

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KENTSEL KONTEYNER KAVRAMI'NIN  
DÜNYA VE TÜRKİYE ÖLÇEĞİNDE İRDELENMESİ**

**Mimar Pırıl Kuğu İŞCAN**

**FBE Mimarlık Anabilim Dalı Mimari Tasarım Programında  
Hazırlanan**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Muzaffer Tolga AKBULUT**

**İSTANBUL, 2010**

# İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KISALTIMA LİSTESİ .....	iv
ŞEKİL LİSTESİ .....	v
ÖNSÖZ.....	vii
ÖZET .....	viii
ABSTRACT .....	ix
1. GİRİŞ.....	1
1.1 Amaç.....	1
1.2 Kapsam ve Yöntem.....	1
2. KENTSEL KONTEYNER KAVRAMI.....	3
2.1 Kentsel Konteyner Kavramı Tanımı.....	3
2.2 Kentsel Konteynerlerin Ortaya Çıkışını, Gelişmesini ve Yayılmasını Etkileyen Faktörler.....	11
2.2.1 Kentsel Faktörler .....	12
2.2.1.1 Kent - Kır Ayrımının Ortadan Kalkması: Kentleşme.....	12
2.2.1.2 Kentlerde Göç ve Suç İlişkisi .....	15
2.2.1.3 Kentlerde Güven Arayışı .....	18
2.2.1.4 Kent Yapısındaki Değişimler: Metropolleşme .....	20
2.2.2 Sosyolojik Faktörler.....	22
2.2.2.1 Küreselleşme Sonucu Değişen Toplumsal Yapı.....	24
2.2.2.2 Tüketim Toplumu ve Tüketim Kültürü .....	26
2.2.2.3 Marka Kavramı ve Yapıların Marka Değeri.....	27
2.2.2.4 Yeni Kamusal Alanlar: Kentsel Konteynerler .....	31
2.2.3 Ekonomik Faktörler .....	32
2.2.3.1 Kentlerde gayrimenkul geliştirme fikrinin ortaya çıkışı.....	33
2.2.3.2 Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ürünü olarak kentsel konteyner .....	34
2.2.3.3 İpotekli konut finansmanı (mortgage) sistemi.....	37
2.2.4 Yasal ve Yönetmelik Faktörler.....	40
2.2.4.1 Kentsel Yapılaşmayı Etkileyen Yasal Düzenlemelerin Tarihçesi .....	41
2.2.5 Teknolojik Faktörler .....	49
2.2.5.1 Teknolojik Gelişmelerin Kent Formuna Etkisi.....	49
2.2.5.2 Teknolojik Gelişmelerin Değiştirdiği Kent Yaşamı .....	51
3. DÜNYA'DA KENTSEL KONTEYNERLERİN TARİHSEL SÜRECİ VE TİPOLOJİLERİ .....	53
3.1 Dünya'da Kentsel Konteynerlerin Ortaya Çıkışı, Gelişimi ve Bugünkü Durumu	53
3.2 Dünya'da Kentsel Konteyner Tipolojileri .....	78
3.2.1 Şirket Kent.....	78

3.2.2	Özerk Yerleşim Birimi .....	83
3.2.3	E-Kent ( Kapalı site-kent ).....	85
4.	TÜRKİYE’DE KENTSEL KONTEYNERLERİN TARİHSEL SÜRECİ VE TİPOLOJİLERİ .....	89
4.1	Türkiye’de Konut Olgusu İçerisinde Kentsel Konteynerler’ in Gelişimi.....	89
4.2	Türkiye’de Kentsel Konteyner Tipolojileri .....	113
4.2.1	Kapalı Lojman Yerleşimi .....	113
4.2.2	Kapalı Site Yerleşimleri (Uydu kent, E- kent) .....	123
4.2.3	Rezidanslar ve Alışveriş-yaşam Kompleksleri.....	131
5.	SONUÇLAR VE TARTIŞMA .....	139
	KAYNAKLAR.....	144
	ÖZGEÇMİŞ.....	152

## **KISALTMA LİSTESİ**

AVM	Alışveriş Merkezi
CIAM	Congres Internationaux d'Architecture Moderne
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
REIT	Real Estate Investment Trust
TDK	Türk Dil Kurumu

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.2.1	Cittadella; İtalya’da bulunan 13.YY’a ait bir Ortacağ kenti [55].	9
Şekil 2.1.2	Fransa, Lille TGV istasyon yapı kompleksi [56].	10
Şekil 2.1.3	Akmerkez’ in havadan görüntüsü [57].	11
Şekil 2.2.1.1	Türkiye’de 1995–2006 dönemi suç rakamları [58].	17
Şekil 2.2.3.1	Türkiye’de ekonomiyi canlandırmak amaçlı yapılmış, Eylül 2009 tarihli bir reklam afişi [59].	25
Şekil 2.2.2.3.1	Uphill Towers reklam afişi [26].	29
Şekil 2.2.3.2.1	Kentsel Konteynerlerin gelir kapasiteleri (Açikel, 2007).	37
Şekil 2.2.3.3.1	Mortgage sistemi [5].	38
Şekil 2.2.4.1.1	Ataköy Galleria edilmeden önce yeşil alan olan arazi [10].	48
Şekil 3.1.1	Kentsel Konteynerlerin ve tipolojilerinin kronolojik tablosu (Jong ve Schuilenburg, 2006).	54
Şekil 3.1.2	Ortaçağ’da Kudüs kenti [14].	56
Şekil 3.1.3	Ortaçağ’da Amsterdam kenti [15].	57
Şekil 3.1.4	Pullman Şirket Kenti genel görünüşü [20].	59
Şekil 3.1.5	Pullman Şirket Kenti Meydanı [21].	60
Şekil 3.1.6	CIAM’ da kararlaştırılan dört ana işlev (Bilgin,2006).	62
Şekil 3.1.7	Le Courbusier Radiant City Projesi planı[16].	62
Şekil 3.1.8	Tony Garnier’in Cite Industrielle Projesi [17].	63
Şekil 3.1.9	Adler ve Sullivan’ın Cite Auditorium Binası [19].	65
Şekil 3.1.10	Chicago’daki 1. Birleşik Metodist Kilisesi [22].	66
Şekil 3.1.11	Rockefeller Center [25].	67
Şekil 3.1.12	Rockefeller Center plan kesiti [24].	68
Şekil 3.1.13	Marina City görünüşü [27].	69
Şekil 3.1.14	Unité d'habitation görünüşü [28].	70
Şekil 3.1.15	Unité d'habitation vaziyet planı [30].	71
Şekil 3.1.16	Unité d'habitation kesiti ve görünüşü [31].	71
Şekil 3.1.17	Ebenezer Howard bahçe kent teorisi ve bahçe kentler 1898 (Bilgin, 2006).	72
Şekil 3.1.18	Peter Cook’un Plug-in City projesi [32].	73
Şekil 3.1.19	West Edmonton Mall hava fotoğrafı [33].	74
Şekil 3.1.20	West Edmonton Mall eğlence merkezi içerisindeki su parkı [34].	75
Şekil 3.1.21	Dubai Mall hava fotoğrafı [35].	76
Şekil 3.1.22	Dubai Mall meydanı[36].	76
Şekil 3.2.1.1	Pullman şirket kent vaziyet planı ( Jong ve Schuilenburg, 2008).	79
Şekil 2.2.1.2	Pullman şirket kent görünüşü ( Jong ve Schuilenburg, 2008).	80
Şekil 2.2.1.3	Pullman şirket kent görünüşü ( Jong ve Schuilenburg, 2008).	80
Şekil 3.2.1.4	Microsoft kampüs vaziyet planı [37].	82
Şekil 3.2.1.5	Microsoft kampüs hava fotoğrafı [38].	82
Şekil 3.2.2.1	Tahran Aramco yerleşkesi [39].	84
Şekil 3.2.3.1	Kingswood Villa, Hong Kong [40].	86
Şekil 3.2.3.2	Kingswood Villa, Hong Kong vaziyet planı [41].	87
Şekil 3.2.3.3	Kingswood Villa, Hong Kong [41].	88
Şekil 4.1.1	Zonguldak Kozlu Kömür İşletmeleri Lojmanı maketinden genel görünüş [43].	93
Şekil 4.1.2	Ankara Saraçoğlu Mahallesi yerleşimi [45].	95
Şekil 4.1.3	Ataköy yerleşimi [47].	98
Şekil 4.1.4	Konut’un İstanbul yapılaşmasındaki oranı (Yılmaz, 2005).	98
Şekil 4.1.5	Kemer Country evlerinden bir örnek [49].	102
Şekil 4.1.6	Batı Ataşehir Uphill Court yerleşiminin Boğaziçi Köprüsü yolu ile ilişkisi [67].	105

Şekil 4.1.7	Ağaoğlu Batı Ataşehir yerleşiminin Fatih Sultan Mehmet Köprüsü yolu ile ilişkisi [68].	105
Şekil 4.1.8	Akmerkez hava fotoğrafı [52].	108
Şekil 4.1.9	Metrocity genel görünüş [51].	109
Şekil 4.1.10	Kanyon genel görünüş [54].	110
Şekil 4.1.11	Türkiye’de kentsel konteynerlerin kronolojik gelişimi.	112
Şekil 4.2.1.1	Sümerbank Kayseri Bez Fabrikası genel görünüşü [65].	116
Şekil 4.2.1.2	Sümerbank Kayseri Bez Fabrikası İşletme Binası [65].	117
Şekil 4.2.1.3	Sümerbank Kayseri Bez Fabrikası (a) Elektrik santrali (b) Dış vazife evleri [65].	117
Şekil 4.2.1.4	Sümerbank Kayseri Bez Fabrikası yerleşim planı [65].	118
Şekil 4.2.1.5	Lafarge-Aslan Çimento Fabrikası genel yerleşimi [90].	121
Şekil 4.2.1.6	İncirlik Hava Üssü genel yaşamı [63].	122
Şekil 4.2.1.7	İncirlik Hava Üssü lojman yerleşimi [64].	122
Şekil 4.2.2.1	Bahçeşehir Yerleşimi genel görünüş [70].	125
Şekil 4.2.2.2	Bahçeşehir Yerleşimi göleti ve sosyal alanları [71].	125
Şekil 4.2.2.3	Batı Ataşehir Meridian Yerleşimi genel görünüş [72].	127
Şekil 4.2.2.4	Batı Ataşehir Meridian Yerleşimi genel görünüş [72].	127
Şekil 4.2.2.5	Batı Ataşehir Meridian Yerleşimi vaziyet planı [72].	128
Şekil 4.2.2.6	Beykoz Konakları’nı çeviren yüksek duvarlar [75].	129
Şekil 4.2.2.7	Beykoz Konakları genel görünüş [75].	129
Şekil 4.2.2.8	Beykoz Konakları tarihi av köşkü [89].	130
Şekil 4.2.3.1	İstanbul Sapphire genel görünüş [80].	133
Şekil 4.2.3.2	İstanbul Sapphire cephesindeki gök bahçe kesiti [82].	134
Şekil 4.2.3.3	İstanbul Sapphire dış görünüşü [81].	135
Şekil 4.2.3.4	Trump Towers İstanbul genel görünüş [85].	137
Şekil 4.2.3.5	Trump Towers İstanbul arazi kesiti [86].	137

## ÖNSÖZ

Dünya'nın ve Türkiye'nin hızla büyüyen metropol kentlerinde geçmişten günümüze kent yaşamına bakacak olursak, her dönemde mimari yapılaşma ile birlikte toplumun yaşam biçimini etkileyen bir takım mekânsallıkların doğmuş olduğunu görmekteyiz. Geçmişte ortaya çıkmış bazı yapılar, günümüz dünyasının kent yaşamında hızla artarak, yeni yaşam biçimleri oluşturan -tek yapı bünyesinde kente ait konut, ofis, alışveriş, spor, rekreasyon gibi işlevleri bir arada kullanıcılarına sunan- yapılara referans vermektedir. Kentsel konteyner olarak sınıflandırılan bu yapılar her ne kadar günümüz dünyasının çağdaş mimari ürünleri olarak kabul edilse de, aslında tarihten günümüze bakacak olursak çeşitli biçimlerde var oldukları görülmektedir.

Günümüzün kent yaşamında önemli yeri olan kentsel konteynerleri anlamının ve Türkiye özelinde incelemenin önemli olduğunu düşündüğüm için seçtiğim bu konuda, tez çalışması boyunca bana yol gösteren, yardımları, desteği, ilgisi, hoşgörüsü, anlayışı ile her zaman yanımda olan değerli hocam ve tez danışmanım sayın Yrd. Doç. Dr. Muzaffer Tolga AKBULUT' a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Bu konu ile ilgili bir çalışmanın Türkiye üzerinden yapılmasının önemli olduğunu vurgulayarak, ana referans kaynağım olan "Mediapolis Popular Culture and the City" kitabına ulaşmamı sağlayan sayın Prof. Dr. Uğur TANYELİ' ye, lisans ve yüksek lisans eğitimin sırasında mesleki gelişmemde büyük katkıları olan sayın Prof. Dr. Ayfer AYTUĞ ve sayın Doç. Dr. Çiğdem POLATOĞLU' na sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Hayatımın her döneminde, her koşulda yanımda olup, sonsuz sevgilerini, ilgilerini ve desteklerini veren, benim ben olmamı sağlayan sevgili annem Ayla İŞCAN, babam Namık İŞCAN, kardeşim BATUCAN İŞCAN'a ve canım arkadaşlarıma çok teşekkür ederim.

## ÖZET

Günümüz kentlerinde, kent merkezlerinde veya çeperlerinde, çeşitli altyapı düğüm noktalarının ve ulaşım akslarının üzerinde konumlanan; içerisinde yaşama, çalışma ve rekreasyon fonksiyonlarına ilişkin; konut, ofis, alışveriş, eğlence, sağlık, okul, otel, sanat merkezi gibi kent içerisinde ayrıştırılmış halde bulunan işlevlerin birçoğunun, bir arada bütünleştirilmesiyle kullanıcılarına kentsel yeni bir yaşam alanı sunan, mimari bir yapı tipinin hızla artmakta olduğu görülmektedir. Kent yaşamını doğrudan etkileyerek ve mekânsal ayırışma yaratarak toplumsal yapıyı değiştiren bu yapılar, şehirciliğin ve mimarinin karma kullanım, kapalı site-yerleşim gibi kavramları ile ifade edilmektedir. Dünya’da ilk olarak felsefeci ve bilişimci iki akademisyen Alex de Jong ve Marc Schuilenburg tarafından “Mediapolis Popular Culture and the City” kitabında bu yapılar yeni bir sınıflandırma altında kentsel konteyner olarak adlandırılmışlardır. Jong ve Schuilenburg çalışmalarında sosyolojik bir kavram olarak ortaya koydukları kentsel konteynerlerin tarihsel süreç içerisinde gelişimlerini ve Dünya’da ortaya çıkmış tipolojilerini incelemişlerdir. Bu tez kapsamında amaç, şehirciliğin ve mimarinin mevcut kavramlarının ifade ettiği yapıları, daha farklı bir bakış açısı ile ele alan sosyolojik bir kavram olarak kentsel konteyner kavramının, mimari bir bakış açısı ile irdelenmesi, ülkemizde ve dünyada ortaya çıkmasını, gelişmesini ve yayılmasını etkileyen kentsel, sosyolojik, ekonomik, yasal-yönetimsel ve teknolojik faktörlerin ortaya konması ile birlikte; ülkemizdeki kentsel konteyner gelişiminin ve tipolojilerinin ortaya konmasıdır.

Dünya’da şirket kent, özerk yerleşim birimi ve e-kent (kapalı site- kent) olarak sınıflandırılan kentsel konteyner tipolojilerinin, ülkemizde kapalı lojman yerleşimleri, kapalı site (uydu kent, e-kent), rezidans ve alışveriş-yaşam kompleksleri olarak ortaya çıktığı görülmektedir. Tez sonucunda Dünya’da ve Türkiye’de kentsel konteynerlerin gelişim süreci karşılaştırılmış, ortaya çıkan tipolojilerinin farkları ortaya konulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel konteyner, şirket kent, e-kent, kapalı lojman yerleşimleri, kapalı site, rezidans, alışveriş ve yaşam merkezi, konut.



## ABSTRACT

It is observed in today's cities, centrums and perimeters that an architectural structure type is rapidly increasing, which provides a new urban living space to its users by combining many functions that exist in centers of residence, office, shopping, entertainment, health, school, hotel and art in separated form that contain living, working and recreational functions, and which are located in various understructure nodal points and transportations axes. It is not sufficient to refer to these structures, which change the societal structure by influencing the urban life directly and creating a spatial separation, as mixed use, residence, gated communities. These structures were referred to as "urban container" for the first time in the book "Mediapolis Popular Culture and the City" by Alex de Jong and Marc Schuilenburg who is philosopher and information technologies expert. Jong and Schuilenburg reviewed the historical development and typologies of the urban containers that is manifested a sociological term in their work. The purpose of this thesis is urban container as a sociological term is researched by architectural aspect, the outlining of the urban, sociological, economical, judicial-administrative and technological factors that impress the surfacing, development and popularization of urban containers in our country and in the world as well as the review of the development of urban containers in our country and the outlining of their typologies.

It is seen that the urban container typologies, which are classified as company town, compound and e-city (closed site - city) in the world, appear as closed lodging settlements, closed sites (suburb, e-city), residences and shopping-living complexes in our country. The developmental processes of urban containers in Turkey and in the world have been compared in the thesis, and the differences of the typologies have been outlined.

**Key Words:** Urban container, company town, e-city, closed lodging settlements, gated communities (suburb, e-city), residences and shopping-living complexes, residential.

## 1. GİRİŞ

*“Her nesil kendi kentini inşa etmek zorundadır.”*

*İtalyan fütürist Antonio Sant’Elia*

*1914*

### 1.1 Amaç

Günümüz metropollerinde hepimizin gözlemlediği yeni yapı türleri ortaya çıkmıştır. Bu yeni yapı türleri kapalı kapılar ardında, kente ilişkin birçok fonksiyonu bir arada kullanıcılarına sunan, kent içerisinde kent gibi davranan ve yapı olarak adlandırılmayacak kadar kentsellik edinmiş yapılardır. Şehirciliğin ve mimarinin bu yapıları adlandırmak için kullandıkları alışveriş merkezi, rezidans, alışveriş-yaşam kompleksi, karma kullanımlı yapı, kapalı site-yerleşim gibi kavramlar bulunmaktadır. Dünyada ilk olarak, Jong ve Schuilenburg tarafından sosyolojik bir bakış açısı ile ortaya konan, kentsel boyut kazanmış, kapalı ve denetimli bir alan içerisinde konut, ofis, eğlence, ticaret, eğitim gibi kentsel fonksiyonları kullanıcıları için, kısıtlı bir alanda en verimli şekilde bir araya getiren bu yapılar, kentsel konteyner kavramı adı altında sınıflandırılmıştır.

Bu tez kapsamında amaç, şehirciliğin ve mimarinin mevcut kavramlarının ifade ettiği yapıları, daha farklı bir bakış açısı ile ele alan sosyolojik bir kavram olarak kentsel konteyner kavramının, mimari bir bakış açısı ile irdelenmesi, ülkemizde ve dünyada ortaya çıkmasını, gelişmesini ve yayılmasını etkileyen kentsel, sosyolojik, ekonomik, yasal-yönetmelik ve teknolojik faktörlerin ortaya konması ile birlikte; ülkemizdeki kentsel konteyner gelişiminin ve tipolojilerinin ortaya konmasıdır.

### 1.2 Kapsam ve Yöntem

Tez kapsamında ilk olarak, Dünya’da kentsel konteyner kavramını ortaya koyan Alex de Jong ve Marc Schuilenburg’un “Mediapolis Popular Culture and the City” kitabı ve Arredamento Mimarlık dergisinin kentsel konteynerler hakkında dosya yayınladığı 2008/03 sayısı incelenmiştir. Tez kapsamında bu iki kaynak ana referans olarak kabul edilmiştir.

Tez çalışmasının ikinci bölümünde kentsel konteynerlerin tanımı yapılmış, karma kullanım ile farklı irdelenmiş, kentsel konteynerlerin günümüz kentlerinde ortaya çıkışını, gelişmesini ve yayılmasını tetikleyen faktörler; kentsel, sosyolojik, ekonomik, yasal yönetmelik ve teknolojik başlıkları altında ortaya konmuştur.

Kentsel konteynerlerin bugünün metropollerinde hızla yayılmasını tetikleyen kentsel faktörler, kent-kır ayrımının ortadan kalkması ve kentleşme süreci, göç- suç ilişkisi, kentlerde güven arayışı ve metropolleşme başlıkları altında ele alınmıştır. Sosyolojik faktörler ise, küreselleşmenin etkisi ile değişen toplumsal yapı, tüketim toplumu ve tüketim kültürü, marka kavramı ve çağımızın yeni kamusal alanları başlıkları ile incelenmiştir. Ekonomik faktörler, gayrimenkul geliştirme fikrinin ortaya çıkışı, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve mortgage sistemi başlıkları ile ortaya konmuştur. Yasal ve yönetsel faktörler yapılaşmayı etkileyen yasal düzenlemelerin tarihçesi başlığı altında ele alınırken, teknolojik faktörler ise, teknolojik gelişmeler sonucunda değişen kent yaşamları başlığı ile incelenmiştir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde ise, Dünya’da kentsel konteynerlerin ortaya çıkışını, bugüne kadarki zaman içerisinde geçirdikleri tarihsel süreci ve kentsel konteyner tipolojileri incelenmiştir. Bu tipolojiler şirket kent, özerk yerleşim birimi, E-kent (kapalı site-kent) başlıkları altında ele alınmıştır.

Tez çalışmasının dördüncü bölümünde, Türkiye’de konut olgusu içerisinde oluşmuş olan kentsel konteynerlerin ilk örnekleri ve günümüze kadar geçirdikleri süreç ortaya konmuştur. Bu süreç içerisinde kentsel konteynerlerin ülkemizde ortaya çıkan farklı tipolojik sınıflandırmaları yapılmıştır. Bu tipolojiler ise kapalı lojman yerleşimi, kapalı site (yerleşim), rezidanslar ve alışveriş-yaşam kompleksleridir.

Sonuç olarak, kentsel konteyner kavramının mimari bakış açısı ile irdelenmesi, kentsel konteynerlerin ortaya çıkışını etkileyen faktörlerin ortaya konulması ve Dünya’da kentsel konteynerlerin geçmişten günümüze kadarki süreç içerisinde ortaya çıkmış tipolojileri ile ülkemizde Cumhuriyet’in ilanı ile günümüze kadar geçen süreçte ortaya çıkan tipolojilerini karşılaştırarak, farklarının ortaya konması amaçlanmıştır.

## 2. KENTSEL KONTEYNER KAVRAMI

### 2.1 Kentsel Konteyner Kavramı Tanımı

Kentsel konteyner kavramı, tarihsel süreçte ilk olarak ortaçağ kentlerinde okunmaya başlanmıştır. Ortaçağ kentlerinden bugüne farklı tipolojilerle değişimler uğrayarak gelmiş, bugünün metropollerinde kapalı site, rezidans ve alışveriş-yaşam kompleksleri gibi yapılarda ortaya konulan yaşam biçimine ve yapılaşma tipine işaret eden bir kavramdır. Bu kavram 2006 yılında Mediapolis Popular Culture and the City\* kitabında yazarları Alex de Jong\*\* ve Marc Schuilenburg\*\*\* tarafından ortaya konmuş ve ülkemizde de bu yazarların konu ile ilgili Arredamento Mimarlık dergisinin 2008/03 sayısında da makaleleri yayınlanmıştır. Ayrıca ülkemizin önemli Mimarlık Tarihi akademisyenlerinden Prof. Dr. Uğur Tanyeli'nin Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Tarihi Yüksek Lisans Programı kapsamında yürüttüğü, "Çağdaş Dünya Mimarlığının Sorunları" dersinde ele alınan kentsel konteyner, günümüz kent yaşamından göz ardı edilemez güncel bir gerçeğin altını çizmektedir.

"Mediapolis Popular Culture and the City" kitabında, kentlerde güvenlik esas alınarak oluşturulmuş yeni yaşam alanlarını incelerken, America's Army ya da Full Spectrum Warrior gibi bilgisayar oyunlarının, giderek askerileşen bir toplumun yansıması olarak kontrol ve disipline dayalı bir kentsel yaşam profili çizdiklerini, aynı zamanda da otorite bağımlısı bir güvenlik kültürünü yaygınlaşmasına ön ayak oldukları belirtilmektedir. Teknolojik, politik, kültürel, ekonomik ve askeri alanlarda yaşanan değişimlerle birlikte kent kavramının popüler kültür içerisinde uğradığı anlam kaymalarını görsellik, etkileşim, bağlantırlık ve iletişim ortamı (multimedya) olmak üzere dört ana kavram çerçevesinde inceleyen "Mediapolis", İtalyan fütürist Antonio Sant'Elia'nın 1914'te söylediği sözün ne kadar doğru olduğunu bir kez daha kanıtıyor: "Her nesil kendi kentini inşa etmek zorundadır." [1] Bu bağlamda kitabın birinci bölümü olan Sanal Kentsellik (Virtual Urbanity)'de kentsel konteynerlerin ortaya çıkışı tipolojileri ve bugünün metropolleri içerisindeki yerleri anlatılmaktadır (Tan, 2008).

---

\* Jong, A., Schuilenburg, M., (2006), "Mediapolis: Popular Culture and the City", 010 Publishers, Rotterdam

\*\*Alex de Jong bilişim teknolojileri konusunda danışmanlık, eğitmenlik ve yazarlık yapan bir uzmandır. Microsoft ve NGN firmaları için çeşitli seminerler vermiş ve bu alanda birçok kitabı yayınlanmıştır [87].

\*\*\*Marc Schuilenburg felsefe ve hukuk eğitiminin ardından popüler medyanın mimarlık, müzik, tasarım ve felsefe alanlarında çeşitli çalışmalar yapmış, dersler vermiş ve birçok kitabı yayınlanmıştır [88].

Kentsel konteyner isminden de çağrıştıracağı gibi dış çevreden izole, bağımsız ve kontrollü bir alan içerisinde kente ait çeşitli fonksiyonların yan yana, üst üste veya alt alta sıkıştırılmasıyla oluşturulmuş bir dünyayı tanımlar. Kentsel konteyner, sosyal kurumların, kendilerine özgü alanlarda sahipliğini yitirmesi ve alışveriş, yaşam, çalışma ve eğitim gibi çeşitli işlevler için oluşturulmuş mimari yapılarla bir araya gelmesiyle ortaya çıkmıştır (Tan, 2008).

Jong ve Schuilenburg'un yapmış olduğu tanımlamaya göre; kentsel konteyner (urban container) kent merkezlerinde veya çeperlerinde, çeşitli altyapı düğüm noktalarının ve ulaşım akslarının üzerinde konumlanan; içerisinde yaşama, çalışma ve rekreasyon fonksiyonlarına ilişkin; konut, ofis, alışveriş, eğlence, sağlık, okul, otel, sanat merkezi gibi kentte ayrıştırılmış halde bulunan işlevlerin birçoğunun, kontrollü ve güvenli bir alanda bir arada bütünleştirilmesiyle kullanıcılarına kentsel yeni bir yaşam alanı sunan yapılaşma biçimine verilen addır. Bu tanımlama modern çağın popüler kültürü ve yeni dünya düzeni üzerinde çalışan, bilişim uzmanı ve felsefeci iki akademisyen, Jong ve Schuilenburg tarafından ortaya konulmuştur.

Bugüne kadar şehir bölge planlamacıların ve mimarların, kent içerisinde kentsel konteyner ile tanımlanmak istenen yaşam alanlarını tariflemek için kullandıkları bir takım kavramlar vardır. Bunlar karma kullanım (mixed-use) ve kapalı yerleşimler-kapalı siteler (gated-communities)dir. Bu kavramlar hakkında yapılan araştırmalar ve yayınlar incelendiğinde ulaşılan tanımlardan bazıları şöyle sıralanabilir:

- Bilgin (2006)' ya göre karma kullanım, birden çok programın birbiriyle ilişkili ve bir bütün oluşturacak şekilde bir arada kullanılmasıdır. Mimarlık alanında karma kullanım ise, çeşitli fonksiyon gruplarının bir yapı programı oluşturmak üzere bir araya getirilmesi anlamında kullanılmaktadır.
- Blakely ve Snyder (1997)'e göre kapalı yerleşimler, ortak alanların özelleştirildiği ve kontrollü girişi olan konut alanlarıdır. Bunlar kontrollü ve kullanıcı dışı insanların içeriye girmesini engelleyici girişlere sahip, genelde duvar veya parmaklık gibi tasarlanmış parametrelere sahip güvenli yerleşmelerdir.
- Atkinson ve Flint (2004)'e göre kapalı site-yerleşimler, çevresinden parmaklık veya duvar ile ayrılmış olan, kapılar ile girişinin engellendiği veya kontrol edildiği yerleşim veya konut alanlarıdır (Atkinson, Flint, 2004).
- Candaş (2007)'e göre kapalı yerleşimler, çevresinden duvar, bahçe duvarı veya parmaklık ile ayrılmış, yürüme yolları, yeşil alanlar gibi ortak alanları özelleştiren,

kullanıcıya sosyal aktiviteler sunan, özel güvenlik ile 24 saat korunan, giriş-çıkışları kontrol edilen konut yerleşimleridir.

Buradan hareketle, Jong ve Schuilenburg'un kent içerisinde oluşan yapıları ve yaşam biçimlerini anlamak üzere oluşturdukları kentsel konteyner kavramını, şehirciliğin ve mimarinin karma kullanım ve kapalı yerleşim- site kavramları ile kaynaklardaki tanımlara bağlı kalarak karşılaştırabiliriz:

- Kentsel konteyner yapıları birer karma kullanımlı yapılardır. Fakat bütün karma kullanımlı yapıları kentsel konteyner olarak kabul edemeyiz.
- Kentsel konteyner kavramında yapılaşma mevcut bir kent ile ilişkili olmalıdır. Bir karma kullanımlı yapının kentsel konteyner olarak kabul edilebilmesi için kentle kurduğu ilişki çok önemlidir. Kırsal alandaki karma kullanımlı bir yapı kentsel konteyner olarak tanımlanamaz. Örneğin; kentsel alanın dışında otoyol üzerinde kurulmuş, restoranları olan bir üst geçit, karma kullanımlı yapı olmasına karşın, kentsel konteyner olarak tanımlanamaz.
- Kentsel konteyner kullanıcılarına kent içerisinde ayrıştırılmış halde bulunan kentsel ana işlevleri (yaşama, çalışma, rekreasyon) ve hizmetleri (altyapı, elektrik, su, ısıtma, atık/çöp sistemi) en yüksek verimlilikle kısıtlı, denetimli, güvenli bir alanda bir arada sunar. Kentsel konteyner kent içerisinde kent gibi çalışan yapılardır. Örneğin; bir adliye ve hastane binasından oluşan bir yapı karma kullanımlı bir yapıdır. Fakat kentsel konteyner değildir.
- Kapalı yerleşim kavramının tanımına bakacak olursak, kentsel konteyner yapıları ile aynı özellikleri barındırdıkları görülmektedir. Kapalı yerleşimler birer kentsel konteyner yapılarıdır. Fakat kentsel konteyner kavramı, kapalı yerleşim kavramının bir üst ölçeğidir. Kentsel konteyner kavramı ile tarif edilen yapılaşma biçimi günümüz kentlerinde sadece kapalı yerleşimler olarak tezahür etmemektedir. Kentsel konteynerler geçmişten günümüze çeşitli biçimlerde ortaya çıkmış, bugünün kentlerinde de birkaç tipolojileri bulunan bir kavramdır. Kapalı site-yerleşimler ise kentsel konteynerlerin bir tipolojisidir.

Kentsel konteyner kavramı felsefeci ve bilişimci gözüyle ortaya konulmuş bir kavramdır. Fakat şehirciliğin ve mimarinin bu kapsamda ele alarak, isimlendirmedeği güncel bir yapılaşma biçimini tarihsel bir süreç içerisinde geniş bir çerçeveden bakarak tanımlamaktadır. Bu bağlamda tez kapsamında kentsel konteyner kavramı yalnızca felsefi bir kavram olarak değil, mimari bir kavram olarak kabul edilmiş ve dünyada tarihsel süreç içerisinde ortaya

çıkma nedenleri incelenmiş ve ülkemizde bu kavramın ne şekilde belirdiği araştırılmıştır.

Kentsel konteynerlerde temel prensip kapalı denetimli bir alanda kentsel yaşama, çalışma, rekreasyon işlevlerini tek bir teşekkülde toplanarak, kullanıcılarına kent içerisinde kent hayatı sunmasıdır. Kentsel konteyner kent ile kullanıcılarının ilişkilerini ayırıştırmak üzere kurulu bir düzen sunarken, kentsel konteynerin kendisi kent çeperinde veya merkezinde kurularak, mevcut kent ile birebir ilişkilidir. Bu yeni kavram aslında hepimizin bugünün metropolleri içerisinde bildiğimiz, sayıları hızla artan mimari yapı tiplerine farklı bakış açısı getiren bir yaklaşımdır.

Konteyner Latince “com” (bir arada) ve “tenere” (tutmak) sözcüklerinin birleşiminden oluşan “continere” sözcüğünden türemiştir. Büyük ölçüdeki merkezlerin yaptığı da budur: Kuşatmak ve bir arada tutmak. Kentsel konteynerlerde işyerleri, okullar, hapishaneler, hastaneler, alışveriş merkezleri gibi çağdaşlığın ana sosyal kurumları mimari bir alana sıkıştırılmış durumdadır. Kentsel Konteynerlerde, gemi ticaretinde olduğu gibi, mevcut alanın standartlaştırılması ve en verimli şekilde kullanılması sağlanırken, ekonominin “Küçük mekân, az maliyet” kuralı uygulanmaktadır (Tan, 2008).

Kentsel ön eki de kavramın işaret ettiği mimari yapılaşma tipini tanımlamak için özellikle seçilmiştir. Konteynerlerin kısıtlı bir alanı en yüksek verimlilikle kullanarak yan yana çeşitli ürünleri depolama mantığını kentsel fonksiyonlar üzerinden oluşturduğu için ve aslında kentsel yaşam içerisinde bir ayrışma yaratan kentsel konteynerlerin, ayrışma da yaratsa mevcut bir kent ile ilişkilendirilmesi gerektiği için kavramı tanımlama da kentsel ön eki kullanılmıştır.

Kentsel konteyner, çok fonksiyonlu mekânları ve kullanım alanlarını organik olarak bir araya getiren ve kent tanımını bu yapı üzerinden kurgulayan bir yaklaşımdır. Kenti kapsayıcı tüm hizmetleri vererek, altyapı (elektrik, su, ısıtma, atık/çöp sistemi) ihtiyaçlarını ekolojik ve dönüşüm içinde sunarak ütopyik kent kurgularına referans vermektedir. Günümüzün büyüyen sınırsız küresel kentlerinde göç, karmaşık sosyokültürel ve sınıfsal örgüler, ekoloji, savaş, terör ve özelleştirme gibi süre giden sorunlar kentsel konteynerleri tetiklemektedir. Barınma ve kentlerde en küçük ölçeklerde mekân kullanma başlı başına bir sorundur. Bu bağlamda, kentsel konteyner karmaşık toplumsal ve sorunsal özellikler barındıran kentlerin sorunlarına çözüm olarak ortaya çıkmış yapı tipleridir. Konut, ofis, sosyal kurumlar, alışveriş merkezleri barındıran, birbirine bağlı, üst üste binmiş hareketli ve en az derecede kullanım olanaklarıyla oluşturulan kentsel konteynerler, özelleştirilmiş ve teknolojik sistemlerle güvenlik altına alınmış kentteki toplumsal kesimin yani üst gelir sınıfının ihtiyaçlarına cevap verecek nitelikte

yapılardır (Tan, 2008).

Buradan yola çıkarak, kentsel konteyner kavramı ile anlatılmak istenen yapılaşma ve yaşam biçiminin ortak özellikleri şöyledir:

- Kentsel konteyner, kentsel yaşama ilişkin temel işlevler olan; yaşama, çalışma ve rekreasyon işlevlerinin tümünü kısıtlı belirli bir alanda bütünleştirerek kullanıcılarına sunar.
- Kentsel konteyner, altyapı, yol, elektrik, su, ısıtma, çöp sistemi gibi kentsel hizmetleri barındırır.
- Kentsel konteyner mevcut bir kent içerisinde merkezinde veya çeperinde kurularak kent ile ilişki kurarlar.
- Kent içerisinde veya çeperinde ulaşım aksları üzerinde, önemli düğüm noktalarında kurulurlar.
- Kentsel konteyner denetimli, kontrollü ve kapalı bir alanda kullanıcılarına güvenli bir yaşam alanı sunar.
- Belirli bir sosyal gruba ve gelir düzeyine hitap eder. İçeride farklı sosyal gruplar değil birbirine yakın sosyal gruplar ve ekonomik seviyede insanları barındırır.
- Kentsel konteyner, kentsel işlevleri ve insanları belirli bir alanda depolar.
- Kentsel konteyner içerisinde kullanıcıya yönelik sosyalleşme olanakları sunar.
- Kentsel konteynerlerin birçoğu içerisinde kent için yeni kamusal alanlar oluşturacak, tüm kentlilere açık denetimli sosyal alanlar barındırır. Alışveriş merkezi, restoran, kafe gibi...
- Kentsel konteyner içerisinde yaşayan insanları toplumdan sosyal olarak ayırır. Kendi kapalı dünyası içerisinde sosyalleşmelerini önerir. Kent içerisindeki farklı sosyal gruptan ve gelir grubundan insanların günlük yaşamlarında sosyal olarak bir araya gelmelerini engelleyen bir düzen sunar.
- Kentsel konteyner kendi marka kimliği üzerinden kullanıcıyı niteler. İçerisinde yaşayan bir kimsenin, toplum içerisindeki sosyal ve ekonomik sınıfını belirler.

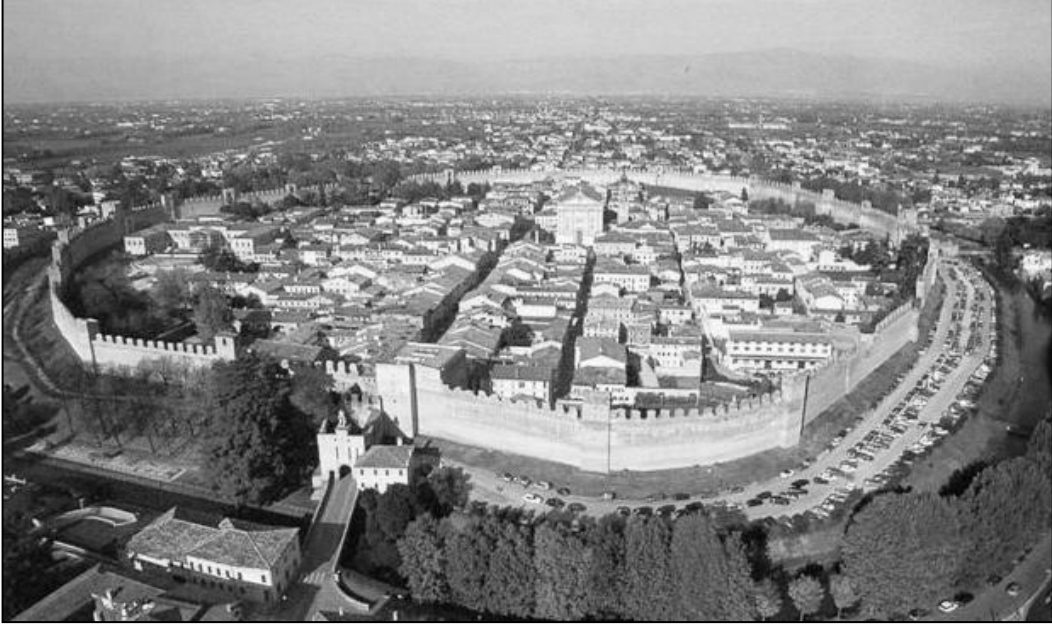
Kentsel konteyneri tanımlayan bütün bu ortak özelliklerin tarih içerisinde değişerek, farklı yapılaşma biçimlerinde ortaya çıktığını görmekteyiz. Bu farklı yapılaşma biçimlerine kentsel konteyner tipolojisi denilmektedir. Kentsel konteyner izlerine ilk rastladığımız 16.YY Ortaçağ Kentinden günümüze bakacak olursak, bu tipolojiler; şirket kentler, özerk yerleşim birimi, kapalı lojman yerleşimleri, kapalı siteler, rezidans-alışveriş merkezleri ve e-kentler olarak gelişmiştir. Günümüz metropollerinde ise kentsel konteynerleri kent merkezlerinde



konumlanmış içerisinde alışveriş, konut, ticaret, eğlence, spor, sağlık gibi fonksiyonları minimum mekânda maksimum verimlilikle bir araya getirilip çeşitli kentsel altyapı düğüm noktalarına konumlandırılmış yapılar olarak görmekteyiz. Dünya’da ve Türkiye’de kentsel konteynerlerin tarihsel süreci ve tipolojileri 3. ve 4. bölümde detaylı olarak incelenmektedir.

20. yüzyılda ABD'den başlayarak bütün dünyada, şehirciliğin bölgeleme mantığında geliştirilen ve kentsel konteynerin tam aksini öneren bir yaklaşım gündeme gelmişti. Bu yaklaşım farklı işlevlerin birbirinden koparılması ve okunaklı bir biçimde yan yana konumlandırılmasını öngörüyordu. Bunun mimari sonuçları, mekânın tek işlevli, dolayısıyla donuk bir mekanik düzene sahip kılınmasıyla somutlaştı. Tahmin edilebileceği gibi bu yaklaşım tepki çekti. Ama ondan da önemlisi, gündelik yaşamın tırmanan karmaşılaşmasının işlevsel okunaklılığı olanaksız hale getirmesiydi. Gelişen ve alabildiğine çoğullaşan bir dünyada birbirinden farklı her bireysel ve toplumsal etkinlik kolayca kesişebiliyordu. İşlevlerin yığılmasına ve karmaşılaşması kaçınılmaz olarak denetimin sıkılaştırmasını getirecekti. Nedenlerini kavramak zor değil: Bileşenler ne kadar çoğalır ve çözülmez bir bütün içinde bir araya gelirlirse, onların işlerliğini sağlamak da o denli sıkı ve ustalıkla denetim stratejileri geliştirilmesini gerektirir. Öyle de yapıldı. Ortaya tüketimin bütün çeşitlerini içeren hizmet sektörü kompleksleri çıktı. Kapalı birer kent gibi çalışan, ama kent değil, site olan yerleşme alanları belirdi. Tek bir yapı içinde bir kentin tüm merkez işlevlerini barındıran strüktürler yapılmaya başlandı. Artık “yapı içinde yapılar” ve “kent içinde kentler” inşa ediliyor. Başka bir deyişle, yapı olarak adlandırılmayacak kadar kentsellik edinmiş yapılar ve kent olmadığı halde kentsel boyut kazanmış komplekslerin üretildiği bir çağdayız (Tan, 2008).

Kentsel Konteynerlerin ilk olarak nereden ve ne zaman ortaya çıktığını saptamak zor olmakla birlikte tarihsel bir paralellik kurulabilir. Çağdaş Konteyner duvarla çevrili Ortaçağ kentiyle birçok benzerlik taşır (Şekil 2.2.1). Bu kentlerde de korumacılık ve istenmeyen kişilerin dışarıda tutulması eğilimi gözlenmektedir. Duvarlı kent, uzunca bir süre geniş toplulukların dünya üzerindeki sınırlı alanlara yerleşmesinin başlıca yolu olmuştur. Ortaçağ modelinde kent ile kır kolayca ayrışır. Kent ve kır çoğunlukla kendilerine özgü fiziksel, toplumsal ve simgesel özellikleriyle açıkça tanımlanmış alanlardır. Ancak, yeni coğrafi düzenlemeyle birlikte vahşi doğa ile insan eliyle biçimlendirilmiş kültür arasındaki ayrım, giderek gözden kaybolur ve korunaklı kentsel kültürün “içerisi” ile vahşi dünyanın bulunduğu “dışarı” arasında, hiçbir geçiş alanı kalmaz (Jong ve Schuilenburg, 2006).



Şekil 2.2.1 Cittadella; İtalya’da bulunan 13.YY’a ait bir Ortacağ kenti [55].

Bu gelişme sonucunda söz konusu kentsel alanın mimarlığı artık çağdaşlığın en önemli sosyal kurumların fiziksel kaplamaları ile tanımlanmayacaktır. Okullar, fabrikalar, hapishaneler, hastaneler yani disipline dayalı toplumun belirli işlevler için tahsis edilen alanları, kontrole dayalı bir toplumun düzgün, kuşatılmış iç alanlarını ileri götürecektir. Sözde ayrılmış veya kuşatılmış alanlar işyerleri, okul ve otellerle birleşen alışveriş alanlarını içerecektir. Alanın sıkıştırılmış olmasından dolayı sakinlerin dışarıya çıkma ihtiyacı olmayacaktır. “Kentsel Konteyner” olarak adlandırdığımız yeni bir mekânsal varlık oluşturulacaktır. Kentsel Konteyner, çeşitli faaliyetlerin yoğunlaştığı kent içerisinde özel olarak düzenlenmiş alanları oluşturmaktadır. Bu model şimdiden şüphe götürmez bir şekilde kentsel konteynerin yayılmasını sağlamaktadır. Singapur, Hong Kong ve Tokyo gibi yüksek nüfus yoğunluğuna sahip alanlarda farklı türde işlevleri bir araya getiren dev kompleksler metro ve tren istasyonları üzerine inşa edilmektedir. ABD’de böyle kompleksler karayolları ve otoparklarla ilişkilendirilmektedir. Avrupa şehirlerinde de çeşitli sosyal kurumlarının birleşimlerine rastlanılmaktadır. Örneğin: Fransa’nın Lille şehrinde bulunan *Le Triangle des Gares* TGV istasyonu (Şekil 2.1.2),(Jong ve Schuilenburg, 2006). Bu yapı OMA mimarlık bürosu tarafından 800.000m<sup>2</sup>’lik alanda planlanmış, 1994 yılında, içerisinde alışveriş merkezi, ofis, konut, otel, kongre merkezi, konser salonu ve toplu ulaşım ağlarının bulunduğu bir kompleks olarak inşa edilmiştir.



Şekil 2.1.2 Fransa, Lille TGV istasyon yapı kompleksi [56].

Ülkemizde de özellikle İstanbul metropol kenti içerisinde kentsel konteyner örnekleri her geçen gün daha da artmaktadır. Sürekli göçlerle beslenen, gitgide kalabalıklaşan ve hızla büyüyen İstanbul'da kent içerisinde ulaşım en büyük sorunlardan biri haline gelmiştir. Ulaşım sorunları sebebiyle kent merkezlerinde yaşamı talep edenlerin artması ve kent içerisinde yeterli konut alanları inşa edebilecek parsellerin kalmamış olması, kent merkezlerinde arsa değerlerinin artmasına sebep olmuştur. Kent merkezlerindeki bu değişen ekonomik parametreler ve artan kullanıcı ihtiyaçları sonucunda da İstanbul'da kent merkezlerinde kentsel konteyner diye adlandırdığımız kapalı ve sınırlı bir alanda birçok fonksiyonun yan yana bulunduğu kompleksler inşa edilmektedir. Bu komplekslerin ilk örneği olan Akmerkez 1993 yılında İstanbul'un en prestijli konut bölgelerinden olan Etiler semtinde açılmıştır (Şekil 2.1.3).

Prestijli konut alanlarının yer aldığı Etiler semtinde konumlanan Akmerkez, bölgedeki nitelikli ticaret ve ofis mekânlarının eksikliğinden doğmuştur. Daha önce boş olan arsa üzerinde karma kullanımlı bir merkez yapmak, değerli olan arsa üzerinde yapılacak en karlı yatırım olarak düşünülmüştür. İlk planlanma şekli alışveriş merkezi bloğu ve bu bloğun üzerinde konumlanan iki adet ofis ve bir adet otel bloğu şeklindedir. Zamanla piyasa durumuna göre otel olarak tasarlanan blok rezidanslara dönüşmüştür. Etiler, Levent ve Ulus

çevresinde prestijli bir yapı olarak konumlandığı bölgenin var olan değerini arttıran Akmerkez yeni bir kentsel yaşam sunmaktadır (Bilgin, 2006).



Şekil 2.1.3 Akmerkez'in havadan görüntüsü [57].

## 2.2 Kentsel Konteynerlerin Ortaya Çıkışını, Gelişmesini ve Yayılmasını Etkileyen Faktörler

Kentsel Konteynerin beklenmedik yükselişinin ilişkilendirilmesi gereken başlıca toplumsal gelişme, modern hayatın toplumsal kurumlarının (okul, işyeri, hapishane, hastane gibi) kendilerine ait tanımlı mekânlardan çıkarak; alışveriş, yaşama, çalışma ve eğitim gibi çeşitli hizmetlere tahsis edilmiş daha geniş fiziksel teşekküller içinde yer edinmesidir. Peki, birbirinden tümüyle farklı ve karmaşık hizmetleri bir araya getirme anlayışı nasıl olur da bu kadar yaygın bir hal alır (Tan, 2008).

Kentsel Konteynerin ilk örneklerini veya farklı tipolojilerini uzun yıllardır kentlerde görüyoruz. Fakat tanımladığımız gibi kentler üstünden yeni bir okuma olan kentsel konteynerlerin bugünün dünyasında bu kadar yaygınlaşmasının ve metropol yaşantısı içerisinde önemli bir yer tutmasının, günümüz kentlerinde ve kent yaşantısında meydana gelen bazı değişimlerin sonucu olduğunu biliyoruz. Kent ve kırsal ayrımının ortadan kalkması, giderek artan kentleşme, kentlerden metropole dönüşen günümüz kentleri, bu dönüşümler ile birlikte değişen kullanıcı istekleri, küreselleşme ile birlikte toplumun sosyolojik yapısındaki değişimlerin kent ve mekân üzerlerindeki etkileri, kentlerde artan kontrol kültürü kentsel

konteynerlerin hızla artmasının başlıca nedenleridir. Bu bölümde kentlerin kaçınılmaz bir gerçeği olan kentsel konteynerlerin ortaya çıkışını, gelişmesini ve yayılmasını tetikleyen nedenleri kentsel, sosyolojik, ekonomik, yasal-yönetimsel ve teknolojik faktörler başlığı altında incelenecektir.

## 2.2.1 Kentsel Faktörler

### 2.2.1.1 Kent - Kır Ayrımının Ortadan Kalkması: Kentleşme

Kent ile kır arasındaki ayrımın ortadan kalkmasına sebep olan başlıca gelişme, yaşam alanımızın giderek kentleşmesidir. Hepimiz birer kentsel varlık haline gelmiş durumdayız. 1900’de nüfusu bir milyondan fazla 11 kent varken, 21. yüzyılın başında nüfusu üç milyondan fazla 100’ün üzerinde kent bulunmaktadır. 36 kentin nüfusu sekiz milyondan fazladır. Yirmi yıl içinde dünya nüfusunun %90’ı kentlerde ya da kentsel alanlarda yaşayacaktır. Kent ile kır arasındaki keskin ayrımla birlikte “merkez” ve “periferi”, “doğa” ve “kent” gibi karşıtlıklar da geçerliliğini yitirmektedir. Kır ve kent ayrımı, günümüz peyzajındaki mekânsal farklılaşmaları doğru bir şekilde analiz etmek için başvurabileceğimiz ana referans noktalarından biri değildir artık. Bugün kolektif faaliyetlerin yoğunlaşmasını ve sınırların yeniden tanımlanmasını tarif etmek için başka kavramlara gereksinim duymaktayız (Jong ve Schuilenburg, 2006). Bu noktada kent ve kır ayrımının ortadan kalmasının başlıca nedeni olan kentleşme kavramını ve kentleşme ile birlikte kentlerin hızla metropolleşmesine doğru devam eden süreci irdeleyelim.

Kentleşme tanımlarını inceleyecek olursak; kentleşme; sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında, artan oranda örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikim sürecidir (Keleş, 2002).

Bir başka tanımlamaya göre kentleşme; “nüfusun, düşük çoğunlukta ve küçük yerleşim birimlerinin hâkim olduğu kırsal alanlardan, nüfusun daha büyük ve daha yoğun yerleşim birimlerinde toplandığı kentsel alanlara göç etmesi" (Işık, 1996) olarak da tanımlanır.

Türk dil kurumu toplumbilim terimleri sözlüğüne göre kentleşme; “tarım dışı etkinliklerin, özellikle işleyimin gelişmesi sonucu nüfusun kentlerde toplanması ve kentsel alanların genişlemesi süreci” olarak tanımlanırken, TDK kent bilim terimleri sözlüğüne göre kentleşme; “İşleyimleşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumda artan oranda örgütlenmeye, uzmanlaşmaya

ve insanlar arası ilişkilerde kentlere özgü değişikliklere yol açan nüfus birikimi süreci” olarak tanımlanır.

Kentleşmenin farklı dönemlerde, farklı dinamiklerle, farklı görünümleri olmasına rağmen genelde, ekonomik, sosyal, siyasal, teknolojik ve idari faktörlerin her dönemde kentleşmeyi sağladığı bilinmektedir. Günümüzde ise, ekonomik işbirliği toplulukları, serbest bölgeler, yabancı iş göçü gibi etkenlerin de kentleşmeye sebep olduğu belirtilmektedir (İsbir, 1991).

Genel olarak baktığımızda, kentleşme nedenleri, ekonomik, teknolojik, siyasal ve sosyo-psikolojik olmak üzere 4 başlık altında toplanabilir. Ekonomik nedenler kırsal nüfusun kentlere hızla göç etmesinin başlıca sebebidir. Değişen dünya düzeninde üretimin küçük üreticiler yerine sanayileşmiş fabrikalarda daha düşük maliyetlerle, daha çok sayıda yapılması kırsal alandaki üreticinin üretiminin ve ekonomik gücünün azalmasına neden olmuştur. Bununla birlikte başlıca gelir kaynağı tarım ve hayvancılık olan kırsal alandaki üreticinin geliri azalmış, yeterli gelir elde edemeyen üretici de daha fazla iş olanağı bulunan kentlere göç etmiştir. Kentlerdeki iş olanakları ve kırsala göre kişi başına düşen gelir miktarının fazla olması kentleri çekim merkezi haline getirmiştir.

Kentleşmede diğer bir etken de teknolojik nedenlerdir. Endüstri devrimi ile gelen değişiklikler ve tarıma egemen olan koşullar, teknolojik gelişmelerle birlikte kentleşmenin hızlanmasını sağlamışlardır. Artan üretimin kentleşmede rol oynaması, ürünün kolay ve ucuz taşınmasını sağlayacak teknolojik araçların gelişmesine bağlıdır. 17. yüzyılın sonunda buhar makinesinin bulunmasına kadar ancak birkaç kentin nüfusu yüz bini aşabilmiştir. Buhar gücü bir yandan türlü tüketim etkinliklerini, bir yandan da yönetim hizmetinin ve dağıtım etkinliklerinin fabrikalar yakınında birikmesine yol açmıştır. Buhar gücünün nüfusu yoğunlaştırıcı etkisine koşut olarak, elektrik enerjisi de kentleşmeyi bir başka açıdan etkilemiş, kırsal kesimlerden kentlere akın eden nüfusu, kent merkezinden çevresine doğru dağıtıcı bir rol oynamıştır. Kara, deniz ve hava ulaşım araçlarındaki gelişmeler, yayalar çağının gereksinmelerine göre kurulmuş kentleri işlevlerini yerine getiremez duruma getirmiştir. Banliyöleşme ve metropolitenleşme gibi olaylar, otomobil çağının ürünleridir. 21. yüzyılın başında iletişim ve bilgisayar teknolojisindeki baş döndürücü ilerlemelerin kentleşmeyi nasıl etkileyeceğini zaman gösterecektir (Keleş, 2002).

Siyasal açıdan kentleşmeye yol açan siyasal nedenler; çeşitli düzeylerde verilen siyasi kararlar, yönetim yapısının özellikleri, hukuk kuramlarından bazıları ve uluslararası ilişkiler, gezme, yerleşme ve ticaret özgürlüklerini kısıtlayan yasaların kaldırılması, kimi kentlere siyasal kararlarla başkent statüsü verilmesi, toprak iyeliğini yöneten hukuk kurallarının



durumu ve bunlarda yer alan değişmeler ve sanayileşmeye öncelik veren ekonomik ve toplumsal kalkınma planları ve toprak reformları başlıkları altında toplanabilir (Gürpınar, 1996).

Kentleşmeye neden olan sosyo-psikolojik etmenler ise, kır ve kent yaşam biçimleri arasındaki farklardan kaynaklanmaktadır. Bunlara genellikle, kentlerin çekici özellikleri gözü ile bakılmaktadır. Gerçekten, kentlerin sahip bulunduğu birçok toplumsal ve kültürel olanaklar ve hizmetler çok çekicidir. Kentlerin özgür havası, daha geniş bir kümeye mensup olma duygusu, kentli olmanın gururunu paylaşma, bu etmenlerin başlıcalarıdır. Kimi yerlerde ise, köyden kente göç etmeye, belirli bir toplumsal aşağılık duygusunu ortadan kaldıran bir yükseliş gözü ile bakılır. Gerçekten kimi yazarlar, 19. yüzyılın başlarında Amerikan kentinin, herkesin şansını bir kez denediğı bir yer olduğuna değinmektedirler. Bunun gibi, “İstanbul’un taşı toprağı altın” sözü de büyük kentin çekiciliğini anlatan bir deyim olarak dilimizde yer etmiştir (Engez, 2007).

Dünya nüfusunun yarısı hâlihazırda kentlerde yaşamaktadır. Bunun yüzde 5’i ise nüfusu 10 milyonu aşmış büyük kentlerde ikamet etmektedir. Gelişmiş ülkelerde kentleşme oranı yüzde 80’lere yaklaşırken, Latin Amerika’da yüzde 70’i geçmiştir. Kentleşmenin en az olduğu Afrika’da bile kentlerde yaşayanların oranının önümüzdeki yıllarda toplum nüfusun yüzde 50’sine ulaşması beklenmektedir. Türkiye’de de kentleşme oranı 2003 yılı itibariyle yüzde 67,3’e ulaşmıştır. 1960’da bir milyar insan kentlerde yaşarken bu rakam 1985’de iki milyara, 2002’de üç milyara çıkmıştır. 2030’da ise beş milyarı (dünya nüfusunun yüzde 60’ı) bulması beklenmektedir. Önümüzdeki 30 yıl boyunca kentleşmenin hızla arttığı az gelişmiş ülkelerde her yıl kent nüfusuna 60 milyon kişinin eklenmesi beklenmektedir. Dolayısıyla dünya kentleri her yıl bir İngiltere kadar büyüyecektir. 1950’de nüfusu 10 milyonu aşan dünyadaki tek kent New York olmuştur. 2015’de büyük kent sayısının 26 olması beklenmektedir. Tahminlere göre bunların 22’si de gelişmekte olan ülkelerde bulunacaktır. Dünyanın en büyük kenti olan Tokyo’da yaşayan insan sayısının 2015’de 27,2 milyona çıkması beklenmektedir. Yine tahminlere göre, Dakar, Mumbai, Sao Paulo, Delhi ve Meksiko City nüfusları da 20 milyon geçecektir. Bugün nüfusu 5 milyonu aşkın olan 40 kent vardır. Bu sayının 2015’de 58’e çıkması beklenmektedir. Kentleşme eğiliminde iki farklı kent tipolojisi üzerinde durulmaktadır. Biri genellikle gelişmekte olan ülkelerde görülen büyük kentler diğeri de dünya ekonomisi açısından odak oluşturan ve gelişmiş ülkelerde bulunan New York, Londra, Paris, Frankfurt, Tokyo gibi küresel kentlerdir. Kentlerin bütün bu olumlu özelliklerinin yanında kontrolsüz şehirleşmenin getirdiğı birçok problem ortaya çıkmaktadır. Fakir

kentlilerin oluşması, sınıf farklılıklarının belirginleşmesi, kentlerin çeşitli ayaklanmalara ev sahipliği yapma ihtimali, şehirlerin fiziki görüntüsündeki düşüklük, alt yapı eksiklikleri, sağlıksız iskân tarzı gibi gözle görünür problemler yine aynı şehirlerde müşahade ettiğimiz magandalık, trafik keşmekeşi, seyyar satıcılık sektörü, mesleksizlik, kalitesiz eğitim ve gelir dağılımı farkının açılması gibi problemler gün yüzüne çıkmaktadır (Engez, 2007). Tüm bu nedenler sebebiyle kent içersinde yeni mekânsallıklar doğmuştur. Üst, üst-orta gelir grubunun yeni yaşam alanları olan kentsel konteynerler bu mekânsallıkların tezahürüdür.

### **2.2.1.2 Kentlerde Göç ve Suç İlişkisi**

Dünyanın birçok ülkesinde olduğu gibi Türkiye’de de toplumsal değişme olgusunun temel eksenini - ağırlıklı olarak - iç göçler ve kentleşme olgularından oluşturmaktadır. İç göç ve kentleşme ister bağımsız, ister bağımlı değişkenler olarak ele alınsın toplumsal değişme sürecinde önemli bir yere sahiptirler. Bu iki etken toplumsal yapının dönüşümü, şekillenışı ve değişimi üzerinde belirleyici bir işleve sahiptir [2].

İç göçler daha çok kentlere, kent yerleşmelerine yönelik gerçekleşmektedir. Bilindiği üzere Türkiye’de de iç göçler temelde bir kentleşme dinamiğidir. Ülkemizde, kırsal yapıda meydana gelen dönüşümler ve değişimler sonucunda, kırsal kesimde artan nüfus toplumsal, ekonomik ve kültürel nedenlerle köylerden kentlere, iç yörelerden kıyılara ve Doğu illerinden Batı illerine doğru sürekli olarak göç etmektedirler. Bu göç süreciyle köylerle çoğu kasabalar nüfus yitirerek küçülürken, büyük kentler göç eden nüfusu alarak, Türkiye ortalamasından 2-3 kat hızlı büyümektedirler (Güvenç, 1994).

Türkiye’deki kentleşmenin önde gelen nedenlerinden olan iç göçler, tarihsel olarak daha çok 1950’li yıllara dayanmaktadır. 1950 yılına kadar Türkiye de gerek iç göç hareketleri ve gerekse de kentsel nüfus oranı genel olarak düşüktür. 1950’den sonra Türkiye hızlı bir kentleşme sürecine girmiştir (Keleş, 2002).

Türkiye de iç göç hareketleri - ağırlıklı olarak - kentlere yönelik devam etmiştir. Göç hareketleri ilk yıllarda çok hızlı, oran olarak yüksek ve büyük kentlere yöneliktir. Örneğin 1950’de iç göç oranı olan iller, İstanbul ( %40 ),Ankara ( %25 ),İzmir ( %17)' dir.” (Cerit, 1986; s: 92 ) “Bu durum sonraki yıllarda da devam etmiştir. Ancak bu kent merkezlerinin doygunluğa ulaşması sonucunda çevresinde yer alan yerleşim yerleri yoğun göç alarak hızla kentleşmeye başlamışlardır. Buna ilave olarak özellikle Türkiye’de yaşanan terör ve şiddet olayları nedeniyle, Doğu ve Güneydoğu gibi göç veren bölgelerdeki bazı kentler yoğun göç almaya başlamışlardır. Örneğin Diyarbakır, Ş.Urfa, G. Antep, Van [2].



Kente göç edenler kısa sürede kente uyum sağlayamamakta ve kentte problemlili cemaatler ve gruplar ortaya çıkmaktadır. Kentte kalış süreci uzadıkça uyum mümkün olabilmekte, ancak bu uzun zaman aldığı için kentte problemler yoğunlaşmaktadır. Fakat şunu da belirtmek gerekir ki, ülkemizde göç sonucunda kente uyumsuzluk yoğun olmasına rağmen uyum problemleri diğer gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki kadar kapsamlı ve toplumsal meseleleri patlamalara dönüştürecek kadar yoğun olmamaktadır (Görmez, 1991).

Kentleşme ve göç olguları sonucunda ortaya çıkan konut açığı gecekondulaşmanın başlıca nedenidir. Ülkemizde konut açığına çözüm bulabilmek adına, devlet kendi çalışanlarına sosyal konut yerleşimleri yaptırmaya başladı. Devletin memuru, işçisi ve askeri için yaptırdığı bu konut yerleşim alanlarına lojman adı verilmektedir. Kapalı lojman yerleşimleri kentsel konteynerlerin ülkemizdeki ilk tipolojisidir. Aynı kurum için çalışan, sosyo-kültürel seviyeleri aynı olan insanların yaşadığı kapalı lojman yerleşimlerinde, kendi okulları, alışveriş alanları, sosyal alanları ile bugünün kapalı sitelerine benzer bir yaşam tariflendiği görülmektedir.

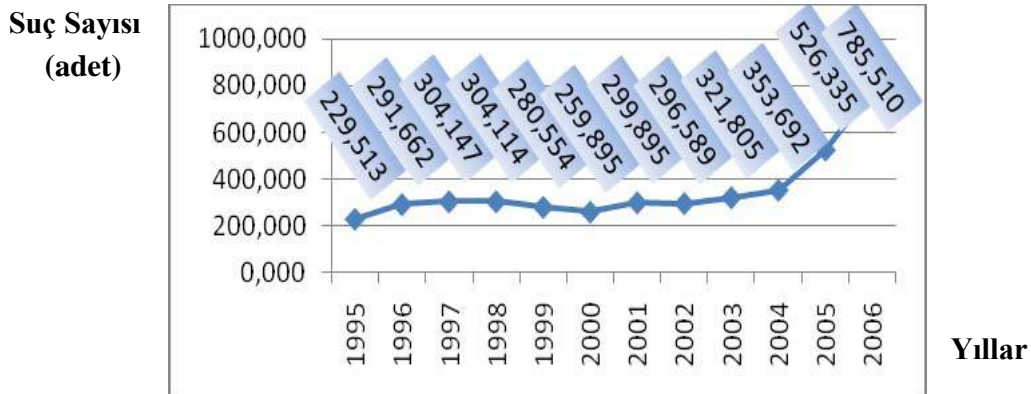
Türkiye'deki geleneksel kültürler ile aile yapısı ve kentleşme sürecinde ortaya çıkan gecekondular ve benzeri tampon mekanizmalar bunalımların şiddetini hafifletmektedir. Gecekondular, Türkiye'nin toplumsal dokusunun 1950 sonrasındaki ayrılmaz bir ögesi olmuştur. 1950'lerden 1990'lara, yarım yüzyılda, hem biçim hem de nitelik değişikliğine uğrayan gecekondular olgusu, başlardaki, dar gelirlinin barınması temel özelliğinden farklılaşarak, büyük kentin rantına ortak olmanın aracı noktasına gelmiştir. Gecekondunun 50 yıllık tarihi, başta İstanbul olmak üzere, büyük kentlerin geçirdiği evreler hakkında önemli kesitler sunmaktadır (Engez, 2007).

Gecekondular olgusu ortaya çıktığı yıllardan günümüze kadar sürekli olarak nitelik değiştirmiştir. Birinci kuşak gecekondular, önce büyük ölçüde hazine toprakları üzerinde kurulurken, ikinci ve üçüncü kuşaklar hisseli tapulu alanlarda gelişmiştir. İlk gecekondular, daha çok, tek katlı, derme çatma, kullanılmış malzemelerden, kısmen de olsa gecekondular sakinlerinin emekleriyle, bazen dayanışmayla yapılmıştır. Bunlar zaman içinde nitelik değiştirmiş, çok katlı apartmanlar halinde, kaliteli malzemelerle yapılmıştır. Gecekondular olgusu nitelik değiştirerek varlığını sürdürürken, sadece gecekonduların fiziki yapısında değil, aynı zamanda gecekondularda yaşayanların kültürlerinde de bir değişim görülmüştür. İlk yıllarda kente yeni gelen kitleler uç konumda iken zamanla kentin olanaklarından yararlanma yollarını geliştirmişlerdir. Daha sonra, İkinci ve üçüncü kuşak gecekondular doğmuş, kentin rantlarından pay alınmaya başlanılmıştır. İlk geldikleri yıllarda kendi yaşamlarını eski kırsal yaşamlarla karşılaştırıp kendilerini daha iyi durumda hissederken, 1960'lı yılların sonuna

doğru artık kendilerini kentli gruplarla karşılaştırarak görelî yoksunluk duygusu içine girmeye başlamışlardır (Sönmez,1996).

Bu değışmelere karşın, gecekondulular başlangıçta beklendiği gibi kentli kültürel değerleri benimsememiş ve kendileri yeni kültürel kalıplar oluşturmuşlardır. Gecekonduların, kentin imarlı bölümlerinden izole, dışlanmış bölgeler durumunda bırakılması toplumsal yapıda kesimler arası diyalogu koparıcı, uçurumlar yaratıcı, toplumsal bütünlüğü sarsıcı, kültürel mozaikteki zenginliği zayıflatıcı sonuçlara da yol açmıştır. 1980 sonrası yaşanan değışimle birlikte gecekondu bölgeleri apartmanlaşma ile birlikte şehrin kenarlarından içeriye doğru kaymıştır. Bu kesim şehrin merkezine yönelirken merkez de şehrin dışına çıkmaya, şehri terk etmeye başlamıştır. Zenginler şehrin içinde kendi küçük şehirlerini inşa ederek ekonomik ve kültürel olarak yalnızca kendilerine ait bir yaşam alanı kurmuştur. Diğer yandan ise 1980 sonrasında şehre göç eden ve apartmanlaşma sürecine dâhil olamayan gruplar da şehrin kenar mahallerine yerleşmiştir. Bu kesimlerin şehirle olan ilişkileri zamanla kesilmiş, kendi alanlarına sıkışarak yaşamaya başlamıştır (Engez, 2007).

Günümüz kentlerinin önlenemez boyuttaki büyümesi, her gün artan göçler sonucu yeni kentler kendi içlerinde hiyerarşik düzenler kurarak değışmektedirler. Kent merkezlerinde ulaşımın merkez noktalarında tek yapı altında kent yaşamının tüm ihtiyaçlarına cevap veren devasa yapılar yani kentsel konteynerler kurulurken, kent çeperlerinde ise kent içinde kent gibi çalışan uydu kentler, kapalı siteler yapılmaktadır. Farklı gelir gruplarına ve sosyal statüdeki insanlara hitap eden bu yapıların yapılmasının nedenlerinden biri de kentleşme sonucu kentlerin her geçen gün daha kalabalık hale gelmesi, gelir dağılımındaki uçurum bunun sonucunda da kentlerde artan suç oranlarına paralel olarak güven sorunudur (Şekil 2.2.1.1).



Şekil 2.2.1.1 Türkiye’de 1995–2006 dönemi suç rakamları [58].

Kentlerin sosyal yapısının suçluluk üzerindeki ve suçluluğu artırıcı yöndeki etkileri oldukça fazladır. Kentleşme sürecinde suçluluk oranının artmasında suça etki eden faktörler yanında göç faktörü ve göçün etkilediği faktörlerde yer almaktadır. Suça etki eden bazı faktörler arasında; sosyal akıcılığın hızlanması, sosyal kontrol mekanizmasının bozulması, sosyal normların etkisinin azalması, farklı sosyo-kültürel yapıdaki insanların bir araya gelmesi, çeşitli sebeplerle bir suç alt kültürünün teşekkülü gibi faktörler yer almaktadır. Göçün etkilediği bazı faktörlerin arasında ise; nüfus artışı, ekonomik sebepler, eğitim, kültür, sağlık gibi kamusal hizmetlerden faydalanma isteği ve ulaşım, haberleşme ve enformasyon ağındaki gelişmeler şeklindeki itici, çekici ve iletici nedenler şeklinde sıralayabiliriz. Kentlerle kırsal kesim arasındaki gelir farkı devam ettikçe ve hayat standartlarının sürekli kentlinin lehine yükseltildikçe kontrolsüz göç ve çarpık kentleşme engellenemeyecektir. Bu durum, köyle kent arasındaki sosyal yapı farkını daha da belirginleştirecek ve suç eğilimini de arttıracaktır (Yıldırım,2004).

### **2.2.1.3 Kentlerde Güven Arayışı**

Kentlerde artan suç oranları, sosyal yapıdaki bozulmalar ve deprem faktörü kentlilerin kendini güvende hissedecekleri yaşam alanları aramalarına neden olmuştur. Güven bir yaşam alanı için olması gereken en önemli unsurdur.

Kentlerdeki güven arayışı sadece suç unsuruna karşı da değildir. Doksanlı yıllarda gerçekleşen kent depremleri, büyük yapı hasarına neden olmuş, yapılarımızın yeterince güvenli olmadığı düşüncesini doğrulamıştır. Özellikle deprem kuşağında bulunan ülkemiz için 1999 Marmara Depreminden sonra İstanbul başta olmak üzere bütün şehirlerde depreme karşı dayanıklı konut ihtiyacı doğmuştur. İnsanlar mevcut yapılarında deprem iyileştirmesine gitmiş, imkânı olan üst gelir grubu ise depremden sonra yapılmış yüksek teknolojili binaları tercih etmeye başlamıştır. Deprem faktörü de insanların güven arayışı sebebiyle yeni yerleşim alanlarını tercih etmelerinin sebeplerinden biridir. Kentle sürekli iç içe olan kentli, bulunduğu her ortamda işinde, evinde, alışverişte, sosyal mekânların tümünde kendini deprem ve suç unsurlarına karşı güvende hissetme ihtiyacı içerisinde. Bu sebeple tüm bu ihtiyaçlarını karşılamak için kent merkezlerinde tüm sosyal mekânları içerisinde barındıran, insanın hiç dışarı çıkmadan bir yerde bir yere ulaşmak için vakit kaybetmeyeceği güvenli yeni yapılar yani kentsel konteynerler tasarlandı. Kent çeperlerinde ise bu Kentsel Konteynerlerin bir tipolojisi olan kapalı siteleri görmekteyiz.

Güven kavramı, kapalı sitelerin ve kentsel konteynerlerin temel çıkış noktasıdır. Şüphe yok ki, güvenin olmadığı bir yerde ne toplum ne de bir yurt, yuva, ev tesis edilebilir. Güven, insanın insana, insanın topluma yakınlaşmasının, irtibat noktasının temelidir. Güvensiz bir ortamda hayat mümkün olmadığı gibi ortamın kendisi de yaşama imkânı elde edemeyecektir (Alver, 2007).

Kentte oluşan sosyal tabakalaşma, artan suç oranları sonucunda toplumun güven arayışı 1980’li yıllarla birlikte kentin üst gelir gruplarının kent dışında kentten soyutlanmış her türlü güvenlik önlemler alınmış kapalı sitelere yerleştiği yıllardır.

“Aslında tüm bu dünyada bu tarihlerde aynı eğilim kendini göstermiştir. Güvenlikli sitelerin Amerika’daki oluşum ve yayılışını irdeleyen Blakely-Snyder’e göre, kapalı yerleşmeler 1980’lerden itibaren hızla ülke genelinde yayılmaya başlamıştır. Milyonlarca Amerikalı geniş toplulukların paylaştıkları kentsel mekândan daha özel mekânlara akın başlatmış ve böylece duvarlar ve çitlerle çevrili güvenli konut bölgelerine yönelmiştir. Ve böylece kapalı yerleşmeler tüm ülke genelinde neredeyse her yerde hazır ve nazır hale gelmiştir. Türkiye için de aynı durum söz konusudur. 1980’lerden itibaren hızla artan kapalı site arayışı ve inşası kendini göstermiştir (Alver, 2007).

1980’lerden günümüze gelirken de kent yapısı bir takım dönüşümlere uğramıştır. 1980 dönemiyle birlikte ayrışan konut ve ticaret alanları, kentleri kent çeperlerine doğru genişletmiş, ulaşım ağlarını geliştirmiş, kente heterojen bir yapı kazandırmıştır. Hızla büyüyen, gelişen ve kalabalıklaşan kentte alt gelir grupları ile üst gelir grupları arasında oluşan ekonomik uçurum bu grupların birbirlerinden kopmasına neden olmuştur. Tüm gelir grupları kendi sosyal ve ekonomik statüsündekilerle birlikte kent içerisinde ayrı bir bölgede yaşamaktadırlar. Kentin bölgelere ayrılması, farklı gelir gruplarının farklı bölgelerde yaşaması, kentte sosyal tabakalaşmaya neden olmaktadır.

Günümüzde ise kentlerde güven arayışının kent merkezlerindeki yansımaları dev kompleks yapılarda görmekteyiz. Güvenlik önlemleri üst düzey teknolojik sistemlerle sağlanan dev yapılar içerisinde konut, ofis, alışveriş, spor ve eğlence alanlarını barındıran kent içerisinde yeni kontrollü bir kentsel yaşam biçimi sunan, kentsel konteyner tipolojisi, rezidans ve alışveriş-yaşam kompleksleridir. Üst gelir grubunun tercih ettiği bu yapılar sosyal tabakalaşmanın sonucunda oluşmuştur.

#### 2.2.1.4 Kent Yapısındaki Değişimler: Metropolleşme

Sosyal tabakalaşmaya paralel olarak da konut ve ticaret alanlarının lüks sayılabilecek bölgelerde oluşması, alışveriş merkezlerinin de tüketimin ve harcamanın çok olduğu bölgelerde örgütlenmesine neden olmuştur. Bu nedenle, tüketim toplumunun kentsel yapısı olan “metropol” heterojen bir yapı sergilemektedir. Metropolleşme; sermayenin yeni yatırım alanları bulması, ulaşım sistemlerini, yaşama, eğlence, ticaret alanlarını kurgulamasını olanaklı kılan bir kentsel yapı olarak karşımıza çıkmaktadır (Ersan, 2006).

Mekansal süreksizliğin yapısı sermaye tarafından belirlenmekte, sermaye mekanın bu özelliğini kullanarak kendi karlılığını arttıracak yeni düzenlemeler ve tanımlamalar yapmaktadır. Modern kent bu düzenlemelerin nesnesidir. Kentin fiziksel çevresi ve mekânsal düzenlemesinin soyut karakteri sayesinde sermaye bazı bölgelerde yoğunlaşmakta, yeni mekânsal düzenlemelere gitmekte, ekonomi temelli yeni coğrafyalar yaratmaktadır (Yırtıcı, 2005).

Günümüzde ise 1980 sürecinden farklı olarak kentte yeni bir dönüşüm olduğunu görmekteyiz. 1980 dönemiyle birlikte kentin üst gelir gruplarının daha iyi yaşam koşulları sunan kent dışındaki kapalı sitelere taşınmaları, kentin ticaret alanlarına uzak kalmalarına her gün artan trafik sorunu yüzünden günlük yaşamlarında saatlerini evle işleri arasında trafikte geçirmelerine neden oldu. Modern dünyada gün içerisinde her saati değerli olan insan, kent dışındaki yaşamın konforuna rağmen kent içlerine merkeze yakın bölgelere dönmeye başladı. Kent merkezlerine olan bu talep merkezdeki kısıtlı miktardaki arsaların fiyatlarının daha da yükselmesine neden oldu. Üst gelir gruplarının kent merkezlerinde alıştıkları konforda yeni yerleşim alanları ihtiyacı, büyük sermaye grupları tarafından değerlendirildi. Sermaye grupları üst gelir grupları hitaben kent merkezlerinde, ulaşım bağlantı düğüm noktalarında, güvenli, kentin alışveriş, ticaret, konut, eğlence gibi işlevlerini barındıran, sınırlı arazide maksimum verimlilikle yeni kentsel konteynerler inşa ettiler.

1980’lerden günümüze kapalı sitelerden kentsel konteynerlere kentin dönüşümüne bakacak olursak: 1980’lerde daha iyi yaşam koşulları isteyen genç aileler için önemli avantajlara sahip olan banliyöler, müstakil evler inşa etmek için idealdi. Arazi değerli, taşınma masrafları az ve “yeşil içinde yaşamak” kavramı toplumsal olarak yeterince çekiciydi. Söz konusu dönemde, banliyölerin giderek genişlemesi de bu pozitif özelliklerin bir sonucu olarak gösterilebilir. Ancak, sürecin işleyişi zamanla değişti. Kent merkezinden çok daha uygun fiyatlara satın alınabilen banliyö arsalarına taşınmak, kentten uzaklaştıkça daha masraflı hale geldi. Artan ihtiyaç ve daralan yer nedeniyle kent çevresinde yapılaşmanın ilk örnekleri olan müstakil

konutlar yıkıldı ve yerlerine apartmanlar inşa edildi. Kentsel gelişimi doğru yönlendirebilmek ve planlamayı kontrol edebilmek bu girişimlerin her zaman temel amaçları olsa da, gelişmeler arazi fiyatlarının ani yükselişine neden oldu. Buna ek olarak, artan enerji sıkıntısı, enerji tasarrufu kısıtlamaları ve ulaşım harcamaları, banliyö yaşamını oldukça pahalılaştırdı. Böylece, uzun zaman önce pozitif bir imaja sahip olan banliyö, bu özelliğini çözüm olarak önerilen “kompakt” iç kentlere kaptırdı [3].

Bu gelişmelere bağlı olarak çekiciliği artan kent merkezine yakın bölgelerde yürütülen kapsamlı bina yenileme çalışmaları, kültür merkezleri ve sosyal birimlerle kalitenin yükseltilmesi, rekreasyon alanlarının yeniden düzenlenmesi gibi değişimler, iç kentte arazi değerlerinin ani yükselişine neden oldu. Bu ekonomik, teknolojik, kültürel ve finansal değişimler, tüm kentin yapısını etkileyen sosyal bir değişim anlamına geliyor. İçinde bulunduğumuz süreçte, iç kentin yeniden canlandırılmasına verilen önem nedeniyle arka planda kalan yavaşlamış banliyö gelişimi, tüm bu değişimlerin başlangıcı. Artık banliyölere yerleşmeyi tercih eden ailelerin bu bölgelerin oluşum dönemindeki ailelere oranla sosyo-demografik ve ekonomik yapısındaki değişim ise oldukça dikkat çekici. Geçmişe oranla çok daha küçük konutlarda yaşayan aileler, daha yaşlı bireylerden oluşuyor, eğitim düzeyleri eskiye oranla çok daha düşük, kazançları daha az ve konut satın almayı değil, kiralamayı amaçlıyorlar. Kent çevresinden kentin merkezine taşınan insanlar ise tamamen zıt özellikler taşıyor. Genellikle yüksek bir eğitim düzeyine sahip veya halen eğitim sürecinde bulunan “yeni kentlilerin” uzun bir süre kentte kalma veya kent merkezi ile çevresine tamamen yerleşme ihtimali yüksek olarak değerlendiriliyor. Kent merkezi ve banliyö arasındaki bu nitelik “değiş tokuşu” ve kullanıcının söz konusu yer değiştirme tercihinin sebepleri, farklı katmanlı bir incelemeyi gerektiriyor [3].

Kent algısını değiştiren sebepler dizisinin önemli bir katmanı, kent ekonomisinin temelini oluşturan sektörlerin değişikliğe uğramasıdır. Uzun zamandır üretimde görevli insan gücüne odaklı üçüncül sektör tarafından yönlendirilen kentlerde, proje odaklı, bireysel ve yaratıcı iş gücünün öne çıkması, “sabah 9 - akşam 5” şeklinde tanımlanan alışlagelmiş iş anlayışını değiştirdi. Sadece hafta içi değil, geceleri ve hafta sonu da çalışan kullanıcı, kent yaşamının temposunu değiştiriyor. Kente dâhil olmak isteyen mekânlar, daha esnek imkânlar sunma ihtiyacı hissediyor ve kent içinde ulaşımın, sınırlayıcı özellik taşımaması gerekiyor. İç avluya bakan pencereleri ve çatı bahçesi olan bir daire, yan sokağında temel ve sosyal ihtiyaçların karşılanabileceği birimler, eğlence mekânları ve hatta “ekolojik fırın” bulunuyorsa, modern kentli için ideal bir yaşam mekânı anlamına geliyor. Kent merkezinde yakınlığıyla öne çıkan

konutlar, birbirinden oldukça farklı ödeme kapasiteleri olan kesimler tarafından talep ediliyor. Kent yapısındaki değişiklikler, loft özelliğine sahip ofis ve konut binalarına giderek artan ilgi, üst-orta sınıfı da sosyal hayatın tercih edilen mekânlarını barındıran kent merkezine çekmek için yeterli oluyor. Yeni fonksiyonlar katmaya yönelik canlandırma projeleri, kentsel mekânlara yeniden değer biçilmesiyle sonuçlanıyor. Yeni amaçların yarattığı yeni tüketim ve talep şablonu, farklı kariyer hedeflerine sahip kullanıcının kültürel ihtiyaçlarını karşılayacağı kentler oluşturmak için şekilleniyor. Kent merkezi ve bu merkezin yakın çevresi, tasarım endüstrisi için de sosyal ilişkileri canlı tutması ve önemli mekânlara ulaşılabilirliği sağlaması açısından ideal olarak tanımlanıyor. Bu bağlamda, farklı kültürlerden gelen ve farklı yaşam biçimleri söz konusu olduğunda açık görüşlü olan insanların yaşadığı çok katmanlı bölgeler öne çıkıyor. Kentli bir tasarımcının yaşamında önemli yer tutan esneklik ve kendininki dışında bir başka sosyal sınıfla bağ kurmak gibi kavramlar, bu bölgelerin avantajları arasında. Değişmekte olan kentler arasındaki rekabet, güncel kentsel gelişim ve yenileme projeleriyle sürüyor [3].

İngiliz Prof. John Lovering kentlerin sermaye birikimi ile olan ilişkisinin antik çağdan günümüze kadarki değişimi , “fantezi kentler” olarak adlandırdığı yeni zengin yerleşmeleri hakkında yaptığı saptamaları şöyledir:

“Son zamanlarda, kentlerin yüzyıllardır benzer karakterdeki gelişimi büyük bir kırılmaya uğramış durumda. İnsanlık hiç alışık olmadığı bir dünyanın içerisinde yaşamaktadır. Kentler kırlardan çok daha fazla ve eskisinden farklı olarak batıdaki kentler küçülürken, doğudaki kentler büyüyor. Yoksul nüfusun kentlere doğru akışı, kentin ekonomik ve toplumsal yapısını da değiştirdi. Son dönemdeki en yeni durum ise, kentlerde yaşayan süper zenginler ve onların bu kentlerin mekânsal gelişimine etkisidir [4].”

### **2.2.2 Sosyolojik Faktörler**

Kenti meydana getiren, tek tek yapıların yan yana gelmesi olmadığı gibi, kentin gelişmesini düzenleyen de uzmanlar tarafından hazırlanan fiziksel planlar değildir. Kent bir sosyal olgudur ve öyle değerlendirilmediği sürece mimarlığın onun içerisindeki yeri doğru anlaşılmaz (Kuban,2007).

Kentler sosyolojik ve kültürel etkilerle şekillenirler. Bir kentin kent haline gelmesi, orada yaşayanların sosyolojik ilişkileriyle, yaşam alışkanlıklarıyla, kültürleriyle, doğrudan ilişkilidir. Antik kentten günümüze her kent, toplumsal davranış biçimlerinin şekillenmesiyle evrimleşmiştir. Bugünün metropollerinde ortaya çıkan yeni yapılaşma tipleri de kentlerdeki

yeni sosyolojik yapının sonucudur.

Her uygarlık, kentlerini, toplumsal ve kültürel örgütlenmesinin gereklerine göre meydana getirmiştir. Eski Yunan kent yapısı, Bizans Ortaçağı'nda devam etmemiştir. Avrupa Rönesans'ının kurduğu kentler Osmanlı ülkelerinde görülmez. Kentin gittikçe daha geniş bir biçimlendirme istemine uyacak fiziksel düzeyde bir bütün oluşturması, toplumun sosyal örgütlenmesinin bir sonucu olarak ortaya çıkar. Ortaçağdan bu yana bir belediyesi olan ve surlar içinde sosyo-politik bir bütün olan Avrupa kentleri ile başkentten idare edilen Osmanlı İmparatorluğu'nun geniş sınırları içinde, özel savunma gerekleri olmayan Anadolu kentleri, sosyo-politik ve kültürel örgütlemelerindeki ayrıcalığı dokularında da gösterirler. Örneğin, kent idaresinin gelişmiş varlığını gösteren bir belediye yapısı Osmanlı kentinde yoktur. Kentin meydanı da yoktur. Halkın bir araya geldiği yer camidir. Kent idaresinin halkla bütünleşen varlığının ifadesi olan bir planlama süreci, şu ya da bu şekilde, Rönesans İtalyası'nda olabilir, fakat bizde olmamıştır. Eğer kent hep söylendiği gibi uygarlığın en yoğun görüntüsü ise, kent gelişmesindeki gözlemlere dayanarak, uygarlığın gittikçe daha yoğunlaşmış, incelmış bir örgütlenme olduğu söylenebilir. Çevre hakkında artan bilinçlenmenin bu örgütlemeyi kolaylaştıracağı da açıktır. Günümüzde kent örgütlenmesinin metropoliten alan düzeyine, hatta ülke planlamasına kadar uzandığını, yeni ulus hayatının tüm örgütlenmesine yöneldiğini görüyoruz (Kuban, 2007).

Bugünün kentleri hizmetler sektörünün yoğunlaştığı toplumsal ve kişisel ihtiyaçlara yanıt veren rekreasyon alanları, kültürel ve bilişim merkezleri haline gelmektedir. Ekonomide mal ve hizmet dolaşımını sağlayan kentler sadece kendi hinterlandı için değil, tek pazara giden dünyada uluslararası dolaşıma katılan örgütlenmeleri de oluşturmuştur. Yeni bir ekonomik anlayış, beraberinde yeni bir insan kaynağı modelini ortaya çıkarmıştır. Öğrenmeye açık, kültürel ve bilişim kaynaklarına ulaşabilen insan kaynağının dünya ile bütünleşmede etkin rol oynayabilecek yeteneklere sahip olması beklenmektedir. Küreselleşmenin yarattığı yeni değerlerle sadece kentler fonksiyonel kimlik farklılaşmasına gitmemekte aynı zamanda "kentli kimliği" de dönüşüme uğramaktadır. Kent alanları konut ve iş alanlarının dışında, kentlinin kendine ayırdığı zaman dilimini değerlendireceği, ulusal ve uluslar arası gelişmelerin öngördüğü mekânsal düzenlemeleri oluşturmaktadır. Kültür, sanat, spor merkezleri ve eğlenme dinlenme faaliyetlerinin yer aldığı yapılanmalar yeni kentli anlayışına göre düzenlenmektedir. Bu mekânlar kültür zenginliği olarak kabul görmektedir. Kentsel yaşam biçimine yeni bir anlam taşımaktadır (Tatlıgil, 2009).



Yeni kentlilerin talepleri doğrultusunda gelişen, günümüzün en çok talep gören konut tipolojisi olan kapalı siteler, rezidans ve alışveriş-yaşam kompleksleri, yeni kentlerin doğurduğu yeni mekânsallıklardır.

### **2.2.2.1 Küreselleşme Sonucu Değişen Toplumsal Yapı**

Kent yaşamının yeni mekânsallıklar doğurmasının nedeni dünyanın yaşadığı bir takım değişimler sonucunda kentlilerin kent yaşamında farklı yaşam biçimleri istemeleridir. Kentlerin sosyal, ekonomik ve kültürel merkezler halini alması ve artan göçler, kent nüfusunun hızla çoğalmasına bu da kentlerin farklı kültürel ve sosyal grupların bir arada yaşadığı metropoller halini almasına neden olmuştur. Değişen hayat şartları ve dünya düzeni metropolleşen kentlerde kentlilerin yeni düzene daha kolay ayak uydurmalarını sağlayacak mekânlar üretmelerini tetiklemiştir. Kentleşme ile birlikte kentlerin dönüşüme neden olan bir diğer önemli faktör küreselleşmedir.

21. yüzyılın ilk çeyreğinde olduğumuz günümüzde “dünyanın tek bir mekâna dönüşme süreci” biçiminde tanımlanan ve küreselleşme olarak adlandırılan bir evreye olan tanıklığı her geçen gün daha da artmaktadır. Küreselleşme süreci uygarlığımızın doğasını temelden değiştirmekte ve bu gezegen üzerindeki tüm canlıların gelecekteki yaşamlarını biçimlendirmektedir. Küreselleşme, çağdaş yaşamın ekonomi, uluslararası ilişkiler, toplum, siyaset ve din gibi pek çok unsurunu etkileyen ve bunlardan etkilenen bir süreçtir. Buna bağlı olarak küreselleşme kavramı, özellikle son dönemlerin en çok tartışılan ve hakkında yargıya varılan kavramlarından biri olmuştur. Aralarında Anthony Giddens, David Harvey, Roland Robetson, Emanuel Wallerstein ve Malcom Waters gibi isimlerin bulunduğu çok sayıda düşünür, son dönemde çeşitli küreselleşme teorileri geliştirmişleridir. Bu düşünürlere bağlı olarak küreselleşme, insan ilişkilerinde, ekonomik, siyasi ve toplumsal örgütlenmelerde yerel ölçekten bölgelerarası, kıtalararası ve küresel ölçüğe sıçranmasıdır (Engez, 2007).

Giddens’a göre küreselleşme modernliğin bir sonucudur ve iktisadi, politik ve kültürel gelişmelerin dünya çapında yaygınlaşmasını ifade etmektedir. Bugün yerel ve küresel olan formlar ve olaylar tüm toplumları etkilemektedir. Giddens, küreselleşmede yerel katılımlar ve uzak etkileşimler arasındaki karmaşık ilişkilere işaret etmektedir. Küreselleşmeyi, uzak yerleşimleri birbirlerine, yerel oluşumların kilometrelerce ötedeki olaylarla biçimlendirildiği ya da bunun tam tersinin söz konusu olduğu yollarla bağlayan dünya çapındaki toplumsal ilişkilerin yoğunlaşması olarak tanımlamaktadır (Yırtıcı, 2005).

Küreselleşme ile birlikte toplumun sosyal yaşantısında, kültürel yapısında ve kentlerin

yapısında önemli değişimler meydana gelmiştir. İletişim teknolojilerin yaygınlaşması, uluslararası ekonomik bağların kuvvetlenmesi, dünya düzeninin ekonomik, kültürel ve teknolojik olarak bir bütün gibi hareket eder hale gelmesi; toplumların sosyolojik hayatlarının da değişmesine neden olmuştur. Ekonomik anlamda birbirine sıkı sıkıya bağlı bir dünya düzeninde dengeler, hızla üretme ve tüketme üzerine kurulmuştur. Üretim ülke ekonomisini ayakta tutan başlıca unsurdur. Üretimi beslemek için ise tüketim şarttır. Tüketimin olmadığı bir düzende üretim de olmaz. Daha çok tüketim, daha çok üretime, böylece daha güçlü bir ekonomiye neden olmaktadır. Bu sebeptendir ki toplumlar daha çok tüketmeye yönelik teşvik edilmektedirler. Reklamlar, markalaşma, kredi sistemleri tüketimi arttırmaya yönelik yapılan propagandalardır (Şekil 2.2.3.1). Küreselleşme ile tüm dünyaya yayılan tüketim propagandaları tüketim toplumlarının ve tüketim kültürünün doğmasına neden olmuştur. Tüketim kültürünün yaygınlaşması kentsel yaşam biçimlerinin değişmesinin yeni tüketim mekânlarının doğmasının nedenidir.

Küreselleşme günümüzde kentleri biçimlendiren koşullar içinde anahtar kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. Küreselleşmenin etkisi ile tüketim kültürünün yaygınlaşması, değişmeye başlayan kent ve kentsel yaşam biçimleri ve bu değişimdeki başlıca araç olan mimarlık ürünlerinin şekillendirdiği yeni kentler dikkat çekmektedir. Mimarlık ürünleri hem tüketim kültürünün teşvik edildiği bir dekor olarak, hem de başlı başına tüketim objesi olarak sistemde yer almaktadır (Akbalık, 2004).



Şekil 2.2.3.1 Türkiye’de ekonomiyi canlandırmak amaçlı yapılmış, Eylül 2009 tarihli bir reklam afişi [59].

### 2.2.2.2 Tüketim Toplumu ve Tüketim Kültürü

Tüketim, çağımızın kapitalist düzeni içerisinde toplumsal reflekslerin en baskın unsurudur. Artık günümüzde, küreselleşen dünyada toplumlar bir nesneye olan ihtiyaçları nedeniyle tüketmek yerine, tüketim ihtiyaçlarını karşılamak için tüketir olmuşlardır. Tüketim ihtiyaçların karşılanması için yapılan bir eylem yerine, bir ihtiyaç halini almıştır. Toplumsal Tüketim davranışlarının değişimini incelerken, Baudrillard'ın çalışmaları başlıca kaynak olarak kullanılmıştır.

Türk Dil Kurumu'nca "tüketim" kelimesi tüketme işi; üretilen veya yapılan şeylerin kullanılıp harcanması, yoğaltım, istihlâk, üretim karşıtı olarak, "tüketmek" ise kullanarak, harcayarak yok etmek, bitirmek, yoğaltmak; güçsüzleştirmek, bezdirmek; yürüyerek asmak, bitirmek olarak açıklanır. Jean Baudrillard ise Tüketim Toplumu adlı kitabında tüketimin tanımını şöyle yapmaktadır: Tüketimin (sadece nesnelere değil, kollektivite ve dünyayla) etkin bir ilişki biçimi, üzerinde tüm kültürel sistemimizin kurulduğu bir sistemli etkinlik ve küresel bir yanıt biçimi olduğunu daha baştan açıkça ortaya koymak gerekir. Ayrıca Baudrillard, tüketimin sadece doğal ihtiyaçların tatmin edilmesi olarak nitelendirilemeyeceği üzerinde duruyor. Tüketim salt doğal ihtiyacın karşılanması değilse o halde nasıl tariflenebilir? Modern tüketim; doğallıktan ve kullanım değerinden uzaklaşarak, kazanılan, öğrenilen, insanların arzu duymaları için toplumsal olarak eğitildikleri bir olgu olarak kabul edilebilir sanırım (Baudrillard, 2008).

Tüketim toplumunun, tüketmeye yani yok etmeye dayalı bir sistemi vardır. Baudrillard'a göre tüketim toplumu var olmak için nesnelere ihtiyaç duyar, daha doğrusu onları yok etmeye ihtiyaç duyar. Nesnelere şiddetle yitirilmesinde yaratılan değerler çok daha yoğundur. Bu yüzden yok etme, üretime temel alternatif olarak kalır: Tüketim sadece üretimle yok etme arasındaki aracı bir terimdir. Tüketimde, kendisini yok etmede aşmaya, dönüştürmeye yönelik derin bir eğilim vardır. İşte burası tüketimin anlamını kazandığı yerdir. Mevcut gündelikte tüketim çoğu zaman yönlendirilen tüketimcilik olarak üretkenlik düzlemine bağlı olmaya devam eder. Nesnelere sadece yok etmede gereğinden fazla olarak vardırırlar ve yok oluşlarında zenginliğe tanıklık ederler. Her durumda yok etme ister şiddetli ve simgesel biçimi altında olsun, isterse de sistematik ve kurumsal yok edicilik biçimi altında olsun sanayi- sonrası toplumun başlıca işlevlerinden biri olmaya yazgılıdır (Baudrillard, 2008).

Yok etmeye dayalı tüketim toplumunda, tüketim bir kültür halini almıştır. Artık tüketim bireyin kendini ifade etme aracıdır. Tükettiği sürece toplumla ilişki kurabilir ve tükettiği nesnelere göre sınıflandırılır.

Boccock'a göre, "tüketim, artık insanların kim oldukları, kim olmak istedikleriyle ilgili duyarlılıklarını ve duyarlılıkları korumalarını sağlayan yöntemleri etkilemektedir. Kimlik duygusunun gelişimini çevreleyen olgularla iç içe geçmiş bir durumdadır. Bu nedenle tüketim ekonomik olduğu kadar, aynı zamanda toplumsal, psikolojik ve kültürel bir olgu olmaktadır. Bu doğrultuda değişen toplum ve değişen tüketim tarzları, araçları, metaları ve mekânları arasında ilinti kuran Ritzer, yeni dönemlerde tüketimin değişen doğasını irdeleyerek, tüketimin ve tüketim araçlarının toplumsal analizini gerçekleştirir. Ona göre " tüketimin yaşamlarımıza kadar sızması; tüketimin bizi tüketmesi artıyor. Sık sık kendimizi tüketime adanmış ortamlarda buluyoruz. Evlerimiz bile tüketim aracı haline gelmiş durumda; tele-pazarlama, süprüntü postalar, kataloglar, evden alışveriş kanalları ve siber mağazaların işgali altında". Yeni tüketim araçları olan alışveriş merkezleri, Disneyland, spor merkezleri, lüks siteler, kumarhaneler, yolcu gemileri, müzeler, eğlence merkezleri birer tüketim katedrali işlevi görmekte ve toplumsal alışkanlıkları, değerleri, hayat tarzlarını köklü bir şekilde değiştirmektedir (Alver, 2007).

Değişen tüketim alışkanlıklarının bir sonucu olarak ortaya çıkan yeni tüketim mekânlarının son örneği olarak kentsel konteynerleri görüyoruz. Kent merkezlerinde yeni bir yaşam tarzı sunan bu kompleks yapılar tüketim kültürünün baş yapıtlarıdır. Alışveriş merkezi, ofis blokları, konut alanları, eğlence bölümleriyle bu yapılar kullanıcılarına ayrıcalıklı bir yaşam sunmaktadırlar. Kurdukları dünyada kendilerine ait konseptler çerçevesinde kullanıcılarına her türlü konforu sağlayan bu yapılar, aynı zamanda bir yaşam statüsünü de temsil etmektedirler. Bu yapılarda yaşayan kişiler toplumsal olarak kendilerini belli bir statüde görmektedirler. Bu sebepten günümüz tüketim toplumunda tüketim kültürünün baş yapıtları olan kentsel konteynerler aynı zamanda bir marka değeri taşımaktadırlar.

### **2.2.2.3 Marka Kavramı ve Yapıların Marka Değeri**

Marka, mal ve hizmetlerin rakip mal ve hizmetlerden ayırt edilmesini sağlayan; tüketici ile iletişim kuran, ürünü rakiplerinden farklılaştıran sembol ya da isim ya da bunların birleşmesinden ortaya çıkan kavramdır. The Dictionary of Business and Management markayı "Bir ürün ya da hizmeti rakiplerden ayırttırmaya yarayan bir isim, işaret veya sembol" olarak tanımlamaktadır. Amerikan Pazarlama Derneği'nin tanımına göre marka, ürünlerini satışa sunan kişinin söz konusu bu ürünleri tanımlamak ve piyasadaki diğer emsallerinden ayırabilmek için kullandıkları isim, sembol, tasarım veya bunların çeşitli kombinasyonlarıdır (Akçin, 2008).

Günümüz pazar koşullarında marka üretici kadar tüketici açısından da önemli konumdadır. Tüketiciler açısından marka sağladığı güven ile karar verme sürecinde önemli role sahiptir. Marka yarattığı çağrışım ve sağladığı güven ile kalite garantisi sunarak tüketici tercihini yönlendirir. Tüketicilerde güçlü bir marka imajı yaratmak ve marka sadakati yaratmak, üreticilerin gerçekleştirmeye çalıştıkları iletişimin temelini oluşturur. Günümüz ağır rekabet koşullarında, teknoloji, iletişim kanallarının fazlalığı vb. etkenler sebebiyle farklılaşan, ulaşılması, etkilenmesi gittikçe zor duruma gelen tüketicilerde marka bilincini yaratmak, sadakati sağlamak üreticilerin temel hedefidir. Bunun yanı sıra güçlü bir marka şirketin yeni ürünleri için bir platform sağladığı gibi, rekabetçi saldırılara karşı marka gücü ve dayanıklılığını da artırmaktadır ( Farquar, 1990).

Marka, tüketiciler için, ürünün işlevsel ve duygusal özelliklerini özetlemekte, bellekteki bilgilerin hatırlanmasına ve satın alma kararına yardımcı olmaktadır. Marka adı, bellekte kısa sürede çağrışım yarattığı gibi özellikle zaman baskısı altındaki tüketicilerin yaşayabilecekleri gerilimleri de düşürmektedir. Bununla birlikte marka, tüketicilerin alternatifler arasındaki seçiminde sürekli kalite garantisi sunarak; tüketicilerin üstlendikleri riski de azaltır. Markanın bu özelliği şirket ile tüketici arasında bir kontrat, anlaşma özelliği olarak tanımlanabilir (Uztuğ, 2003).

Marka bir satıcının kullanıcıya verdiği fayda ve hizmetlerin devamlı olarak kullanıcıya ulaştırılacağını belirten bir sözdür. En iyi markalar tüketicinin ürünü kullandığı zaman elde edeceği faydanın ve ürün kalitesinin sürekliliğinin teminatıdır. Fakat marka daha karışık bir semboldür. Bir markanın içerdiği ve markayı oluşturan bileşenler altıya kadar çıkabilir: Nitelik, fayda, değer, kültür, kişilik, kullanıcı (Akçin, 2008).

Nitelik:

Bir marka öncelikle akla belli nitelikleri getirir. Örneğin yüksek prestiji ve projenin saygın niteliklerini, kalitesini öne çıkaran bir marka yaratmak amacıyla hazırlanmış bir çalışma:

*“Hadi, yükselin!*

*Yüksek standart!*

*Yüksek zekâ!*

*Yüksek kültür!*

*Yüksek teknoloji!*

*Yükseklerde yaşamak...*

*Uphill Towers Residence”(Şekil 2.2.2.3.1)*

**Hadi, yükselin!**

İstanbul'un yükselen değeri **Uphill Towers** Residence'da 7 yıldızlı otel konforu ayrıcalığında, yüksek bir yaşam standardı sizleri bekliyor.

Yüksek bir teknoloji, kalite ve estetiğin ürünü olan **Uphill Towers** Residence, İstanbul'un yeni simgesi, hayallerinizin de son noktası olacak.

Siz de bu yüksek standartta yerinizi alın!

**Hadi, yükselin!**



Şekil 2.2.2.3.1 Uphill Towers reklam afişi [26].

Fayda:

Tüketiciler satın alma davranışı gösterecekleri ürünlerin faydalarını da göz önünde bulundurmaya isterler. Tüketiciler ürünün niteliklerini satın almaz, faydalarını satın alır. Bu sebeple üretici ürünün niteliklerini faydalara dönüştürmek zorundadır:

*“Elit Residence’da hayatınızı yaşayacaksınız; isterseniz havuz, squash, tenis isterseniz bahçede. Elit Residence’da işi akışına bırakacaksınız; uçak rezervasyonu, yemek siparişi, çocuğunuzun bakımı. Elit Residence’daki yaşamınız her yönüyle garanti altında olacak. İstanbul’un merkezi Şişli’de, prestijli bir otelin olanaklarına sahip konforlu daireler...”*

Değer:

Marka her zaman bir değer taşımak zorundadır. Ayrıca üreticinin değeri hakkında da tüketiciye bir fikir verir. Örneğin Mercedes yüksek performansı ve prestiji ifade ederken, üreticisinin aksi bir ürün üreteceğine olan tüketici inancı zayıftır:

*“Şıklığın fonksiyonel, modernliğin doğal, zenginliğin sade, güzelliğin alçak gönüllü hali... Kanyon!*

*Kanyon projesi Levent’te yükseliyor. Dünyaca ünlü mühendislik ve mimarlık firmaları ile işbirliği.”*

### Kültür:

Kültür markaya ait olabileceği gibi firmaya da ait olabilir. Firma ismi ile marka isminin aynı olduğunda kültür ikisi arasında bir bağ sağlar. Firma isminin sağladığı güven markaya yansıtılır.

*“Konut Sektörünün Devrimcisi Simpaş GYO’dan devrim niteliğinde ödeme kolaylığı... 29 gölüyle Anadolu yakasının en devrimci projesi: Lagün Bursa’nın en büyük sosyal yaşam projesi: Ottomanors”*

*“Yeni Bir yaşam şekli” – Atapol Polat Konakları – Polat İnşaat*

*“EQ’su yüksek mekânlar” – Antrium residence – Ant yapı*

### Kişilik:

Reklamcılıkta sık rastlandığı gibi marka bir kişiliği yansıtabilir. Markaya kişilik kazandırmanın kolay yolu bunu ünlü bir insan, hayvan veya akılda kalan bir nesne ile ilişkilendirmektir.

*“Salma Hayek Formula 1’den sonra ne yaptı? Bir dünya projesi Sealybria...”*

### Kullanıcı:

Marka; ürünü kullanan veya satın alan tüketici türlerini de ortaya koyar. Marka, belirlediği hedef kitleyi etkilemek için pazarlama faaliyetlerini hedef kitleye göre yürütür.

*“Yalınızı nasıl alırdınız?” Böyle bir soru ancak Avangarden’da sorulabilir, çünkü Avangarden Loft Yalıları’nda iç mimari sizin isteğinize göre tasarlanır.*

*En Avrupai İstanbul! London Eye Restaurant-Cafe, Aclub, Adrenalin Campus, Techno-Comfort, kişiye özel 66 yüzme havuzu... Siz de “A Kalite Yaşam Pasaportunuzu alın...”* (Akçin, 2008)

Günümüz kentlerinde markalaşmış yapılar oldukça fazladır. Verdiğimiz örneklerden de gördüğümüz gibi bu yapılar markalarının imajını da pazarlamaktadırlar. Marka tüketiciye sunulurken, o ürünü tercih etmenin ayrıcalıklarından bahseder. Ürünün artık nitel değerinin yanında birde nicel değeri vardır. Ürünü satın alan insan toplumsal olarak belli bir sınıfta olduğunu belgelemiş olur. Özellikle son dönemde kentlerde sayıları her geçen gün artan kentsel konteyner tipolojisi olan kapalı siteler, rezidansve alışveriş-yaşam merkezleri, marka değeri oldukça yüksek yapılardır. Bu yapılarda yaşayan insanlar kendilerini özel hissedecek ve topluma ait olduğu sınıfı sadece nerede oturduğunu veya nerde çalıştığını söyleyerek,

gösterebilecektir.

İnsanın mal ve hizmet tüketiminde statüsünün ve kimliğinin oluşumu daha çok yakın çevresi ile olan ilişkilerinde görülebilmektedir. Çünkü insanın bu çevre içinde diğer insanlar tarafından görülen tüketim alışkanlıkları kimliği için belirleyici bir etken oluşturmaktadır. Kamusal alanda insanın ürünler ve insanlar ile olan ilişkisi günümüz toplumunda tüketimin kimlik ve sosyal statü belirten bir kavram olması nedeniyle tüketim alışkanlıkları ile ilişkili olarak gelişmektedir (Bocock, 1997).

Şehir yaşamı, bir tarza sahip olma bilincini yani hem belli bir gruba has belirleyici özellikleri hem de bireysel seçimleri yansıtabilecek bir alan içinde tüketme gereksinimini arttırmaktadır. Şehirdeki birey, kim olduğunu değil, daha çok kim olmak istediğini belirtmek amacıyla tüketime yönelmektedir (Bocock, 1997). Bu yüzden kimlik olgusu şehir yaşamında ön planda yer alır. Piyasada bulunan ürünler de sayılarıyla, biçimlerinin aşırı bolluğuyla, moda oyunlarıyla, kendilerindeki saf ve basit işlev sınırını asan her şeyle yalnızca toplumsal statüyü temsil etmektedirler (Baudrillard, 1997).

#### **2.2.2.4 Yeni Kamusal Alanlar: Kentsel Konteynerler**

Kentsel konteynerler kullanıcılarına kendilerini özel hissetmelerini sağlayacak yeni bir yaşam tarzı sunarlar, içerilerindeki alışveriş merkezleri, eğlence alanları, spor alanları, konut blokları, ofis blokları ile kent içerisine hiç karışmadan, güvenli, steril, soyutlanmış bir kent yaşamı kurgulamaktadırlar. Kent içerisindeki özerk bu alanlar kent yaşamında yeni kamusal alanlar olarak karşımıza çıkmaktadırlar.

Kentsel konteynerler, kullanıcılarına bir kentten bekledikleri günlük fonksiyonları sunarlarken; kent yaşamına da yeni sosyal mekânlar sunmaktadırlar. Özellikle alışveriş, eğlence ve spor alanları o yapıda yaşamayan kentlilerin günün belli saatleri arasında gidip konteynerlerin bulunduğu “ayrıcılık” dünyanın bir parçası gibi hissetmelerini sağlamaktadır. Kentsel konteynerlerin alışveriş merkezi bölümlerinde birçok farklı mağaza düzenli bir alanda yan yana kullanıcılarına sunulmaktadır. Gün içerisinde kentliler tarafından yoğun bir şekilde tercih edilen bu alanlar sadece alışveriş fonksiyonu için değil aynı zamanda sosyalleşme mekânları oldukları için önemlidirler.

Toplumsal yaşamı devam ettirebilmenin gerekliliğinden kaynaklanan, tarih boyunca ürün değiş tokuşu ile başlayan alışveriş kavramı bir takım sosyal paylaşımları gerçekleştirebilmek için insanoğlunun belirli mekânlarda toplanmasının temelini oluşturup bir gereksinim haline gelmiştir. Antik çağlardan günümüze yaşanan tüm toplumlarda söz konusu olan paylaşımlar,



ticari aktivitelerle beslenerek, kentsel yaşamı yönlendiren mekânları oluşturmuşlardır (Zengel, 2002).

20.yüzyılın sonlarına doğru, toplumsal değişimlerin sonucu olarak, içerisinde kent için yeni kamusal alanları barındıran kentsel konteynerlerin sayısının her geçen gün arttığını görüyoruz. Bu yapılar güvenli olmaları, içerdikleri sosyal mekânlar, kent içerisindeki konumları, marka değerleri nedeniyle toplum tarafından tercih edilen yaşama ve sosyalleşme alanları haline gelmişlerdir. Günlük her türlü ihtiyacın mekân değiştirmeden karşılanabildiği, kent içerisinde kent gibi çalışan, insanların bir araya gelip boş vakitlerini geçirmek için tercih ettikleri bu merkezler, sosyal yaşam içerisinde önemli bir yer tutmaktadırlar.

### **2.2.3 Ekonomik Faktörler**

Kentsel konteynerlerin kentlerde sayılarının hızla artmasının nedenleri arasında ekonomik faktörlerin de önemli bir yeri vardır. Kent merkezlerinde azalan arsa sayısına bağlı olarak artan arsa değerleri, dünyada para piyasalarında yaşanan dalgalanmalar ve ekonomik krizler sonucunda gayrimenkulün risksiz bir yatırım aracı olarak öne çıkması, kent merkezlerinde küçük bir alanda maksimum karlılık amacı güdülen, kente ait birimleri içerisinde barındıran kentsel konteynerlerin ortaya çıkmasının sebeplerindedir.

Dünyada en çok sayıda süper zengini barındıran ilk üç ülkenin Amerika, İngiltere ve Çin olduğunu belirten İngiliz Profesör Lovering, bu ülkelerdeki özellikle emlak piyasalarının tamamen süper zenginler etrafında şekillendiğini vurgulayarak, İstanbul'un da bu sürecin henüz başında olduğunu, dünyanın en hızlı büyüyen dördüncü emlak piyasasının da burada bulunduğu işaret etmektedir. Kentlerin “metalaştığı” fikrinin 1900’lerin başında ortaya çıktığını ifade eden Lovering’ e göre, 1900’lerin başında kentler alışveriş ve tüketmek üzerine kurulu olsa da, bahsedilen oldukça küçük sermayelerdir. Bugün ise kentlerde çok büyük, küresel sermaye grupları gözlemlenmektedir. Bu noktada New York örneğinden bahseden Lovering, “New York’taki 42. cadde, 1980’li yıllara kadar bile orta sınıfa mensup bir ailenin gitmek istemeyeceği, genelevlerle dolu, yasa dışı ticaretin, uyuşturucunun kol gezdiği bir mekândı. 1990 yılında yapılan bir temizleme hareketi ile bu mekân turistik hale çevrildiğini belirtmiştir. Bu durum, 90’lardan itibaren, büyük şirketlerin kentleri “paketlenmiş yeni alanlar” haline getirmesine bir örnektir. Las Vegas da bu paketlenmiş kentlerin en çarpıcı örneklerindedir. Bu temizleme hareketlerini takiben, rezidanslarla, büyük alışveriş merkezleri, spor kompleksleriyle “fantezi siteler” yani kentsel konteynerler ortaya çıkmaya başladı. Bunun en çarpıcı örneklerini Dubai’deki su içi kentlerinde görüyoruz [4].

Bugün kentler büyük sermaye gruplarının yatırım aracı haline gelmişlerdir. Özellikle kent merkezlerinde azalan boş arazi sayısı ile artan arsa değerleri sonucunda, bu alanlara yapılacak her yatırımdan maksimum kazanç sağlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Merkezdeki konut ihtiyacı, yatırımcıları konut fonksiyonlu yapılar yapmaya zorlarken, yalnızca konut projeleri ile bu alanlarda yeterli kazanç sağlanamamaktadır. Konut projelerinde yatırımcı yapıların satılması toplam gelir elde ederken, kentsel konteyner projelerinde yatırımcı hem gayrimenkul satışından para kazanır hem de satış sonrası yapının işletilmesi ile de uzun süre işletme geliri elde eder. Gayrimenkul sektörünün dünyadaki ve ülkemizdeki değişimini inceleyerek, kentsel konteynerlerin kent merkezlerinde hızla yayılmasının ekonomik nedenlerini öğrenebiliriz.

### **2.2.3.1 Kentlerde gayrimenkul geliştirme fikrinin ortaya çıkışı**

Gayrimenkul, bulunduğu yerden başka bir yere götürülmesi mümkün olmayan, bir arazi ve üzerindeki araziye bağlı olarak inşa edilmiş taşınmaz her şey olarak tanımlanabilmektedir. Bir yatırım aracı olarak kabul gören gayrimenkul, geliştirilmiş ve geliştirilmemiş olarak iki grupta ele alınabilir. Geliştirilmemiş gayrimenkul, üzerinde herhangi bir bina olmayan yani sadece toprak parçası yani arazi olarak kabul görmektedir. Geliştirilmiş gayrimenkul ise arazi üzerinde herhangi bir yapının bulunma hali olarak kabul edilebilir (Appraisal Institute, 2001).

Kentsel konteynerler, ofis yapıları, konut yapıları gibi yapılar bir yerden maksimum verim elde etmek için yapılmış geliştirilmiş gayrimenkullerdir. Gayrimenkul geliştirilmesinde amaç toplumun ihtiyaçlarını karşılamak için yapı yaparken, o yerin arazi değeri üzerinden yasaların izin verdiği ölçüde kar etmektir. “Real Estate Development Principles and Process”(Gayrimenkul geliştirme prensipleri ve süreci) kitabında gayrimenkul geliştirilmesi için şu açıklama yapılmıştır:

“Gayrimenkul geliştirme toplumun ihtiyaçlarını karşılamak için çevrenin inşa edilmesinin sürekli olarak yapılandırılmasıdır. Geliştirmeye olan ihtiyaç sürekli, çünkü nüfus, teknoloji ve zevkler sürekli değişim halindedir. Gayrimenkul geliştirme süreci, bu ihtiyaçların karşılanması için mülk yaratmanın yanı sıra finanse edilmesi sürecidir.” (Miles vd., 2000)

Gayrimenkul geliştirme, çevreyi şekillendiren, aynı zamanda politik, ekonomik, sosyal, yasal ve fiziksel birçok bileşene bağlı dinamik ve disiplinler arası bir süreçtir. Bu bileşenlere bağlı hızla değişen şartlar, yeni bina teknolojileri, araç ihtiyaçları ve malzeme seçenekleri sebebiyle gitgide büyümekte ve karmaşık bir hal almaktadır. Günümüz koşullarında bu büyük yatırımların başarısı şansa bırakılmamalıdır. Bunun için, pazar ve müşteri odaklı yaklaşım çok önemli olmaktadır (Açıkel, 2007).

Geliştirme bir fikrin ortaya konmasıyla başlar. Arazi emek, sermaye, yönetim, girişimcilik faktörleri bu fikrin gerçeğe dönüştürülmesi için gereklidir. Gayrimenkul geliştirme süreci, işletme, yönetim, finansman politik, enflasyon, likidite ve faiz oranları vb. konularda birçok riski içerir. Bunun yanı sıra yukarıdaki bahsedilen risklere karşı gayrimenkul geliştirme, girişimci olan kişilere büyük kârlar elde etmek için şanslar sunar (Leelarasamee, 2005).

Bugünün metropol kentlerinin merkezlerinde gayrimenkul geliştirmek oldukça önemli bir yatırımdır. Çok sayıda konut ve iş merkezine olan ihtiyaç, azalan boş arsa miktarı, artan arazi bedelleri, yatırımcıları büyük ölçekli yapılar yapmaya zorlamaktadır. Yatırımcılar yapacakları gayrimenkulden, en kısa zamanda yatırım maliyet bedelini kazandırarak uzun bir süre yüksek gelir elde etmeyi amaçlarlar. Bu sebeple günümüz metropollerinde, arazi üzerinde yasaların izin verdiği maksimum alanı kullanarak, içerisinde kentin ihtiyacı olan fonksiyonların hepsini barındıran, satıldıktan sonra bile işletilerek yatırımcıya gelir sağlayan yapılar olan kentsel konteynerlerin inşa edildiğini görmekteyiz. Bu yapılar hem arazi değerleri çok pahalı olan merkezde konumlanması, hem de ileri teknolojik sistemlerle inşa edilmesi bakımından yüksek bedellere mal edilmektedirler. Yüksek bedeller beraberinde yüksek riskler de taşımaktadırlar. Bu sebeple, yüksek maliyetleri karşılamak ve beraberinde getirdiği riskleri paylaşmak için gayrimenkul yatırım ortaklıkları doğmuştur.

### **2.2.3.2 Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ürünü olarak kentsel konteyner**

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, portföyünde ağırlıklı olarak gayrimenkul ile ilgili yatırım araçlarına ağırlık veren, halka arz yoluyla toplanan fonları gayrimenkul sektörüne yönlendiren, kısıtlı birikimleriyle verimli gayrimenkul yatırımı yapamayan tasarruf sahiplerinin bu değer artışından faydalanmalarına yardımcı olan ve tasarrufların gayrimenkul ağırlıklı bir portföy oluşturması sonucu işletilmesiyle riskin dağıtılmasını sağlayan kayıtlı sermayeli bir anonim ortaklık, özel bir portföy yönetim şirketi tipi, bir sermaye piyasası kurumu olan yatırım ortaklıklarının bir alt türüdür. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının amacı, getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri elde etmek ve bu şekilde kira, alım satım kazançları yoluyla gayrimenkullerin yüksek gelirine ulaşmaktır. Bu genel amacın kapsamında yer alan alt amaç ise büyük ölçekli gayrimenkul projelerini yürütebilmektir. Bu tür büyük projeler çok büyük tutarlarda finansman gerektirir. Bu kadar büyük finansman ihtiyacını karşılayabilecek şirket sayısı oldukça azdır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları bu tip projeleri gerçekleştirmeyi mümkün kılacak şekilde bir finansman yöntemi sağlayarak, hisse senetleri karşılığında kaynak toplanmasını ve böylece finansman yükünün inşa eden şirketin üzerinden

alınmasını temin etmektedir (Güven, 2006).

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile ilgili ilk düzenlemeler 1960' da ABD'de Real Estate Investment Trust (REIT) adıyla ortaya çıkmıştır. REIT'ler ilk defa 1970'li yıllarda sermaye piyasasında işlem görmeye başlamışlardır. Böylece REIT'lere olan nakit akışı ve yıllık toplam geri dönüşler büyümüştür. REIT aktifleri 1974 yılında 21 milyar dolara ulaşmıştır (Çolak vd., 2001 ).

1986'da ise Vergi Reformu Kanunu'nda ve 1987'de yapılan değişikliklerle REIT'lerin yönetimi, danışman şirketlerin elinden alınmış ve yönetime hakim olan "bağımsız taraf ilkesi" yeniden düzenlemiştir (Susar, 2004). REIT'lerin kendi gayrimenkullerini yönetmelerine izin verildikten sonra portföy yönetimi de çok daha başarılı ve karlı bir hal almış ve de hızla gelişmiştir. Artık bugünkü REIT'ler gayrimenkul yönetimini her yönüyle kendi kendine yürüten, tam donanımlı işletme şirketleridir. Bu kapsamda REIT'ler; gayrimenkulleri alır, satar, yönetir ve kiralar, elinde tutar iyileştirir veya projeler gerçekleştirir (Belen, 2002).

Avrupa'da ise ilk olarak Almanya'da gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ortaya çıktığını görmekteyiz. Birinci Dünya Savaşı'ndan sonra sanayisini güçlendirme çabaları içine giren Almanya, ihtiyaç duyduğu ve dışarıdan borçlanmak istemediği büyük sermayeyi elde etmek için yatırım ortaklıklarından yararlanmak istemiştir (Vural, 1978).

Ülkemizde gayrimenkul, geleneksel bir yatırım aracı olmuştur. Ekonomik yaşamın belirsizliği, insanların sosyal güvencelerden yoksun oluşu onları mülk edinerek, hayatlarını garanti altına alma ihtiyacına yöneltmiştir. Belirsiz ekonomik şartlarda büyük değer kayıplarına uğratmayan gayrimenkul yatırımı, Türk halkı için her zaman en önemli yatırım aracı olmuştur.

Türkiye'de 1950-1960'larda yaşanan göç dalgasının ardından oluşan çarpık yapılaşmaya çözüm olarak doğan 1980'lerdeki toplu konut projeleri Türkiye'deki ilk büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarıdır. Bu dönemde toplu konut fonunun oluşturulması ve Arsa Ofisi tarafından büyük ölçekli alanların tahsis edilmesi yaratılmış olan olumlu koşullardır. Ülkemizde, bir anlamda konut sorunu ve politikalarının gelişimi ile kendine yön bulmuş olan gayrimenkul geliştirme sektörü, 1990'lı yıllarda ortaya çıkan bir çok konut projesinin yanı sıra, modern alışveriş merkezleri, çok katlı iş merkezleri ve çok amaçlı eğlence ve spor kompleksleri ile hem mekânsal hem de ekonomik olarak kendini ortaya koymaya başlamıştır (Açıkel, 2007).

Türkiye'de çoğu zaman inşaat sektörünün bir branşı, başka bir versiyonu gibi değerlendirilen

gayrimenkul sektörünün en büyük sıkıntılarında biri kurumsallaşma olmuştur. 1990'larda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) kurulması ile birlikte sektör olarak anılmaya başlanan 'Gayrimenkul Sektörü' bugün konumunu büyük projelere atılan imzalar ile sağlamlaştırmıştır. GYO'ların yanı sıra gayrimenkul sektöründe danışmanlık veren firmalar, klasik emlak komisyonculuğunu daha profesyonel platformlara taşıyan pazarlama satış ofisleri, proje yönetimi şirketleri sektörün diğer paydaşlarıdır. ABD ve gelişmiş ülkelerdeki örneklere bakıldığında tüm kurumların imar hareketlerinin planlı ve düzenli bir şekilde gelişmesinde ve sermaye piyasasının çeşitlenmesinde önemli pay sahibi olduğu gözlenmektedir (Çırakoglu, 2005).

Uzun yıllar alt yapı hizmetlerinde kamu yükleniciliği, ya da en iyi ihtimalle konut üreten inşaat firmaları, zamanla gayrimenkul sektörünün farklı alanlarında da projeler geliştirmeye başlamışlardır. Bu projeler, alışveriş merkezlerinden A sınıfı ofislere, otellerden endüstriyel yapılara geniş bir yelpazeye dağılmaktadır. Artık konut üretimi bile çok daha özellikli hale gelmiştir. Konutlar, kent merkezinde üretilen apartmanların dışında, kent çeperinde villa tipi üst gelir grubuna yönelik türlerinden, yine kent merkezinde yüksek katlı yapılarda rezidanslara, tatil bölgelerinde 2. konutlara ya da bir bütün olarak içinde çeşitli ticari ve sosyal donatıları da barındıran yüzlerce konutluk sitelere doğru çok farklı özelliklerde ve farklı yatırım perspektifleri ile üretilmektedir. Karma kullanım, kentsel alanın algılanmasındaki değişikliklerle de paralel olarak gayrimenkul geliştirme projelerinde dikkati çeken bir unsurdur. Son yıllarda özellikle kent merkezinde geliştirilen projelerde bu duruma sıkça rastlanmaktadır. (Açıkel, 2007).

Kent merkezlerinde ulaşım ağlarıyla beslenen, kent içerisinde denetimli bir alan içerisinde yeni kamusal alanlar oluşturan, otel, alışveriş, konut, ofis gibi birçok fonksiyonu barındıran karma kullanımlı yapı tipindeki kentsel konteynerler, yapımından işletilmesine oldukça büyük bütçeler gerektirdiği için gayrimenkul yatırım ortaklıklarının en sık görüldüğü yapı tipleridir. Son yıllarda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gelişmesiyle kentsel konteynerlerin de kent merkezlerinde sayıları her geçen gün artmaktadır. 1994 yılında İstanbul'un ilk kentsel konteyneri olan Akmerkez, gayrimenkul yatırım ortaklığı sonucunda inşa edilmiştir. Akmerkez gibi İstanbul kent yaşamı için büyük önem taşıyan Kanyon, Metrocity gibi kentsel konteynerler de gayrimenkul yatırım ortaklığı sonucunda inşa edilmiş ve halen işletilmektedirler. Kentsel konteynerleri finanse edebilmek için ekonomik olarak güçlü sermaye gruplarına ihtiyaç olmasının yanında, bu yapıların kent içerisindeki konum avantajları ve barındırdıkları potansiyeller bakımından yatırım sürecinden sonra yatırımcıları

için çok kârlı birer ürüne dönüşmektedirler (Şekil 2.2.3.2.1).

KENTSEL KONTEYNERLER	Açılış tarihi	Mevcut kapalı alan(m <sup>2</sup> )	Kiralanabilir alan (m <sup>2</sup> )	Doluluk oranları	Aylık m <sup>2</sup> kira değerleri (USD)
<b>AKMERKEZ</b>	1994	51.000	34.600	98%	120
<b>METROCİTY</b>	2003	52.000	31.980	90%	55
<b>KANYON</b>	2006	50.841	37.500	95%	80

Şekil 2.2.3.2.1 Kentsel Konteynerlerin gelir kapasiteleri  
( Kaynak: Kuzey Batı Gayrimenkul / Açıkkel, 2007)

### 2.2.3.3 İpotekli konut finansmanı (mortgage) sistemi

Kentsel konteynerlerin ortaya çıkmasındaki ekonomik faktörleri incelerken, bu yapıların inşa edilebilmesini sağlayan gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi bu yapıların tüketilmesini sağlayan mortgage yani ipotekli konut finansmanı sistemini de incelemeliyiz.

Kelime manası ipotek anlamına gelen “mortgage”, esas itibariyle bir çeşit gayrimenkul finansman sistemini ifade etmek için kullanılmaktadır. Sistem genel olarak konut sahibi olmak isteyenlere finans kuruluşlarınca, konut üzerinden tesis edilecek ipotek karşılığında 15-20 yıl gibi uzun vadeli konut kredilerinin kullanılmasına dayanmaktadır. Kredilerden doğan alacaklar ipoteğe dayalı menkûl kıymet kuruluşlarına devredilmekte ve bu kuruluşlar devraldıkları alacaklar karşılığında ipotek yatırım fonu veya varlığa dayalı menkûl kıymet ihraç ederek, satmaktadırlar. Sistem kendi kendini beslemektedir. Konut kredilerinin menkûl kıymetleştirilmesinden elde edilen fonlar, tekrar sisteme aktarılmakta ve böylece finans kuruluşları uzun vadeli konut kredilerini finanse edebilmektedirler (Güven, 2006).

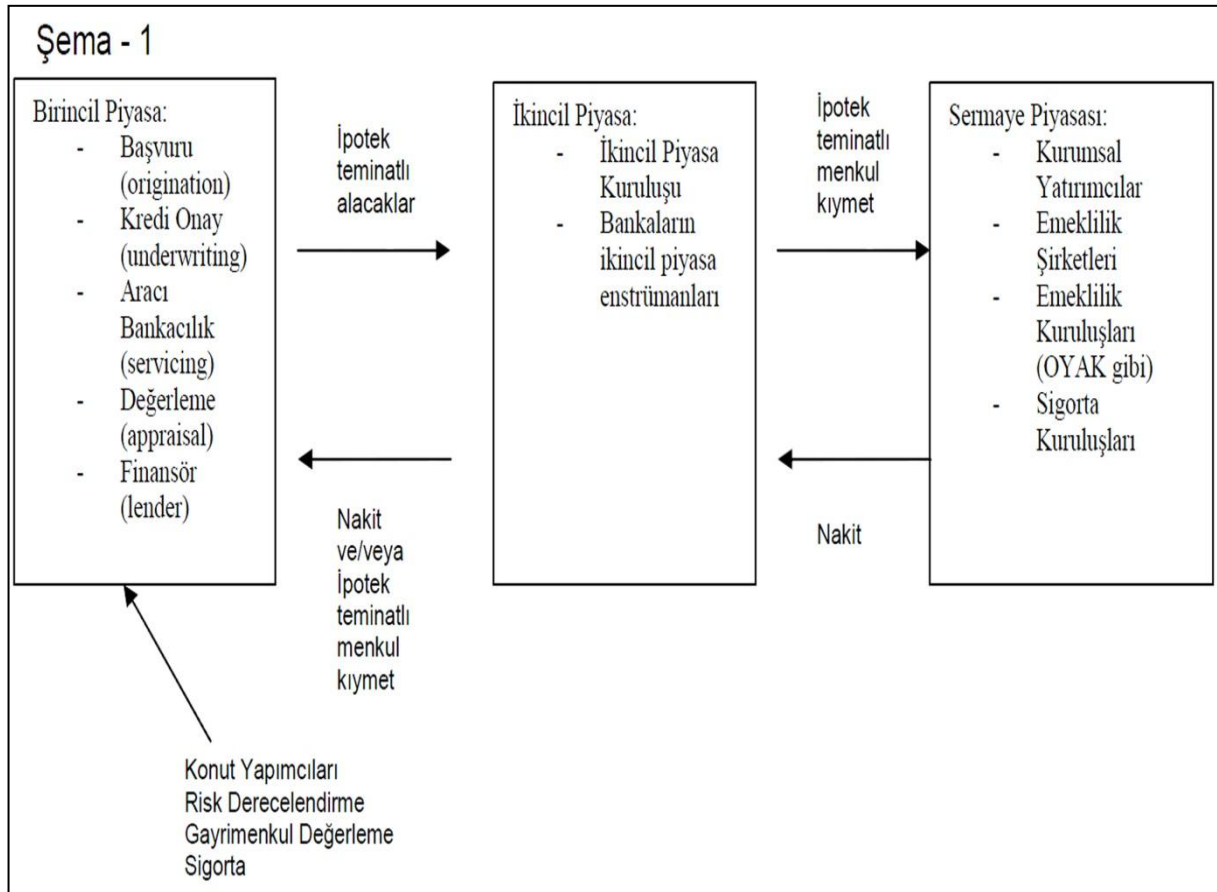
Mortgage sisteminin nasıl çalıştığına bakacak olursak; Mortgage, bir süreçler bütünüdür ve üç temel piyasadan oluşmaktadır: Birincil Piyasa, İkincil Piyasa ve Sermaye Piyasası (Şekil 2.2.3.3.1) [5].

Birincil Piyasa: Konutların el değiştirdiği, alıcıların konut satın almak için kurumsal konut finansmanından faydalandıkları piyasa birincil konut finansmanı piyasasıdır. Ülkemizde birincil piyasa halihazırda mevcuttur. Büyük oranda bankalar tarafından verilmekte olan

konut kredisi hizmetleri bu piyasayı teşkil etmektedir. Bazı kuruluşlarca uzun vadeli olukları için “mortgage” olarak adlandırılan konut kredileri de esasında birincil piyasa kapsamında verilmekte olan konut kredilerinden öte bir ürün değildir ve mortgage kredisi olarak tanımlanabilmeleri için aşağıda açıklanan ikincil ve sermaye piyasaları unsurlarının da mevcut olması gerekmektedir [5].

**İkincil Piyasa:** İkincil piyasanın amacı sermaye piyasalarından, birincil konut finansmanı piyasasına fon sağlanmasıdır. İkincil piyasa araçlarının verimi, sağlıklı yapılandırılmış bir birincil piyasaya ve ipoteklere konu gayrimenkullerin likiditesine doğrudan bağlıdır [5].

**Sermaye Piyasaları:** Başta özel emeklilik kuruluşları, bankalar, sigorta şirketleri olmak üzere kurumsal yatırımcıların tahvil, bono, hisse senedi gibi ikincil piyasa araçlarına yatırım yaptıkları piyasalardır [5].



Şekil 2.2.3.3.1 Mortgage sistemi [5].

Mortgage sisteminin ülkemizdeki uygulanırlığı henüz bilindik konut kredilerinden çok da farklı değildir. Kullanıcı için daha uzun vadede ve daha düşük oranla kredi kullanma imkânı sunması, tüketicilerin ev sahibi olma imkânını arttırmaktadır. Artan konut tüketimi imkânları sayesinde küçük yatırımcılar yatırımlarını gayrimenkule yapmaya başlamış, böylelikle ülkemizde ve dünyada inşaat sektörü biraz da olsa hareketlenmiştir.

Mevcut dolaşımdaki konut kredilerinin büyük çoğunluğu orta ve üst gelir grupları tarafından kullanılan kredilerdir. Bu uygulamaların daha alt gelir gruplarına da hitap edebilir hale gelebilmesi için düşük maliyetli konutlar üretilmesi gerekmektedir. Bilindiği gibi, özellikle büyük kentlerde, arsa payının konut maliyetine katkısı çok fazladır. Arsa maliyetini düşürmek bu nedenle çok önemlidir. Arsa üretimi bir sosyal misyondur ve kamunun katkısı çok önemlidir. Önceleri Arsa Ofisi'nin idaresinde olan, 2004 sonunda Arsa Ofisi'nin kapatılması ile Toplu Konut İdaresi'ne devredilen arazilerin bu tür pilot uygulamalar için kullanılması yönünde düzenlemelerin yapılması, kurumsal konut finansmanı hizmetlerinin daha geniş bir kesim tarafından kullanılmasını sağlayacaktır [5].

Bugünkü piyasa ortamına baktığımızda her türlü olumlu gidişata karşın, istikrarın tesis edilebilmesi ve gerekli yapısal altyapının şekillenmesi için, en az 2-3 yıllık bir geçiş sürecine ihtiyaç olduğu görülmektedir. Bu süre sonuna kadar enflasyonun %6-7 mertebelerine düşmesi, reel faizlerin ise %8-9'lar civarına gerilemesi umut edilmektedir. Ülkemizde mortgage sistemi eninde sonunda oluşacaktır, bu bir varsayım ya da yasal bir düzenlemenin gereği değil, ekonomik bir neden sonuç ilişkisidir. Dünyadaki tüm gelişmiş ekonomiler, gelişmekte oldukları dönemlerde gayrimenkul varlıklarını sermaye piyasalarına kazandırmışlardır. Gelişmekte olan bir ülke ve büyük bir gayrimenkul stokuna sahip olan Türkiye'deki bu varlıklarının ifade ettiği parasal tutarın, sermaye sistemine dâhil edilmesi ekonomiye azımsanmayacak bir katkı sağlayacaktır. Gelişmiş ekonomiler ligine çıkma yolunda atılması gereken en önemli adımlardan biri de budur [5].

Mortgage sistemi, satın alma gücüne bağlı olarak talepte bir yükselmeye neden olacaktır. Buna bağlı olarak konut üretimi artacak, dolayısıyla da inşaat sektörü ve buna bağlı yan sektörlere ivme kazandıracaktır. Üretimin artmasının yanı sıra istihdam sorununun çözümüne de katkı sağlanmış olacaktır. Kayıt dışılığın azalmasına bağlı olarak vergi gelirleri artacak ve yerel yönetimlerin hizmet kalitesi yükselecektir. Devlet İç Borç Senetlerinin sağladıkları reel getirilerin, kamu iç borç ihtiyacının azalmasına paralel olarak azalması ile yatırımcıların menkul kıymet piyasalarına olan ilgisi artacaktır. Bu piyasalara yönelik olarak çeşitli risk kategorilerinde, alternatif ürünler geliştirme zorunluluğu bulunmaktadır. Gayrimenkul ipoteği



ile teminat altına alınmış yatırım araçları Devlet İç Borçlanma Senetlerinden sonra en az risk taşıyan menkul kıymet türleri olduğundan, başta özel emeklilik şirketleri olmak üzere kurumsal ve bireysel yatırımcıların bu tür ürünlere gereksinimleri bulunmaktadır. Mortgage sisteminin temeli olan bu tür menkul kıymetlerin gelişimi sermaye piyasalarımızda da çeşitlilik ve derinlik kazandıracaktır [5].

Bütün bu kredi sistemlerinde amaç bireysel tüketimi arttırmaktır. Artan tüketim yeni yaşama alanları ihtiyacı doğurmaktadır. Böylece güçlenen sermaye grupları daha büyük yatırımlar yapabilmektedirler. Kentsel konteynerler de böyle yatırımların sonucunda ortaya çıkmışlardır.

#### **2.2.4 Yasal ve Yönetmelik Faktörleri**

Kent merkezlerinde sayıları her geçen gün artan kentsel konteynerlerin ortaya çıkması, kent planlamasında yapılan yasal düzenlemelerin sonucudur. Kentler yaşayan organizmalar gibidir. İlk kurulmalarından günümüze kadar geçen süreçte kentlilerin ihtiyaçlarına cevap verebilmek için çeşitli kanunlar ve kurullarla şekillenerek büyümüşlerdir. Artan kent nüfusu, kent merkezlerinde azalan arsa miktarı kentsel imar planlarında bazı değişimlerin olmasını zorunlu kılmıştır. Bu planlamalar sonucunda da kentin ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için kentsel konteynerler tipolojisi olan kapalı site, rezidans ve alışveriş-yaşam merkezleri gibi yeni yapı tiplerinin ortaya çıktığını görülmektedir.

Geçmişten günümüze kadar, yasalar günün koşullarına göre değişiklik gösterebilir de genelde üçüncü boyutta getirdikleri kısıtlamalar ve alansal ölçekte getirdikleri sınırlamalar ile çeşitli fonksiyonların yer aldığı yapıların fiziksel özelliklerinde, yapılar arasındaki mesafelerde ve yapıları birbirine bağlayan yol genişliklerinin belirlenmesinde etkili olmaktadır. Kent yapısının elemanlarını oluşturan bu öğelerle ilgili düzenlemeler kent formunu doğrudan etkilemektedir. Ayrıca yerleşme alanı sınırlarının ve yapılaşma koşullarının da yönetmeliklerle belirleniyor olması o bölgeye ait gelişecek kent formu karakterini ortaya koymaktadır. Bunlardan başka, yasa ve yönetmelikler ile mevcut bazı kent formu elemanlarının korunması ve devamının sağlanması da sağlandığı için, aynı zamanda kent formunun çeşitliliğinin günümüze kadar taşınmasında da etkili olmaktadır. Dolayısıyla yasalar ve yönetmelikler, kent formunun düzenlenmesine yön vermektedirler (Yazgı, 2006).

### 2.2.4.1 Kentsel Yapılaşmayı Etkileyen Yasal Düzenlemelerin Tarihçesi

Türkiye’de planlama sistemini inceleyecek olursak, tarihsel gelişimini iki dönemde ele alabiliriz: Cumhuriyet’in ilanından(1924) önceki dönem ve Cumhuriyetin ilanından sonraki dönem.

Cumhuriyetin ilanından önceki döneme bakacak olursak, Osmanlı Devleti’nde ilk olarak planlama 1839’da Tanzimat fermanından sonra ortaya çıkmıştır. Osmanlı’da gerçek anlamda ilk kent planlama çalışması 1836-1937’de Von Molther’in İstanbul’a yaptığı imar planı olmuş; 1839’da ise ilk imar talimatnamesi olan “ilmühaber” yayımlanmıştır (Çelik, 1986; Tekeli, 1980). Kentin makro formunu etkileyen askeri tesislerin planlama ve uygulaması bu devirde olmuştur. Bu ilmühabere göre, İstanbul’da yeni yapılacak binalar kâgir olacaktır. Geniş meydanlar bırakılıp geometrik form ve kurallara ağırlık verilecektir. Yapılacak yollar, 10-12-15-20 zira genişlikte olmak üzere dört kademeye ayrılmıştır (1 Zira=80cm). Moltke’nin planında yer alan askeri tesisler büyük oranda uygulanmıştır. Moltke’nin planına göre, büyük askeri kışlalar ve çevresinde mahalleler inşa edilmiştir. Bu tür yapılaşma için en güzel örnek Selimiye mahallesidir. Bu devirlerde gelişen alanlar Boğaziçi’nde Beylerbeyi’dir. Üsküdar, Haydarpaşa aksına doğru gelişmiştir. Kentin gelişmekte olduğu bir diğer önemli bölgesi Beyoğlu olmuştur. Bu alandaki gelişim bir yönde Kasımpaşa’ya, öbür yönde Boğaz tarafında Tophane’ye kadar uzanmıştır. Beşiktaş, Boğaziçi boyunca yayılmasının yanı sıra kuzeye doğrudan gelişmiştir. 18.YY.’da Osmanlı Devletinin İstanbul’a yaptığı hizmet, vakıflar yoluyla imar ve bayındırlık işlerinden ibarettir [6].

Kenti bir bütün olarak ele alan Von Molthe planı Tanzimat Reformunun anahtar kavramlarından biri olan merkeziyetçilik görüşünü kent planlamasına yansıtıran, uygulanmamış da olsa sokak düzenlemesine getirdiği ilkeler ile günümüzün kent planlarına gelişmiş tasarım çözümleri sunmuştur (Ayataç, 2000).

19. Yüzyılda gelişen tüm bu yapısal dönüşümler, şehir düzeni üzerinde bir takım değişimlere sebep olmuştur. Bu dönemde, dış bağlantı sistemleri, gelişen teknoloji ile değişmiş, yabancı şirketler eliyle demiryolu destekli buharlı gemilere dayanan deniz ulaşım ağı kurulmasına başlanarak kentlere demiryolu, liman ve rıhtım gibi altyapı sistemlerinin kazandırılması sağlanmıştır. Kent dışı ilişkilerin kervanla kurulduğu zamanlardaki hanın gördüğü işlevler değişerek kent merkezlerinde otel, istasyon ve antrepo gibi yeni şehirselleşmiş fonksiyonlar yerini almaya başlamış; artan ticari faaliyetler sonucu şehir merkezlerinde iş alanları gelişerek bankalar gibi yeni kurumların ve bürolar gibi yeni bina türlerinin ortaya çıktığı gözlemlenmiştir. Askeri sınıfın yerini devlet bürokrasisinin alması gibi yönetsel yapıdaki

dönüşümler, kent merkezlerinde devlet dairelerinin yer almasına sebep olmuş; ticaret burjuvazisi ve bürokrasi mensupları gibi yükselen yeni sınıfların yeni yaşantı biçimlerine paralel olarak yeni kültür ve eğlence odakları ortaya çıkmıştır. 19. Yüzyıl Osmanlı Kentlerinde, konut alanlarında da önemli değişimler olmuş; etnik ayrımlara göre farklılaşan mahalle yapısı yerini sınıfsal farklılaşmaya bırakmıştır. Osmanlı Kentlerinde yeni donatı ihtiyacına göre gelişen fonksiyonel değişimler, şehir merkezlerinde eski düzeni ortadan tamamen kaldırmadan yer alarak, geleneksel ve modern yapının sentezini oluşturmuştur (Tekeli, 1986).

19.YY.'da kentin batıya doğru surların dışında gelişimi çok kısıtlıdır. Kentin fiziki yapısındaki en önemli değişiklik ıslahat hareketleri paralelinde yapılmış olan kışlalar ve askeri tesislerdir. 19.YY.'ın ilk yarısında Pangaltı ve Nişantaşı henüz tam oluşmamıştır. Boğazda Kabataş ile Taksim arasında kalan hattın güneyi tamamen yapılanmıştır. Boğaz yer yer gelişen yerleşme merkezleri dışında ince bir hat şeklinde iskân ile dolmuştur. Maçka sırtları henüz dolmamış, Pangaltı, Nişantaşı, Akaretler'de büyük çapta gelişmeler olmuştur. 1913 yılında Şişli'ye kadar gelen elektrikli tramvay, bu yönde gelişimin hızlanması sonucunu doğurmuştur. 19.YY. boyunca, Anadolu yakasında gelişme, Batı yakasına göre daha az olmuştur. Bu yüzyıl sonlarındaki demiryolu, gar, liman tesislerinin katkısıyla gelişimin hızlandığı görülmektedir. Üsküdar'da 19.YY. sonuna doğru Bağlarbaşı'na doğru yoğunlaşma olmuştur. Üsküdar ile Kadıköy arasında kalan kısımlar en yoğun yerleşme alanı olmuştur. Kadıköy 1860 yılında geçirdiği büyük yangından sonra, yeni ulaşım şebekesi ile gelişimini hızlandırmıştır. Moda ve Bahariye 1. Dünya Savaşında yoğun bir yerleşme haline gelmiştir. Kalamış, Fener, Kızıltoprak ve Erenköy mevkilerinde mahalleler gelişmiştir. Boğazın Anadolu boyları, Batı yakasına göre daha az gelişmiş durumdadır. Cumhuriyet devrinde sayfiye yeri olarak önem kazanan adalar 19.YY.'da hemen hemen bakir bir halde idi [6].

Cumhuriyetin ilk dönemlerinde, kentlere, temel ideolojisi toplumu çağdaş toplumlar düzeyine yükseltmek olan bir amaç yüklenmişti. Cumhuriyet yönetiminin çıkardığı imar ile ilgili ilk yasalar, daha çok Osmanlılardan kalan mevzuatın değiştirilerek yeni bir kurumsal düzenleme yapılmasına yönelik idi. 1930 Tarihli 1580 Sayılı Belediye Kanunu'nun yayımlanmasıyla 1876 Tarihli Vilayet Belediye Kanunu değiştirilerek, bütün belediyeler için imar planı yaptırma zorunluluğu getirilmiştir (Kalabalık, 2002).

Cumhuriyetin ilk yıllarında; belediyeler, yapılan yasal düzenlemeler ile imar planı yaptırımları konusunda zorunlu tutulmuş olmalarına rağmen, ülkenin içinde bulunduğu şartlarda bu yükümlülüğü yerine getirmeleri mümkün olmamıştır. Bu nedenle 1935'te 2763

Sayıli Belediyeler İmar Heyeti'nin Kurulusuna ilişkin Kanun çıkartılmış; Belediyeler İmar Heyeti ile merkezi idare, imar planları yapımında görev üstlenmiştir. İçişleri Bakanlığı vekâletinde Belediye İmar Heyeti ve yine 1935'te Bayındırlık Bakanlığı'nda Şehircilik Fen Heyeti'nin kurulması ile imar planı yapımında merkezileşme eğilimi başlamıştır (Tekeli, 1980).

1956-60 Yılları arasında; özellikle İstanbul'da planlama faaliyetlerinin bütüncül planlama anlayışı içinde geliştirilememesinden ötürü, tümüyle parçacı bir uygulama politikası gündeme gelmiştir. 6785 Sayılı Yasa ile merkezi yönetime denetleme, kontrol ve onama yetkisi verilmiş ve kamu yararı görüsü imar mevzuatında ve uygulamalarında temel esas olarak kabul edilmiştir. Bu dönemde bölgeleme çalışmaları yapılmaya başlanarak; iskân, ticaret, sanayi gibi farklı bölge tipleri planlarda yer almıştır. Ayrıca ulaşım kademelenmesi ve lejantlardaki gelişim önemli farklılıklar olarak gözlenmektedir (Duyguluer, 1989).

1961'de Belediye, İstanbul planlaması için geniş ölçüde faaliyete girişmiş 1963'te Milli Güvenlik Kurulu, sanayi potansiyelini rasyonel bir işletme ve gelişme zeminine oturtabilmek için İstanbul Nazım Planı'nın yapılmasını ve sanayi bölgelerinin tespitini istemiştir. Bunun üzerine 7.5.1965'de (İstanbul Sanayi Nazım Planı ve Uygulama Mevzuatı Raporu) hazırlanmış ve kabul edilmiştir. 1966 Sanayi Nazım Planı olarak geçen bu planda kabul edilmiş sanayi alanları toplam 1140 ha.'dır. Bu planla, İstinye ve Haliç kıyıları sanayi sahaları iptal edilmiştir (Duyguluer, 1989).

1960'larda bütün hızıyla süren gecekondulaşmanın yanında kentsel mekânın biçimlenişini değiştiren ikinci olgu da imarlı alanlardaki apartmanlaşma olarak belirdi. 1965'te Kat Mülkiyeti Kanunu'nun çıkmasıyla İstanbul'un kentsel alanındaki arsaların değeri büyük artış gösterdi. İnşaat sektörü en canlı dönemlerinden birine girerken, önce boş alanlar; daha sonra yeşil alanlar, parklar ve oyun alanları apartmanlarla doldu [9].

Kentsel rantın ve maliyetlerin yükselmesi, büyük sanayinin kent çevresine yayılma eğilimini pekiştirdi. Çeşitli özendirme önlemleriyle de desteklenen bu süreç sonucunda sanayi kuruluşlarının hücumuna uğrayan Yakacık-Tuzla-Çayırova-Gebze eksenine, Kartal-Maltepe sanayi alanları eklendi. Asıl gelişme kentin Anadolu yakasında görülürken, Avrupa yakasında Zeytinburnu ile Bakırköy arasında doldurmuş olan sanayi alanları bir yandan Sefaköy (Safraköy), Halkalı ve Firuzköy'e uzanıyor, bir yandan da Eyüp-Rami-Gaziosmanpaşa bölgesinden kuzeye doğru yayılarak Küçükköy, Alibeyköyü ve Kâğıthane'ye ulaşıyordu. Bu arada Şişli'den Maslak'a uzanan Büyükdere Caddesi'nin batısında da bir sanayi alanı oluştu [9].

Bu dönemde sanayi alanları içerisinde kurulan fabrikalarda kentsel konteynerlerin ilk tipolojisi olan kapalı lojman birimlerinin oluştuğu görülmüştür.

1970'lerde İstanbul büyük bir nüfus yığılmasını etkisiyle konut ve ulaşım gibi temel altyapı gereksinmelerinde büyük boyutlara varan sorunlarla karşılaşmıştır. Bu yıllarda mekânsal yapı açısından en önemli olgu Boğaz'ın iki yakasının bir köprü ile bağlanması olmuştur. Şehrin transit taşımacılık işlevini güçlendiren Boğaziçi köprüsü ve çevre yolları, hızlı büyüme sonucunda kısa sürede kent içi ulaşım ağının omurgası haline gelmiştir. 1970'lerin bir başka olgusu olan otomobil üretiminin başlaması ise giderek özel oto sahipliğinin artmasını ve neticede Boğaziçi Köprüsü'nün yapımını getirmiş ve sonunda da, kenttin iki yakası arasındaki nüfus dengesini etkilemiş, İstanbul doğuda Bostancı-Maltepe-Kartal-Pendik-Gebze yönünde hızla yayılmış, batıda ise E-5 karayolu boyunca Silivri'ye dayanmıştır. 1970'lerde hız kazanan bir başka olgu da kentin iki yakası boyunca Marmara kıyılarında ortaya çıkan ikinci konut sahipliği olmuştur. Eskiden yazlığa gidilen alanlar batıda Yeşilköy, kuzeyde Sarıyer ve Büyükdere, doğuda Suadiye, Bostancı ve Adalar'la sınırlıyken, bu yıllarda, batıda Kumburgaz ve Silivri, doğuda Dragos ve Bayramoğlu ile Yalova ve Çınarcık'a kadar uzanan alanlar yazlık konut, site, motel ve çeşitli dinlenme tesisleriyle dolmuştur. 20.7.1969'da bir kararname ile kurulan İstanbul Nazım Plan Bürosunun, 1973, 1978, 1980 yıllarında yaptığı planlar İmar ve İskân Bakanlığı'na sunulmuştur. Ancak plan Bakanlıkça 1980 yılında onaylanabilmiştir [6].

1972 Tarihinde yayımlanan 1605 Sayılı Kanunla, 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun bazı hükümleri ortadan kaldırılmış, ek maddeler getirilerek eksik ve yetersizlikler giderilmeye çalışılmış ve kapsamı genişletilmiştir. Bu şekilde kır-kent ayrımı, büyükşehir-metropol, kentsel alanlar kavramı, doğa ve çevre koruma, sit alanları gibi terimler planlama literatürüne girmiştir. 1980'de İmar İskân Bakanlığı'nın adı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı olarak değiştirilmiştir(Altın, 2006).

Zaman içinde kentleşme ve kentlerdeki nüfus artışı önemli derecede arttığı için, bürokratik çıkmazlar nedeniyle 6785 Sayılı Yasa yeterli olamamış; imar yetkilerinin yerel yönetimlere devredilmesi merkezi yönetimlerce zorunlu bir hale gelmiştir. İmar konularında sırasıyla yürürlüğe giren; 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, 1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, 1710 Sayılı Eski Eserler Kanunu, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, gibi kanunlarla düzenlemeler yapılmıştır. 1980'li yıllara gelindiğinde; kentleşme hızının 1970'lerle aynı hızda devam ettiği, büyük kent ve metropollerde nüfus yığılmalarının olduğu

gözlenmektedir. Merkezi yönetimin imar konusuyla ilgili yükünü azaltmak ve yerel planlamayı teşvik etmek amacı ile 1984 yılında 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyeler Yasası çıkartılarak; planlama yetkileri Ankara, İstanbul ve İzmir Büyükşehir Belediyelerine aktarılmıştır. Büyükşehir belediyelerine tanınan yerinden yönetim yapılanmasının olumlu sonuçları doğrultusunda; bu yetkinin tüm yurt genelinde yaygınlaştırılması amaçlanmış ve 3194 Sayılı İmar Yasası çıkartılmıştır. 1985 Tarihinde yürürlüğe giren ve halen günümüzde yürürlükte olan 3194 Sayılı İmar Kanunu ülkemizdeki planlama ve imarın basta gelen yasal kaynağını oluşturmaktadır (Türk, 2003).

Nazım Plan Bürosu 1985 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlanmıştır. Nazım Plan Bürosu İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlandıktan sonra 1989 yılında yeni bir yapılanmaya girmiş ve 1994 Mart ayında 1/50.000 ölçekli İstanbul Büyükşehir Nazım Planı Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. İstanbul'un geleceğine ilişkin temel tercihler çerçevesinde ve 2010 yılını hedefleyen bir perspektif içinde nasıl gelişeceğini ve şekilleneceğini gösteren söz konusu planın temel amacı; İstanbul'un evrensel kültürel, doğal öz değerlerinin ve tarihi kimliğinin korunarak ülke ve bölge kalkınması ile uyumlu büyüme ve gelişmesi sağlanırken, küresel ekonomik gelişme süreci ve metropoller kademelenmesi içinde yerini alması olarak belirtilmiştir [6].

İstanbul Büyükşehir Belediyesi 1994 yılındaki yerel seçimlerden sonra 1/50.000 ölçekli Nazım Planın revizyonu için yeni bir yapılanmaya girmiş ve bu çalışmaların sonucunda hazırlanan 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Planının Nazım Plan 1995 Kasımında Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Söz konusu planın amacı; 2010 yılına kadar olan süreçte İstanbul'un; evrensel düzeyde taşıdığı tarihi, kültürel, doğal öz değerlerine sahip çıkılarak; tarihi kültürel kimliği ile özdeş, geçmişte olduğu gibi günümüzde de bir dünya kenti statüsü kazandırmak üzere; ülke ve bölge kalkınması ile uyumlu büyümesi ve gelişmesi sağlanırken; dünyadaki ekonomik gelişme sürecinde dünya metropoller kademelenmesi içinde yerini alarak; dünya ve bölge ülkelerinin (Ortadoğu, Balkanlar, Avrupa ve İslam Ülkeleri) ekonomik yapıları ile bütünleşen, bölgesel fırsatları iyi kullanan ve bu yapılanmada öncü rol üstlenen tarih, kültür, bilim, sanat, siyaset, ticaret, hizmet, ağırlıklı bir metropolitan kent olarak koruma ve gelişme dengesinin kurulmasıdır [6].

1988'de İstanbul'da dünya ölçeğinde çağdaş alışveriş merkezi olan Ataköy Galleria alışveriş merkezi açıldı. 1980'li yıllar ithalatın serbestleştiği, ihracatın teşvik edildiği ve kapitalist piyasa ekonomisine geçiş yapıldığı dönem olarak tanımlanmakta ve alışveriş merkezlerinin bu dönemde açılmaya başlamasının başlıca nedenlerinden sayılmaktadır. Alışveriş merkezlerinin

İstanbul metropolünde açılması ve gelişme göstermesi İstanbul'un uluslararası kapitalist sistemde güçlü bir ilişki ağına sahip olması ve Türkiye'nin vitrini durumunda olmasından kaynaklanmaktadır (Erben, 2002).

Alışveriş merkezleri örnekleri Galleria'nın açılmasının ardından ilk başta büyük kentlerde daha sonra ülkemizde pek çok kentte görülmeye başlamıştır. Türkiye'de toplam alışveriş merkezlerinin yüzde kırk biri İstanbul'da bulunmaktadır. Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği Başkanı Nusin Oral, 2005 yılı sonunda alışveriş merkezi sayısının 103'e ulaştığını, Türkiye genelinde toplam elli bir alışveriş merkezinin tamamlanmakta olduğunu, seksen birinin de projelendirildiğini belirtmiştir [Türk,2006].

Yerel yönetimlerin uygulamaları ve Alışveriş Merkezi yatırımlarına yön veren imar kararlarını veren belediye yönetimleri, bu kararların verilmiş şekline ve yan etkilerine bakmaktan çok, Alışveriş Merkezleri kentin gelişimine sağladığı "gelişmişlik" imajına, bunun getireceğine inandıkları oy potansiyeline bakmaktadır. Ayrıca, AVM imar izni ve inşaatlarının yerel ekonomiye ve belediyenin bütçesine yaptığı katkılara da aynı derecede önem vermektedirler (AVM Marka Dergisi, 2008).

İmar kurallarındaki değişimler, yerel yönetimlerin halkın takdirini kazanacakları daha gelişmiş kompleksler inşa ettirme istekleri, yatırımcılar için oldukça karlı olan alışveriş merkezlerinin her geçen gün kent içinde bir yenisinin açılmasına neden olmuştur. 1993 yılında Etilerde açılan Akmerkez ile İstanbul'un alışveriş merkezi anlayışı değişmiş, yerel yönetimlerin verdiği özel izinlerle, içerisinde konut, ofis, alışveriş, eğlence fonksiyonlarını barındıran, alışveriş merkezlerinden daha karlı bir yatırım aracı olan kentsel konteynerler oluşturulmuştur. Kentsel konteynerlere ve alışveriş merkezlerine sağlanan ayrıcalıklarla ilgili Doğan Hasol'un görüşleri şöyledir:

Ülkemizde iş, alışveriş ve konutu bir araya toplayan yoğun yapılaşma örnekleri (kentsel konteynerler) giderek çoğalıyor. Bu gelişmenin kökeninde, yatırımcıya tanınan imar ayrıcalıkları yatıyor: Alışveriş merkezlerine, turizm tesisleriyle birleştirilerek sağlanan ayrıcalıklar. Bilindiği gibi doğal ve tarihsel sitler de içinde olmak üzere pek çok alan Bakanlar Kurulu kararıyla "turizm alanı" kapsamına alınabiliyor. Bunlar 634 sayılı Turizm Teşvik Yasası uyarınca, büyüklüklerine göre "turizm bölgeleri", "turizm alanları" ya da "turizm merkezleri" oluyor ve bu yoldan ayrıcalık kazanıyor. Böylece kent planları, tepeden inme kararlarla aşılmış oluyor. Üzerlerinde yapılaşma yasağı bulunan yeşil alanlar, orman alanları, hatta doğal ve tarihsel sitler bile bu yoldan yapılaşmaya açılıyor. Çoğu, yürürlükteki onaylı imar planlarına aykırı olarak verilen bu tür yapılaşma izinleri genellikle turistik tesislere

dayanıyor. Apart otel de turistik tesis sayıldığı için, apart otel ve alışveriş merkezlerine genellikle turizm bölgesi ayrıcalığı tanındı. Daha sonraları, apart otellerin tıpkı apartman daireleri gibi bağımsız bölümler halinde satılabileceği kararı getirildi ve böylece, adı ister apartotel olsun, ister rezidans, sonuçta bu yapıların çoğu, statü olarak apartmandan farksız hale geldi. Kısacası, gücü olan, bu formülden yararlanarak ayrıcalıklı imar durumu alabildi ve böylece şehir planında daha önce yeşil alan olarak ayrılmış olsa bile bu alanlar, tanınan yüksek katsayılarla, yoğunluklu yapılaşmaya açıldı. Bu planlama sürecinin istisnaları olabilir; ancak genelde durum yukarıda anlatıldığı gibidir [7].

Bu tür yapılaşmanın ilk örneği İstanbul Ataköy'deki Galleria (Şekil 2.2.4.1.1) idi. Galleria hemen yakınındaki otel (şimdiki Holiday Inn) ve marina ile birlikte bir turizm merkezi sayılmıştı. Otel, hiç kuşkusuz bir "turizm" ögesi idi; ancak Galleria çarşısının turizmle olan ilişkisi tartışmalıdır. Kamu toprağı üzerinde yapılmış olan Galleria ticari bakımdan başarılı bir örnek oluşturmuştur. Galleria' yı Ankara' da Karum (1991), İstanbul'da Akmerkez (1993) izledi. Karum'un hemen yanı başında Sheraton Oteli vardı. Akmerkez kompleksi ise 4 katlı bir alışveriş merkezi bölümü ile bunun üzerinde yükselen üç kuleden oluşuyordu. Kulelerden biri rezidans, öteki ikisi büro binasıydı. Bu örnekleri başkaları izlemeye devam etti. Levent'te Metro City ve Kanyon tamamlanarak hizmete girdi [7]. İlk yapıldıklarında yasalar sebebiyle yanı başlarında bir turizm ögesi olan otellerle ilişkilendirilmek zorunda olan alışveriş merkezleri (Galleria ve Karum örneğinde olduğu gibi), daha sonraki yıllarda otel fonksiyonunu kendi içlerine katarak sadece alışveriş fonksiyonu olan değil; otel, konut, ofis, alışveriş gibi fonksiyonları barındıran kompleks yapılara yani kentsel konteynerlere dönüştüler. Bu kentsel konteynerlerin ilk örneği de Akmerkez dir.





Şekil 2.2.4.1.1 Ataköy Galleria edilmeden önce yeşil alan olan arazi [10].

İstanbul için yapılan son planlamalara bakacak olursak, 13 Şubat 2009 tarihli 103 sayılı karar ile 1/100 bin ölçekli İstanbul çevre düzeni planı 15 Haziran 2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkan Kadir Topbaş tarafından onaylanarak yürürlüğe girdi. Kimilerine göre ‘İstanbul’un Anayasası’ olan planda; kentin kuzeye doğru gelişiminin durdurulması, iş alanlarının dengeli dağıtılması, iki yaka arasındaki nüfus yoğunluğu farkının giderilmesi, demiryolu, denizyolu ve havayolunun daha etkin kullanılması ve boğaz trafiğinin azaltılması hedefleniyor. İstanbul’un kapsamlı bir dönüşüm sürecinden geçmesi ve bunu yaparken çevresel, ekonomik ve toplumsal değerlerin korunması gerektiğinin vurgulandığı planda; “İstanbul orman alanları, su havzaları ve tarım alanlarının oluşturduğu kırılğan coğrafyada, Marmara sahili boyunca doğrusal bir yerleşme sistemine sahiptir. Bu kırılğan yapının İstanbul’un varlığını sürdürmesi için kesinlikle korunması gerektiğinden çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik kavramları, plan kararlarının temelini oluşturmaktadır” ifadeleri kullanıldı. Planda ulaşım sisteminin oluşturulmasında raylı sistemlere öncelik veren toplu taşımacılığın yaygınlaştırılması, deniz taşımacılığının etkinleştirilmesi, kent içi yolcu ve yük taşımacılığında karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolunun birbirlerini tamamladığı entegre bir sistemin sağlanması ilkeleri benimsendi. Anadolu'dan gelen trafiğin deniz yoluyla Avrupa yakasına aktarılması nedeniyle Harem Otogarı'nın, köprülerinin yapılmasından ve kent içi trafik düzenlemesinin ardından atıl duruma geldiğinden bulunduğu yerden kaldırılması kararı alındı. Kentteki otogar ihtiyacının karşılanması amacıyla da TEM otoyolu üzerinde Silivri, Selimpaşa, Bahçeşehir, Avcılar, Kavacık, Ataşehir ve Kurtköy'de cep

otogarları yapılacak. Marmaray devreye girdikten sonra günde 15 bin civarında araç geçen Harem'in artık fonksiyonunun azalacağını kaydeden İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş, bundan dolayı Haydarpaşa'daki projenin devamı olarak o bölgede bir kültür merkezi ve opera binası düşündüklerini belirtmişti. Topbaş, "Boğaz girişinde Selimiye'nin önünde ciddi bir yarışmayla, modern bir projeyi hayata geçirirsek, sol tarafta tarihi yarımada'nın hemen karşısında da modern çağdaş bir kültür merkezi gibi bir projemiz var" diye konuşmuştu [8]. 1/100 bin Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda İstanbul'a sahip olduğu kimliği ile özdeşleşen dünya ölçeğinde kültür odaklı turizm kenti statüsü kazandırmak amaçlanıyor. İstanbul için belirlenen turizm yaklaşımı, kentin köklü geçmişine ilişkin değerlerini korumak, kitle turizmi yerine alternatif turizm türlerinde dünya pazarlarıyla rekabet ederken kentlisiyle de bütünleşen bir turizm amaçlanıyor. Planda, turizm faaliyetlerini kentin geneline yayma stratejisi kapsamında İstanbul'un kuzey ormanlarında ve kıyı alanlarında günübirlik turizm ile bilgi, fikir ve tasarıma dayalı kültür endüstrilerinin geliştirilmesi öngörülüyor [8].

90'lı yıllardan günümüze bakacak olursak; turizm teşvik yasalarının yürürlüğe girmesi ile başta İstanbul olmak üzere boş arazi sorunu yaşanan metropol kentlerimizde, devlete ait yeşil alanlar üzerine kompleks dev yapılar yapılmaya başlanmıştır. İlki Galeria olan, alışveriş merkezi fonksiyonu olan bu yapılar günümüze geçen süreçte hem kentin ihtiyaçlarını karşılayabilmek hem de daha kârlı birer yatırım aracı haline gelmeleri için içerisine konut, ofis, eğlence gibi fonksiyonlarını kapsayan kentsel konteyner yapılarına dönüşmüşlerdir. Bugün ise başta İstanbul olmak üzere birçok şehrimizde bu yapıları görmekteyiz.

İstanbul için planlanan son dönem yasal ve yönetsel düzenlemelerin sonucunda da, son yıllarda kent için büyük rant kaynağı olan kentsel konteynerlerin kent içerisindeki sayılarının hızla artacağını, önümüzdeki yıllarda da kentin önemli merkezleri olacaklarını öngörebiliriz.

## **2.2.5 Teknolojik Faktörler**

### **2.2.5.1 Teknolojik Gelişmelerin Kent Formuna Etkisi**

Son yıllarda yaşanan bilim ve teknoloji alanındaki gelişmeler kent formunda ve kentsel yapı tiplerinde değişimlere neden olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda şehirler önce merkezden kent çeperlerine doğru yayılmış, buralarda kapalı siteleri, sonra kent içlerine doğru yönelim başlamış buralarda ise rezidans ve alışveriş-yaşam merkezlerini; her iki biçimiyle de kentsel konteynerleri oluşturmuştur. Kent formunu ve kentsel yapı tiplerini etkileyen teknolojik

gelişmeleri üç başlıkta inceleyebiliriz. Bunlar bina teknolojisindeki gelişmeler, bilgi teknolojilerindeki gelişmeler ve ulaşım teknolojilerindeki gelişmelerdir.

Bina yapı teknolojilerindeki gelişmeler, farklı fonksiyonların yatayda yer alan yayılmalarından öte, hem yatayda hem de üçüncü boyutta yükselen ve farklı fonksiyonları içeren ileri teknoloji binaların doğmasına neden olmuşlardır. Düşey boyutta yaşanan bu değişim yapısal anlamda fonksiyonların dağılımını değiştirdiği gibi, kent silüetinin de başkalaşmasına neden olmuştur. Dolayısıyla kent formunun fiziksel ve sosyal yapısında değişimler yaşanmıştır. Buna bağlı olarak da değişen yatay ve düşey insan hareketliliği sonucunda kamusal ortak alanlarda farklılıklar yaşanmıştır (Yazgı, 2006).

Bilgi teknolojilerinde yaşanan gelişmelerin kent formundaki etkileri ise bir diğer önemli gelişmedir. Özellikle son yıllarda daha da ilerleyen verinin ve bilginin kolay akışını sağlayan teknolojiler, çalışmaların sadece o fonksiyona ait alanda yapılmasının yanında başka mekânlarda da yapılabilmesine olanak tanınması buna bağlı olarak, örneğin ev-ofis kavramının doğuşu da kent formu üzerinde etkili olmaktadır. Katedilecek mesafelerin öneminin azaldığı bu durum ile merkezden uzak yaşama veya çalışma birimlerinin oluşmasına engel teşkil etmez bir hale gelmiştir. Şehrin çeperlerine doğru genişlemeyi destekleyen bu durum, kent formunun da zamanla değişmesinde etkisini göstermektedir (Audirac, 2002).

Teknolojik alanda yaşanan ve kent formunun değişmesinde etkili olan bir diğer olay ise ulaşım teknolojilerindeki yeniliklerdir. Ortaya çıkan yeni ulaşım alternatiflerini uygulanabilir kılan bu gelişmeler, aynı zamanda daha farklı ulaşım araçlarının üretilmesinde ve kullanılabilmesinde etkili olmuştur. Farklı deniz ve kara taşıt alternatiflerinin doğması, bunların eskiye göre daha hızlı hareket edebilmeleri, tramvaylardan başka metro gibi bir alternatifin oluşması şeklinde örneklenebilecek bu durum ise, hem ulaşılabilir noktaların sayısının artmasını, hem de ulaşım süresini kısalmasını ve daha konforlu hale gelmesi sağlamıştır. Mesafelerin bu alternatifler ile kısalması diğer teknolojik gelişmeler gibi hem kentin yayılmasını desteklemiş hem de kentteki yol dokusunun çeşitlenmesine yardımcı olmuştur. Dolayısıyla da kent merkezindeki dokuda farklılaşmalar olmuştur. Bu durum için İstanbul ili genel olarak örnek verilebileceği gibi, İstanbul özelinde yapım teknolojilerinin ve ulaşım teknolojilerinin ürünü olarak inşa edilen köprüler de örnek olarak verilebilir. Köprülerin inşası ile başlayan fiziksel, sosyal ve ekonomik değişiklikler halen kent formunun değişmesinde etkili olmaktadır (Yazgı, 2006).

### 2.2.5.2 Teknolojik Gelişmelerin Değiştirdiği Kent Yaşamı

Teknolojinin hızla gelişmesi ile üretmeye ve tüketmeye odaklı dünya düzeni kentleri ve kentlilerin yaşamlarını ele geçirmiştir. Bugünün metropol kentlerinde yaşam inanılmaz bir hızla akmaktadır. Her gün milyonlarca insan, gündelik yaşam zorunluluklarını yerine getirmek üzere kent içerisinde hareket halindedir. Metropol kentlerin birçoğu bu yoğunlukla başa çıkamaz duruma gelmiştir. Kentsel altyapının yetersiz kaldığı durumlarda trafik sorunu, çevre kirliliği, gürültü problemi gibi yaşamsal konforu bozan sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bu sorunlarla başa çıkmak için üst gelir grubu kentliler ulaşımı kolay, iklimlendirilmiş, güvenli, hizmet servisleri olan, günlük yaşamı kolaylaştıracak teknolojilerle donatılmış yaşam alanlarını tercih etmektedirler. Bu sebeple son yıllarda dünyada ve Türkiye’de, kent merkezi içerisinde küçük bir kent hayatı sunan, yapıdan dışarı çıkmadan ofis alanlarına, konuta, alışveriş alanlarına, spor merkezine, eğlence alanlarına ulaşılabilen teknolojik tüm olanaklarla donatılmış yapılar olan kentsel konteynerlere olan ilgi artmaktadır.

Kentsel konteynerlerin gelişimini etkileyen en önemli faktörlerden biri zaman faktörüdür. Günümüzde, zaman ve para kaybını önleyecek, insanların en kısa zamanda işlerini halledebilecekleri kentsel bölgelere ihtiyaç duyulmuştur. Bu tip merkezler metropol yaşantısının olumsuzluklarına aranan bir cevap niteliğindedir. Kent merkezinden uzak yerleşim bölgelerinden kent içine ulaşım için otomobil kullanımının gerekliliği, işe geliş gidişlerde trafik sıkışıklığına neden olmaktadır. Bu durumdan oldukça rahatsız olan kent dışı yerleşmelerin sakinleri, kent merkezinde ya da kent merkezine yakın alt merkezlerde, her türlü donanımına sahip lüks konutları tercih etmektedirler. Kentsel konteynerlerde yer alan konut birimlerinde, farklı yaşam tarzına sahip kullanıcılar için farklı boyutlarda lüks konutlar bulunmaktadır (Bilgin, 2006). Bu konutlar çoğunlukla rezidans özelliği taşırlar. Rezidans sözcüğü Türkçeye Fransızca “résidence” sözcüğünde geçmiştir. Türk dil kurumuna göre sözlük anlamı “yüksek devlet görevlileri, elçiler vb.nin oturmalarına ayrılan konut. Saray konut” olarak tanımlanmasına karşın günümüzdeki kullanımı için yeterli bir tanımlama değildir. Rezidansın güncel tanımlaması; bir otel gibi içinde oturanlara hizmet verebilen, sosyal imkân ve güvenlik sağlayan, kendi kendine yetebilen teknolojik bir yapı şeklinde yapılabilir.

Alışveriş merkezi, sineması, eğlence mekânları ile her türlü ihtiyaca çaba sarf edilmeden ulaşılabilen rezidanslara her geçen gün yenileri ekleniyor. En üst düzeyde güvenlik olanakları, konfor ve türlü teknolojik olanakları sakinlerine sağlayan rezidanslara, ulaşım avantajları nedeniyle ilgi gün geçtikçe artıyor. Artan bu ilgi inşaat sektörünü de bu alana yönlendiriyor.

Bu nedenle Maslak, Levent, Şişli, Esentepe`de aralarında 7 yıldızlı hizmet de verecek olan rezidanslar yükseliyor. İş merkezi olarak inşa edilen pek çok yüksek binanın bir kısmı da rezidans olarak ayrılıyor. Özellikle Fulya`da yoğunlaşan inşa halindeki binalar bittiğinde bu semtte bin rezidans daire olacak [11].

Amerika ve Avrupa metropollerinde ise kent dışı yerleşimlerde oturup aynı zamanda kent içindeki iş bağlantılarını kolaylıkla yürütmek isteyen bireyler kent merkezinde veya merkeze yakın yerlerde bulunan rezidanslardan kiralamakta ya da satın almaktadırlar. Rezidanslar konut sahiplerine spor, rekreasyon, eğlence, sağlık ve alışveriş gibi günlük gereksinimlerini karşılayabilecekleri ek olanaklar da sağlarlar (Bilgin, 2006).

Bilim ve teknoloji alanında yaşanan bütün bu gelişmeler kent formunu ve kent yaşamını doğrudan etkilemektedir. Değişen hayat şartları ve kent yaşamı sonucunda kullanıcı isteklerinin de yaşama uyum sağlayabilmek için zamanla farklılaşmakta olduğunu görüyoruz. Kentlerde yaşam, bilgi akışı kadar hızlanmış, insanlar yerlere ve mekânlara bağlı kalmaksızın oldukları yerden dünya ile iletişim kurabilmekte, bilgi alışverişi yapabilmektedirler. Böylesine sanal iletişimin güçlendiği bir dünyada fiziksel yaşam alanlarından da beklenen; bu hıza ayak uydurabilecek, konforun ve teknolojinin tüm donatılara sahip, ulaşımı kolay, günlük tüm ihtiyaçlara cevap verebilecek fonksiyonları içerisinde barındıran yapılar olmasıdır. Kentsel konteynerler bu ihtiyaçların sonucunda kentlerde oluşturulmuş ve her geçen gün sayıları hızla artan bir yapı tipine dönüşmüşlerdir.

### 3. DÜNYA'DA KENTSEL KONTEYNERLERİN TARİHSEL SÜRECİ VE TİPOLOJİLERİ

#### 3.1 Dünya'da Kentsel Konteynerlerin Ortaya Çıkışı, Gelişimi ve Bugünkü Durumu

Medeniyetlerin kurulduğu kültürel ve sosyal yerleşim birimleri olan kentler, ilk çağlardan bugüne kadar, her dönemde kullanıcılarının istekleri doğrultusunda değişimler geçirerek büyümüşlerdir. Medeniyetlerin ilerlemesi, endüstri devrimi, sanayinin gelişmesi kent yapısının değişmesine, kentsel yapı tiplerinin çeşitlenmesine neden olmuştur. Kentsel konteynerler de bu çeşitlenme sonucunda kentlilerin isteklerini karşılayabilmek için oluşturdukları bir yaşam biçimini ve yapı tipini tanımlamaktadır. Marc Schuilenburg ve Alex de Jong'un "Mediapolis, Popular Culture and the City" kitabında ortaya konan kentsel konteyner kavramı, yaşama, çalışma, rekreasyon alanı gibi birçok farklı işlevi sınırlı, kontrollü ve güvenli bir alanda bir araya getirilmesi fikri, ilk kentlerden bugüne kadar birçok farklı dönemde okunabilmektedir.

"Mediapolis, Popular Culture and the City" kitabında kentsel konteynerlerin geçirdiği gelişim, kronolojik tablo içerisinde gösterilmektedir (Şekil 3.1.1). Bu tabloya göre, kentsel konteynerlerin Dünya'daki kronolojik gelişim sürecinde sırasıyla, Ortaçağ duvarlı kenti, şirket kent, karma fonksiyonlu (hibrit) binalar, özerk yerleşim birimleri, kent içerisinde kent yapıları, temalı kentler ve e-kentler (kapalı site-kentler) ortaya çıkmıştır. Bunlardan şirket kent, özerk yerleşim birimi ve e- kent üç farklı kentsel konteyner tipolojisini tanımlamaktadır.





Şekil 3.1.1 Kentsel Konteynerlerin ve tipolojilerinin kronolojik tablosu (Jong ve Schuilenburg, 2006).

Jong ve Suhuilenburg'ün kentsel konteynerlerin tarihsel sürecini yansıtmak için ortaya koydukları tabloyu yorumlayacak olursak; ortaçağ kentinden günümüze kadar uzanan bir süreci yansıttığını görmekteyiz. Kentsel konteyner tipolojisi olarak kabul edilen şirket kent, özerk yerleşim birimi ve e-kent'in yanı sıra, dönemlerinin yenilikçi yapı tipolojileri olan karma kullanımlı yapı, kent içerisinde kent, temalı kentler gibi yapılar da kentsel konteynerlerin tipolojileri arasında görülen kentsel konteyner yapılarıdır.

İlk ortaya çıktıklarından bugüne kadarki gelişim sürecinde kentler; antik kent, polis, ortaçağ kenti, kent devletleri gibi çeşitli dönüşümler yaşamışlardır. Kentlerin gelişimi ve insanoğlunun gelişimi iç içe birbirini besleyen süreçlerdir. Bu süreçte kentler değişmiş, kentli kültürü değişmiş, kentsel yaşam biçimleri farklılaşmıştır. Bu dönüşüm içerisinde kentsel konteyner kavramını ilk olarak ortaçağ kentlerinde görmekteyiz. Ortaçağ kentlerinin duvarlı, korunaklı, istenmeyen kişileri dışarıda tutan yapısı, günümüzün çağdaş kentsel konteynerlerinde de görülmektedir.

Ortaçağ kentinin tanımlamasını yapacak olursak; kale duvarları ile çevrili bir kapalı alanın sığınağında yaşayan, ona toplumsal ayrıcalıklı bir kişilik kazandıran, kendine özgü bir yasa, hukuk ve yönetim biçimine sahip bir ticaret ve sanayi toplumu olduğunu söyleyebiliriz. Ortaçağ kentlerinde, kent duvarları arasında kırsal köleliğin tüm kalıntıları ortadan kalkmıştır, servetin insanlar arasında doğurduğu farklar, hatta çelişkiler ne olursa olsun medeni durum bakımından herkes eşittir [13].

Ortaçağ kenti bir kurul tarafından yönetiliyordu. Bu kurul kimi zaman yargıçlar kuruluna denk düşüyor, aynı bireyler hem yargıç hem de orta sınıfın temsilcileri oluyorlardı. Ancak genelde kenti yöneten kurul bireyselliğe sahipti (Pirene, 1983).

Kentin ceza hukukunu nitelemek için “kent barışı” ifadesi kullanılıyordu. Kentin kapılarından giren herkes, ister soylu, ister özgür ya da kent-soylu olsun bu yasaya (kent barışı) bağlıydı (Pirenne, 1994).

Bu yasa kenti güçlü bir şekilde birleştiriyordu. Çünkü yasa kentin sınırları içinde herkese uygulanıyor ve gücünü herkese kabul ettiriyordu. Barış tüm kent nüfusunu kapsadığından kent nüfusu bir komün oluşturuyordu. Bu yasa, kent içinde orta sınıfın oluşmasına ve güçlenmesine önemli katkılarda bulunmuştur. Bu özellikleri ile ortaçağ kenti hem hukuksal bir bölge, hem de bir komündü [13].

Komün Türk Dil Kurumuna göre, beraber çalışıp geliri paylaşmak üzere bir araya gelen topluluk anlamına gelmektedir. Ortaçağ kentlerinde komün anlayışı hâkimdir (Şekil 3.1.2).



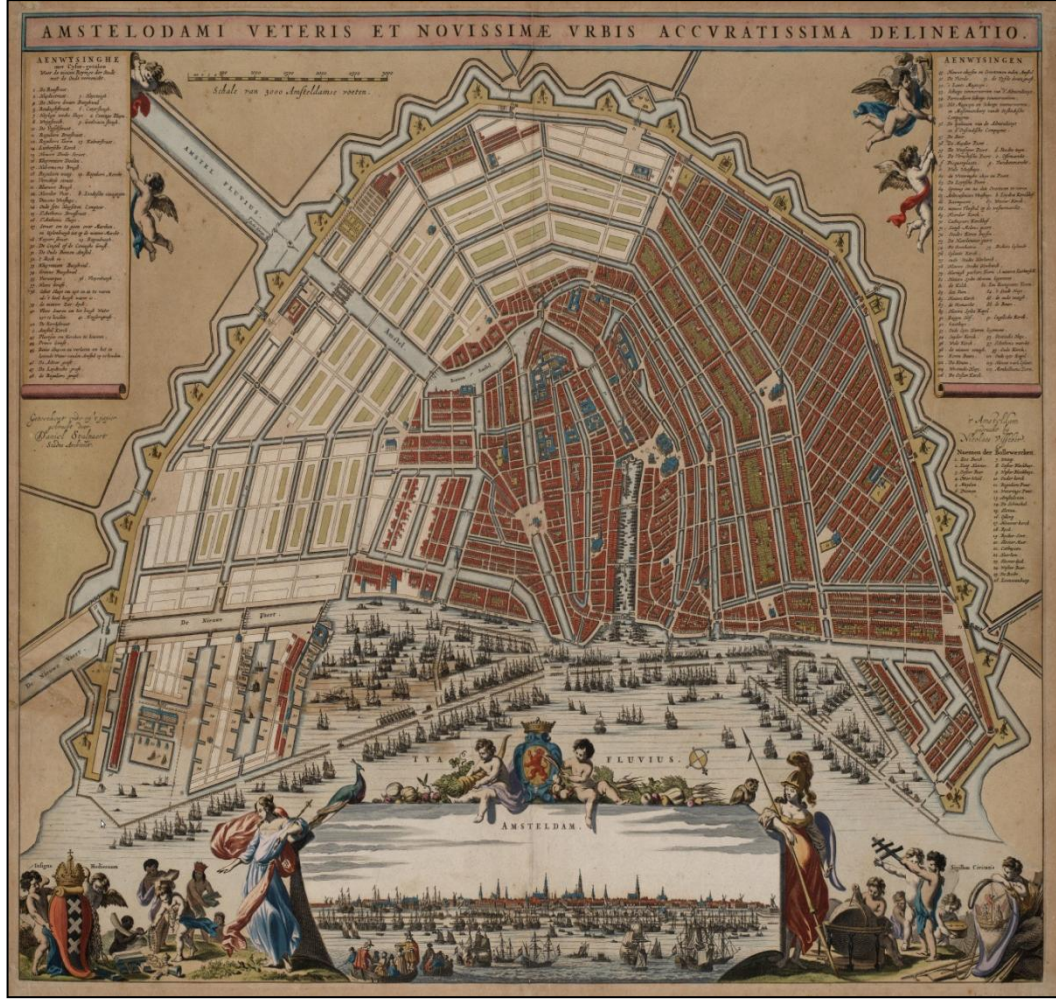


Şekil 3.1.2 Ortaçağ'da Kudüs kenti [14].

Ortaçağ kentinin en önemli ihtiyacı olan savunma için, kale duvarları inşa edilmesi gerekiyordu. Bu kale duvarlarının inşası hem kentler tarafından üstlenilen ilk bayındırlık işi oldu, hem de kentin mali örgütlenmesinin başlangıç noktasını oluşturdu. Kentin masrafları için ihtiyaç duyulan para, halktan servetlerine göre hesaplanan paylar oranında toplanıyordu. Kentin kamusal harcamalarında herkes olanaklarına göre, kamusal harcamalara katılmak zorundaydı. Bu vergileri ödemeyi reddedenlerin kente girmesi önleniyordu. Bu büyük bir buluştu, çünkü yalnızca Feodal beyin çıkarı için toplanan vergi, yerini kamu yararına dönük amaçlar için toplanan vergiye bırakıyordu (Pirenne, 1983).

Ortaçağ komününün vatandaşları, kentin surları dışında yaşayan herkesten farklı bir kişiydi. Bir kez kentin kapılarının ötesine geçtiniz mi bir başka dünyada, bir başka hukukun etkisi altındasınızdır (Pirenne, 1983).

Kentin arazisi de sakinleri kadar ayrıcalıklara sahipti, yabancı otoriteden kaçarak oraya sığınan bir kişiyi koruyan, ona bir tür muafiyet sağlayan sığınılacak bir yerdi (Pirenne, 1983) (Şekil 3.1.3).



Şekil 3.1.3 Ortaçağ'da Amsterdam kenti [15].

Ortaçağ kentleri kuruldukları 1050–1250 yılları arasında toplumsal yapısı ve eşitlikçi düzeni ile yerel özgürlüklerin savunucuları olmuşlardır. Özellikle bu dönemlerdeki Ortaçağ kentinin yapısı, günümüzün kentsel konteynerlerinin yapısı ile birçok benzerlik göstermektedir. Kentsel konteyner ile Ortaçağ kenti arasındaki benzerlikler şunlardır:

- Ortaçağ kentinin duvarlarla çevrili yapısı fiziksel olarak farklı olsa da günümüz kentsel konteynerlerinin etrafındaki güvenlik kalkanı ile aynı işlev için oluşturulduğunu görmekteyiz. Ortaçağ kentlerinde ve kentsel konteynerlerde içeriye giriş-çıkışlar kontrollüdür. İçeride dışarıdan farklı kurallarla dolu bir dünya vardır.
- Kentsel konteynerlerde de Ortaçağ kentlerinde olduğu gibi kuralları koyan ve yönetiminden sorumlu bir kurul mevcuttur. İçeri giren herkes bu kuralları kabul etmiş olur. Kuralları kabul etmeyen kentsel konteynerlere alınmaz. Kuralları kabul edip gerekli bedelleri ödeyerek konteynerin sakini olan birisi, içeride herkesle aynı statüde özgür bir düzende kurallar çerçevesinde yaşar.

- Kentsel Konteynerlerde de komün kentlerinde olduğu gibi bir aidiyet duygusu vardır. Oralı olmak bir ayrıcalıktır.
- Ortaçağ kentlerinde ve kentsel konteynerlerde sakinler kentin ihtiyaçlarını karşılayabilmek için belirli bir bedel öderler. Kentsel konteynerlerde yönetim tarafından aidat adı altında toplanan bu bedeller, ortak kullanım giderleri için kullanılırken, Ortaçağ kentlerinde ise yönetim tarafından vergi adı altında toplanan bedeller kentin savunulmasında ve yönetilmesinde kullanılırdı.

Günümüzün çağdaş yaşam alanları olan kentsel konteynerlerin birçok özelliği bakımından Ortaçağ kentleri ile benzerlik gösteriyor olması, dönemselsel olarak toplumların böyle yapılarda yaşamayı tercih ettiklerini göstermektedir.

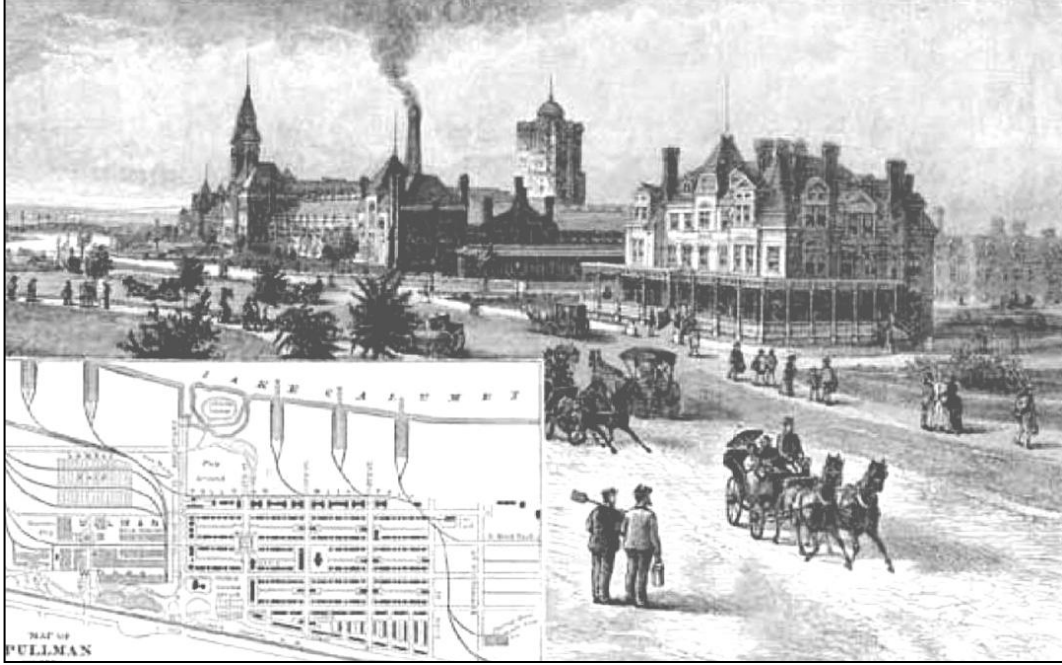
Komünlerin güvenlik içinde yaşamak için kıskançlıkla korunan kapısı, yükselen monarşilerin engel tanımayan, yayılmak isteyen gücü karşısında tutunamadı (Bumin, 1998). Komünlerin ortadan kalkmasının ardından 16.yüzyıl modern devletin siyasal kuramının olduğu ve kurulmaya başlandığı dönemdir. Modern devletlerin kurulması sürecinde, kentlerde de ortaçağ komün yönetiminden sanayi kentine doğru bir dönüşüm süreci yaşandı[13].

Sanayileşmenin beraberinde getirdiği üretim yöntemleri iş gücünde farklılaşmaya ve uzmanlaşmaya neden olmuştur. Sanayileşmeyle birlikte mali iş gücü ve para piyasaları gelişmiştir. Yerel ölçekteki pazarlar yerini geniş perspektifle bölgesel, ülkesel ve uluslar arası boyuttaki pazarlara bırakmıştır. Sanayi devrimiyle birlikte kentin yapısında, ilişkilerinde, işleyişinde, kurumlarında, her alanda tam bir dönüşüm yaşanmıştır. Şehirleşmenin, sanayileşme ile daha belirgin hale geldiği ve hız kazandığı şüphesizdir. Sadece şehirleşme sebepleri arasında sayılan “üretim, ulaşım ve tarım tekniklerindeki” değişiklikleri düşünmemiz bile bu fikri doğrular (İsbir, 1986).

Üretime odaklı sanayi kenti içerisinde büyüyen sanayi kurumları, kent çeperlerinde konumlanan fabrikaların çevresinde kendi işçileri ve aileleri için verimliliği artırmak amaçlı yerleşim alanlarını oluşturdular. İçerisinde okul, hastane, alışveriş alanları, eğlence alanları, dinsel yapılar gibi kente ait işlevleri barındıran bu yerleşimler, kent içerisinde kent gibi çalışan kapalı yerleşmelerdir. Kent içerisinde kent gibi çalışan, birçok farklı kentsel işlevi kapalı bir dünya içerisinde kullanıcılarına sunan, kentsel konteynerlerin tüm özelliklerini taşıyan bu yerleşmeler, Jong ve Schuilenburg tarafından kentsel konteynerlerin bir tipolojisi olarak sınıflandırılmış ve şirket kent (company town) adı verilmiştir. Şirket kent sakinleri kente gitmeden, günlük hayatlarını geçirebilecekleri tüm donatılara sahiplerdi. Şirketler



çalışanlarından maksimum verimliliği almayı amaçlayarak, fabrika yakınında ulaşımı kolay, aileleri için her türlü donatıya sahip bu yerleşmeleri oluşturmuşlardır. Bu dönemde bilinen ilk şirket kent Pullman Fabrikasına ait olan Pullman Şirket Kentidir (Şekil 3.1.4).



Şekil 3.1.4 Pullman Şirket Kenti genel görünüşü [20].

George M. Pullman, 1867’de Pullman Palace Car Company’nin kurdu ve ileriki yıllarda da ‘ilk planlı sanayi kenti modeli’ olan Pullman Şirket Kentini yarattı (Şekil 3.1.5). George Pullman kendi kentini kurmak üzere 1880 yılı başlarında Calumet Gölü’nün hemen batısında, Illinois Merkezi Tren Garı’nı çevreleyen yaklaşık 16 bin dönümlük (4,000 acres) bir arazi satın aldı. Kentin odağında tren vagonları üretim fabrikası vardı. Bu büyük sanayi kompleksinin üzerinde bir saat kulesi yükseliyordu. Konutlarda, 1880 standartlarına göre modern konfor öğeleri sayılan kanalizasyon bağlantısı, ev içinde akar su tesisatı ve gaz bulunmaktaydı. Kentte çeşitli dükkânlar ve kamu hizmet birimleri ile donatılmıştı. Bu işlevler “Kemerli Yapı”da ve “Çarşı Binası”nda özel sektöre kiraya verilen iş yerlerinde gerçekleştiriliyordu. Bu kentin bankası, kütüphanesi, tiyatrosu, postanesi, kilisesi, parkları ve rekreasyon donatıları vardı. Şirket kentin güvenliğini yakındaki Kensington kentinin polis örgütü sağlıyordu. Pullman Palace Car Şirketi, 1880’lerin ortasından başlayarak, Amerika’da demiryolları ulaşımının hızla yayıldığı dönemde en iyi dönemini yaşadı. Bu dönemde Pullman uyunabilecek –yataklı, kuşetli- tren vagonları buluşunu yaptı. Özellikle, lüks tren vagonları üretimi çok ünlüydü. Bu tip yataklı vagonların üretimi, 1980’li yıllara kadar tüm dünyada onun adını taşıyarak devam etti [20].



Şekil 3.1.5 Pullman Şirket Kenti Meydanı [21].

Sanayi kapitalizminin gelişmeye başladığı 19. yüzyılda, Avrupa'nın büyük kentlerinde ardi arkasına açılan fabrikalar, kırsal kesimdeki işgücünün köylerden kentlere doğru hareketlilik kazanmalarına sebep olmuştur. Bu bağlamda, kentlerdeki mevcut yerleşmeler ve donanım, yeni yerleşimci kitlelere hizmet vermekte yetersiz kalmış; kentlerin dışında çeşitli yerleşim birimleri ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla, artık, kentlerin merkezlerindeki kamusal mekânlar da bütün kentlilerin değil, burjuva adı verilen bir grup yeni zengin kullanım alanı haline gelmiştir. 20. yüzyıla gelindiğinde ise, kapitalizmin yalnızca üretim ve tüketim ilişkilerini düzenleyen ekonomik sistem olmaktan çıkarak, gündelik hayatı düzenleyen kültürel bir gerçeklik haline geldiği görülür. Özellikle bu dönemle birlikte değişmeye başlayan üretim-tüketim ilişkilerinin kentlerdeki gündelik hayat pratiği üzerinde önemli etkileri olmuştur. Bu yüzyıl başında üretimin örgütlenmesine yönelik olarak yapılan bilimsel çalışmalar, gündelik hayatın farklı alanlarında da etkili olmaya başlamış; gündelik hayat an ve an planlanır hale gelmiştir. Bununla birlikte tüketicinin yaşamsal ihtiyaçların karşılanması anlamından sıyrılarak, bir kimlik tarifleme aracına dönüşmesi sonucunda gündelik hayatın her alanı, tüketim aktivitesiyle kuşatılmıştır. Bu yüzyıl, tüketicinin tüm yaşamı kuşattığı, tüm etkinliklerin aynı birleştirici biçime uygun olarak bir düzen oluşturduğu, insanı ödüllendirme yollarının an ve an önceden planlandığı, çevrenin bütünüyle iklimlendirildiği, düzenlendiği bir dönemdir (Vural ve Yücel, 2006).

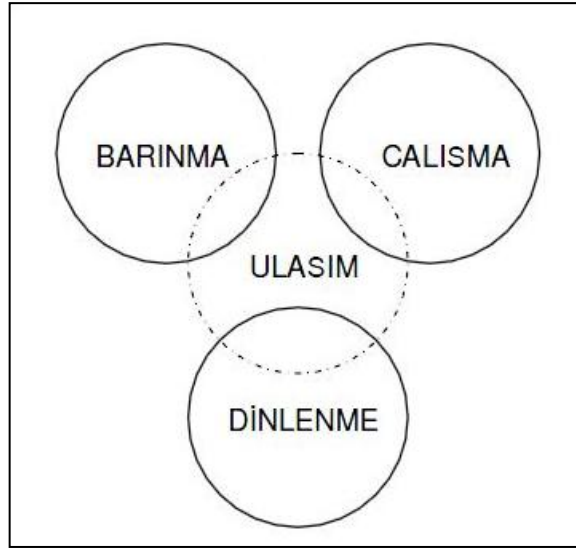
20. yüzyılda kapitalizmin kendine özgü kültürel mantığı içinde şekillenen gündelik hayat, iş, eğlence ve dinlence olarak çeşitli bölümlere ayrılmıştır (Lefebvre, 1998). Bu bölümlenme ile yalnızca belirtilen aktiviteler değil; bu aktivitelerin gerçekleştiği mekânlar da birbirinden ayrılmaya başlamıştır. Özellikle 20. yüzyılın başlarında etkin olan bu anlayış, dünya savaşlarının hemen ertesinde yıkılan kentlerin fiziksel yapılarının yeniden inşası konusunda da oldukça etkili olmuştur (Vural ve Yücel, 2006).

Kentleri işlevlerine göre ayrı bölümlenme ayırma fikrine bölgeleme kavramı (zoning) denmektedir. Kentleri bölgelere ayırma fikri, kuskusuz kentlerin büyümeleri ile önemi artmış olan bir konudur. Bölgelemedeki bir diğer amaç halkın genel refahını korumak ve kentin daha düzenli gelişmesini sağlamaktır. Bu nedenle de modern bölgeleme kavramı sanayileşme devrimi ile başlamıştır denilebilir (Özdes,1974).

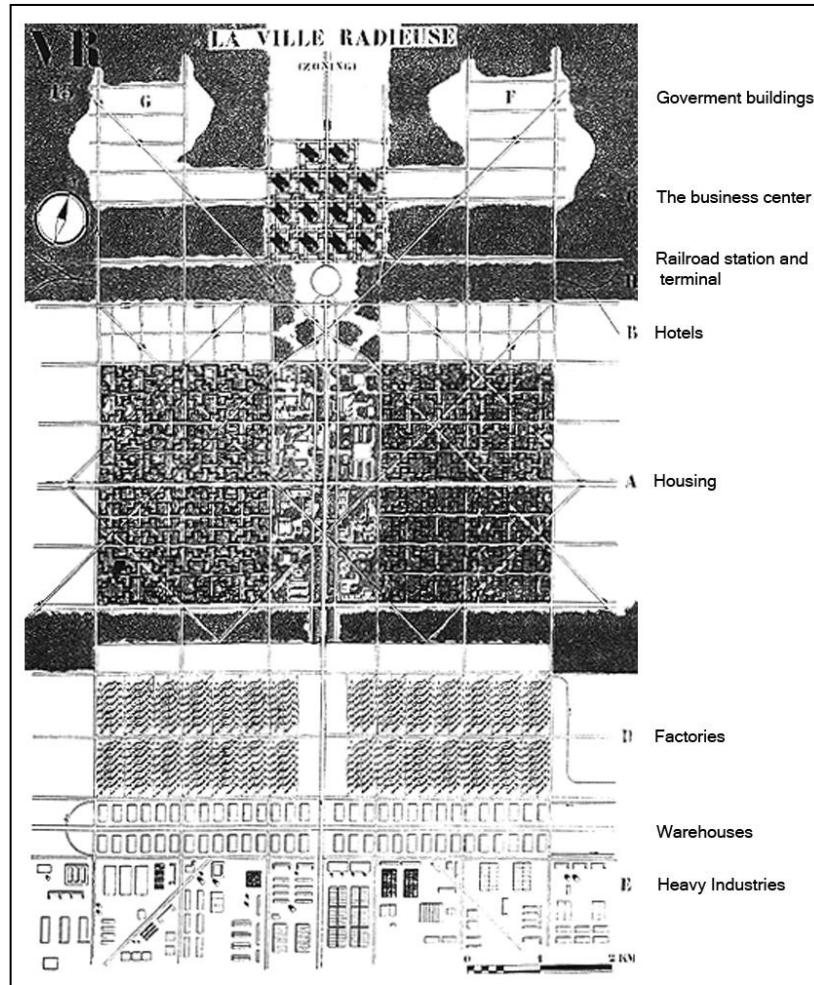
Kentin farklı işlevlerini, bir arada, farklı bölgelerde toplamış; böylelikle kenti bölgelere ayırmış ve kentin büyümesinde önem kazanmış olan bölgeleme ‘zoning’ kavramı, önemli bir planlama kararıdır. Bu kavram, 1933 yılında CIAM’ın (Congres Internationaux d’Architecture Moderne) Atina’da yapılan toplantısında, planlama kararı olarak bölgelemenin öncülüğünü yapan Tony Garnier’in “Cité Industrielle” (Şekil 3.1.8) örneği ve Modern Hareket’in en önemli yapıtlardan biri olan Le Corbusier’e ait “Radiant City” (Şekil 3.1.7) Projesi örneği ile benimsenmiştir. Bu projeler Atina Antlaşması içinde ana ilkeler olarak yer almış ve kentin bölgelerini belirleyen bir tasarı ortaya konulmuştur. Bölgeleme ilkesiyle oluşturulmuş olan bu iki projede de kent bölgelere net bir biçimde ayrılır. Garnier, çağdaş kent planlaması örneği ile kenti, çalışma, barınma, sosyal faaliyetler ve ulaşım gibi kentin çağdaş gereksinimlerine başarılı çözümler getirmiş; kenti, bölgeleri birbirini etkilemeden gelecekte olabilecek gelişimlerine de olanak verecek şekilde tasarlamıştır. Le Corbusier ise, çağdaş kent projesi tasarımında belirlediği dört ilke ile yola çıkmıştır. Bunlar;

- Kent merkezindeki tıkanıklığı gidermek,
- Yoğunluğu arttırmak,
- Dolaşım ortamını arttırmak,
- Parkları ve açık alanları arttırmaktır.

Kentin işlevlerini belirleyen bu dört ana fonksiyon grubu, barınma, çalışma, sosyal faaliyetler ve ulaşım (Şekil 3.1.6) (Bilgin, 2006).



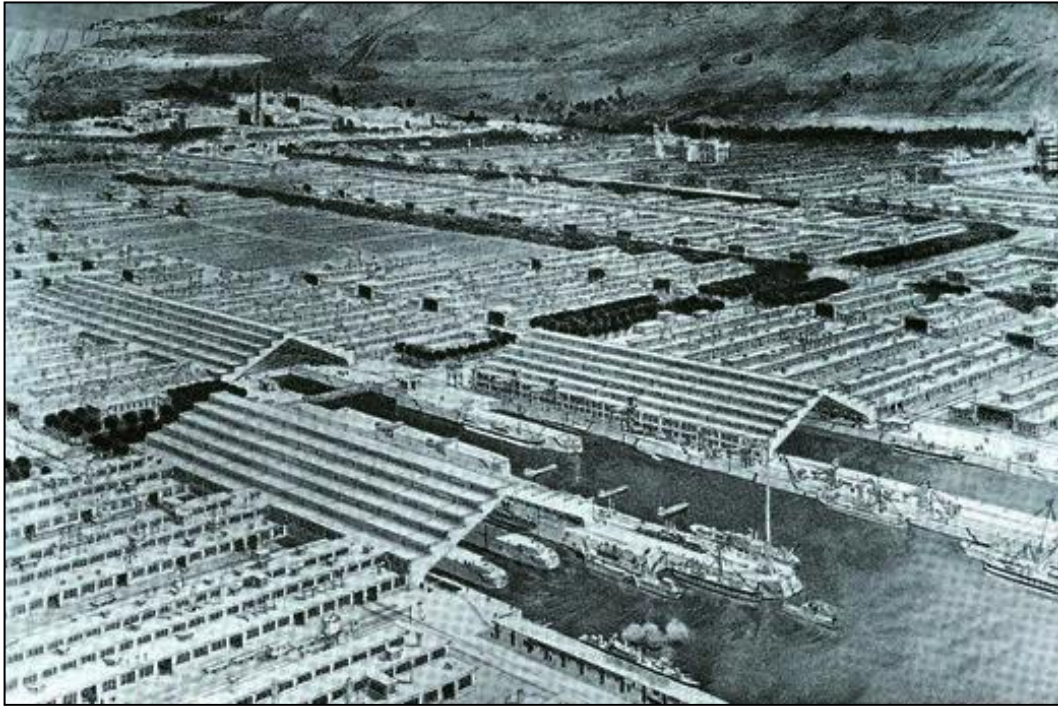
Şekil 3.1.6 CIAM' da kararlaştırılan dört ana işlev (Bilgin,2006).



Şekil 3.1.7 Le Corbusier Radiant City Projesi planı[16].

Tony Garnier'in 1900'lü yılların başlarında önerdiği "Cité Industrielle" (Şekil 3.1.8) projesi tam olarak gerçekleşmemiş olsa da; bu proje kentlerin çeşitli aktivite bölgelerine ayrılması (zoning) anlayışının en iyi örneklerinden biridir (Frampton,1992).

Özellikle savaş sonrası dönemde Kuzey Amerika şehirlerinin ve Avrupa'daki yıkılan kent merkezlerinin yeniden yapılandırılması sırasında bu anlayış etkili olmuştur. Bu bağlamda, sözü edilen şehirlerde, sanayi yapıları kent dışına kayarlarken, danışmanlık, finans, bankacılık gibi servis hizmetleri kent merkezlerinde yerlerini bulmuşlardır. Bunlara ek olarak, bu dönemdeki konut ihtiyacının karşılanması için kent dışında yeni bir takım yaşama alanları oluşturulmuştur. Dolayısıyla, endüstri öncesindeki dönemde kent merkezleri konut, küçük zanaat işleri ve ticareti barındırırken; endüstrileşmeyle birlikte, motorlu taşıma araçlarının gelişimi ve çeşitli ekonomik gelişmeler sonucunda günümüzde farklı aktivite alanlarına bölünmek zorunda kalmışlardır. Bunun sonucu olarak da, artık kentler tek bir merkez etrafında yoğunlaşmak yerine, farklı alt merkezlerin bir araya geldiği birimler haline dönmüşlerdir. Oluşturulan bu yeni konut alanları da kentlerdeki yeni alt merkezleri oluşturmuşlardır. Bu alt merkezlerde yaşayanlar için kent merkezindeki ticari, sosyal ve kültürel aktivitelere ulaşım, bir süre sonra bir sorun olarak ortaya çıkmıştır (Vural ve Yücel, 2006).



Şekil 3.1.8 Tony Garnier'in Cite Industrielle Projesi [17].



Merkezi iş alanlarında ve kent merkezlerinde yoğunlaşan sorunlar Amerika'da 19. yüzyılın sonlarına doğru, Avrupa'da da 1960'lı yıllara doğru alt kentlerin oluşmasına neden olmuştur. Henüz motorlu araçların yaygın olarak kullanılmaya başlanmadığı dönemlerde merkezdeki sorunlardan kurtularak, kırla iç içe yaşamak isteyenler, demiryolu güzergâhları ve banliyö istasyonları boyunca yayılmışlardır. 20. yüzyılın başlarında, sanayileşme hareketlerinin hız kazandığı Amerika Birleşik Devletleri'nde, savaştan daha az zarar görmesi sebebiyle, ekonomideki hareketlilik artmış ve araç sayısında da artış görülmüştür. Bu durum, yerleşim alanlarının yayılması ve banliyö (suburb) gelişmesini hızlandırmıştır (Gökçe, 2000).

Geçmişte daha iyi yaşam koşulları isteyen genç aileler için önemli avantajlara sahip olan banliyöler, müstakil evler inşa etmek için ideal yerleşmelerdir. Kent merkezlerinde arazi değerinin artması ile “yeşil içinde yaşamak” sloganıyla ortaya çıkan banliyölere taşınmak, toplumsal olarak yeterince çekici hale gelmişti. Söz konusu dönemde, banliyölerin giderek genişlemesi; sağlıklı yeni yerleşim alanları sunması, rekreasyon alanlarının genişliği, ekonomik olmaları gibi pozitif özelliklerin bir sonucu olarak gösterilebilir. Ancak, sürecin işleyişi zamanla değişti. Kent merkezinden çok daha uygun fiyatlara satın alınabilen banliyö arsalarına taşınmak, kentten uzaklaşıldıkça daha masraflı hale geldi. Artan ihtiyaç ve daralan yer nedeniyle kent çevresinde yapılaşmanın ilk örnekleri olan müstakil konutlar yıkıldı ve yerlerine apartmanlar inşa edildi. Kentsel gelişimi doğru yönlendirebilmek ve planlamayı kontrol edebilmek bu girişimlerin her zaman temel amaçları olsa da, gelişmeler arazi fiyatlarının ani yükselişine neden oldu. Buna ek olarak, artan enerji sıkıntısı, enerji tasarrufu kısıtlamaları ve ulaşım harcamaları, banliyö yaşamını oldukça pahalılaştırdı. Böylece, uzun zaman önce pozitif bir imaja sahip olan banliyö, bu özelliğini çözüm olarak önerilen “kompakt” iç kentlere kaptırdı [18].

Le Corbusier 1933 yılında düzenlenen 4. CIAM kongresinde, büyük kentlerdeki fakir ve çoğu zaman sağlıklı olmayan koşulları, yaşama, çalışma, eğlence gibi işlevlerinin ayrılmasıyla, yani bölgeleme anlayışıyla önlenebileceği fikrinin halen işlerliğini korumakta olduğunu altını çizmişti. Ancak aradan geçen 19 sene sonra, 1952 yılında Le Corbusier, bu söyleminin tam aksini propaganda yaptı ve insanların sadece ikamet ettiği veya çalıştığı tek işlevli alanların, çağdaş kentlerin tasarımında artık başlangıç nokta olarak görülmemekte olduğunu savundu. Le Corbusier tekdüze yaşam alanlarının (banliyölerin), iş merkezlerinin (şehir merkezleri), sanayi bölgelerinin ve eğlence parklarının tamamen yaşama, çalışma ve eğlencenin bir araya geldiği iç dünyalarla değiştirilmesi için çağrı da bulundu ve “yaşamın yeni mimarisi” olarak adlandırılabilen Kentsel Konteyner için ilk destek üssünü oluşturdu

(Jong ve Schuilenburg, 2006).

Bölgeleme kavramının eski popülerliğini yitirmesinin ardından, Amerika’da ve Avrupa’da iç kentlerde gözlemlenen talep artışı, kent merkezlerinde arsa miktarının azalmasına neden olmuş ve yapı maliyetlerin arttırmıştır. Bu ekonomik değişimler kentte yeni yapı tiplerinin doğmasına neden olmuştur. Kent merkezlerinde aynı yapı içerisinde birbirinden farklı karma fonksiyonların bulunduğu hibrit yapılar (hybrid buildings) inşa edilmeye başlanmıştır. Bu yapılar kent merkezinde kent gibi çalışan kentsel konteyner yapılarının öncülerindedir. Günümüzde de karma fonksiyonlu yapılar yapılmaktadır. Bu bağlamda kentsel konteynerlerin öncüsü sayılabilecek yapı tiplerinin 19. Yüzyılın sonlarında Amerika’da 20. Yüzyılın başlarında ise Avrupa’da ortaya çıktığını görmekteyiz.

İlk olarak 19. yüzyıllığın sonuna doğru Chicago ve New York şehirlerinin merkezinde birkaç işlevleri bir araya getiren yeni tür binalar ortaya çıkmıştır. En ünlüsü Chicago’da 1890 yılında Adler ve Sullivan tarafından inşa edilen ve kent içinde kent örneği olan “Auditorium” (Şekil 3.1.9) binasıdır. Komplekste 4200 ziyaretçi kapasiteli toplantı salonu, 400 odalı otel ve 136 işyeri bulunmaktadır (Jong ve Schuilenburg, 2006).



Şekil 3.1.9 Adler ve Sullivan’ın Cite Auditorium Binası [19].

Auditorium Binasının başarısının ardından çeşitli işlevleri bir araya getirmek tercih edilen bir yöntem haline gelmiş ve bu şekilde giderek artarak çok sayıda karma fonksiyonlu yapılar inşa edilmeye başlanmıştır. Miami’ de belediye binası hapishane ve adliye mahkemesiyle bir araya getirilmiş, ardından New York Hastanesi kompleksinde apartmanlar, spor salonları ile birlikte

planlanmış daha sonra da Chicago'daki 1. Birleşik Metodist Kilisesi'nin (First United Methodist Church) kulesi ile 21 katta konumlandırılmış binası, bu tür yeni binaların en iyi örneği olarak hizmet etmeye başlamıştır (Şekil 3.1.10). Yapımı 1924' de tamamlanan 1. Birleşik Metodist Kilisesi Kompleksinin ikinci katında Dixon İbadethanesi, evlenme odası ve kilise ofisleri bulunmaktadır. Sınıflar, çocuk yuvası, toplantı salonu ve koro odası üçüncü ve dördüncü katlara konumlandırılmıştır. Beşinci kattan yirminci kata kadar olan alanları, yapının önemli devlet binalarına yakın olan konumunu büyük bir avantaj olarak gören hukuk büroları tarafından işyerleri olarak kiralanmıştır (Jong ve Schuilenburg, 2006).

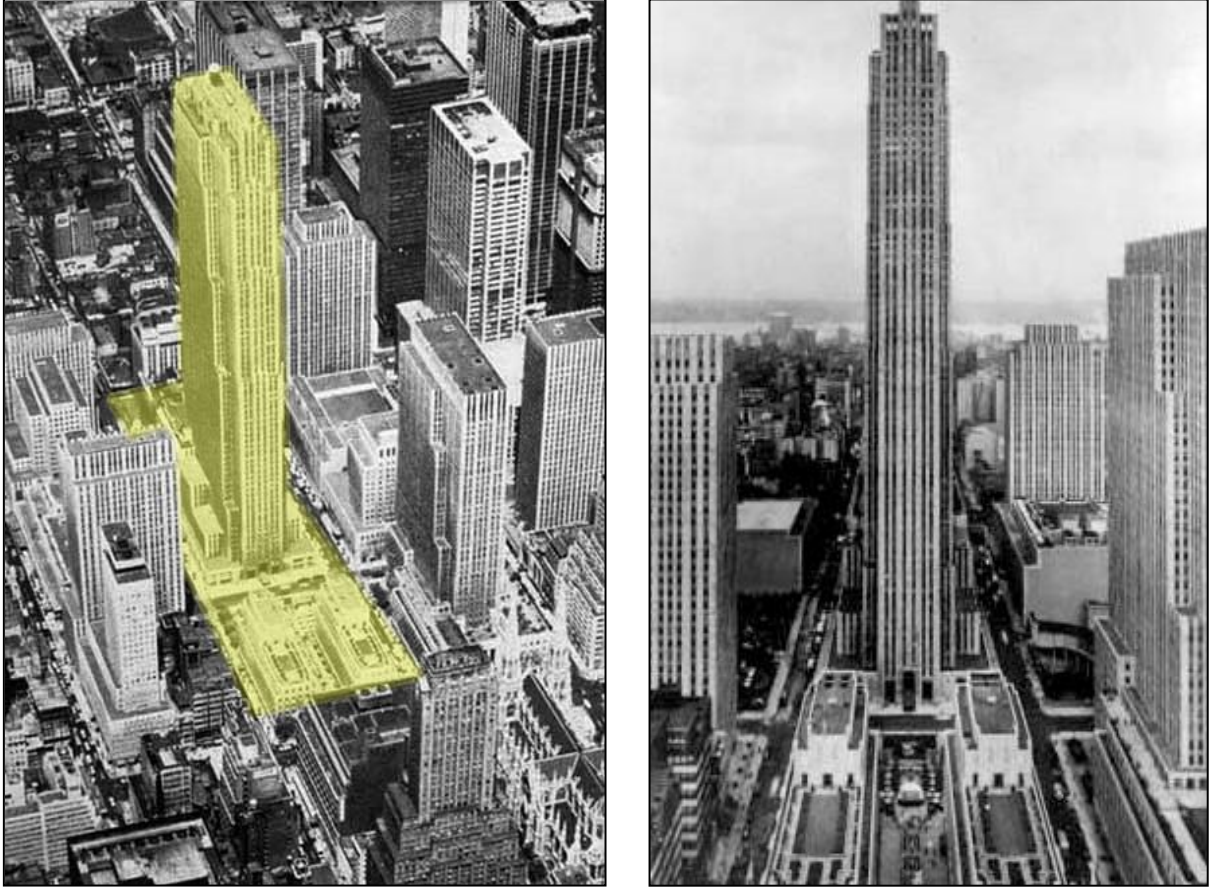


Şekil 3.1.10 Chicago'daki 1. Birleşik Metodist Kilisesi [22].

Kentsel Konteynerlere yönelik diğer bir ize New York'taki Rockefeller Merkezinde rastlayabiliriz. Yapı yeni bir opera binasına olan ihtiyaç sebebiyle metropolün en büyük binalarından biri olarak inşa edilmiş ve yıllar içerisinde birçok binanın birbirine eklenmesiyle oluşturulmuş dev bir komplekse dönüştürülmüştür (Jong ve Schuilenburg, 2006).

1928 yıllarında petrol zengini John D. Rockefeller'dan tasarlanmış bir opera projesine yatırım yapması istendi. 1811 yılına kadar bu alan Columbia Üniversitesi mülkiyetinde idi. Mr. Rockefeller'ın bu alanın yeniden şekillendirilmesi "Great Depression" diye adlandırılan ekonominin en bunalımlı yıllarına denk gelmesine rağmen binanın yapımına hızla devam

edildi. 4 bin civarında New Yorklu'ya iş imkânı sağlayan bina 1931-39 yılları arasında inşa edildi. Mimarisi tamamlandığında ortaya sanat, mimari ve çevre düzeni bakımından 20. yüzyılın en iddialı şehir projelerinden birini olan Rockefeller Center çıkmış oldu (Şekil 3.1.11). 1988 yılından itibaren Milli ve tarihi yapıtlar arasındaki yerini alan bina hala eskimeyen modern bir yapıt olma özelliğine sahiptir [23].



Şekil 3.1.11 Rockefeller Center [25].

1931 ve 1939 yılların arasında yapıya ek olarak 14 bina inşa edilmiştir. 1961 yılında inşa edilen *Time-Life* binası bu komplekse yapılan en son eklentidir. 48-51 streetler ve 5-6. Avenue'ler arasını kaplayan bu dev kompleks toplam 19 ana birimden oluşmaktadır (Şekil 3.1.12). İşyerleri, mağazalar, lokantalar, fuar alanları, sinema ve televizyon stüdyoları dışında bina yaklaşık olarak 6000 koltuk kapasiteli Radio City Müzik Salonunu da barındırmaktadır. Rockefeller Merkezi'nin, alışveriş merkezi de bu büyük kompleksin bir parçasını oluşturan metro durağında bulunmaktadır. Merkezin en şaşırtıcı özelliklerinden biri de oldukça büyük olan kompleks yapısının içerideki çeşitlilik hakkında hiçbir belirti vermemesidir (Jong ve Schuilenburg, 2006).





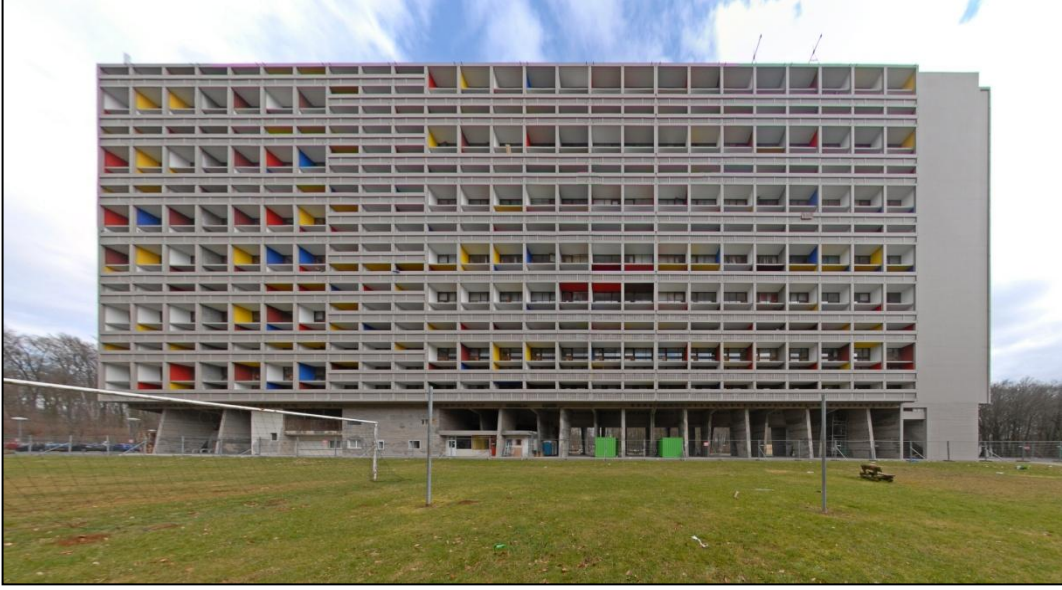
Şekil 3.1.12 Rockefeller Center plan kesiti [24].

Chicago’da ise gittikçe artan nüfus, araçların çoğalması ve otoban ağlarının yaygınlaşmasıyla kent merkezlerinden uzak mesafeye, şehir dışına yerleşmeye başlamışlardır. İnsanların kent dışında yaşamayı tercih etmesi, kent merkezlerini ıssızlaştırmış, güvenlik problemleri ortaya çıkarmış oldu. Bunun üzerine Chicago’nun yöneticileri Mimar Bertrand Goldberg’den “kentte arzu edilen yaşam tarzını sergileyerek insanları kente ikamet etmek için geri dönmeye ikna eden” bir bina tasarlamasını istedi. Bu doğrultuda çalışmalarını tamamlayan Goldberg, 1959 yılında Marina City adında mısır koçanı şeklindeki silindirik çok katlı apartman blokları tasarladı (Şekil 3.1.13). 1964 yılında tamamlanan, sakinlerine özel otopark, konut, işyeri, spor kompleksi, otel, tiyatro gibi işlevleri bir arada sunan Marina City, kentsel konteyner tipolojisi olarak ilk rezidans yapısıdır. Goldberg, Rockefeller Merkezi’nin yapısına karşıt olarak, oldukça özerk bir iç dünya içerisinde kent ortamını yaratarak, Chicago’nun iç kentini terk eden insanlara yeni yaşam alternatifleri sunmayı amaçlamıştır. Goldberg bu yapısını tasarlarken “İnsanları şehir merkezinde ikamet etmeye ikna etmek için çok heyecanlı bir ortam yaratmak zorundaydım!” hedefiyle yola çıkmış ve şantiyeye bitişik panolarda heyecan verici “Kent içinde Kent” sloganını attırıştır (Jong ve Schuilenburg, 2006).



Şekil 3.1.13 Marina City görünüşü [27].

İkinci Dünya Savaşının bitiminde Fransız mimar Le Corbusier, bu Amerikan örneklerle benzerlik taşıyan çeşitli mekânsal kavramları ortaya koydu. Fransa’da savaş sonrası Yeniden Yapılandırma Bakanlığı’nın verdiği görevle, “Unité d’habitation de grandeur conforme” olarak adlandırdığı büyük boyutlardaki apartman bloğunu tasarladı (Şekil 3.1.14). Avrupa’da 1600 kişiyi barındıran bu apartman modeli ilk kentsel konteyner örneği olmuştur. Le Corbusier’in tasarımında kullandığı 1600 kişilik sayıyı tesadüf değildir. Le Corbusier tasarımında, Fransız Ütopyacı Charles Fourier’in, yüz yıldan fazla bir süre öncesinde “phalanstère” adını verdiği küçük topluluğunun nüfusu referans olarak belirlemiştir. Le Corbusier, Fourier gibi ideal bir topluluk, doğrudan çevreden bağımsız olarak işlevini yerine getirebilen bir topluluk fikrini açıkça göz önünde bulundurmuştur. Fourier’e göre, kent ve köyün alternatifi olan “phalanstère”, 1620 üyeden, yani 810 kadın ve 810 erkekten oluşması gereken bir bağımsız topluluktur (Jong ve Schuilenburg, 2006).

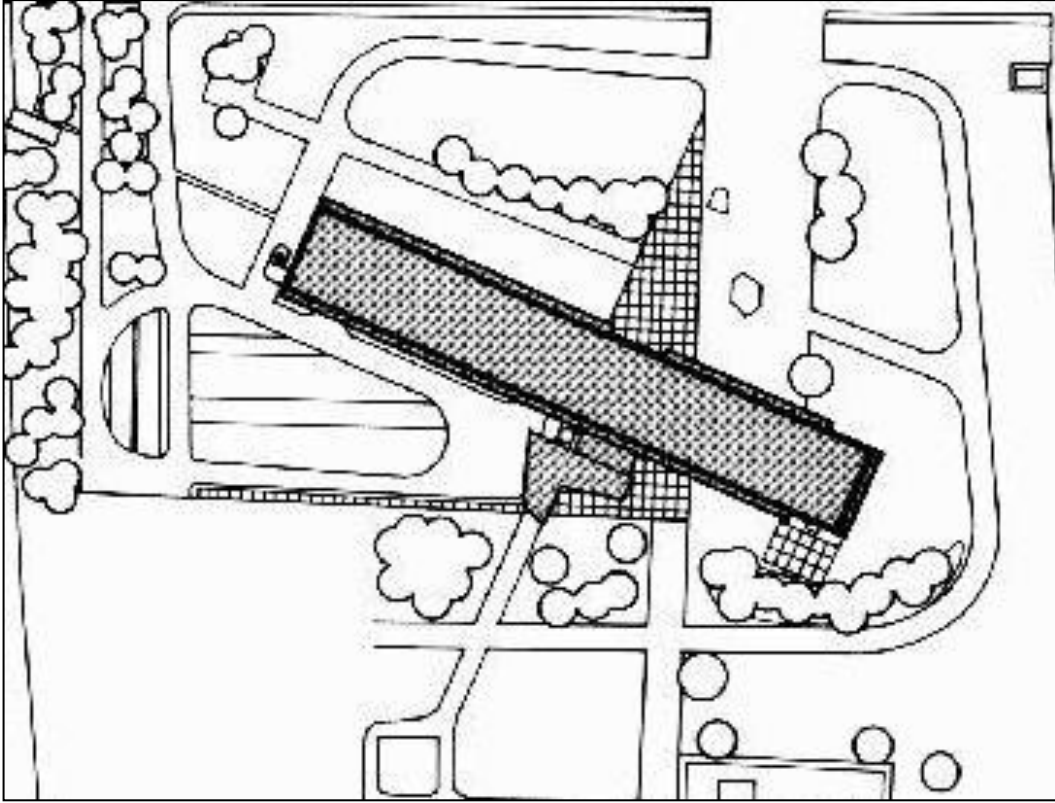


Şekil 3.1.14 Unité d'habitation görünüşü [28].

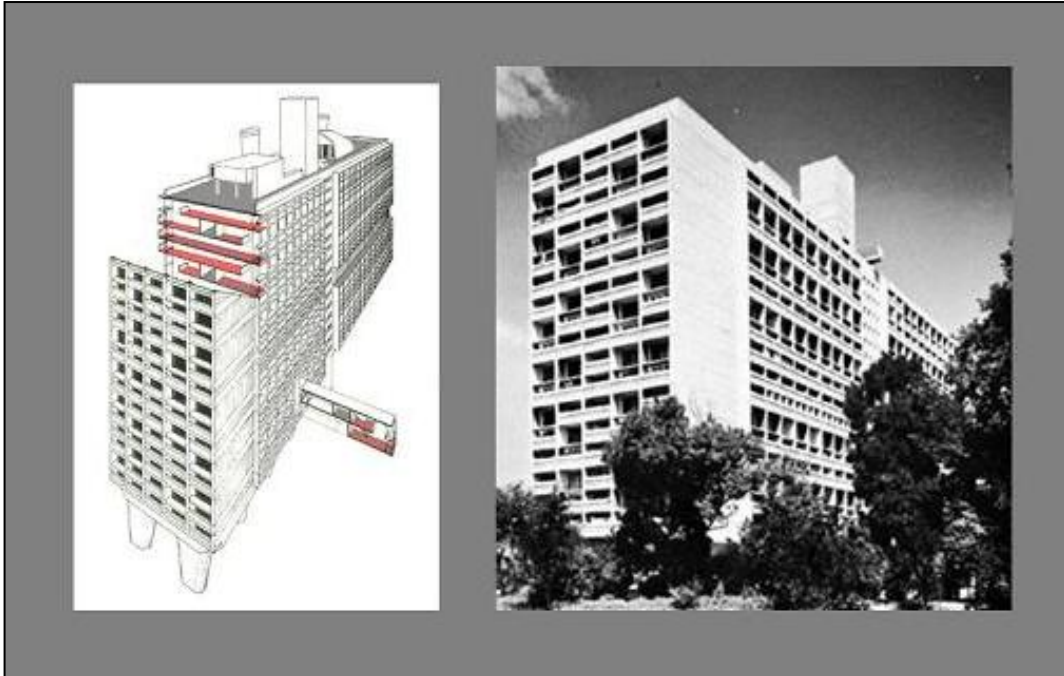
1946 yılında Le Corbusier'den Marseilles şehrinde *Boulevard Michelet* çevresinde bir apartman bloğu tasarlaması istenmiştir. O, kendi “phalanstère”ini yolcu gemisi şeklinde tasarladı. Le Corbusier için yolcu gemisi, ideal, toplumsal “yaşayan makineyi” yaratmanın bir simgesiydi. Sonuç olarak, uzunluğu 138 m, genişliği 25 m ve yüksekliği 56 m olan Unite d'Habitation olarak adlandırılan tasarım elde edildi. Yaklaşık olarak 1600 kişiyi barındıran kaba somut blok, 34 sütun yardımıyla zeminden yükseltildi (Jong ve Schuilenburg, 2006).

Le Corbusier'nin bu projesi savaş sonrası Fransa'sının gereksinme ve gerçeklerine göre yapılmıştı. Bu 12 katlı yapı bir dikey köydü. Fransa'daki tüm diğer tek apartman bloklarından daha büyük olan Unité d'Habitation'un, bu hissi uyandırmasının çeşitli sebepleri var. Le Corbusier'nin mimari becerisinin tüm hünelerini sergilediği eserinde, yalnız yaşayan yaşlılardan, 8 çocuklu ailelere kadar herkese ev sahipliği yapan en az 24 farklı birim tasarladı, ardından bu örnek proje Berlin başta olmak üzere 5 farklı Avrupa kentinde kopyalandı. Unité, Akdeniz sıcaklığında oldukça ihtiyaç duyulan doğrudan havalandırmayı sağlamak amacıyla koridorların her iki tarafına bakan pencereleri ve istiflenmiş L şeklindeki 2 katlı birimler nedeniyle sadece üç katta bir duran asansörüyle, o zamana kadar benzeri görülmemiş bir yapıydı. Her dairenin çarpıcı renk tonlarıyla boyanmış balkonları, aldatıcı heykelimsi çatı bahçeleri de binanın ilk sakinlerini şaşırtmaya yetmişti. Çatı bahçeleri Unité d'Habitation'ın doku ve renkler paletiyle oluşturulan, betondan silindir, kutu, spiral ve serbest formlu organik şekillerle süslü bu sosyal konut kompleksinin sakinlerini, çoğunluğunu düşük gelirli olanları oluşturuyordu. Pek çok mimar, Unité'in ilk ortaya çıktığı 1947 yılında, ilkeleri, tasarımı ve anlayışıyla Le Corbusier'in peşinden gitti (Şekil 3.1.15, Şekil 3.1.16) [28].





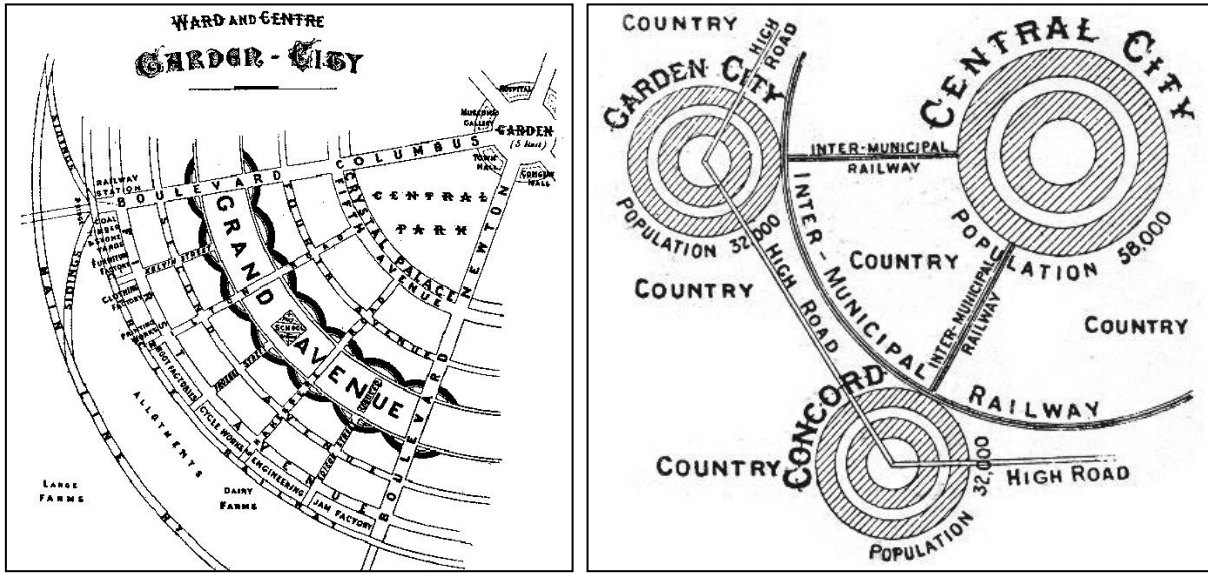
Şekil 3.1.15 Unité d'habitation vaziyet planı [30].



Şekil 3.1.16 Unité d'habitation kesiti ve görünüşü [31].

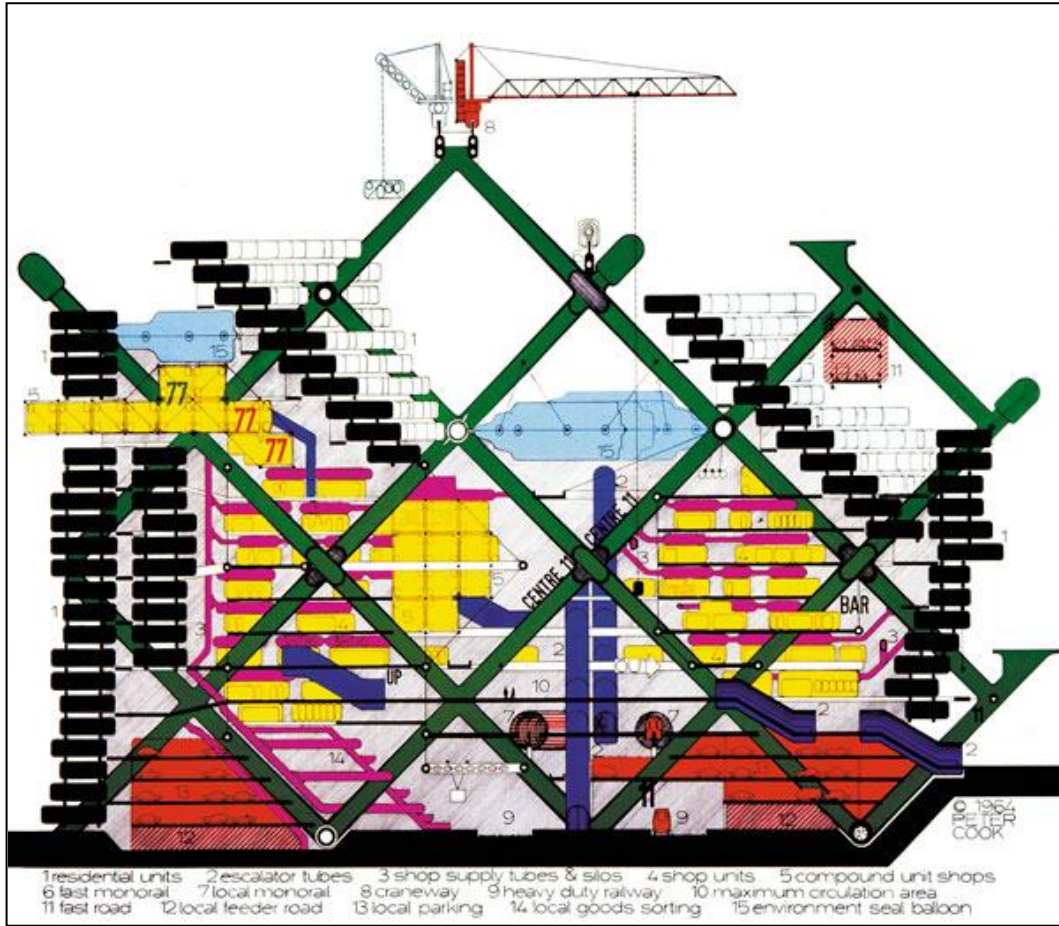


Le Courbusier gibi modernizm sonrası bölgelemeye karşıt olarak gelişen diğer ütopyalar da kentsel konteynerleri destekler niteliktedir. Ebenezer Howard amaçsız konut yığınlarının, gecekondularının, çevre kirliliğinin ve trafik sorunlarının arttığı metropollere karşı çıkmış, organik bir kent anlayışını savunmuştur. Howard 'bahçe kent' teorisinde büyük kentlerin sunduğu avantajları sağlayabilecek yerleşim birimleri tasarlamıştır. Bu yerleşim birimlerinde kentteki sağlıklı yaşam koşulları ve ekonomik zorluklar içinde yaşamak zorunda kalmış bireyler için, tarım ve sanayi alanları, konut alanları ve rekreasyon alanları ile yeniden kurulan ve büyüklüğü sınırlandırılmış bir yaşam organize edilmiştir. Howard, bu yerleşim birimlerinin özelliklerini ise; tesadüfen üst üste yığılmış yapılar yerine planlanmış bir alan; tek merkezlilik yerine yerel odaklılık (tek merkezli olmama hali), dağınık bir topluluk yerine birlik duygusuna sahip bireylerin oluşturduğu bir alan olarak tanımlamıştır. Howard kendi kendine yeterli olan, merkezleşmenin önlenildiği bir planlama yapılması gerektiğine inanmıştır. Howard'a göre 'bahçe kent' tasarısı, farklı işlevli parçaların bir araya gelmesiyle oluşan bir komplekstir. Çünkü 'bahçe kent'i önemli kılan park ve açık alanların varlığı değildir, düzeni sağlarken farklılıkları, uyum ve birliği sağlarken de gelişmeyi muhafaza edebilmiş olan bir sistem oluşudur (Şekil 3.1.17) (Mumford, 1987).



Şekil 3.1.17 Ebenezer Howard bahçe kent teorisi ve bahçe kentler 1898 (Bilgin, 2006).

1961 yılında Peter Cook, Dennis Crompton, Warren Chalk, David Grene, Ron Herron ve Mike Weeb'den oluşan Archigram'da modern mimarlığın kalıplaşmış anlayışına, fonksiyonalizmin katılığına tepki olarak doğmuştur. Archigram'ın karma kullanım önerisi kentsel ölçekte bir megastrüktür önerisidir. Peter Cook'un 1964 yılında yaptığı 'Plug-in City' projesinde kullandığı diyagonal caddeler sayesinde düşeyde hareketliliğin vurgulandığı, vinçler yardımıyla da farklı plan semaları ve işlevler için esneklik sağlandığı görülmektedir (Şekil 3.1.18) (Bilgin, 2006).



Şekil 3.1.18 Peter Cook'un Plug-in City projesi [32].

Avrupa ve Amerika'da 1970'li yıllarda, tüketim kültüründeki değişimler sonucu sayıları gittikçe artan dışa kapalı büyük alışveriş merkezleri, kentsel konteyner tasarımlarında büyük rol oynamıştır. Kent dışında gelişen büyük alışveriş merkezleri ofis, otel ve eğlence merkezi gibi birçok işlevi de bünyesinde barındıran çekim noktaları olmuşlardır. Bu dönemdeki alışveriş merkezleri içe dönük tasarlanarak; atrium, avlu gibi mimari mekânlarla iç yaşantıları zenginleştirilmeye çalışılmıştır (Schwanke,2003). Bu dev alışveriş merkezlerinin en önemli örneği 1981'de açılan West Edmonton Mall (WEM)dir (Şekil 3.1.19, Şekil 3.1.20).



Şekil 3.1.19 West Edmonton Mall hava fotoğrafı [33].

West Edmonton Mall (WEM) 1981'de açıldıktan hemen sonra dünyanın en büyük alışveriş merkezi olarak Guinness Rekorlar Kitabı'na girer. Bu unvanı 1985 ve 1999 yıllarında yapılan eklentilerle birlikte 24 yıl boyunca korur. 49 hektarlık bir arazi üzerine kurulan alışveriş merkezinde oteller, sinemalar, lunaparklar ve tabii ki mağazalar için 500.000 m<sup>2</sup>'nin üzerinde bir alan ayrılmıştır. 20.000 araba kapasiteli otoparkıyla dünyanın en büyük otopark alanına sahip alışveriş merkezi, ekonomik durgunluğun yaşandığı bir dönemde kurulmuş olmasına rağmen, kısa sürede bir para basma makinesi haline gelmiştir. WEM mağazaları henüz 1984'te Kanada sınırları içinde herhangi bir mağazadan metrekare başına iki kat daha fazla para kazanmaktadır. Civarında bulunan Edmonton kenti de bu Godzilla büyüklüğündeki alışveriş merkezi sayesinde üne kavuşur. Kenti yılda yaklaşık 26 milyon kişi ziyaret eder. Bu sayı Edmonton gibi kışın aşırı soğuk olan, 700.000 nüfuslu orta büyüklükteki bir kent için oldukça çarpıcıdır (Jong ve Schuilenburg, 2008).





Şekil 3.1.20 West Edmonton Mall eğlence merkezi içerisindeki su parkı [34].

WEM rekorlar kitabındaki birinciliğini 2000 yılından itibaren Çin'deki birkaç alışveriş merkezine devreder. Golden Resources Mali ve South China Mall, Kanada'daki alışveriş merkeziyle benzer bir strateji izleyerek, hayal dahi edilemeyecek kadar çok hizmeti bir araya getirir. Kent merkezlerinin dışında konumlanan bu alışveriş merkezleri ile dünyanın geri kalan kısmı arasındaki bağlantı asfalt yollarla sağlanır. Alışveriş kompleksleri, birbirinden farksız parlak vitrinlerin ardında her türlü hizmeti sunmaya çalışır. Bu sayede müşterilerin satın almaktan vazgeçme ve alışveriş yerini terk etme inisiyatiflerini yitireceklerini umut ederler (Jong ve Schuilenburg, 2008).

Bugün Ortadoğu'da alışveriş merkezi yapımında en son aşamaya gelinmektedir: Dubai'de WEM'in neredeyse 2,5 katı büyüklüğünde bir alışveriş merkezi inşa edildi. DP Architects tarafından tasarlanan DubaiMall 2009'da resmen açıldı (Şekil 3.1.21). Bu alışveriş dünyası, 3 katlı akvaryum ve lunaparktan oluşan su parkının yanında 10 alışveriş merkezi ve her merkezde 1.000'e yakın mağaza bulunmaktadır. Dubai Mall' da oteller, apartman daireleri, sinema salonları ile akla gelebilecek hemen her tür hizmet sunulmaktadır. Mağazaların altında 16.000'den fazla arabanın park edilebileceği bir yeraltı otoparkı yer almaktadır (Şekil 3.1.22) (Jong ve Schuilenburg, 2008).



Şekil 3.1.21 Dubai Mall hava fotoğrafı [35].



Şekil 3.1.22 Dubai Mall meydanı[36].

Dubai Mall gibi alışveriş merkezlerinin sayısındaki artışın alışveriş sektöründeki dinamiklerle bağlantılı olduğu fikri yaygındır. Hemen her sektörde olduğu gibi burada da hacmin büyümesi kârın maksimize edilmesi anlamına gelir. Bununla birlikte, yaşamı tüm yönleriyle kuşatan bu alışveriş merkezlerinin kentsel mekândaki olağanüstü gelişmelerden kaynaklandığını görmekteyiz.. Dubai Mail, kentsel konteyner kavramıyla ifade edilen, dünya üzerinde beliren yeni oluşumun bir yansımasıdır.

20. yüzyılın ilk yarısında Malcolm Purcell McLean konteyner tabir edilen taşıma aracını icat ettiler. 25 yıl sonra da Clifford J. Rogers tarafından ilk konteyner gemisi yapıldı. Malların bu yolla taşınmasıyla birlikte yükleme ve boşaltmada başvurulan geleneksel parça mal taşımacılığı terk edildi. Standart metal konteynerler sayesinde daha fazla malın taşınması mümkün hale gelirken, aynı zamanda yüklerin gemilerden boşaltılması da kolaylaşmıştır. Konteynerler, gemi ticaretinde olduğu gibi, mevcut alanın standartlaştırılması ve en verimli şekilde kullanılmasını sağlarken, ekonominin "küçük mekân, az maliyet" düsturunu uygulamaktadır. Ancak, konteynerin asıl önemi, farklı türde malları içine alan metal konteyner misali, kentsel hizmetleri tek bir mekânsal teşekkülde toplama stratejisine karşılık gelmesinden ileri gelir. WEM ve Dubai Mail gibi yaşamı tüm yönleriyle kuşatan kompleksleri tarif edebilmek amacıyla "Kentsel Konteyner" kavramı kullanılmaktadır (Jong ve Schuilenburg, 2008).

Tarihten bugüne kentsel konteyner izlerine bakarsak, toplumu etkileyen sosyolojik, ekonomik, teknolojik, yasal ve kentsel gelişmelerinin sonucunda ortaya çıktığını görmekteyiz. Bir yapı içerisinde, minimum alanda maksimum verimlilikle kentte ayrıştırılmış halde bulunan birçok işlevi barındırarak, kentsel yaşama yeni bir alternatif dünya sunan kentsel konteynerler, bugünün metropollerinin tartışılmaz gerçekleridir.

1980 sonrası kapitalistleşen dünya düzeninde ortaya çıkan alışveriş merkezleri sadece tüketim ögesi olma niteliğinin dışına çıkarak, kent için yeni yaşam alanlarını betimlemeye başlamışlardır. Artık günümüzde içerisinde konut blokları, ofis blokları, alışveriş merkezi, spor merkezi, sağlık merkezi, eğlence ve rekreasyon alanlarını barındıran dev alışveriş merkezi komplekslerini, alışveriş merkezi olarak adlandırmak, kurguladıkları dünyayı tanımlamak için net bir sınıflandırma değildir. Kentsel yeni bir yaşam biçimi sunan bu yapıları sınıflandırmak için kentsel konteyner tanımlaması yapılmaktadır. Kent merkezlerinde veya çeperlerinde tek bir yapı bütünü içerisinde şekillenen ve karma fonksiyonlu yapı tipi olan kentsel konteyner, kavramsal olarak, kontrollü bir alanda kullanıcılarına birçok işlevi yan yana sunan, kent içerisinde kent gibi çalışan, güvenli ve steril bir yaşam biçimini

tanımlamaktadır. Bundan yola çıkarak, kentsel konteynerlerin kentin çeşitli bölgelerinde ve yapısal olarak farklı formlarda bulunan tipolojileri bulunmakta olduğunu görmekteyiz. Dünyadaki örneklerini incelediğimiz bu bölümde kentsel konteynerlerin üç ayrı tipolojisinden bahsedilmektedir. Bunlar; şirket kent (company town), kapalı yerleşim birimi (compound) ve E-Kent (E-City) dir.

### **3.2 Dünya’da Kentsel Konteyner Tipolojileri**

Küresel gelişmelerden ve günümüz toplumunu ifade etmek üzere başvurulan modern kent kavramından hareketle kentsel konteyneri sadece tarihsel bir fenomen ya da bir tür kentsel olgu olarak ele almak yeterli değildir. Yaşama, çalışma ve rekreasyon alanı gibi farklı türde işlevlerin sınırlı bir alanda bir araya getirildiği mühürlenmiş iç mekân fikrini çeşitli biçimlerde tahayyül etmek – Ortaçağ kenti bu tahayyüllerden sadece biridir – pekala mümkün; ancak konteynerlerin her şeyi kuşatan çok amaçlı iç mekânları, günümüz toplumuyla doğrudan ilişkili bir mimarlık türü olarak değerlendirilmektedir. Kentsel Konteynerin kültürümüzün hâkim kentsel tipolojisi olduğu varsayımı, bu kültürün doğası hakkında bir şeyler söylemekle birlikte, yaşam ile mimarlık arasında yeni bir ilişki biçiminin belirlediğini ortaya koymaktadır. Yaşamımızın güvenliğimize tehdit eden kişileri reddetmeyi amaçlayan inşa edilmiş çevre tarafından şekillendirildiği bir zamanda, mimarlık ve yaşam arasında doğrudan bir bağlılık söz konusudur. Mimarlığın kuşatma ve dışarıda tutma fikrinden yola çıkarak, üç farklı kentsel konteyner tipolojisinden söz edebiliriz: şirket kent (company town), kapalı yerleşim birimi (compound) ve E-Kent (E-City). Bu tipolojiler modern ya da ütöpik projeler olarak kolayca kenara atılabilir. Ancak, buradaki asıl mesele, konteynerin günümüz toplumunda ne şekilde işlerlik kazandığıdır ( Jong ve Schuilenburg, 2006).

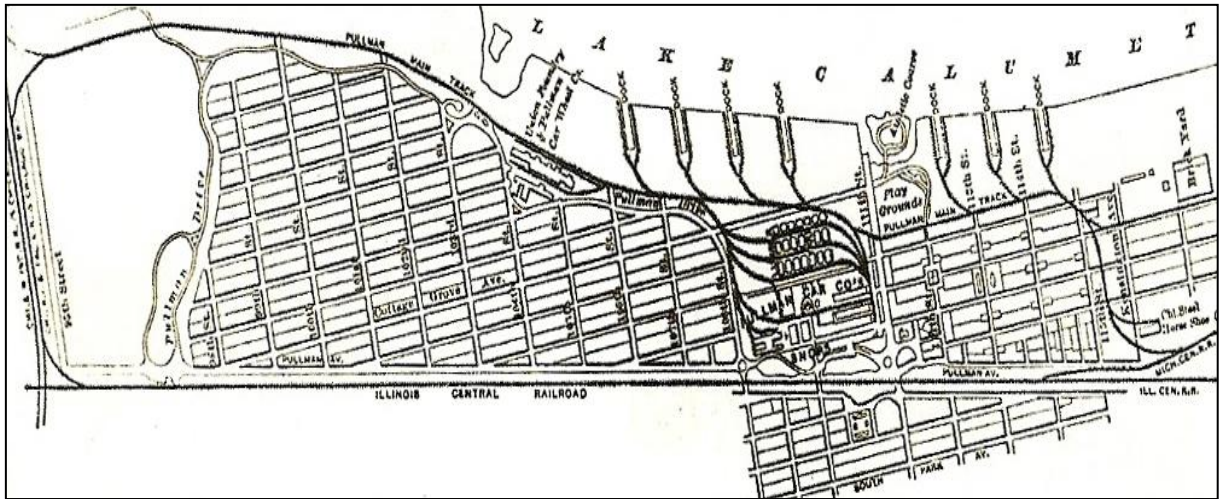
#### **3.2.1 Şirket Kent**

Sanayi devriminden sonraki dönemde maden, çelik, araba ve kereste üretimiyle uğraşan büyük sanayi işletmeleri, 19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren fabrikaların etrafında geniş açıklıklar yaratmışlardır. İşçilerin hammaddelerin temin edildiği bölgelerde kısmen tecrit edilmiş mekânlarda uygun koşullar altında yaşamasını isteyen şirketler, fabrika civarındaki bu boş arazilere yerleşim alanları inşa ettiler. Bu sayede fabrika çevresinde su kanalı ve kanalizasyon gibi hizmetlerden yoksun gecekonduların oluşmasını önlemiş oldular. Zira bu tür gecekondular şirketlerin adını lekelemekte ve onlara hiç istemedikleri bir ün kazandırmaktaydı. Ayrıca bu mahallelerdeki sıhhi olmayan yaşam koşulları işçilerin sağlığının bozulmasına, dolayısıyla verimliliğin düşmesine sebep olmaktadır. İşçilerin



kendileri ve aileleri için olabildiğince yüksek ücret ve sağlıklı çalışma ve yaşama koşulları aramaya başlamasıyla birlikte bu tür büyük ölçekli yerleşim alanlarındaki hizmet sayısı da giderek arttı. Hastaneler, alışveriş mekânları, benzin istasyonları ve eğlence yerlerinden oluşan ve adına şirket kent (company town) denilen alanlar türedi; yerleşimcilerin de başka yerlere gitmesine gerek kalmamış oldu. Dayalı döşeli konutlar, parklar, okullar, kütüphaneler, toplantı ve eğlence salonları gibi genel hizmetler ile ailelere yönelik sosyal programlar işçilerin daha sağlıklı bir yaşam sürmesine, dolayısıyla verimliliğin artmasına yol açtı. Şirket kentler, bu somut hedeflerin dışında, işçilerin bir şirket için uzun süreli çalışmaktan keyif almalarını sağladı ( Jong ve Schuilenburg, 2008).

Şirket kentin mimarisi, yerleşimin en önemli yapısı olan fabrikanın mimarisinden çok da farklı değildir. Ailelerin ikamet ettiği konutların, cemaatin ibadet ettiği kiliselerin ve çocukların eğitim gördüğü okulların tasarımı pek çok açıdan fabrikayı andırmaktadır. Sonuç olarak, işçilerin yaşamının özel kurullarla belirlendiği, birçok işlevin birleşmesinden oluşan özelleştirilmiş bir alan ortaya çıkmıştır. Bu eşi benzeri görülmemiş düzen sayesinde aynı anda hem toprak sahibi, hem çöp toplayıcı, hem polis, hem de yargıç olan işveren, şirket kent sakinlerinin tüm davranışlarını denetleme imkânını elde etmiştir( Jong ve Schuilenburg, 2006).

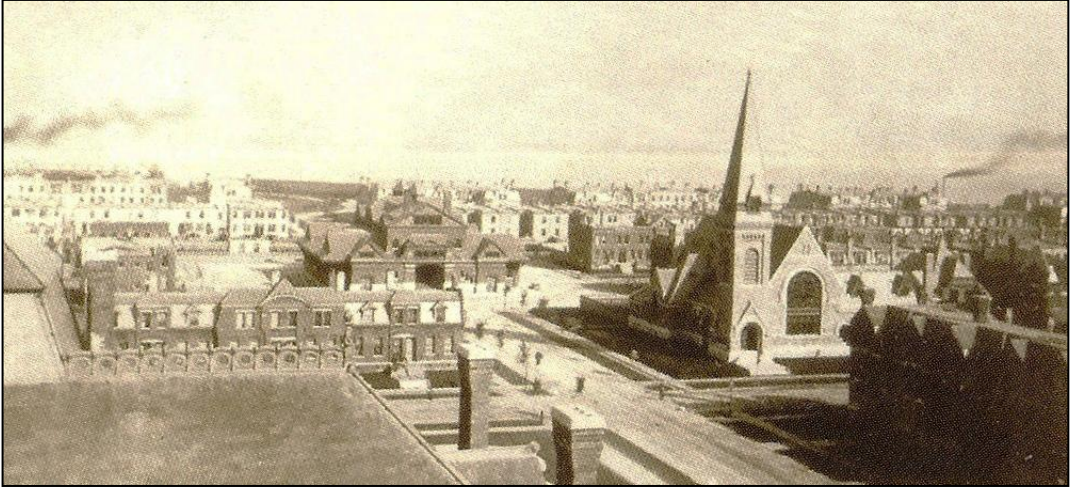


Şekil 3.2.1.1 Pullman şirket kent vaziyet planı ( Jong ve Schuilenburg, 2008).

1880 yılında California'nın güneyine kurulan Pullman Palace Car Company, şirket kent türüne iyi bir örnektir (Şekil 3.2.1.1, Şekil3.2.1.2, Şekil 3.2.1.3). George Mortimer Pullman (1831-1897) yönetimindeki şirket kütüphane, kumar masaları ve özel müşteri servisi gibi hizmetlerle donatılmış lüks yataklı vagonlar (kuşetler) üretmekteydi. Pullman 16 km<sup>2</sup>'lik bir alan üzerine kurduğu 6000 işçi kapasiteli Pullman Kenti ile uluslararası üne kavuştu.



Konutlar, pazar yerleri, kiliseler ile kütüphaneden oluşan bu şirket kenti denetim altında tutmak amacıyla toplam 12000 yerleşimci Pullman şirketinin kural ve normlarına tabi tutulmuştu. İçki içme yasağından çamaşırların kurutulacağı yere kadar her şey en ince ayrıntısına kadar düşünülüp hükme bağlanmıştı. Bir işçi Pullman Kenti'nin karmaşık içyapısında geçen yaşamı şu şekilde özetlemiştir: “Pullman konutlarında doğduk, Pullman dükkânlarında karnımızı doyurduk, Pullman okullarında okuduk, Pullman Kilisesi'nde din eğitimi aldık, öldükten sonra da Pullman Cehennemi'ne gideceğiz.



Şekil 2.2.1.2 Pullman şirket kent görünüşü ( Jong ve Schuilenburg, 2008).



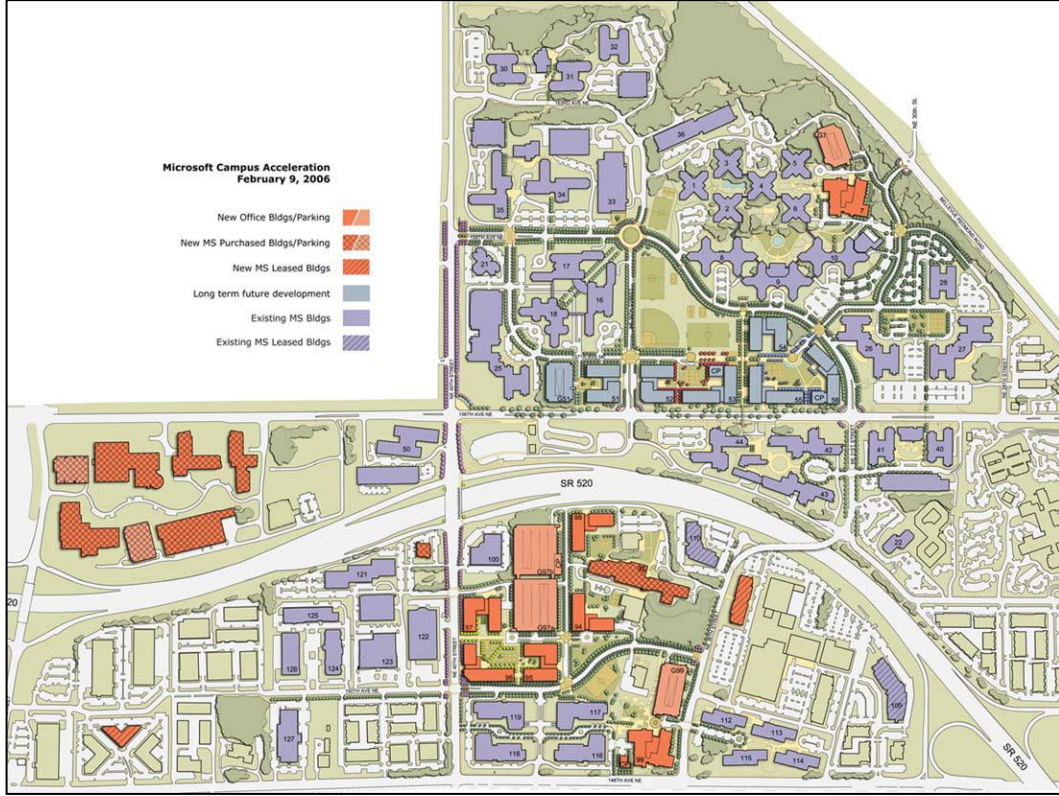
Şekil 2.2.1.3 Pullman şirket kent görünüşü ( Jong ve Schuilenburg, 2008).

19. yüzyılın şirket kentinden yazılım üreticisi Microsoft ya da elektronik donanım şirketi Samsung gibi şimdiki zaman şirketlerinin kampuslarına geçiş yapmak için sadece küçük bir adım atmak yeterli olacaktır. Üniversite hayatından çalışma hayatına geçiş süreci Amerika'nın Redmond kentindeki Microsoft kampusunda en aza indirilmiştir (Şekil 3.2.1.4, Şekil 3.2.1.5). Çevredeki yeşillikler, spor tesisleri ve lokantalar üniversite kampus modelinin andırmaktadır. Microsoft binaları en fazla dört kattan oluşmakta olup, haç biçiminde inşa edilmiştir. Tıpkı öğrenci kampusunda olduğu gibi, ofis penceresinden baktığınızda çam ağaçlarıyla çevrilmiş çimenlikleri görürsünüz. Ofislerin iç tasarımında okumak ve Microsoft'ta çalışmak arasındaki fark daha da azaltılmış durumdadır. Burada okul ve işyeri bir araya getirilmiştir. Ofisler öğrenci odalarını anımsatmakta ve neredeyse herkes serbest kıyafetlerle çalışmaktadır. (Jong ve Schuilenburg, 2006)

Kampusta çalışanların çoğu Redmond'da yaşıyorlar, bir kısmı özellikle göl kenarında bir evde kalmak isteyenler, Kirkland adlı bölgeyi tercih ediyorlar. Kentte yaşamayı tercih eden çalışanların sabahları işe gelmeleri 45dk sürmektedir. Kampus, zamanın hızla aktığı dünyada Microsoft çalışanları için oldukça kolay ve zamandan tasarruflu bir yaşam sunmaktadır. Microsoft'un bu yaklaşımı 1880'lerde George Mortimer Pullman'ın düşünce biçiminden çok da farklı değildir. Microsoft, çalışanlarından maksimum verim alabilmek adına onların rahatları ve konforu için her şeyin düşünüldüğü bir şirket kent kurmuş. Şirket kentte aileleriyle birlikte güven içerisinde yaşayan sakinleri için, burada yaşamı bir ayrıcalığa dönüştürecek çağımızın her türlü konforu düşünülmüştür.

Microsoft kampusunda 5,5 yıldır çalışmakta olan bir Türk çalışanın kampus hakkındaki düşünceleri şöyledir: "Kampusta herkes çok farklı. Yerel kıyafetiyle bir Hintliyi, ya da Çinli'yi görmek sıradan. Kafeteryada Meksika'dan Uzakdoğu'ya, Ortadoğu'dan Hindistan'a değişik ülkelerin yemekleri bulunabiliyor. Bisikletle gelenler için duş, öğle saatlerinde spor yapabilecekleri alanlardan kitap ya da örgü kulübüne, sine vizyona salon tahsis etmeye dek değişik ihtiyaç ve hobileri destekleyen olanaklar mevcut. Kampus ve kurallar, çalışanların en verimli olmalarını sağlamak, potansiyellerini en iyi ortaya çıkarmak üzerine düzenlenmiş. Çok farklı profillerden çalışanları birleştirici, kuşatıcı bir ortam var. Bu yüzden insanlar buraya çabuk alışıyor ve benimsiyor. Microsoft huzurlu, rahat, destekleyici bir çalışma ortamını sağlıyor."





Şekil 3.2.1.4 Microsoft kampüs vaziyet planı [37].



Şekil 3.2.1.5 Microsoft kampüs hava fotoğrafı [38].

### 3.2.2 Özerk Yerleşim Birimi

Kentsel Konteyner, farklı koşullarla şekillenmiştir. Kentsel konteynerin dışında yaşam durur; dünya konteynerin içinde döner. Yukarıda belirtilen şirket kent olgusu Suudi Arabistan ve Ürdün gibi ülkelerde yakın zamanda yaşanan gelişmeleri anlamamıza yardımcı olmaktadır. Söz konusu yerlerde kentsel konteynerin kimi özellikleri özerk yerleşim birimi (compound) biçiminde şekillenmiştir. Özerk yerleşim birimi, yerel pazarlarda faaliyet gösteren uluslararası şirketlerin yabancı işçilere sağladığı yerleşim alanıdır. Özerk yerleşim birimi içinde geçerli olan kurallar dışarıdakilerden farklıdır. Toplumsal ilişkiler tersine çevrilmiştir (Jong ve Schuilenburg, 2006).

Ülkede geçerli olan katı İslami kurallar kamusal yaşam üzerinde oldukça geniş bir etki alanına sahiptir. Suudi toplumunda sinema, tiyatro, diskotek ve alkollü içecek satan barlar tümüyle yasaktır. Kadınlar araba kullanamaz, sokaktayken yüzleri açık karşıdan karşıya bile geçemezler. Batılı yerleşimcilerin bulunduğu kapalı yerleşim birimlerinde ise davranış biçimleri tamamen farklıdır. Alkollü içkinin serbest olduğu birçok eğlence mekânı vardır. Kadınlar araba kullanabildikleri gibi kıyafet konusunda da hiçbir sınırlamaya tabi tutulmazlar. Suudi Arabistan'ın doğusundaki Tahran'da yabancılar ile göçmen işçilerin kaldığı büyük bir özerk yerleşim birimi vardır. Etrafı duvarla çevrili kent, dünyanın en büyük petrol şirketi Aramco'nun merkez üssüdür. Tahran ABD, Kanada ve İngiltere'den gelen 11.300 civarında yerleşimciye ev sahipliği yapar. Polis, hastane personeli ve itfaiye görevlilerinin hepsi, petrol şirketinin idaresi altındadır. Her birimin kendine özgü kural ve yönetmelikleri vardır. Merkezi hükümet Tahran'daki bu özerk yerleşim biriminde ancak acil durumlarda devreye girer ( Jong ve Schuilenburg, 2006).

Özerk yerleşim biriminin etrafını saran duvar ile korunaklı giriş kısmı, farklı türden kural ve yönetmeliklerin geçerli olduğu bir yere geçildiğinin bir somut ifadesidir. Özerk yerleşim biriminin sınırları içindeyken kişi ülke yasalarına değil, kendine özgü koşulları olan özel birtakım sözleşmelere tabidir. Kurallar rejimi, özerk yerleşim birimi içindeki yaşam biçimi ve topluluk kültürüyle yakından ilişkilidir. Kurallar rejimi nedir? Kurallar rejimi yeni bir olgu değildir ve toplumda kökleşmiş ordu, diplomatik ve sağlık kurumları tarafından uygulanması derin bir tarihe sahiptir. Bu yapılar içerisinde belli birtakım anlaşmalarla hükme bağlanan davranışların sergilenmesi zorunludur. Sözleşme, belirli bir davranış kalıbını dayatan yönetmelik olarak nitelendirilebilir. Zira bu tür sözleşmeler değer yargılarından bağımsız olmadığı gibi tarafsız da değildir. Tıpkı teknolojinin olduğu gibi, sözleşmeler de toplumsal denetim ile yakından ilişkilidir. Sözleşme, yerleşimcilerden kentsel konteyner sınırları içinde

geçerli olan kurallara boyun eğmelerini ve herkesin aynı şekilde davranmasını talep ederek kendi normallik anlayışını üretir ( Jong ve Schuilenburg, 2006).



Şekil 3.2.2.1 Tahran Aramco yerleşkesi [39].

Günümüzde bu tür özerk yerleşkeleri belirleyen sözleşmelerin sayısı her geçen gün artmaktadır. Sakinlerin davranışlarının cevap vermesi gereken ölçütleri belirten sözleşmeler, kentlerin kamusal alanlarında da uygulanmaktadır. Hollanda'daki Rotterdam şehrindeki kamusal alanda uygulanan "Rotterdam Sözleşmesi" bunun en iyi örneğidir. Bu, kent sakinlerinin yerine getirmekle bağlı olduğu çeşitli kurallar düzenidir. Kanun, sakinlerden sokakta, okulda, işyerinde ve evde Hollandaca konuşulmasını talep etmektedir. Kentsel konteynerler toplum yaşamına daha da yer edindikçe sözleşmelere de her yerde rastlanabilir. Suudi Arabistan'daki özerk yerleşim birimi tipolojisi bu açıdan aydınlatıcıdır. Ülkedeki yasalar söz konusu mekânda geçerliliklerini yitirir. Ayrıntılı yönergeler kendine özgü bir normallik ya da ayrıcalık hali yaratır. Sözleşme bir tür yerel hukuk oluşturur. Bu mimari, yaşamla olan ilişkisini tersine çevirerek kendini dış dünyaya kapatır. Sözleşmedeki kuralları kabul etmeyi reddedenler özerk yerleşim biriminden ihraç edilir ( Jong ve Schuilenburg, 2006).

### 3.2.3 E-Kent ( Kapalı site-kent )

Kent merkezlerinde bir yapı altında oluşan kentsel konteynerler, kent çeperlerinde biçim değiştirerek ve daha da büyüyerek e-kent yani kapalı site-kentleri oluştururlar. Günümüzün metropollerinin önemli bir yapı tipi olan kapalı site-kentler, kent merkezlerinden uzaklaşmak daha konforlu ve daha geniş mekânlarda yaşamak isteyenler tarafından talep edilmektedirler. Şehirciliğin bölgeleme anlayışının eski hakimiyetini yitirdiği günümüzde, kent çeperlerinde yaşamak eskisine göre popüler bir yaşam biçimi olmasa da kentlerde işlerliğini korumakta olduğunu görmekteyiz.

Dünya kentlerinin genelinde artık banliyölere yerleşmeyi tercih eden ailelerin bu bölgelerin oluşum dönemindeki ailelere oranla sosyo-demografik ve ekonomik yapısındaki değişim ise oldukça dikkat çekicidir. Geçmişe oranla çok daha küçük konutlarda yaşayan aileler, daha yaşlı bireylerden oluşuyor, eğitim düzeyleri eskiye oranla çok daha düşük, kazançları daha az ve konut satın almayı değil, kiralamayı amaçlıyorlar. Kent çevresinden kentin merkezine taşınan insanlar ise tamamen zıt özellikler taşıyor. Genellikle yüksek bir eğitim düzeyine sahip veya halen eğitim sürecinde bulunan yeni kentlilerin uzun bir süre kentte kalma veya kent merkezi ile çevresine tamamen yerleşme ihtimali yüksek olarak değerlendiriliyor [18].

Farklı kültürler beraberinde yeni mekânsallıklar getirir” önermesini tersinden de okuyabiliriz: Farklı mekânsallıklar beraberinde yeni kültürler doğurur. Kentsel konteynerlerin çoğu, ağ toplumundaki enformasyon akışlarının birleştiği yerlerde belirmektedir. Bu durum özellikle altyapı ağlarının kesiştiği bağlantı noktaları için geçerlidir. En belirgin örnekleri ise, metro ve tren istasyonları gibi büyük altyapı bağlantı noktalarında mega yapıların inşa edildiği Hong Kong, Şanghai ve Pekin gibi Asya kentlerinde görülür ( Jong ve Schuilenburg, 2006).

90’lı yılların başında Hong Kong yerel hükümeti, Konut İdaresi’nin 15 yıl içinde 600.000 konut yapmasını öngören bir stratejisini yürürlüğe koydu. Kent planlamacıları, hızlı nüfus artışını sınırlı kent arazilerinin taşıyabileceği oranda tutmak amacıyla hem esnek hem de verimli bir konut yapım modeli geliştirdi. Bunun sonucunda “ahenk blokları” denilen bir apartman bloğu tipolojisi ortaya çıktı ( Jong ve Schuilenburg, 2006).





Şekil 3.2.3.1 Kingswood Villa, Hong Kong [40].

İlk yapılan apartman blokları haç planlı olup, her katta 16-18 daire bulunmaktaydı. 38 katlı bloklarda daireler, yönlendirme amacı güdülmeksizin bir trafik akış merkez noktası etrafında konumlandırılmıştı. Mekân kaybını gidermek amacıyla – ilk bloklarda ortalama konut yüzölçümü 11 m<sup>2</sup> civarındaydı – bir platform üzerine birkaç kule yerleştirilmiştir. Refah seviyesinin yükselmesi ve konforlu büyük dairelere olan talebin artması üzerine proje geliştiricileri ahenk bloklarını Hong Kong'un varlıklı sakinlerinin ihtiyaçlarına uygun olarak yeniden tasarladı. Böylelikle *Tin Shui Wai*, Hong Kong kentsel gelişim projesi kapsamında 58 apartman blokları ve 15.880 daireli Kingswood Villa projesi hayata geçirildi (Şekil 2.2.3.1, Şekil 2.2.3.2, Şekil 2.2.3.3). Projede apartman sakinlerine, içinde bir gölün bulunduğu 12 hektarlık bir yeşil alan vaat edilirken, birinci sınıf otel hizmeti sunuldu ( Jong ve Schuilenburg, 2006).



Şekil 3.2.3.2 Kingswood Villa, Hong Kong vaziyet planı [41].

Kingswood Villaları'nın ardından, ahenk bloklarını lüks konut yapımı projelerinde model olarak kullanan Çinli proje geliştiricilerinin sayısı her geçen gün artmıştır. Geliştiriciler, cepheyi boydan boya kaplayan reklam panolarında Hawaii sahilleri, klasik parklar ve Yunan mimarisi manzaralarıyla göz boyayarak yeni müşteriler kazanmaya çalışmıştır. Broşürlerde şu tarz ibarelere rastlanılmaktaydı: “Daireni al ve tasasız, ayrıcalıklı bir dünyanın üyesi ol”. Bir yandan yüksek bloklardaki mekân kayıpları ortak hizmet birimleriyle giderilirken, diğer yandan hizmetler sürekli geliştirilerek, bulunduğu yerden ve yakın çevresinden bağımsız bir “kent içinde kent” meydana getirildi. Lüks ahenk bloklarının sakinleri, dairelerin yüzölçümü



fazla olmamasına rağmen, yüksek blokların altındaki platformda sunulan hizmetlerden ötürü bu ideal kentten dışarı çıkmaya gereksinim duymazlardı. Dışarıda kent trafiği, bunaltıcı sıcak, suç ve gürültü kirliliği hâkimken; içeride akla gelebilecek her türlü imkân apartman sakinlerinin hizmetine sunuldu: bebek bakıcıları, hizmetçiler, çamaşır yıkama servisi, gazete ve dergi dağıtım servisi, kulüp evleri, otoparklar, araba tamiri, servis otobüsüyle ulaşım vs.



Şekil 3.2.3.3 Kingswood Villa, Hong Kong [41].

Bu artı değerli devasa yapının geniş iç mekânı ile dış dünya arasına perde çekmek amacıyla her apartman sakinine özel kodlu giriş kartı verilir. İnsanların apartmanları, sokakları ve çevrelerini sadece bir (kişisel) elektronik kart yardımıyla terk edebileceği kent kehaneti gerçeğe dönüşmüştür. İstenmeyen kişiler, özel güvenlik görevlilerine gerek kalmadan sanal konteynerden kapı dışarı edilir. Hong Kong ahenk blokları sakinleri, elektronik bir ağa bağlanan akıllı kartlar sayesinde konteyner içinde farklı mekânlara giriş yapabilir. İsteğe bağlı olarak uzatılan üyelik durumlarına göre hangi kısımlara girebilecekleri tespit edilir. Elektronik ağ, hizmetler arasında azami ölçüde uyum sağlamak adına apartman sakinlerini nasıl hareket edecekleri konusunda yönlendirir. Böylelikle konteynerin fiziksel yapısı giderek arka planda kalırken, yerini akıllı kartlar ve bilgisayar ağı yoluyla gerçeklik kazanan sanal bir mekâna terk eder.” ( Jong ve Schuilenburg, 2006;s:54)

## 4. TÜRKİYE’DE KENTSEL KONTEYNERLERİN TARİHSEL SÜRECİ VE TİPOLOJİLERİ

### 4.1 Türkiye’de Konut Olgusu İçerisinde Kentsel Konteynerler’ in Gelişimi

Dünyada kentsel konteyner kavramının Ortaçağ’dan itibaren dönemsel olarak çeşitlenerek işlevliğini bugüne kadar korumuş bir kavram olduğu bilinmektedir. Kente ait işlevleri bir arada kullanıcısına sunarak, kapsama, bir arada tutma, kuşatma özellikleriyle farklı bir yaşam biçimini tanımlayan kentsel konteyner kavramı, dönemsel olarak ülkemizde de çeşitlenerek bugüne gelmiştir. Kentsel konteyner özellikle başta İstanbul olmak üzere, Ankara, İzmir gibi gelişmiş kentlerimizde sayıları hızla artan bir yaşam biçimini tanımlarken, geldiği son noktada yeni yapı tipine de işaret etmektedir. Önceki bölümlerde tanımı yapılmış kentsel konteynerleri ana prensibi olan yaşama, çalışma ve rekreasyon bağlamında, Cumhuriyetin kurulmasından bugüne kadar geçen süreç içerisinde incelenecektir.

Evrensel ölçekte bu dönemde, 1920'lerin ilk yarısı, savaş sonrası ekonomik tedbirleriyle, 1930'ların ilk yarısı, dünyanın geçirdiği en büyük sarsıntı olan 1929 krizinin yaralarının sarılmasıyla, 1940'ların ilk yarısı da, savaşla geçmiştir. Dolayısıyla, çözümlerden ve istikrardan çok belirsizliklerin öne çıktığı bu dönem, merkez ülkeler arası çelişkilerin çözülmeye çalışıldığı bir zaman aralığı olmuştur. Esas olarak merkez ülkelerdeki dinamiklerden beslenen çevre ülkeler de bir bekleme dönemine girmiştir. Bu uluslararası ortamın Anadolu coğrafyası üzerindeki en önemli etkisi, ekonomik bir içe kapanma olmuştur. Bu ekonomik içe kapanmayla örtüşen içsel gelişme de, ulus devletinin kuruluşu, yani cumhuriyetin ilanıdır. Burada ayırt edici olan, uluslararası ekonomik kanalların işlek olmadığı bir durumla, yapısı gereği içsel bütünleşmeyi öne çıkaran ulus devletinin kurulma döneminin tarihsel olarak çakışmasıdır [44].

Bu durumun mekânsal gelişmeler açısından yarattığı en önemli sonuç, ekonomik ve politik etkinlik merkezinin Batı Anadolu'dan Orta Anadolu'ya kaymış olmasıdır. Yeni Cumhuriyet'in makro ölçekteki mekânsal coğrafyayı etkileyen kararlarından birincisi başkentin Ankara'ya taşınması, ikincisi de ticari tarımda elde edilen birikimlerin devlet inisiyatifiyle sanayi yatırımlarına dönüştürülmesidir. Cumhuriyetle birlikte çizilen yeni ülke sınırları, doğu ve batıdaki bölge ekonomilerinin iç bütünlüklerini bozmuştu. Yeni yönetim, politik ve ekonomik etkinlik merkezini Orta Anadolu'ya taşımakla, damarları kesilmiş olan bu bölge ekonomilerini bütünleşik bir ulusal pazar çerçevesinde birleştirmeyi mümkün kılacak coğrafi bir tercih yapmış oluyordu. Bu olgu en somut mekânsal ifadelerinden birini, farklı bölge ekonomilerine

ait oldukları için birbirlerine değmeyen demiryolu şebekelerinin açık uçlarını Orta Anadolu'da birbirlerine bağlayarak tek bir şebekeye dönüştüren demiryolu yapım stratejilerinde bulunmaktadır [44].

1923 yılında Cumhuriyetin ilanı ile birlikte imparatorluk döneminden ulusal devlet ideolojisinin kurulduğu yeni bir döneme geçilmiştir. Savaştan çıkmış olan ülke, yeniden inşa edilmeyi bekleyen şehirleriyle düzeltilmesi gereken bir ekonomi ve yeni bir ulusun kurulması gibi sorunlarla karşı karşıya kalmıştır. Cumhuriyetle birlikte kurulan devletin şehirlerin yeniden imarı, yıkılan konutların yerine yenilerinin yapılması ve terk edilen topraklardaki Türklerin Anadolu'ya getirilmesiyle ortaya çıkan konut açığına çözüm getirmesi gerekmektedir. Devletin ekonomik olanaklarının henüz konut yapımı için yeterli olmaması özel teşebbüsün yapım işleri için özendirilmesi çözüm olarak düşünülmüş, bunun için gerekli yasal düzenlemeler yapılmış ancak beklenen sonuç alınamamıştır (Yılmaz, 2005).

1923-1928 Yılları arasında imâr plânlama çalışmalarına başlanmadığından Ebniye Kanunu yürürlükte kalmıştır. 1928 yılından sonra yurdumuzda ilk kez geniş kapsamlı şehir plânlama çalışmalarına başlanmıştır. Osmanlı Dönemi'nden başlayarak imar işlerine bakılacak olursa ilk dönemi 1882 yılından 1928 yılına kadar yürürlükte kalan Ebniye Yasası Dönemi'nin oluşturduğu anlaşılmaktadır. 1920 yılından başlayarak 1960 yılına kadar plânsız bir dönem yaşanmış ve bu süreç içinde 1930-50 yılları arasında yurdumuzda yabancı kent tasarımcıları etkinlik göstermiştir (Özakbaş, 2007).

İmar düzenlemeleriyle birlikte konut üretimini teşvik için de bazı örgütlenmelere gidilmiştir. 1926 yılında yeni inşaata kredi sağlayacak olan Emlak ve Eytam Bankası kurulmuş, hazine olanaklarını kullanmak üzere çıkarılan bir yasayla maliye bakanlığına yetki verilmiş ve 1929 yılında Ankara'daki memurlara konut ödeneği verilmesi zorunlu kılınmıştır (Yılmaz, 2005).

Yeni uluslar arası ve ulusal durum, modernleşmenin sadece coğrafyasını değil taşıyıcı aktörlerini de değiştiriyordu. Önceki dönemde yeni konut ve yerleşme biçimlerinin ortaya çıkmasına öncülük edenler, liman kentleri İstanbul ve İzmir'deki ticaret burjuvazisi azınlıklar ve üst kademe bürokratlar, öncülük bu dönemde orta ve büyük ölçekli Anadolu kentlerindeki bürokrat ve memur kesime, meslek sahipleri ve sanayi kuruluşlarında çalışan kesimlere geçiyordu. Dolayısıyla önceki döneme damgasını vuran, modernleşenle geleneksel kalan arasındaki ikili yapı, egemenliğini sürdürmektedir. Ancak eksen kaymıştır. Bir başka deyişle, modern yerleşme ve konut biçimleri İstanbul ve İzmir'den, geniş Anadolu coğrafyası içindeki kentlerin merkezlerine sıçramıştır. Ancak bu tıpkı önceki dönemlerde olduğu gibi, tüm yerleşme dokusuna nüfuz etmekten ve yayılmaktan öte, geleneksel formların içerisindeki

noktasal adacıklar biçimindedir. Modern adacıkların en yaygın ve tipik mekânsal ifadelerini, kent merkezlerindeki Cumhuriyet caddelerinde, bu caddelerin üzerinde odaklanan Cumhuriyet meydanlarında, hükümet konağı vb. modern kamu yapılarında ve genellikle aynı eksenin uzantısı olan garlarla yeni yerleşim alanlarının imar planlarında bulur. Ankara'nın Hermann Jansen tarafından yapılan planı, bu modernist vizyonun en görkemli ifadesidir [44].

Cumhuriyet kurulması ile devlet eliyle sürdürülen sanayileşme büyük önem kazanmaya başlamıştır. Yeni sanayi yatırımları , başkent olan Ankara ve çevresindeki kentlerde kurulmaktaydı. Devletin aldığı ekonomik politik kararlar sonucu sanayileşen Anadolu kentlerinde, yeni konut ve yerleşme biçimlerini belirleyen kesimler; bürokratlar, memurlar ve sanayi kuruluşlarında çalışan işçiler olmuştur (Sey, 1999).

Ankara'nın başkent olması ve yeni kurulan devleti temsil eden kentin imarı öncelikli bir sorundu. Devletin yeni kurumlarında çalışan memurlar ve bürokratlar için konut üretilmesi gerekliydi. 1924 yılında Ankara'da Heussler tarafından, biri eski Ankara, öteki de Yenişehir ile ilgili iki yöresel imar planı hazırlandı. Sağlık bakanlığının arkasında 198 konutluk bir memur mahallesi yaptırıldı. Ancak inşaat maliyetinin tahminleri çok aşması sonucunda aslında dar gelirli memurlar için düşünülen bu yeni mahalle kısa zamanda zenginlerin oturabileceği pahalı köşkler ve apartmanlarla donandı (Sey, 1998).

O yıllarda Ankara gibi hızla büyüyen kentlerde ortaya çıkan konut açığına özel sektörün henüz güçlenmediği ülkemizde, devlet tarafından memurlar, işçiler ve kamu çalışanları için konut yerleşmeleri inşa edilmeye başlandı.

Yeni devletin önderliğinde yürütülen modernleşme programının konut yerleşmelerindeki karşılığı toplu konutlar olmuştur (Bilgin, 1998).

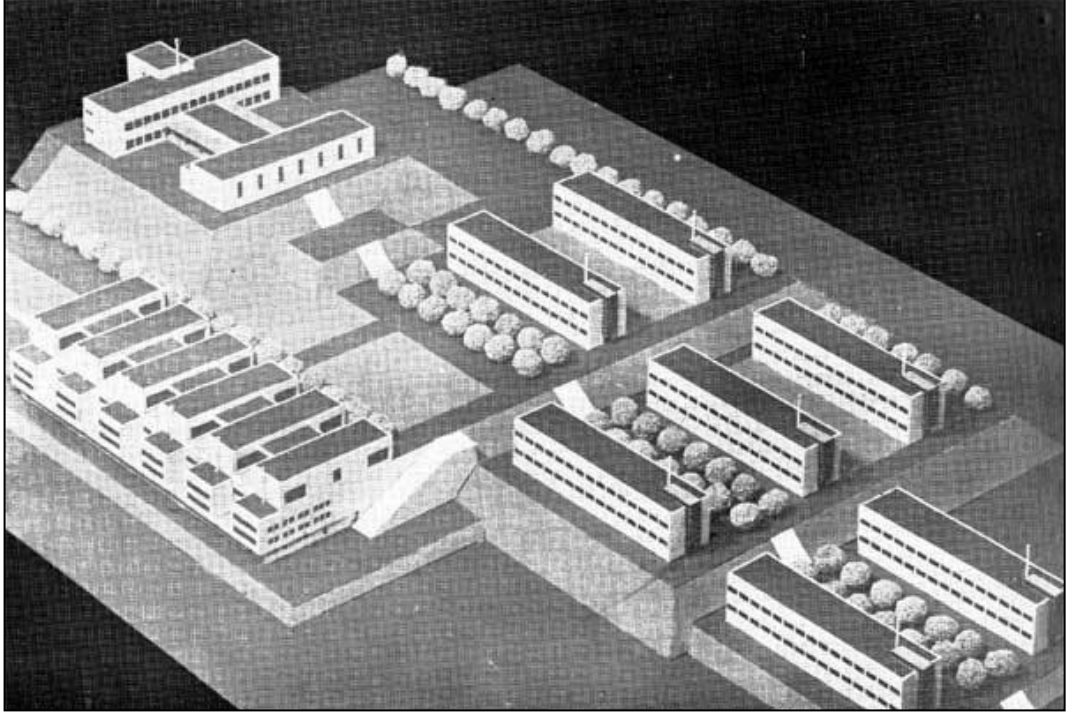
Cumhuriyet'le birlikte bir yandan önceki dönemde ortaya çıkan apartman tipi konut Orta Anadolu'nun modernleşmeyi temsil eden bölgelerinde yaygınlaşırken, diğer yandan yeni sunum biçimleri gündeme geliyordu. Ürünü Batılı anlamda toplu konut olan birinci sunum biçimi, İngiltere'de ve kıta Avrupa'sında da toplu konutun kökeni kabul edilen lojman-konut olmuştur. Bir farkla ki, erken sanayileşen ülkelerde lojman-konut yerleşmeleri işgücünün maliyetini düşürmek amacıyla aydınlanmış sanayi kapitalistleri tarafından üretilirken, burada inisiyatif sanayileşmeye de öncülük eden devletin elindedir ve birincil amacı da bir yaşama ve bir arada durma tarzı olarak modern toplumun inşasına katkıda bulunmaktır. Dolayısıyla da Anadolu'daki sanayi yatırımlarının çerçevesinde kümelenen bu yerleşmeler, makro ve mikro ölçekli biçimsel özellikleri ve mekân kurguları bakımından 19. yüzyılın erken lojman

yerleşmelerinden çok, kendi dönemlerinin modernist çizgilerini yansıtmaktadır [44].

Bu dönemde Batı'dan devralınan ikinci bir toplu konut üretim modeli ise kooperatiftir. Batı'da konut sorununu doğrudan yaşayan kesimlerce bir sosyal dayanışma aracı olarak üretilen bu kurum, yeni devletin modernleşme programının parçası olarak gündeme gelmiş ve yine Batı'dan farklı olarak üyeleri için mülk konut üretmiştir. Gerek lojman, gerek kooperatif yerleşmeleri, az katlı ve düşük yoğunluklu yerleşme biçimleriyle bahçe-şehir geleneğinin kırsal kurgudan fordist rasyonel kurguya kadar açılan geniş yelpazesi içindeki çeşitli vurgulara öncelik tanıyordu. Avrupa'da da henüz sadece vizyon olarak bulunan ve 2.Dünya Savaşı'ndan sonra yaygınlaşıp bahçe-şehir küçük yerleşme geleneğinin yerini alacak olan büyük yerleşme ölçeği henüz model olarak benimsenmemiştir [44].

Buradan yola çıkarak yeni kurulmuş ve modernleşme sürecinde bir devlet olarak Türkiye'de konut açığını giderebilmek amacıyla, devlet eliyle toplu üretime yönelik olarak iki tür yerleşme örneği modeli oluşturulmuştur. Bunlardan ilki lojman-konut ikincisi ise kooperatiftir. Seyfi Arkan tarafından tasarlanan Zonguldak Maden ve Kömür İşletmeleri ile Kozlu Kömür İşletmeleri Amele Mahalleleri ve Prof. Bonatz tarafından tasarlanan 434 konutluk Saraçoğlu Mahallesi dönemin önemli örnekleri arasındadır. 1935 yılında Ankara'da kurulan Bahçelievler Yapı Kooperatifinin gerçekleştirmiş olduğu Bahçelievler projesi Türkiye'de kooperatif yoluyla kurulan ilk yerleşmedir (Yılmaz, 2005).

1926 yılında Zonguldak'ta Maden Kömür işletmelerini kuran İş Bankası, faaliyetini teknik ve sosyal ilerilik ilkesinde toplamıştır. Banka, kötü koşullardaki amelenin yaşam seviyesini yükseltmek işini, programının ilk sırasına almıştır. Bu amaçla Zonguldak Kozlu'daki kömür işçileri için, 1935 yılında Seyfi Arkan tarafından lojmanlar tasarlanmıştır. Kozlu kompleksindeki lojmanların plan şeması, Alman örneklerinin rasyonel planlama kavramlarını yansıtmakta; her tip asgari boyutta tasarlanarak, yerleşim planına okul, çamaşırhane ve ortak mutfak gibi tesisler de dâhil edilmiştir (Şekil 4.1.1) (Bozdoğan, 2002).



Şekil 4.1.1 Zonguldak Kozlu Kömür İşletmeleri Lojmanı maketinden genel görünüş [43].

Seyfi Arkan'ın tasarımı, dönemin işçi merkezli modernist sosyal yaklaşımlarını yansıtmaktadır. Kozlu kompleksi, dinlenme ve eğitim tesislerini de içermesiyle, Türkiye'deki ender sosyal konut yerleşimlerinden birini oluşturmuştur. Yapı grubuna işçiler, ustabaşılar, mühendisler ve şantiye şefi için konutlar, dinlenme ve aktivite merkezi, sinema salonu, market, yönetim binası ve ilkokul dâhil edilmiştir. Yapılar, denize bakan dik yamaçta paralel sıralar halinde konumlandırılmış ve olabildiğince basit ve ucuz yöntemlerle inşa edilmiştir [43].

Kapalı lojman yerleşimleri genellikle fabrika çevresinde veya iş yerlerine yakın kurulmuş olan benzer ekonomik seviyeye ait insan grubunun yaşadığı içerisinde alışveriş alanları, revir, kreş gibi sosyal donatılara sahip güvenli ve korunaklı yerleşmelerdir. Tüm bu saydığımız özellikler bakımından kapalı lojmanlar Avrupa'da veya Amerika'da örneklerini gördüğümüz kentsel konteyner tipolojisi olan “şirket kent” ile benzer niteliktedir. Ülkemizde kentsel konteynerlerin bir tipolojisi ve ilk örneği kapalı lojman yerleşimleridir.

Devletin doğrudan kamu çalışanlarına lojman olarak adlandırılan düşük kiralı konut üretmesi, konut piyasasında düzenleyici ve denetleyici rol üstlenmesi, konut açığının giderilmesi açısından önemlidir. Fransızca kökenli olan lojman (logement), “personellerin oturması için kimi kuruluşların yaptırdıkları düşük kiralı ya da kira karşılığı olmayan konut” olarak tanımlanmaktadır (Hasol, 1995).

Literatürde “memur meskeni”, “kurum konutu”, “kamu konutu” olarak da adlandırılan lojmanlar, Türkiye’de çalışan kesimin barınma ihtiyacının karşılanması açısından önemli bir konut sunum modeli olmuştur. T.C. hükümet programlarında ve yasal düzenlemelerde, 1960 yılına kadar lojmanlar, memur meskeni olarak ifade edilirken, hükümet Programında ilk kez sosyal mesken-lojman ifadesine yer verildiği görülmüştür [42].

Lojmanlar çeşitleri içerisinde, fabrika yapıları çevresinde veya devlet daireleri yakınlarında kurulmuş olan, içerisinde günlük ihtiyaçların karşılanabileceği sosyal donatıları barındıran, kapalı yerleşim alanlarına kapalı lojman yerleşimi denilmektedir.

Konut sorununa çözüm olarak yapılan ve kentsel konteynerlerin bir tipolojisi olan lojmanlar, uzunca bir dönem devlet eliyle yapılmış yerleşimler olarak kalmıştır. Daha sonraki dönemlerde yabancı sermayenin ülkemize girmesi ve özel sektörün gelişmesi ile çalışanları için özel şirketler tarafından yaptırılan lojmanlar da olmuştur. Bu bakımdan ülkemizde lojmanları iki başlık altında inceleyebiliriz. Bunlar devlet tarafından yapılmış olan kamu lojmanları diğeri ise özel sektör tarafından yapılan şirket lojmanlarıdır.

Batılı anlamda toplu konutun kökeni olarak kabul edilen lojman konutlar, Türkiye’de ilk etapta askeri personel ve bürokratlar için düşünülmüş, daha sonraları fabrikalarda çalışan nitelikli personel için de sanayi tesisleri ile birlikte tasarlanarak hayata geçirilmiştir. Lojman konutların üretilmesinin bir amacı da bir arada durma tarzı oluşturarak modern toplumun inşasına katkıda bulunmasıdır (Bilgin, 1996). Ayrıca, işyerine ya da merkeze yakınlık, kira bedellerinin uygun olması bakımından kamu görevlileri için, kamu ve özel kesim arasında özel kesim lehine var olan ücret farklılığını bir ölçüde giderebilmesi ve kamuda nitelikli personelin tutulabilmesi bakımından devlet için önemli görülmüştür (Uzungör, 2008).

1944 yılında lojman yapmak, inşası biten konutların idaresi, kira toplanması ve tamir işleri devletin görevleri arasına alınmıştır (Memur meskenleri inşası hakkında 4626 sayılı kanun, 1944). Bu kapsamda ilk uygulama, Ankara’da, Bakanlıkların yanında istimlâk edilen 434 konutluk Saraçoğlu (Namık Kemal) Mahallesi olmuştur (Şekil 4.1.2). Mahallenin planlaması ve konutların tasarımı Paul Bonatz tarafından yapılmış, Emlak ve Eytam Bankasınca kurulan Emlak Yapı Şirketince inşa edilmiştir. Bu yerleşim 1946 yılında bürokrasinin üst kademesindeki bürokratlarca kullanılmaya başlanmıştır. Saraçoğlu Mahallesi, bitişik bloklar ve apartmanlar biçiminde tasarlanmıştır. Kamu için planlanmış bir yerleşim olmasının da etkisiyle, yeşil alanlar, ortak alanlar olarak düşünülmüştür. 1946 ve 1947 yıllarında Bitlis, Diyarbakır, Hakkâri, Mardin, Muş, Siirt, Urfa ve Van illerinde 286 konut inşasına başlanmıştır. Bunlardan en önemlisi, Şevki Kayaman tarafından tasarlanan Diyarbakır Memur



Evleri Mahallesi'dir. Yine aynı kanun uyarınca İl Özel İdareleri Erzurum, Bingöl, Elazığ ve Tunceli illerinde, 161 konut yaptırmıştır. Bunların dışında da devletin birinci, üçüncü ve dördüncü Müfettişlik bölgelerinde 1947 yılına kadar 264 lojman inşa ettiği görülmüştür (Tekeli, 1996).



Şekil 4.1.2 Ankara Saraçoğlu Mahallesi yerleşimi [45].

II. Dünya savaşı sonrasında, bütün dünyada kapitalist sanayileşme ve modernleşme süreci hız kazanmıştır. Dünyada meydana gelen bu değişimler Türkiye'yi de etkisi altına almış ve çok partili döneme geçişle birlikte izlenen liberal ekonomi politikalarıyla özellikle büyük kentlerde sanayi üretimi gelişmiştir. Sanayileşme, kentleşme hızını arttırırken buna paralel olarak nüfusun da kentlerde yoğunlaşmasına yol açmıştır (Yılmaz, 2005).

1950'lerden sonra, kırsal alanlarda tarımın makineleşmesi ve kentlerde sanayileşmeyle birlikte, çekim merkezi konumundaki şehirlerin nüfusunu 19. YY Avrupa'sındakine benzer şekilde arttıran göçler gerçekleşti. Ortaya çıkan konut gereksinimi 1980'lere kadar ağırlıkla iki sunum biçimi tarafından karşılandı. Bunlardan biri şehirlerin imarlı alanlarını yoğunlaştıran yap-sat sunum tarzı, diğeri ise şehirlerin çevresindeki kamu arazilerinde gerçekleşen gecekondü üretimidir.

1950-80 arasında toplam konut sunumunun % 90'ını oluşturan yap-sat tarzı konut ve gecekondulaşmanın başlıca ortak özellikleri küçük ölçekli girişimlerle gerçekleştirmeleri ve mülk konut olmalarıydı. Toplam konut stoku içerisinde %10'luk paya sahip olan kooperatif konutları da, düzenli gelir garantisi olan alt-orta tabakalara mülk konut üreten sunum tarzı

oldu. Ankara'daki Bahçelievler ve Saraçoğlu Mahallesi, Orta Anadolu'daki kamu fabrikaları lojmanları, İstanbul'da 1.Levent Mahallesi Avrupa'da 19.YY sonlarında ortaya konan bahçeşehir konseptinin çeşitli nüshaları olmuşlardır. İstanbul'daki Ataköy Mahallesi ise dizi ve nokta-bloğu yan yana getiren tipik 2. Dünya Savaşı sonrası toplu konut anlayışını yansıtıyordu (Bilgin, 1997).

Konut üretiminin %10'luk dilimini oluşturan kooperatifler, Bilgin'in (1998) bildirdiğine göre, düşük ancak düzenli gelir garantisi olan grupların elverişli kredi ve arsa olanaklarıyla mülk konut edinmelerini sağlamıştır. Büyük kentlerde 1950'lerde başlayıp, 1960 sonlarına kadar süren apartmanlaşma süreci, 1970'lerde çok daireli tek bloktan, büyük ölçekli konut üretimine doğru gelişmeye başlamıştır (Sey,1998). Kooperatif uygulamaları, yapım teknikleri ve organizasyonun sağladığı olanaklar ile bu tür toplu oluşumların gelişmesinde etkili olmuştur. Özellikle sendikalar tarafından kurulan kooperatifler bu dönemde başarılı örnekler vermişlerdir. Maden-İş sendikasının kurmuş olduğu Merter sitesi ve Türk İş'in gerçekleştirdiği Aydınlıkevler Sitesi bu dönemin önemli örnekleri arasında yer almaktadır. 1969 yılında 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun kabul edilmesiyle kooperatif sayısında belirgin bir artış olmuştur (Yılmaz, 2005).

Bu anlamda 1920'lerden 1980'lere kadar geçen süreç içerisinde hızla gelişmekte olan ülkemizde önüne geçilememiş olan konut sorunu, plansız ve kurlsız şekilde herkesin kendi imkânlarına göre çözmeye çalıştığı bir sorun halini almıştır. Bu plansız ortamda kentlerimizde kontrolsüz apartmanlaşma süreci yaşanmış, sağlıksız ve estetikten yoksun yaşam alanları oluşmuştur. Bu dönem içerisinde Dünya'da yaşanan modernleşme sürecinin ürettiği yaşam biçimleri olan kentsel konteynerlerin, ülkemizde sadece kapalı lojman yerleşimlerinde tariflenebildiğini görmekteyiz. Kapalı lojman yerleşimleri, iş yerlerine yakın veya çevresinde oturan sakinleri için günlük pratik ihtiyaçlarını karşılayacak donatılara sahip, korunaklı, kontrollü ve güvenilir yaşam alanı sunan yerleşmelerdir. Bu sürecin diğer önemli bir planlı konut üretme yöntemi olan kooperatif sitelerinde ise lojmanlardaki gibi bir yaşam tariflenememektedir. Genellikle ekonomik konut edinme sistemi şeklinde çalışan kooperatifler birkaç konut bloğundan oluşan yerleşmeler şeklinde üretilmiş, mahalle düzeninde toplu konut örnekleridir. Kooperatiflerin büyük çoğunluğu bir kapalılık, kuşatma içermedikleri ve sosyal donatılar bakımından belirli bir yaşam biçimini tarifledikleri için bir kentsel konteyner tipolojisi olarak kabul edilmemektedir.

1980'lere gelindiğinde gerek kent içerisindeki yoğunlaşma imkânları, gerekse de kent çevresinde gecekonduların yerleşmelerini çeken kamu arazileri sınırlarına dayandı. Devletin yeni

toplu konut yasaları, Toplu Konut İdaresi gibi yeni kurumlar ve Konut Fonu gibi yeni kaynaklar aracılığıyla 1980'lerin ortasından itibaren uyguladığı yeni politikalar, konut piyasasının önünü açmanın ve genişletmenin ifadesi olmuştur. Bütün bu merkezi kurumlar ve fonlar, tıkanan küçük ölçekli üretim yerine büyük ölçekli girişimlerin örgütlenmesine aracılık etmek için kullanılmaktadırlar. Bu ölçeği büyümüş toplu konut üretimi de, bir yandan kooperatif birlikleri, diğer yandan da toplu konut sektörünü de yatırım alanı görmeye başlayan büyük ölçekli özel sektör tarafından gerçekleştirilmektedir (Bilgin, 1997).

1980'li yılların başında konut sektörünün yaşadığı büyük kriz gerek yerel yönetimlerin önderliğindeki projeleri, gerek diğer sunum biçimlerini olumsuz biçimde etkilediği düşünülmektedir. 1981'de yürürlüğe giren 2487 sayılı Toplu Konut Yasası, bütçeden % 5'ten az olmamak üzere kaynak ayrılarak krizi aşmayı amaçlıyor, konut kooperatifleri ve birliklerine devletin desteğinden öncelikle yararlanma olanağı tanıyordu. Ancak bir süre sonra yasanın uygulanamaması ve yeterli kaynak ayrılamaması nedeniyle yeni düzenlemelere ihtiyaç duyulmuş ve 1984 yılında yeni bir Toplu Konut Kanununu uygulamaya konmuştur. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 17 Mart 1984 tarihinde yürürlüğe girmesiyle Türkiye'de yeni bir dönem başlıyordu (Özüekren, 1996).

Artan nüfusun ve farklılaşan ekonomik sınıfların konut ihtiyacına cevap verebilecek şekilde sektör içinde çeşitli sunum biçimleri geliştirilmiştir. 1980'li yıllara dek, gerek gecekondular, gerekse yap-satçı üretim tüm hızıyla sürmüştür. 1980'lerden sonra özel girişimciler daha büyük alanlarda daha çok konut inşa etmeye başlamışlar ve piyasaya daha organize olmuş alanlarda çok miktarda konut sunumu yapılmıştır (Görgülü, 2003).

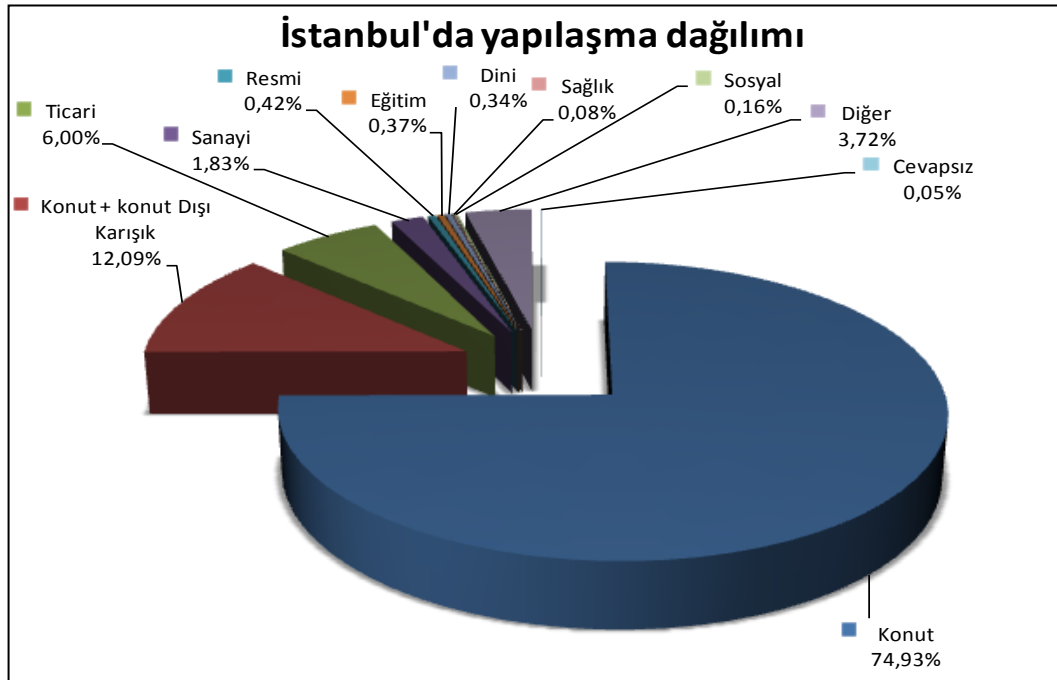
1990'ların başlarında konut çevrelerinin çehreleri değişmeye başladı. Parsel ölçeğinde ayrı ayrı yapılmış ve yan yana dizilmiş apartmanların yerini, kentlerin çeperlerinde gruplar halinde üretilen ve iri blokların kümelenmesiyle oluşan yerleşme dizileri aldı (Bilgin, 1998).

Bu döneme gelinceye kadar kentlerde konutlar yap-satçılar eliyle yapılırken, 1980'li yıllarda çıkarılan toplu konut yasalarının da etkisiyle kooperatifler, büyük şirketler, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi, Emlak Kredi Bankası ve belediyeler aracılığıyla toplu olarak inşa edilmeye başlanmıştır (Aksoylu, 2003). Bu yerleşmeler Ankara'da Eryaman Yerleşimi, İstanbul'da Ataköy yerleşimi ve Bahçeşehir yerleşimi olarak örneklenebilir (Şekil 4.1.3).



Şekil 4.1.3 Ataköy yerleşimi [47].

İnşaat sektörü içinde konut üretimi önemli bir yer tutmaktadır. Devlet İstatistik Enstitüsünün 2000 yılı bina sayımı verilerine (2000) göre kullanımda olan binaların % 74,92'sini konutlar oluşturmaktadır. Bina ve konut sayısına göre de İstanbul, Türkiye içindeki en büyük paya sahiptir (Şekil 4.1.4). İstanbul'daki konut sayısı 3.393.077 ülke içindeki payı da % 20,9 olarak tespit edilmiştir (Yılmaz, 2005).



Şekil 4.1.4 Konut'un İstanbul yapılaşmasındaki oranı (Yılmaz, 2005).

Türkiye'nin ve İstanbul'un 1980 sonrası kentleşme bağlamını ithal ikameci yerine yeni liberal politikalar, popülist siyaset yerine kayırmacı ilişkiler, sermaye birikiminin sahnesi olmaktan çıkıp bizatihi aktörü olan kentsel araziler oluşturmaktadır. Kent politikası popülizmden elitizme kayarken, kentsel rantın ve hizmetlerin paylaşımında eşitsizlik artmakta, sosyal sınıfların kentsel mekânda ayrışmaları derinleşerek yaygınlaşmakta, gönüllü zengin gettoları gönülsüz yoksul gettolarını besleyerek büyütmektedir. İstanbul bu yeni ilişkiler içinde değişip dönüşmektedir ve belki de küresel kent diye anılan gelişmiş ülkelerin kentlerine her geçen gün biraz daha fazla benzemektedir (Kurtuluş, 2005).

İstanbul'da ve sonra diğer büyük şehirlerde, kentin içinde ya da dışında; ama mutlaka kentten bağımsız bu 'gönüllü getto'ların, bir statü sembolü olması, sakinlerine konuttan çok imaj hizmetinde bulunması ve ilişkilerinde referans teşkil etmesi geçen on yıl içinde gelişen toplumsal bir olguydu. İstanbul'da Kemer Country, Acarkent, Beykoz Konakları, Alkent 2000, Zekeriyaköy Evleri, Bahçeşehir, Ataşehir ve Soyak Sitesi bu anlamda sınıfsal imajlarını oluşturmuş gettolar. Yoğun güvenlik önlemlerinin alındığı ve kamuya kapalı bu yerleşme alanları, beklenen imajı sakinlerine yeterince sağlamış olmalı ki İngilizce isimlerle yeni versiyonlarını üretti. Mashattan, Pelican Hill, Narcity, Incity, Ataköy Park Evleri, Greenium, Uphill Court, Almond Hill, Olimpiyakent, Terrace Fulya, bunların arasında en çok tutulan, en çok satılanlar... İnşaat sektöründe yaşanan canlanma ve kamu idaresinin kentsel dönüşüm amacıyla bu tür yerleşme biçimini desteklemesi, yeni orta ve üst gelir grubunda 'gönüllü getto' taliplerinin sayısını artırmışa benziyor. Çünkü ortalama fiyatları 500 bin ile 1,5 milyon YTL arasında değişen bu konutların pek çoğu, henüz inşaatına bile başlanmadan satılmış oluyor. Uzmanlar bu lüks gettoları tercihte, imaj kadar deprem korkusu ve güvenlik tehdidinin de etkili olduğunu belirtiyor. [78]

Modernleşme çabaları sonucunda oluşan imar hareketleri, Türkiye'de kent merkezlerinin büyümesine, gelişmesine, ulaşım sistemlerinin değişmesine paralel olarak ulaşım ağlarının değişmesine neden olmuştur. Yeni ticari ilişkilerin kurulması kent merkezinde yer alan kullanımların çeşitlenmesi ve farklılaşması sonucunda yeni alt yapı hizmetlerinin ortaya çıkmasına, toplumda yeni sosyal sınıfların oluşmasına ve yeni tür konut ve konut alanlarının ortaya çıkmasına yol açmıştır (Aksoylu, 2003).

Tüm dünyada, 1980'lerin ikinci yarısından başlayarak, üst sınıflar kentleri terk etmeye başlamıştır. Bu dönemin yerleşim açısından temel özelliği, metropollerden kaçan üst orta sınıfların eskisine göre daha yalıtılmış mekânlarda, sadece kendileri gibi olanlarla bir arada yaşama eğilimine girmeleridir (Sürer, Sayar, 2002).

İstanbul'un son yirmi yılına damgasını vuran en çarpıcı gelişmelerden biri de, konut piyasasında ortaya çıkan yeni yerleşim biçimleridir. Değişen ölçeklerde inşa edilen, üst-orta ve üst sınıflara hitap eden ve sunulan hizmetler açısından farklılıklar gösterebilir de, temelde kendilerini seçkinlik, dışarı kapalılık, alternatif yaşam tarzı, özelleştirilmiş altyapı ve hizmetler üzerinden pazarlayan 'korunmalı siteler', belki de İstanbul'da kentsel yaşamın nereye doğru evrildiğini gösteren en somut örneklerdir. (Kurtuluş, 2005).

Modernleşmeyle birlikte kendiliğinden oluşmuş çevreden planlanmış çevreye doğru adım atıldı. 70'li yıllara kadar büyüyen şehirler, değişen sosyal doku insanlarda, kente ve birbirlerine yabancılaşma yarattı. 80'ler toplumsal dokunun metamorfoza uğradığı yıllar oldu. Toplumsal dokunun değişimi fiziksel mekâna da yansdı. 70'li yıllara kadar devam eden homojen kent, büyük ölçüde bozulmuştu. Zenginleşen yeni sosyal grup kentlere bu zenginliğin nemasını hem konfor hem de statü arayışı olarak almak istiyordu. Ancak kentlerin iyi bölgeleri ve merkez arsaları tekil yap-sat inşaat düzeni yüzünden çok azalmış ve değerlenmişti. Kentlerde nüfus yoğunluğunun artması ve özellikle İstanbul, İzmir, Ankara gibi metropollerde gelişen organizmanın kent değil de binalar yığını olması, kentlerin merkez bölgelerinde yer kalmaması kent dışı kapalı sitelerin yolunu açtı; kalan kent içi alanlarda da içe dönük kapalı yerleşmeler gündeme geldi (Kazmaoğlu,1998).

Toplumda ekonomik, sosyolojik, kentsel, yasal bir takım faktörler sonucunda ortaya çıkan kapalı siteler, kent yaşamı içerisinde farklı bir yaşam biçimini tarif etmektedirler. Kapalı sitelerde asıl öne çıkan duygu korunma duygusudur. Yüksek gelir grubuna hitap eden bu yerleşimler, sakinlerine üst düzeyde güvenli, korunaklı, her türlü yaşamsal konforla donatılmış, içerisinde hizmet birimleri olan yerleşmeler sunmaktadırlar. Tüm bu saydığımız özellikler bakımından kapalı siteler, ülkemizde kentsel konteyner kavramını işaret eden yerleşim alanlarıdır. Bu bağlamda kapalı siteler, tıpkı 1950'lerin Türkiye'sinde oluşturulmuş lojmanlar gibi bir kentsel konteyner tipolojisidir.

Kapalı siteler, ilk olarak ABD'de belirmiş ve 1980'lerde dünya geneline yayılmıştır. Bu tipolojinin Türkiye'deki ilk örneği, 1980'lerin sonunda İstanbul'da gerçekleştirilen ve Andres Duany ile Elizabeth Plater-Zyberk'in kentsel ölçekteki planlarını hazırladığı Kemer Country sitesidir. İzmir'deki ilk üst gelir grubuna yönelik kapalı site denemesini ise, Kemer Country örneğinden esinlenen Özer Yapan, 1990'ların başında, Sahilevleri'nde gerçekleştirmiştir. Dolayısıyla bu konut tipolojisi Türkiye'de genel olarak 1990'lardan itibaren benimsenmiştir. Kapalı siteler, sunduğu olanaklar, sunum tür ve karakterleri bağlamlarında incelendiğinde, kendi içinde çeşitlendiği gözlemlenebilir. Edward J. Blakely ve Mary Gall Snyder, kapalı

siteleri üç gruba ayırmaktadır: Yaşam tarzı vadedenler, prestij sunanlar ve güvenlik sağlayanlar. Ülkemizde görülen kapalı siteler, bu üç sınıflandırmayı da, neredeyse aynı anda bünyesinde barındırabilmekte, “güvenli ve izole” bir “yaşam tarzı” vaat ederek “prestij” de sunan bir yapılanmayı hedeflemektedirler [50].

Kapalı sitelerin ülkemizdeki ilk ve en önemli örneklerinden olan Kemer Country kentsel konteynerlerin tipik bir örneğidir (Şekil 4.1.5). Burada kentten kopuk, izole, güvenli, aileler için her türlü konforu barındıran doğayla iç içe ve ana bağlantı yollarından kent merkezine çok yakın, prestijli yaşam alanı sunulmaktadır. Kemer Country’ nin reklamlarında da bu özelliklerin altı çizilerek pazarlanmaktadır. Bu yerleşim alanını tanıtırken şu tanımlamalar yapılmaktadır:

*“Doğası, yaşam konsepti, ve dünya standartlarındaki imkanları ile Kemer Country, sadece yaşamak için ideal bir yer olmaktan öte, mutlu ve hayat dolu bir yaşam için de eşsiz bir vahadır.*

*Kemer Country sakinlerinin gelişimine ve hayattan keyif almasına olanak sağlayan bir yaşam kampüsü niteliğindeki Kemer Golf & Country Club,(link ) dostluğu, sporu, öğrenmeyi ve eğlenmeyi motive eden eşsiz bir dünya sunar.*

*Kemer Country’nin merkezi; cafeleri, restoranları, dükkanları, ve spor tesisleri ile hayat doludur.*

*Çağdaş değerlere sahip çok yönlü kulüp ortamında Kemer Country sakinleri dostlarla paylaşmanın , birlikte öğrenmenin ve yaratmanın keyfini yaşar, yıllar sürece yakınlıkların temellerini atarlar.” [48]*





Şekil 4.1.5 Kemer Country evlerinden bir örnek [49].

Kapalı sitelere yaratılan talebin, 1980’lerde yeni ekonomik politikalara geçilmesiyle türeyen yeni zengin kesim sayesinde olgunlaşan tüketim toplumu oluşturmaya yönelik çabaların ve yüceltilen Amerikan tarzı yaşam biçiminin bir sonucu olduğunu söylenmektedir. Buna göre, bu sitelerdeki konutlar, yaşam tarzı ile birlikte pazarlanarak, bir “ayrıcalıklar dünyasına adım atma” ile özdeşleştirilmektedir. Bali, Kemer Country özelinde, buradaki cemaatleşme olgusuna dikkat çeker: Site sakinlerine ayrıcalık ve aidiyet duygusu verebilmenin çaresi, daire sakinlerini sadece kendilerine ait müstesna bir dünyaya adım attıklarına ikna etmektir. Bunun için de sitede yaşayacakların seçkin ve belli bir refah düzeyinin üstünde kişiler olmasına dikkat edildi. Seçkinler, kendi kültür v gelir düzeyinde kişilerle bir arada olmayı tercih ettiklerinden komşu adaylarını beğenmedikleri takdirde satışı veto etme imkânlarına sahiptiler. Bunun sonucunda bu yeni yerleşimlerde adeta bir cemaat, en az iki olumlu referans eşliğinde üye olunabilen bir seçkin sosyal kulübü havası yaratıldı (Bali, 2002).

Kapalı sitelere artan talebin başlıca nedeni karmaşıklaşan kent yaşamının yanında kent çeperlerinde otoyol gibi bağlantı yollarının kenarlarında, sosyal donatılar bakımından zengin, kentin sıkışıklığından ve gürültüsünden uzakta kent gibi çalışan, yaşam kalitesi yüksek yaşam alanları sunmasıdır. Tüm bu özellikler bakımından kapalı siteler Dünya’da tariflediğimiz kentsel konteyner kavramının ülkemizdeki örneklerindedir.

Kapalı sitelerin tüketimini arttırmaya yönelik, dünyaca zengin ve ünlü insanların evleriyle aynı stilde, ithal malı malzemeyle uluslararası standartlarda inşa edilmiş büyük villaların, lüks

apartman dairelerinin reklamı, çağdaş hayat tarzı kavramıyla yapılıyordu. En cazip reklam da bu maddi olanakların vaat ettiği hayat tarzlarının, toplumun geri kalanından yalıtılmış mekânlarda yaşanabileceğiydi. Bu sitelerin her biri kendine yeterliydi: alışveriş merkezleri, kulüpleri, hatta okulları vardı. Üstelik şehrin bütün pisliğinden, kargaşasından, gürültüsünden uzak, güvenli duvarlarla korunmuş bir hayat sürdürmek mümkündü (Keyder, 2000).

Yeni zenginlerin kapalı sitelerde toplumdaki ayrı bir yaşam sürme eğiliminde olması yeni bir tür “gettolaşma” hareketi olarak da yorumlanmaktadır (Hacısalıhoğlu, 2000). Burada dikkat çekilen bir diğer nokta, “konut”un yani aile yaşamının hijyenikleştirilmesidir (Öncü, 1999). Her konutun kendi bahçesinin olması, hobi odalarının konut donatımının bir parçası olması, içinde bulunan konut çevresinin belli bir elit kesimden oluşması, yüksek teknoloji güvenlik sistemleri ile korunma, toplumun ve kentin geri kalanında kopuşu simgelemektedir. Diğer yandan bu sitelerin hepsi, “kente otomobille kolay erişilebilecek” bir konumda, otoyol bağlantıları üzerinde ve yakınında yer seçmektedirler (Fridin Özgür, 2006).

Kapalı sitelerde yaşamın sunduğu ayrıcalıklı ve korumacı dünya, değişen toplumsal ilişkilerin sonucu olarak tercih edilen bir yaşam biçimi haline gelmiştir. Güvenlikli ve markalaşmış kapalı sitelerde oturma bir ayrıcalık halini alması, bu yapılarda talep patlamasına ve fiyat artışına neden olmuştur. Bunun üzerine yatırımcılar daha çok sayıda kişiye hitap edecek apartman bloklarından oluşan kapalı siteler inşa etmeye başladılar. Villa sitelerinde oturmaya gücü yetmeyen ama ailesini steril bir ortamda, sosyo-kültürel anlamda kendi statüsüne yakın kişilerin oturduğu elit bir çevrede, güvenli bir şekilde barındırmak isteyen kişiler genellikle kent çeperinde kurulmuş olan ve sayıları her geçen gün artan yüksek bloklardan oluşan kapalı konut sitelerini tercih etmektedirler. Yüksek konut blokları ile birlikte, ofis bloklarını, rekreasyon alanlarını ve sosyal tesisleri içeren bu kapalı siteler çağımızın en yaygın ve en popüler konut grubudur. Toplumun orta-üst gelir grubuna hitap eden bu siteler, hızla büyüyen kentlerimizde artan boş arazi sorunu sebebiyle yaygınlaşmıştır. Yüksek bloklardan kurulmuş kapalı sitelerde yüksek teknoloji ve lüks standartlarda bir yaşama villa sitelerinden daha ekonomik şartlarda sahip olmak mümkündür. İstanbul, İzmir, Ankara başta olmak üzere bütün kentlerimizde, villa veya yüksek katlı bloklardan oluşan kapalı siteler en çok tercih edilen yaşam alanlarıdır.

İstanbul’da sayıları hızla artan kapalı siteler genellikle şehrin yeni yerleşim alanlarında ortaya çıkmaktadırlar. Bu alanlara Anadolu yakasında Ataşehir, Avrupa yakasında ise Bahçeşehir örnek olarak verilebilir. Özellikle Ataşehir köprü bağlantı yolları üzerinde kurulması

nedeniyle hızla gelişen bir yerleşimdir. Çok kısa bir süre önce kurulmasına karşın hızla gelişmiş, İstanbul'un ilçelerinden biri haline gelmiştir.

1989 yılında Emlak Bankası'nın başlattığı uydu kent yatırımlarıyla planlı ve düzenli olarak hızla gelişen Ataşehir, 2005 yılından itibaren batı kesiminde uygulamaya konulan dev konut projelerinin peş peşe tamamlanmasıyla birlikte, bir anda İstanbul'un yeni ve modern yüzünü oluşturmayı başarmıştır. Çağdaş yaşam alanlarıyla donatılmış 150 bin konutuyla İstanbul'un gözde semtleri arasına girmeyi başaran Ataşehir'in çağdaş ve modern yaşam merkezi görünümüne dönüşmesi, orta gelir gruplarının yanı sıra üst gelir gruplarını da bölgeye çekmesini sağlamıştır [66].

Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprüleri ile çevre yollarının birleştiği noktada yer alması nedeniyle ulaşım açısından da cazip konuma gelen Ataşehir, daha önce bağlı olduğu Kadıköy ilçe sınırlarını aşarak bugün, 380 bini bulan nüfusuyla dev bir ilçeye dönüşmüş durumdadır. Kadıköy, Ümraniye, Üsküdar, Sancaktepe ilçelerinin belli kesimlerinden oluşan Ataşehir'de, Emlak Bankası tarafından uygulamaya konulan uydukent projesinin ardından, 2005 yılında Ağaoğlu, Teknik Yapı, Varyap, Soyak, Baytur, Dünder, Kılıç, Şua, Sönmezler gibi gayrimenkul sektörünün önde gelen kuruluşlarının TOKİ'yle işbirliği yaparak gerçekleştirdiği konut projeleri, bölgenin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Batı Ataşehir'in ilk projeleri arasında yer alan, Emay-İpek İnşaat tarafından hayata geçirilen KentPlus, Varyap ve Teknik Yapı'nın ortaklığında gerçekleştirilen Uphill Court, Ağaoğlu'nun My World, Dünder İnşaat'ın Inctiy projeleri bölgenin değerini artırırken Ataşehir'de, konuta bağlı ticari alanlar da hızla gelişmektedir (Şekil 4.1.6, Şekil 4.1.7). Ağırlıklı olarak üst düzey sosyo-ekonomik gelir seviyesine sahip olanlara hitap eden projeler Batı Ataşehir'de konumlandırılırken, orta ve üstü gelir grupları da Doğu Ataşehir'de yoğunlaşmaktadır [66].



Şekil 4.1.6 Batı Ataşehir Uphill Court yerleşiminin Boğaziçi Köprüsü yolu ile ilişkisi [67].



Şekil 4.1.7 Ağaoglu Batı Ataşehir yerleşiminin Fatih Sultan Mehmet Köprüsü yolu ile ilişkisi [68].

Yüksek duvarla çevrili, son teknoloji ürünü denetleme sistemleri ile güvenliğin sağlandığı, içerisinde, aşağı yukarı aynı ekonomik ve sosyo-kültürel seviyede kişilerin yaşadığı, toplumun genelinden izole, markalaşmış bir kimlik altında, günlük ihtiyaçların hepsinin dışarı çıkmadan karşılanabileceği hizmetleri barındıran bir yaşam sunan kapalı siteler, tarihsel süreç içerisinde incelediğimiz Ortaçağ Kentleri, kapalı lojman yerleşimleri, rezidanslar ile benzer bir yaşam biçimini tariflemektedir.

Günümüz kentlerine baktığımız zaman yeni bir tür yapı tipinin ortaya çıktığını ve kent merkezlerinde hızla yayıldığını görmekteyiz. Şehir çeperindeki yatayda genişleyerek geniş alanda kurulmuş olan, kent içerisinde kent gibi çalışarak steril bir yaşam alanı sunan kapalı siteler, kent merkezlerinin en prestijli noktalarında düzeyde yükselen rezidans ve alışveriş-yaşam komplekslerine dönüşmüşlerdir. Kent dışı kapalı sitelerin konforunu kent merkezlerinde sunan, güvenli bir kapalı dünyada kente ilişkin çeşitli işlevleri yan yana getirerek kent merkezleri içinde kent gibi çalışan rezidanslar, kentsel konteyner yapılarıdır. Kentsel konteyner kavramının barındırdığı kapalılık, kapsama, kuşatma, dar alanda en yüksek verimlilikle çeşitli işlevleri bir araya getirerek kullanıcısının günlük ihtiyaçlarına cevap verme özelliklerini rezidanslarda görmekteyiz.

Bu iki konut biçimini, yani rezidans ve kapalı siteleri, diğer lüks konutlardan ayıran en önemli farklılıkları “izolasyon” ve “güvenlik” gibi iki yeni kavramı gündeme getirmeleridir. Öte yandan kapalı sitelere getirilen eleştiriler, izole yaşamın getirdiği olumsuzluklar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Nitekim modern konut bir “birleştirme (homojenleştirme) düzeni” tanımlarken, rezidanslar ve kapalı siteler bir “ayırma düzeni” önermektedir. Türkiye’de güvenlik problemi, örneğin kuzey ve güney Amerika ya da ABD’nin merkezi bölgelerindeki kadar büyük olmamakla birlikte, güvenlik, tasarım kriter ve nitelikleri gereği, tüm kapalı sitelerin -ve rezidansların da ön koşulu olarak ortaya çıkmaktadır. Özellikle büyük şehirlerin kentsel mekânlarında beliren çöküntü bölgeler, toplumsal ayrıma dayanan davranışların belirmesi, sosyal mesafeleri artırarak, sınıflar arası çizgilerin belirginleşmesine yol açmakta ve kent merkezlerinde güvenlik duygusunun yitirilmesine neden olmaktadır. Benzer şekilde, kentlerimizin merkezî alanlarında güvenlik duygusunun yitirilişi, güvenli bölgeler yaratıp toplumun diğer kesimlerinden izole olma eğilimini de tetiklemekte, sonuç olarak yapay bir kısır döngü ortaya çıkmaktadır [50].

Son yıllarda artan konut talebine ve medya ile oluşturulan tüketim kalıplarına paralel olarak belirginleşen bu yeni konut örüntülerinin her ikisi de kullanıcısına finansal ve sosyal anlamda hareket kabiliyeti sağlamakta, en azından bu yanılsama yaratılmaktadır. Her türlü lüks nesnesinin sağladığı -veya psikolojik olarak sağlamaya çalıştığı- bu ayrıcalıklı dünyalar, günümüzde üretilen lüks konutlarda sosyal etkinlik alanlarına, otopark olanaklarına, hızlı ulaşım akslarına (otoyol ve köprülere) ve kentin prestij alanlarına (alışveriş merkezi, manzara) yakınlık gibi niteliklerin sağlanması ile gerçekleştirilmektedir [50].

Kent dışı yerleşimlere bir alternatif olarak geliştirilen rezidanslar ve alışveriş-yaşam kompleksleri, kent merkezinde merkezi iş alanında ve yakın bölgelerinde, merkezden kopmak

istemeyen kesim için konforlu ve güvenli bir yaşam alanı sunarlar. Danış ve Perouse 'e göre banliyöleşme sonucu oluşan güvenli sitelerin 'kent dışında' olma durumu site sakinleri için bir dezavantaja dönüşmekte ve her gün evle iş arasında yaşanan trafik yoğunluğu pek çok site sakininin merkeze yakın semtlere ve güvenli sitelerin düşey sirkülasyonla programlandığı çok katlı rezidanslara taşınmasına yol açmaktadır (Perouse ve Danış, 2005).

Metropol yaşantısının hızına ayak uydurmaya çalışan kesim için ideal bir çözüm olarak görülen rezidansların İstanbul'da sayıları gittikçe artmaktadır. Uluslararası sermayenin Türkiye'ye girmeye başlamasıyla yüksek kira ödeme gücüne ve sofistike zevklere sahip yabancı yöneticilerin İstanbul'a yerleşmesine neden olmuştur. Bu lüks sitelerin en çok İstanbul'da görülmesinin en önemli nedeni şirketlerin yoğunlaşmasıyla İstanbul'un finans merkezi olması ve dünya ekonomisindeki öneminin artmasıdır (Bali, 1999).

"Çok programlı" konut projesi bağlamında ortaya çıkan rezidans tipolojisinin ilk örneği 1959-64 yılları arasında, Mimar Bertrand Goldberg tarafından Şikago'da gerçekleştirilen Marina City'dir. (12) Türkiye'deki ilk uygulamalar, 1993 yılında Mimar Fatih Uran tarafından İstanbul'da gerçekleştirilen Akmerkez projesi (Şekil 4.1.8) ile 1996 yılında Mimar Doruk Pamir tarafından tasarlanan ve toplamda dört rezidans kulesinden oluşan Ankara Dikmen Vadisi projesidir. İzmir'de yapılan ilk rezidans projesi ise, Alsancak'ta, eski adıyla Punta olarak bilinen bölgede, Mimar Turgay Bakır tarafından tasarlanan ve 2006 yılında kullanıma açılan Punta Rezidans'tır [50].

Prestijli konut alanlarının yer aldığı Etiler semtinde konumlanan Akmerkez, bölgedeki nitelikli ticaret ve ofis mekânlarının eksikliğinden doğmuştur. Daha önce boş olan arsa üzerinde alışveriş-yaşam kompleksi yapmak, değerli olan arsa üzerinde yapılacak en kârlı yatırım olarak düşünülmüştür. İlk planlanma şekli alışveriş merkezi bloğu ve bu bloğun üzerinde konumlanan iki adet ofis ve bir adet otel bloğu şeklindedir. Zamanla piyasa durumuna göre otel olarak tasarlanan blok rezidanslara dönüşmüştür. Etiler, Levent ve Ulus çevresinde prestijli bir yapı olarak konumlandığı bölgenin var olan değerini arttıran Akmerkez yeni bir kentsel yaşam sunmaktadır (Bilgin, 2006).





Şekil 4.1.8 Akmerkez hava fotoğrafı [52].

Dört kattan oluşan Akmerkez’ de yıl boyu çalışan iklimlendirme cihazları, yangın ihbar ve söndürme sistemleri, modern güvenlik sistemleri, devamlı müzik yayını, kusursuz bina otamasyonu ile ziyaretçilerin güvenli, konforlu ve temiz bir ortamda vakit geçirmeleri hedeflenmektedir. 180.000 metrekarelik alana kurulu komplekste alışveriş merkezinin yanı sıra, 4 katlı kapalı otopark (1.500 araç kapasiteli), 14 ve 17 katlı ofis katlarıyla 24 katlı rezidans binasından oluşmaktadır. Üçgen bir alana yayılmış olan alışveriş merkezinin 3 atriumu, ana dolaşım yolları ile birbirine bağlanmıştır. 41 yürüyen merdiven, 2 panoramik asansör, yayalara ve servise açık 30 asansörü ile dikey alışveriş merkezi daha çok ziyaretçiye süratli dolaşım olanağı sağlanmaktadır (Arasta, 1998).

Türkiye’nin en büyük metropol kenti olan İstanbul’da Akmerkez ile birlikte yeni kârlı bir yapı tipolojisi yatırımcılar tarafından keşfedilmiş oldu. 1993’te Akmerkez’ in açılmasından bugüne İstanbul’da inşa edilen rezidans ve alışveriş-yaşam komplekslerinin sayısı her geçen gün artmaktadır. Akmerkez ilk rezidans olmasının yanında aynı zamanda ilk alışveriş- yaşam kompleksi olması bakımından da önemlidir. Akmerkez’ in ardından alışveriş- yaşam kompleksi konsepti ile Maslak-Levent aksında 2003’te Metrocity ve 2006’da Kanyon projeleri, rezidans konsepti ile de İstanbul’un birçok merkezinde projeler inşa edilmiştir.





Şekil 4.1.9 Metrocity genel görünüş [51].

Metrocity Büyükdere Caddesi üzerinde inşa edilmiş ilk rezidans ve alışveriş-yaşam kompleksidir. Bölgenin iş merkezi olması ve yakın çevresinde konut anlarının yer alması kompleksin alışveriş merkezi bölümünü beslerken, bölge için de ihtiyaçlarını giderebilecekleri ve boş zaman geçirebilecekleri bir kamusal alan halini almıştır.

Metrocity bir alışveriş merkezi ve üç kuleden oluşmaktadır (Şekil 4.1.9). Alışveriş merkezinin üzerinde yer alan ofis bloğu 24 katlı, dairelerin bulunduğu diğer iki blok ise 26 katlıdır. Metrocity' nin alışveriş merkezi bölümünde yerel ve uluslar arası 140 mağaza 4 katta 60.000 m<sup>2</sup> alanda hizmet vermektedir ve 2.500 araç kapasiteli otoparkı mevcuttur. Metrocity 2003 yılında Avrupa'nın ve Dünya'nın en iyi alışveriş merkezi ödülünü kazanmıştır [53].

Metrocity' nin, kent yaşamını tercih eden kişilere sağladığı imkânlar, farklı bir yaşam kalitesi, alışveriş, eğlence ve kültür faaliyetlerinin yer alması, güvenli ve bakımlı ortak alanlar ile spor tesisleridir. Bu tarz olanakların bulunması ve kentin ana ulaşım ağı olan Taksim- Maslak Metrosuna ve Büyükdere Caddesi'ne doğrudan entegre olması bu merkezin tercih

edilmesinde en önde gelen etkenlerdir. Büyükdere Caddesi'nde yapılmış olan ikinci ve son rezidans ve alışveriş-yaşam kompleksi Kanyon'dur (Şekil 4.1.10).



Şekil 4.1.10 Kanyon genel görünüş [54].

Son yıllarda, genellikle şehrin merkezinden uzak, korunaklı alanlara yayılan, özelleştirilmiş, “kapalı site” tarzı yaşama alternatif olarak Kanyon, kent yaşamına doğrudan eklenen, kent dokusu içinde, kamusal alanla birleşerek gelişen bir ortak yaşam modeli önermektedir. Kanyon’ da, farklı açılarda yükselen mimari yapısı ile gökyüzüyle birleşmek ve çevre ile bütünleşmek amaçlanmıştır. Beşiktaş, Şişli ve Levent’in kesiştiği İstanbul’un en merkezi noktalarından biri olan Büyükdere Caddesi’nde 250 bin m<sup>2</sup>’lik alanda inşa edilmiştir. Konut, alışveriş ve iş merkezinden oluşan Kanyon kentsel konteynerlerin tipik bir örneğidir.

Akmerkez, Metrocity, Kanyon gibi alışveriş-yaşam kompleksi konsepti ile oluşturulmuş yapılar, kent için yeni kamusal mekânları tanımlarlarken, kullanıcıları için de kent merkezinde kente ait tüm günlük ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri sosyal donatılara sahip yaşam alanı sunmaktadırlar. Bu yapıların içerisinde alışveriş merkezi, eğlence alanları, konut blokları,

spor merkezi, ofis bloğu gibi fonksiyonlar kısıtlı bir alanda en çok verimlilik sağlayacak şekilde yan yana getirilmiştir. Bu yapılar sakinleri için kentten izole edilmiş prestijli ve konforlu bir yaşam alanı sunarken, kent içi de kendi kuralları ile işletilen, kontrollü ve görsel denetim teknolojileriyle donatılmış, yeni kamusal alanlar sunmaktadırlar.

Türkiye'deki konut gelişimi üzerinden kentsel konteynerlerin geçmişten bugüne oluşum sürecini incelediğimiz bu bölümde, konteynerlerin üç tane tipolojisinin oluşmuş olduğunu görmekteyiz (Şekil 4.1.11). Bunlar: lojman yerleşimleri, kapalı siteler ve rezidans alışveriş-yaşam kompleksleridir. 1920'lerden günümüze ülkemizdeki konut gelişimine kentsel konteyner kavramı üzerinden bakacak olursak, lojman yerleşimleri, kapalı siteler ve rezidans alışveriş-yaşam komplekslerinin kendi dönemlerinde yaşama, çalışma, rekreasyon fonksiyonlarını içeren şekilde oluşturulduklarını ve kentsel konteyner kavramının temel özellikleri olan kuşatma bir arada tutma ilkesini barındırdıkları görülmektedir. Kentsel konteyner kavramı ile açıkladığımız kentsel işlevleri güvenli ve kontrollü bir alanda yan yana getirerek kente yeni bir yaşam alanı sunan kapalı lojman yerleşimleri, kapalı siteler, rezidanslar ve alışveriş-yaşam kompleksleri biçim değiştirse de, ülkemizde de dünyada olduğu gibi, günümüz metropol kentlerinin göz ardı edilmez gerçekleridirler.





Şekil 4.1.11 Türkiye’de kentsel konteynerlerin kronolojik gelişimi.

## 4.2 Türkiye’de Kentsel Konteyner Tipolojileri

Dünya’da ve Türkiye’de metropolleşmiş kentlerin modern hayatı içerisinde yeni bir yaşam biçimi sunan kentsel konteynerlerin sayıları her geçen gün artmaktadır. Yaşama, çalışma ve rekreasyon alanlarını kontrollü, güvenli ve kısıtlı bir alanda, maksimum verimlilikle, yan yana getirilmesi ile oluşturulan ve mevcut kentlerde yeni kurullarla yeni bir yaşam alanı sunan kentsel konteynerler’ in bugünün kentlerde okunurluğu oldukça net olsa da tarihsel süreç içerisinde de izlerine rastlanmaktadır.

Avrupa ve Amerika’dan sonra, ülkemizde kentsel konteynerler Cumhuriyet’in ilanından sonraki dönemde hızlanan modernleşme hareketleriyle birlikte oluşan, yeni konut çözümlerinde kendini göstermeye başlamıştır. Daha sonraki yıllarda da kentsel konteynerlerin yaşama, çalışma ve rekreasyonu bir arada sunan yapısının sonucu olarak, Türkiye’de konut olgusu ile birlikte geliştiğini önceki bölümde inceledik. Modernleşme hareketinin bir sonucu olarak, sosyolojik, kentsel, ekonomik, yasal ve teknolojik faktörler nedeni ile ortaya çıkan bu yeni yerleşim biçimlerini, yani kapalı lojman yerleşimlerini, kapalı siteleri, rezidans ve alışveriş-yaşam merkezlerini, kentsel konteynerlerin tarihsel süreç içerisinde şekillenmiş tipolojileri olarak tanımlayabiliriz.

### 4.2.1 Kapalı Lojman Yerleşimi

Cumhuriyet’in ilanı ile oluşturulan ve Türkiye topraklarında yaşayanları tanımlayan yeni kimlik, Batılı dünyanın ‘modern’ kavramı ile Anadolu’nun Türklere ait tarihsel ve kültürel köklerini birleştirmektedir. Toplumun ve bireyin yapısının, bu amaca yönelik değişimi için öncelikle siyasal devrimler yapılmıştır. Mimari ortam da, toplum ve bireyle olan bağdan dolayı, yapılan her devrimden etkilenmiş ve o dönemde oluşturulmaya çalışılan yeni düzene göre yeniden yapılandırılmıştır. Bu yapılanma, devletçi hareketlerin 1930’lu yıllarda hâkim olmaya başlamasından önce, bir arayışı, yeni “Türk” kimliğine özgü mimarlığı var etme çabalarını kapsamaktadır. Cumhuriyet’in ilanından itibaren, çağdaşlaşma yolunda önemli bir aşama olarak görülen kentleşme ve mimarlığın, bu döneme kadar arayış içinde olduğu kimlik, devletçi uygulamalar altında oluşturulmaya çalışılmıştır. Dönemin mimari ve sosyal kimliğini belirleyen ise, sanayileşme hareketidir. Devlet, sanayileşme hedefini gerçekleştirmek adına kurduğu her fabrikayla, hem Batılı dünyanın ekonomik kalkınmışlığını yakalamaya çalışmış, hem de şehircilik ve mimari uygulamaları ve Batı’nın modern düşüncesi ile yarışır duruma gelmiştir [60].

Türkiye’de sanayileşme ilkesi altında gerçekleştirilen modernleşme, ardında mekânsal

devrimler barındıran bir harekettir. Bu kapsamda, Anadolu topraklarında inşa edilen fabrikalar ve çalışanları için yapılmış konut alanlarıyla, halkın 'modern' kimliği tanımlanmıştır. Her fabrika, konut alanıyla, ulus-devlet oluşumu ve modernleşme hedefini gerçekleştirmek için hem fiziksel hem eylemsel olarak dönemin yönetiminin denetiminde şekillendirilmiştir [60].

Cumhuriyet yönetimi, İstanbul, Bursa gibi baskın Osmanlı kimliğine sahip kentler yerine, 'modernleşme' hareketini başlatmak için Anadolu'yu seçmiştir. Bu, arzulanan hedefe ulaşmak için dönemin yöneticileri tarafından alınmış bilinçli bir karardır. Eski başkent İstanbul, Osmanlı kültürü ile harmanlanmış bir merkezdir. Cumhuriyet'in kent ölçeğinde hedeflediği yenileşme ve kentin sahip olduğu değerler, birbiri ile tezat durumdadır. Oysa Anadolu toprakları, fiziksel çevrede ve mekânsal ölçekteki bu tür bir devrim için uygun koşullara ve sınırsız alana sahiptir. Ayrıca Anadolu kentleri, baskın Osmanlı kimliği yerine, farklı kültürlerin birlikteliğinden oluşmaktadır. Her biri, Osmanlı Devleti'nin siyasi uygulamaları sonucu oluşmuş, birer taşradır. Modernleşme ile İstanbul merkezli geleneksel Osmanlı kimliğinin birbirine zıtlığı, ilk olarak yeni yurdun başkentinin Ankara'ya taşınmasına sebep olmuştur. Ankara, kentsel ölçekte, Osmanlı'dan devralınanlarla değil, hedeflenen modern kimliğe göre yoktan var edilmiştir. Aynı yaklaşımla, bütün Anadolu, Türkiye adı altında, sosyal ve toplumsal yaşamın her alanında yeniden yapılandırılmıştır. İçinde farklı kültürler barındıran toplumsal değerler, kültürel sürekliliklerinden koparılmadan yapılan devrimlerle yenileştirilmiştir [60].

Cumhuriyet yönetimi, sanayileşme programında devlet eliyle kurulan sanayileri genellikle demiryolları üzerindeki küçük Anadolu kentlerine dağıtmak kararı verince, kamu iktisadi girişimlerine kaliteli personel çekebilmek için konutlar yapmak zorunda kalmıştır. Bu konut alanlar, genellikle içinde yer aldığı kentin konut dokusuna göre çok daha konforlu konutlar ve sosyal tesisler içermektedir. Kentli halka büyük ölçüde kapalı olan bu konut alanları, o kentte yaşayanlarca devlet bürokrasisinin imtiyazlarının bir parçası olarak yorumlanmaktaydı (Tekeli, 1996).

Kapalı Lojman yerleşimleri, fabrika binaları ile beraber tasarlanmış ve belirli zaman aralıklarında inşa edilmiş konutlardır. İlk olarak, 1935 yılında fabrika içinde memurlar için 5'er odalı dubleks 8 daireyi içeren betonarme apartmanlar ile 2 kat üzerine 3'er odalı 16 daire inşa edilmiştir. Fabrika dışında ustalar için yapılan apartmanlarda 2'şer odalı 64 daire 2'şer katlı 4 blok içinde düzenlenmiştir. Konutların tasarımında, işlev ön plandadır. Mekânlar, sadece içindeki gerçekleşecek işlevin gerektirdiği büyüklüğe sahiptir. Genel olarak betonarme



teknikle inşa edilseler de, yerel malzeme taş, cephelerde ön plana çıkarılmıştır [60].

Bu yerleşim alanları, mahalle ölçeğinde planlanmıştır. Sümerbank ve Devlet Demiryollarının bu tür uygulamaları dönemin mimarlık dergilerinde yer almıştır. Sümerbank kendi inşaat Fen Heyeti eliyle Ereğli, Karabük, Kayseri, Hereke, Sivas ve İzmit fabrikalarında bu tür mahalleler oluşturmuştur. Bu mahallelerin programı; işçi evleri, kadın ve erkek bekâr işçi pavyonları, ilkokul, hal, kreş, çocuk bahçesi, spor sahaları, zaruri durumlarda banyo ve işçi pavyonları gibi tesisler de dâhil edilmiştir. Her evin kendine ait en az 250 m<sup>2</sup> bahçesi bulunmasına özen gösterilmiştir. İşçilerin boş zamanlarında toprakla uğraşması bu yolla hem ekonomik değer üretmesi, hem sağlığını koruması istenilmiştir (Tekeli, 1996).

Modern Türk devletinin, o yıllarda hedeflediği kentleşme politikasının özünde bu düşünce vardır; şehirler kurulacak, başta ticaret olmak üzere her türlü sosyal hareket hızlandırılacak ve çağdaşlaşma hedefi yakalanacaktır. Kayseri ise, o dönemin geliştirilmek için en uygun zemine sahip olan kentlerden birisiydi. Kentte başlangıç olarak, Tayyare Fabrikası ve Bünyan ilçesinde bir Elektrik Santrali kurulmuş, ayrıca merkez demiryolu ağına bağlanmıştı. Kentin modernizasyonu için atılan bu temel adımların ardından, 1935 yılında, esas değişimi başlatacak Sümerbank Kayseri Bez Fabrikası ve Lojmanları hizmete açıldı (Şekil 4.2.1.1). Aslında bir sanayi tesisinin, kentin çağdaşlaşma hareketinin başrolünde olması ilgi çekicidir. Fabrika, lojmanları ile birlikte, o dönem için ideal gösterilen "modern" yaşamın ne olduğunu çevresine öğreten uygulamalı bir okul niteliğinde olmuştur [60].



Şekil 4.2.1.1 Sümerbank Kayseri Beş Fabrikası genel görünüşü [65].

Sümerbank Kayseri Beş Fabrikası ve Lojmanları, yapıldığı dönem ve konumu itibarıyla, büyük bir devrimin eseridir. Yapılış amacı, ekonomik ve sosyal işlevi, Türkiye Cumhuriyeti'nin ulus-devlet oluşturma çabalarıyla doğrudan ilgilidir. Bundan dolayı tesis, sadece Kayseri merkezli değil, o dönemde oluşturulmaya çalışılan 'modern' Türkiye hakkında genel bir değerlendirme olanağı sağlamaktadır. Sümerbank'ın kurumsal yapısı incelendiğinde, Cumhuriyetin ana fikirlerinin bir yansıması olduğu söylenebilir. Kurum, çalışanlarını, aileleriyle birlikte kendi "tek" kimliği altında toplamayı amaçlayan bir organizasyondur. Bu düşüncenin ilk uygulaması olan Kayseri Fabrikası ve Lojmanları ise, her ne kadar sanayileşme hedefini gerçekleştirmek için kurulmuşsa da aslında, ardında "modernleşme" hareketinin tetiklendiği kentsel ölçekte bir düzenlemedir (Şekil 4.2.1.2)[60].



Şekil 4.2.1.2 Sümerbank Kayseri Beş Fabrikası İşletme Binası [65].



(a)



(b)

Şekil 4.2.1.3 Sümerbank Kayseri Beş Fabrikası (a) Elektrik santrali (b) Dış vazife evleri [65].





dairelerinin hemen yanında veya yakınında çalışanları teşvik etmek ve maksimum verimlilik almak amacı ile oluşturulmuşlardır.

Cumhuriyet'in ilanı ile modernleşme sürecine giren ülkemizde, İstanbul, Ankara başta olmak üzere gelişmeye açık Anadolu kentlerinde, özel sermayenin olmayışından dolayı devlet eliyle, sanayi yatırımları ve devlet kamu kuruluşları açılmıştır. Yeni iş alanı yaratan bu kuruluşlar, konut açığı yaşayan ülkemizde kendi çalışanlarının verimini arttırmak, onlara sağlıklı yaşam alanları sağlamak, kamu personeli olmanın ayrıcalığını göstermek amacıyla yeni yaşam alanları oluşturmuşlardır. Bu yaşam alanları, Sümerbank Kayseri Bez Fabrikası Lojmanları örneğinde olduğu gibi, spor alanları, market, revir, lokal gibi çeşitli kentsel işlevlere karşılık gelen fonksiyonlarla donatılmıştır. Sadece o iş yerinin çalışanlarının oturduğu, herkesin giremediği denetimli ve güvenli lojmanlar, tüm bu özellikleri bakımından mevcut kent içerisinde kent gibi çalışan kentsel konteynerlerin ülkemizdeki ilk tipolojisidir.

1930'larda başlayan devletin memur ve işçisi için oluşturduğu lojman yerleşimleri 1960'lara kadar Anadolu'nun çeşitli illerine yayılarak çoğalmıştır. 1960'lardan sonra değişen anayasa düzenlemeleri ile kapalı lojman yerleşimleri devletin askeri organları için de inşa edilmeye başlanmıştır.

Hükümet programlarında, yer alan söylemlerde ve yasal düzenlemelerde devletin olanakları ölçüsünde, memurlarının konut gereksiniminin lojman yoluyla çözümlenmesi amaçlandığı görülmüştür. Sosyal Mesken ve Lojman ifadesine ilk kez 1962- 1963 yılları arasında görev alan 27. Hükümet Programında rastlanmaktadır. 1970- 1971 yılları arasında görev alan 32. Hükümet Programı da işçi konutları ve lojmanlardan söz etmektedir. 1978- 1979 yılları arasında görev alan 42. Hükümet Programında ise geri kalmış yörelerde ve hızlı yerleşme merkezlerinde, kamu eliyle konut üretimi projesinden söz edilmektedir. 1979- 1980 yılları arasında görev alan 43. Hükümet Programında ise öğretmen, silahlı kuvvetler, güvenlik kuvveti ve kamu personeli gibi memur ve işçi sınıflarına ait konut sorununu ve konut üretimini özel olarak ele alındığı görülmüştür (Uzungüngör, 2008).

1962 yılında devlete ait olan lojmanlarla ilgili bir tespite göre, Hazineye ait 2.689 adet, devletin iktisadi teşebbüslerine ait 23.376 adet, Milli Savunma Bakanlığına ait 3.178 adet, TCDD yollarına ait 7.211 adet lojman bulunmaktadır. Tüm bu rakamlar bir araya getirildiğinde kamuya ait konut stoku 30.000'ni aştığı görülmüştür (Tekeli, 1996).

Devletin memuru, askeri ve işçisi için yaptırmış olduğu lojman sayısı Konut Özel İhtisas Komisyon Raporuna(1996) göre; 1980'lerde 150.000'i, 1990'larda 300.000'i aşmış olmasına

rağmen konut açığını karşılayamamıştır. Bu arada ülkede hızla artan apartmanlaşma ve gecekondulaşma olgusunun önüne geçemeyen devlet, lojman yapılarının bakımı ve inşası bakımından devlete maddi yük olduğuna karar vermiştir. Bunun üzerine devlet konut açığını çözmek amacı ile uzun vadeli kredi sistemleri ile satılacak düşük maliyetli konut üretme yöntemlerine yönelmiştir.

1980'lerden sonra, değişen dünya düzeninde güçlenen özel sermayeli şirketlerin de lojmanlaştığı görülmektedir. Fakat bu özel şirket lojmanlarının sayısı oldukça azdır. Dönemin önemli özel lojman yapılarına örnek verecek olursak, Marmara denizi kıyısında bulunan 100 yıla yakın bir geçmişi bulunan Gebze Darıca Lafarge- Aslan Çimento Fabrikasını ele alabiliriz (Şekil 4.2.1.5).

Türkiye'nin ilk çimento fabrikalarından olan Darıca Çimento Fabrikası yerel girişimciler tarafından 1911 yılında kuruldu. 1919 yılında hemen yakınındaki Eskişehir Çimento Fabrikası ile birleşerek Aslan ve Eskişehir Çimento ve Su Kireci Anonim Şirketi adını aldı. Kurtuluş Savaşı'nın ardından, hisse senetleri tamamen piyasaya sunulan ve böylece halka açık gerçek bir anonim şirket niteliği kazanan şirket, 1926 yılında bünyesine bir fırın daha ekleyerek kapasitesini yıllık 40.000 Ton'a çıkardı ve ülke ihtiyacının önemli bir kısmını karşılamaya başladı. İkinci Dünya Savaşı sırasında yakıt darboğazı nedeniyle üretimini geçici olarak durduran fabrika, 1947 yılında tekrar faaliyetine başladı. Tekrar faaliyete başlamasından bir süre sonra kurulan lojman yerleşimi günümüzde işlerliğini yitirmiş olsa da, 30 yıla yakın bir süre çalışanları için önemli bir yaşam alanı olmuştur [46]. İlçe merkezine uzak, deniz kıyısında kurulmuş olan fabrika yerleşimi içerisinde çalışanları için oluşturulmuş olan lojmanları, sosyal tesisi, alışveriş alanları, spor alanları ile İstanbul çevresindeki önemli kapalı lojman yerleşimlerindedir.

1980'lerin önemli kapalı lojman yerleşimleri arasında Çimento Fabrikaları Lojmanları, Petkim Lojmanları, Kayseri, Eskişehir, Muş, Sakarya, Ankara ve daha birçok Anadolu illinde olan Şeker Fabrikaları Lojmanları, Vagon Fabrikaları Lojmanları bulunmaktadır. Bugün büyük çoğunluğu özelleştirme sürecinde olan bu fabrika yerleşimleri bir dönemin modernleşme sürecinin mirasları olarak korunmaları gerektiği halde, bakımsız ve terk edilmiş çöküntü alanları halindedirler.





Şekil 4.2.1.5 Lafarge-Aslan Çimento Fabrikası genel yerleşimi [90].

Türkiye’de fabrika yerleşkeleri içinde tasarlanan işçi konutları, fabrika yerleşiminin geneldeki kararlarıyla birlikte, bir yeni toplum inşasını hedeflemiş görünmektedir. Bu yoğunlukta bir kurucu işlevi olan bu yerleşkelerin ve işçi konutlarının, son on beş yıla damgasını vuran özelleştirme süreci içinde, kasıtlı olarak değersizleştirilmeye çalışıldığı görülmektedir. Sıklıkla toplu ve örgütlü, ama çok seyrek biçimde de farkında olmadan ve ‘cehaletten’ kaynaklanan biçimlerde gündeme gelen bu değersizleştirme girişiminin, toplumun tarihiyle oynamak, onu silmeye çalışmak anlamına geldiğini de unutmamak gerekir. Her toplumsal tarih silme girişiminin ise boşuna ya da nafile çaba olduğunu söylememize gerek yok. Çünkü bu mekânların ve içindeki yaşantıların bıraktığı izler, toplumun bedenine kazınmış durumdadır. Fabrikaların hurda fiyatına satışı ve kimi zaman da yıkımı, toplumsal belleğin önemli parçalarını korumak amacıyla süren yasal mücadeleler, davalar, yüz yüze çatışmalar, rant artışları sonucunda yitirilen alanlar ve bölgeler, tümü de 21. yüzyılın başında Türkiye’deki modernleşmenin izlerini silme amacıyla yapılan eylemlerdir [61].

Kapitalist düzenin en hızlı dönemini yaşadığı günümüz Türkiye’sinde devlet kurumları özelleştirme ile birlikte hızla elden çıkarılmaktadır. Ülkede birçok güçlü yerli veya yabancı özel şirket bulunmaktadır. Bu şirketlerin birçoğu devletin bir dönem elinde tuttuğu sanayi ve kamusal kuruluşları özelleştirme adı altında satın almaktadır. Özelleşen şirketlerin eline geçen şirketlerde, yönetim politikaları ve stratejileri günümüz şartları dolayısıyla değişmiştir. Erken modern dünya düzeninin lojman yerleşimi kurma anlayışı, birkaç özel örnek dışında büyük

çoğunlukla terk edilmiştir. Şirketler çalışanları için konut inşa etmez durumdadır. Artık günümüz Türkiye'sinde ve Dünya'da işlerliğini koruyan lojman sayısı oldukça azdır.

Ülkemizde askeri kapalı lojman yerleşimleri kapitalist düzenin sermayeleri olmadıkları için bugün de aynı düzen ve bakımla askerlere hizmet vermektedirler. Askeri kapalı lojman yerleşmelerinden açıldığı günden beri uluslar arası önemini koruyan İncirlik Hava Üssü, kentsel konteynerlerin tipik bir örneğidir. Adana İli sınırları içerisinde İncirlik beldesinde bulunan üs 1950'lerde kurulmuştur ve bugünde konumu nedeniyle stratejik öneme sahip bir yerleşimdir (Şekil 4.2.1.6).



Şekil 4.2.1.6 İncirlik Hava Üssü genel yaşamı [63].



Şekil 4.2.1.7 İncirlik Hava Üssü lojman yerleşimi [64].

17 bin nüfuslu İncirlik beldesinde bulunan İncirlik Üssü, içinde bulunduğu kasabanın nüfusu kadar nüfusu barındıran küçük bir şehir konumundadır. İncirlik'te 1950 yılında Hava Atış Bombardıman Destek Grup Komutanlığı'nın kurulmasıyla temelleri atılan üssün yapımına ise 1952 yılında başlandı ve 1954 yılında tamamlandı. 32 bin dönüm alan üzerine kurulan İncirlik Üssü'nde 4 bin ABD personelinin yanı sıra Türk Hava Kuvvetleri'ne bağlı 10. Tanker Üs Komutanlığı'nın 800 civarında personeli bulunuyor [62]. İçeride hastane, eğitim birimleri, spor alanları, gece kulüpleri gibi sosyal fonksiyonların bulunduğu askeri yerleşim alanında askerler aileleri ile birlikte bir yaşam sürüyorlar (Şekil 4.2.1.6). Kapalı bir kent gibi çalışan bu yerleşim yerinde askerlere ve güvenliğin yanı sıra kente ilişkin birçok hizmeti de bu yerleşim merkezi içerisinde almaktadır.

#### **4.2.2 Kapalı Site Yerleşimleri (Uydu kent, E- kent)**

Türkiye'de gelişen konut olgusuna baktığımız zaman, kentsel konteynerlerin ilk ipuçlarına rastladığımız kapalı lojman yerleşimlerinin alt ve orta gelir grubuna yönelik, çoğunlukla devletin memur, işçi ve askeri için yaptırdığı, kapısında bekçisinin olduğu, içerisinde sağlık birimleri, okul, alışveriş alanları gibi çeşitli işlevsel donatıları olan yerleşimler olduğunu görmekteyiz. Cumhuriyetin ilk yıllarından başlayarak kapalı lojman yerleşimlerinin yaptığı aynı ekonomik ve kültürel seviyedeki insanları, ucuz maliyetli yapılarda barındırma işlevinin bir benzerini bugünkü lüks kapalı sitelerde görüyoruz. Lojmanlarda aynı fabrika için çalışan işçiler, kapalı kapılar ardında düşük maliyetle korunaklı bir yaşam sürerken, bugünün lüks kapalı sitelerinde aynı ekonomik seviyede insanlar yaşadıkları ortamın markası altında bir araya gelerek, kendi ayrıcalıklı dünyalarında korunaklı bir yaşam sürmektedirler.

1980'li yıllar, bir mekânsal ayrışma modeli olarak ortaya çıkan kapalı sitelerin yaygınlaştığı, bir model olarak geliştirildiği yıllardır. 1980'li yılların gerek Türkiye'de gerekse dünyada yeni bir dönemi başlattığı, küresel kapitalizmin ve kapitalist kültürün sınırları aşarak tüm dünyaya yayıldığı bilinen bir durumdur (Alver, 2007).

1980'lerde kentin farklı sınıflara, mesleklere açık havası, mekânları ve zeminleri ortadan kalkmış, etnik ve dinsel temellere dayalı geleneksel mahallelerin yerini sınıfsal temellere dayalı mahalleler almış, zengin, orta halli ve yoksulların oturduğu semtler birbirinden ayrılmıştır. Böylece farklı toplumsal sınıfların birbiri ile ilişki kurma zemini neredeyse yok olmuştur. Geleneksel kent ilişkileri ve kent merkezi yoksullara terk edilmiş, zenginleri ise kent içindeki "özel kentlere" ya da özel sitelere çekilmişlerdir (Gürbilek, 1993).

Kapalı siteler, temelde evin tarihsel süreçte geçirdiği dönüşümlere denk gelen, küreselleşme



çağına özgü yeni bir ev ve mekân örgütlenmesidir. Kapalı siteler içinde villa, konak, müstakil ev ve apartman bloklarını barındıran, orta-üst ve üst sınıflara hitap eden özel ve lüks mekânlardır. Kapalı site türünün literatürde çok farklı adları bulunmaktadır. Kapalı cemaatler/topluluklar, güvenli siteler, kapalı yerleşmeler, özel siteler, korunaklı yerleşmeler, refah adacıkları, kapalı adacıklar, kurtarılmış adacıklar gibi değişik adlarla nitelenen bu tür siteler, temelde güvenlik ve lüksü esas almaktadırlar (Alver, 2007). Tez kapsamında bu adlandırmalardan kapalı sitelerin tercih edilme nedeni bu sitelerin kentsel konteynerlerin temel özelliği olan kapsama, kuşatma, bir arada özelliklerini vurgulayan kapalılık özelliğidir. Kapalı sitelerin de yaptığı, kent içerisinde ayrıştırılmış halde bulunan yaşama, çalışma, rekreasyon, eğitim, sağlık, alışveriş gibi fonksiyonları kendi denetimli alanında bir araya getirerek kullanıcıya sunmasıdır.

Kapalı siteleri İstanbul özelinde sınıflandırsak, üç tipten bahsedebiliriz. Buna göre birinci tip kapalı siteler, geniş bir alanda kurulu birer alt kent niteliğindedir. Giriş ve çıkışlar kontrol edilmekte ve özel güvenlik elemanları güvenliği sağlamaktadır. Ancak alanın genişliği ve barındırdığı nüfusun 10 bini aştığı bu tür alt kentlerdeki dışarı kapalılık durumu çok belirgin olmamaktadır. Bu tip yerleşimlerin içerdiği okul, hastane, eczane gibi kamusal hizmetler ve süpermarket, eğlence yerleri gibi sosyal işlevlerden dolayı da çevresindeki diğer yerleşmelerden gelenlerin girişinde esneklikler taşıdığı gözlemlenmektedir. Uydu-kent olarak da tabir edilen Bahçeşehir ve Ataşehir gibi yerleşimler bu yerleşmelerin tipik bir örneğidir (Kurtuluş, 2005). Ayrıca bu yerleşmeye eklenmiş daha korunaklı kapalı siteler de mevcuttur. Bu sitelere giriş çıkışlar daha sıkı güvenlik kontrolleri ile denetlenmektedir ve ikinci tip kapalı siteler sınıflandırmamıza girmektedirler. Uydu- kentlerin kapalılık özelliği zayıf olsa da kent içerisinde yeni bir kent yaşamı sundukları için kentsel konteyner olarak kabul edilebilir.

Bahçeşehir namı-diyar Şehr-i Bahçe yada Süper Kent, Küçükçekmece Gölü'nün kuzeybatısında yer alan TOKİ tarafından toplu konut projeleri çerçevesinde yapılaşmaya açıldığı son 15 yıl içinde planlı bir şekilde büyüyen örnek bir uydu kent halini alan, kendi belediyesi olan ve toplu yapılaşması hızla devam eden bir İstanbul semtidir (Şekil 4.2.2.1).



Şekil 4.2.2.1 Bahçeşehir Yerleşimi genel görünüş [70].



Şekil 4.2.2.2 Bahçeşehir Yerleşimi göleti ve sosyal alanları [71].

Bahçeşehir sahip olduğu lüks konutlarıyla yüksek gelire sahip insanlara hitap etmektedir. Sahip olduğu çeşitli iş yerleri ve ofislerle de bir iş ve ticaret merkezi olma özelliği de taşımaktadır. Bahçeşehir’ de yapılan son konutlar TOKİ tarafından yapılmıştır. Bahçeşehir toplu konut alanı, İstanbul şehir merkezinin 25 kilometre batısında yer almakta ve TEM Otoyolu ile İstanbul’un her semtine kesintisiz yollar ile bağlanmaktadır. Türkiye’yi Avrupa’ya bağlayan İstanbul - Edirne demiryolunun yaklaşık 3 kilometrelik kısmı bu alanın içinden geçmekte, İspartakule tren istasyonu burada bulunmaktadır. Bahçeşehir projesi 4.703.000 m<sup>2</sup>’lik alan içersinde, toplam 15.400 konutun oluşacağı bir uydu kent projesi olarak planlanmıştır. Bahçeşehir’de kişi başına 12 m<sup>2</sup> yeşil alan düşmekte ve ağaçlandırmanın devamlılığını sağlamak için de 40.000 m<sup>2</sup>’lik bir alan fidanlık olarak kullanılmaktadır. Türkiye'nin ilk ve en büyük yapay göleti, 300.000 m<sup>2</sup>’lik yeniden yapılanma alanı bu kompleks içinde yer almaktadır. 26.000 m<sup>2</sup>’lik göletin yer aldığı komplekste, çeşitli restoranlar, özel kulüpler, bar, disko, çay bahçesi, atlı spor ve golf kulübü gibi tesisler bulunmaktadır (Şekil 4.2.2.2). Bugüne kadar tamamlanmış ve faaliyete geçmiş 1 fen ve teknoloji lisesi, 4 özel ilk-orta öğretim, 2 resmi ilköğretim okulu, 1 resmi lise, 2 özel lise, 2 sağlık merkezi (resmi-özel), karakol, amfityatro, PTT santrali, kültür eğlence ve alışveriş merkezleri kullanıcıların hizmetindedir [69].

İkinci tip kapalı siteler, İstanbul’un, maddi sermayelerini hızla arttıran yeni zenginlerinin, güvenli yatırım ihtiyacı ve gösterişçi tüketim yoluyla dönüştürmeye çalıştıkları kültürel sermayelerinden kaynaklı bir talebe cevap veren tiptir. E- kent olarak da adlandırılan ve kentin yeni çeperinde olduğu kadar kentin prestijli alanlarında da ortaya çıkan bu yerleşmeler, lüks ve gösterişli apartman bloklarından veya villalardan oluşmaktadır (Kurtuluş, 2005). Günümüzde içerisine ofis blokları, alışveriş merkezleri ve eğitim kurumları da bulunan bu siteler, özel güvenlik şirketleri tarafından, güvenlik elemanları ve kameralarla korunarak, kullanıcılarına kent içerisinde yeni bir kent yaşamı sunmaktadırlar. Batı Ataşehir’ de kurulan Uphill Court, Ağaoğlu My World, Varyap Meridian gibi siteler tipik örnekleridir (Şekil 4.2.2.3, Şekil 4.2.2.4).



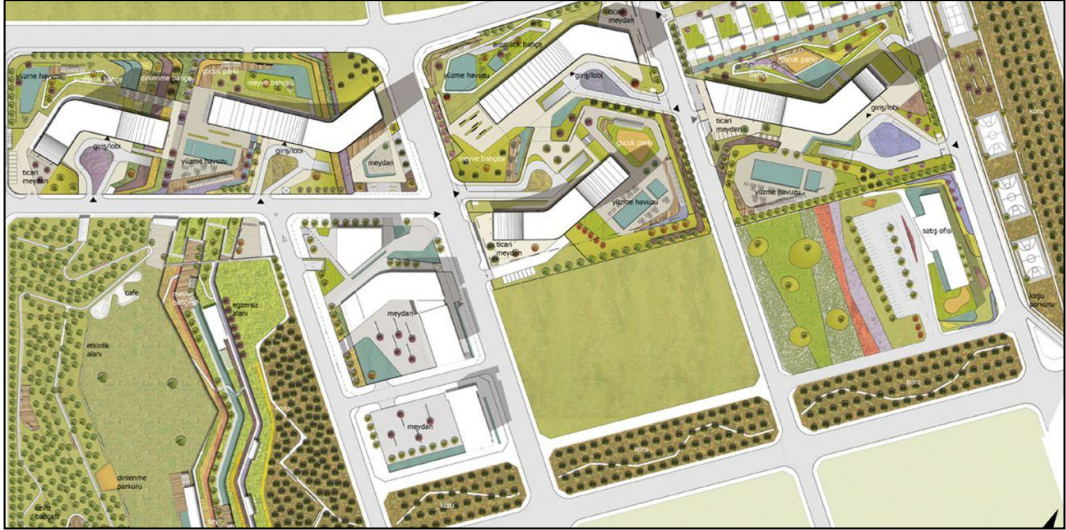


Şekil 4.2.2.3 Batı Ataşehir Meridian Yerleşimi genel görünüş [72].



Şekil 4.2.2.4 Batı Ataşehir Meridian Yerleşimi genel görünüş [72].

Varyap, Anadolu Yakası'nda Türkiye'nin yeni finans merkezi Ataşehir' in son büyük arsasında 'Leed' kriterlerine göre karma konut projesi gerçekleştirmek ve bu projenin 2011 yılında tamamlanması planlanmaktadır. Varyap Meridian 107 dönüm üzerine kurulmuş, içerisinde 5 adet konut bloğu, 3 adet alçak katlı ticari bloklar, ofislerin de yer alacağı 5 yıldızlı bir otel konsepti bulunmaktadır. Proje kapsamında toplam 374.000 m<sup>2</sup> inşaat alanına; 5 kulede 20 ile 60 katlı 1500 konut, 20.000 m<sup>2</sup> ofis binası ve 50.000 m<sup>2</sup> 5 yıldızlı otel inşa edilmektedir. Projede 40 m<sup>2</sup>'lik stüdyolardan özel tasarımlı penthouse dairelere kadar çok farklı konut seçeneği bulunmaktadır (Şekil 4.2.2.5)[73].



Şekil 4.2.2.5 Batı Ataşehir Meridian Yerleşimi vaziyet planı [72].

Üçüncü tip kapalı siteler ise, dışarıya radikal biçimde kapalı, mülk sahiplerine güçlü bir mekânsal kimlik kazandıran yerleşmelerdir. Sayıları diğerlerinden az olan ve en pahalı konutları barındıran bu yerleşmeler, sakinlerine yatırımdan çok prestij kazandırmaktadır. Kentin eski ve yeni burjuvazisi için küresel lüks tüketim kültürünün önemli sembollerinden biri olan kapalı ve seçkin bir yerleşimde yaşama talebi, politik elite yakın ilişkilerle sağlanan prestijli arazi ve büyük inşaat sermayesi bu yerleşme tipini ortaya çıkaran etmenlerdir. Diğer iki kapalı site tipine göre daha az sayıda ve yüksek maliyetli az dairesel apartman, villa, köşk ve konak olarak adlandırılan geniş kullanım alanlı, bahçeli evlerden oluşan bu yerleşmeler, yüksek duvarlar ve sıkı güvenlik kontrolünün yapıldığı demir kapılarla yabancılara radikal biçimde kapalıdır. Bu tüp kapalı sitelerin en popüler iki örneği Kemer Country ve Beykoz Konakları'dır (Şekil 4.2.2.6) (Kurtuluş, 2005).





Şekil 4.2.2.6 Beykoz Konakları'nı çeviren yüksek duvarlar [75].



Şekil 4.2.2.7 Beykoz Konakları genel görünüş [75].

Saip Molla Paşa Korusu'nda inşa edilen Beykoz Konakları, orman içerisinde, bu tarihi Av Köşkü'nün bulunduğu 100 hektarlık alanda inşa edilmiş 401 konaktan oluşmaktadır (Şekil 4.2.2.7). II. Abdülhamit, Mehmet Reşat ve Vahidettin tarafından kullanılmış olan Köşk, aslına uygun restore edilmiştir. Bugün, Av Köşkü, Beykoz Konakları'nın yönetim binası olarak, ona bağlı At Ahırını ise sosyal tesisler olarak kullanılmaktadır [74].



Şekil 4.2.2.8 Beykoz Konakları tarihi av köşkü [89].

Günümüz kentlerinde tercih edilen bir yerleşim birimi olan kapalı siteler ile ilgili şehirciler, sosyologlar ve mimarlar çeşitli çalışmalar yapmaktadırlar. Bilgi Üniversitesi Sosyoloji Bölümü öğretim görevlisi Yard. Doç. Dr. Kenan Çayır kapalı sitelerin tercih edilmesindeki nedenleri şöyle açıklamaktadır: “İnsanların bu tür sitelerde oturma ihtiyacı hissetmesinin pek çok sebebi var. İlki güvenlik endişesidir. Basın bunu son derece abartıyor. İstanbul korku kentine dönüştü. Dolayısıyla bu güvenli sitelere gidiş artıyor. Belediye ve toplu konut idaresi de buna gidiyor. Ancak hem mekânsal hem de toplumsal parçalanma çıkıyor, toplumsal tabakalar arasındaki uçurumu büyütüyor. İstanbul’un kenarında sitede yaşayan bir insan arabasına biniyor, arabasından inip plazadaki işine çıkıyor. Bunlara gönüllü gettolar deniliyor. Bir nevi içe kapanma. Toplumsal grupların arasındaki kontağın azalması... Kemer Country tanıtım broşürlerinde ‘kentten gelecek saldırılara karşı’ ifadesi geçiyor. Bu ifade ciddi bir göstergedir. Oysa kent ortak karşılaşmaların, temasların olduğu, ortak kültürün oluşturulduğu bir mekândır. Güvenlikli sitelere baktığımızda kentteki kamusal azalıyor. Dolayısıyla bireyden ziyade toplumun kamusalında bir kırılma yaşanıyor. Yan yana yaşayan yabancılar ortaya çıkıyor. Birbirinden korkan ve çekinen [78]...

### 4.2.3 Rezidanslar ve Alışveriş-yaşam Kompleksleri

Günümüz Türkiye’inde üretilen lüks konutlar iki temel gruba ayrılabilir: “Kent dışı kapalı siteler” ve “kent içi rezidanslar”. Son yıllarda artan konut talebine ve medya ile oluşturulan tüketim kalıplarına paralel olarak belirginleşen bu yeni konut örüntülerinin her ikisi de kullanıcılarına finansal ve sosyal anlamda hareket kabiliyeti sağlamakta, en azından bu yanılsama yaratılmaktadır. Her türlü lüks nesnesinin sağladığı -veya psikolojik olarak sağlamaya çalıştığı- bu ayrıcalıklar, günümüzde üretilen lüks konutlarda sosyal etkinlik alanları, otopark olanakları, hızlı ulaşım akslarına (otoyol ve köprülere) ve kentin prestij alanlarına (alışveriş merkezi, manzara) yakınlık gibi niteliklerin sağlanması ile gerçekleştirilmektedir [50].

1990’lardan sonra şehir çeperinde kurulmuş olan kapalı sitelerde oturan üst gelir grubu, şehir merkezlerine ulaşımın problem olması ve hızla akan şehir hayatında zamanın çok değerli hale gelmesi gibi nedenlerle şehir içlerinde yaşamayı tercih etmeye başladılar. Bu dönüşüm şehir merkezlerinde, üst gelir gruplarının kapalı sitelerde yaşadığı hayatı, konfor, kalite ve hizmet olarak sunan, yüksek blokların oluşması ile desteklendi. Bu bloklara rezidans adı verilmiştir. Kent çeperinde yatayda yayılmış kapalı sitelerin, merkezlerde düşeyde yükselerek bir araya getirilmesi ile oluşan rezidanslar, günümüz metropol kentlerinde hızla artmaktadır. Kapalı sitelerde olduğu gibi üst düzey güvenlik sistemleri ile korunan bu yapılar kullanıcılarına yönelik sosyal donatıları, alışveriş alanlarını, spor ve rekreasyon alanlarını da barındırmaktadırlar. Başta İstanbul olmak üzere Ankara, İzmir gibi Türkiye’nin önemli kentlerinde üst gelir grubunun tercih ettiği rezidanslar, kent merkezlerinde belirli ulaşım aksları üzerinde, korunaklı güvenilir bir yaşam sunarak, kent içerisinde kent gibi çalışmaktadırlar.

Rezidans, genellikle kent merkezinde nokta blok (condominium) formunda inşa edilen ve sadece üst gelir grubuna hitap eden, dolayısıyla da homojen bir topluluğa servis veren, bir sunum tarzını ifade eder. Formunun kompaktlığı sayesinde güvenlik denetimi içerisinde, barındırdığı sosyal mekân ve aktivitelere erişimde kolaylıklar sağlamaktadır. Rezidanslar, tanıtım broşürlerinden de özetlenebileceği gibi kullanıcılarına prestijin yanı sıra, kent merkezinde izole yaşam olanağı ve güvenlik arz eden bir tipoloji olarak karşımıza çıkmaktadır. Tüm bu özellikleri dikkate alındığında, aynen kapalı sitelerde olduğu gibi, izole ve güvenli konut olarak nitelendirilebilen rezidans’lar, üst gelir grubuna yönelik olarak, “kent merkezinde” inşa edilen “düşey kapalı siteler” olarak tanımlanabilmektedir[50].

Rezidansların, konut ve ofis bloklarından oluşan örnekleri olduğu gibi alışveriş merkezleri ile

eklemlenerek alışveriş- yaşam merkezi olanları da vardır. Alışveriş-yaşam merkezleri, içerisinde rezidans blokları, ofis blokları, spor alanları, eğlence alanları ve alışveriş merkezi olan dev komplekslerdir. Rezidans ve ofis blokları bölümleri sadece kullanıcılarına yönelik hizmet veren, sıkı güvenlik önlemleri ile korunan dışa kapalı alanlarken, alışveriş merkezi bölümü denetimli bir alanda, üst düzey güvenlik sistemlerinin gözetiminde, tüm kent kullanımına açık yeniçağın kamusal alanlarını oluşturmaktadırlar.

Rezidanslar ve alışveriş-yaşam merkezleri kent merkezleri içerisinde, ulaşım ağlarının düğüm noktalarında kurulmuş olan, güvenlik sistemleri ile korunan, içerisinde yaşama, çalışma, rekreasyon işlevler doğrultusunda konut, ofis, eğlence, spor, alışveriş alanlarının, minimum alanda maksimum verimlilikle yan yana getirilmesi ile oluşturulmuş dev komplekslerdir. Bu yapıda yaşayanlar dışarı dünyaya çıkmadan günlük tüm ihtiyaçlarını karşılayacak donatılara sahiptir. Kent içerisinde yeni bir yaşam biçimi sunarak, küçük bir kent gibi çalışan bu dev yapılar, kapalı lojman yerleşimleri ve kapalı siteler gibi kentsel konteyner tipolojisidirler.

İstanbul'da açılan ilk rezidans ve alışveriş-yaşam kompleksi Akmerkez'dir. Akmerkez 1993'te Etiler de açılmasından sonra İstanbulda öncü olmuştur. Arkasından sayısız rezidans projesi yapılan Akmerkez'i, rezidans ve alışveriş-yaşam kompleksi olarak her ikisi de Levent Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmış, 2003'te açılan Metrocity projesi ve 2006'da açılan Kanyon projesi izlemiştir.

Merkezi iş alanın, ayrıcalıklı yüksek yoğunluklarda yapılaşma eğilimi gösteren Levent-Maslak hattına kayması; iş merkezi ile bütünleşen lüks konut projelerinin de bu alanda gelişmesini teşvik etmiştir. Levent-Maslak hattı üzerinde bulunan ve tamamının yapımına 1995 yılından sonra başlanan 'rezidans' projeleri; kent dışında yapılan projelerin sunduğu lüks olanakları ile kent yaşamının avantajlarını da beraberinde sunarak, yine üst gelir grubuna hizmet etmektedir (İnal,2002).

Yüksek arazi fiyatlarına sahip arsalar üzerinde yükselen çok katlı yapılardan oluşan Büyükdere Caddesi; holdinglerin, iş ve turizm merkezlerinin, bankaların, lüks konut bloklarının yer aldığı; Zincirlikuyu kavşağı, Taksim, Şişli, Mecidiyeköy Yolu, Barbaros Bulvarı, Etiler-Ulus Yolu ve Maslak Yolu ile her tarafa kolayca ulaşılabilen bir merkez konumundadır. Kapitalizmin mekânı dönüştürmesiyle oluşan, küresel kentlerin karakteristik özelliği olan yüksek yapılaşmanın en belirgin örneklerinden Büyükdere Caddesi, imaj ve prestij yaratarak, güçlerini simgelemek isteyen yapılarla donanmıştır (Bilgin, 2006).

Levent, Maslak, Mecidiyeköy üçgeninde yapımı devam eden iki proje İstanbul'un



önümüzdeki yıllarda en prestijli kentsel konteyner projeleri olacaktır. Dev rezidans ve ofis kuleleri ile birlikte alışveriş merkezini de barındıracak olan rezidans ve alışveriş- yaşam merkezleri İstanbul Sapphire ve Trump Towers'dır. Levent merkezi iş alanı içerisinde yapımı devam eden İstanbul Sapphire, tamamlanması planlanan 2010 yılında açıldığı zaman 261metre yükseklik ile İstanbul'un en yüksek binası olacaktır (Şekil 4.2.3.1).



Şekil 4.2.3.1 İstanbul Sapphire genel görünüş [80].

İstanbul Sapphire'de tüm cepheler camla kaplı olacak, iç mekânlar, dışta oluşturulan cam cephe yardımıyla olumsuz meteorolojik koşullardan ve sestan korunurken, ev sahipleri 200 metre yükseklikteki evlerinin camını açabilecek ve balkona çıkabileceklerdir. Çift cam cephe sistemi sayesinde enerjiden yüzde 25 oranında tasarruf sağlanacak binanın 2 cephesi arasında ısı farkı olması nedeniyle, doğal hava verilerek yaşayanlar için doğal bir ortam yaratılacak.

Rezidansların her 3 katında bir toplam 21 adet “gök bahçe” yer alacaktır. Boğaz'a nazır 163 metre yükseklikte bulunan ve Türkiye'nin en yüksek golf antrenman sahasının yer aldığı İstanbul Sapphire, 22 farklı tipte, büyüklüğü 120 ila 550 metre kare arasında değişen 180 rezidans ünitesi ve bir alışveriş merkezini kapsayacaktır (Şekil 4.2.3.2) [79].



Şekil 4.2.3.2 İstanbul Sapphire cephesindeki gök bahçe kesiti [82].

İstanbul Sapphire'in alışveriş merkezi olarak planlanan Sapphire Çarşı, 51 bin metre kare inşaat alanına, toplam 30 bin 500 metre kare kiralanabilir alana sahip olacaktır. Projenin Mimarı Tabanlıoğlu alışveriş merkezi ile ilgili şu bilgileri verdi: “İstanbul Sapphire'in yüzeyini kaplayan cam örtünün yumuşak bir kıvrımla, yatay olarak binanın eteği şeklinde uzayarak kafe, bar, restoran ve dükkânların yer aldığı alanın üzerini, saçağa dönüşerek örtmektedir. Doğal ışıktan uygun değerde yararlanılan bu alan çok katmanlı, hareketli, tek bir büyük mekân olarak algılanıyor. İstanbul'un mimari haritasında özgün bir 21. yüzyıl ürünü olan bu yapının çağdaş tasarım konseptini destekleyen alışveriş merkezi kurgusu, Türkiye'nin yaratıcı üretim gücünü uluslararası arenaya taşıyan isimlere kendilerini en iyi biçimde ifade edebilecekleri mimari bir zemin oluşturacaktır” (Şekil 4.2.3.3) [79].



Şekil 4.2.3.3 İstanbul Sapphire dış görünüşü [81].

Akmerkez' in açılmasıyla başlayan rezidans kültürü İstanbul'un hemen her semtine yayılmış durumdadır. Ataşehir' den Ataköy'e, Mecidiyeköy' den Fenerbahçe'ye gökdelenler ardı sıra yükselmektedir. Son bir yıldır ise rezidans satışlarında ciddi bir artış söz konusudur. Özellikle Etiler ve Levent'te gözlemlenen hareketliliğin en önemli nedeni, rezidansların daha güvenli ve rahat bir yaşam sunuyor olmasıdır. Her şeyin bilgisayarla takip edildiği, akıllı binaların içindeki bu daireler sorumluluk gerektirmeyen bir yaşam vaat ediyor ve vaadini de yerine getiriyor. Çünkü evinizin tüm ihtiyaçları sizin adınıza başkaları tarafından karşılanıyor. Mesela musluğunuz bozulduğunda muslukçu bulmak görevi size düşmüyor. Yangın tehlikesi ile karşı karşıya kalındığında otomatik olarak her şey kilitleniyor. Giriş ve çıkışlar kameralarla kontrol ediliyor [76].

Sayıları İstanbul' da her geçen gün artan rezidanslara olan talebi değerlendirmek üzere çok sayıda araştırma yapılmaktadır. GFK araştırma şirketi tarafından 06.12.2005 tarihinde yayınlanan araştırmaya göre: İstanbul genelinde hane halkı geliri 8 bin YTL ve üstünde olan 152 kişiyle yapılan araştırma sonuçlarına göre, katılımcıların yüzde 30'u rezidansda yaşamak

istediklerini belirtirken, yüzde 27'lik bir kesim de bu konuda şimdilik kararsız olduğunu, ancak rezidansta oturma fikrine olumlu yaklaştıklarını ifade etti. Rezidansta yaşama fikrine sıcak bakmayanların oranı ise yüzde 42 olarak belirlendi. Bu oran geçtiğimiz yıllarda yüzde 60'lar seviyesindeydi. Araştırmaya katılanların yüzde 6'sı rezidansın olumsuz çağrışımlar doğurduğunu belirtirken, katılımcıların yüzde 34,9'u rezidansların lüks konut ve lüks hayat kavramlarıyla özdeşleştiğini söyledi. Araştırmaya katılanların yüzde 16,4'ü ideal bir rezidansta 24 saat güvenlik olması gerektiğini söylerken, yüzde 15,8'i de sosyal tesislerin bulunması, alışveriş ve spor imkanlarının olmasının rezidans hayatı için önemli olduğunu ifade etti. Katılımcıların yüzde 7,2'si rezidansların kral dairesi gibi lüks olması gerektiğini söylerken, yüzde 5,3'ü de rezidansta konforun vazgeçilmez olduğunu vurguladı [77].

Şişli Mecidiyeköy'de de İstanbul Sapphire ile yarışacak büyüklükte bir rezidans ve alışveriş-yaşam merkezi olan Trump Towers İstanbul projesi devam etmektedir. ABD'li emlak kralı, New York, Chicago, Las Vegas gibi Amerikan kentlerinde çok sayıda lüks konutun sahibi olan Donald J. Trump, Avrupa'daki ilk Trump Tower adı verilen binalarını İstanbul'da yapmaya başladı. İstanbul Mecidiyeköy'de 23 bin m<sup>2</sup>'lik alana yapılacak Trump binalarının 2010'da tamamlanması bekleniyor (Şekil 4.2.3.4) [83].

Trump Towers projesi 39 ve 37 katlı 2 adet kuleden ve 40bin m<sup>2</sup>'lik alışveriş merkezinden oluşmaktadır. Brigitte Weber Mimarlık ofisi tarafından projelendirilen, 144 metre yüksekliğindeki 39 katlı rezidans kulesi, 102 m<sup>2</sup> ile 680 m<sup>2</sup> arasında değişen 204 adet bağımsız konuttan oluşurken, 37 katlı ofis kulesi ise farklı ebatlarda bölünebilir ofis katlarından oluşmaktadır (Şekil 4.2.3.5). Rezidans sahipleri kullanımına özel olarak tasarlanmış olan "Lounge" Kulübü ise 300 m<sup>2</sup>'lik alan içerisinde kütüphanesi, barı, şömineli oturma bölümü, çocuk oyun alanları ve toplantı salonları ile hizmet verecektir. 62.350 m<sup>2</sup>'lik alana yayılacak olan 5 katlı alışveriş merkezi ise İstanbul'a yeni bir kamusal alan kazandıracaktır [84].





Şekil 4.2.3.4 Trump Towers İstanbul genel görünüş [85].



Şekil 4.2.3.5 Trump Towers İstanbul arazi kesiti [86].

Günümüz Türkiye’inde üst ve orta gelir gruplarına yönelik üretilen hâkim iki konut tipinden söz edebiliriz. Bunlar 1960’lerden başlayarak sayıları hızla artan kapalı siteler ve 1990’lardan sonra kent içine dönüş hareketiyle birlikte kapalı sitelerin düşeyde yükselen biçimi olan rezidanslar ve alışveriş-yaşam kompleksleridir. Birbiri ile benzer ihtiyaçlar doğrultusunda doğmuş bu iki tipoloji, temel özellikleri olan kapalılık, güvenlik, kapsama, bir arada tutma olguları sebebiyle konut gelişim süreci içerisinde Cumhuriyet’in ilk yıllarında üretilmiş olan kapalı lojman yerleşimleri ile benzer yaşam biçimlerini tariflemektedirler. Kapalı lojman yerleşimleri yapıldıkları dönemde toplumun alt, orta ve üst seviyedeki devlet çalışanlarının barınma ihtiyacını karşılamak için üretilmişlerdi. Aynı devlet dairesinde, fabrikada veya askeri birlikte çalışan devlet görevlileri kendileri ile aynı yerde çalışan diğer devlet çalışanları ile birlikte kapalı ve güvenli bir ortamda, okul, alışveriş, çalışma, yaşama, rekreasyon ihtiyaçlarını karşılayabildikleri bir yaşam biçimine sahiptiler.

1980 sonrasında kapitalistleşen dünya düzeninde güçlenen özel sermayeler sonucunda ortaya çıkan yeni zenginler de kendileri ve aileleri için aynı sosyo kültürel seviyedeki insanların arasında kapalı, güvenli ve toplumun genelinden uzak ayrıcalıklı bir dünya sunan kapalı sitelerde ve rezidanslarda yaşamı tercih etmektedirler. Farklı sebeplerle de olsa toplumsal ayrışmanın, sadece 1980 sonrası dönemde ortaya çıkan dünya düzeninin bir sonucu değil, ilk modernleşme hareketlerinin bir sonucu olarak ortaya çıktığını görmekteyiz. Kent ile ayrılarak kendi özerk güvenli dünyası içerisinde yeni bir yaşam biçimi sunan bu yapıları “kentsel konteynerleri”, yalnızca bu çağın ürünü olarak ele almak ve bu şekilde sebep-sonuç ilişkisi kurmak, doğru bir yaklaşım biçimi olmayacaktır. Günümüz Türkiye’inde kentsel konteynerler, prestij ögesi olan ve üst gelir grubuna yönelik yapılan kapalı siteler ve rezidans ve alışveriş-yaşam merkezlerinde, kurdukları yaşam biçimi ile dikkatleri çekiyor olsalar da, orta gelir grubuna yönelik yapılmış halen işlerliğini koruyan, askeri kapalı lojman yerleşimlerinde de, benzer yaşam biçiminin yaşandığını görmekteyiz.



## 5. SONUÇLAR VE TARTIŞMA

Kentsel konteyner kavramı ile anlatılmak istenen, mevcut bir kent içerisinde, kullanıcılarını güvenli ve denetimli bir alanda bir arada tutarak, onlara yaşama, çalışma, rekreasyon hizmetleri sunan ve bunun üzerinden bir yaşam biçimi kurgulayan, kent içerisinde kent gibi çalışan, yapılaşma biçimidir. Kentsel konteyner kavramı, ilk olarak popüler kültürün ve onun doğurduğu yaşam biçimlerinin anlatıldığı “Mediapolis Popular Culture and the City” kitabında yazarları Alex de Jong ve Marc Schuilenburg tarafından ortaya konmuştur. Kitap bu tez çalışması için de ana referans kaynağı olmuştur.

Jong ve Schuilenburg tarafından ortaya konulmuş, sosyolojik bir bakış açısı ile günümüz kentlerindeki yeni yaşam biçimlerini açıklamaya çalışan kentsel konteyner kavramı, mimarinin ve şehirciliğin karma kullanım, kapalı yerleşim-site gibi kavramlara ek olarak farklı bir sınıflandırma yapmaktadır. Mimarlığın ve şehirciliğin kavramları yapıların somut, fiziki yönlerini vurgularken; kontrol kültürü, sanallık ve kuşatılmışlık içerisinde oluşan yaşam alanlarını tanımlamak için, sosyolojik ve felsefi anlamda başka tanımlamalar yapmak gerekmektedir. Mimarlık, yapılaşmaların yalnızca fiziki ve yapısal şartlarına işaret eden değil, aynı zamanda sosyolojik, kentsel, toplumsal, psikolojik, felsefi yönleri ile de ele alan çok yönlü bir bilim dalıdır. Bu bağlamda kent içerisindeki yaşam alanlarını sosyolojik bir bakış açısı ile sınıflandıran kentsel konteyner kavramı, mimari bir kavram olarak ele alınarak irdelenmiştir.

Sanal ağlar ile yaşamımızın her anının kayıt altına tutulduğu çağımızda, denetim bir güvenlik mekanizması olmaktan çıkmış, kent kültürünün bir parçası haline gelmiştir. Bugün Dünya'nın bütün kentleri uydular aracılığı ile izlenmektedir. Denetim yaşamımızın bir parçası haline gelmiştir. Cep telefonları, e-postalar, güvenlik kameraları hayatımızı denetleyen mekanizmaların yalnızca bir kısmı. Teknolojinin ilerlemesi ile denetimin her alanda yaygınlaştığı günümüzde toplumsal olarak güvensizlik ortamı yaratılmaktadır. Güvensiz toplum korkuları beslemekte, toplumsal korkular kişisel korkulara dönüşmekte, bunun sonucunda her birey kendisi ve ailesi için maksimum denetimli, kapalı ve güvenli yaşam alanları talep etmektedir. Bireysel olarak içe kapandığımız, toplumsal ayrışmaların yaşandığı bir düzenin yapıları olan kentsel konteynerlerin günümüz kentlerinin yaygın yapılaşma biçimleri oldukları görülse de, aslında geçmişleri 15. YY Ortaçağ kentlerine kadar dayanmaktadır.

Kentsel konteyner ismi, tariflediği yaşam biçimini ifade edebilmek adına bilinçli bir şekilde seçilmiştir. “Konteyner” sözcüğü ile anlatılmak istenen, bu yapıların kapsayan, bir arada

tutan, güvenli, dışı kapalı yapısı ve çeşitli fonksiyonların kısıtlı bir alanda en yüksek verimlilik ile depolanma mantığıdır. “Kentsel” ön eki ile vurgulanmak istenen; kent içerisinde ayrılmış halde bulunan yaşama, çalışma ve rekreasyon fonksiyonlarına yönelik konut, otel, ofis, alışveriş, eğlence, sağlık, spor gibi hizmetlerin, bir yapı bütününde toplanmasıdır. Ayrıca kentsel konteynerin kentsel ön eki, konteynerlerin mevcut bir kent ile ilişkilendirilerek kurulmaları gerektiğini vurgulamaktadır. Tez kapsamında Dünya’daki ve ülkemizdeki tipolojilerini incelediğimiz kentsel konteynerlerin, geçmişten günümüze çeşitli dönemlerde kentsel konteyner olarak adlandırabileceğimiz farklı yapılaşma biçimlerinde ortaya çıktıklarını görmekteyiz. Bu yapılar kentsel konteyner tipolojileri adı altında incelenmiştir.

Kentsel konteyner olarak kabul edilen yapılaşma biçimlerinin ortak özellikleri kısaca şöyledir:

- Yaşama, çalışma ve rekreasyon işlevlerinin tümünü bir arada kullanıcılarına sunar.
- Kentsel altyapı hizmetlerini barındırır. Yol, su, ısıtma gibi...
- Kent merkezinde veya çeperinde kurulur.
- Ulaşım aksları üzerinde, önemli düğüm noktalarında oluşturulur.
- Denetimli bir alanda güvenli bir yaşam alanı sunar.
- Belirli bir sosyal grubu barındırır.
- Kentsel işlevleri depolar.
- Kullanıcısına sosyalleşme olanakları sunar.
- Çoğu kent için yeni kamusal alan oluşturur.
- Toplumsal ayrışma yaratır.
- Sosyal statü göstergesidir.
- Marka değeri taşır.

“Mediapolis Popular Culture and the City” kitabında Dünya’daki tipolojileri şirket kent (company town), özerk yerleşim birimi (compound) ve e-kent( kapalı site-kent) (e-city) olan kentsel konteynerlerin, tez kapsamında Türkiye’deki tipolojileri kapalı lojman yerleşimi, kapalı site (yerleşim) ve rezidans alışveriş-yaşam kompleksi olarak ortaya konulmuştur.

Dünya’da şirket kent olarak incelediğimiz kentsel konteyner tipolojisi, ülkemizde Cumhuriyet’in kurulması ile birlikte ortaya çıkan kapalı lojman yerleşimleri ile benzer özellikler göstermektedir. Şirket kentler, ilk olarak Amerika’da güçlü özel sermayeler tarafından, fabrika çevresinde, fabrika çalışanları için özel olarak kurulmuş olan, içerisinde konut, alışveriş, okul ve eğlence alanlarını barındıran yerleşimlerdir. Fabrika sahipleri çalışanları için sağlıklı yaşam alanları oluşturarak, onlardan maksimum verim almayı

hedefledikleri için kurdukları şirket kentler, bugünün Dünya'sında bile işlerliğini korumaktadır. Microsoft, Google, Samsung gibi dev şirketler çalışanlarının verimliliklerini arttırmak amacı ile içerisinde çeşitli konfor öğesini barındıran yerleşim alanları kurmaktadır. Ülkemizde ise kapalı lojman yerleşimi adı ile adlandırılan, Dünya'daki şirket kente karşılık gelen yerleşimler, ülkemizde çoğunlukla devletin memuru, işçisi ve askeri için yaptırmış olduğu, az sayıda özel şirketin çalışanları için oluşturduğu yerleşim alanlarıdır ve betimledikleri yaşam biçimi sebebiyle ülkemizdeki ilk kentsel konteyner tipolojisidirler. Kapalı lojman yerleşimlerinin, günümüz kentlerinde yeni devlet politikaları sonucunda sayıları azalmış olsa da, askeriye ait olanlarının ve bazı özel şirket lojmanlarının güvenlik sebebi ile özellikle ülkemizin doğu ve güneydoğu bölgelerinde halen işlerliğini koruduğu görülmektedir. Şirket kent ile kapalı lojman yerleşimlerini karşılaştıracak olursak 19.YY'ın ortalarında Amerika'da ilk örneklerini gördüğümüz şirket kentler, ülkemizde 20. YY'ın başlarında kapalı lojman yerleşimleri adı ile oluşmuşlardır. İki kentsel konteyner tipolojisi arasındaki tek fark, şirket kentlerin çoğunlukla özel sektör tarafından, kapalı lojman yerleşimlerinin ise çoğunlukla devlet tarafından kurulmuş olmasıdır.

Türkiye'de ortaya çıkan ikinci kentsel konteyner tipolojisi ise kapalı siteler(yerleşimler)dir. Ülkemizde kapalı sitelerin üç şekilde çeşitlendiğini görmekteyiz. Birincisi 1990'larda İstanbul'da kurulmaya başlanan kent dışı planlı yerleşim alanları olan uydu-kentlerdir. Tam bir kapalılık içermeseler de içerisinde kentsel tüm donatı alanlarını barındıran bu yerleşimler, günümüzde de işlerliğini korumaktadırlar. İkincisi günümüzde sayıları hızla artan lüks konut siteleridir. Dünya'da incelediğimiz e-kent kentsel konteyner tipolojisinin Türkiye'deki bir benzeridirler. Aralarındaki tek fark e-kentlerin çok daha yüksek katlı binalardan oluşmaları ve bizdeki kapalı sitelere göre çok daha fazla kişiyi barındırmalarıdır. Ülkemizdeki üçüncü kapalı yerleşim çeşidi ise, çevreden yüksek duvarlarla radikal bir şekilde ayrılmış, ultra lüks tüketim ürünü olan genellikle kent çeperinde konak, villa, az katlı blok şeklinde yapılmış, içerisinde zengin rekreasyon alanları barındıran kapalı site yerleşimleridir.

Dünya'daki bir diğer kentsel konteyner tipolojisi, özerk yerleşim birimleridir. Özerk yerleşim birimleri kent içerisinde belirli bir alanda özel sözleşmeler sonucunda, bulunduğu ülkeden bağımsız kendi kurallarının geçerli olduğu kapalı yaşam alanlarıdır. Ülkemizde de askeri kuralların geçerli olduğu bazı yerleşimler olsa da, Dünya'daki örnekleri kadar radikal bir şekilde, bulunduğu ülkenin kural ve yasalarından bağımsız özerk yerleşim alanları bulunmamaktadır.

Rezidans ve alışveriş-yaşam merkezi kompleksleri olarak adlandırdığımız yapılar,

Ülkemizdeki en önemli kentsel konteyner tipolojisidir. Metropol kentlerde sayıları hızla artan bu yapılar, diğer kentsel konteyner tipolojilerinden farklı olarak kent merkezlerinin en yoğun bölgelerinde çeşitli ulaşım düğüm noktaları üzerlerinde kurulmuşlardır. Ülkemiz için prestij kaynağı olarak kabul edilen bu yapılar, kent merkezinde kısıtlı bir arazi üzerinde düşeyde yükselerek kurulmuş, içerisinde alışveriş, konut, ofis, ticaret, eğlence alanlarını barındıran kent içerisinde kent gibi çalışan yapılardır. Dünya’da kentsel konteynerlerin gelişim süreci içerisinde gördüğümüz kent içerisinde kent yapılarının, ülkemizdeki örnekleri olan bu yapılar, üst gelir grubunun yaşamayı tercih ettiği yapılardır. Kent çeperinde lüks konut sitelerinde oturan üst gelir grubu, özellikle İstanbul başta olmak üzere, metropollerimizde artan ulaşım problemleri ve bunun sonucunda doğan zaman kaybı nedeniyle, kent içerisinde kendilerine kentten arınmuş yaşam alanı sunan marka değerı yüksek, bu yaşam alanlarını tercih etmeye başladılar. Kullanıcıları için her türlü hizmet olanakları ile donatılmış bu yapılarda yaşayanlar, tüm günlerini yapıdan dışarı çıkmadan geçirebilecekleri ve her ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri imknlara sahiptirler. Aynı zamanda kent kullanımına açık alışveriş merkezi bölümü ile denetimli bir alanda kamusal hizmet sunan bu yapılar, kent yaşantısı içerisinde önemli bir hal almışlardır. Akmerkez’in açılmasının ardından kârlı bir yatırım aracı olarak keşfedilen bu yapıların, İstanbul başta olmak üzere ülkemizdeki bütün büyük şehirlerde sayıları hızla artmaktadır.

Kentsel konteynerler güvenli bir yaşam alanı içerisinde kentsel hizmetleri bir arada sunmasının yanı sıra, marka değerleri nedeniyle de kullanıcılarına statü sağlamaktadırlar. Tüketim toplumu haline geldiğimiz günümüzde, tükettiğimiz ürünü kalitesi veya özelliklerinden çok marka değerine göre değerlendirmekteyiz. Kullanıcıların bir kısmı yaşadığı kentsel konteynerin imajı ile kendine toplumsal bir statü satın almak için bu yapıları tercih etmektedirler. Bu marka değerinin oluşmasında pazarlama stratejilerinin rolü büyüktür. Kentsel konteynerler ayrıcalıklı bir dünya imajı ile sunulmakta ve bu yapılarda oturanların toplumun özel ve ayrıcalıklı bir kesimini oluşturacaklarına inandırılmaktadır. Son teknolojik ürünlerin kullanıldığı bu yapılarda, sanal cennetler vaat edilmektedir. Cep telefonları ile komut verilerek evin kontrol edildiği, dünyanın bir ucu ile her yerden görsel iletişim kurulduğu çağımızda, kentsel konteynerlerin görsel ve sanal denetim mekanizmaları ile korunan, ayrıcalıklı dünyası içerisinde kurulmuş olan bir yaşamın tercih ediliyor olması şaşırtıcı değildir.

Tez kapsamında kentsel konteynerlerin olumlu veya olumsuz yanlarının tespit edilmesinden öte, kentlerimizin önüne geçilmez güncel bir gerçeği olan bu yapıların, Dünya’da ve

ülkemizde ne şekilde işlerlik kazandığını vurgulamak amaçlanmıştır.

Kentlerimizde hızla çoğalan üst gelir grubunu barındıran bu yapıların temel özelliği olan toplumdaki ayrışma ve içe kapalılık, her ne kadar günümüz dünyasının kapitalist düzeninin bir sonucu gibi görünse de, Dünya’da toplumsal sınıflar arasında sınıf farkının açıldığı her dönemde kendini göstermiştir. Gelir dağılımında uçurumların olduğu bir dünya düzeninde orta gelir grubu alt gelir grubundan, üst gelir grubu ise alt gelir grubundan korkar hale gelmiştir. Toplumun orta ve üst gelir grubundaki kesimleri aynı ekonomik ve sosyo-kültürel seviyedeki kişilerle birlikte kurulan gönüllü getto alanlarında yaşamayı tercih etmektedirler. Kentlerimizde ekonomik ve sosyo-kültürel ayrışma mekânsal ayrışmayı, mekânsal ayrışma toplumsal ayrışmayı doğurmaktadır. Bir bakıma Ortaçağın duvarlı kentlerine dönüş yaşandığı söylenebilir, ama aslında olan, Ortaçağ’dan beri var olan bir yaşam biçiminin, tez kapsamında ele aldığımız sosyolojik, ekonomik, kentsel, yasal, teknolojik birtakım faktörler sonucunda dönemselsel olarak kentlerdeki etkinliğinin artmasıdır.

Teknolojik gelişmelerin etkisi ile hızla değişen dünya düzeninde bugünden gelecek yüzyılda bizi nasıl kentlerin beklediğine cevap vermek oldukça güç olsa da, bugünün metropollerinde sayıları hızla artan kentsel konteynerlerin, tıpkı geçmişte olduğu gibi bir şekilde var olacağını ön görmek mümkündür. İtalyan fütürist Antonio Sant’ Elia’nın 1914’de söylediği gibi: “Her nesil kendi kentini inşa etmek zorundadır.” Bu konu hiç şüphesiz, önümüzdeki senelerde de kentsel planlamacıların, sosyologların, mimarların ve toplum bilimcilerin gündeminde olacak ve üzerinde çeşitli araştırmalar ve önemli tartışmalar yapılmasına neden olacaktır.

## KAYNAKLAR

- Açıkel, Ö., (2007), Gayrimenkul Geliştirmenin Kentsel Yapı Üzerindeki Etkileri: Profilo Alışveriş Merkezi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Akbalık, E., (2004), Tüketim Kültürünün Etkisinde Değişen Kentsel Yaşam Biçimleri ve Küreel Kentler, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Akçin, M., (2008), Yapılan Projeler Kapsamında İnşaat Sektöründe Halkla İlişkiler ve Markalaşma Çabaları, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İletişim Bilimleri Anabilim Dalı Halkla İlişkiler Bilim Dalı, İstanbul.
- Aksoylu, S., (2003), Türkiye’de Modernleşme Politikaları ve İmar Uygulamaları, *Arredamento Mimarlık*, 2003/10:116-123.
- Altın, Y., (2006), İstanbul Metropolitan alanında İmar Planı Değişiklikleri İle İlgili Bir Analiz, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Alver, K., (2007), Siteril Hayatlar, Hece Yayınları, Ankara.
- Alver, K., (2007), Siteril Hayatlar: Kentte Mekansal Ayrışma ve Güvenlikli Siteler, Hece Yayınları, Ankara.
- Aprasial I., (2001), Gayrimenkul Değerlemesi, İstanbul Üniversitesi, İstanbul.
- Arasta Dergisi, 1998, Alışveriş Merkezleri ve Parakendeciler Derneği Yayını, sayı: 4, İstanbul.
- Atkinson, R. Ve Flint, J., (2004), Fortress UK? Gated Communities, the Spatial Revolt of the Elites and Time-Space Trajectories of Segregation, Center for Neighbourhood Research, CNR Paper 17.
- Audirac, I., (2002), Information Technology and Urban Forms, *Journal of Planning Literature*.
- AVM Marka Dergisi, (2008), “Alışveriş Merkezleri İçin Biraz da Hukuk Gerek”, 2008/11.
- Ayataç, H. K., (2000), Planlama Sürecinde Kentsel Tasarımın Yeri ve Rolünün Tanımlanması İçin Bir Yöntem Denemesi: Örnekleme Alanı Türkiye, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Bali, R. N., (2002), Tarz-ı Hayat’tan Life Style’a- Yeni Seçkinler Yeni Mekanlar Yeni Yaşamlar, İletişim Yayınları, İstanbul.
- Bali, R. N., (1999), “Çılgın Kalabalıktan Uzak...”, *Birikim Dergisi*, 123:35-46.
- Baudrillard, J., (2008), Tüketim Toplumu, Ayrıntı yayınları, İstanbul.
- Beck, U., (2000), What is Globalization?, Polity Press, Cambridge.
- Belen, H., (2002), Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Faaliyetlerinin Medeni Hukuk Açısından Değerlendirilmesi, Beta, 1.bs., İstanbul.
- Bilgin, A., (2006), Doğu Akdeniz Bölgesi ve Çevresinde Üniversite Kampus Planlaması Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Adana.
- Bilgin, İ., (1998), Modernleşmenin ve Toplumsal Hareketliliğin Yörüngesinde Cumhuriyetin İmarı, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Bilgin, İ., 1997, “Toplu Konut” Maddesi, *Eczacıbaşı Sanat Ansiklopedisi*, Cilt3:1803-1808.



- Bilgin, M., (2006), Karma Kullanımlı Merkezlerin Kent ve Günlük Yaşam İçerisindeki Yeri: İstanbul'dan Örnekler, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık, Ankara.
- Blakely, E.J. ve Snyder, M.G., (1997), *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Brookings Institution Press Washington, D.C.
- Bocock, R., (1997), *Tüketim*, Dost Kitabevi, İstanbul.
- Bozdoğan, S., (2002), *Modernizm ve Ulusun İnşası*, Erken Cumhuriyet Türkiye'sinde Mimari Kültür, Metis Yayınları, İstanbul.
- Bumin, K., (1998), *Demokrasi Arayışında Kent*, İz Yayıncılık, İstanbul.
- Candaş, E., (2007), İstanbul'da Dışa Kapalı Konut Sitelerinin Tasarımında Güvenlik Konusunun İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Mimari Tasarım Programı, İstanbul.
- Cavcav, D., (2007), Gelişmekte Olan Ülke Kentlerinde Küreselleşme Sürecinin Kent Kimliğine Etkisi – Ankara Örneği, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Cerit, S., (1986), “Türkiye’de İller Arası Göçler 1950-1980, Türkiye’de Nüfus V. 8”.
- Çolak, Ender A. ve Alıcı A., (2001), *Gayrimenkul yatırım ortaklıkları: A’dan Z’ye*, SPK Yayınları, Ankara.
- Duyguluer, F., (1989), *İmar Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Mimarlığına ve Şehir Planlamasına Etkileri*, TBMM Sanat ve Yayın Kurulu Yayınları, Ankara.
- Engez, A., (2007), Küreselleşme Sürecinde Kentlerin İmaj ve Kimlikleri: Karşılaştırılmalı İstanbul Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İletişim Bilimleri Anabilim Dalı Halkla İlişkiler Bilim Dalı, İstanbul.
- Erben, G. S., (2002), 2000’li Yıllarda Tüketim Toplumu ve Teknolojik Gelişme İle Küreselleşen Medyaların Toplumsal Boyutları: Türkiye’den Örnekler, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Ersan, O., (2006), *Tüketim Toplumunda Mekansal Örgütlenme, Alışveriş Merkezleri Üzerine Bir İnceleme*, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Bina Bilgisi Anabilim Dalı Mimarlık Bölümü, İzmir.
- Farquar, H. P., (1990), “Managing Brand Equity *Journal of Advertising Research*”, 1990:197.
- Firidin Özgür, E., *Sosyal ve Mekansal Ayrışma Çerçevesinde Yeni Konutlaşma Eğilimleri: Kapalı Siteler İstanbul- Çekmeköy Örneği*, Doktora Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehircilik Anabilim Dalı, İstanbul.
- Frampton, K., (1992), *Modern architecture: A critical history*, Thames and Hudson, Londra.
- Giddens, A. ve Pierson C., (1998), *Modernliğin Sonuçları*, Ayrıntı Yayınları, İstanbul.
- Giddens, A., (2000), *Elimizden Kaçıp Giden Dünya*, Alfa Yayınevi, İstanbul.
- Gökçe, B., (2000), *Ankara Metropoliten Alan Büyük Kent Bütünü Merkezler Yapısı-Değerlendirmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Görgülü, T., (2003), İstanbul’da Çeşitlenen Konut Üretim Biçimleri ve Değişen Konut Alışkanlıkları, *Mimarist*, 2003/01:50-56.
- Görmez, K., (1991), *Şehir ve İnsan*, Milli Eğitim Bakanlığı Yayınları, İstanbul.
- Gürbilek, N., (1993), *Vitrinde Yaşamak*, Metis yayınları, İstanbul.

- Gürbilek, N., (1993), *Vitrinde Yaşamak*, Metis Yayınları, İstanbul.
- Gürpınar, E., (1996), *Kent ve Çevre Sorunlarına Bir Bakış*, Der Yayınları, İstanbul.
- Güven, M., (2006), *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Hisse Senetlerinin Verimini Etkileyen Faktörler Üzerine İMKB’de Bir Uygulama*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Para, Sermaye Piyasaları ve Finansal Kurumlar Anabilim Dalı, İstanbul.
- Güvenç, B., (1994), *Türk Kimliği: Kültür Tarihinin Kaynakları*, Kültür Bakanlığı.
- Hacısalıhoğlu, Y., (2000), *Küreselleşme, Mekansal Etkileri ve İstanbul*, Akademik Düzey Yayınları, İstanbul.
- İşık, O., (1996), *1980 Sonrası Türkiye’de Kent ve Kentleşme, Yüzyıl Biterken*, C.D.T.A., Cilt 3, İletişim Yayınları, İstanbul.
- İnal, S.Ç.T., (2002), *1980 Sonrası İstanbul Metropolitan Kent Çeperinde Gelişen Lüks Konut Alanlarının Gelişme Süreçleri Ve Kentsel Gelişmeye Etkileri*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- İsbir, E., (1991), *Şehirleşme ve Meseleleri*, Gazi Büro Yayınları, Ankara.
- Jong, A. ve Schuilenburg, M., (2006), *Mediapolis: Popular Culture and the City*, 010 Publishers, Rotterdam.
- Jong, A. ve Schuilenburg, M., (2008), “Kentsel Konteyner’ in Mekansal Devrimi”, *Arredamento Mimarlık*, 2008/03: 63-67.
- Kazmaoğlu, A., (1998), “Yerleşme Vahaları”, *Arredamento Mimarlık*, 1998/03: 88-90.
- Keleş, R., (2002), *Kentleşme Politikası*, İmge Yayınları, Ankara.
- Keyder, Ç., (2000), *İstanbul Küresel ve Yerel Arasında*, Metis Yayınevi, İstanbul.
- King, A., (1998), *Toplum Kuramı, Kültürel Görecelik ve Küresellik Sorunu-Kültür, Küreselleşme ve Dünya Sistemi*, Bilim ve Sanat Yayınları, Ankara.
- Kuban, D., (2007), *Mimarlık Kavramları Tarihsel Perspektif İçerisinde Mimarının Sözlüğüne Giriş*, YEM yayınları, İstanbul.
- Kurtuluş, H., (2005), *İstanbul’da Kentsel Ayrışma: Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar*, Bağlam Yayıncılık, İstanbul.
- Kurtuluş, H., (2005), *İstanbul’da Kentsel Ayrışma: Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar*, Bağlam Yayıncılık, İstanbul.
- Leelarasamee, Y., (2005), *A Decision Support System For Income-Producing Real Estate Development Feasibility Analysis And Alternative Assesmen*, Doktora Tezi, Teksas A&M Universty, Teksas.
- Miles, M. E., Berens, G. Ve Weiss, M. A., (2000), *Real Estate Development Principles and Process*, Urban Land Institute, Washington, D. C., U.S.A.
- Mumford, L., (1987), *The City In History*, Penguin Books, London.
- Onar, S. S., (1936), “Komünlerin Hukuki Otonomisi” *Komün Bilgisinin Esas Meseleleri* (Der. F. Neumark), İstanbul.
- Öncü, A., (1999), “İdealinizdeki Ev Mitolojisi Kültürel Sınırları Aşarak İstanbul’a Ulaştı”, *Birikim*, 123:26-46.
- Özbakaş, D., (2007), *Cumhuriyet Dönemi (1923-1940) İstanbul Konut Mimarisi*, Yüksek

- Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sanat Tarihi Ana Bilim Dalı, İstanbul.
- Özdeş, G., (1974), Şehir Bölgeleri-Şehirde Zoning Kavramı, Kuramları ve Çalışma Bölgeleri, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul.
- Özüekren, A. Ş., (1996), Kooperatifler ve Konut Üretimi, Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Özyurt, C., (2005), Küreselleşme Sürecinde Kimlik ve Farklılaşma, Açılım Kitap, İstanbul.
- Perouse, J. F. ve Danış A. D., (2005), "Zenginliğin Mekanda Yeni Yansımaları: İstanbul'da Güvenlikli Siteler", Toplum ve Bilim Dergisi, 104: 93.
- Pirenne, H., (1983), Ortaçağ Avrupa'sının Ekonomik ve Sosyal Tarihi (Çev. Uğur Kocabaşoğlu), İletişim Yayınları, İstanbul.
- Pirenne, H., (1994), Ortaçağ Kentleri (Çev. Şadan Karadeniz), İletişim Yayınları, İstanbul
- Robertson, R., (1999), Küreselleşme: Toplum Kuramı ve Küresel Kültür, Bilim ve Sanat Yayınları, İstanbul.
- Scholte, J.A., Beyond The Buzzword: Toward A Critical Theory Globalization, Aktaran: Kofman, E. ve Youngs, G., Globalization: Theory and Practice, London.
- Schwanke, D., (2003), Mixed-Use Development Handbook, Urban Land Institute, Washington.
- Sey, Y., (1998), Cumhuriyet Döneminde Konut, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Sey, Y., (1999), Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme (Housing and settlement in Anatolia a Historical Perspective), Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Sönmez, M., (1996), İstanbul'un İki Yüzü: 1980'den 2000'e Değişim, Arkadaş Yayınevi, Ankara.
- Sözen, M., (1996), Cumhuriyet Dönemi Türk Mimarisi , Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul.
- Susar, Ö., (2004), Tüm Yönleriyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Adalet Yayınevi, Hukuk Yayınları Dizisi-88, Ankara.
- Süer, D. ve Sayar Y.Y., (2000), Küresel Sermayenin Yeni Tüketim Mekanları Lüks Konut Siteleri, Mimarlık ve Tüketim, Boyut Yayın Grubu, İstanbul.
- Tan, P., (2008), "Mikro Ölçekte Kentsel Mekan: Mimarinin Ötesine Geçmek", Arradamento Mimarlık, 2008/03: 58-62.
- Tatlıgil, E., "Kent ve Kentli kimliği; İzmir örneği", Ege Akademik Bakış Dergisi, 2009/09: 322.
- Tekeli İ., (1980), "Türkiye'de Kent Planlamasının Tarihsel Kökleri", Türkiye'de İmar Planlaması, (Der. Tamer Gök), ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara.
- Tekeli, İ., (1986), "Türkiye'deki Fiziksel Planlama Olayına Genel bir Bakış", S.P.M.M.O. Planlama Dergisi, Sayı 1, Ankara.
- Tekeli, İ., (1996), Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununu Gelişimi, ODTÜ Basım İşliği, Konut Araştırmaları Dizisi 2, Ankara.
- Türk, E., (2006), "51 Yeni Alışveriş Merkezi Geliyor", Milliyet Gazetesi, 2006/05/30, İstanbul.

- Türk, S.S., (2003), Türkiye’de İmar Planı Uygulamalarında Yeni Bir Sistem Yaklaşımı, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Uztuğ, F., (2003), Markan Kadar Konuş, Mediacat Kitapları, İstanbul.
- Uzungüngör, F., (2008), Konut Sunumunda Lojman Modelinin Kocaeli İli Genelinde İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Gebze.
- Vural G., 1978, Yatırım Ortaklıkları, Y.Y., Ankara.
- Vural, T. ve Yücel A., “Çağımızın yeni kamusal mekanları olan alışveriş merkezlerine eleştirel bir bakış”, İTÜ Dergisi Mimarlık, Planlama, Tasarım, Cilt:5, Sayı:2, Kısım:1, 2006/09: 97-106.
- Warde, A., (1992), “Marksizm ve Üretim ve Tüketim”, Birikim, 43:45-53.
- Yazgı, B., (2006), İstanbul’da Kent Formunun Mekansal Analizi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Yıldırım, A., (2004), Kentleşme ve Kentleşme Sürecinde Göçün Suç Olgusu Üzerindeki Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi, Kent ve Çevre Bilimleri Anabilim Dalı, Ankara.
- Yılmaz, Ö., (2005), 1980 Sonrası İstanbul’da Kent Merkezi Dışında Oluşan Konut Alanlarının Gelişim Sürecinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Yırtıcı, H., (2005), Çağdaş Kapitalizmin Mekansal Örgütlenmesi, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- Yürekli, H. ve F., (2004), Mimarlık: Bir Entelektüel Enerji Alanı, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul.
- Zengel, R., (2002), Tarih İçinde Değişen Tüketim Mekanları, Ege Mimarlık 40, Yem Kitapevi, İstanbul.
- , (1973), Cumhuriyet’in 50. Yılında Sümerbank 1923-1973, Tiça Matbaası, Ankara.
- , (1996), Konut Özel İhtisas Komisyon Raporu, T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı, Yayın No: DPT : 2432, Ankara.

## İNTERNET KAYNAKLARI

- [1] [http://www.boyutpedia.com/default~ID~2050~aID~67724~link~mediapolis\\_popular\\_culture\\_and\\_the\\_city.html](http://www.boyutpedia.com/default~ID~2050~aID~67724~link~mediapolis_popular_culture_and_the_city.html) (Erişim tarihi: 09/08/2008)
- [2] <http://www.felsefelik.com/simurg/2-1997/13.pdf> (Erişim tarihi: 02/15/2009)
- [3] <http://www.arkitera.com/h35956-avrupa-kentlerinin-merkez-sendromu.html> (Erişim tarihi: 25/12/2008)
- [4] <http://www.mimdap.org/w/?p=1969> (Erişim tarihi: 20/09/2008)
- [5] [http://www.istanbulmortgage.com.tr/images/upload/Mortgage\\_Sistemi\\_nin\\_Temelleri.pdf](http://www.istanbulmortgage.com.tr/images/upload/Mortgage_Sistemi_nin_Temelleri.pdf) (Erişim tarihi: 16/10/2009)
- [6] <http://www.kentli.org/makale/mia.htm> (Erişim tarihi: 01/11/2009)
- [7] [http://www.doganhasol.net/Articles/alisveris-merkezlerirezidanslarkule-konutlar\\_10850.html](http://www.doganhasol.net/Articles/alisveris-merkezlerirezidanslarkule-konutlar_10850.html) (Erişim tarihi: 6/11/2009)
- [8] [http://www.finansgundem.com/haber/oku/mortgage/11115/istanbulun\\_yeni\\_anayasasi\\_kimlere\\_kazandiracak](http://www.finansgundem.com/haber/oku/mortgage/11115/istanbulun_yeni_anayasasi_kimlere_kazandiracak) (Erişim tarihi: 6/11/2009)

- [9] [http://www.turkcebilgi.com/istanbul\\_tarihi/ansiklopedi](http://www.turkcebilgi.com/istanbul_tarihi/ansiklopedi) (Erişim tarihi: 06/11/09)
- [10] <http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?t=84327> (Erişim tarihi: 12/11/09)
- [11] <http://www.tumgazeteler.com/?a=1498803> (Erişim tarihi: 12/11/09)
- [12] <http://www.residence.gen.tr> (Erişim tarihi: 12/11/09)
- [13] <http://www.sayistay.gov.tr/yayin/dergi/icerik/der60m7.pdf> (Erişim tarihi: 10/08/09)
- [14] [http://www.bible-history.com/jerusalem/first-century-jerusalem\\_shg.jpg](http://www.bible-history.com/jerusalem/first-century-jerusalem_shg.jpg)  
(Erişim tarihi: 29/11/09)
- [15] <http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/3/36/Amsterdam1662.jpg>  
(Erişim tarihi: 29/11/09)
- [16] <http://www.uky.edu/Classes/PS/776/Projects/Lecorbusier/lecorbusier.html>  
(Erişim tarihi: 30/11/09)
- [17] <http://utopies.skynetblogs.be/category/1498468/1/04+Th%E9ories+transitoires>  
(Erişim tarihi: 30/11/09)
- [18] <http://www.arkitera.com/h35956-avrupa-kentlerinin-merkez-sendromu.html>  
(Erişim tarihi: 30/11/09)
- [19] [http://en.wikipedia.org/wiki/Auditorium\\_Building](http://en.wikipedia.org/wiki/Auditorium_Building) (Erişim tarihi: 30/11/09)
- [20] [http://www.yildiz.edu.tr/~kurtarir/pdfs/D8%20YasamBicimi\\_Wirth\\_Paternalistler.pdf](http://www.yildiz.edu.tr/~kurtarir/pdfs/D8%20YasamBicimi_Wirth_Paternalistler.pdf)  
(Erişim tarihi: 30/11/09)
- [21] [http://www.hellochicago.com/Articles/Attraction/599/Historic\\_Pullman\\_is\\_packed\\_with\\_railway\\_past.Cfm](http://www.hellochicago.com/Articles/Attraction/599/Historic_Pullman_is_packed_with_railway_past.Cfm) (Erişim tarihi: 30/11/09)
- [22] [http://www.chicagoarchitecture.info/Building/2336/Chicago\\_Temple\\_First\\_United\\_Methodist\\_Church.php](http://www.chicagoarchitecture.info/Building/2336/Chicago_Temple_First_United_Methodist_Church.php) (Erişim tarihi: 01/12/09)
- [23] [http://www.mezun.com/icerik/columnists/cahit\\_oktay/display\\_archieve.cfm?TOTAL=18&WEEK=23](http://www.mezun.com/icerik/columnists/cahit_oktay/display_archieve.cfm?TOTAL=18&WEEK=23) (Erişim tarihi: 01/12/09)
- [24] <http://www.rockefellercenter.com/index.php/section/7> (Erişim tarihi: 01/12/09)
- [25] <http://www.nyc-architecture.com/MID/MID060.htm> (Erişim tarihi: 01/12/09)
- [26] <http://www.uphillcourt.com/hadiyukselin.htm> (Erişim tarihi: 01/12/09)
- [27] [http://en.wikipedia.org/wiki/Marina\\_City](http://en.wikipedia.org/wiki/Marina_City) (Erişim tarihi: 01/12/09)
- [28] [http://www.arkitera.com/haber\\_19205\\_le-corbusier-nin-yasayan-marsilya-basyapiti.html](http://www.arkitera.com/haber_19205_le-corbusier-nin-yasayan-marsilya-basyapiti.html) (Erişim tarihi: 01/12/09)
- [29] <http://tallerviii2009uniaccagatica.blogspot.com/> (Erişim tarihi: 01/12/09)
- [30] [http://www.greatbuildings.com/buildings/United\\_Habitation.html](http://www.greatbuildings.com/buildings/United_Habitation.html)  
(Erişim tarihi: 01/12/09)
- [31] <http://www.restoraturk.com/ic-mimarlik/96-ic-mimarlik/330-ic-mimarlik-le-corbusier.html> (Erişim tarihi: 01/12/09)
- [32] <http://arttattler.com/missourisaintlouis.html> (Erişim tarihi: 03/12/09)
- [33] <http://www.wem.ca/#/plan/home/Plan-Home> (Erişim tarihi: 03/12/09)
- [34] <http://www.binaisletimi.com/2008/01/dunyanin-en-buyuk-alisveris-merkezi-west-edmonton-mall/> (Erişim tarihi: 03/12/09)
- [35] <http://www.ecopolis.org/were-off-on-the-road-to-dubai-mall/>  
(Erişim tarihi: 03/12/09)
- [36] <http://www.dubaiinternetmarketing.com/the-dubai-mall---dubai-2009-10-12.php>  
(Erişim tarihi: 03/12/09)
- [37] <http://www.microsoft.com/presspass/features/2006/feb06/02-09CampusExpand.mspx>  
(03/12/09)
- [38] [http://blogs.msdn.com/jim\\_glass/archive/2006/08/09/693435.aspx](http://blogs.msdn.com/jim_glass/archive/2006/08/09/693435.aspx)  
(Erişim tarihi: 03/12/09)
- [39] <http://commons.wikimedia.org/wiki/File:AramcoCoreArea.jpg>  
(Erişim tarihi: 03/12/09)
- [40] [http://commons.wikimedia.org/wiki/Category:Kingswood\\_Villas,\\_Hong\\_Kong](http://commons.wikimedia.org/wiki/Category:Kingswood_Villas,_Hong_Kong)  
(Erişim tarihi: 01/01/09)

- [41] [http://commons.wikimedia.org/wiki/Image:Kingswood\\_villas.svg](http://commons.wikimedia.org/wiki/Image:Kingswood_villas.svg)  
(Erişim tarihi: 01/01/09)
- [42] <http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/KP27.htm> (Erişim tarihi: 02/05/07)
- [43] <http://arkiv.arkitera.com/p5308-kozlu-komur-is-idare-binasi-ve-isci-evleri-sitesi.html>  
(14/12/09)
- [44] <http://abone.turk.net/maclin211/mit/seminerler/onur/toplukonut.htm>  
(Erişim tarihi: 14/12/09)
- [45] [http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo\\_6\\_4\\_yeni-bir-ulusal-mimarlik-anlayisi-iiulusal-mimarlik-akimi.html?Page=3#](http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo_6_4_yeni-bir-ulusal-mimarlik-anlayisi-iiulusal-mimarlik-akimi.html?Page=3#) (Erişim tarihi: 14/12/09)
- [46] <http://www.lafarge-eregli.com.tr/wps/portal/Cement#> (Erişim tarihi: 20/02/10)
- [47] <http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?t=1241&start=0>  
(Erişim tarihi: 14/12/09)
- [48] <http://www.kemercountry.com/index.asp?content=life&lan=tr>  
(Erişim tarihi: 14/12/09)
- [49] <http://www.kemercountry.com/index.asp?content=gallery&lan=tr>  
(Erişim tarihi: 14/12/09)
- [50] <http://old.mo.org.tr/mimarlikdergisi/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=362&RecID=2152> (Erişim tarihi: 15/12/09)
- [51] [http://www.turkeytravelresource.com/pub/article\\_images/metrocity\\_1.jpg](http://www.turkeytravelresource.com/pub/article_images/metrocity_1.jpg)  
(Erişim tarihi: 15/12/09)
- [52] <http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?t=29&start=5> (Erişim tarihi: 10/05/08)
- [53] <http://tr.wikipedia.org/wiki/Metrocity> (Erişim tarihi: 01/05/09)
- [54] [http://www.kuzeybati.com.tr/Index.asp?CT=haber\\_b1](http://www.kuzeybati.com.tr/Index.asp?CT=haber_b1) (Erişim tarihi: 15/12/09)
- [55] [http://www.isabellacittadella.it/cittadella\\_pag\\_link/cittadella\\_alto.htm](http://www.isabellacittadella.it/cittadella_pag_link/cittadella_alto.htm)  
(Erişim tarihi: 05/05/08)
- [56] <http://www.oma.nl/> (Erişim tarihi: 05/05/08)
- [57] <http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?t=29&start=5> (Erişim tarihi: 06/05/08)
- [58] <http://www.tuketiciler.org> (Erişim tarihi: 09/05/2009)
- [59] <http://www.burakbudak.com/cekinmeyin-alin-verin-ekonomiye-can-verin>  
(Erişim tarihi: 08/09/09)
- [60] <http://old.mo.org.tr/mimarlikdergisi/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=28&RecID=375> (Erişim tarihi: 08/11/09)
- [61] <http://old.mo.org.tr/mimarlikdergisi/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=361&RecID=2079> (Erişim tarihi: 08/11/09)
- [62] <http://arsiv.zaman.com.tr/2003/02/09/haberler/h11.htm> (Erişim tarihi: 23/12/09)
- [63] <http://www.incirlik.af.mil/shared/media/photodb/photos/091023-F-6955M-003.jpg>  
(Erişim tarihi: 23/12/09)
- [64] <http://www.kenetlimetal.com/index.php?is=7&id=18&page=3>  
(Erişim tarihi: 23/12/09)
- [65] <http://www.arkitera.com/h29424-erken-cumhuriyet-mirasi-sumerbank-kayseri-bez-fabrikasi-tehdit-altinda.html> (Erişim tarihi: 23/12/09)
- [66] <http://www.gazeteparc.com/h46700> (Erişim tarihi: 23/12/09)
- [67] [http://wowturkey.com/t.php?p=tr349/sabahattin\\_kayis\\_AtasehirIMG\\_2397.jpg](http://wowturkey.com/t.php?p=tr349/sabahattin_kayis_AtasehirIMG_2397.jpg)  
(Erişim tarihi: 23/12/09)
- [68] [http://wowturkey.com/t.php?p=tr163/Burc\\_my\\_world\\_p\\_0779.jpg](http://wowturkey.com/t.php?p=tr163/Burc_my_world_p_0779.jpg)  
(Erişim tarihi: 23/12/09)
- [69] [http://tr.wikipedia.org/wiki/Bahçeşehir,\\_Büyükçekmece](http://tr.wikipedia.org/wiki/Bahçeşehir,_Büyükçekmece) (Erişim tarihi: 23/12/09)
- [70] [http://www.emlaklobisi.com/upload/icamkara\\_1147577167.jpg](http://www.emlaklobisi.com/upload/icamkara_1147577167.jpg)  
(Erişim tarihi: 23/12/09)
- [71] [http://www.pro-ge.com/images/dizinler/bahcesehir\\_peysaj.jpg](http://www.pro-ge.com/images/dizinler/bahcesehir_peysaj.jpg)  
(Erişim tarihi: 23/12/09)



- [72] <http://www.varyapmeridian.com/#/galeri> (Erişim tarihi: 23/12/09)
- [73] <http://www.varyap.com.tr/tr/project.php?id=9> (Erişim tarihi: 23/12/09)
- [74] <http://www.beykozkonaklari.org/tarih.asp?dev=> (Erişim tarihi: 23/12/09)
- [75] <http://www.beykozkonaklari.org/icana.asp?step=13> (Erişim tarihi: 23/12/09)
- [76] <http://www.residence.gen.tr/> (Erişim tarihi: 24/12/09)
- [77] [http://www.inanlarinsaat.com.tr/seykor/Yeni\\_Yasam\\_Alani\\_Tercihi\\_Rezidans.pdf](http://www.inanlarinsaat.com.tr/seykor/Yeni_Yasam_Alani_Tercihi_Rezidans.pdf)  
(Erişim tarihi: 24/12/09)
- [78] <http://www.gazeteparc.com/h6752-siteni-soyle-statunu-soyleyelim.html>  
(Erişim tarihi: 24/12/09)
- [79] [http://www.hurriyetemlak.com/real\\_estate/emlakyasam/haber\\_detay.php?cid=9309](http://www.hurriyetemlak.com/real_estate/emlakyasam/haber_detay.php?cid=9309)  
(Erişim tarihi: 24/12/09)
- [80] <http://wownturkey.com/forum/viewtopic.php?t=79031&start=370>  
(Erişim tarihi: 24/12/09)
- [81] [http://wownturkey.com/t.php?p=/tr336/jakob\\_20hsx11.jpg](http://wownturkey.com/t.php?p=/tr336/jakob_20hsx11.jpg) (Erişim tarihi: 24/12/09)
- [82] <http://fotogaleri.hurriyet.com.tr/galeridetay.aspx?P=9&cid=17440&rid=2>  
(Erişim tarihi: 24/12/09)
- [83] <http://www.arkitera.com/h27725-rukus-sermaye-sehri-hancerliyor.html>  
(Erişim tarihi: 24/12/09)
- [84] <http://www.trumpistanbul.com.tr/#/konsept/> (Erişim tarihi: 24/12/09)
- [85] <http://www.mimdap.org/w/wp-content/uploads/2008/05/trump2.jpg>  
(Erişim tarihi: 25/12/09)
- [86] [http://www.yapistانبul.com/main\\_project/e92f8718fa2b49867167df1cad4ce720.jpg](http://www.yapistانبul.com/main_project/e92f8718fa2b49867167df1cad4ce720.jpg)  
(Erişim tarihi: 25/12/09)
- [87] <http://www.alexdejong.com/> (Erişim tarihi: 05/06/08)
- [88] <http://www.marcschuilenburg.nl/> (Erişim tarihi: 05/06/08)
- [89] <http://www.beykozkonaklari.org/tarihic.asp> (Erişim tarihi: 27/12/09)
- [90] <http://maps.google.com/> (Erişim tarihi: 20/02/10)

**ÖZGEÇMİŞ**

Doğum tarihi 02.02.1983

Doğum yeri Sakarya

Lise 1993-2000 Sakarya Anadolu Lisesi

Lisans Hazırlık 2000-2001 Yıldız Üniversitesi Yabancı Diller Fakültesi  
İngilizce Hazırlık Programı

Lisans 2001-2005 Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi  
Mimarlık Bölümü

Yüksek Lisans 2007-2010 Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü  
Mimarlık Anabilim Dalı, Mimari Tasarım Programı

**Çalıştığı kurumlar**

2003-2005 YTÜ Mimarlık Fakültesi Öğrenci Asistanlığı.  
2005-2006 Kayaalp Mimarlık.  
2006-2007 Merdem İnşaat.  
2008-2009 Aytaç Mimarlık/ İnşaat.