity binası 210.0000 m2 dir. Manifaturacılar Çarşısı'nı 1100 ortak para koyarak yaptılar.yedi yıl sürdü O zaman yapılan en ucuz binaydı.

Korhan Torcu: Mıslak'ta yüksek binalar hakkında ne düşünüyorsunuz?

Doğan Tekeli: O bölgede ki yapılar büyük şehir belediyesine bağlı değil. Küçük bahçesi mi bir belediye ye bağlı İmar planı disiplini hiç yoktu orda. Yoğunluklar da fazladır. Büyükdere caddesinde de kentsel mekan yok ama hiç değilse bir aksın mevcudiyeti var.

Korhan Torcu: Yüksek binaların ölçekleri ve insan ölçeği arasındaki karşıtlık kent yaşamını olumsuz yönde etkilemektedir, bu sorun nasıl aşılabılır?

Doğan Tekeli: Üst yaya platformu ile taşıt yolunun üstünde bir yaya ağı oluşturulabilir. Bu platform yapıları birbirine yaya olarak bağlamak suretiyle kentsel bütünleşme sağlayabilir. O zaman İş Bankası'ndan çıkan Metrocity'e veya başka bir binaya gidebilir. Eksen'de kentsel bütünleşme sağlanabilir.

Korhan Torcu: Böyle bir düşünüm nasıl gerçekleşebilir?

Doğan Tekeli: Kentin imar planı ve geleceğine ait düşünceler çok kapalı çevrelerde gelişiyor. Bunların demokratik ülkelerde katılımla gelişmesi uygun olur. Buraya tüm düşünürlerin katılıp fikir söylemesi uygun olur. Yalnız niyet değil. İhtiyaçlar baskı yaptıkça yada ortaya fikirler atıldıkça bu fikirler insanın zihnine yerleşiyor. Ondan sonra birisi iktidara gelirse uyguluyor. Şöyle bir örnek verilirse Haliç'in temizlenmesi 40 yıldır İstanbul'un gündeminde bu defalarca söylendi. Söylenenler Dalan'ın zihninde yer etmiş. Dalan belediye başkanı olunca kendi fikriniş gibi söyleyip Haliçi temizledi. Örnek verdiği gibi kent ihtiyaçları kamu vicdanında yer ederse uygulanabilir. İstanbul imar bakımından tıkanır hale geliyor. İmar planlarının da uygulanamamaları yok artık bu planların uygulanamayacağı da ortaya çıktı on milyonluk bir şehri cetvelle masa başında planlamak gibi bir düşünce yok. Eylem planları ulaşım planları gibi farklı kavramlar var ama kent tıkanmış zaman bir icraatçı çıkıp bir takım hareketler yapıyor. Lutfi Kırdar imarıyla nefes aldı İstanbul, sonra yeniden tıkanmış Menderes geldi sonra Dalan geldi sahil yolları açtı.

EK B

İTÜ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MİMARLIK ANABİLİM DALI

“İSTANBUL’ DA YENİ MEKANSAL OLUŞUMLAR: BEŞİKTAŞ-MASLAK EKSENİ” KONUSU YÜKSEK LİSANS ÇALIŞMASI İÇİN HAZIRLANAN GÖRÜŞME NOTLARI :

Hazırlayan: Korhan Torcu

Tarih: 17-10-2003, saat: 12 00

Görüşülen Kişi: Yaşar Marulyalı

Korhan Torcu Yaptığımız bina(lar) için başlangıçta işveren ne tür bir teklif ile geldi. İşveren söz konusu esasları belirtirken gereksinimlerini nasıl açıklamıştır? Cam Han, Dışbank, Ptt, Levent Plaza ve Milli Reasürans binalarını örnekleyerek açıklar mısınız?

Yaşar Marulyalı: Şimdi bizi m Zincirlikuyu Bal mumcu ekseninde yaptığımız ilk bina ve en önemli bina Camhan’dır, Camhan İş Bankası Emekli Vakfı’na ait. Mülk sahibi odur. Bir tavsiyeyle bizi bulmuşlar, bize geldiler, onların bir inşaat bürosu vardı ve bizden oraya bir teklif vermemizi istediler o zaman ki inşaat kurallarına göre bir mimari proje oluşturduk, bu binada daha çok rasyonel fikirlerle hareket edip bir de mimari de yenilik getirmek istedik. Aradan kısa bir süre geçtikten sonra bu işi bize vereceklerini söylediler.

Korhan Torcu Malzeme ve yapı m sistemine ilişkin olarak nasıl bir değişim yaşandı?

Yaşar Marulyalı: 1980’e kadar ya da 1980’den biraz daha önce 1975’ e kadar yaptığımız projelerde geleneksel malzemeler kullanıyorduk ve teknolojileri o zaman hem Türkiye tanı mıyordu hem de bizi m daha ziyade müşteri miz Bayındırlık Bakanlığı’ydı, Bayındırlık Bakanlığı da geleneksel malzeme kullanılması nı öneriyordu, çünkü fiyatların artması onları da korkutuyordu. Biz o zamana kadar teras çatılı binalar yapamadık çünkü bizi m Türkiye’de izolasyon yeteri kadar yapılamıyor ve o zamanlar Bayındırlık Bakanlığı mimarlara geleneksel malzeme

kullanılması konusunda baskı yapıyordu. Ama 1975'li yıllarda Türkiye dışarıya açılmaya başladı, birtakım müteahhit firmalar dış ülkelere gidiyorlardı. Dolayısıyla bazı teknolojiler yavaş yavaş Türkiye'ye gelmeye başladı. Mesela kule vinçler inşaatlarda o zamanlarda görünmeye başladı. İlk yenilikler özel sektörde oldu ve bu arada Türkiye'de özel sektör güçlenmeye başladı yani özel sektör birtakım yatırımlara girmeye başladı. Dolayısıyla 1970-80 arası teknoloji bir miktar girdi ama tam sayılmaz, esas teknolojinin girişi 1980' den itibaren olmuştur. Örneğin biz ilk yaptığımız Camhan Binası'nda cephelerde daha yeni malzemeler kullanmaya özen gösterdik. Hatta o zaman biz dışardan cam getirelim diye epey uğraştık fakat kabul ettiremedik. Reflektif camlar çıkmıştı o zaman ısıcamlar yeni yeni çıkıyordu o zamanlar. Ne yazık ki biz lamine cam kullanmak durumunda kaldık. Dışardan film getirildi. Şişecam tarafından lamine camlar üretildi. Orada şöyledir dış tabaka 6 şar biri miliki camarasında film iç tabaka 5 milimetrelilik camdır ve biz o sayede akustiği de çözdük, o cephede büyük bir gürültü vardı.

Korhan Torcu Levent bölgesine doğru gelişim nasıl oldu?

Yaşar Mrulyalı: İlk yapılan bina Karayollarının bir binası oldu. O orada bir başlangıç oldu. Ondan sonra biz Camhan'ı yaptık. O binada biz betonarme'nin verdiği imkanlarla en geniş açıklığı nasıl geçiriz, esnek bölmeyi nasıl sağlarız diye düşündük. Bunun üzerine nervürlü döşeme ve arada yitong bloklar olan düz tabanlı bir döşeme yaptık 8,5x8,5 aksları geçtik. Büroirtifaları da Belediye'nin zorlamaları yüzünden 2,70'e indik ve biz orada klima da enterasan bir çözüm önerdik ilk defa fan-coil sistemlerini kullandık, koridor kenarlarını tavanı düşürerek pis havayı oradan emdik, cepheden çıkardığımız kanallarla egsoz edilen hava kadar şartlandırılmış havayı içeriye basarak böyle bir sistemde asma tavan yapmadan bir çözüm önerdik.

Ondan sonra Dışbank yaptık. O da giydirme cepheidir. Orada da şöyle bir şey yaptık biz, o da yüksek bir bloktu ve çekirdeği tamortaya alarak stabilite sağladık. O zaman İstanbul'un 2. derece deprem bölgesi olduğu için stabiliteyi sağlamak ve betonarme kesitlerini daha ufak yapabilmek için kareforlu kitlelerin ortasına çekirdek yaparak binaların stabilitesini sağlamış olduk.

Camhan'da cephede kutular yaptık, bacalar bir nevi. Bütün kabloları oralardan geçirdik. Levent Plaza'nın yeri Yapı Kredi'nindi. Orada yapılan fonksiyonlar

şunlardı; bürölar vardı, ortadaki blok apart otel şeklindeydi. O da sonradan büroya dönüştürüldü. Bürölar müteahhitin, çarşılar ve diğer kısımlar Yapı Kredi'nin müteahhit büro kısımlarının satarak kendi işini yürüttü. Sonradan arka kısımdaki çarşılar kültür merkezi olarak değiştirildi. Fakat, Yapı Kredi bunları satamadı. Arka kısımda yer alan konferans salonu ve kültür merkezi de bitiremedi. Otoparklar da ikisi arasında paylaşılmıştı. Yani binanın dış kabuğu bitirildi, ince işler büyük ölçüde yapılmadı ancak son aşamada metro yapıldıktan sonra Yapı Kredi kendine ait olan çarşı kısmı ve kültür merkezi ni yapmaya karar verdi.

Korhan Torcu: Tasarım başlarken öncelikleriniz nelerdi? İşverenin bakış açısı sizi nasıl etkiledi?

Yaşar Mrulyalı: Tabi burada en önemli konu işverenin istekleridir. Biz işverenin isteklerine %100 ulaşmaya çalıştık ancak tüm bunları yaparken yaptığımız binaların mimari bir güzelliği içinde olması için bir uğraş verdik.

Korhan Torcu: Bu doğrultuda yapılan yüksek binalar hakkındaki düşünceleriniz nelerdir?

Yaşar Mrulyalı: Aslında pozitif düşünüyorum ama yüksek yapılaşmanın olabilmesi için bazı altyapı hizmetlerinin de getirilmiş olması gerek. Mesela bu bazı gelişmiş Avrupa ülkelerinde denendi. Örneğin Fransızlar La-defens'ı kurdu ama La-defens'ı kurarken bu bölgedeki yüksek yapıları yapmadan önce oraya nasıl ulaşılacak, metro hatları nasıl gider veya ekspres metro sistemleri nasıl olur bütün bunlar etüt edildi. Binaların inşaatından önce bunlar bitirildi. Şimdi bizde tersine oluyor bu Beşiktaş- Mıslak aksı İstanbul'un en gelişmiş, en modern aksı. Burada bir altyapı hizmetleri yapılmadan yüksek yapılara müsadde edildi. Bu da şu sıkıntıları doğuruyor işte burada kanalizasyon sistemlerinin çalışması yahut enerjinin getirilmesi, bilhassa enerjinin getirilmesine yönelik büyük sıkıntılar var. Trafik problemi var, otopark problemi var. Yani altyapının oluşturulması ve bence tabi ondan da önce bu caddenin bir şehircilik etüdünün de yapılması lazım. Arsaların oluşturduğu tesadüfi kulelerle kent dokusunun oluşması hoş bir şey değil. Şunlar yapılabilir. Örneğin burada bir şehircilik çalışması yapılabilir ve arsa sahiplerine birleşik, beraber şöyle bir kitle yapın denebilir. Tabi bunların hiçbiri yapılmadı. Onun içinde bu incecik, daracık, uzun parseller ortaya çıktı.

Korhan Torcu: Özellikle Zincirlikuyu- Mıslak arasında, yabancı mimarlık ofislerinin yapmış oldukları binalar nasıl değerlendirilebilir? Sizce işverenlerce neden çoğu kere yabancı mimarlar ve yabancı üsluplar yeğlenmektedir?

Yaşar Mrulyalı: Ben yabancı mimarlara iş verilmesini doğru buluyorum Çünkü bu sayede Türkiye’de mimari gelişecektir, yani serbest mimarlık ortamında dünya ile bütünleşerek Türk mimarlığının gelişiminin sağlanmasını doğru buluyorum Yalnız tabiki, özellikle yarışmalarda, direk yabancı mimarı seçmek yerine Türkiye’de de bazı mimarlarla yabancı mimarlar arasında yarışma yapılarak bu müelliflerin seçilmesini doğru buluyorum Bir de illede dışarıya gidiyim Amerikalı mimari ofise yaptıracağımı bir mantık da pek doğru değil. Biz de şans tanınması lazım Ben Türk mimarlığının bu sayede gelişeceğini düşünüyorum

Belki yabancı mimarlık ofislerine proje yaptırma isteği şundan da kaynaklanıyor olabilir. Bu kadar kompleks binaları yapacak tecrübeli Türk mimarları da yok denecek kadar az. Türkiye’de ortaya çıkan yeni zenginler zamanla Dünyayı gezip gördükçe değerli binalara önem vermeye başlıyorlar. İyi bir mimar elinden çıkan bir yapının yeri kadar, mimarın getirdiği fikirlerle onun değerinin arttığının da farkına vardılar.

EK B

İTÜ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MİMARLIK ANABİLİM DALI

“İSTANBUL’ DA YENİ MEKANSAL OLUŞUMLAR: BEŞİKTAŞ-MASLAK EKSENİ” KONUSU YÜKSEK LİSANS ÇALIŞMASI İÇİN HAZIRLANAN GÖRÜŞME NOTLARI :

Hazırlayan: Korhan Torcu

Tarih: 10-10-2003, saat: 13.30

Görüşülen Kişi: Levent Aksüt

Korhan Torcu Yaptığımız bina(lar) için başlangıçta işveren ne tür bir teklif ile geldi. İşveren söz konusu esasları belirtirken gereksinimlerini nasıl açıklamıştır? Cam Han, Dışbank, Ptt, Levent Plaza ve Milli Reasürans binalarını örnekleyerek açıklar mısınız?

Levent Aksüt: Evvela Camhan yapıldı, Camhan yapıldığı zaman Türkiye'nin en modern binalarından biriydi. Onun hikayesi de şöyle, İş Bankası emekli sandığı onların arazisiydi biz den bir proje istedi projeyi yaptık beğendiler. Batıya bakan bir cephesi vardır fakat bu lamineyle yarı reflektif bir cam elde ettiğimiz için batı cephesi olmasına rağmen zararı olmadı. Bu bina için çok büyük bir tesisat merkezi kuruldu bodrumda. Ekonomik bina oldu. İşveren binayı tasarlarken biz bu binayı tek tek odalar şeklinde kiraya vereceğiz buna uygun bir tasarımıstiyoruz dedi, biz de dedik ki sizin böyle merkez bir binaya ihtiyacınız var, böyle tek tek kiraya veremeyeceksiniz olduğu gibi kullanacaksınız. Yok dediler biz tek tek kiraya vereceğiz ana sonunda bizi m dediğimiz oldu oda yetmedi olduğu gibi kullandılar. Binanın birtakım tesisleri vardı, otopark gibi sonrasında onları dahi bina olarak kullandılar.

Ondan sonra biz Dışbank'ı yaptık, Dışbank'ta bunu merkez binası yapmıyoruz bizi m merkez binamız var, biz bunu kiraya vereceğiz dediler. Ama bittiği zaman onlara da kafi gelmedi bina, onu da merkez binası yaptılar.

Sonra onun arkasında Ptt binası var. Canhan'dan sonra Ptt bizden bir proje istedi, Ptt ye bu projeyi yaptık ve son derece sert böyle çakmak taşı olan bir bölgeye yaptık İstanbul'daki bütün binalar yıkılır o bina yıkılmaz. Öyle bir temel var o binada çakmak taşından. Ne binası istiyorsunuz dedik, valla dediler bu binayı biz büro binası olarak da kullanabiliriz. Belki otel yaparız, belki hastane yaparız, belki bizi m Ptt için kullanırız. Ben dedi mki o zaman ben size öyle bir bina yapayım ki sizin bütün ihtiyaçlarınızı karşılasın. Şimdi o binanın etrafında bir sürü bacalar vardır. Bu bacaları bu binayı ilerde daha değişik şekilde kullandıkları zaman kullanacakları tesisat bacaları olarak ayarlamıştık. Ondan sonra ve gerçekten o tesisat bacalarını niçi şimdi tıklımtıklımdoludur. Sonra onu Ptt binası olarak kullandılar. Sonrasında da Levent Plaza, Milli Reasürans ve Milli Reasürans Otopark Binalarını yaptık

Korhan Torcu Beşiktaş- Mıslak Ekseni'nde yer alan yüksek binalar hakkında ne düşünüyorsunuz?

Levent Aksüt: Yüksek yapılaşmanın hi kayesi ne gelince yüksek yapılaşma belediye ile olan münasebetlerden dolayı oluyor. Mesela bizi mLevent Plaza binası alçaktır da yanındaki Metrocity binası onun 2,5 misli yüksekliğindedir. Bu tabi Belediyenin verdiği imar durumundan dolayı oluyor. Levent Plaza 300 metre uzunluğunda, 16 metre genişliğinde bir bina. Neden böyle? İmar kanunda 42. maddede diyor ki konularına sen şu arsayı al ikiniz al mazzanız biriniz alın siz al mazzanız ben alacağı m diyor fakat neticede kudreti olmadığı için alamıyor. Öyle olunca herkes kendi arsasında bina yapıyor Levent Plaza arsası da bu şekilde planlanmak zorunda kaldı.

Şimdi bir kere imar planının doğru yapılması lazım buradaki otoparkların çok iyi düşünülmüş olması lazım. Tabi burada arsalar yüksek binaları kaldır mayaya ki fayetli değil bence. Bunlar son derece sıkışık yapılmış binalardır. Mesela Levent Plaza'nın altında kat kat otoparklar yaptık Metroyla bağlantılar yaptık ama onlar da kafi değil. Yeni yapılan binaların da durumu böyle. Bunlar bence arazi kullanımında yüksek binalara kafi derecede yer ayrıl maması, sıkışık şekilde planlanması yüzünden trafiği çıkmaz hale getiren binalardır.

Korhan Torcu İşverenin, tasarımı ve yapı m süreci içinde, düşüncelerinde değiş me oldu mu?

Levent Aksüt: Mesela Dışbank Binası'nda, Camhan Binası'n'da evvela kiralayalım diye düşünüldü fakat sonrasında kendileri merkez binası olarak kullanmaya başladılar. Levent Plaza'da da birinci kısım büro binasıydı, onun arkasında yer alan kısım apart oteldi. Fakat apart oteli, büro daha karlı olduğu için değiştirdiler, onu da büro yaptılar.

Korhan Torcu: Kent ve ülke ekonomisine, sosyal kültürel yapıya katkıları düşünüldüğünde bu doğrultuda yapılan binalar hakkındaki düşünceleriniz nelerdir?

Levent Aksüt: Valla şimdi Lübnan tahrip edildiği zaman bütün Dünyaya iş yapan iş merkezleri Lübnan'daydı. Bunları Türkiye'ye getirmek vardı, o sırada bunlar çok faydalı olabilirdi ama o yapılmadı ve onların hepsi Yunanistan'a kaçtı, tren kaçtı yani. İş merkezleri buraya gelebilirdi ve Türkiye bu bakımdan çok zengin olabilirdi ve merkez İstanbul durdu.

Korhan Torcu: Özellikle Zincirlikuyu- Mıslak arasında, yabancı mimarlık ofislerinin yapmış oldukları binalar nasıl değerlendirilebilir? Sizce işverenlerce neden çoğu kere yabancı mimarlar ve yabancı usuller yeğlenmektedir?

Levent Aksüt: Şimdi şöyle bir şey var, sanki Türkiye'de mimar yok, Türkiye'de bunu yapacak adam yok ancak bunu yabancılar yapar gibi bir düşünceye sahip iş sahipleri. Sabancı, Koç, Eczacıbaşı da böyle düşünüyor. Halbuki Türkiye'de bunu yapacak mimarlık ofisleri var teknolojiye bir gerilik varsa bu ithal edilebilir ve burada yapılabilir.

EK B

İTÜ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MİMARLIK ANABİLİM DALI

“İSTANBUL’ DA YENİ MEKANSAL OLUŞUMLAR: BEŞİKTAŞ-MASLAK EKSENİ” KONULU YÜKSEK LİSANS ÇALIŞMASI İÇİN HAZIRLANAN GÖRÜŞME NOTLARI :

Hazırlayan: Korhan Torcu

Tarih: 18-11-2003, saat: 12.00

Görüşülen Kişi: Mimar Haluk Tümay

Korhan Torcu Yaptığımız bina(lar) için başlangıçta işveren ne tür bir teklif ile geldi. İşveren söz konusu esasları belirtirken gereksinimlerini nasıl açıklamıştır? Sabancı Center Binası’nı örnekleyerek açıklar mısınız?

Haluk Tümay: İş veren bir ihtiyacı belirtiyor. Bu ihtiyacın arkasında o kadar bilinçli olmuyor işverenin istekleri. Bana şu yapımsistemiyle bina yap yada yönlendir ne şöyle olsuntercihimböyle bina ol nası yönünde diye gel miyor. Bir yerde niye siz ile konuşuyor mınara bırakılan konular ve işveren mınari tasarında çok fazla yönlendirici olmuyor.

Biz büyük patronların binalarını yaptık Yapı Kredi Mehmet Emin Karamehmet, Sakıp Sabancı Grubu, Gıngıllıoğlu Demirbank ki bu insanlar ne meketi mizin ne istediğini bilen insanları yaptığı işlerden belli. Yani bana şöyle bina olsun diye ki ne gel miyor. Kısıtlanmak iyi birşey ama sizinde ayağınızı yere basmanız lazım Doğru olanı, akıllı olanı ve gerekeni yapmak lazım Başlangıçta ben Koray’da proje müdürlüğü yaptım Şunu da belirtmek lazım ben Koray’da ol nasaydı m bu işlerin hiçbirini yapamayabilirdim 1980 senesinde Koraya girdim 1998’e kadar. Mimar olarak yapının bütün sorunlarıyla uğraştım Binanın sistemini kendim kurardım Ayaklar yere değmeli. Statikçiyle ve mekanikçiyle görüşmelerinde ne istediğini bil men lazı mne yapmak istediğini bil men lazım

Sabancı Binası’nın yapıldığı dönemde yapı m teknolojisi bakımından benzerleri arasında ilkti. Binanın yapı msürecinde dış cephe ve elektrik konusunda yabancı müşavirlerle çalıştık ve bu bize büyük tecrübe kazandırdı. Koray İnşaat Şirketi’nde

alışıyor ol nam malzeme veya yapı m site n e i lişki n zorlukları daha kolay aş nam da yardı n eı oldu. Mimar ve yapı n eı n n birarada çalışıyor ol ması one mli avantaj dı bizi mi Çin

Binalarda yeni tekni kleri sürekli m erak ettik Ben cam seç me m e cam di zayn ederi m Beni m kullandı ğ m camlar hep de ğişiktir. Mavi cam ilk kez Sabancı'da kullanılmıştır. Ama millet mavi cam devri yaşıyor.

İşveren böyle bir binaya ihtiyaı m var diyor. İşvereni n ihtiyaı nı belirliyorsun. Her keste verdi ği paranı n karşılı ğı nı tam olarak almak istiyor. Ekonomik ol ması nı istiyor. Örne ği n Sabancı'da katı granit yoktur ama katı granit görünüşlüdür. Sabancı'da 2 cm granit kullanılmıştır. Eksen'de yer alan di ğer binaların o ğunda 15 cm granit kullanılmıştır. Ekonomi di yi nce mi marın işvereni n penceresi nden bak ması gereki yor.

Binalar okunabilir ol malı bazı lerle bunu sa ğlayabil men lazı m rne ği n Sabancı'yı bunu sa ğlayabil nek için yatayda ve düşeyde çizgiler vardır. Sabancı'yı çok uzaktan bile tanıyabilirsin Ama binalar var cam kaplı her taraf binalar okunmuyor.

Örne ği n Yapı Kredi' de bir ta yapmışızdır. Bu Al manyada DG bankta gördü ğm tatır. Ama orda eksik bir fonksiyonu ta n a m lı yorum Orda görüp sevdi ği m  ğeyi uyguladı m Bna aydınlandı ğı za n an biz daha muvaffak ol muşuz di ye düşünüyorum

Korhan Torcu: İşvereni n bu Eksen'de bir yüksek yapı ya sahi p ol mak iste mesi ni n nedenleri neler dabilir?

Haluk Tmy: Yüksek binayı sen çıkar mıyorsun. Sabancı'yı tasarlar ken işveren beni m3500 çalışanı mvar dedi. İhtiyaç 100.000 m2. Arsa 21.000 m2, 5 kat yaparsan her yeri kaplarsın Yani ilk olarak yüksek bina ihtiyaçtan do ğuyor.

İkinci si ise dünyanın her tarafı nda oldu ğu gi bi prestij meselesi dir. Çünkü her şirket gücünü bi nası yla gösterir. Bu dünyanın her yeri nde böyle. Sakıp Bey'le görüştü ğm za n an bana " Nerde bizim Fındıklı'daki yeri miz nerde Sabancı Center binası, Japon ser mayedar Sabancı Binası nı gördü ğ za n an biz işe zaten %50 avantajlı giri yoruz." di ye anlatı yor. nc olarak böyle birşey Türkiye için övünülecek bi şey. Binaların hangisini alıp bir yere koysanız o binanın kondu ğu yerde ihtiyaa cevap verir. Bu bir bakı ma mi marın da dışarı ile rekabet gücünü arttı nı yor.

Korhan Torcu: Ser maye sahiplerinin gereksinimlerini karşılama yönünde, kent ve ülke ekonomisine, sosyal kültürel yapıya katkıları düşünülüğünde bu Eksen’de yapılan binalar hakkındaki düşünceleriniz nelerdir?

Haluk Tümay: Yapılan işvereni cebinde kalmıyor. Türkiye için faydalı oluyor. Türkiye’nin gücünü gösteriyor. Bence önemli olan tarafı bu Sakıp Bey’in bir binası olması değil. Yüksek bina tabiatı yaratmak gerekiyor bu binalar belli bir aks üzerinde olursa bir kıymeti oluyor. Sebepleri nedir? Ulaşım yollarına yakın olacak, kentin açığında olsun, yatırını bir merkeze geldiği zaman aynı tip binalar olsun ki bir anlam olsun bir tane yapılnca hepsi birbirini izliyor.

ÖZGEÇMİŞ

24.07.1977 senesinde Ardahan’da doğmuştur. 1995 yılında İ. T. Ü. Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü’nde yüksek öğrenimine başlamış, 1999 yılında mezun olmuştur. Aynı yıl İ. T. Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Bina Bilgisi Programında yüksek lisans öğrenimine başlamıştır. Tasarım Dergisi’nin 35 metrekare konut ve Uşkon şirketine açmış olduğu uzay konstrüksiyon yarışmalarında 1.lik ödülü İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Binası Yarışmasında Yaşar Murulyalı ve Levent Aksüt’le birlikte satın alma ödülü kazanmıştır. 2000 senesinin Ocak ayından bu yana UMO Mimarlık İt d. Şti’nde Tasarım Şefi olarak çalışmaktadır.