

T.C.  
MARMARA ÜNİVERSİTESİ  
GÜZEL SANATLAR ENSTİTÜSÜ  
İÇMİMARLIK ANASANAT DALI

**1980 SONRASI KONUTLARIN  
MEKÂNSAL DÖNÜŞÜM ANALİZİ:  
İSTANBUL ÖRNEĞİ**

Sanatta Yeterlik Tezi

Serpil ÖZKER

İstanbul-2011

T.C.  
MARMARA ÜNİVERSİTESİ  
GÜZEL SANATLAR ENSTİTÜSÜ  
İÇMİMARLIK ANASANAT DALI

**1980 SONRASI KONUTLARIN  
MEKÂNSAL DÖNÜŞÜM ANALİZİ:  
İSTANBUL ÖRNEĞİ**

Sanatta Yeterlik Tezi

Serpil ÖZKER

Tez Danışmanı: Prof. Dr. İnci Deniz ILGIN

İstanbul-2011



T.C.  
MARMARA ÜNİVERSİTESİ  
Güzel Sanatlar Enstitüsü

SANATTA YETERLİK TEZ ONAYI

ÖĞRENCİNİN

Adı ve Soyadı : SERPİL ÖZKER

Anasanat Dalı : İÇMİMARLIK

Tezin Adı : 1980 SONRASI KONUTLARIN MEKANSAL DÖNÜŞÜM ANALİZİ:  
İSTANBUL ÖRNEĞİ

12 Ağustos 2011 tarihinde yapılan tez sınavında savunulan tez kapsam, nitelik ve şekil yönünden başarılı bulunmuş ve Sanatta Yeterlik tezi olarak kabul edilmiştir.

Danışman	Kurumu	İmza
Prof.Dr.İnci Deniz İLGİN	M.Ü.Güzel Sanatlar Fakültesi	
<b>Sınav Jüri Üyeleri</b>		
Prof.Meltem ETİ PROTO	M.Ü.Güzel Sanatlar Fakültesi	
Yrd.Doç.Birol KÖSEOĞLU	Doğuş Üniversitesi	
Yrd.Doç.Eser TEZEREN	Doğuş Üniversitesi	
Yrd.Doç.Türker ŞENCAN	M.Ü.Güzel Sanatlar Fakültesi	
<b>Yedek Sınav Jüri Üyeleri</b>		
Prof.Çiler İNAN	Yeni Yüzyıl Üniversitesi	
Yrd.Doç.Arslan ÖZBİÇER	M.Ü.Güzel Sanatlar Fakültesi	
Yrd.Doç.Müge GÖKER	M.Ü.Güzel Sanatlar Fakültesi	

Yukarıdaki jüri kararı Enstitü Yönetim Kurulu'nun 18.08.2011 tarih ve XV-1 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Yrd.Doç.Sevim ARSLAN  
Müdür V.

## ÖNSÖZ

“1980 Sonrası Konutların Mekânsal Dönüşüm Analizi: İstanbul Örneği” adlı tez çalışmasında, 1980 sonrası İstanbul’da yaşanan kentleşme, teknoloji, sosyal, kültürel, psikolojik ve siyasal tüm olayların konut mekânına yansımaları örnekler kapsamında incelenmiştir. Araştırmada 1980 öncesi ve sonrası konutların belirgin bir şekilde dönüşüm yaşamaları, mekânsal anlamda yaşanan değişimin, kavram karmaşalarının ve farklılıkların ortaya konulması amaçlanmıştır.

Çalışmayı hazırlamamda yardımlarını esirgemeyen, beni yönlendiren, inancıyla her zaman destek olan değerli hocam ve danışmanım Prof. Dr. İnci Deniz ILGIN’a, desteklerini esirgemeyen değerli hocam Prof. Meltem ETİ PROTO ve değerli hocam Yrd. Doç. Birol KÖSEOĞLU’na teşekkürü bir borç bilirim.

Bu süreç içerisinde bana destek olan, yardımlarını esirgemeyen tüm değerli hocalarıma, arkadaşlarıma, aileme, özellikle zor anlarımda her zaman yanımda olan annem Fatma DURMUŞ’a teşekkür ederim.

Ayrıca tez çalışmamın tüm süreci boyunca, bana en büyük desteği veren, yazılarım, araştırmalarım, röportajlarım ve tüm koşuşturmalarımdaya yanımda olan sevgili eşim Erhan ÖZKER’e, hayatıma kattığı anlam ve sonsuz mutluluk için minik kızım Ezel Naz ÖZKER’e sonsuz teşekkürler...

İstanbul 2011

Serpil ÖZKER

## **İÇİNDEKİLER**

<b>ÖNSÖZ</b> .....	I
<b>ÖZET</b> .....	VI
<b>ABSTRACT</b> .....	VIII
<b>GİRİŞ</b> .....	1

### **1. BÖLÜM**

<b>1. İSTANBUL'DA TANZİMAT DÖNEMİNDEN GÜNÜMÜZE SOSYO-KÜLTÜREL GELİŞİMİN KONUTA YANSIMASI</b> .....	5
1.1. 1839-1923 Dönemi .....	5
1.2. 1923-1950 Dönemi .....	15
1.3. 1950-1980 Dönemi .....	23
1.4. 1980 Yılından Günümüze .....	30

### **2. BÖLÜM**

<b>2. 1980 SONRASI KONUTUN İSTANBUL ÖLÇEĞİNDEKİ DURUMU</b> .....	38
<b>2.1. 1980 Sonrası Konuta Genel Bakış</b> .....	38
2.1.1. 1980-1990 Yılları Arasında İstanbul'da Konut Gelişimi .....	39
2.1.2. 1990'lı Yıllardan Günümüze İstanbul'da Konut Gelişimi .....	43
<b>2.2. Sosyo-kültürel Değişimin Konut Tasarımına Yansımaları</b> .....	53
2.2.1 Sosyal, Kültürel ve Sınıfsal Farklılaşmanın Mekâna Yansımaları .....	58
2.2.2. Sürecin Ortaya Çıkardığı Yerleşim Birimleri.....	66
2.2.2.1. Kent Merkezindeki Yerleşim Birimleri.....	71
2.2.2.2. Kent Periferisindeki Yerleşim Birimleri.....	76

### **3. BÖLÜM**

<b>3. GÜNÜMÜZ İSTANBUL’UNDA İÇ MEKÂNIN GELİŞİMİ VE KONUT TİPLERİNİN MEKÂNSAL ANALİZİ</b> .....	81
<b>3.1. İç Mekânın Gelişimi</b> .....	81
3.1.1. İç Mekânın İşlevsel Gelişimi.....	85
3.1.2. İç Mekânın Biçimsel Gelişimi.....	95
3.1.3. İç Mekânın Anlamsal Gelişimi.....	104
<b>3.2. 1980 Sonrası Konutta Yaşanan Mekânsal Dönüşüm</b> .....	110
<b>3.3. İstanbul’da Konut Tiplerinin Mekânsal Analizi</b> .....	117
<b>3.3.1 Tarihi Yapılar</b> .....	120
3.3.1.1. Doğan Apartmanı .....	121
3.3.1.2. Botter Apartmanı .....	127
3.3.1.3. Yapıların Karşılaştırmalı Analizi.....	136
<b>3.3.2. Yalılar</b> .....	138
3.3.2.1. Hasip Paşa Yalısı .....	140
3.3.2.2. Sadullah Paşa Yalısı .....	146
3.3.2.3. Yapıların Karşılaştırmalı Analizi.....	152
<b>3.3.3. Siteler, Toplu Konutlar</b> .....	154
3.3.3.1. Narcity .....	156
3.3.3.2. Soyak Park Aparts .....	163
3.3.3.3. Yapıların Karşılaştırmalı Analizi.....	169

<b>3.3.4. Villalar</b> .....	171
3.3.4.1. Checklife Villaları .....	172
3.3.4.2. Avrupa Konakları Villaları .....	183
3.3.4.3. Yapıların Karşılaştırmalı Analizi.....	192
<b>3.3.5. Loftlar</b> .....	194
3.3.5.1. Levent Loft .....	196
3.3.5.2. Incity Loft .....	204
3.3.5.3. Yapıların Karşılaştırmalı Analizi.....	212
<b>3.3.6. Rezidanslar</b> .....	214
3.3.6.1. Sapphire Rezidans .....	215
3.3.6.2. My Towerland Rezidans.....	224
3.3.6.3. Yapıların Karşılaştırmalı Analizi.....	232
<b>3.3.7. Teras Evler</b> .....	234
3.3.7.1. Akasya Acıbadem Teras Evler .....	235
3.3.7.2. Spradon Bahçeşehir Teras Evler .....	246
3.3.7.3. Yapıların Karşılaştırmalı Analizi.....	255
<b>3.3.8. Tek Evler (Bağımsız Konutlar)</b> .....	257
3.3.8.1. Özdemir Apartmanı .....	259
3.3.8.2. Kardelen Apartmanı .....	266
3.3.8.3. Yapıların Karşılaştırmalı Analizi.....	272

<b>ANALİZ TABLOSU .....</b>	<b>273</b>
<b>SONUÇ.....</b>	<b>274</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>281</b>
<b>RESİM LİSTESİ .....</b>	<b>300</b>
<b>TABLO VE ŞEKİL LİSTESİ .....</b>	<b>318</b>
<b>EKLER (RÖPORTAJ) .....</b>	<b>321</b>
<b>KISALTMALAR LİSTESİ.....</b>	<b>336</b>



## **ÖZET**

“1980 Sonrası Konutların Mekânsal Dönüşüm Analizi: İstanbul Örneği”, Marmara Üniversitesi Güzel Sanatlar Enstitüsü, İçmimarlık Anasanat Dalı, Sanatta Yeterlik Tezi, İstanbul, 2011

Bu tez çalışmasında, 1980 öncesi ve sonrası İstanbul’da yaşanan mekânsal dönüşümün günümüzdeki durumu ve gelecek konut tasarımlarına olası etkileri araştırılmıştır. Tanzimat döneminden günümüze sosyo-kültürel gelişimin konut çevrelerine yansımalarının ele alındığı çalışmada; konutun toplumsal, ekonomik ve sosyo-kültürel değişimlerin etkisi ile işlevsel, biçimsel ve anlamsal değerlere bağlı olarak karşılaştırmalı analizi yapılmıştır.

### **Birinci Bölümde;**

1839 yılından günümüze dönemlerin sosyo-kültürel, teknolojik, ekonomik ve siyasal gelişimi araştırılmıştır. Batılılaşma ile başlayan toplumsal gelişmelerin konut tasarımına yansımaları ve batı etkileriyle biçim kazanan toplum değerlerinin konut mekânına etkisi irdelenmiştir.

### **İkinci Bölümde;**

1980 sonrası dönemden günümüze konut kavramının İstanbul ölçeğindeki durumu incelenmiştir. Toplumsal olayların gelişimi paralelinde kentleşme, nüfus artışı, sosyal, kültürel ve sınıfsal farklılaşmanın konut tasarımlarına yansımaları ele alınmıştır. Bu sürecin ortaya çıkardığı kent merkezi ve periferisindeki yerleşim birimlerinin günümüz konutuna etki eden biçim, işlev, anlam kavramlarıyla konut tüketim biçimindeki mekânsal dönüşüme etkileri araştırılmıştır.

### **Üçüncü Bölümde;**

Tarihi Yapılar, Yalılar, Siteler-Toplu Konutlar, Villalar, Loftlar, Rezidanslar, Teras Evler ve Tek Evler (Bağımsız Konutlar) olmak üzere sekiz başlık altında, günümüz

İstanbul’unda konut biçimindeki yerleşimler mekânsal anlamda irdelenmiş, belirlenen kavramlar ışığında karşılaştırmalı analizleri yapılmıştır.

### **Sonuç;**

Geçmişten günümüze yaşanan sosyo-kültürel, ekonomik ve teknolojik gelişmelerin etkisiyle ortaya çıkan toplumsal talepler karşısında konut sürekli olarak değişime uğramıştır. Bu nedenle tez çalışmasında konut tipolojileri bölümlere ayrılarak incelenmiş ve örneklerle irdelenmiştir. Araştırmalar sonucunda konunun değerlendirilmesi yapılmış, konut birimlerinin irdelenmesiyle ortaya çıkan kavramlar karşılaştırmalı olarak bir tablo halinde sunulmuştur. Elde edilen verilerle, konut üretiminin günümüzdeki durumu analiz edilmiş, bu analizler sonucunda konut tasarımındaki değişimler ve eksiklikler belirtilmiştir.

## **ABSTRACT**

“Spatial Transformation Analysis of Housing After 1980: Example of Istanbul”,  
Marmara University Institute of Fine Arts, Art Branch of Interior Architecture, Thesis  
of Sufficiency in Arts, Istanbul, 2011

In this study both the current status of spatial transformation in Istanbul before and after 1980 and concepts that may influence future housing designs were studied. In the study in which socio-cultural development from Tanzimat Period till now was regarded together with the reflection to housing surrounding; comparative cognitive analysis of the effects of social, economic, public, cultural change on housing settlement and housing examples according to functional, structural and semantic values were done.

### **In the First Section;**

Socio-cultural, technological, economic and political development of the period from 1839 till now was studied. The reflection social developments which began with westernization on housing design and the effect of social values which was formed with western influences on housing place were studied.

### **In the Second Section;**

The condition of housing concept in the scale of Istanbul from the period after 1980 till now was analyzed. In the parallel of development of social events, the reflection social, cultural and class differentiation on space which emerged with the reflection of urbanization and population growth on housing design was studied. Concepts of form, function, meaning that urban and rural allocation units influenced to the current housing and their effects on spatial transformation in the form of dwelling consumption were studied.

**In the Third Section;**

Settlements in the form of residence in today's Istanbul were analyzed in spatial sense under eight titles being Historical Constructions, Seaside Residences, Sites-Housing Estates, Villas, Lofts, Residences, Terraced Houses and Detached Houses (Independent Houses); their comparative analyses were done conceptually.

**Conclusion;**

As a result of social demands which emerged with the effect of socio-cultural, economic and technological developments, residential places have continuously transformed. Therefore in this study while residential typologies were examined they were separated into sections and transformation was analyzed with examples. As a result of the researches; assessment of subject was done, and concepts that arose with the analysis of allocation units were presented in comparison as a table. The results of the data obtained, current condition of dwelling production was presented, and moreover predictions were made for future dwelling productions.

## **GİRİŞ**

19. yüzyılda batılılaşmayla başlayan ve 1980'lere kadar devam eden gelişmeler sosyo-kültürel hayatı değişime uğratmıştır. Geçmişte batılılaşmanın etkileriyle dönüşüme uğrayan geleneksel yaşamın yanı sıra, günümüzde küreselleşmenin etkisiyle konut kavramı da değişime uğramıştır.

Konut, insanın yaşamını sürdürebilmesi için gerekli bir unsur ve kullanımına göre de statü simgesidir. Bu nedenle sosyo-kültürel, ekonomik, siyasi gelişmeler konut tasarımını etkilemiş, değişim ve dönüşümlerin sürekli yaşanmasına neden olmuştur. Özellikle 1980 sonrası kentleşme ve göçün ortaya çıkardığı konut politikalarındaki değişimlerle İstanbul'da, konut sektörü yeni bir kimlik kazanmıştır.

1980 sonrası konutların mekânsal dönüşümü adlı tez çalışmasında tarihi ve modern konutlar incelenmiştir. Kent merkezi ve periferisindeki alanlardan seçilen konutlar, toplumsal yapı ve sosyal çevre dikkate alınarak belirlenmiş, analizleri yapılmıştır. Analizi yapılan konutların özellikle birbirleriyle benzer özelliklerinin yoğun olduğu ve büyük farklılık göstermedikleri gözlenmiştir. Bunun sonucunda ortaya çıkan çeşitli, hareketli, esnek, bireysel veya ortak kullanım, sınırsız, sanal, akıllı, dışa kapalı-korunaklı, ekolojik, sürdürülebilir gibi kavramların farklı etkileşimlerle gelişip, dönüştüğü de görülmüştür.

### **Araştırmanın Amacı;**

Çalışma, İstanbul'da 1980 sonrası konutların mekânsal dönüşümünü oluşturan faktörleri, farklı özellikler taşıyan konutların analizi ile ortaya koymaktır. Değişen ve gelişen teknolojinin konut iç mekânına yansımalarını araştırmak ve bu araştırmayla teknolojik değişimlerin etkisiyle değişime uğrayan kullanıcı gereksinimlerini de ortaya çıkarmaktır.

Küreselleşme ile birlikte artan göç ve hızlı nüfus artışı, buna bağlı olarak yaşam biçiminde farklılıklar ortaya çıkarmıştır. Değişim gösteren yaşam biçimleri, farklı konut tiplerinin ve mekânlarının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu nedenle ortaya çıkan konut tipleri ve mekânsal değişimlerin karşılaştırmalı analizi amaçlanmıştır.

Elde edilen bulgularla konut mekânsal dönüşümünün aşamaları, artan konut talebi karşısında konut tasarımlarının benzer ve ortak, farklı özellikleri ortaya konulmakta ve bu verilerle gelecekte konut tasarımlarının nasıl olabileceğinin irdelenmesi amaçlanmaktadır. Konut gelişiminin süreç içerisindeki değişimi, Tanzimat döneminden 1839-1923, 1923-1950, 1950-1980, 1980 yılından günümüze olmak üzere, farklı konut tiplerinde ortaya çıkan kavramlar belirlenmeye çalışılmıştır. Mekânsal dönüşümün küresel düzeyde edindiği sosyo-kültürel anlam İstanbul modelinde ele alınmıştır.

### **Araştırmanın Kapsamı:**

İstanbul'da konut olgusunun geçirdiği değişimi irdelemek amacıyla, toplumsal yapı-konut ilişkisine yönelik hazırlanan bu çalışmada, 19. yüzyıldan günümüze kadar olan dönem incelenmiştir. Bu dönemlerde yapılan çalışmalarda, İstanbul'da yaşanan değişimlerin toplumdaki topluma, aile yapısına ve biçiminin de konuta yansımaları ele alınmıştır.

19. yüzyıldan günümüze konut tasarımları örneklerle incelenmiş, çalışma sonucunda konut ve mekânların sosyo-kültürel, psikolojik, estetik ve teknolojik etkilerle, dönüşümü ve bu dönüşümün tasarımsal kurguları analiz edilmiştir. Konut mimarisi, iç mekânın tarihsel gelişimi, işlevsel ve biçimsel anlamları İstanbul ölçeğinde, kent merkezi ve periferisindeki örnekleriyle irdelenmektedir. Konut alanlarının mimari oluşumları, mekân organizasyonları, konut tipleri ve yaşam tarzları araştırmanın kapsamı içerisinde ele alınmaktadır.

Bu tez kapsamında farklı konut tipleri araştırılmış, konut kriterleri incelenmiş, popüler konut örnekleri seçilerek detaylı analiz edilmiştir. Konut özelliklerine bağlı olarak genel

ve sosyal çevresi irdelenmiş, kent merkezi-periferisindeki yerleşim alanlarından örnekler seçilmiştir. Bu çalışma kapsamında incelenen konut örnekleri şu şekildedir. 1980 öncesi, Doğan Apartmanı, Botter Apartmanı, Sadullah Paşa Yalısı, Hasip Paşa Yalısı, 1980 sonrası dönemde ise, Narcity, Soyak Park Apartı, Checklife Villaları, Avrupa Konakları, Levent Loft, Incity Loft, İstanbul Sapphire, My Towerland Ataşehir, Akasya Acıbadem, Spradon Teras Evler, Özdemir Apartmanı, Kardelen Apartmanı örnekleri olmak üzere konut biriminde ortaya çıkan olgularla kavramsal analizleri yapılmıştır.

### **Arastırmanın Hedefi:**

Günümüzde hızlı değişim sürecinin konut kurgulamalarına doğrudan etkisi gözlenmiş ve konutta kavramsal dönüşümler saptanmıştır. Kullanıcıya farklı yaşam imkânları sunan konut projeleri, kavramsal olarak mekânsal dönüşümü ortaya çıkarmaktadır. Konut kavramının, geçmiş ve gelecek arasında değişim, dönüşümü, konunun günümüz perspektifinde ele alınmasını gerektirmiştir. Toplumsal değişimler ve farklı yaşam biçimleri arasındaki etkileşimin geleceğe yön vermesi bakımından konut projelerinin analizinin yapılması önem taşımaktadır. Konut örneklerinin analizi sonucunda belirlenen kavramların, gelecek konut tasarımları için referans oluşturması tezin hedefini oluşturmakta ve gelecekteki araştırmalara kaynak olması hedeflenmektedir. Bu bağlamda, konut analizleri doğrultusunda gelecek konut tasarımları ile ilgili bir önermede bulunmaktadır.

### **Arastırmanın Yöntemi:**

Tez kapsamında, 1980 yılından günümüze mekânsal anlamda konutun nasıl bir değişime uğradığı ve bu değişimin geleceğe ait dönüşümlerine cevap aranmaktadır. Bu bağlamda ele alınan konut örnekleri güncel ve tipik projeler arasından seçilmiştir. Geçmiş ve günümüzdeki konut örneklerinin ve gelecekte oluşturulacak konut tasarımlarını etkileyecek teknolojik, sosyo-kültürel gelişmelerin incelenmesinde röportaj, reklam, haber, tarihi kitap, tez, makale, dergi, internet vb. gibi kaynaklardan yararlanılmıştır.

# 1. B Ö L Ü M



## **1.BÖLÜM**

### **1. İstanbul'da Tanzimat Döneminden Günümüze Sosyo-Kültürel Gelişimin Konuta Yansıması**

#### **1.1. 1839-1923 Dönemi**

Osmanlı İmparatorluğu kuruluşundan yıkılışına kadar olan dönemde göçebe, yerleşik, doğu-batı, İslam ve Anadolu gibi birçok yaşam şekli ve kültürünü bünyesinde barındırmıştır. Osmanlı İmparatorluğu için, 1839 yılında imzalanan Tanzimat Fermanı dönüşüm sürecinin başlangıcıdır. Tanzimat Fermanı, genel anlamda Osmanlının yapı ve toplumsal ilişkilerinde yapılan düzenlemelerdir. Bu düzenlemelerle batılı toplum yaşamı, giyim-kuşam, mobilya-donatı, mimari vb. gibi alanlarda örnek alınmıştır. Tanzimat Fermanı ile müslüman ve gayrimüslimler eşit tutulmuş, din ve devlet işleri birbirinden ayrılmıştır. Ayrıca Osmanlı İmparatorluğu, Tanzimat hareketleri ile birlikte Batıya karşı güçlü görünmek, kaybetmek üzere olduğu devlet otoritesini geri kazanmak istemiştir.



**Resim 1.1.** Batılılaşma Dönemi Kılık-Kıyafet



**Resim 1.2.** Batılılaşma Sonrası Mimari Yapılar ve İstiklal Caddesi

Tanzimat dönemi ile birlikte Batılılaşmaya çalışan Osmanlı İmparatorluğu'nun adapte etmeye çalıştığı yeni uygulamalar, inançlarla çelişmiş, Osmanlı devleti batılı yaşama ayak uyduramamıştır. Bu nedenle, dinin baskın gücü ile yeni düşünceleri reddeden Osmanlı, otoritesini kaybedeceğinden korkup kendi halkına ticareti yasaklamıştır. Müslümanlara ticaret yasaklandığı için, bu durum gayrimüslimlerin işine yaramış, özellikle inşaat sektöründe önemli rol oynamışlardır. Yeni malzemeler, üretim teknikleri getirilmiş, çeşitli atölyeler kurulmuş, yabancılarla ticaret artarak, Galata ve Pera önemli ticaret merkezi haline gelmiştir.

Galata kurulduğu dönemden itibaren canlı bir ticaret merkezi olmuş, en parlak dönemini 1839 Tanzimat Dönemi ile yaşamıştır. Tanzimat Fermanı ile yabancılarla tanınan ayrıcalıklarla elçilikler, kiliseler, ardından konutlar, alışveriş merkezleri, eğlence yerleri ve kültür merkezleriyle bu bölge de yaşam hız kazanmıştır. Burada yaşayan gayrimüslimler sayesinde sosyal ilişkiler gelişmiş, nüfus artmış, yaşam standartları yükselmiştir. Levantenlerin Pera olarak adlandırdığı bu bölge, önemli bir ticaret merkezi ve finans merkezi olmasının yanı sıra Batılı gibi olmanın, yemenin, içmenin, giyinip kuşanmanın, eğlencenin de merkezi olmuştur.

Galata bölgesindeki ticaretin büyük bir bölümünün gayrimüslimlerin elinde olması, Batı ile ticareti önemli derecede arttırmış, İstanbul'un semtleri içinde Beyoğlu önemli bir merkeze dönüşmüştür. Burada alt katları dükkân, üst katları ise konut olarak kullanılan hanlar ve konutlar yapılmıştır. Batılılaşma etkisiyle öncelikle sarayın yüksek rütbeli çalışanlarının yaşam biçimlerinde değişiklikler olmuş, bu değişimin yansımaları mekânsal kurgulamalarda da görülmüştür. Yaşam biçimindeki değişim, beraberinde yeni gereksinimleri de ortaya çıkarmıştır. Öncelikle küçük esnaf ve orta ölçekli bürokratlar için küçük ölçekli toplu konut örneği olan sıra evler yapılmıştır. Örneğin, 1875 yılında Abdülaziz tarafından saray çalışanları için Akaretler ve yine 1890 yılında Taksim Surp Agop Evleri yapılmıştır.



**Resim 1.3.** Akaretler



**Resim 1.4.** Surp Agop Evleri

Batıya açılmaya çalışan Osmanlı, Batılı kavram ve biçimlerin mimarlık gündemine girdiği dönemde yabancı mimara gereksinim duymuştur. Hassa Mimarlar Ocağı bu gereksinimi geleneksel yöntemlerle karşılayamamıştır. Eğitimli eleman eksikliği nedeniyle 1850'lerden sonra birçok yabancı meslek adamı İstanbul'a getirilmiştir. Hassa Mimarlar Ocağı'nda gayrimüslim usta ve kalfalar eğitilmesine rağmen yetişmiş meslek adamına olan gereksinim Sanayi-i Nefise Mektebi'nin kurulmasını hızlandırmıştır. Okul, 1883 yılında ilk kurulduğunda resim, heykel ve mimarlık eğitimleri vermiştir. Buradan mezun olan gayrimüslim mimarlar birçok yapıya imza atmıştır.

Tanzimatla birlikte her alanda olduğu gibi batılılaşma, mimaride de kendini göstermiştir. Hassa Mimarlar Ocağı gereksinimleri karşılayamayarak kapatılmış, eğitime önem verilmediği için de mimar yetiştirilememiştir. İstanbul'a kendi gelen ya da getirilen yabancı mimarlar yeni malzeme kullanımlarını ve düşünceleri mimari yapılarda da uygulamış, mimari ve iç mekân çözümleri birlikte ele alınmıştır. Zorunlu olarak ortaya çıkan Batı kaynaklı mimari, toplumsal değişim sürecinde yenileşmenin yanı sıra geleneksel mimari de uygulanmaya devam edilmiştir. Batılı yaşam tarzının orta sınıf tarafından benimsenmesiyle lüks tüketim artmıştır. Beyoğlu, Galata, Beşiktaş gibi semtlerde batılı yaşam tarzını benimseyen konak tipi yaşam başlamış, yazlık ve kışlık konut tipleri de yine bu dönemde görülmüştür. Batı tarzı mobilyalar, koltuk, masa, dolap vb. pek çok ürün Osmanlı konak yaşamının da gündelik hayatını oluşturmuştur.

Yüzyılın sonlarına doğru II. Abdülhamit ile birlikte geleneksel konut tipi yerini batı taklidi konut ve apartmanlara bırakmıştır. Özellikle mimari değişimin simgesi olan apartmanlar, ilk kez Beyoğlu-Pera'da yapılmış, burada yaşayan gayrimüslimlerin evlerinde ise dönemin ilk modern mobilyaları kullanılmıştır. Osmanlı İmparatorluğu'nun son döneminde halk, sıradan ustaların yaptığı sade mimarisi olan evlerde oturmuşlardır. I. Dünya savaşı ile birlikte konut üretiminin yavaşlamasıyla, İstanbul'un imar ve çevre düzenlemeleri için yabancı mimarlar getirilmiş, bu mimarlar konut mimarisinde de etkili olmuştur. Ayrıca, iki-üç katlı, içinde tek ailenin yaşadığı konutlar da inşa edilmeye başlamıştır.

1870 yılında çıkan yangınla büyük bir kısmı yanan Beyoğlu, tekrar yapılandırılmıştır. Yangın sonrası arsalar, öncelikle Beyoğlu zenginlerine satılmıştır. Ahşap yapı tamamen bir kenara bırakılıp sıvalı ya da taş cepheli yeni konutlar yapılmış, Galata ve Beyoğlu kentin modern yaşamının yaygınlaştığı bölgeler olmuştur. Beyoğlu'na özgü konutlar, Avrupa tarzı yaşamı ile İstanbul semtleri içerisinde oldukça önemlidir. "Kilise, elçilik, tiyatro, otel, restoran, pasaj ve geleneksel dışındaki ilk konut örnekleri burada yapılmıştır. Batı

tarzı yapılar, eski tarihsel üsluplar, farklı malzeme kullanımı, çok katlı apartmanlaşma ve sıra evler yine burada görülmüştür.”<sup>1</sup>



**Resim 1.5.** Tarlabası

19. yüzyılda ticaretin İstanbul’da olması öncelikle tüm değişim ve gelişmelerin burada yaşanmasına imkân vermiştir. “Atilla Yücel bu dönemin konutlarını dört kategoriye ayırmıştır: Geleneksel Ahşap Konutlar, Sıra evler, Apartmanlar, Sayfiye Konutları.”<sup>2</sup> Hepsinde ortak özellik, yatma, yaşama, yemek, misafir gibi alanlara ait ayrı ayrı mekânlar bulunmasıdır. Özellikle apartmanlaşmayla birlikte geleneksel konut tipi farklılık göstermeye başlamıştır.

Geleneksel konut tipi 20. yüzyıla kadar pavyon sistemden büyük konut sistemli yapılara dönüşmüştür. Konak, köşk ve yalılar ahşap yapılırken, saraylar, Batı tarzında yapılmıştır. Osmanlı halkı ise geleneksel olan “Türk evi” yaşam tipini sürdürmeye devam etmiştir. 19. yüzyıla kadar geleneksel özelliğini koruyan Türk evinde oturma, yemek yeme, yatma gibi tüm ihtiyaçlar ortak bir alanda gerçekleştirilmiştir. Odanın bir köşesinden mekâna girilir, başka bir köşede yüklük ve ocak bulunur. Oturma birimi olan sedir, evin duvarlarını sarar. Çok sayıda pencere bulunmasına rağmen hiçbiri açılır

<sup>1</sup> “Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme”, Tarih Vakfı Yayınları, s. 297

<sup>2</sup> “Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme”, Tarih Vakfı Yayınları, s.298

değildir, evlerin üst katı cumbalıdır ve sokağa taşar. Geleneksel Anadolu evi, zamanla yerini gayrimüslimler sayesinde Batı tarzı konuta bırakmıştır.



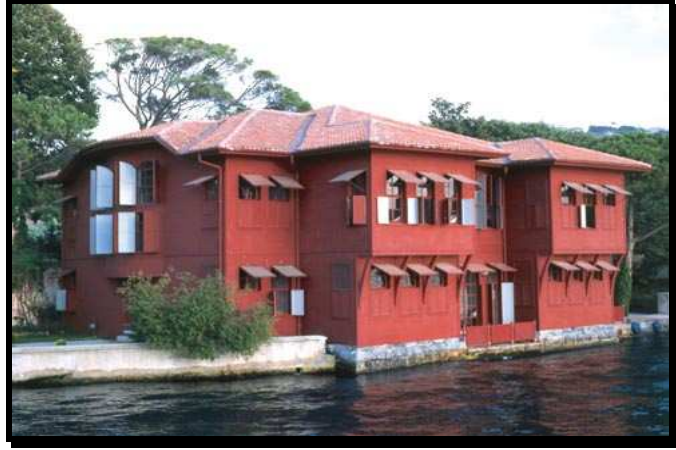
**Resim 1.6.** Eski İstanbul Evi

İstanbul'da 19. yüzyıl evlerinde, harem ve selamlık ayrı olarak planlanmıştır. Padişahın köşk gibi isteklerini çabuk yerine getirebilmek için yapıların çoğu kâgir olarak inşa edilmiştir. Örneğin Çivili Köşk, Bağdat Köşkü vb. gibi. Bu yapılarda Neoklasik, Neobarok, Art Nouveau ve Art Deco üslupları görülür, bir kısmı batı tarzı bir kısmı ise geleneksel özelliklerini koruyan yapılardır. Örneğin "Büyük Mabeyn Köşkü, Hasip Paşa Yalısı batı mimarisinin özelliklerini taşıyan, Fethi Paşa Yalısı, Sadullah Paşa Yalısı da geleneksel özelliklerini koruyan yapılardır. İstanbul'un tipik evleri ise sokak aralarında yapılmış bahçeli evlerdir ve bu evler II. Dünya savaşı sonrasında yok olmuştur."<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Doğan KUBAN, "Kent ve Mimarlık Üzerine İstanbul Yazıları", YEM Yayınları, s. 188



**Resim 1.7.** Hasip Paşa Yalısı



**Resim 1.8.** Sadullah Paşa Yalısı

İstanbul’da değışime katkısı olan mimarlar ve bazı yapıları aşığıdaki gibidir:

“Balyan Ailesi: Dört kuşak boyunca sayısız yapı uygulamalarında bulunmuştur. En önemlisi Garabet Balyan’dır. II. Mehmet Türbesi, Valide Bendi, Harbiye Mektebi, Hereke Halı Fabrikası, oğlu Nikogos ile Ortaköy Cami ve Dolmabahçe Sarayı önemli yapılarıdır.

Guillio Mongeri: Sanayi-i Nefise Mektebinde uzun yıllar hocalık yapmıştır. Karaköy Palas, Maçka Palas, özellikle Mongeri I. Ulusal Mimarlık akımının önde gelen uygulayıcılarındandır.

Aleksandre Vallaury: Beyoğlu’na damgasını vuran birçok yapıya imza atmıştır. Cercle Orient, Pera Palas Oteli, ünlü tüccar Decugis için yaptığı iki konut, Abed Han,

D'Aranco ile birlikte birçok yapı, ayrıca Sanayi-i Nefise Mektebi kurucusu ve hocalarındandır.

Raimondo D'Aranco: 1894 yılı yangınında zarar gören birçok yapının onarımını yapmış, Art Nouveau'yu, Doğu mimari öğeleriyle birleştirerek birçok yapıya imza atmıştır. Botter apartmanı, İtalyan Konsoloslğu yazlığı önemli uygulamalarındandır.

Konstandinos Kiryakidis: Elhamra Hanı, Frej Apartmanı gibi birçok apartman yapmıştır.

Hovsep Aznavur: Alkazar Tiyatrosu, Topalyan Han, Prenses Hatice Beyoğlu Apartmanları, Kiriks Apartmanı, Heybeliada Abbas Halim Paşa Köşkleri, Mısır Apartmanı gibi yapı uygulamalarında bulunmuştur.

Aleksander Yenidünya: Kiryakidis ile Frej Apartmanı, Vernudakis Apartmanı (Goethe Enstitüsü), ayrıca Art Nouveau ve Neoklasik öğeleri harmanlayarak konutlarda balkon, konsol ve sütun kullanmıştır.

Bu dönemde, İstanbul'da özellikle gayrimüslim mimarlara ait yapıların çoğu Art Nouveau tarzında yapılmıştır. Nüfus artışına paralel olarak oluşan yıkımlar nedeniyle Beyoğlu, Boğaziçi ve Adalar dışında günümüze çok fazla yapı ulaşamamıştır.”<sup>4</sup>



**Resim 1.9.** Tarlabası

Endüstri devrimiyle hızla büyüyen Avrupa şehirleri gibi İstanbul'da da nüfus, aynı paralellikte artmıştır. Avrupa ülkelerinden farkı yavaş yavaş boşalan İstanbul semtlerine

<sup>4</sup> Hasan KURUYAZICI “Geçmişten Günümüze Beyoğlu” Cilt II, s. 597-598



müslüman halkın yerleşmesidir. Ayrıca şehrin ekonomik payından yararlanmak için buraya yerleşen gayrimüslimlerinde sayısı oldukça fazladır. Bu şekilde kent nüfusu artmıştır. “Nüfusun büyük bir kısmı Beyoğlu’na yerleşmiş, ardından çevre semtlere dağılım başlamıştır. Şişli, Beşiktaş, Nişantaşı’nın ardından Anadolu yakasında Kadıköy, Üsküdar gibi semtlerde de nüfus yoğunlaşmıştır. Boş alanlar yapılaşmış, mekânsal hareketlilik kendini göstermiştir. Ticaret alanlarının bu çevrelerde olması, bu semtlere ilgiyi arttırmıştır. Ayrıca araba, tramvay ve trenin ülkeye girişi, ulaşım akslarını, konutların yoğun olduğu bölgelere göre planlanmasını gerektirmiştir. Ulaşım araçlarının gelişmesi, kentin yeni yapılarını biçimlendirmeye de başlamıştır. (Tekeli, 1996)”<sup>5</sup>

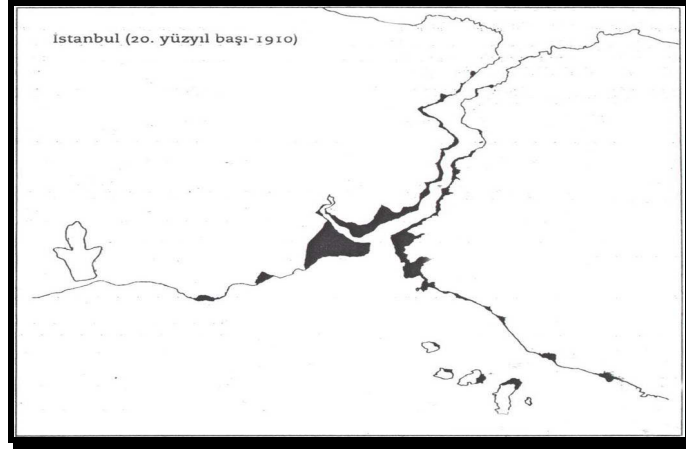


**Resim 1.10.** Beyoğlu

Osmanlı İmparatorluğu, kenti canlandırmak, ekonomiyi geliştirmek için farklı bölgelerden getirilen halk için konut alanları açtırmış ya da arsa vermiştir. Anadolu’dan gelen birçok göçmeni de yine İstanbul’da Tarlabası gibi bölgelere yerleştirmiştir. Cumhuriyet dönemiyle birlikte bir modernleşme süreci başlamış, İstanbul, İzmir ve Mersin gibi liman şehirleri dış dünyaya açılarak modernleşmenin temsilcisi olmuşlardır. Bu şehirlerde yaşayan orta sınıf ve kent soyluları için apartmanlar, sıra evler gibi yeni konut tipleri yapılmıştır.

<sup>5</sup> Melda YALVAÇ, “İstanbul’da 2000 Yılı Sonrası Gelişen Yeni Konut Alanlarının Değerlendirilmesi”, YTÜ, Yüksek Lisans Tezi, 2008, s.10

Değişimi yansıtan önemli simgelerden biri, 1913 yılında Beyoğlu'nda yapılan ilk elektrikli tramvay olmuştur. Fiziksel değişim sosyal değişimi hızlandırmış, 1914 yılında Levanten, Rum, Ermeni, Musevilerin asıl nüfusunu oluşturduğu semt, yerini yavaş yavaş Türklere bırakmıştır. Osmanlı'dan Cumhuriyet dönemine geçişle, Avrupa tarzı yaşam Beyoğlu bölgesinden Teşvikiye, Maçka, Beşiktaş, Şişli ve Boğaziçi'ne doğru yayılmıştır. İstiklal Caddesi boyunca mağazalar, bankalar, tiyatrolar, sinemalar ve eğlence yerleri açılmıştır. Beyoğlu mağazalarına Avrupa'nın en önemli merkezlerinden kumaşlar, kıyafetler getirilmiş, kılık-kıyafetlerde değişim kendini göstermiştir. "Beyoğlu, Osmanlı İmparatorluğu dönemini etkileyen Sanayi Devrimi'nin ülkeye giriş kapısı biçimine dönüşmüş, Batıyı simgeleyen öncü ve önemli birikimin sonucu olarak biçimlenmiştir."<sup>6</sup>



Şekil 1.1. 20. Yüzyıl başında (1910) İstanbul (Yücel, 1996)

Tanzimat döneminden itibaren yapılan modernleşme hareketleri din ve devlet işlerinin çelişmesi sonucunda başarısız olmuştur. Bu nedenle 1920'li yıllarla birlikte Osmanlı İmparatorluğu, Türkiye Cumhuriyeti'ne Duyun-u Umumiye idaresi ile imtiyazların olduğu bir yapıyı miras bırakmış, yeni kurulan Cumhuriyet ile Batı düşünceleri izlenerek modern bir devlet kurulmaya çalışılmıştır. Geleneksel yapı yerine şehir

<sup>6</sup> Önder KÜÇÜKERMEN, A. Binnur KIRAC, "Geçmişten Günümüze Beyoğlu", Cilt II, İstanbul 2004, s. 569

kültürü oluşturulmuş, kalabalık aile yaşamı yerini çekirdek aile kavramına bırakmış, toplumsal değişimler yaşanmaya devam etmiştir.

## 1.2. 1923-1950 Dönemi

Batı yaşam standartlarını benimseyemeyen Osmanlı İmparatorluğu, köklü değişimler sonucunda, Batı normlarını benimseyen, modern bir devlete yerini bırakmıştır. İslam ve Batı kültürü ile yoğrulan yeni bir Cumhuriyet kurulmuştur.

Cumhuriyet öncesi dönemde İstanbul önemli bir ticaret merkeziydi. Sonrasında, Anadolu insanının İstanbul'a göç etmesi şehir nüfusunu arttırmış, yaşam standartları ve buna bağlı olarak mekânsal değişimi de zorunlu kılmıştır. İstanbul'un köy-kent ikilemi arasında sıkışması, Cumhuriyet ile birlikte ticaret alanında gelişiminin başlamasıyla başkent Ankara'ya taşınmıştır. Kapitülasyonların kaldırılması, Cumhuriyet ile birlikte elçiliklerin çoğunun Ankara'ya taşınması, ardından II. Dünya Savaşı gibi olayların da çıkması, İstanbul'da yabancıların azalmasına neden olmuştur.

İstanbul'u merkez kent yapısından ve Batı etkilerinden kurtarabilmek için Ankara başkent seçilmiştir. Buna rağmen İstanbul ticaretteki canlılığını sürdürmüş, o dönemlerde de merkez semti yine Beyoğlu olmuştur. Batılılaşma çabası içerisinde bulunan kent merkezinde yaşayanlar, yalılarını terk edip apartman dairelerine taşınmışlardır. İstanbul başkent statüsünü kaybetmesine rağmen kültür şehri olmaya devam etmiş, tiyatro, sinema ve benzeri etkinliklere ev sahipliği yapmıştır. "Bu yıllarda kıyafet devriminin etkileri kendini göstermeye başlamıştır. Avrupa tarzı saçlar, diz altı etekler ve kıyafetlerde yaşanan değişimin ardından kadınlar iş hayatına atılmaya başlamışlardır. Eğlence hayatının artmasıyla Beyoğlu'nda ilk barlar açılmıştır. Bunlardan bazıları, Meşrutiyet Caddesi'nde Beyazgül, Santral, Kutu, Roznuvar, İstiklal Caddesi'nde Monparnas, Garden, Şanuvar, Sıraselviler Caddesi'nde Maksim."<sup>7</sup> "1923 dönemi Beyoğlu'nun en sakin, en olaysız,

---

<sup>7</sup> [http://www.timeoutistanbul.com/s76237/konular/hatirla\\_istanbul1930lar](http://www.timeoutistanbul.com/s76237/konular/hatirla_istanbul1930lar)

en temiz, en onurlu dönemi olmuştur.”<sup>8</sup> 1940'lara doğru bu durgunluk bozulmuş, eğlence yerlerinin artması ve hızla artan nüfus sosyal yapıyı da değiştirmiştir.

19. yüzyılın sonlarına doğru Galata ve Beyoğlu bölgelerinde orta sınıfın konutları olarak ilk apartmanlar yapılmaya başlamıştır. Gayrimüslimlerin konutu olarak bilinen apartmanlar, konut talebindeki artış nedeni ile Teşvikiye, Nişantaşı gibi semtlere de kaymıştır. Türk ailesinin içe dönük yaşam biçimi ve konut yaşamına ayak uydurabilmesi için bir alışma süreci gerekmiş, bu nedenle apartman tipi konut 1930'lardan sonra yaygınlaşmıştır.



**Resim 1.11.** 1930'larda Yaşam

Batı'nın sosyal ve teknolojik gelişmelerini adapte ederek yenilenmeye çalışan Türkiye Cumhuriyeti, Osmanlı geleneksel konut yapımını sürdürmeye devam etmiştir. Bununla birlikte yurt dışından yetişmiş meslek adamlarının gelmesiyle de yeni mekân ve yapı üretimi hız kazanmıştır. Özellikle Sanayi-i Nefise Mektebi'nin bu gelişmelerde önemi büyüktür.

---

<sup>8</sup> Çelik GÜLERSOY, İstanbul Ansiklopedisi, Cilt II, s.220



**Resim 1.12.** Nişantaşı



**Resim 1.13.** Şişli

“1929 yılında Akademiye gelen Profesör Günther tarafından “Dâhili Mimari” adlı bir atölye kurulmuş, tasarım eğitimi verilmiştir. Bu yeni Avusturyalı hoca, Akademide “Orta Avrupa Tasarım Geleneğinin” etkili olmasında rol oynamıştır. Çünkü dönemin en yeni aletleri ve yeni tasarım düşünceleri ile birlikte, Türkiye’deki ilk “Asri” mobilya tasarımlarını yaptırmıştır.”<sup>9</sup> Günther’in o yıllarda tasarımda büyük etkisi görülmüş, daha sonra birçok yabancı hocayla tasarım eğitimine devam edilmiştir. Zamanla batıdan esinlenen kuramsal ve görsel öğelerle biçimlenen tasarımlar, özgün nitelikleriyle Batılı tasarımları aratmamıştır. Özellikle mobilya tasarımları seri üretilmiş, tüketiciye ulaşması için ilk adımları da bu dönemde atılmıştır.

<sup>9</sup> Önder KÜÇÜKERMEN, “Osmanlı İmparatorluğundan Türkiye’ye Mobilya Tasarımının Değişimi”, Tombak Antika Kültür Koleksiyon ve Sanat Dergisi, 1999, Sayı 23, s.3



**Resim 1.14.** Sanayi-i Nefise Mektebi



**Resim 1.15.** Güzel Sanatlar Akademisi-1930

Türk Yetkililer, mimarlık alanında Batı kültürünü almak istediğinden 1927 yılında okul yapılarının mimari tasarımlarının uygulanması için Viyana'dan Ernst Egli'yi çağırmıştır. Bu nedenle "I. Ulusal Mimarlık Akımı" terk edilerek "Modern Mimarlık" benimsenmiştir. 1930 yılına gelindiğinde Egli, Güzel Sanatlar Akademisinin programını düzenleyip, tasarım okulunu yürütmeye başlamıştır.(TEKELİ İlhan)<sup>10</sup> Egli'nin kurduğu eğitim sisteminde yetişen Türk Mimarlar, Batı taklidini reddetmiş, taklit tasarımı reddeden Türk mimarlığı ortaya çıkmıştır. Mimar Kemalettin, Mimar Vedat, Arif Hikmet, Muzaffer gibi mimarlar I. Ulusal Mimarlık dönemine dâhil olmuşlardır.

<sup>10</sup> <http://www.goethe.de/ins/tr/ank/prj/urs/geb/sie/trindex.htm>

I. Ulusal Mimarlık akımının önemli mimarları ve eserleri:

“Mimar Kemalettin: Çamlıca Kız Lisesi, Laleli Tayyare Apartmanları, Gureba Hastanesi vb.



**Resim 1.16.** Harikzedegan (Tayyare Apartmanları)

“İstanbul’da ilk apartman binası Laleli’deki Harikzedegan (Tayyare apartmanları) apartmanlarıdır. 1918 yangınında evsiz kalan dar gelirli için 1920’de başlanan ve 1922’de bitirilen bu apartmanlar, Batı’daki benzerleriyle izler taşımakla birlikte Osmanlı mimarisinden alınan biçimsel öğeleriyle I.Ulusal Mimari Akımının örnek yapılarındandır. İçindeki konut birimi sayısının çokluğu ile de Türkiye’nin ilk toplu konut örneği kabul edilmektedir.”<sup>11</sup>

Vedat Tek: Ankara Gazi Köşkü, Sirkeci Büyük Postane, Eski Büyük Millet Meclisi Binası vb.

Muzaffer Bey: Konya Erkek Lisesi-Kız Lisesi, Ziraat Anıtı vb.

Arif Hikmet: Etnografya Müzesi, Gümrük ve Tekel Bakanlığı Binası vb.

Seyfi Arıkan: Florya Cumhurbaşkanlığı Köşkü, Çankaya Misafir, Başbakan Konutu, İller Bankası Genel Müdürlüğü Binası vb.

<sup>11</sup> Yıldız SEY, İstanbul Ansiklopedisi, Cilt I, s. 281

Yabancı mimarlardan Guillio Mongeri, Ernst Egli, Bruno Taut önemli eserlere imza atmıştır. Mongeri mimarlık eğitimine ve Ankara'nın kurulmasına katkıda bulunmuştur. Ankara'da Osmanlı Bankası, Maçka Palas, Karaköy Palas gibi uygulamalar yapmıştır. Kamu yapılarındaki başarı sivil yapılarda çok fazla görülmemiştir. I. Ulusal Mimarlık dönemin teknolojik gelişmelerine yanıt veremeyen bir akım olarak kalmıştır. Yabancıların eğitim kurumlarındaki çalışmalarının artması, II. Ulusal Mimarlık akımını ortaya çıkıştır. Cumhuriyet dönemi mimarlığında Gaspare Fossati, Aleksandre Vallaury, Raimondo D'Aranco, Helmuth Cuno, Otto Bitter gibi mimarların etkisi büyüktür. Mongeri, Egli, Taut, Holzmeister, Bonatz öğretim üyesi yapmış, Rene Denger, Herman Jansen proje çalışmaları, Holzmeister ve Mongeri yapı işleriyle uğraşmışlardır.”<sup>12</sup>



**Resim 1.17.** Botter Apartmanı-Raimondo D'Aranco

Cumhuriyet'in ilk yıllarında modern yaşamın simgesi olan apartmanlar gayrimüslimlerin evleri olarak ortaya çıkmıştır. 1930'lu yıllardan sonra modern mimarlık akımının örnekleri sayılan apartmanların yanı sıra villa tipi tek evler ve Beyoğlu, Nişantaşı gibi semtlerde kübik mimari ile biçimlenen konutlar yapılmıştır.

<sup>12</sup> İstanbul Ansiklopedisi, Cilt 3, s. 443-444



Yabancı mimarlara tepki olarak II. Ulusal Mimarlık akımı sivil mimariye özellikle konut mimarisine önem vermiştir.



**Resim 1.18.** Bosfor Apartmanı, arka cephe **Resim 1.19.** Bosfor Apartmanı, ön cephe

“Türkiye’deki modern tasarım ve uygulamalarda adı en çok geçen ve İstanbul’da yapı inşa edenler mimarlar, Zeki Selah (Sayar), Sedad Hakkı (Eldem), Abidin (Mortaş), Sadi ve Seyfi Arıkan sayılabilir. İstanbul’da 1930’lar mimarlığının önemli yapıları arasında tek aile evi olarak; Z. Sayar’ın Dr. Sani Yaver Villası (1931-Mühürdar, Kadıköy), E. Egli’nin Ragıp Devres Villası (1932-Bebek), A. Mortaş’ın Erenköy Evi (1936), S. Hakkı Eldem’in Ahmet Ağaoğlu Evi (1939-Topağacı). Apartman olarak; Abidin Mortaş’ın Melek Apartmanı (1932-Nişantaşı), S. Macaroğlu’nun Bosfor Apartmanı (1932-Gümüşsuyu), S. Hakkı Eldem’in Ceylan Apartmanı (1933-Taksim), S. Hakkı Eldem’in Seyhanlı Apartmanı (1934- Teşvikiye), S. Arıkan’ın Üçler Apartmanı (1935-Gümüşsuyu), A. Denктаş’ın Tüten Apartmanı (1936-Gümüşsuyu).”<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Afife BATUR, İstanbul Ansiklopedisi, Cilt 3, s. 450



**Resim 1.20.** Ceylan Apartmanı



**Resim 1.21.** Tüten Apartmanı

1930’larda savaşın ortaya çıkardığı ekonomik ve sosyal problemlerin ardından tek partili dönemin yaşandığı süreçte milli mimari anlayışı egemen olmuştur. Geleneksel mimari ile birlikte modern mimarinin uyumsuzluk yaratmasıyla, düzensiz yapılaşma başlamıştır. Bu aşamada Sedad Hakkı Eldem’in Milli Mimari semineri yerli mimariyi araştırmayı hedeflemiştir. Özellikle yabancı mimarlara tepki olarak ulusal mimarlığı yaratmak için milli mimari akımı başlatılmıştır. 1940’lı yıllardan 1950’lere kadar Türk mimarlığını etkisi altına almış, geçmişteki sivil yapıların sade bir şekilde ele alınmasını sağlamıştır. 1950’lerde modern mimari anlayışına ayak uyduramayarak sona ermiştir.

“Dönemin önemli sosyo-kültürel olaylarından biri de Varlık Vergisi’dir. Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olan gayrimüslim azınlıkların gelirlerinin önemli bir bölümüne devlet el koymuştur. Ödemek istemeyenler çalışma kampına gönderilmiş, kampa gitmeyenler de tüm mallarını bırakıp ülkeden ayrılmışlardır. Kalan gayrimüslimler azınlıkları oluşturmuş, ülke ekonomisi el değiştirmiştir. Tiyatro, sinema gibi kültürel olaylar duraklamış, İstanbul dışarıdan göç almış, nüfus hızla artmıştır.”<sup>14</sup>

<sup>14</sup> [http://www.timeoutistanbul.com/s76238/konular/hatirla\\_istanbul1940lar](http://www.timeoutistanbul.com/s76238/konular/hatirla_istanbul1940lar)

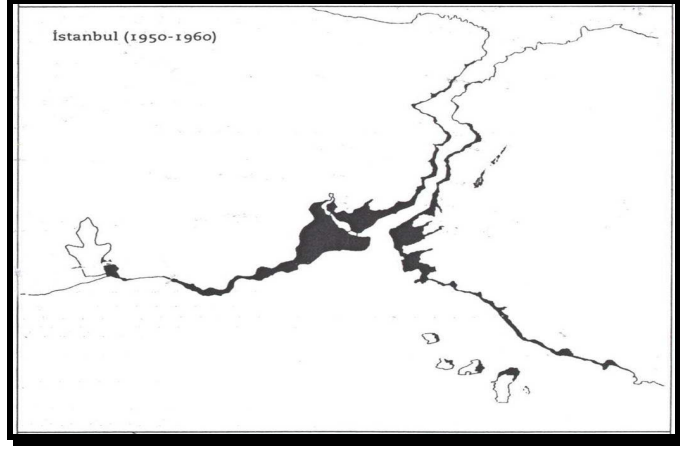
Köyden kente göç, artan nüfusun yanı sıra gecekondu olarak adlandırılan yapıların ortaya çıkmasına neden olmuştur. 1940'lı yıllarda yaşanan ekonomik kriz, Türkiye'nin kalkınmasını yavaşlatmıştır. ABD ile imzalanan Ekonomik İşbirliği Antlaşmasıyla (1948) Batı resmen Türkiye'yi tanımış, bu antlaşma çerçevesinde yapılan yardımlar gerekli ihtiyaçlar için kullanılmadığından belirli bir kesimin toparlanmasına neden olmuş, sanayi gelişmemiştir. Buna rağmen 1950'lerde birçok sosyal konut projesine başlanmıştır.

Geleneksel yapı yerine oluşturulmaya çalışılan yeni düzen, kitlesel olayların ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Cumhuriyet ile kız çocukları eğitime başlamış, özellikle Fransa'ya eğitim almaları için gençler gönderilmiştir. Cumhuriyet ile birlikte ilk değişimler, siyasi alanda görülmüş, değişen sosyo-kültürel çevre, tüm yaşamı etkilemiştir. Batı taklidine dayalı değişimler, geleneksel üretimden kopamama, artan göç gibi sorunlar beraberinde kültür bozukluklarını getirmiştir.

### **1.3. 1950-1980 Dönemi**

1950 dönemi sadece mimari anlamda değil, sosyal, kültürel, ekonomik anlamda da ülkenin toparlanmaya başladığı dönüşüm dönemi olmuştur. 1930 ve 1940'lı yıllarda yaşanan modernizmin ardından Batılı yaşam tarzı daha belirgin ortaya çıkmıştır.

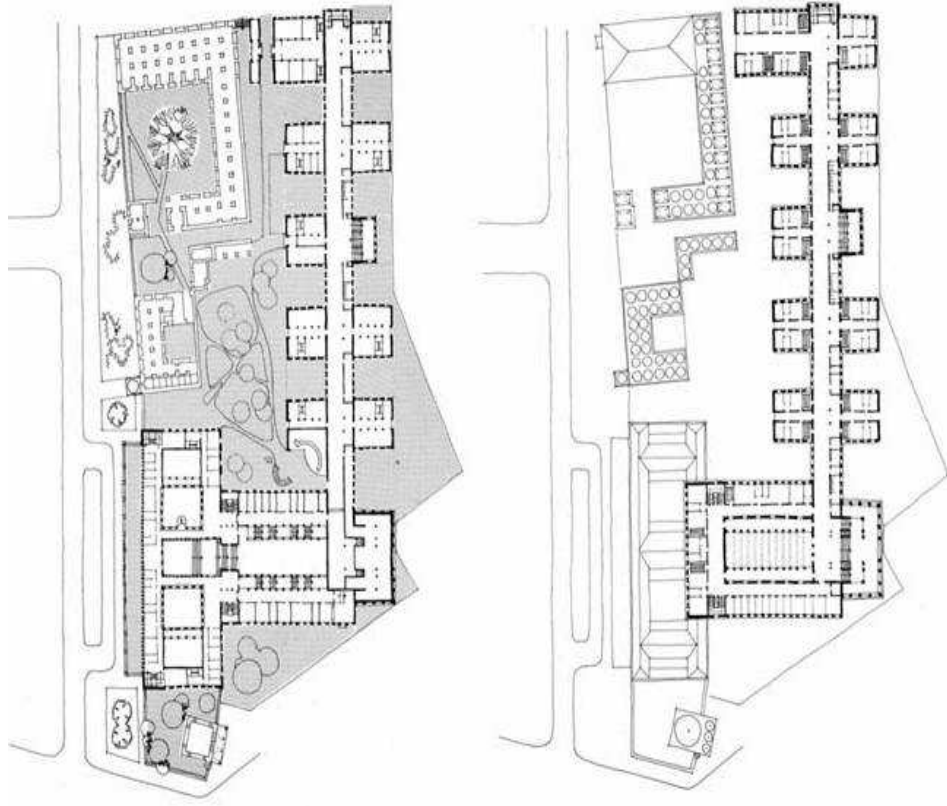
Batı etkileriyle gelişen bir dönemde 6-7 Eylül 1955 olayları ve Kıbrıs sorunu ile Rumların ülkeden ayrılması sosyal yapıyı değiştirmeye başlamıştır. Asıl dönüşüm dönemini yaşatan 27 Mayıs 1960 İhtilâl'i olmuştur. Bu dönem tek parti dönemi ve baskıların altında birikmiş toplumsal tepkilerin patlamasıyla geçmiştir. İşçinin sendikal hakları, üniversitelerin özerkliği ve dünyada yaşanan siyasi gelişmelerin ülkemize yansımaları bu tepkilerin merkezi sayılmıştır.



Şekil 1.2. 1950-1960 Döneminde İstanbul (Yücel, 1996)

II. Dünya Savaşı sonrası, toplumsal olaylarda değişimler yaşandığı gibi, mimari anlamda da değişimler yaşanmıştır. II. Ulusal Mimarlık Akımı eski önemini yitirmiş olmasına rağmen 1950’li yılların sonlarına kadar etkisini sürdürmüştür. Eğitim için yurt dışına giden Türk mimarların ülkeye geri dönmesi, Cumhuriyet ile birlikte kurulmuş olan mimarlık okullarının mezunlar vermesi bu dönemde yaşanan önemli gelişmelerdir. 1950’lerde net bir mimari akım ve mimarlardan söz etmek mümkün değildi. Buna rağmen farklı mimarlar ve farklı tasarım anlayışları döneme hakim olmuştur. Sosyal ve kültürel anlamda Batıyı örnek alan Türk mimarlığı, daha çok dış yayınların etkisi ile teknolojik alt yapısı olmayan tasarımlar ortaya çıkarmıştır. “Dönemin önemli mimar ve yapıları; İstanbul Belediye Sarayı (Nevzat Erol, yarışma, 1952), İstanbul Hilton Oteli (SOM ve Sedad Hakkı Eldem, 1953), Büyükkada Anadolu Kulübü (Turgut Cansever, Abdurrahman Hancı, 1953), DSİ Genel Müdürlüğü (Enver Tokay, Behruz Çinici, Teoman Doruk, 1959), Brüksel Dünya Sergisindeki Türkiye Pavyonu (Muhlis Türkmen, Utarit İzgi, Hamdi Şensoy, İlhan Türegün, 1958).”<sup>15</sup>

<sup>15</sup> [http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo\\_6\\_5\\_1950ler-ve-modernizm.html](http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo_6_5_1950ler-ve-modernizm.html)



**Resim 1.22.** İstanbul Adliye Sarayı-1949-Sedad Hakkı Eldem-Emin Onat

Bu dönemin en belirgin mimari yapısı, Sedad Hakkı Eldem tarafından uygulanan “İstanbul’un ilk beş yıldızlı oteli olan “Hilton Oteli”, Batı kökenli mimari akımlarının en önemli sembol yapılarından. “Hilton Oteli” gibi, uluslararası üslupla yapılan Nevzat Erol’un tasarımı “İstanbul Belediye Sarayı” da oldukça önemlidir.”<sup>16</sup> Sedad Hakkı Eldem’in mimarlık kariyerinde önemli bir uygulama olan “İstanbul Adalet Sarayı”nda rasyonalizmin özellikleri vurgulanmıştır. Ayrıca Turgut Cansever ve Abdurrahman Hancı tarafından modern mimarlığın ilk örneklerinden olan “Büyükaada Anadolu Kulübü” de bu dönemde yapılmıştır.

<sup>16</sup> [http://www.yapi.com.tr/Haberler/istanbul-belediye-sarayinin-mimari-nevzat-erolu-kaybettik\\_8057.html](http://www.yapi.com.tr/Haberler/istanbul-belediye-sarayinin-mimari-nevzat-erolu-kaybettik_8057.html)



**Resim 1.23.** Büyükada Anadolu Kulübü-1953-Turgut Cansever, Abdurrahman Hancı



**Resim 1.24.** İstanbul Hilton Oteli-1952-Sedad Hakkı Eldem

1960'lı yıllara gelindiğinde mimaride akılcılık uygulamalarından uzaklaşmıştır. Rasyonalizm ile beliren mimaride sadelik ve işlevsellik yerini daha hareketli yapılara bırakmıştır. “Dönemin önemli konut inşaatı olan Ataköy I. Kısım, Ertuğrul Menteşe tarafından tasarlanmıştır.”<sup>17</sup> Emlak Bankası tarafından yapılan bu konutlar, Türkiye’de uygulanmış ilk Uydulent projesi olmuştur.

Cumhuriyetle birlikte başlayan modern mimari yerini gecekonduların artmasıyla çarpık yapılaşmaya bırakmıştır. Bir yanda mimari gelişmeler yaşanırken diğer tarafta modernleşme ve sanayi süreci hız kazanan İstanbul’da nüfus artışı, semtlerin plansız

<sup>17</sup> <http://arkiv.arkitera.com/p5365-tandogan-ogrenci-yurdu.html>

gelişmesine neden olmuştur. Bu dönemde Beyoğlu önemli semt olma özelliğini korumuş, fakat yeni kent merkezlerinin oluşumu ile şehir yaşamı yavaş yavaş çevre semtlere kaymıştır. 1960'larda merkez semt olma özelliğini giderek kaybetmiş, tiyatrolar kapanmış, tanınmış mağazalar yerini ucuz dükkânlara bırakmıştır.

1960'larda planlı mimari dışında farklı mimari yapılarda ortaya çıkmıştır. Gelir düzeyi iyi olan kesim ile birlikte, iç turizme yönelme de bu dönemde görülmüştür. İç turizmin patlamasıyla sahil konutlarına talep artmış, sahil semtlerde artan konut ihtiyacını karşılayabilmek için yazlık konutlar inşa edilmiştir.



**Resim 1.25.** Rıza Derviş Villası-1957-Sedad Hakki Eldem

Farklı tip yapıların çoğalması, sanayileşme ve göç ile birlikte gecekonduların sayılarının da artması plansız gelişmeyi hızlandırmıştır. Modern sonrası dönemde ekonomik ve sosyal olayların ardından ortaya çıkan mimari, bu gelişimden olumsuz etkilenmiştir. Büyük konut açıklarının ortaya çıkması, ekonomik önlemlerin alınmaması, gecekondulaşmayla birlikte yap-sat düzeni içinde anonim mimarlığı ortaya çıkarmıştır.

1950'lerden 1980'lere kadar olan dönemde, özellikle 1970'li yıllarda hızla artan nüfus ve buna paralel olarak kentleşme hız kazanmıştır. 1960'larda ülke genelinde organik ve brütalist mimarlık egemen olmaya başlamıştır. 1960 yılında uygulanmaya başlanan imar planı, özellikle Galata'nın kültürel ve sosyal yapısını değiştirmiştir. İş yerleri Levent'e,

ticaret hayatının Nişantaşı'na kaymasıyla Galata ticari kimliğini kaybetmeye başlamıştır. 1950'lerden 1960'lara kadar süren apartmanlaşma dönemi, 1970'lerde büyük ölçekli konut üretimine yerini bırakmıştır. Artan konut ihtiyacını karşılayabilmek için Levent, Koşuyolu ve Ataköy'de Türk mimari çizgileri taşıyan konutlar yapılmıştır.



**Resim 1.26.** Sönmez Apartmanı



**Resim 1.27.** Üçler Apartmanı

İstanbul'un kent kimliğini değiştiren asıl mekânsal dönüşüm ise, 1970'li yıllara doğru eski yapıların yıkılarak yerine yeni konutların yapılmasıdır. Konut yapımına, ticari gözle bakılarak, gerek tasarım gerek üretim kalitesine önem verilmemiştir. Kent dokusunu çoğunlukla bitişik düzenle yapılan yoğun apartman mimarlığı oluşturmuştur. 19. yüzyıldan kalma konut ve oteller el değiştirerek eski görünümlerini kaybetmiş, birçoğu yıkılarak yerine yenileri yapılmıştır. 1965 yılında kat mülkiyeti kanunu çıkarılmış ve apartman yapımı hız kazanmıştır.

Dönemin aile yapısı, konutların mekânsal kurgulamalarında da etkili olmuştur. Mekânsal birimler, sirkülasyon alanları ile birlikte ele alınmıştır. Önce üç-dört katlı apartmanlar, sonra zemin artı dört ya da beş katlı apartmanlara yönelik bir dönüşüm başlamıştır. Apartman tipleri genellikle her katta tek daire şeklindedir. Daire girişleri genelde ıslak zemin ya da tamamen ahşaptır. Mekânlar, günlük yaşam, yemek ve misafir alanı çevresinde biçimlenmiştir. Yapıların mekânsal kurgusu, giriş holünden yaşam mekânına geçişi sağlar, mutfak ikinci yaşama alanı olarak yerini almıştır. Cam kapılar ya da bölücü elemanlarla farklı kullanım alanları yaratılmıştır. Mutfak ancak



1970’li yıllarda çekirdek aile kavramının ön plana çıkmasıyla yaşam alanına yakın olarak biçimlenmiştir. 1970’lere damgasını vuran asıl gelişme, siyasi ortam ve 1960’larda ivme kazanan göç hareketiyle artan nüfus olmuştur. Artan nüfus konut açığını ortaya çıkarmış, belediyelerin önlem almaması nedeniyle kaçak yapılaşma başlamıştır. Herhangi bir mimari anlayışa sahip olmayan yapılar inşa edilmiştir. Müteahhit tipi yapılar artmış, modern mimari zamanla yok olmuştur.

Üretilip pazarlamaya sunulan konutların ortaya çıkmasıyla kooperatifler, konut üreticileri rolünü üstlenmişlerdir. Gecekondu aflatı yeni bir konut piyasası ortaya çıkarmıştır. Yap-satçı konut sunum biçiminin azaldığı, lüks konut üretiminin arttığı 1980’li yıllara zemin hazırlayan bir geçiş dönemi yaşanmıştır. “1983 yılında 2805 sayılı yasayla 1981 yılına kadar yapılan tüm gecekondu affedilmiş, 1984 yılında çıkarılan yasa ile de gecekondu sahiplerine tapuları verilerek, dört kata kadar bina yapabilme hakkı da tanınmıştır.”<sup>18</sup> 1950’li yıllarda başlayan gecekondulaşma, 1970’lerde kentin büyük bir kısmında görülmüş, 1980’lerde neredeyse tüm kente yayılmıştır.

Yap-satçı konut biçimlerini ortaya çıkaran müteahhitlerle, çok katlı konut yapımı bu dönemde artmıştır. Hızla artan nüfus, İstanbul’un bir ucundan diğer ucuna kadar karmaşık bir metropolitenleşmeye neden olmuştur. 1980’li yıllara doğru ülke ekonomisindeki büyüme, mimari anlamda daha büyük ölçekli projeleri de gündeme getirmiştir. Beyoğlu-Odakule, Zincirlikuyu-Tofaş blokları gelişmiş yapım teknikleri ve ithal malzemenin kullanıldığı iş merkezlerinin öncülerinden sayılmıştır. 1960-1980 dönemi, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemi yapılarının terk edilip betonarme tipi yapıların inşasına başlanan bir dönem olarak yerini almıştır.

---

<sup>18</sup> [http://www.timeoutistanbul.com/s76238/konular/hatirla\\_istanbul1980ler](http://www.timeoutistanbul.com/s76238/konular/hatirla_istanbul1980ler)

#### 1.4. 1980 Yılından Günümüze

1980’li yıllarda, siyasi çekişmeler, silahlı çatışmaların artması ve hiçbir ortamda uzlaşma sağlanamamasıyla ortaya çıkan ekonomik sıkıntılar, tüm Türkiye’yi etkisi altına almıştır. 12 Eylül 1980 olayları ile tüm ülkede uzun soluklu yasaklar dönemi başlamış, 1982 Anayasasıyla sivil toplum örgütleri yasaklanmış, Üniversiteler YÖK’e bağlanmıştır.

1980’li yıllar, farklı hareketler içinde kimlik arayan, farklı yaşam şekillerine tanık olan bir ara dönem olarak tarihte yerini almıştır. Kısıtlı iletişim araçları ve yurtdışına çıkışta yaşanan zorluklar da bu yıllara ait göstergelerdir. 1980’lerin ortalarına doğru, küreselleşmenin de etkisi ile ekonomik alanda yapılanmaya giden ülkede ticaret ve sermaye hız kazanmış, büyük sermaye gruplarının konut sektörüne yatırım yapmasına imkân tanınmıştır. 1968’li yıllar eğitim ve siyasi bir kuşakken, 1980’li yıllar, askeri ihtilallerle boğuşan, yasaklar yaşayan bir kuşak yaratmıştır.



**Resim 1.28.** 12 Eylül 1980 Olayları

Askeri darbe, İran-İrak savaşı, Pijamalı Profesörler olarak anılan Öğretim Elemanlarının bir gecede profesörlüğe yükseltilmeleri, Körfez savaşının başlaması, Gecekonduklara ilk kat çıkma izni verilmesi, Gecekonduktan kaçak kentleşmeye geçişin başlamasıyla

sendikalaşma, TRT'nin renkli yayına geçmesi, Çernobil Faciası, İran-İrak savaşının sona ermesi gibi olaylar 1980'lere damgasını vurmuştur.

Dünyada ve Türkiye'de yaşanan bu olayların ardından küreselleşmenin etkileri ile devlet yeniden yapılanmaya çalışmış ve yeni devlet modeli arayışlarına girmiştir. Petrol fiyatları yükselmiş, buna bağlı olarak dış borç bulma gibi karşılaşılan sorunlar ortaya çıkmıştır. Ekonomide yaşanan bu sorunlara çözüm olarak 24 Ocak Kararları alınmıştır. 1970'li yıllarda başlayan 1980'li yıllarda da kendini gösteren ekonomik sorunlar, değişen dünya standartlarına ayak uydurma sürecinde ortaya çıkmıştır. Küreselleşme sürecinde, Dünya yeni yaklaşımlarıyla, küreselleşmeye uygun yapılanma reformları uygularken, Türkiye kendi içine kapalıktan sıyrılmaya çalışmıştır. Dışa açık büyüme stratejileri ile gümrük tarifeleri minimum düzeye indirilmiş, yabancı sermaye özendirilmeye çalışılmış, ihracatı arttırmaya yönelik çalışmalar yapılmıştır.



**Resim 1.29.** Mc Donald's



**Resim 1.30.** Starbuck's Coffee

1980'lerle birlikte teknolojik hayatın en önemli gelişmelerinden biri olan bilgisayarla bu dönemde tanışılmıştır. 1990'larla birlikte özel televizyon kanallarının sayısı artmış, çağrı cihazları ve ardından gelen cep telefonu ile teknolojik anlamda ilerlemeler yaşanmıştır. Mc Donald's'ın "hamburger-cola-patates" üçlemesiyle fast-food kültürü ülkeye girmiştir. Mc Donald's'ın ilk şubesi Taksim'de açılmış, hızlı servis, farklı menüler ile randevular burada verilmeye başlamıştır.

Sosyo-kültürel yaşama damgasını vuran bir başka gelişme de Türkiye'nin ilk modern alışveriş merkezi olan Galleria'dır. Türkiye'de alışveriş merkezlerinin ilk örneği olması nedeniyle mimarlık tarihinde önemli bir yapı olarak yerini almıştır. Ünlü mağazaları, yürüyen merdivenleri, buz pateni ve Türkiye'de daha önce yapılmamış çocuk oyun alanı ile tüm İstanbullular için ilginç bir alışveriş merkezi olmuştur. Şehir merkezlerine daha modern alışveriş merkezleri açıldıkça eski önemini kaybetmiştir. 1960'larda ortaya çıkan özel sektör, 1990'larda daha da artmış, 1960'ların mimari apartman tipleri, bu dönemde yerini modern uygulamalara bırakmıştır. 2000'lere gelindiğinde sürekli yenilenen iPod, iPhone, bilgisayar, internet ve Starbuck's Coffee'ler günlük hayatın alışlagelmiş unsurları olmuştur.



**Resim 1.31.** Apartmanlaşan gecekondu çevresi

1960-1980 yılları arasında gayrimüslimler yavaş yavaş İstanbul'dan ayrılmış, bu göçün sonucunda birçok bina sahihsiz kalmıştır. Bu binalara Anadolu'nun köylerinden gelen insanlar yerleşmiştir. Dönemin beraberinde getirdiği olumsuz olayların ardından Galata, Beyoğlu gibi semtlere sahip çıkılmaması, bu semtlerin ticari ve sosyal itibarını kaybetmesine neden olmuştur. Özellikle 1950'lerden itibaren artan göç olgusunun kırsal yaşamı şehir yaşantısına taşıması kent kavramının anlamını değiştirmiştir. 1990'lara doğru özellikle Beyoğlu geçmişine göre farklı kullanıcı gruplarının eline düşmüştür. Eski binalar, zamanla yerini işyerlerine, dükkânlara bırakmıştır.

İstanbul'un Beyoğlu gibi tarihi semtleri, 1990'lı yıllarda ticaret merkezi olarak değil daha çok kültür ve eğlence merkezi olarak ön plana çıkmıştır. Eski binalar restore edilerek kültür evlerine, galerilere dönüştürülmüştür. 1993 yılında Anıtlar Kurulu'nun kararıyla Galata ve Beyoğlu kentsel sit alanı ilan edilmiş, her türlü tadilat için izin alınması gerekmiştir.



**Resim 1.32.** Galata ve Çevresi

Artan nüfus ihtiyacını karşılamak için uygulanan plansız gelişme, gecekonduların çoğalmasına neden olmuştur. Göç ile kent yaşamına eklenen yeni nüfus, toplumsal değişimi zorunlu kılmış, konut talebini karşılamak için konut alanlarına gereksinim artmıştır. Gelir durumuna göre beliren konut üretimleri başlamıştır. 1980'lerde belirgin olarak görülen yap-satçı üretim ve gecekonduların yapımı 1990'larda da devam etmiş, 1990'ların sonlarına doğru, özel girişimciler sayesinde konut üretimleri hız kazanmıştır.

1980'li ve 1990'lı yıllarda İstanbul'un kentsel silüetini gökdelenler oluşturmaya başlamıştır. Özellikle bazı bölgelerin iş merkezine dönüşmesi, 1990'larla birlikte artan nüfusa paralel olarak iş merkezi çevrelerinde konut yapımını da gerekli kılmıştır. Bununla birlikte kent merkezi karmaşık bir kentleşme oluşurken, kent periferilerinde orman alanları tahrip edilmeye başlamıştır.



**Resim 1.33.** Kemer Country Villaları



**Resim 1.34.** Bahçeşehir

1980'lerin ortalarında hızla artan nüfus nedeniyle, gelir düzeyi iyi olan kesim, konforlu ve sakin bir yaşam için, şehir dışında yaşamayı tercih etmeye başlamış ve bu gelişmeler uydu kentleri ortaya çıkarmıştır. Kentlerin bina yığınlarına dönmesi, uydu yerleşmelerin önünü açmıştır. Uydu kentlerin oluşumuna neden olan önemli etken, göç nedeniyle şehrin geneline yayılan gecekondü tipi yapıların artmasıdır. 1990'larla birlikte kent periferisinde orman alanlarında her türlü imkânla donatılmış konutların yapımı da artmıştır. Apartman tipi konutlarda birbirleri arasında farklılıklar olsa da belirli standartlaşmalar gözlenmiştir. 2000'li yıllara gelindiğinde küreselleşmenin de etkisi ile yabancı mimarlar gündeme gelmiştir. Yabancı mimarlar, her türlü mimari projelere farklı çözümler üretebilmek için tercih edilmiştir.



**Resim 1.35.** Beylikdüzü-Uydukent



**Resim 1.36.** Metrocity

1980 sonrası kent yaşamı için dört mekânsal seçenek öne çıkmıştır. Birincisi tarihi çevreye yakınlık, ikincisi yüksek katlı konutlarda yaşam, üçüncüsü kent merkezi dışında gelişen kapalı konutlar, dördüncüsü ise Rezidans tipi konut yaşamıdır.

Özellikle 1990 sonrası dönemde belediyelerin artmasıyla kent merkezine bakılmaksızın kent çevresine yayılmış konut alanları gelişmiştir. “Bu da yeni konut alanları olan Fransızca’da “banliyö”, İngilizce’de “suburb” kelimeleriyle, Türkçe’de de “altkent” olarak ifade edilen oluşumlardır.”<sup>19</sup> Bu biçimlenme özellikle İstanbul’da oldukça fazla görülmektedir.

---

<sup>19</sup> Özgül YILMAZ, “Çağdaş Kent Yaşamında Teknolojik Gelişmelerin Kısıtlı Konut İç Mekân Biçimlenişine Etkileri”, Hacettepe Üniversitesi SBE, Sanatta Yeterlik Tezi, Ankara 2008, s.22

1980 sonrası dönemde 1960'larla birlikte hareketliliğini kaybeden Beyoğlu, özellikle 1980'lerin sonlarına doğru hareketlenmeye başlamıştır. Eski konutlar, birtakım sanatçılar tarafından satın alınarak tekrar ele alınmıştır. Eski geleneksel özelliğini koruyan pastane ve oteller tekrar açılmış, kültürel aktivitelere ağırlık verilmiştir. Günümüzde koruma bilincinin gelişmesiyle tarihi değeri bulunan birçok yapı koruma altına alınmıştır.



# 2. B Ö L Ü M

## 2. 1980 SONRASI KONUTUN İSTANBUL ÖLÇEĞİNDEKİ DURUMU

### 2.1. 1980 Sonrası Konuta Genel Bakış

1950'lerden 1970'lere kadar olan dönemde, yaşam kalitesine bakılmaksızın ortaya çıkan düzensiz yapılar, 1980'lerde konut üretimine verilmesi gereken önemi hızlandırmıştır. Ancak 1980'lerin başında yaşanan sosyal, siyasal ve ekonomik olaylar, konut sektörünün gelişimini olumsuz etkilemiştir. Buna rağmen konut projelerinin geliştirilmesi için Toplu Konut Yasası çıkarılmış, gerekli kaynağın ayrılmaması yasayı sonlandırmıştır.

Devletin konut sektörüyle ilgili sorunlara müdahalesi ancak 1980'lerin ortalarında gerçekleşmiştir. Toplu Konut Kanununun uygulanması ve konut üretimi için kooperatiflere kaynak verilecek olması, yeni kooperatiflerin kurulmasına da zemin hazırlamıştır. 1980 sonrası ortaya çıkan dönüşümlerle birlikte, toplumsal olaylarda değişim kendini göstermiş, kentleşme süreci içerisinde bulunan konut talep ve sunumu da biçimlenmeye başlamıştır.



**Resim 2.1.** Ataköy

1980 öncesi küçük yatırımcılar tarafından yapılan konutlar, 1980 sonrası büyük sermayeli yatırımlara dönüşmüştür. İnşaat sektörüne giren sermayenin bir kısmı

alışveriş merkezleri, iş merkezlerine, diğer kısmı büyük konut projelerine ayrılmıştır. 1980 sonrası artan sermaye ile lüks konutlar, orta ve üst gelir gruplarına yönelik olarak yapılmıştır. Konut üretiminin hız kazanması ardından belediye sayılarının da artması ve kontrolsüz büyüme kent planlamasına uygun olmayan konutların ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Konut sektöründe yaşanan modernleşme hareketleriyle birlikte imar hareketleri, şehir merkezlerinin büyümesine ve buna bağlı olarak ulaşım akslarının da gelişimine zemin hazırlamıştır. Farklı kullanım biçimleri, alt yapı hizmetlerinin değişimine bağlı olarak yeni sosyal sınıflar ve yeni konut alanları oluşmuştur.

1990'lı yıllara doğru kent merkezinde giderek artan konut ve ticari yapılar, nüfus yoğunluğu ile başa çıkamayacak duruma gelmiştir. Bu nedenle şehir merkezi dışında özellikle üst gelir grubuna yönelik konut alanlarının yapımına yönelinmiştir.

### **2.1.1. 1980-1990 Yılları Arasında İstanbul'da Konut Gelişimi**

1950'li yıllarda başlayıp 1960'lı yılların sonuna kadar süren apartmanlaşma dönemi, 1970'li yıllarda çok dairesli bloktan büyük ölçekli konut üretimine doğru gelişmiştir. 1980'li yıllarda ise tüm dünyayı etkisi altına alan küreselleşme, Türkiye'de özellikle ekonomi alanında etkisini göstermiştir. Değişen dünya şartlarına ayak uydurmak ve yeniden yapılanmak için 24 Ocak 1980 Ekonomik İstikrar Programı uygulanmıştır. Bankalar arası antlaşmaların yapılması, faizlerin yükseltilmesi, sektörü olumsuz etkilemiş, konut üretimini durdurmuştur. İhtiyaçların artmasıyla birlikte evini satan ya da bankerlere teslim edenlerin de sayısı artmıştır. Alıcı bulamayan, konut sayısının arttığı bir döneme girilmiş, konut sektörü desteksiz kalmıştır.

24 Ocak kararları ve 12 Eylül 1980 darbesi ile duraklayan ülke, 1980'lerin ortalarına doğru dış ticaretin gelişmeye başladığı bir döneme girmiştir. Yeni ortaya çıkan ticari ilişkiler, büyük şehirlerin gelişimini hızlandırmış, tüketim alışkanlıklarını değiştirmiştir.



**Resim 2.2.** Bağdat Caddesi



**Resim 2.3.** İstanbul'da Çarpık Kentleşme

1980'li yıllar Türkiye'de bireysel ve küçük ölçekli girişimlerin önünü açmış, çıkarılan yasalar ile kontrolsüz konut üretimlerine başlanmıştır. Köyden kente göç ve nüfusun sosyo-ekonomik düzensizliği, çarpık yapılaşmayı beraberinde getirmiştir. Hızla artan göç, sınıfsal farklılıkları doğurmuştur. Konut ihtiyacını karşılayacak yeterli arsa olmaması, düşük gelirli kesimin barınma sorununa yeni çözümler üretmesine neden olmuştur. Köyden kente göç, gecekondulaşmanın en önemli nedenidir ve 1980 yılında çıkarılan Gecekondu Af Yasası gecekondulaşmayı hızlandırmıştır. 1984 yılında çıkarılan af yasaları ile de tüm kaçak yapılar affedilerek, dört kata kadar da kat çıkma izni verilmiştir.



**Resim 2.4.** İstanbul'a Özgü Yoğun Kent Dokuları

Konut yasaları ile özellikle İstanbul'da yasa dışı konut piyasasında görülen artış, 1980'lerin ortalarından itibaren üst gelir gruplarının kent yaşamını terk ederek kent periferisine yerleşmesine neden olmuştur. Artan sermaye ile gelişen üst gelir grupları lüks konut alanlarının mekânsal gelişimini de hızlandırmıştır.

Küreselleşme sürecinin etkileriyle birlikte İstanbul, düzensiz yapılaşma ve birbirinden farklı konut ve yapıların biraradalığıyla yeni bir görünüm kazanmıştır. Ekonomik ve siyasal olaylarla birlikte sanayisi duraklayan, iç ve dış borçlanması giderek artan bir döneme girilmiştir. İstanbul ve çevresindeki bölgesel gelişme, kentin ekonomik belirleyiciliğini pekiştirmiş, yeni iş merkezleriyle birlikte kente göçen nüfusunda konut talebini arttırmıştır. Özellikle 1980 sonrası dönemde yeni alınan ekonomik kararlar ile toparlanmaya çalışan İstanbul, mekânsal gelişimini bu koşullarla ilerletmiş, küreselleşme 1980 sonrası ilk etkilerini artan nüfusla göstermiştir. “1923 yılında 690.000 olan İstanbul nüfusu 1980’li yıllara gelindiğinde 4.741.890’lara ulaşmıştır.”<sup>20</sup>

Yıl	Nüfus	Yıllık Artış (%)
1923	690.000	
1945	900.000	
1950	1.166.477	
1955	1.533.822	5,63
1960	1.822.092	4,18
1965	2.293.823	4,04
1970	3.019.032	5,65
1975	3.904.588	5,28
1980	4.741.890	3,96
1985	5.842.985	4,26
1990	7.309.190	4,58
1995	9.198.809	3,33
2000	10.033.478	2,94

**Tablo 2.1.** İstanbul’da Yıllara Göre Nüfus Artış Oranları  
(Kent ve Ulaştırma Planlaması Komisyonu Raporu, 2002)

1980’li yılların sonunda ortaya çıkan önemli bir gelişme de küçük ölçekli üretime dayanan konut üretim biçimlerindeki tıkanmadır. Yap-satçı ve gecekondü üretim

<sup>20</sup> İbrahim ÖZKAN, “İstanbul Metropoliten Alanında Uygulanan Konut Politikaları ve Levent Bölgesine Etkilerinin İrdelenmesi”, YTÜ, Yüksek Lisans Tezi, 2006, s.31

kapasitesi düşmüş, özel sektör büyük ölçekli konut projelerine ağırlık vermiştir. Özellikle ekonomik alanda yapılanmaya giden ülke küreselleşmenin de etkisiyle ticaret ve sermayede hız kazanmıştır. Ekonomik yapının değişimiyle birlikte büyük sermaye gruplarının konut alanlarına yatırım yapmasına olanak vermiştir. Özellikle büyük kentlerde üst ve orta gelir gruplarına yönelik konutlar kent merkezinde gelişmiş, zaman içinde kent periferisinde de yapılmıştır.



**Resim 2.5.** Beylikdüzü Uydükent

Yap-satçı müteahhitlerin ve gecekondü tipi yapıların etkinliğini yitirmesiyle, Konut piyasasının önünü açmaya yönelik Toplu Konut Fonu, Toplu Konut İdaresi ve Toplu Konut Yasası gibi düzenlemeler yapılmıştır. Artan sermaye ile birlikte konut üretimi orta gelir gruplarını hedef alırken, üst gelir gruplarına yönelme de başlamıştır. Gayrimenkule yapılan yatırımlar sonucunda kent merkezinde başlayan konut üretimi, büyük ölçekli projelerle kent çevresine de yayılmıştır. 1980’li yılların sonunda yapımı artan kent periferisindeki konutlar oldukça yüksek fiyatlara satılırken, 1990 sonrasında en çok tercih edilen yapı tipleri olmuştur. Ayrıca uygulamaya başlanan düzenlemelerle çok sayıda kooperatif kurularak yeni konutlar da yapılmıştır. Beylikdüzü Uydükent projesi gibi. “1980’lerde Türkiye’de toplu konut üreten kuruluşlar, Emlak Bankası, Sosyal Sigortalar Kurumu, Bağ-kur, Oyak, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, bağlı genel müdürlükler, Konut Kooperatifleri, Belediyeler, Özel Sektör’dür. (Sakarya, 2002)”<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Melda YALVAÇ, a.g.k., s.18



**Resim 2.6.** İstanbul Soyak Göztepe yerleşkesi

“5656 sayılı yasanın çıkması yerel yönetimler ile yapı kooperatiflerinin iş birliğini kolaylaştırmıştır. Bu uygulamayla “Halkalı konutları” Toplu konut alanı olarak konut yatırımcılarının dikkatini çekmiştir. Kamu eliyle yapılan bu toplu konut uygulamaları TOKİ'nin kurulmasıyla hızlanmıştır. Üst gelir gruplarına yönelik konutlar yapılırken trafiğe uzak ve geniş alanlar seçilmiştir. Bununla birlikte Sarıyer’de villalar, Büyükdere’de 63 villa, Etiler’de 530 konutluk, Fener Yolunda 70 konutluk, Levent’te 272 konutluk, 1980’lerin sonlarına doğru ise Zekeriyaköy’de 1000 konutluk, Kemer Country’de 1452 konutluk, Göztepe Soyak’ta 1536 konutluk siteler ve yerleşim alanları yapılmıştır.”<sup>22</sup>

### **2.1.2. 1990’lı Yıllardan Günümüze İstanbul’da Konut Gelişimi**

1990 yılına kadar Türkiye’nin inşaat sektörünün merkezi olan İstanbul, 90 sonrasında yerini durgunluk dönemine bırakmıştır. Buna rağmen 1980’li yılların sonunda konut üretimlerinde oluşan kurumsallaşma, konut artışını hızlandırmıştır. Değişen ekonomik koşullarla biçimlenen nüfusun, konut ihtiyacına cevap verebilmek için farklı üretim biçimleri ortaya çıkarılmıştır.

---

<sup>22</sup> Emre İŞLEK, “İstanbul’da 1980 Sonrasında Oluşan Kapalı Konut Alanlarının İncelenmesi”, YTÜ, Yüksek Lisans Tezi, 2007, s.56



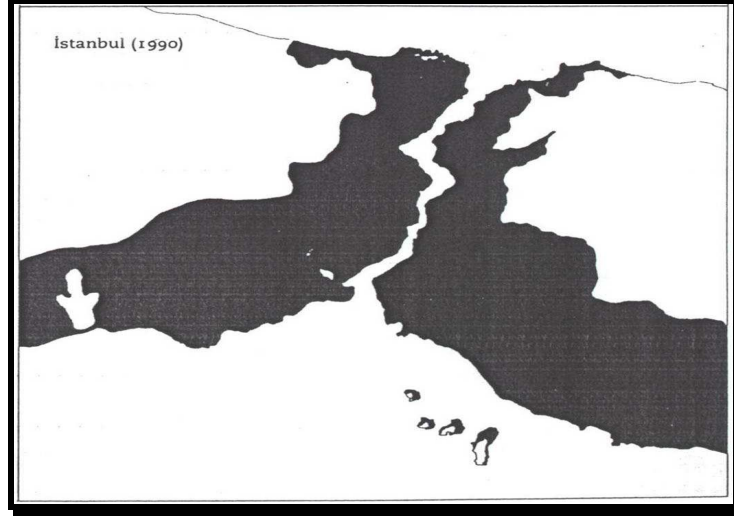
**Resim 2.7.** İstanbul'da Çarpık Kentleşme



**Resim 2.8.** Toki Ümraniye

Türkiye'de konut üretimi ve kentsel dönüşüm, yaşam kalitesinin artırılması açısından önem kazanmaya başlanmıştır. Özellikle gecekondü tipi yapılaşmanın engellenmesi, mevcut olanlarında yıkılarak yeni alternatif konutlar yapılması hedeflenmiştir. Bu nedenle planlı şehirleşme için, konut arzı ve arsa üretimi yenileme çalışmaları sayesinde yaşanabilir mekânlar elde edilmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda 2004 yılında TOKİ Başbakanlığa bağlanmış ve kentsel dönüşümün önünü açacak düzenlemeler yapılmış, TOKİ'ye ek görevler yüklenmiştir.



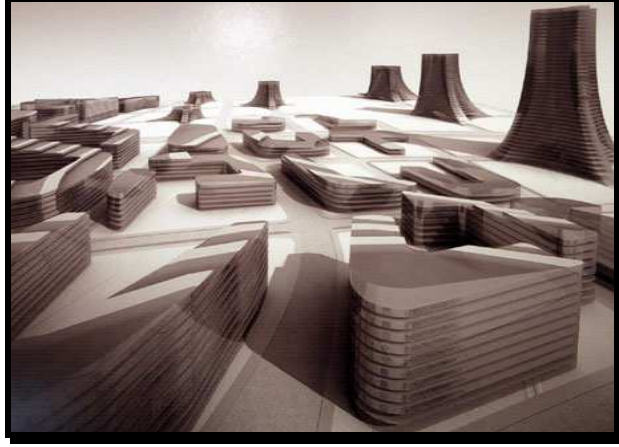


Şekil 2.1. 1990 Döneminde İstanbul (Yücel, 1996)

Toki'ye verilen görevler:

- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere katılmak,
- Ferdi ve toplu konut kredisi vermenin yanı sıra köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak ve bu konudaki projeleri krediletmek, gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,
- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakler aracılığıyla proje geliştirmek, konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kazanç amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerekli görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapılarıyla birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek konularında görevlendirilmek,
- Hazineye ait arazileri, Maliye ile Bayındırlık ve İskân Bakanlıklarının teklifi ve Başbakanın onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur.<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Mustafa KARA, Hamit PALABIYIK, "1980 Sonrası Türkiye'de Konut Politikaları: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Gecekonduların Dönüşüm Uygulamaları", Çanakkale Onsekiz Mart Üni., s.3



**Resim 2.9.** Zaha Hadid, Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi

Kentsel dönüşümü kolaylaştıracak yasal düzenlemeler yapılmış, bu kapsamda 5393 sayılı Belediye Kanunu ile belediyelere kentsel dönüşüm konusunda görevler verilmiştir. 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile Dönüşüm Alanları Kanun Tasarısı hazırlanmıştır. Arsa ve konut üretim süreci tek çatı altında toplanmış, arsa ve konut üretimi sürecinde söz sahibi olan kuruluşlar kapatılarak, görevleri ve kaynakları TOKİ'ye aktarılmış, konut üretimi sürecindeki dağınıklık ve kaynak israfının önüne geçilmeye çalışılmıştır.



**Resim 2.10.** Kiptaş Blokları

TOKİ, 2003 yılından günümüze yoksul ve dar gelirli için sosyal konut, yurt içi ve yurt dışında afet konutları, hastane, okul ve ticaret merkezleri yapmıştır. “TOKİ 1984-

2003 yılları arasında 43.145 konut üretmişken; 2003-2009 yılları arasında 81 il ve 603 ilçede 369.547 konut üretmiştir."<sup>24</sup> TOKİ, günümüzde kentsel yenileme ve gecekondü dönüşüm projeleri ile gündemdedir.

Kentsel dönüşüm, kent yapısının yenilenmesi için yapılan uygulamalardır. Bünyesinde barındırdığı uygulamalar ise şu şekildedir.

- Yenileme: Yerleşme düzeni ve mevcut yapıların, sağlık koşullarının iyileştirilmesi olanağı bulunmayan alanlardaki yapıların tümünün veya bir bölümünün ortadan kaldırılarak yeniden imar edilmesi,
- Soylulaştırma: Yerleşim genelinde, sosyal sınıfın ve mülkiyet değişiminin gerçekleşmesi, (Bu süreçte konutların birer birer el değiştirmesiyle düşük gelirli kişilerin yerini yüksek gelirli kişiler almaktadır.) (Ergün, 2006: 15)
- Sağlıklaştırma: Eski kent dokusunun ve çöküntü alanlarının kısmi yenileme ile kullanıma açılması,
- Koruma: Toplumun geçmişteki sosyal ve ekonomik koşullarını, kültürel değerlerini yansıtan fiziksel yapısının, yaşanan değişim ve gelişimler nedeniyle yok olmasının engellenmesi,
- Yeniden canlandırma: Eski canlılığını kaybetmiş kentsel alanların, özellikle de tarihi kent merkezlerinin alınacak sosyal önlemlerle yeniden canlılık kazanmasını sağlamaktır.
- Yeniden geliştirme: Ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan alt gelir gruplarının konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir tasarlama düzeni içinde geliştirilmesi,
- Düzenleme: Bir kentin veya bir yerleşim yerinin bir bölümünün kendiliğinden gelişmesine engel olmak, bu gelişmeye toplum yararına biçim vermek amacıyla, yerleşim yerinin işlevleriyle toprak kullanım arasında bir ilişki kurmayı öngören, geleceğe dönük kamusal bir eylem olması,

---

<sup>24</sup> Mustafa KARA, Hamit PALABIYIK, a.g.m., s.2

- Temizleme: Alt gelir gruplarının yaşadığı bölgelerdeki konutların ve diğer yapıların sağlığa aykırı niteliklerinin giderilmesi,
- Boşlukları doldurarak geliştirme: Bir bölgede yeni aktivitelerin ve binaların eklenmesi,
- Tazeleme-parlatma: Peyzaj elemanlarının ve kent mobilyalarının kullanımıyla tarihi bölgelerin yeniden canlandırılmasını öngörmesidir.

1950'lerden günümüze uluslar arası alanda birbirine benzer kentsel dönüşüm projeleri görülmektedir. “Kentsel dönüşüm konusunda önemli bir yol alan İngiltere’de, 1950’lerde yeniden inşa, 1960’larda yeniden canlandırma, 1970’lerde yenileme, 1980’lerde yeniden geliştirme ve 1990’larda yenilenme şeklinde gelişmiştir. (Eren, 2006: 21)”<sup>25</sup>

Kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi, kamu ve özel sektörün girişimleri açısından oldukça önemlidir. Kamu sektörü, düzenleyici ve destekleyici, özel sektör ise finans kaynağı olan ortak durumundadır. Türkiye’de ise kentsel dönüşüm süreci üç dönemde yaşanmıştır. Birinci dönem, sanayileşmenin gelişmeye başladığı 1950-1980 yılları arasındaki dönemdir. Köyden kente göç ile gecekondulaşmanın artması ve bu bölgelerde gecekonduların yerine gelen apartmanlaşma sürecidir. İkinci dönem, büyük şehirlerde küreselleşmenin boy göstermeye başladığı, kaçak yapılaşma ve kent periferisindeki yaşam tercihlerinin kendini gösterdiği 1980-2000 yılları arası dönemdir. Üçüncüsü ise 2003 yılı sonrasında yaşanan kentsel dönüşüm projelerine ağırlık verildiği dönemdir. TOKİ, özel sektör ve yerel yönetimlerle büyük, kapsamlı projelerin önü açılmıştır.

“Türkiye’de 1980’li yıllarda kamu öncülüğünde hazırlanan ve uygulanan “Dikmen Vadisi” ve “Portakal Çiçeği” Kentsel Dönüşüm Projeleri ilk uygulamalardır. Bu yıllardan sonra kentsel dönüşüm projeleri, gecekondu alanlarının iyileştirilmesinden

---

<sup>25</sup> Mustafa KARA, Hamit PALABIYIK, a.g.m., s.5

uluslararası sermayenin de dâhil olduğu büyük projelere kadar çeşitli ölçeklerde uygulanmıştır.<sup>26</sup>



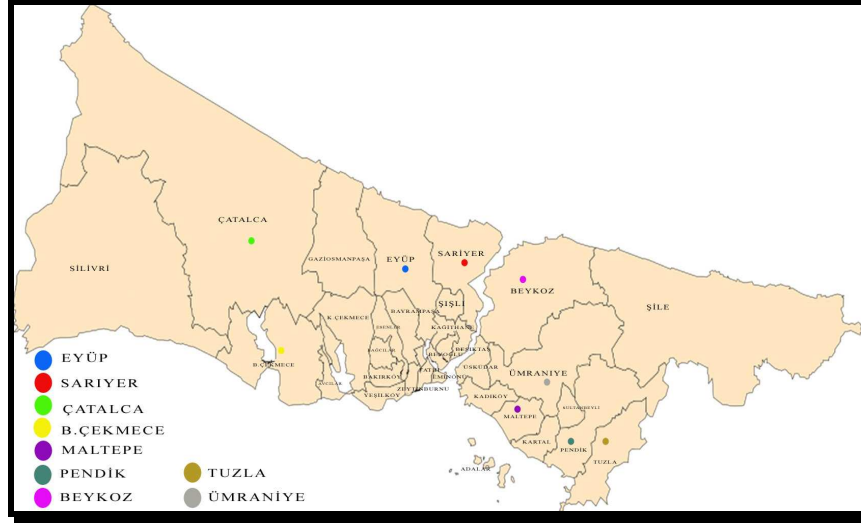
**Resim 2.11.** Ken Yeang Proje Ekibi, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi



**Resim 2.12.** Zaha Hadid, Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi

1980'lerin ortalarında yabancı sermayenin ülkeye girmesiyle özel sektörün canlanması ekonominin temelini oluşturmuştur. Ekonomideki bu canlanma ofis alanları, alışveriş merkezleri, sanayi ve konut üretiminde yeni arayışlar içerisinde bulunduğunu gözler önüne sermiştir. 1990'ların başından itibaren yap-satçı konut üretimleri yerine büyük sermaye ile uygulanan geniş kapsamlı projeler çeşitlilik göstermiştir. Tek biçimlenen apartmanların yerine siteler ön plana çıkmıştır. Bununla birlikte aynı ve farklı konut tipi örnekleri şehir dışında da devam etmiştir.

<sup>26</sup> Mustafa KARA, Hamit PALABIYIK, a.g.m., s.10



Şekil 2.2. 1980-2000 yılları arası yoğunlaşan bölgeler



Şekil 2.3. İstanbul Belediyelerinin bina yapım yoğunluklarının yıllara göre dağılımı (TÜİK, 2000)

Aynı ve farklı konut tipleri, orta ve alt gelir grubu için yıkılıp tekrar yapılan, üst gelir grubu için ise özel sektör temelli orman ve su havzalarında yaşam kalitesi yüksek, konut projeleri yapılmaya başlanmıştır. Ayrıca, nüfusun çoğalmasıyla artan konut ihtiyacı ile tek konut inşa etmek yeterli olmayınca çoklu konuta yönelinmiştir. Ticari, sosyal, kültürel donatıların birarada bulunması da toplu konutun tercih edilme nedeni olmuştur.

1990 sonrası dönemde ortaya çıkan başka bir değişiklik ise dışa kapalı (korunaklı) yerleşimlerdir. 90'lı yılların sonu, üst ve orta sınıfın tüketim kültürünün geliştiği, yaşam tarzlarının değişmeye başladığı yıllardır. Önceleri zengin sınıf için yapılan dışa kapalı yerleşimler, sonraları daha düşük maliyetlerle orta gelir sınıfı için de yapılmıştır.

1990'larda orman köyü olan Zekeriyaköy, Kilyos, Alibeyköy, Kemerburgaz, Beylikdüzü, Çatalca, Beykoz, Çamlıca, Tuzla, Ömerli gibi bölgeler en çok tercih edilen bölgeler haline gelmiştir. İstanbul dışında sakin bir hayat, sosyal açıdan temiz, yeşili fazla olan, farklı tiplerde konutlardan oluşan yeni yaşam biçimi, üst gelir grubunun tercihi olmuştur. Ardı ardına gelen orman alanlarında lüks konut tüketimi, farklı nitelikli projeler içinde çekim merkezi haline gelmiştir. "1990 yılından sonra kent çerperinde bulunan birçok arazi 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B maddesi uyarınca orman alanı dışına çıkarılıp birleştirilmiş ve mevzi planların hazırlanmasıyla lüks konut alanlarına dönüşmüştür. (Çınar, 2003)"<sup>27</sup> Ayrıca 1994 yılında kabul edilen Master Planıyla da İstanbul'un kültürel ve tarihsel mirasının korunması hedeflenmiştir.



**Resim 2.13.** Polat Tower Rezidans



**Resim 2.14.** Akmerkez

<sup>27</sup> Melda YALVAÇ, a.g.k., s.29

1990’larda görülen diğer bir gelişme ise stüdyo daire ve rezidans tipi konut biçimleridir. Rezidanslar, çok katlı bloklar halinde olup genellikle alt katları alışveriş merkezidir. En önemli özelliği şehir merkezinde, kolay ulaşılabilir, güvenli ve rahat bir yaşam sunuyor olmasıdır. Özellikle Akmerkez ile ortaya çıkan rezidans kültürü, Avrupa yakasında; Beşiktaş, Şişli, Anadolu yakasında; Kadıköy, Kartal gibi semtlerde görülmektedir. Metrocity, Polat Tower, Akmerkez, Kanyon vb. gibi alışveriş merkezleri kent merkezi ve periferisindeki yerleşim alanlarında kendini göstermiştir.



**Resim 2.15.** Kanyon



**Resim 2.16.** Metrocity

1999 Marmara depremi sonrasında ortaya çıkan şehir planlamasının yetersizliği ve konutsuz kalan halkın konut ihtiyacı en önemli sorun olmuştur. Yeni yapılan konutlarda Deprem yönetmeliğine dikkat edilmiş, çok katlı konut yapımı yerini az katlı konutlara bırakmıştır. 1999 depremi ve 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz, konut sektörüne durgunluk getirmiş, bu durgunluk 2005 yılı sonuna doğru hareketlenmiştir.

2000 yılı sonrası kentsel dönüşüm projeleri ve yüksek yaşam standartları oluşturan kent projeleri, İstanbul kent hayatının silüetini oluşturmaya başlamıştır. Önceleri Avrupa yakasında artan konut yapımı, orman alanları ve su havzalarının tahrip edilmesiyle



Anadolu yakasına kayarak plansız konut gelişimine neden olmuştur. Anadolu yakasındaki hareketlilik özellikle Sabiha Gökçen Havaalanının açılmasıyla Maltepe, Kartal, Kurtköy, Ataşehir, Ümraniye gibi semtlerdedir.

## **2.2. Sosyo-kültürel Değişimin Konut Tasarımına Yansıması**

1970'lerde başlayan nüfus artışı, 80'li ve 90'lı yıllarda hızlı ama düzensiz bir değişime neden olmuştur. Köyden kente göç, kentin sosyal ve kültürel yapısını büyük ölçüde değiştirmiş, artan barınma ihtiyacı gecekondu tipi yerleşim biçimini oluşturmuştur. Göç edenlerin sahip olduğu sosyo-kültürel özellikler ve şehir hayatına uyum sağlamalarında yaşadıkları olumsuzluklar, toplumsal değişimde etkili olmuştur.

1950'lerde başlayan köyden kente göç çarpık kentleşmenin asıl nedenidir. Son altmış yılın kentleşme sorunları, günümüze kadar gelmiştir. Göçle birlikte ekonomik, kültürel, sosyal olaylar kendini göstermiş, sosyal yapı ve artan nüfus çarpık yapılaşmaya zemin hazırlamıştır. Niteliksiz yapılan konutlar, doğal afetler nedeniyle zarar görmüş, can güvenliği olmayan mekânlar üretilmiştir. Sadece İstanbul'da değil, diğer büyük şehirlerde de kendini gösteren asıl sorunun sosyal ve kültürel olduğu da görülmüştür.

“Kentleşme; demografik, ekonomik, sosyal ve kültürel bir yapısal dönüşümdür. Demografik açıdan “kentleşme” özellikle köyden kente göçle beslenen nüfus yoğunluğunun fazlalığı olarak ifade edilmiştir. (Bayhan, 1995: 178) Farklı bir açıdan bakıldığında, sosyal ve kültürel açıdan “kentleşme” sosyal örgütlenme, işbölümü, uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan, bir nüfus birikim süreci olarak tanımlanmıştır. (Keles, 1970: 42) Ekonomik açıdan ise “kentleşme”, işgücünün tarım sektöründen tarım-dışı sektörlere aktarılması olarak tanımlanmıştır. (Sezal, 1992: 22)”<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Samet SÖNMEZ, “1980 Sonrası Türkiye’deki Sosyo-politik ve Ekonomik Değişimlerin 2000’li Yıllara Yansıması”, Afyon Kocatepe Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, 2008, s. 75

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun çıktığı 1950'li yıllarda tekli konut üretimi söz konusuken ellilerden sonra başlayan konut üretimindeki artış, 1980'lerde toplu konut yapımına başlanmasıyla ivme kazanmıştır. 1990 sonrası dönemde ise küreselleşmenin etkisiyle konut sektörü biçim değiştirmiştir. İstanbul'da kentsel dönüşüm kavramının gündeme gelmesinin nedenlerinden biri de deprem olgusudur. Depremle meydana gelen hasarların büyük boyutlu olması, konut yapımında depreme karşı dayanıklılık faktörünü gündeme getirmiştir. Düşük yaşam standartları, çarpık yapılaşma, deprem gibi doğal afetler karşısında konut üretimlerinde değişim gerekli olmuştur.



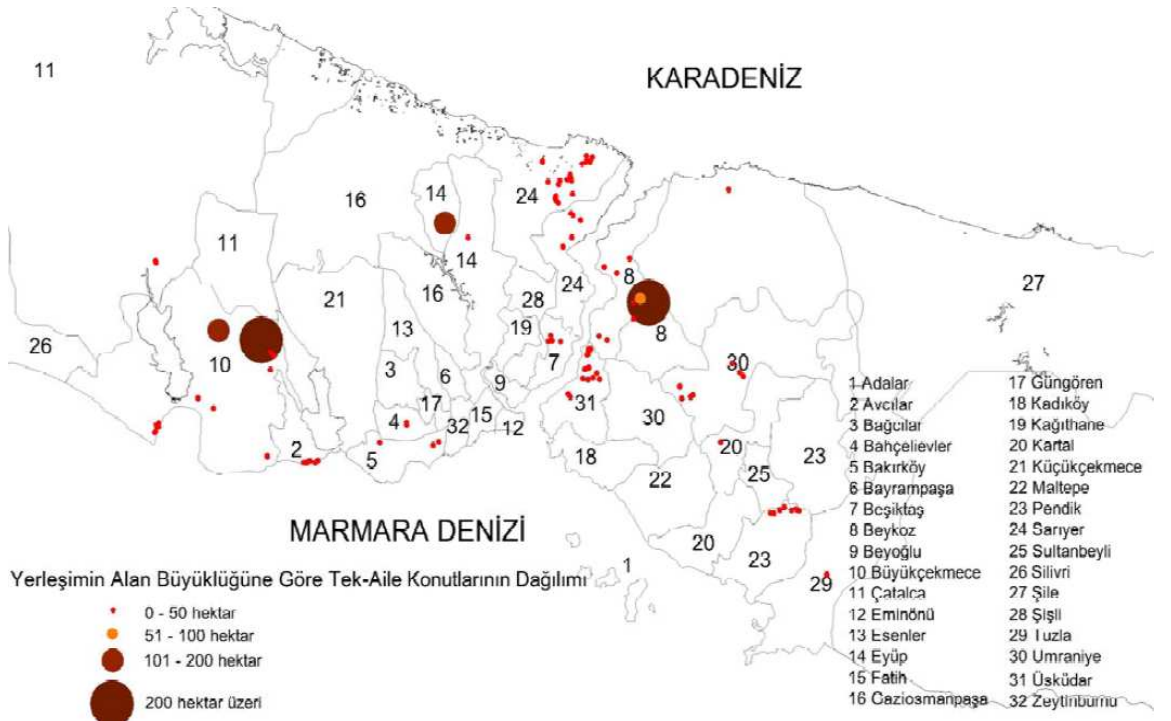
**Resim 2.17.** Çarpık Yapılaşmaya Örnek

1999 depremi sonrası ve ardından gelen 2001 krizi, İstanbul'da konut üretimini hızlandırmıştır. Bununla birlikte önde gelen inşaat firmaları “Konutta Markalaşma” dönemini başlatmış, proje aşamalarında konut satışlarının önünü açmıştır. Özellikle 1990 sonrası, üst-orta gelir gruplarına yönelik, kent periferisinin tercih edilmesi ile dışa kapalı yerleşimler olarak adlandırılan farklı yapı tipleri ortaya çıkmıştır. Buna karşın alt gelir grupları için üretim payı ise oldukça düşük kalmıştır.

Artan nüfusun ihtiyaçlarına cevap verebilmek için, birbirinden farklı mekân tipleri oluşturulmuştur. Önceleri sadece barınma amaçlı yapılan konutlar, zamanla yerini her türlü gereksinimin karşılanabileceği yaşam alanlarına bırakmıştır. Artan talepler

doğrultusunda mekân kavramının hızlı bir değişim yaşaması, konut kavramına farklı anlamlar yüklemiştir. Gecekondu, apartman, kooperatif gibi yaşam alanları çok yönlü beğenilere cevap veren toplu konuta dönüştürülmüştür. Özellikle toplu konutların her türlü ihtiyaca cevap verebilecek tarzda yapılması, bu tip yaşam merkezlerine olan talepleri de arttırmıştır.

Gecekondu semtlerinde aynı kimlik ve kültürel özellikleri taşıyan kesim, kent yaşamında kendi sosyo-kültürel değerlerinin konuta yansımına neden olmuştur. Özellikle 2000’li yıllarda Türkiye’de sosyal hayatta hızlı bir değişim süreci yaşanmıştır. Teknolojik imkânların artması, birçok olumlu-olumsuz gelişmenin günümüze taşınmasını sağlamıştır. İstanbul, küreselleşme etkileri altında, yerli-yabancı yatırımcıların merkezi haline dönüşmüş, bu süreçten en çok etkilenen il konumuna gelmiştir.



Şekil 2.4. İstanbul metropoliten alanındaki korunaklı konut yerleşimlerinin büyüklüklerine göre dağılımları (BERKÖZ, 2008)

1950'lerde başlayan değişim süreci, 1985 yılı sonrasında farklı bir boyut kazanmış, kentin tarihsel özelliklerinden bağımsız yapılan projelere her geçen gün yenisi eklenmiştir. Hızlı sanayileşme ve ardından gelen dışa açılma, değişen tüketim alışkanlıkları, yeni yaşam alanlarını ortaya çıkarmıştır. Farklılaşan ekonomik dengeler, zengin sınıfı oluşturmuş, artan göç ile sosyal, sınıfsal farklılıklar belirginleşmiştir. Kente göçen yeni nüfusla yaşanan dönüşüm, yerleşme alanlarının değişimi ve konut ihtiyaçlarının karşılanmasını zorunlu kılmıştır. Bu değişimlerin yaşandığı merkez kent olan İstanbul, genişleyen iş alanlarıyla birlikte, bu dönemde de göç almaya devam etmiştir. Sağladığı iş ve yaşam olanaklarıyla artan nüfus, kenti yeniden yapılandırmıştır.

İstanbul'un orman ve su havzalarını oluşturan kuzey kesimleri, 1990'ların sonlarına doğru, üst gelir grubunun yaşam alanları olarak düzenlenmiştir. Konut alanlarının bir yaşam şekli olmasında etkili olan konum, konut tipi, güvenlik, sosyal alanlar, ulaşım vb. gibi faktörler üç tip yerleşmeyi ortaya çıkarmıştır.

“Birincisi; Kent merkezinde ve merkezi iş alanlarına yakın konumlanan kent merkezinin olanaklarından, servis hizmetlerinden sonuna kadar yararlanan bu alanların, sosyal yaşam iddiası komşuluk ve aile değil, ayrıcalıklı, konforlu bir yaşam sunmaktır. Bu konutlar aynı zamanda en yüksek metrekare satış değerine de sahiptir. (Levent, Esentepe, ...)



**Resim 2.18.** Levent Loft

İkincisi; Kent merkezinde ama görece merkezi iş alanlarına uzak konumda olan, genellikle apartman tipi olup, güvenlik ve boş zaman aktivitelerini fazlasıyla sunar. (Acıbadem, Kozyatağı, Ataşehir, ...)



**Resim 2.19.** Akasya Acıbadem Konutları

Üçüncüsü; Kentin periferisinde yer alan konut alanları, konum ve konut tipi açısından farklılık gösterir. Komşuluk, huzur, güven, kentten uzak olma temel kurgularıdır. (Göktürk, Bahçeşehir, ...)<sup>29</sup>



**Resim 2.20.** Bahçeşehir

<sup>29</sup> Sinem TAŞAR, “Mekânsal İmge Yaratmada Medyanın Rolü “Küresel” İstanbul’da Konut Reklamları”, Dokuz Eylül Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, 2008, s. 97

Bu üç tip yerleşmede de konut kullanıcılarının ortak amacı, boş zamanları değerlendirmek, teknolojik imkânlardan faydalanmak ve ulaşım aksının konuta kısa mesafede olmasıdır.

Son dönemlerde yeni konut alanlarının artmasıyla inşaat sektörü hız kazanmıştır. Bu konutlar, konut tiplerinin belirleyici etmeni olan, büyük yatırımlarla desteklenen, her türlü imkâna sahip yaşam çevreleridir. Özellikle 1985 yılından günümüze üretilen konutların kullanıcıya sunduğu yaşam seçenekleri giderek artış göstermiştir.

Konut kullanıcıları, konut tercihlerinde sadece konutun fiziksel özelliklerini değil, aynı zamanda ulaşım, semt, kalite ve komşu özellikleri gibi unsurları da seçmektedir. Tercih ve seçimlerde kişinin kültürel değerleriyle ilişkili olan istekler, gereksinimlerden daha fazla ön plana geçmektedir. Kent merkezinden uzakta gelişen konutlar, tek tek olabildiği gibi yüksek katlı konut bloklarından da oluşmaktadır. Bunlara ek olarak yapılan yan hizmetler (alışveriş, spor, vb.) ilgiyi arttırmasının yanında aynı değerleri benimseyen kişilerin bir araya gelmesini sağlamaktadır.

### **2.2.1 Sosyal, Kültürel ve Sınıfsal Farklılaşmanın Mekâna Yansıması**

İstanbul'da 19. yüzyıldan itibaren, üst-orta sınıf için önemli bir sembol olan apartman yaşamı, 1950'lerde şehir merkezinden deniz kıyısına kaymış, deniz gören ev sahibi olmak statü göstergesi olmuştur. Günümüzde ise, üst ve orta sınıflar, sakin bir yaşam için bahçeli villalar, orta ve alt sınıf ise kent çevresinde otoyol boyunca sıralanan apartmanları tercih etmeye başlamıştır. Özellikle 1980'lerde gelir durumu yüksek kesim, toplumsal statülerinin elverdiği şekilde lüks konutlarda yaşamayı istemiştir. Önceleri, zengin kesimin ihtiyacına cevap veren villalar, sonraları lüks sitelere de yerini bırakmıştır. Günümüzde üst gelir grubu yavaş yavaş şehir merkezini terk etmiştir. Kent periferisini tercih eden belirli bir gelir düzeyine sahip kitlenin elde edebileceği bu konutlar, toplumdaki sınıfsal farklılaşmanın da göstergesi olmuştur.

Orta ve üst gelir grubu, özel yaşamı tercih eden, kentin negatif yönlerinden uzak ama kente yakın bölgelerinde oluşturulan yerleşim alanlarını tercih etmiştir. Toplumsal sınıflar arasında ortaya çıkan bu bölünme, mekânsal ayrılmaya da neden olmuştur. Konut üreticilerinin, şehir merkezinden kaçışı fark etmesiyle kent periferisinde, orada yaşayacak olan kesimin her türlü ihtiyacını karşılayacak şekilde yerleşim alanları inşa edilmeye başlamıştır. Özellikle 1980 sonrası toplumsal farklılaşmanın hız kazanmasıyla ortaya net bir ayrışma çıkmış, kent merkezi yaşam alanları tamamen birbirinden ayrılmıştır.

Kent merkezinde ortaya çıkan zengin-fakir eşitsizliğinin artması, kentsel dokunun değişimini belirginleştirmiştir. Zengin sınıf, lüks yaşam biçimini korumak için güvenlik hizmetlerini arttırmış, özellikle kent merkezinde bulunan konutlar, daha korunaklı hale getirilmiştir. Kent periferisindeki yerleşim alanları ise yüksek duvarlarla çevrilerek güvenlik sistemleri ile korunmuştur.

1990'larda yaşanan ekonomik olaylar, globalleşme ve dışa açılma gelir dağılımındaki eşitsizliği daha da arttırmıştır. Orta-üst gelir grubunun yaşam alanlarıyla, düşük gelirli nüfusun yaşadığı alanlarda yaşam çevresinin kalitesi bakımından farklılıklar ortaya çıkmıştır. Bu eşitsizlik, sosyal farklılaşmaya ve toplum içinde yabancılaşmaya neden olmuştur.

Artan sermaye ile birlikte İstanbul kentsel alanının önemi artmış ve rantın yükselmesine neden olmuştur. Bu durum hizmet paylaşımında eşitsizliğe yol açmış, sosyal ve sınıfsal ayrılmalar ortaya çıkmıştır. Özellikle gecekondu alanlarının yerinden edilme süreciyle yeni konutlar inşa edilmiştir. Boğaz kıyılarına villalar, Beşiktaş, Levent gibi semtlere ofis ve rezidanslar yapılmıştır. İş merkezi yoğunluğu Karaköy-Galata'da iken, 1990 sonrası inşaat sektöründe yaşanan gelişmelerle yoğunluk şehir merkezlerine, büyük ölçekli sanayi ise şehir dışına kaymıştır. Ayrıca şehir merkezine yakınlık ve tarihsel çevre, gelir düzeyi iyi olan grupları bu alana yönlendirmiştir.

1980 sonrası yaşanan ekonomik ve toplumsal değişimlerle birlikte mekânsal dönüşümler yaşanmış, bununla birlikte “kent merkezindeki semtlere yerleşme süreci”, diğer anlamıyla “soylulaştırma” belirgin olarak gözlenmiştir. “Soylulaştırma, dar gelirlilerin yaşadığı, kent içerisindeki köhneleşmekte olan konut alanlarına, daha üst sınıfların yerleşmeye başlama süreci olarak tanımlanmaktadır.”<sup>30</sup> Bu sürecin görüldüğü semtlerde, bakımsız konutların yenileşmesi, eski kullanıcılarında yerinden edildiği bir durum yaşanmaktadır. Farklı kültürlerin bu alanlara yerleşmeleriyle de soylulaştırma süreci, mahalle kültürünü ve çevresini de değişime uğratmaktadır. Özellikle, eğitimli gençlerin gerekliliği ortaya çıkarken, orta sınıfı oluşturan genç nesilin kentsel dönüşümde olası soylulaştırıcıları oluşturduğu görülmektedir.



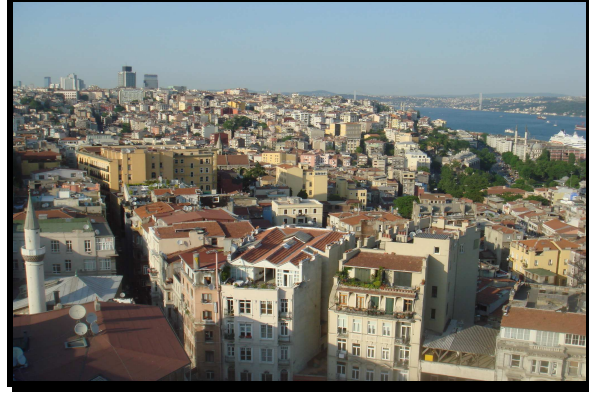
**Resim 2.21.** Beyoğlu

İstanbul’da belirgin olarak soylulaştırmanın görüldüğü bölgeler; Boğaz, Beyoğlu ve Haliç bölgeleridir. Birinci soylulaştırma süreci 1980’lerde Arnavutköy, Ortaköy ve çevresinde, ikincisi 1990’larda Cihangir, Galata’da, üçüncüsü ise 2000’li yıllarda Balat

<sup>30</sup> <http://www.arkitera.com/yt136-istanbulda-soylulastirma-eski-kentin-yeni-sakinleri.html>



ve çevresinde görülmektedir. Soylulaştırma düzeylerini yaşayan bu semtler, farklı bölgelerde olmalarına rağmen gayrimüslimlerin yoğunluklu olarak yaşadığı bölgeler olması bakımından ortak özellik göstermektedir.



**Resim 2.22.** Galata ve Çevresi



**Resim 2.23.** Fener-Balat Evleri

Toplumsal gelişmeler nedeniyle, hizmet sektörünün ve buna bağlı alt sektörün yaygınlaşması, İstanbul’da kültürel tüketim alışkanlıklarını da değiştirmiştir. Örneğin Beyoğlu, tarihi yapıların varlığı, sosyal, kültürel aktivitelerin merkezi olması nedeniyle orta sınıf için uygun yerleşim merkezi olmuştur. Sanatçılar, akademisyenler, yabancılarla bölgenin soylulaştırma süreci ve sosyal dokusu değişime uğramıştır.

1990 sonrası özellikle toplumda oluşan “benlik” duygusunun ön plana geçmesiyle köy-kent ikileminin yani köylü-kentli kavramının ortaya çıktığı dönem olmuştur. Kent

periferisi-kent merkezi gibi ayrılan lüks ve gecekondü tipi konutlar, aynı çevrede yapılmaya başlamıştır. Farklı ekonomik imkânlar sağıp insanların aynı bölgede fakat farklı konut tiplerinde yaşadıkları görölmüştür.

Modern olarak inşa edilen konutların önemli özelliğı de sadece konut değıl farklı bir yaşam tarzı sunuyor olmasıdır. Lüks konut sağıbi olanlar, ayrıcalıklı bir yaşam tarzını da satın almıştır. Özellikle şehrin yoğun iş hayatından kaçarak, kapalı yerleşimlerde konut sağıbi olanlar bütün ihtiyaçlarını bu tür yerleşimlerde karşılamak istemiştir.

“Konut birimi, tek başına ele alındığında kişilerin barınma koşulları için belirleyici olan bir kabuk iken çevresi ile birlikte ele alındığında konut alanları kişilerin sosyalleştiğı, toplumsal ilişkilerin oluştuğı, bireylerin yeniden üretim süreçlerinin gerçekleştiğı yerleşme ortamının temel birimini oluşturmuştur.”<sup>31</sup>

Günümüzde modern yaşamın belirleyicisi olan alışkanlıklar, yeni yaşam alanlarını beraberinde getirmiştir. Özellikle lüks konutların planlamalarında ek işlevlere de yer verilmiştir. Salon, yemek odası, yatak odasıyla birlikte soyunma odaları, mutfak, banyo ve ebeveyn banyosu gibi temel alanların yanı sıra hobi odaları, sauna, hizmetli odaları da planlamalarda yer almıştır. Bir konutu lüks diye anlatabilecek her türlü imkân bu tip konutlarda görölmüştür.

Konutların yerleşim alanlarının belirlenmesinde, toplu taşıma araçlarının da önemi oldukça büyüktür. Özellikle İstanbul’u kent periferisine bağlayan ulaşım aksları ve özel araç kullanımının artması konut alanlarının kent merkezi ile ilişkisini sağlamıştır. Konut alanının kentle ilişkisinin yanında sosyal, kültürel hizmet alanları gibi imkânlar, bireylerin iyi bir yaşam sürdürmesi için belirleyici etkidir. İstanbul’un eski semtleri, yenilenerek gelir durumu iyi olan kesime, kent merkezi içinde yer alan siteler üst gelir grubuna, toplu konutlar ise orta ve düşük gelirli kesimin beğenisine sunulmuştur. Konut

---

<sup>31</sup> Ebru F. ÖZGÜR, “Sosyal ve Mekânsal Ayrışma Çerçevesinde Yeni Konutlaşma Eğilimleri: Kapalı Siteler İstanbul-Çekmeköy Örneğı”, M.S.G.S.Ü., Doktora Tezi, 2006, s.16

sektörü daha çok üst ve üst-orta sınıfın tüketim kültürünün bir parçası olarak belirginleşmiştir. Bu çerçeveden bakıldığında; sosyal ortam olarak mahalle kavramı geleneksel anlamını yitirmiştir. Günümüzdeki anlamıyla mahalle kavramı, dış dünyaya kapalı, şehir merkezinden ayrı olarak kurgulanan küçük kentler olarak şekillenmiştir.

Sosyal ve ekonomik anlamda kentsel dönüşüm mekâna da yansımıştır. Toplum içinde gelir durumuna göre sınıfsal farklılıkların görülmesi, toplumdaki belirli bir kesimin bütünlüğüne zarar vermiştir. Bireylerin şehir hayatında tercih ettikleri yaşam tarzı, toplumsal açıdan bakıldığında mekânsal ayrılmalara da yol açmıştır. Birbirinden uzaklaşan bireylerin yabancılaşması, toplum içinde kopuklukların oluşmasını sağlamıştır.

Artan nüfus ve tüketim biçimleri, mekânın sınıfsal ve kültürel açıdan farklılaşmasına neden olmuştur. Ekonomik anlamda yeniden yapılanma ile birlikte hizmet sektörünün biçim değiştirmesi mekânsal yapılaşmayı da beraberinde getirmiştir. Nüfus, sosyal yapı, ekonomik etkenler gibi olgular sosyal ayrışmayı etkilemiştir. Kalabalık aile, çekirdek ailenin yanı sıra tek başına yaşamak gibi olgular da mekânsal dağılımı belirlemeye başlamıştır.



**Resim 2.24.** Yeni Yapılan Konutlar ve Gecekondu

İstanbul'da, 1990 sonrası iş merkezlerinin artması, sosyal ve mekânsal anlamda dönüşüm sürecini hızlandırmıştır. Üst ve alt gelir gruplarının arasındaki farkların net olarak ortaya çıkması, konut sektörünü gelir düzeyi yüksek olan sınıfa yönlendirmiştir. Gelir dağılımı farklılaştıkça, toplumsal sınıfların kent ile ilişkilerinde değişimler görülmüş, kentin sosyal dokusundaki parçalanmalar artmıştır. Toplumsal değişimle şekillenen modernleşme süreci, modern dönemin sorunlarına ilişkin tartışmalar küreselleşme kavramını doğurmuştur.

Küreselleşme ile birlikte kent merkezi alanlarda konut artışından dolayı konut sıkışması olarak beliren arsa sıkıntısı kendini göstermiştir. Toplumun alışkanlıklarıyla ortaya çıkan, farklı seçeneklerde birçok konut tipi uygulanmıştır. Farklı olarak üretilen, ancak benzerliği fazla olan konutlarda, konut kullanıcıları için "ideal ev" arayışı gündeme gelmiş, mekânsal ayrışma belirginleştirmiştir.

Günümüzde apartman dairelerinden villalara farklı tipte konutlar, kullanıcıların beğenisine sunulmaktadır. İstanbul'un dışında şehir merkezine kısa sürede ulaşılan, ayrıca sosyal imkânların fazlasıyla bulunduğu yapılar, müşterinin dikkatini çekecek şekilde tanıtımları yapılmaktadır. Bu tanıtımlarla insanlar, özellikle doğayla iç içe olan yapıları tercih etmektedir. Kent periferisinde oluşan yeni yerleşim birimleri birbirinden keskin sınırlarla ayrılan yaşam biçimlerine dönüşmektedir.

Müşteri dikkatini çekmek için yapılan tanıtımlara örnek olarak:

"Metro City Millenium adlı mütevazı site kompleksi, kendini şöyle tanıtır: Metro City Millenium, yeni bir yılın habercisi... İlk bin yılda saraylar vardı... İkinci bin yılda konfor hep uzaklarda arandı. Metro City Millenium kesinlikle üçüncüsüne ait. Şehrin kalbinde, hayatın içinde... Levent'te inşa edilen ofis kulesi, alışveriş merkezi ve internet bağlantılı dairelerden oluşan site, kentten kaçanları İstanbul'a, aynı site kompleksi içinde hem işyeri hem de ev sahibi olmaya çağırıyor. Metro City Millenium projesi de, tüm diğer üst sınıf mekânlarında olduğu gibi toplumsal elitleri hedef alan bir vurguyla



Günümüzde kentleşme nedeniyle oluşan yoğun göçler, kentlerde düzensiz büyümeyi hızlandırmıştır. Köyden kente göç ile gelenlerin bir kısmı sınırlı sayıda bulunan arsa ve konutlara, diğer kısmı ise boş buldukları alanlara yerleşerek şehir yaşamına uyum sağlamaya çalışmışlardır. “1995 verilerine göre, New York, Londra ve Tokyo’da gecekondulaşma oranı % 0’dır. Yani hiç yoktur. İstanbul’da ise bu oran % 51 seviyelerindedir. (Şenlier ve diğerleri, 2003)”<sup>33</sup>

Günümüzde konut uygulamaları, sosyo-ekonomik değerlere göre toplumsal sınıfların yaşam çevresi etrafında düzenlenmiştir. Toplumsal sınıfların yaşam alanları, üst ve alt nüfus arasında toplumsal bölünmeyi de beraberinde getirmiştir. İletişim ve ulaşım gibi gelişmelerle kent merkezi konut üretimleri yerini banliyölere bırakmış, üst gelir grubu dış dünyayla iletişimini minimum düzeye indirmiştir. İstanbul, kendi içinde sınıfsal ayrışma sürecine girmiştir. Özellikle 2001 krizi sonrası toplumsal değişim ve sınıfsal ayrışma ivme kazanmıştır. Yerleşime açılan yeni bölgeler, gelir düzeyi iyi olan kesime satılıp, gecekondulu tip yapılarında yıkımına başlanmıştır.

Günümüzde konut kullanıcıları, ısı, ses ve neme karşı yalıtım, estetik, fonksiyonel, dayanıklı tasarımlar, güvenlik hizmetleri, rekreasyon alanları ve depreme karşı güvenli binaları tercih etmiştir. Kent merkezinde yaşanan 1980’lerde başlayıp 1990’larda belirginleşen sosyal, sınıfsal doku değişime uğrayarak, çevresinden farklılaşmasını sağlamıştır.

### **2.2.2. Sürecin Ortaya Çıkardığı Yerleşim Birimleri**

1980 sonrası şehirleşmenin hızlı ve dengesiz artması, insanların kalabalıktan, kirlilikten kaçışlarının hızlanması inşaat sektörünü yeni arayışlara itmiştir. 1980’lerle birlikte üst gelir grubu şehir kalabalığından kaçmayı tercih etmiş, orta sınıfın aksine daha yalın

---

<sup>33</sup>Elif KARAKURT, “Bilgi Toplum Sürecinde Yeniden Yapılanan Kentsel Mekânı Okumak”, s.66 (<http://iibf.ogu.edu.tr/kongre/bildiriler/02-03.pdf>)

mekânlarda yaşama eğiliminde olmuşlardır. 1990 sonrası ise ana ulaşım akslarının üzerinde veya yanında yaşama imkânı sunan yerleşim birimleri inşa edilmiştir.

Son dönemlerde orta sınıfa dâhil olan nüfus, hızla bu tür yerleşimlere yönelmiştir. Konut piyasasındaki cazip fiyatlar, konut kullanıcılarını teşvik edicidir. Üst sınıflar, şehir merkezindeki boş arazileri ya da kent periferisinde ayrıcalıklı alanlarda yaşamayı tercih etmiştir. Ayrıca kentin lüks alanlarında uygun arazi kullanımının az olması kent periferisinde yaşamayı gerektirmiştir. Bu tip yapılarda ortak nokta, şehrin kalabalığından uzak, güvenli mekânlar sunan bir yaşam tarzı olmasıdır.

1980 sonrası sosyo-ekonomik mekânların yeniden yapılanması sonucu, sıkışmış kent dokusu içinde gelir düzeyi yüksek kişiler için üç mekânsal seçenek öne çıkmaktadır.

“Birincisi; Kentlerin eskimiş ama tarihsel prestije sahip, kent merkezine yakın alanlardaki eski konutlara yerleşerek buralara yeni yaşam biçimleri ve prestij kazandırmak; Cihangir, Balat ve Galata gibi yerleşmeler.



**Resim 2.25.** Cihangir

İkincisi; Kentlerin manzaralı çeperlerinde büyük inşaat firmalarının eski gecekonduların alanlarını kapatarak inşa ettikleri yüksek katlı, gösterişli siteler.



**Resim 2.26.** Ağaoglu My City-Bahçelievler

Üçüncüsü; Özel sektör temelli, üst gelir gruplarını hedef alan, bahçe içinde büyük konutlar ve çeşitli servisler sunan, duvar gibi engelleyicilerle çevrelerinden ayrılan, güvenli, sosyo-ekonomik açıdan kentsel yaşamdan farklı, araba sahipliği erişimine dayanan konut gruplarından oluşan yeni banliyöleşme sistemidir.”<sup>34</sup>



**Resim 2.27.** Almond Hill-Acıbadem

Lüks konut yerleşimleri aslında modern dünyanın karmaşasından ve sıkıntılarından uzak dışa kapalı ve birçok hizmeti bünyesinde bulunduran yeni kentsel çevrelerdir. Bu tip konutların kullanıcıya kendini cazip göstermesinin temel nedeni, eğitim, alışveriş,

---

<sup>34</sup> Yaşar COŞUT, “Kültür Süreci Olarak Küreselleşmenin Mekansal Dönüşüme Etkileri”, M.S.G.S.Ü., Yüksek Lisans Tezi, 2005, s.113

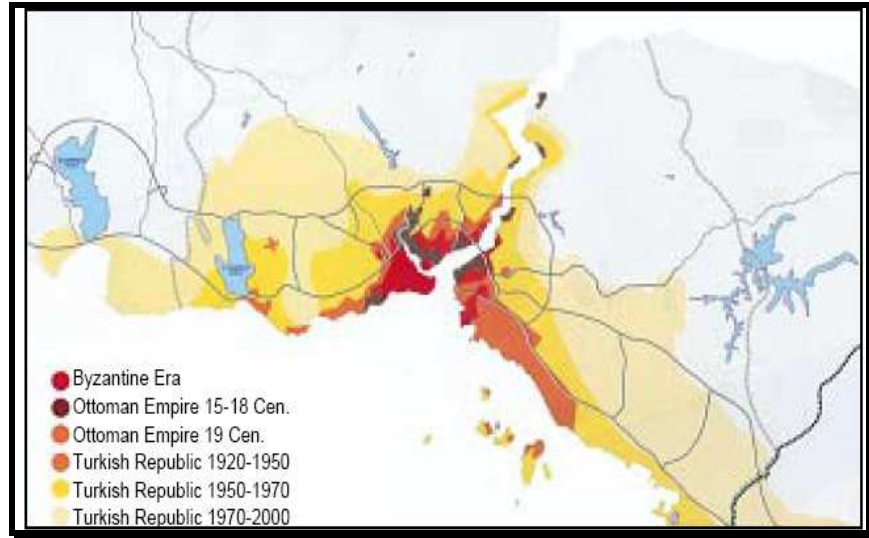


spor, eğlence, sosyal alanlar, kuaför, banka, eczane gibi ek fonksiyonlara cevap vermesidir.

Üst gelir gruplarına yönelik konutlar, statü simgesi haline gelmekte ve tüketim kültürü de konut satışının alt yapısını oluşturmaktadır. Değeri artarak konut yatırımları olarak değerlendirilen yapı tipleri;

- Merkezi iş alanları ve çevresini oluşturan rezidanslar,
- Soylulaştırma süreci içindeki semtler,
- Kent merkezine uzak, fakat kolay erişilebilir konut alanlarıdır.

İstanbul'da en pahalı konut tipleri olan rezidanslar, özellikle Levent bölgesinde gelişme göstermektedir. Yalnızca yaşamak değil, her türlü hizmeti kullanıcılarına sunmaktadır. Rezidans, kapalı yerleşmelerin, düşeyde yükselmesiyle ortaya çıkan konut tipidir. Konutları, ofisleri ve alışveriş merkezleri ile karma yapı statüsüne girerek, belirli bir kesime hitap etmektedir.



**Şekil 2.6.** İstanbul'un nüfus ile yerleşim alanları arasındaki ilişki  
Geymen, Baz (2007)

İstanbul'daki eski mahalleler, dönüşüm sürecinden paylarını almaya başlamıştır. Haliç, Galata, Beyoğlu, Kuzguncuk, Arnavutköy ve Ortaköy özellikle soylulaştırma eğilimlerinin etkisini gösterdiği alanlardır. Bu alanlar, tekrar düzenlenerek üst gelir gruplarına sunulmaktadır. Örneğin, Tarlabası gibi semtler yenilenerek yeni sakinlerine tahsis edilmekte, eski sahipleri ise bölgeden uzaklaştırılmaktadır.

Nüfusu yoğun, alt yapısı karmaşık olan Zeytinburnu, Gaziosmanpaşa, Bağcılar'da ise gecekonduların yerleşmelerinin önüne geçilememektedir. Ayrıca Küçükçekmece, Maltepe, Kartal gibi bölgeler yatırımcılar için son dönemlerde dikkat çekmektedir. Konut alanlarına yatırımların yapılması, konut üretiminin toplumsal ve mekânsal bütünlüğü açısından bazı sorunlara da neden olmaktadır. Gelir durumuna göre farklılık gösterenler için konutların üretilmesi, hem kent merkezi hem de periferisinde farklı konut projelerini gündeme getirirken, konut üretimlerinde, üst, orta ve alt gelir grubu arasında eşitsizlik yaratmaktadır. Özellikle yeni konut projeleri nedeniyle gecekonduların alanlarında yaşayan nüfusu yerinden etmek, son dönemlerde yaşanan önemli bir konu sayılmaktadır.

Konutlar, piyasa koşullarına göre üretilmekte ve kullanıcıya yönelik yapılmamaktadır. Üretilen konutlar genellikle 1+1, 2+1, 3+1 şeklindedir ve hane halkı sayısına cevap verememektedir. İstanbul'da kayıt dışı istihdam yoğunluğu ve konuta erişim gibi etkenler konut üretimindeki düzensizliği gözler önüne sermektedir.

Gecekondulaşmanın yanı sıra yeşil alanları tahrip ederek yapılan konut alanları, altyapısız bir biçimde inşaata açılmıştır. Bu çarpık yapılaşma denizlerin kirlenmesine, yeşil alanların yok edilmesine yol açmıştır. Ayrıca nüfus artışı yeni yerleşim alanlarına gereksinimi ortaya çıkarmış, kent merkezi ve periferisinde çarpık yapılaşmaya neden olmuştur. İstanbul'da orman alanı ve su havzaları bu nedenle tahrip edilmiş, yatırımcıya tanınan imar ayrıcalıkları sayesinde yoğun yapılaşma giderek artmıştır.

Konut sektörü, merkeze uzak kent periferisinde hızla artmaya devam ederken, şehir merkezine geri dönüş de başlamıştır. İmar durumu ve pahalı olması, konut üretiminde sorunlar ortaya çıkarmıştır. Özellikle Bağdat Caddesi, Teşvikiye, Nişantaşı gibi semtlerde site tarzı konut inşa etmek imkânsız olduğu için bu bölgelerde butik konut yapımı yaygınlaşmıştır.

1980 sonrası İstanbul'da, kent merkezi ve periferisinde olmak üzere iki tür yerleşimden söz edilmektedir. Birincisi; iş alanları ve merkezilik açısından tercih edilen kent merkezi yerleşim, ikincisi; orman alanlarında konumlanmış, şehir merkezine ulaşılabilirliği nedeniyle kent periferisindeki yerleşim alanlarıdır.

“Ormanları, sahilleri, su havzaları, vadileri, dere yatakları, boğazları, tepeleri yağmalanan, beton bloklarla doldurulan İstanbul, 1950'lerden günümüze kadar eş görülmedik bir yağmaya konu olmuştur. Gökdelenleri, gökkafesleri, plazaları, iş merkezleri, bol yıldızlı otelleri, villaları, apartmanları ile plansız, denetimsiz, kural tanımayan bir yapılaşmaya dönüştürülmüştür.”<sup>35</sup>

### **2.2.2.1. Kent Merkezindeki Yerleşim Birimleri**

1990'lı yıllarda dış ticaretin gelişmesiyle alışveriş merkezleri sık tercih edilen mekânlar olmuştur. Galeri alanları, yemek yeme alanları, mağaza ve sinemalarıyla modern mimari çerçevesinde inşa edilmişlerdir. Alışveriş merkezleri ve iş çevrelerinin merkez semtlerde inşa edilmesi, konut taleplerini de şehir merkezine kaydırmıştır. 2000'li yıllarda yeni konut alanları şehir dışında yapılırken, işyerleri plazalarda toplanmış, lüks tüketim kalıpları ile ayrıcalıklı yaşam isteyenlerin kendilerine ait mekânsal alanlar istemesiyle, farklı toplumsal doku oluşmaya başlamıştır. Konut alanları, bireylerin gelir durumlarına göre de farklılık göstermiş, yaşam çevrelerinin belirlenmesinde, iş alanlarına ve kültürel merkeze yakın olmak etkili olmuştur.

---

<sup>35</sup> <http://istanbulkentsempozyumu.org>. (Celal BEŞİKTEPE, Küreselleşme Sürecinde Kentler ve İstanbul)

1980'lerin başından itibaren orta sınıf ve üst sınıfta görülen toplumsal ayrışmanın mekâna yansımaları, dışa kapalı konut alanlarının gelişimini hızlandırmıştır. 1990'larla birlikte yabancı sermayenin hız kazanması, üst gelir grubuna yönelik lüks konut yapımlarını da arttırmıştır. Dışa kapalı konutların dışında, ikinci tip konut yerleşmeleri olan korunaklı yerleşmeler de artış göstermiştir. Korunaklı yerleşme tipleri, üst gelir gruplarının talepleri doğrultusunda yapılmıştır. Güvenlik ve sosyal imkânların fazla olduğu villa tipi yerleşimlerdir.

İstanbul'da korunaklı yerleşmeler dört tip altında toplanmıştır:

1. "Dikey Korunaklı: Kent merkezinde iş çevrelerine yakın olarak konumlandırılmış, yüksek katlı rezidanslar. (Genellikle iş adamları tercih etmektedir.)



**Resim 2.28.** Kanyon

2. Yatay Korunaklı Yerleşmeler: Müstakil, tek aile konutlarının oluşturduğu bu yerleşimler, geniş alan gereksiniminden dolayı kent çeperlerinde konumlandırılmışlardır. (Genellikle çocuklu üst ve orta gelir grubuna mensup aileler tercih etmektedir.)



**Resim 2.29.** Bahçeşehir Spradon Evleri

3. Yarı Yatay Korumalı Yerleşmeler: Kentin prestijli semtlerinde konumlandırılmış ve apartman bloklarından oluşan yerleşimlerdir. (Üst ve orta gelir grubu için geliştirilmişlerdir.)



**Resim 2.30.** Dumankaya Konsept

4. Karma Tip Korumalı Yerleşmeler: Kendine yeten, her türlü donatı alanlarına sahip uydu kentlerdir. (Genellikle erişilebilirliği yüksek, çevre yolu komşuluğunda geniş alanlarda kurulmuşlardır.)<sup>36</sup>

<sup>36</sup>Lale BERKÖZ, “İstanbul’da Korunaklı Tek-Aile Konutları: Konut Kalitesi ve Kullanıcı Memnuniyetinin Belirlenmesi”, s.115  
([http://itudergi.itu.edu.tr/index.php/itudergisi\\_a/article/view/283/234](http://itudergi.itu.edu.tr/index.php/itudergisi_a/article/view/283/234))



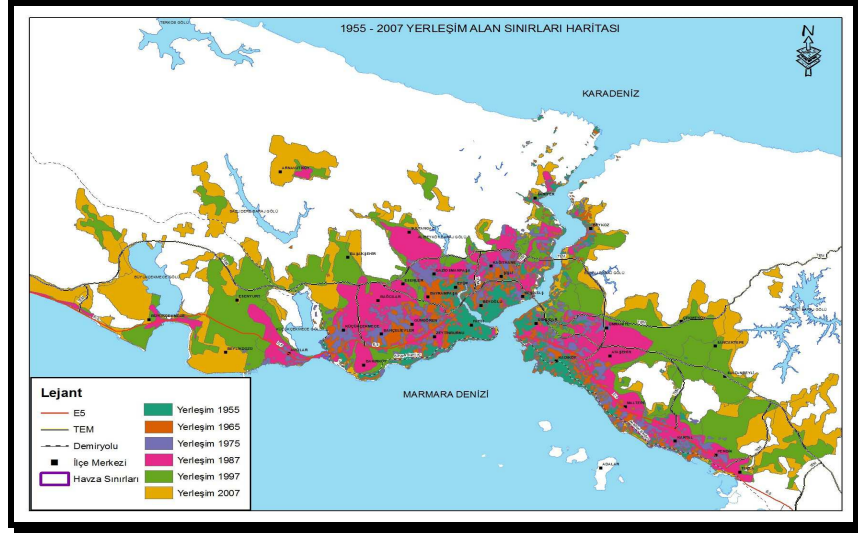
**Resim 2.31.** Bahçeşehir-Şehr-i Bahçe

İstanbul'un mekânsal gelişiminde ulaşım ağlarının etkisi büyüktür. Kent merkezi alanlarda yerleşim birimleri, genellikle ulaşım aksları çevresinde yoğunlaşmıştır. Bu yoğunlaşma aşamaları:

- “1.Aşama: (1965 yılına kadar olan dönem) Anadolu-Avrupa sahil şeridi boyunca ve banliyö hattı etrafındaki kentleşme,
- 2.Aşama: (1965-1975) Banliyö hattı ile E-5 karayolu arasındaki kentleşme,
- 3.Aşama: (1975-1987) E-5 karayolundan kuzeye doğru yer yer TEM otoyoluna yaklaşan kentleşme,
- 4.Aşama: (1987-Günümüz) TEM otoyolunun etrafındaki kentleşme olarak sınıflandırılabilir.”<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup>İbrahim TAŞDEMİR, Fatmagül BATUK, “Boğaz Geçişlerinin İstanbul'un Mekânsal Gelişimine Etkileri”, s. 3, ([http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/5f66a7cda623915\\_ek.pdf](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/5f66a7cda623915_ek.pdf))



**Şekil 2.7.** 1955-2007 yerleşim alan sınırları

“İlk on yılda Avrupa yakası, ikinci on yılda Anadolu yakası, üçüncü on yılda tekrar Avrupa yakası daha hızlı yapılaşmıştır. Yerleşim alanlarının toplam alana oranına bakıldığında 1955’de %1 olan oran, 2007’de %19’a yükselmiştir. Tablo 2.2.’de yapılaşma değişimleri gösterilen 540.000 ha büyüklüğündeki İstanbul ilinin %53’ünün su toplama havzaları ve %48’inin orman alanları olduğu dikkate alındığında %19’luk bir yapılaşma oranının çok yüksek olduğu söylenmektedir.”<sup>38</sup>

Yıl	Yerleşim Alanı (m2)	Yerleşim/Toplam Alan (%)
1955	71320403,26	1
1965	113929792,26	2
1975	171567415,42	3
1987	384666727,21	7
1997	737071536,85	14
2007	1050286231,52	19

**Tablo 2.2.** Yıllara göre yapılaşma büyüklükleri ve oranları (TAŞDEMİR 2009)

<sup>38</sup> İbrahim TAŞDEMİR, Fatmagül BATUK, a.g.m., s.4

1990'lı yıllardan itibaren ekonomik krizlerin etkisiyle toplumsal olaylar ve kentsel dönüşüm projeleriyle konut sektöründeki sorunlara çözümler aranmıştır. Konut ihtiyacının artması, gecekondü tipi üretimlerin yanı sıra lüks konut üretimini de hızlandırmış, kent merkezinde farklı mimari öğeler göz yormaya başlamıştır. Tüketiciler, konut sunum biçimlerine önem vermiş, tercihlerinde bir takım unsurlara dikkat etmişlerdir.

Kullanıcıların konut ve konut çevresindeki memnuniyetinde etkili olan özellikler;

- Konut alanının güvenliği,
- Merkeze kolay erişilebilirliği,
- Konutun bulunduğu bölgenin yatırım değeri,
- Doğal afetlere karşı güvenliği,
- Komşuluk ve sosyal ilişkilerin iyi olmasıdır.

Günümüzde İstanbul'un kent kimliğini, hem kent merkezinde hem de kent çevresinde yer alan projeler oluşturmaktadır. Konut sunumlarında, özel ve kamu sektörü işbirliğiyle yenilenen yaşam tarzı yaratmak önemli unsur olmaya başlamıştır.

#### **2.2.2.2. Kent Periferisindeki Yerleşim Birimleri**

İstanbul'da 1990 sonrası konut sektörü, hızlı bir artış yaşamış, özellikle 1999 depremi sonrasında depreme dayanıklı binalar yapılmıştır. Yaşanan hızlı artış, şehir merkezinde yaşayan kentlileri kalabalıktan kaçışa zorlamıştır. Firmalar, iş çevreleri, konut alanları farklı bölgelere dağılım göstermiştir. 1980'lerde çok katlı bloklar, holding ve bankalar için de kullanılmıştır.

Büyük ölçekli firmalar, TEM ve E5 çevresinde, küçük ölçekli firmalar, farklı semtlerde ve dağınık, iş alanları kent merkezinde, yeni konut alanları ise kent periferisinde ve korunaklı alanlarda inşa edilmiştir. Farklı yerleşme grupları ile mekânsal örgütlenmeleri



birbirinden ayırt edilemeyecek metropol bir şehir olmuştur. Yaşam biçimleri farklılaşmış ve kentsel yoğunluk birden fazla alana yayılmıştır. Sosyal ve sınıfsal ayrışma beraberinde farklı tip şehir yaşamını kitlelerin karşısına çıkarmıştır. Özellikle büyük şehirlerde görülen bu durum, Metropol ve Uydu kent gibi kavramların da doğmasına sebep olmuştur.

“Metropol, nüfusun yoğun olduğu, ekonomik, sosyal ve yönetim açısından o bölgenin merkezi durumunda bulunan kentlere verilen addır.

Metropoliten alan, nüfus, ekonomik, sosyal ve yönetim açısından belli bir büyüklüğe varmış, metropol kentlerin çevrelerinde yer alan diğer kentler ve çevre kentler (uydu kent) ile oluşturdukları birime denir.

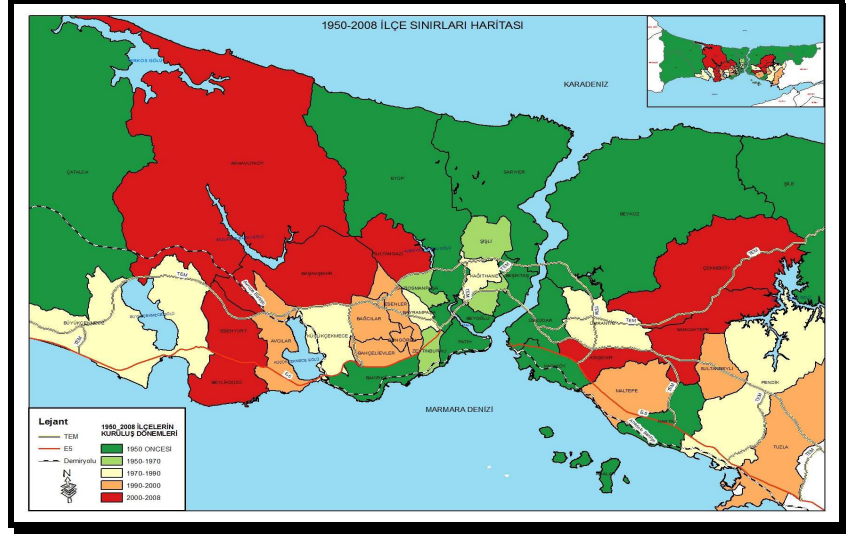
Uydu kent, metropol (büyük kent) çevresine kurulmuş ve tamamı bir arada bir bütün meydana getiren alanlardır. Bu alanlar, kendi içlerinde bir bütün olmakla birlikte, kente bağımlı durumdadırlar. Başta ulaşım ve su olmak üzere genellikle bir çok alt yapı hizmetleri metropol kent tarafından karşılanmaktadır. Kent merkezlerindeki yoğunlaşmayı çevreye yaymak dolayısıyla merkezin yükünü azaltma projesidir.”<sup>39</sup>

Gecekondu çevrelerinin değişmeye başlamasıyla da, bu çevrelerde apartmanlaşma artmıştır. Müteahhitler, kent planlarına dikkat etmeden, gerekli imar izinlerini almakta zorlanmadan, boş bulduklara arsalara gökdelenler inşa etmiştir.

Kent periferisindeki yerleşim birimleri, genellikle orman alanları ve su havzaları çevrelerine yapılmıştır. Konut standartları üst, orta gelir grubuna yönelik yapılırken toplum yapısına uygun yaşam şekilleri de sunulmuştur. Yeni konut çevrelerinde yer alan sosyal imkânlar, konutları bulunduğu bölgenin küçük kentleri haline getirmiştir. Bu nedenle, konut alanlarının adına “City” veya “Country” kelimeleri eklenmiştir.

---

<sup>39</sup> [www.felsefeekibi.com/forum/forum\\_posts.asp?+ID=40201](http://www.felsefeekibi.com/forum/forum_posts.asp?+ID=40201)



Şekil 2.8. 1950-2008 ilçe sınırları haritası

Kent periferisindeki konut alanlarına yönelmenin nedenleri şu şekilde sıralanabilir.

- Kent yaşamının yoğunluğu,
- Toplumda görülen farklılaşmalar,
- Güvenlik,
- Sosyal ve kültürel hizmetler,
- Konutun niteliği ve tipi,
- Ulaşım akslarına yakınlık.

Kent periferisindeki yaşamı tercih edenler için, konforlu konutların yanı sıra kent ile bağlantıyı sağlayan ulaşım ağının olması da önem taşımaktadır. Üst gelir grubunun amacı sadece ev değil, yaşanabilir bir hayat tarzına da sahip olmaktır. Yapılan uygulamalara bakıldığında her türlü ihtiyaca cevap verebilecek tüm gereksinimler bu alanlarda bulunmaktadır. Tenis kortu, bisiklet alanı, yürüme parkurları, Cafe-bar, sinema ve restoranlara kadar sınırsız aktivite hizmetleri verilmektedir. Bu tip çevrelerde yaşayabilmenin ilk koşulu, maddi imkânların elverişli olması, aynı çevreyi paylaşacak kişilerin uyum içerisinde bulunmasıdır. Aynı zamanda yaşam tarzını satın alan kesim, belirli bir kültüre sahip komşuları da satın almaktadır.

Örneğin Ataköy, 1950'lerin sonunda ideal bir çevre projesi olarak hayata geçirilmiştir. 2000'lere gelindiğinde dış dünyayla bağlarını koparan, kapalı yerleşim alanı haline dönüşmüştür. Günümüzde Ataköy, yeni yapılan konutlarıyla birlikte üst gelir grubuna hitap eden yerleşim merkezi olmuş, Ataköy'ün ardından Bahçeşehir, Kemerburgaz, Beylikdüzü gibi semtlerde üst gelir grubuna yönelik yerleşme alanlarına dönüşmüştür.

# 3. B Ö L Ü M

### **3. BÖLÜM**

## **3. GÜNÜMÜZ İSTANBUL’UNDA İÇ MEKÂNIN GELİŞİMİ VE KONUT TİPLERİNİN MEKÂNSAL ANALİZİ**

### **3.1. İç Mekânın Gelişimi**

Türkiye’de mekân kavramının gelişimi öncelikli olarak saray yapılarının mimari düzenlemeleri ile başlamıştır. 19. yüzyılda mimari ve iç mekânda, Avrupa etkilerinin artmasıyla, Osmanlı imparatorluğu, kültürel ve dini değerlerini batı tarzıyla birleştirip bir sentez oluşturmuştur. Dolmabahçe Sarayı, dışta batı, içte doğu tarzı olması açısından buna bir örnek olarak gösterilebilir.

Tanzimat fermanı ile yabancılara tanınan ayrıcalıklar sayesinde azınlıkların ticaret ve üretim alanındaki ilerlemeleri, mimari tasarımlara da yansımış, birçok apartman ve köşk yapılmıştır. Osmanlı imparatorluğunun son döneminde oluşan batı hayranlığı toplumsal yaşamı etkilemiş, toplumsal değişimler iç mekâna yansımıştır.

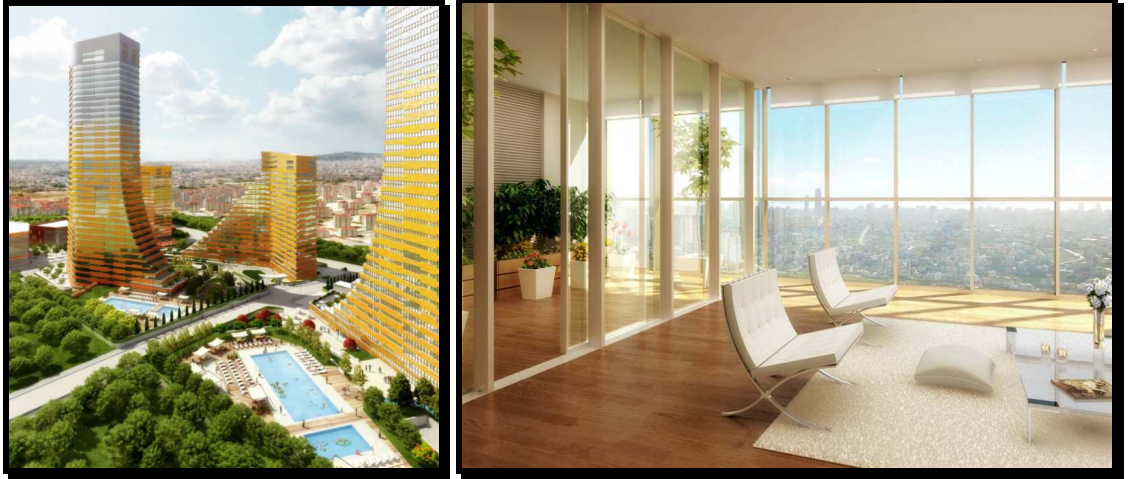
II. Meşrutiyet dönemi ile birlikte mimari alanda yeni arayışlarla yapılan tasarımlar, geleneksellik yerini batı tarzı öğelere bırakmıştır. Cumhuriyet ile birlikte oluşan çekirdek aile kavramı batılılaşma sürecini hızlandırmış, gelişen mimari ve iç mekân düzenlemeleri yaşam tarzındaki dönüşümü başlatmıştır. Apartman yapımlarının artması, farklı mekân biçimlerini ortaya çıkarmış, dış mekânda kübik, iç mekânda özelleşen alanların değişimi yaşanmıştır.

1930’lardan 1950’lere kadar olan dönemde Bauhaus, kübizm ve betonarme etkileri ortaya çıkarken, dış etkiler altında biçimlenen gelişmelerle yabancı mimarlar bu döneme egemen olmuştur.

1950’lerde batı kaynaklı yaklaşımların benimsenmesiyle, sanayi ile birlikte toplu konutlar yapılmış, batı kaynaklı uygulamalar artış göstermiştir. Türkiye’yi etkisi altına

alan sanayi ve kentleşme, 1960 sonrasında mimari ve iç mekân tasarımlarında etkili olmuş, 1970'lerde artan köyden kente göçle sanayileşme hız kazanmıştır. Türkiye'de etkisini göstermeye başlayan Post-modernizm ile birlikte teknolojik gelişmeler de kendini göstermiştir. 1980'lerle birlikte çok katlı konutların iç mekân tasarımı, konut kullanıcılarının isteğine göre şekillenmeye başlamıştır.

1990'larla birlikte teknolojinin ortaya çıkardığı geniş ve renkli mekânların ardından alışveriş merkezlerinin yapımı hız kazanmış, yeni konut alanları için ulaşım aksları düzenlenmiştir. 2000'lere gelindiğinde teknolojik imkânların hız kazanması ile bilgisayar ortamında projeler çizilmiş, iç mekân tasarımında kullanıcı istekleri ön plana geçmiştir.



**Resim 3.1.** Varyap Meridian Dış ve İç Mekân Resimleri

Günümüzde farklı tipte kendini gösteren konutlar, 1999 depreminden sonra dayanıklı yapılmıştır. Cephelerinde yer yer çıkmalarla biçimlenen yapılara, farklı renklerle de hareketlilik kazandırılmıştır. Genellikle giriş ardından gelen bir koridora bağlanan odalar, salon, mutfak, koridor boyunca devam eden iki ya da üç oda ve banyo mekânsal alanları oluşturmuştur. Yatma alanlarında banyo ve soyunma odalarının da yer alması, mekânları özelleştirmeye başlamıştır.

Son dönemlerde ise ekonomik koşulların etkisiyle biçimlenen iç mekânda konforla donatılmış, kaliteli yaşam alanlarına sahip olmak önemli olmaktadır. Yeni yapılan konutlarda dış kabuğa bağlı olarak iç mekân, değişkenlik kazanmakta, kullanıcılar, yaşam biçimlerine uygun olarak mekânlarını düzenlemektedirler. Sosyo-kültürel değerler, farklı kültürlerin etkileşimleri ile sürekli değişime uğramakta, bu nedenle konutların iç mekân düzenlemelerinde değişim yaşanmaya devam etmektedir.

21. yüzyılda kullanıcıyı temel alan mekân tasarımını Sosyo-kültürel, toplumsal yapı büyük ölçüde etkilemektedir. Mekânsal gereksinimlerin kapasitesi, kültürel ve ekonomik gelişimlere paralel olarak değişiklik göstermekte, oturma, yemek yeme, çalışma gibi eylem alanları mekânların özelleşmesini sağlamaktadır.



**Resim 3.2.** My Towerland Ataşehir-Rezidans

Mekânların özelleşmesi, mekân kimliğinin kullanıcı ve tasarımcı tarafından belirlenmesiyle oluşmaktadır. Bu nedenle mekân tasarımında etkili olan kullanıcı gereksinimlerinin bilinmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Toplumsal, Psiko-sosyal, fizyolojik olgular dikkate alınarak kullanıcı gereksinimlerinin belirlenmesi, sağlıklı mekânların oluşabilirliği açısından da önem taşımaktadır. Kullanıcı gereksinimleri, boyutu, sayısı, türü, yaşam şekline bağlı olup değişebilir niteliğe de sahiptir. Konutta kullanıcı gereksinimleri sonucunda ortaya çıkan eylemler, giriş, depolama, dolaşım,

oturma, dinlenme, yemek yeme, yemek hazırlama, yatma ve temizlik eylemleridir. Bu eylemlerin kullanıcıyı rahatsız etmeden uygun koşullarla biçimlenmesi gerekmektedir.

Toplumdan topluma, sosyal yapı ve kültürel değerlerin etkileşiminden yaşama biçimleri farklı şekillenmektedir. Örneğin, mahremiyet ya da davranışların değişkenliği gibi. Konutun kullanıcı rahatlığını ön planda tutan önemli bir özellik biçimseliktir. Mekânın büyüklüğü, Antropometrik boyutları, estetik değerleri, eylemlerin uygulanması biçimsel açıdan mekânsal gereksinimleri ortaya koymaktadır. Mekân içerisinde oluşan ergonomik, Antropometrik, duysal, kültürel gibi kullanıcı beklentilerine kullanıcı gereksinimi denilmektedir. Gereksinimlere göre kullanıcının isteklerini karşılamakta, eylemlere uygun mekânlar yaratmaktadır. Kullanıcı gereksinimleri, mekânın var olmasındaki en önemli unsurdur. Kullanıcı gereksinimleri, farklı yaşam biçimleri, aile yapısı, teknoloji ve ekonomi gibi unsurlara bağlı olarak değişiklik göstermektedir.

Konutun biçimsel, Psiko-sosyal (anlamsal), fizyolojik (işlevsel) değerleri kullanıcı konforu açısından da önem taşımaktadır. Mekânın işlevsel, biçimsel ve anlamsal gelişimi, insanın mekânla sosyal, psikolojik, fiziksel olarak kurduğu ilişkiyle ortaya çıkmaktadır. İşlevsel, biçimsel ve anlamsal değerlere bağlı olarak insanın tüm yaşamını sorunsuz geçirmesi de çevresel etkilere bağlıdır. Bu anlamda, kullanıcı gereksinimleri en temel açılımıyla işlevsel, biçimsel ve anlamsal olarak üç başlık altında incelenerek, üçüncü bölümde bu kriterler dikkate alınarak analiz çalışması yapılacaktır.

- İşlevsel; kullanıcının her türlü ihtiyacını karşılayan işlevsel boyut,
- Biçimsel; ekonomik, kültürel, görsel oluşumların iletilebilmesini sağlayan biçimsel boyut,
- Anlamsal; sosyal, kültürel, psikolojik etkilerle, anlatılmak isteneni verilerle ifade eden boyuttur.



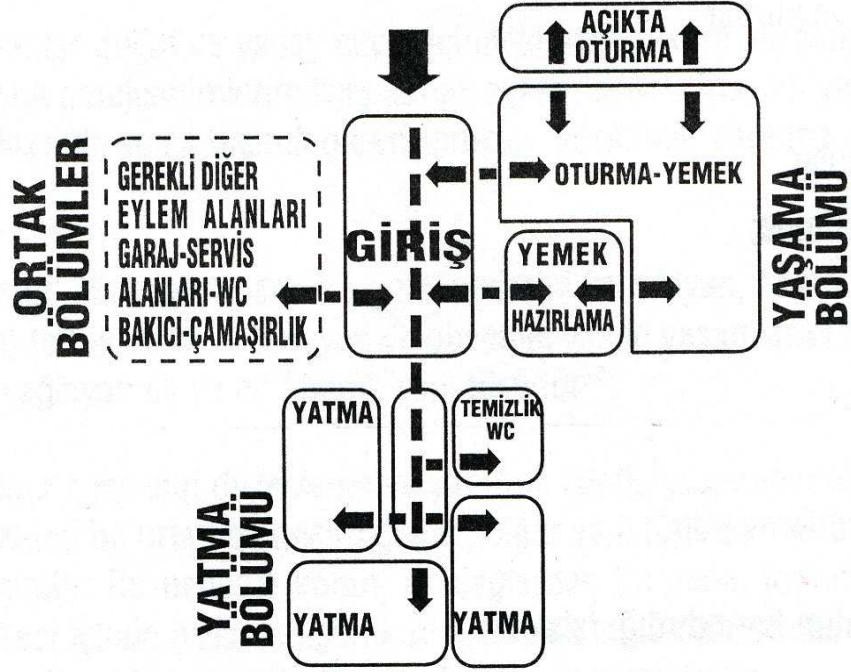
### 3.1.1. İç Mekânın İşlevsel Gelişimi

İşlev, kullanıcı gereksinimlerinin ortaya çıkardığı istekler, ergonomik, Antropometrik değerler ve mekân öğelerinin amaca uygun düzenlenmesidir. Mekânın her ögesi, işlevsel gereksinimleri karşılayacak şekilde planlanmaktadır. Yapıların farklı amaçlara hizmet için ayrılan bölümleri kullanım sırasına göre şekillenmekte, işlevsellik bu ilişkilerin olumlu düzenlenmesi olarak tanımlanmaktadır. Mekân öğelerinin organizasyonu, ölçüleri ve uyumu konut kullanıcılarının yaşam biçimine uygun olarak yansımasıdır. Çok yönlülük, esneklik, uyum ve işlevsellik mekânsal donanım açısından önemli gerekliliklerdir.

Geçmişten günümüze hızlı bir değişim geçirerek teknoloji ve kültürel olgularla beslenen yaşam biçimleri, gereksinimlerle şekillenen konut birimlerinde farklı işlevler ortaya çıkarmıştır. Her dönemin koşullarına uygun olarak farklı konut tipleri ortaya çıkmış, işlevsel gereksinimlere cevap veren yaşama, yatma, yemek ve dolaşım gibi mekânsal alanlar oluşmuştur.

Geçmişte barınma ve korunma amaçlı üretilen konut, günümüzde bilinçli mekânlar bütününe dönüşmüştür. Konut çeşitlilik kazanmış, Tek Evler, Teras Evler, Apartmanlar, Siteler, Toplu konutlar vb. konut tipi üretilmiştir. Konut kullanıcısı tarafından oluşan eylem ve gereksinimler işlevi, toplumdan topluma, kişiden kişiye farklılık gösteren eylemler, farklı eylem alanlarını oluşturmuştur. Kişi sayısı, niteliği, sosyal, kültürel ve ekonomik değerler konut alanının oluşmasına zemin hazırlamıştır.

İşlevselliğin asıl amacı kullanıma uygun mekânlar yaratmak, fonksiyona engel olmadan estetik değerlerle mekânı tanımlamaktır. Günümüzde teknoloji ve yaşam tarzının ortaya çıkardığı yalın ve işlevsel tasarımlar belirginleşmiştir. Yeni malzemelerin, donanımların, Tv, telefon, bilgisayar gibi imkânların artmasıyla mekân ve mobilya tercihleri de kullanıma uygun gelişmiştir. Bu nedenle iç mekânın işlevselliği günümüz koşullarında olumlu ya da olumsuz şekillenmiştir.



**Tablo 3.1.** Konut Birimi İşlev Şeması (Arcan, Evcı, 1987)

Mekân, gerekli eylem ve donanım alanlarını belirleyerek işlevlere uygun olarak düzenlenmektedir. Mekânın kullanım alanını işlevsel ve biçimsel özellikleri belirlemektedir. İnsan ve donatılar arasındaki ilişki sonucunda ortaya çıkan alan gereksinimi eylem alanlarını ortaya çıkarmaktadır. Eylemler, eylem alanlarını, eylem alanları mekânı, mekânda konutu oluşturmaktadır.

Eylemlerin oluşturduğu, yaşama mekânı, hem ortak paylaşım hem de farklı gereksinimler için tasarlanan eylem alanıdır. Orta sınıf bir aile, salon ve üç odadan oluşan konutlarında, konukları için ayrılmış misafir odasını, günlük yaşamları içinde oturma odası olarak adlandırılan mekânları kullanmaktadır. Ekonomik, sosyo-kültürel olguların gelişmesi, mobilya ve iç mekân değişimini de etkilemektedir. Konut iç mekânlarında kullanılmayan donatılar, alanların işlevselliğini yitirmesine neden olmaktadır.

YAPI	HACİM	İLİŞKİDE OLDUĞU MEKÂNLAR
KONUT BİRİMİ	Yaşama Mekânları	Mutfak, Çalışma Alanı, Yemek Yeme, Giriş
	Çalışma Mekânları	Yaşama alanı, Uyuma ve Dinlenme mekânları
	Uyuma-Dinlenme Mekânları	Islak Hacimler, Dolaşım Alanları, Çalışma Mekânı
	Islak Hacimler	Dolaşım Alanları, Islak Hacimler
	Dolaşım Alanları	Islak Hacimler, Dinlenme mekânları, Çalışma Mekânı, Yaşama Mekânları

**Tablo 3.2.** Konut Birimi Mekân İlişkileri (Özturan Arşivinden)

Mekânsal organizasyonun yanı sıra ışık ve renk kavramlarının bütünleşmesiyle mekânın görsel algılanması ortaya çıkmaktadır. Farklı dokular, renk ve biçimler mekânın farklı şekillerde algılanmasını sağlamaktadır. Mekân örgütlenmesinde kullanıcının rolü önemlidir. Her kültürde ve yaşam anlayışında kullanıcıya bağlı olarak mekânlar farklılaşmaktadır. Mekânın yapısal bileşenleri, kullanışlı olması, kullanıcının yaşam tarzı ve gerekli konfor sağlanması, mekân örgütlenmesinde bir bütün olarak düzenlenmektedir. Mekân, sınırlayıcı, belirleyici, yönlendirici, odaklayıcı, süreklilik sağlayıcı, anlam taşıyıcı ve birleştirici roller üstlenmektedir. Mekân içerisinde mekânın bileşen ve öğeleri mekânın sınırlayıcıları (renk, doku) olarak kullanılmaktadır. Sınırlayıcı olarak kullanılan mekân bileşenleri; döşeme, duvar, kolon, kiriş, merdiven, kapı, pencere. Sınırlayıcı olarak kullanılan mekân öğeleri; donatılar (mobilya), aksesuarlardır. (halı, aydınlatma vb.)

Konut iç mekân tasarımında mekânı kullanacak insanların yaşantılarını sürdürebilmeleri için yerine getirmeleri gereken eylemler, konut içindeki işlevlerini belirlemektedir. Konut iç mekânını oluşturan eylem alanları ise gündüz, gece ve ortak bölümler olarak üçe ayrılmaktadır.

### Gündüz Bölümleri

- Yaşam Alanı

Konut kullanıcılarının sosyal gereksinimleri için düzenlenen alan, yaşama mekânıdır. Oturma, misafir ağırlama, yemek yeme, sohbet etme, müzik dinleme, TV izleme gibi eylemlerin gerçekleştiği alandır.

- Yemek Yeme Alanı

Günümüz mutfaklarında yemek yeme için gerekli alan olmadığı durumlarda yemek yeme alanı yaşam çevreleri içerisinde çözümlenmektedir. Yemek yeme alanı mutfak ile yakın ilişki içindedir.

- Mutfak

Dışarıdan içeriye getirilen-götürülen gıdaların hazırlama, pişirme, soğutma gibi eylemlerin bulunduğu alandır. Mutfak eylem alanları, hazırlama, yıkama, pişirme ve depolamadır.

### Konutta Gece Bölümleri

- Yatma Alanları

Kişinin günün yorgunluğunu, fiziksel ve ruhsal açıdan dinlenerek attığı, uyuma eylemini gerçekleştirdiği alandır. Yatma çevreleri, ebeveyn yatak odası ve çocuk odası olmak üzere iki gruptan oluşmaktadır. Yatma-uyuma, soyunma-giyinme-depolama, makyaj-bakım, dinlenme, dolaşım eylemleri, günümüzde Wc ve banyolar da yatma alanlarına eklenmiştir.

### Konutta Gündüz ve Gece Bölümleri

- Banyolar

İnsanın fiziksel ihtiyaçlarının karşılandığı, temizlik eylemlerinin gerçekleştiği, makyaj, bakım, yıkanma, tıraş olma, el yıkama, tuvalet gibi ihtiyaçların giderilmesi için düzenlenen alandır.

- Sirkülasyon Alanları

Sirkülasyon alanları, giriş-dolaşım, depolama-temizlik ve dışa açık alanlardaki eylemler olarak üç bölüme ayrılmaktadır.

Günümüz konutlarında kullanıcı sayısı ve gereksinimlerine göre değişen işlev şemaları uygulanmaktadır. Konutu oluşturan yaşama, yatma, ıslak hacim ve dolaşım alanları temel gereksinimleri oluşturmaktadır. Kullanıcı gereksinimlerine bağlı olarak oluşan işlevler, konut mekânının da sabit ve hareketli donatılarla yaşam çevrelerini şekillendirmektedir.

“Kullanıcı gereksinimleri, fiziksel ve psiko-sosyal olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

Fiziksel Gereksinimler: mekânsal, görsel, işitsel, sağlık, güvenlik. Kullanıcı özelliklerine bağlı olarak değişkenlik göstermektedir.

Psiko-sosyal Gereksinimler: mahremiyet, davranış, estetik, toplum. Kullanıcının ait olduğu sosyal ve kültürel çevreye bağlı olarak değişkenlik göstermektedir.”<sup>40</sup>

Kullanıcının fiziksel gereksinimleri mekânın biçimsel, konut mekânında görülen teknolojik donatılar ise mekânın fiziksel özellikleriyle doğrudan ilişkilidir. Farklı büyüklükteki hacimler, farklı işlevsel olgularla anlam kazanmaktadır. Konut mekânının tüm birimleri kullanıcı sayısı dikkate alınarak, hacimsel ve işlevsel özellikleri belirlenmektedir.

Konut mekânı birimleri, yaşama mekânı, dinlenme, misafir, müzik, TV izleme gibi alanları içermektedir. Modern şehir yaşamında kısıtlı mekânsal alanlara sahip konutlarda sabit ya da hareketli donatılar, farklı işlevleri içerseler de aynı mekân içerisinde düzenlenmektedir. Sabit ve hareketli donatılar, yaşam alanlarında ilişkide olduğu hacimlerle bölücü eleman görevini de üstlenmektedir.

---

<sup>40</sup>Özgü ÖZTURAN, a.g.k., s.110

Çalışma alanları, teknolojinin ilerlemesiyle iş yaşamının konutta da sürdürülmesiyle ortaya çıkmıştır. Modern şehir hayatına uyum sağlamak, internet, bilgisayar gibi yeniliklerin yaşamı kolaylaştırması çalışma alanlarının konutun herhangi bir alanında biçimleneceği gibi yaşam alanında da olabileceğini de göstermektedir.

Yatma alanı, konut birimleri içerisinde yaşam şekline uygun, mahremiyetin sağlandığı, kendi bünyesinde özel ıslak hacmi barındıran özel alanlar olarak tanımlanmaktadır.

Islak hacimler, mutfak, banyo ve tuvaletlerdir. Mutfak, giriş, yaşama ve yemek alanlarıyla, banyo ve Wc'ler ise yatma alanları ile ilişkilendirilmektedir. Mutfaklar, yemek hazırlama, pişirme, yemek yeme eylemlerinin uygulandığı işlevsel alanlardır. “Geleneksel yaşam biçiminde yemek hazırlamanın tüm işlem evreleri mutfakta gerçekleşirken, günümüzde besinler mutfaka yarı hazır halde gelmektedir. Bu nedenle mutfaklarda endüstrileşmeyi, standartlaşmayı kolaylaştırmış alansal küçülmeleri de beraberinde getirmiştir.”<sup>41</sup>

Geçmiş dönemlerin mutfak planlamalarına bakıldığında, hazırlama, pişirme, yemek yeme gibi işlevlerin tümü burada gerçekleştiğinden geniş alanlar olarak yapılmıştır. Günümüzde ise yemek yeme alanının ayrı bir bölüm haline gelmesi, dönemin şartlarına göre de mutfak alanının küçülmesini sağlamıştır. Genellikle mutfak planlamalarında buzdolabı, eviye, ocak üçlemesi göz önünde bulundurularak “I”, “II”, “U” ve “L” formlar görülmekte, buhar, ısı, koku gibi olgular donatı elemanlarının biçimlenmesini etkilemektedir. İşlevsel olarak tüm hazırlama işlemleri, mutfakların biçimlendirilmesinde önemli olmaktadır.

Islak hacimler, temiz ve pis su giderlerinin verimli bir şekilde uygulanabilmesi için yan yana ya da altlı üstlü olarak düzenlenmektedir. Sağlık koşullarına uygunluğu, kullanılabilirliği ve iyi havalandırılması mekân kalitesini belirlemede önemlidir. Ayrıca

---

<sup>41</sup> Özgü ÖZTURAN, a.g.k., s.116

konut içerisinde çamaşır yıkama, temizlik malzemelerinin konulduğu ayrı bir odanın planlanmadığı durumlarda ıslak hacimler ek fonksiyon görevini üstlenmektedir.

Sosyo-kültürel gelişimler, geçen zamanla birlikte farklılaşan aile yapılarına göre değişim göstermekte, mekân donatıları, kullanıcının gereksinimlerine göre şekillenmektedir. Üretim teknolojilerinin gelişimi, donatı elemanlarının tasarım ve kullanımında esneklik kazandırırken üretim standartlarının tekrar ele alınmasını gerektirmektedir.

Günümüzde konutların yeniden işlev kazandırılması, biçimlendirilmesi, koruma ve sürdürülebilirliği kentsel gelişimde önemli olmaktadır. Yaşam standartları değişmeye başladıkça kullanıcı beğenileri, tasarım yaklaşımlarını da değiştirmiş, bu nedenle mevcut binaların yeniden kullanımı önem kazanmıştır. Günümüzde iç mekânın işlevi, sosyal değişimlerle şekillenmiştir. Kullanıcı profili, alışkanlıkları, yaşam şekli konut mekânının işlevini belirlemiş, stüdyo daire, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, özel plan tipleri, Penthouse, Loft daireler kullanıcı isteklerine göre şekillenmiştir.

İşlev; kullanıcı isteklerinin daha az değışkene sahip özellikleridir. Kullanıcı gereksinimleri açısından ele alınan işlevsel özellikler; fonksiyonel, iklimsel, duysal, görsel işlev, çevre sağlığı, güvenlik gibi unsurları içermektedir. İşlevsellik açısından kullanıcı gereksinim türleri aşağıda tanımlanan örneklerle birlikte ele alınmaktadır.

### **Fonksiyonel (Kullanıcı Boyutu)**

Mekânın ergonomik, Antropometrik özelliklerine bağlı olarak aranan, kullanıcı eylem alanlarına bağlı kullanım alanlarını ifade etmektedir. Yapı elemanlarının amaca uygun bir şekilde düzenlenmesi, mekâna biçim kazandıran en önemli unsurdur. Mekânın tüm alanları kullanıcı için gerekli hareket alanının düzenlenmesi, ergonomik ve Antropometrik boyutlar dikkate alınarak tüm vücut hareketlerinin ölçüleri ile ele alınmaktadır. Boyut, hareket gibi insanın fiziksel özelliklerini tanımlamaktadır. Yaş,

cinsiyet, kültür gibi etkenlere bağlı olarak değişiklik göstermekle birlikte, insanın Antropometrik ölçülerinin de bilinmesini gerektirmektedir.

### **İklimsel**

Mekânın uygun sıcaklık, soğukluk, nem gibi hava hareketlerini ifade etmektedir. Mekânsal açıdan insan sağlığı ve konforunun gerçekleşmesinde önemli etkindir. Sıcak ve soğuk havalarda ısısal konforun sağlanması, yoğunlaşma, küflenme gibi sorunların önlenmesini sağlamaktadır. Sıcaklık için ısıtma, soğutmak için serinletme ve doğal yolla mekânı havalandırma iklimsel özelliklerdir. İnsan yaşamı için en uygun iklimsel koşul minimum %40, maksimum %70'dir. Bu sınırların altındaki iklimsel değişiklikler rutubet, nem gibi olumsuz koşullara neden olmaktadır. Mekân içerisinde uygun iklimsel koşulların bulunmaması kullanıcıyı olumsuz etkilemektedir.

### **Duyusal**

Mekândaki yön, form gibi öğelerin ses, görme, işitme, dokunma gibi duygularla ifade edilmesidir. Gürültü gibi tepkili olguların karşısında psikolojik bir davranışın ortaya çıkmasıdır. Kullanıcıya uygun akustiğin sağlanması, mekânın ses açısından uygun konumda olması gibi duysal durumlardır. Mekânın algılanması, sadece tek bir duyu ile sağlanmamaktadır. İlk bakışta etki eden görme duysusu ile algılanan mekân, aslında tüm duygularla birlikte anlamlı olmaktadır. Mekân içerisindeki her unsur, herkese göre farklı etkiler yaratabilmekte, kişiden kişiye psikolojik değişkenliği de bulunmaktadır. Bu nedenle, mekân algısı tüm duyları farklı oranda etkilemektedir.

### **Görsel İşlev**

Mimari ya da iç mekânda kullanılan aydınlatma unsurlarını içermektedir. Doğal ve yapay olmak üzere iki tür aydınlatma türü vardır. Doğal aydınlatma, gün ışığından maksimum düzeyde yararlanabilme, yapay ise mekânın gerekli alanlarına, belirli düzeyde ışığın verilmesidir. Mekânın işlevine, amacına uygun olarak kullanılmasının yanı sıra görsel konforunun sağlanması da gerekmektedir. Aydınlık, ışık ve renk mekânın algılanmasında belirleyici ve tüm donatılar üzerinde önemli olmaktadır. Bir



mekânda psikolojik etkiyi, fiziksel işlevin niteliğini belirlemektedir. Kullanıcının yaş, kültür düzeyi gibi özelliklerine bağlı olarak mekânın algılanmasında önemli bir unsurdur.

### **Cevre Sağlığı**

Mekân hijyeninin yanı sıra temiz-pis su gideri ve atıkların yok edilmesini ifade etmektedir. Öncelikli olarak konut kullanıcısı için gerekli temizlik şartlarının yerine getirilmesidir. Konut tesisatları, temiz ve pis su olarak adlandırılmaktadır. Özellikle banyo ve mutfak giderleri, ortak duvar içinde ekonomi sağlamak amacıyla bir arada yapılmakta, tesisat bacası yardımıyla gizlenen borular, tüm mekânları birbirine bağlamaktadır. Atık su tesisatı, kullanılan pis su için yapılmıştır. Temiz su tesisatı, bulaşık, çamaşır, günlük temizlik, bakım gibi durumlarda kullanılacak suyun hazırlanmasıdır.

### **Güvenlik**

Yapısal sağlamlığı, deprem güvenliğini, kişi güvenliğini ifade etmektedir. Konutun strüktürel açıdan dayanıklı, yangın, hırsız, konut içi kaza gibi olaylara karşı korunma sağlamaktadır. Güvenlik gereksinimi mimariyi oluşturan önemli bir unsurdur. Strüktür sisteminde güvenlik, döşeme güvenliği, yangın güvenliği, hırsıza karşı mal ve can güvenliği, deprem güvenliği gibi gereksinimleri içermektedir.

<b>İŞLEVSELLİK AÇISINDAN KULLANICI GEREKSİNİM ANALİZİ</b>				
	<b>Gereksinim Türü</b>	<b>Gereksinim Türünün İçeriği</b>		<b>Ortaya Çıkarılan Kavram</b>
1	Fonksiyonel	Mekânın ergonomik, Antropometrik özelliklerine bağlı olarak aranan, kullanıcı eylem alanlarına bağlı kullanım alanlarını ifade etmektedir.	→	Bireysel alan, Toplumsal alan, Yönlü, Tek tip, Kullanışlı, Kullanışsız.
2	İklimsel	Mekânın uygun sıcaklık, soğukluk, nem gibi hava hareketlerini ifade etmektedir.	→	Soğuk, Sıcak, Geçişli, Geçişsiz.
3	Duyusal	Mekândaki yön, form gibi öğelerin ses, görme, işitme, dokunma gibi duygularla ifade edilmesidir.	→	Duyarlı, İşitsel, Görsel, Algısal, Dokunsal.
4	Görsel İşlev	Mimari ya da iç mekânda kullanılan aydınlatma unsurlarını içermektedir.	→	Aydınlık, Karanlık, Kapalı, Açık.
5	Çevre Sağlığı	Mekân hijyeninin yanı sıra temiz-pis su gideri ve atıkların yok edilmesini ifade etmektedir.	→	Teknolojik donanımlı, Hijyenik.
6	Güvenlik	Yapısal sağlamlığı, deprem güvenliğini, kişi güvenliğini ifade etmektedir.	→	Korunaklı, güvenli.
Anlatımlar çerçevesinde, Üçüncü Bölümde analiz aşamasında yer verilecek olan kavramlar, bu çizelge doğrultusunda ele alınacaktır.				

### 3.1.2. İç Mekânın Biçimsel Gelişimi

Biçimlendirme, gereksinim, statü, sosyal yapı ve insanın duygu, düşüncelerinin iletilmesine yarayan bir anlatım aracıdır. Mekâna biçim kazandırmanın genel amacı ise, görsel ve kullanım açısından işlevlere karşılık gelen formların elde edilmesidir. Biçim, kullanıcı gereksinimleri ile belirginlik kazanmaktadır.

Ekonomik ve kültürel yapı kullanıcı beğenilerini oluştururken, toplum yaşamı ise mekânı şekillendirmektedir. Kullanım aşamasında iç mekâna yansıyan bu etkileşimler, bilinçli iç mekânları ortaya çıkarırken, dikkate alınmadığında konut kullanıcıları kendi yaşam biçimleri doğrultusunda değişimler yapmaktadır. Özellikle köyden kente göç edenlerin kültürel değerlerini kent ortamında sürdürmeye çalışmaları, farklı kullanım biçimlerinin doğmasına neden olmaktadır.

Konutta Biçim	Organik ve işlevsel hacimler
	Mekânlar arasında esnek ve organik organizasyonlar
	Yöresel ve tarihsel biçimleşme
	Birbirinden ayrı, çeşitli büyüklükte ve değerinde hacimler

**Tablo 3.3.** TEAM 10'un Biçimleşme Özellikleri (Özturan Arşivinden)<sup>42</sup>

Kişi, kültürel, fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak ait olduğu sosyal yaşamı, içinde bulunduğu mekâna yansıtmaktadır. Sosyal ve kültürel değerler, konut mekânlarının biçimlenmesinde önemli rol oynamakta, toplumsal ve ekonomik gelişmeler ise konut mekânlarında farklılıklar görülmesine neden olmaktadır. Örneğin yaşama ve yatma alanları konutun ana işlev alanlarını, mekânın da büyük bir bölümünü kapsamaktadır.

<sup>42</sup> Özgü ÖZTURAN, "Çağdaş Kent Yaşamında Teknolojik Gelişmelerin Kısıtlı Konut İç Mekân Biçimleşmesine Etkileri", Hacettepe Üniversitesi SBE, Sanatta Yeterlik Tezi, Ankara 2008, s. 42

Günümüz konutlarında yaşam alanları, farklı sosyal değerlere sahip bireylerin ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde biçimlenmektedir. Farklı kültürel bölgelerde yaşayan insanların yaşam biçimleri farklılık gösterdiği gibi mekân organizasyonu da farklılık göstermektedir.

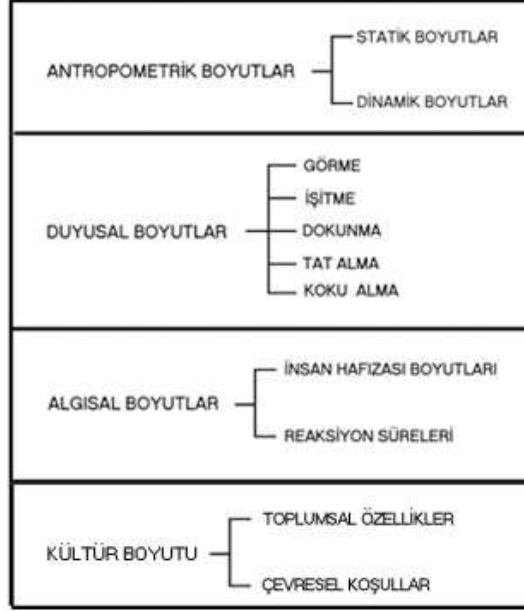
Gelir durumundaki farklılıklar, konuttan beklentilerin çeşitlenmesine ve buna bağlı olarak farklı konut ihtiyacının çoğalmasına neden olmaktadır. Konut ihtiyacı barınabilmeyi sağlayan gerekli konut sayısını ve kalitesini, konut talebi ise konut alım fiyatının müşterinin ulaşabileceği miktarlarda olması demektir. Konut kullanıcısının tercihlerini, maddi imkânları, sosyal ve ekonomik yapısı da etkilemektedir.

Son dönemlerde TOKİ(Toplu Konut İdaresi) üst, orta ve alt gelir grubuna yönelik konutlar üretmektedir. Alt gelir grubuna yönelik olan konutlar, maliyetten kısılarak yapılmaktadır. Konut açığının giderilmesine karşın, konut bakım masrafları, kullanıcıların şikâyetlerini arttırmakta, yatırım aracı olarak alınan konutlarda, farklı sorunlar ortaya çıkmaktadır. Yaşanabilir konutlar ise kentleşme, nüfus, çevreyle en uygun biçimlenen kültürel, sosyal ve ekonomik unsurlar dikkate alınarak yapılan konutlardır.

Ekonomik imkânların insana sunduğu olanaklar sonucunda, aile yapılarına uygun, tüm gereksinimlere cevap veren konuta sahip olmak önemli hale gelmiştir. Günümüzde dış yapıya bağlı olan iç mekânlara elastiklik ve değişkenlik özelliği eklenmiş, gelişen teknolojik imkânlar sayesinde dış yapı, iç mekân ile uyumlu olmaya başlamıştır.

“Konut tasarımında göz önünde bulundurulması gereken kültürel öğeler, fiziksel ve sosyo-psikolojik faktörler olmak üzere iki grupta incelenmektedir. Fiziksel faktörler, iklim ve yerleşim yeri, sosyo-psikolojik faktörler, gelenekler, örf ve adetler, normlar, dini inançlar, etnik köken, aile yapısı, sosyal ilişkiler, yaşam şekli, toplumsal yapı,

davranış kuralları, mahremiyet davranışı, kişisel alan, egemenlik sınırı, davranışı, ekonomik yapı, dil, eğitim, hukuk ve teknolojidir. (Demirarslan, 2005)<sup>43</sup>



**Tablo 3.4.** Temel kullanıcı gereksinimlerini oluşturan boyutlar

Yaşam biçimleri değişip zorlanmaya başladıkça, konut iç mekân çözümleri bilinçli olarak ele alınmış, iç mekân, donatı ve mobilyalarla birlikte bir bütün olarak ortaya çıkarılmıştır. Değişen yaşam, geleneksel konutlardan modern konutlara doğru, geleneksel aile yaşamı da yerini modern aile yaşamına bırakmıştır. Özellikle kültürel değerler, yaşam çevresini şekillendirmede en önemli kriterdir ve toplumların kültürel değerleri, birbirinden etkilenerek sürekli değişim göstermektedir.

Konut planlamalarında göstermelik tüketim arayışı, ekonomik güç oranında artmakta, sosyo-ekonomik sorunlar nedeniyle, köyden kente göç edenler ise kentin kültürel karakterini taşıyamamaktadır. Konut tüketimlerinde ekonomik anlamda pahalı olguların ortaya çıkmasıyla da özellikle batı hayranlığı ile biçimlenen konutlarda görülen iç mekân düzenlenmelerinde sorunlar ortaya çıkmaktadır.

<sup>43</sup> Kemal YILDIRIM, Oğuzhan UZUN, Necmi KAHRAMAN, “İki Farklı Kültürel Bölgede Bulunan Apartman Konut Yaşama Mekânlarının Kullanım Sürecinde Değerlendirilmesi”, Politeknik Dergisi, Cilt:12, Sayı: 2, s.113-120

Mekân tasarımında fiziksel, sosyal, psikolojik ve kullanıcı nitelikleri gibi etkenler önem kazanmakta, yaşanabilir çevre oluşturabilmek için kişinin sosyo-psikolojik değerlerini anlayabilmek gerekmektedir. Mekân tasarımında ortaya çıkan bazı gereklilikler, mekân da uyumu önemli duruma getirmektedir. Bu nedenle, mekân tasarımında esneklik bazı durumlarda farklı işlevlendirmeye imkân tanımaktadır. İç mekân tasarımında görülen esneklikler; Planlama, Taşıyıcı Sistem, Bölücü Duvar, Yatay Bölücü, Düşey Bölücü, Fiziksel Olmayan Bölücü, Donatı Elemanları Esnekliği gibidir.

Günümüzde teknolojinin bize sunduğu imkânlarla farklı meslek gruplarındaki konut kullanıcıları, çalışmalarını konutlarında da sürdürebilmektedir. Bilgisayar, telefon, faks gibi teknolojik ürünlerin konuta girmesi, konut çalışma alanlarının ayrı bir alan olarak ele alınmasını gerektirmiştir. Modern aile yapısındaki değişimler, sosyo-kültürel olaylar ve kent büyümesi gibi gelişimler konut üretimlerine yansımıştır. Bu değişimler, konutta esneklik ve değiştirilebilirlik kavramları olarak karşımıza çıkmıştır.

İç mimaride esneklik, herhangi bir değişikliğe gerek duyulduğunda yapılan yeniliklerdir. Gereksinimlerden kaynaklanan ek fonksiyonlarla planlama yapılmakta, iç mekân tasarımında değişebilirlik ön planda tutulmaktadır. Esneklik ve değiştirilebilirlik kavramları yaşam biçimine uygun olarak ele alınmaktadır. Bu bağlamda değişen yaşam standartları çerçevesinde esneklik kavramı ile ortaya çıkan konut kullanıcılarının gereksinimlerini üçe ayırabiliriz.

- Konutta yapılacak değişimin alan gereksinimine uygunluğu,
- Konut mekânlarını istenildiği şekilde büyütülüp, küçültülmesi,
- Değişim için mekânın açık ve uygun olmasıdır.

Esneklik kavramı, mimari ve iç mekânda yapısal elemanlar olarak görülmekte, ayrıca değişebilirlik kavramı ile birlikte ele alınmaktadır. Bir bina yapılış amacı dışında başka bir amaç için kullanıldığında mevcut gereksinimler yeni koşullar için uygun

olmamaktadır. Bu nedenle işleve uygun olmayan mekânlarda değişiklik yapmak gerekmektedir. Bu değişiklik, iç mekânda strüktürel ve strüktürel olmayan değişiklikler olarak iki şekilde görülmektedir.

Strüktürel, mekânın şeklini, düzenini değiştirmek, eklemek gibi. Örneğin, döşeme, tavan, çatı. Strüktürel olmayan değişiklikler ise, kolon ve kiriş sisteminin uygulanması ile elde edilen değişikliklerdir. Yapıda esnekliği meydana getiren, taşıyıcı özelliği olmayan duvarlar, mekân bölücü özelliğe sahiptir. Kolon, kiriş dışındaki yapı elemanları kullanıcının istediği şekilde uygulanması, değişen gereksinimlerin uyum sağlaması, mekânın esnekliğini göstermektedir. Mekânın farklı eylemler içerisinde bulunması, malzeme ve donanımlarla ortaya çıkarılan esnekliğe bağlıdır.

Mekân oluşumunda kullanıcının algısal ve biçimsel özelliklerinin yanı sıra davranış ve mekân etkileşiminin iyi bilinmesi gerekmektedir. Çevresel sistemler ile mekânı tamamlayan donatı elemanları kullanıcı ve mekân arasındaki dengeyi, uyumu sağlamaktadır. Mekân tasarım elemanları, yatay, düşey sınırlar, açıklıklar, geçişler, renk, aydınlatma, ses, mobilya, donatılar, malzeme ve çevresel sistemlerdir.

İç mekân tasarımı, mimari ile bir bütün olarak, görsel, işitsel her türlü kavramı içermektedir. Günümüz konutları, ekonomik, teknolojik ve kültürel gelişmelerle biçimlenmeye devam etmektedir. Kullanıcı gereksinimlerine cevap veren mekân, mimari ile birlikte ele alınmalı ve mekânsal gereksinimleri belirlemek, alanlar arası etkileşimi ortaya koymak gerekmektedir.

Günümüzde konut üretimini belirleyen faktör, küresel tüketim kültürü, konut biçimlenmesini sağlayan ise konut ihtiyacının üretilmesidir. 20. yüzyıl konutunun iç mekânını, modern gündelik yaşam gereksinimleri yeniden biçimlendirmektedir. İstanbul bağlamında günümüzde konutun iç mekân örgütlenmesini belirleyen hane halkının niteliği, aile içi iş bölümü gibi temel sosyolojik unsurlar ve mekân kurgusunun çeşitliliğinin konut sunumunda git gide şekilsiz bir yapıya dönüşmesidir.

Toplumun sosyal, kültürel ve ekonomik yapısı, konut yapımlarında bir kaynak niteliğinde olmuştur. Ancak teknolojik ilerlemelerin tüm dünyayı etkisi altına alması konut üretiminde standartlaşmayı ortaya çıkarmıştır. Özellikle Sanayi Devrimi sonrası çekirdek aile yapısına uygun konutlar yapılmış, ailenin yaşam şekli, kültürel yapısı mekân organizasyonlarını biçimlendirmiştir. Yaşam biçimindeki değişimler, konut kullanıcılarını tüketime ve bireyselleşmeye yönlendirmiş, aile yapısındaki farklılıklar mekânsal farklılıkların doğmasına neden olmuştur.

Kullanıcı gereksinimleri açısından ele alınan biçimsel özellikler; boyutsal, malzeme-teknoloji, esneklik, yenileme, görsel biçim, stil gibi unsurları içermektedir. Biçimsellik açısından kullanıcı gereksinim türleri aşağıda tanımlanan örneklerle birlikte ele alınmaktadır.

### **1) Boyutsal Özellik (Ölçüsel)**

Mekânın, Antropometrik, ergonomik ölçülerine bağlı olarak en, boy ve oranının belirlenmesidir. Ergonomi, insanın Antropometrik, fizyolojik tüm karakteristik özelliklerini dikkate alarak, mimari-mekân ve çevre arasındaki uyumu sağlamaktadır. Antropometri, ergonominin faydalandığı bir unsurdur, genellikle insanın uzunluk, genişlik, yükseklik gibi hareket alanlarının belirlenmesi ve ergonomi ile birlikte konforlu mekân, donatıların uygun ölçülerde tasarımların yapılmasına imkân vermektedir. Mimari yapı, insan eylemlerinin tümünü barındırmaktadır, bu nedenle mekânlar arası ilişkiden, donatılar arası düzenlemeye kadar insan ölçeğinde olan, konutta belirli standartların gerekliliğini ortaya koymaktadır.

### **2) Malzeme-Teknoloji**

Mekânsal açıdan yeni, eski malzeme kullanımı ve teknolojik donanımlarla beslenen biçimlerin ifade edilmesidir. Sanayileşme ile birlikte toplum yaşamında yer alan teknoloji kavramı, günümüzün vazgeçilmez unsuru haline gelmiştir. Teknolojik gelişmeler, mimari ve iç mekânda sıklıkla görülmektedir. Sürekli yenilenen yöntem, araç, gereç, donatı gibi tüm öğeler teknolojinin bir ürünüdür. Hızlı gelişen teknoloji



kavramı beraberinde donatılarında gelişmesine imkân vermiş, tüm iç mekân ve mimari de kullanılan malzemeler de bununla birlikte yenilenmiştir.

### **3) Esneklik**

Esnek, değiştirilebilir, organik mekânların yapıya eklenmesi, çıkarılması, mimari ya da iç mekânın her türlü teknolojik gelişmeye cevap verebilmesidir. Yapının yeniden şekillendirilmesi, mekânlar arası değişiklik yapılması gibi, kullanıcıdan kaynaklanan fiziksel, psikolojik, sosyal, kültürel gereksinimler sonucunda uygulanmaktadır. Yapı üzerinde zaman içinde, kullanıcı istekleri doğrultusunda gerçekleşen değişebilirlik gereksinimlerine yanıt verebilmektedir. Bu nedenle, mekân tasarımında esneklik bazı durumlarda farklı işlevlendirmeye imkân tanımaktadır. Mimaride fonksiyon ve teknik uyum içinde olması esneklik ve değişebilirlik kavramları ile yakın ilişkilidir.

### **4) Yenileme**

Yapıyı tekrar ele alma, değerlendirme, işlevlendirme ve farklı amaca yönelik kullanılmasını ifade etmektedir. Tekrar kullanım, kullanım dışı kalmış ya da bakımsız binaların ele alınıp değerlendirilmesi sonucu kullanıma uygun hale getirilmesidir. Yapı, harabe halinde olduğunda yıkılıp, tekrar yapılabilir ya da kurtarılacak kadar iyiye onarılarak, “depoların konuta dönüştürülmesi” gibi farklı bir işlev yüklenebilmektedir. Örneğin, Yapıların tekrar kullanımını gerektiren ya da gereksinimler sonucunda yapı içerisine eklenmesi düşünülen birimlerin belirlenerek, yapılması gereken müdahalelerdir.

### **5) Görsel Biçim**

Görsel biçim, mekân içinde renk ve ışığın etkisini belirtmektedir. Renk, mekân algılanmasını doğrudan etkileyen mekânın en belirgin fiziksel özelliği, ışık ise mekânsal algılanmanın önemli faktörlerinden biridir. Mekânsal organizasyonun yanı sıra ışık ve renk kavramlarının bütünleşmesiyle mekânın görsel algılanması ortaya çıkmaktadır. Farklı dokular, renk ve biçimler mekânın farklı şekillerde algılanmasını sağlamaktadır. Mekânın doğru bir şekilde algılanması, mekânda sürekliliği oluştururken, ışığın varlığı

mekânı daha verimli hale getirmekte, algılamayı arttırmaktadır. Renk, ışık ile mekânın karakterini belirlemekte, anlamını yansıtmakta, mekânın görsel biçimine etki etmektedir.

## **6) Stil**

Mekânı etkileyen tarihsel, simgesel ve anlamsal değerleri ifade etmektedir. Anlam ve biçim mekânsal açıdan sürekli olarak değişime uğramaktadır. Anlamsal değişiklikler, tasarımcı ve kullanıcı arasında davranışlara bağlı olarak farklılık göstermekte ve gelişmektedir. Herhangi bir durum karşısında biçim kazanan olgular, mekân tasarımında görsel algıyı arttırmaktadır. Görsel etki, kişi üzerinde ortaya çıkardığı memnuniyet duygusuyla, biçimin değerlendirilmesinde mekânın fiziksel özelliklerini yansıtmaktadır. Toplumdan topluma, kişiden kişiye değişiklik göstermekte ve görsel beğeniler doğrultusunda değerini oluşturmaktadır. Estetik değerler, büyük oranda anlamı belirlediği gibi, simgesel, algısal ve bağlamsal boyutları da ortaya koymaktadır. Anlamsal değerler, biçimin nesne ve nitelikleri değil, Sosyo-kültürel değerini de içine alan ifadesini yansıtmaktadır.

<b>BİÇİMSELLİK AÇISINDAN KULLANICI GEREKSİNİM ANALİZİ</b>				
	<b>Gereksinim Türü</b>	<b>Gereksinim Türünün İçeriği</b>		<b>Ortaya Çıkarılan Kavram</b>
1	Ölçüsel (Biçimsel Nitelik)	Mekânın, Antropometrik, ergonomik ölçülerine bağlı olarak en, boy ve oranının belirlenmesidir.	→	Temel geometrik formlar, Antropometrik, Ergonomik, Statik, Dinamik.
2	Malzeme-Teknoloji	Mekânsal açıdan yeni, eski malzeme kullanımı ve teknolojik donanımlarla beslenen biçimlerin ifade edilmesidir.	→	Teknolojik, Eski, Modern, Melez, Güncel, Etkileşimli.
3	Esneklik	Esnek, değiştirilebilir, organik mekânların yapıya eklenmesi, çıkarılması, mimari ya da iç mekânın her türlü teknolojik gelişmeye cevap verebilmesidir.	→	Bütüncül, Ayrık, Hareketli, Durağan, Değiştirilebilir.
4	Yenileme	Yapıyı tekrar ele alma, değerlendirme, işlevlendirme ve farklı amaca yönelik kullanılmasını ifade etmektedir.	→	Doğaya uyum, Yeniden İşlevlendirilebilir, Sürdürülebilir, Geri Dönüşüm.
5	Görsel Biçim	Görsel biçim, renk ve ışığın etkisini belirtmektedir.	→	Asimetrik, Simetrik, Kademeli, Sürekli, Dolu, Boş, Hareketli, Karmaşa.
6	Stil	Mekânı etkileyen tarihsel, simgesel ve anlamsal değerleri ifade etmektedir.	→	Yöresel, Tarihsel, Geleneksel, Modern, Algısal, Etkileşimli.
Anlatımlar çerçevesinde, Üçüncü Bölümde analiz aşamasında yer verilecek olan kavramlar, bu çizelge doğrultusunda ele alınacaktır.				

### 3.1.3. İç Mekânın Anlamsal Gelişimi

Anlam bir davranış ya da olgu karşısında kişi üzerinde etki eden, zihin üzerinde canlandırılan düşüncedir. Anlamsal ise, bu düşüncenin sosyal ve psikolojik olarak görsel yolla iletilmesiyle oluşan kavramdır. Mekân bağlamında anlamsallık ise bireylerin üzüntü, sevinç, heyecan gibi duygularının ilk ortaya çıkardığı durumdur.

Mekânsal açıdan anlam, işlev ve biçim ile ele alındığında sürekli olarak değişime uğramakta, anlamsal değişiklikler, tasarımcı ve kullanıcı arasında davranışlara bağlı olarak farklılık göstermektedir. Tasarım öğelerinde sosyo-kültürel değerler, toplumsal yapı ile birlikte anlamsal eğilimleri belirlemektedir.

Anlamsal değerler, özellikle biçimsellik ile yakından ilişkili olmakla birlikte, insan iletişiminde anlamsal öğelerin çoğunu estetik gereksinimlerle karşılamaktadır. Estetik ve görsellikle ortaya konulan renk, doku, malzeme gibi kavramlar, biçimsel olarak öne çıkan anlamları yansıtmaktadır.

Anlam;

- Bir davranış veya olgunun hatırlattığı düşünce,
- Bir tasarı veya düşüncenin anlatmak istediği durumdur.

Biçim, tasarımın sonuç ürünüdür ve hem kuramsal hem de uygulamada tasarımın baskın bileşeni durumundadır. Tasarıma ait biçimin ortaya çıkarılmasında işlev ve teknoloji kavramları ön planda tutulmakta, ayrıca estetik anlamda biçim ve onun anlamsal içerikleri de ortaya konulmaktadır. Her öğenin bir biçimi vardır ve biçim, taşıdığı anlamıyla kendini ifade etmektedir.

Anlam, herhangi bir davranış ve durum karşısında biçim kazanan olgulardır. Görsel etki ve kişi üzerinde ortaya çıkardığı memnuniyet duygusu, biçimin değerlendirilmesinde

mekânın fiziksel özelliklerini yansıtmaktadır. İnsanın duygu ve düşünceleriyle ortaya çıkardığı, toplumdan topluma, kişiden kişiye, dönemden döneme değişiklik gösteren ve görsel beğeniler doğrultusunda oluşan olgu, anlamsal değerlerdir.

İç mekân tasarımında estetik ve görselliğin birlikte adlandırılabilmesi için görülen yüzey ve biçim karakteri gereklidir. Biçim, insan ile çevresi arasındaki duygu ve düşünceleri tamamlayan anlamsal değeri yansıtmaktadır. Kişinin biçim yoluyla kavradığı, görsel nitelik yoluyla etki ettiği beğenisine ulaşmakta veya ulaşmamaktadır. Biçim bu özelliği ile çevre ve mekân üzerindeki baskınlığını estetik alanında kurmaktadır.

Estetik olgusu, mimarının hem biçimlendirilmesinde hem de değerlendirilmesinde önemli olmaktadır. Estetik kavramının öznel ve nesnel olmak üzere iki boyutu bulunmaktadır. Nesnel, toplumsal yapının sahip olduğu ölçülebilir değerler, öznel ise toplumun değer yargılarına bağlı olarak, bireyin anlık psikolojisine göre değişiklik gösterdiği durumdur.

İç mekânda estetik değerler oluşturulurken öğeler arası ilişki, tasarım organizasyonu ve birbiri ile ilişkileri önemli olmaktadır. Mekân algılanması ve kullanıcı arasındaki dengenin de anlamsal olarak kurulması gerekmektedir. Anlamsal ve estetik işlevler birbirlerini etkilemekte, bir nesnenin anlamsal değeri, estetik değerini de yansıtmaktadır. Anlamsal işlevler, estetiğe dayalı olarak, geçmişten gelen kültürel ve psikolojik olayları ortaya koymaktadır. İç mekânda işlevsel ve biçimsel gerekliliklerin yanında estetik gerekliliklerde önem kazanmaktadır. Estetik değerler, büyük oranda anlamı belirlediği gibi, simgesel, algısal ve bağlamsal boyutları da ortaya koymaktadır. Örneğin Türk Evi iç mekânında görülen sofa ve sedirler, mekânın estetik ve anlamsal değerini göstermektedir.

Farklı statü ve değerlere sahip kişiler, kendileri için anlam ifade eden mekânları tercih etmekte, kültürel değerler, iç mekânın gelişiminde etkili olmaktadır. Yatma, yemek

yeme gibi alanlar buna göre biçim kazanmaktadır. Form, renk, yüzey, malzeme gibi estetik öğeler ve bunların uyumu, işlev alanlarını gerçekleştirirde temel oluşturmaktadır. Anlamsal değerler, biçimin nesne ve nitelikleri değil, aynı zamanda ifadesi ve sosyo-kültürel değerini de tanımlamaktadır.

İç mekânda anlam, kavramsal, biçimsel ve kültürel değerlerin bütünüdür. Bu özellikler, biçimsel ve anlamsal tasarım öğelerinin (sosyo-kültürel değerler gibi) estetik açıdan anlamını ifade etmektedir. Mekânın anlamı, kendisiyle ilgili olan psiko-sosyol değerlerle ele alınan davranış, mahremiyet, estetik, toplumsal ve görsel etkilerle anlatılmaktadır. Anlamsal değer, mekân üzerinde işlevsel ve biçimsel değerlerle birlikte ele alınmakta, buna göre değerlendirilmektedir.

Anlamsal (Psiko-sosyal); kullanıcının ait olduğu çevreye bağlı olarak, değişkenlik gösteren özelliklerdir. Kullanıcı gereksinimleri açısından ele alınan anlamsal özellikler, mahremiyet, davranışsal, estetik, sosyo-kültürel, görsel etki gibi unsurları içermektedir. Anlamsallık açısından kullanıcı gereksinim türleri aşağıda tanımlanan örneklerle birlikte ele alınmaktadır.

### **Mahremiyet**

Mekânsal açıdan özelleşen ya da geleneksel değerleri, mekânlar arası ilişkiyi ifade eden olgudur. Mekânın bireysel, toplumsal olarak gereken mahremiyet alanının oluşturulmasıdır. Konutun görsel ve işitsel mahremiyete uygun koşulların sağlanması gerekliliğidir. Gerek konut gerekse konut dışı alanlarda, eylemlerin ikinci kişi tarafından görünmesi istenilmediği durumlarda sağlanan gereksinim türüdür. Kişiye ait gizli ya da kişisel alan gereksinimidir, bu gereksinme sağlıklı bir yaşam konforu için önem taşımaktadır.

### **Davranışsal**

Kültür, eğitim, yaş, cinsiyet gibi etkenlere bağlı olarak değişiklik gösteren eylemlerin, hangi koşullarda gerçekleşeceğini tanımlayan gereksinimlerdir. Mekânın bireye ya da

topluma ait karakter ve davranışlarını tanımlamaktadır. Kişinin hareketleri karşısında gereksinimine göre beliren, görsellikle ilişkili olarak mekân içerisinde alınması gereken koşullardır. Mekân oluşumunda kullanıcının davranış ve mekân etkileşiminin iyi bilinmesi gerekmektedir.

### **Estetik**

Mekânın ya da yapının şekil-zemin ilişkisi, doku, çizgi, yön, biçim, renk, malzeme gibi özelliklerini ifade etmektedir. Mekân içerisinde toplumsal değerlere bağlı olarak gelişen aile yapısı, yaşam tarzı gibi niteliklerdir. Görsel etkiler bırakan olguların ifade edilmesini sağlayan biçimsel boyuttur. Biçimsel açıdan yapı ve kullanımla doğrudan ilişkilidir. Estetik olgusu, mimarın hem biçimlendirilmesinde hem de değerlendirilmesinde önemli bir faktördür. Estetik kavramının öznel ve nesnel olmak üzere iki boyutu bulunmaktadır. Nesnel, toplumsal yapının sahip olduğu ölçülebilir değerler, öznel ise toplumun değer yargılarına bağlı olarak, bireyin anlık psikolojisine göre değişiklik gösterdiği durumdur.

### **Sosyo-kültürel (Psiko-sosyal)**

Toplumsal değer yargılarının, ilişkilerin, kültürel değerlerin konut tasarımlarına yansımalarını ifade etmektedir. Toplumsal değer yargıları, kişi yaşamı üzerinde etkileyici faktördür. Sosyo-kültürel değerler, saygı, statü, yenilenme gereksinimi, özlem gibi gereksinimleri içerirken, sosyal, kültürel, psikolojik, biyolojik tüm toplumsal yapıyla sürekli değişim göstermektedir. Psiko-sosyal ise, Sosyo-kültürel değişimlerin kişi üzerinde yarattığı olumlu ya da olumsuz durumdur. Kullanıcı gereksinimiyle beliren, toplum gereksinimlerinden kaynaklanan Sosyo-psikolojik davranışlar, Psiko-sosyallik üzerinde etkilidir. Psikolojik açıdan rahatsızlık duyulmaması için gerekli koşulların sağlanması gerekmektedir.

### **Görsel Etki**

Mekânın çevresel koşullarla birlikte değerlendirilmesidir. Çevresel koşullar, yapının tarihsel, simgesel, ekonomik, sosyal gibi özelliklerini kapsamaktadır. İnsan

davranışlarını düzenleyen etkendir ve fonksiyonu, imajı mekânı etkileyen özellikleridir. Her öge bir biçimdir ve görsel etkiye sahiptir, bu nedenle biçim kavramıyla ortaya çıkan memnuniyet gibi duygular görsel tatmini oluşturmaktadır. Formun uzunluğu, genişliği ile oluşan biçim çevresel organizasyonu da görsel etkiyi arttırmaktadır. Kullanıcı konforu için ısısal, görsel, işitsel ve çevresel koşulları içermektedir. Bir çevre oluşturabilmek için tasarlanan mekânı yaşayacak kişinin psikolojik ve sosyolojik değerlerinin bilinmesi gerekmektedir.



<b>ANLAMSALLIK AÇISINDAN KULLANICI GEREKSİNİM ANALİZİ</b>				
	<b>Gereksinim Türü</b>	<b>Gereksinim Türünün İçeriği</b>		<b>Ortaya Çıkarılan Kavram</b>
1	Mahremiyet	Mekânsal açıdan özelleşen ya da geleneksel değerleri, mekânlar arası ilişkiyi ifade eden olgudur.	→	Toplumsal alan, Bireysel alan, Geleneksel.
2	Davranışsal	Kültür, eğitim, yaş, cinsiyet gibi etkenlere bağlı olarak değişiklik gösteren eylemlerin, hangi koşullarda gerçekleşeceğini tanımlayan gereksinimlerdir.	→	Bireysel alan, Toplumsal alan, Kavramsal.
3	Estetik	Mekânın ya da yapının şekil-zemin ilişkisi, doku, çizgi, yön, biçim, renk, malzeme gibi özelliklerini ifade etmektedir.	→	Melez, Belirli, Belirsiz, Etkileşimli, Aydınlık, Düzenli.
4	Sosyo-kültürel, Psiko-sosyal değerler	Toplumsal değer yargılarının, ilişkilerin, kültürel değerlerin konut tasarımlarına yansımalarını ifade etmektedir.	→	Karmaşa, Esnek, Kalıcı, Geçici, Kültürel, Anlamsal, Bütüncül.
5	Görsel Etki	Mekânın çevresel koşullarla birlikte değerlendirilmesidir.	→	Alışıl gelmiş, Yöresel, Tarihsel, Algısal, Simgesel.
Anlatımlar çerçevesinde, Üçüncü Bölümde analiz aşamasında yer verilecek olan kavramlar, bu çizelge doğrultusunda ele alınacaktır.				

### 3.2. 1980 Sonrası Konutta Yaşanan Mekânsal Dönüşüm

İstanbul, geçmişten günümüze kültürlerin bir arada yaşadığı önemli bir ticaret ve kültür merkezidir. Cumhuriyet dönemi öncesinde, Eminönü, Pera, Galata ve Karaköy bölgelerinde ticaret önemini arttırırken, Cumhuriyet dönemi sonrasında Taksim ve çevresi ticaretin merkezi sayılmıştır. 1950’lerde göç ile birlikte artış gösteren İstanbul nüfusu, 1980’lere kadar ticaretin Taksim’den Osmanbey’e doğru kaymasına neden olmuştur. Ticaretin gelişmesiyle birlikte konut alanları, ticari alanlara dönüşmüş, çoğu zaman, yapıların alt katları pasaj ve dükkân, üst katları ise konut olarak kullanılmıştır.

1980’li yıllara gelindiğinde ticaret, Avrupa yakasında Topkapı ve çevresinde, Anadolu yakasında ise Bağdat Caddesi ve çevresinde yaygınlaşmış, buna bağlı olarak konut fiyatlarında artış yaşanmıştır. Zaman içinde kentin gelişen alanlarında sanayi sektörü, çevresinde ise gecekondular inşa edilmiştir. 1990’larda alışveriş merkezlerinin açılmasıyla, ekonomik ve sosyal canlanma yabancı tüketim mallarının kullanımını arttırmıştır. Bu gelişme lüks konut üretimlerini arttırmıştır. Alışveriş merkezi çevrelerinde konut yapımının artmasıyla, ofis alanları ve iş merkezleri de yapılmıştır.

“Bakırköy, Yeşilköy, Yeşilyurt, Ataköy, Beylikdüzü, Büyükçekmece, Avcılar, Kadıköy, Bağdat caddesi, Bostancı, Caddebostan, Erenköy gibi semtlerde konut alanlarının değeri artmıştır. Köprü ve çevre yollarının bu semtlere yakın olması, konut dağılımının artmasında önemli bir etkidir. 1990’ların ikinci yarısından sonra lüks konut sitelerinde yaşama eğiliminin temeli 1980’lerde Bahçeşehir ile birlikte başlamıştır. Bununla birlikte, Silivri, Çatalca, Küçükçekmece, Beylikdüzü, Büyükçekmece, Terkos, Kemerburgaz, Ömerli, Tuzla gibi doğal çevrelerde lüks konutlar yapılmış, İstanbul’un en yüksek satış ve kira bedelli konut alanları ortaya çıkmıştır. Özellikle 1999 Depremi sonrasında Sarıyer, Beykoz, Çekmeköy’de deprem güvenli konut yapımları hızla artmıştır.”<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> <http://www.evkultur.com/mimarlik/konutcevresi/konutcevresi.htm>

1980'lerden itibaren özel sektörde yaşanan değişimler İstanbul'u metropol bir kente dönüştürmüş, sanayi kent periferisine kaymıştır. Ortaya çıkan değişim, farklı kullanıcı kitlesinin de doğmasına neden olmuştur. Değişen yaşam tarzı farklı biçimlenmeye başlayan tüketim mekânlarını ortaya çıkarmıştır. Yeni yerleşme biçimleri olan kapalı siteler ve soylulaştırma sürecinde olan semtler de buna örnektir.

1980'li yıllarda yeni yaşam tarzının en belirgin özelliği çekirdek aile kavramına önem verilmesidir. Çekirdek aile kavramıyla beliren yeni aile modeli konuta biçim kazandırmıştır. Anne, baba ve çocuğun aile içindeki yeri netlik kazanmış, her bireyin mahremiyetine saygı gösterilmiş ve özel alanlar yaratılmıştır. 1980 öncesi dönemde ev, evin hanımı tarafından düzenlenir, ev misafire göre biçimlenir, konuklar geldiğinde misafir odası hariç, başka bir odaya giremezdi. Günümüzde ise iş yaşamının yoğun temposu nedeniyle misafir ağırlamak eski önemini yitirmiş, misafir odası kalkmış, gündelik hayatın tüm mekânları misafire açılmıştır. Çocuk odaları, çalışma alanları ortaya çıkmıştır. Banyo-Wc önceleri konut içerisinde bir adet iken, önce Banyo+Wc ayrı ayrı kullanıma açılmış, sonra da ebeveyn yatak odalarına da Banyo-Wc eklenmiştir. 1980 öncesinde alanı daraltılan mutfak mekânının içine yemek yeme alanı dahil edilmiştir. Günümüzde ise mutfak, teknolojik yeniliklerle işlevsel ve biçimsel anlamda dönüşüm yaşamıştır. Ayrıca alışveriş merkezlerinin yaşama egemen olması, sosyal yaşamı önemli ölçüde değiştirmiştir. Randevuların alışveriş merkezlerinde verilmesi, sinemaya, yemeğe buralarda gidilmesi komşuluk ilişkilerini iyice azaltmıştır.

Günümüzde farklı mekânsal dönüşümlerin etkisiyle, geniş mutfaklar ve yemek yeme alanları ayrı düzenlenmiş, salon asıl oturulan mekân, ebeveyn odalarına da hem soyunma hem de banyo-Wc eklenmiştir. 1980 öncesi dönemde, zemin malzemesi parke, mozaik karo, rabıta kullanılmış, konutlar soba ile ısıtılmıştır. Kireç, lambri, seramik, yağlı boya duvar yüzeylerinde uygulanmıştır. Günümüzdeki alüminyum doğramalar 1980 öncesinde bütünüyle ahşaptır. Alafranga tuvalet yerini klozet ve küvete bırakmıştır. Amerika'yla ilişkilerin arttığı dönemde toplumun mutfak planlamaları Amerikan tarzı yapılmış, merdaneli çamaşır makinesi, elektrikli süpürge, dönemin

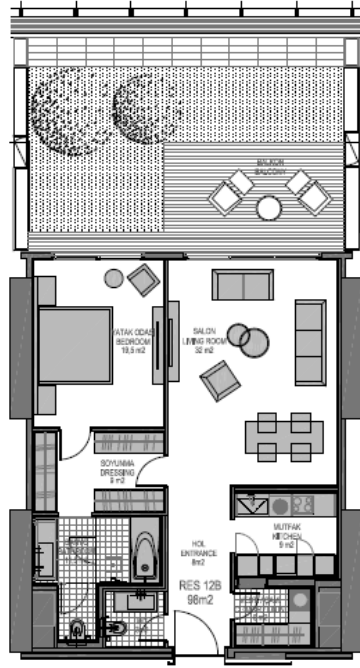
ürünleri arasında sayılmıştır. En büyük dönüşüm ise batı etkileri ile oluşan toplumun alışkanlıklarının temelli değişmeye başlamasıdır. Batı tarzı mobilyalar, özellikle siyah-beyaz televizyon yerini renkli televizyona, gri-beyaz duvarlar, parlak renklere bırakmıştır.

1980 öncesi dönemde yeni konut alanları yapılırken, köyden kente göç edenler sanayi alanlarının çevrelerine gecekondular oluşturmuşlardır. 1980 sonrası ekonomik gelişmelerle planlı, plansız konut alanlarında yeni gelişmeler görülmüştür. Bu konut projeleri, dağınık, düzensiz, çok katlı, yoğun yerleşimlerdir. 1980 öncesi apartman yaşamı ön plandayken, 1980 sonrası ekonomik imkânlarla biçimlenen uygulamalar karşımıza çıkmıştır. 1990'lı yıllarda yapılaşma genellikle kaçak olarak yapılmış, İmar Planları sayesinde gecekondular yapıyı yasallaştırılmıştır. Orman alanları ve su havzalarında kaçak yapılaşma artmış, ardından kent periferisine yerleşim bu alanlara kaymıştır. 1980'lerde site ile başlayan mekânsal dönüşüm 2000'li yıllara doğru farklı konut tiplerine yerini bırakmıştır. 1999 Depremi sonrasında ortaya çıkan kaliteli konut sorunu, binaların az katlı ve sağlam olmasını gerektirmiştir. 2000 ve 2001 ekonomik krizleri konut ve emlak piyasasını etkilemiş, konut piyasasındaki durgunluk devam etmiştir. 2003 yılı sonunda konut piyasası tekrar hareketlenmiştir.

Günümüzde ödeme gücüne uygun konut sunumu yetersiz kalmakta, geliri iyi olan kesim ise konutu yatırım aracı olarak kullanmaktadır. Konut sunumlarında etkili olan reklamlar, konut satışlarını artırmıştır. Özellikle Mortgage etkisiyle son dönemlerde düzensiz yapılaşma hız kazanmış, buna bağlı olarak konut yapımı artmıştır.

Günümüzde ev sahibi olmak sosyo-ekonomik açıdan bir statü simgesi olmuştur. Nüfus artışı ve buna bağlı olarak hane halkı sayısının azalması, konut satışını etkilemiştir. İstanbul'da son dönemlerde konut yapımının hız kazandığı bölgeler, Bahçeşehir, Beylikdüzü, Kemerburgaz, Büyükçekmece, Kartal, Ümraniye, Çekmeköy, Kurtköy ve Ataşehir'dir. Bu bölgelerde konut sektörü özellikle 2005 yılında konut talebindeki patlamayla hareketlenmiştir.

Konut kullanım biçimlerinin yanı sıra konut alımlarında kullanıcı memnuniyeti, satış sonrasında da hizmetlerin devam etmesi önemli bir etken olmuştur. Konut tercihlerinde konut kullanıcılarını yönlendiren yaşam tarzı için, konum, konut tipi, güvenlik, sosyal alanlar gibi faktörler önem kazanmıştır.



**Resim 3.3.** Sapphire Rezidans Plan ve Dış Mekân Resimleri

Kent merkezinde veya kent merkezine yakın alanlarda yaşayanlar, şehir hayatının sunduğu tüm olanaklardan yararlanabilmekte, ayrıca şehir kalabalığından sıyrılarak özel bir yaşam alanına sahip olmaktadır. Tercih edilen konut tipinin sağladığı olanaklar bireysel gereksinimleri karşılamaktadır. Donanımlı ve oldukça geniş odalar, mutfak, banyo, teras, bahçe, internet, kablolu TV, özel servis hizmetleri, yemek, çocuk bakımı, kuru temizleme, ev temizliği vb. olanaklardan yararlanabilmektedir.

Şehir içinde bulunan iş alanlarına uzak yerleşmeler, düşeyde yükselen apartmanlardan oluşmaktadır. Bunun yanı sıra, ulaşım akslarına yakın orman alanı konumundaki konut

alanları da farklı niteliklere sahiptir. Apartman blok, yanında tek evlerden oluşan birçok yapı tiplerini bünyesinde barındırmaktadır.

Günümüzde pahalı konutların bulunduğu İstanbul'da, konut tipleri çeşitlilik göstermekte, bazı örneklerde havuz, sauna, helikopter pisti, limuzin servisi, golf sahaları gibi hizmet alanları da yer almaktadır. "Kiler Grubunun Levent'te inşa ettiği 64 kattan oluşan İstanbul Sapphire en pahalı ultra lüks konut projesi olarak ilk sırada yer almaktadır. Rezidans ve alışveriş merkezi olarak yapılan Sapphire 22 farklı tipte 174 rezidans oluşmaktadır.<sup>45</sup> Yeni yapılan konut örneklerinde en belirgin özellik 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve dubleks tipi dairelerin konut kullanıcılarının hizmetine sunulmaktadır.



**Resim 3.4.** Kanyon İç ve Dış Mekân Resimleri

İstanbul'da yapılan lüks ve pahalı olan konutlardan bazıları; Levent Loft, İstanbul Sapphire, Akasya Acıbadem, Kanyon Rezidans, Bellevue Rezidans by Kempinski, Bosphorus City, Dragos Royal Towers, Dumankaya Vizyon, Varyap Meridian, Sinpaş Lagün, Mashattan, Palladium Rezidans, Dumankaya Vizyon, Panorama, My Towerland Ataşehir, Incity vb.

<sup>45</sup> [www.emlakhaberleri.com/emlak-projeleri-haberleri/İstanbul-da-yapilan-en-luks-konut-projeleri.html](http://www.emlakhaberleri.com/emlak-projeleri-haberleri/İstanbul-da-yapilan-en-luks-konut-projeleri.html)



**Resim 3.5.** Dragos Royal Towers İç ve Dış Mekân Resimleri

“Yatırımcılar Samandıra, Esenyurt, Ataşehir, Pendik, Kartal, Bahçelievler gibi semtlere rağbet etmekte, konut sunumlarında marka ve kalitesinin yanı sıra konsept projeler tercih edilmektedir. 1999 depremi sonrası müşteri profili ile günümüzdeki müşteri profili oldukça farklılık göstermektedir. Özellikle Bahçeşehir, son yirmi yılda oldukça gelişerek, lüks daire ve villaları ile dikkat çekmektedir. Ataşehir, son 4-5 yılda çok katlı lüks konutlarıyla öne çıkmakta, Çekmeköy ve Sancaktepe son dönemlerde büyük inşaat firmalarının akımına uğramaktadır. Beylikdüzü ise, Türkiye standartlarının üstünde, İstanbul’un konut sektöründe öne çıkan bölgesi sayılmaktadır.”<sup>46</sup>

Birbirinden farklı konseptlerle, içeriği aynı amaca yönelik yapılan konut projeleri tüketicilerden ilgi görmektedir. Gelir düzeyi iyi olan kesimin ilk tercihi güvenlik sorununun olmaması ve bu tip konutlarla daha çok ilgilenilmesidir. Ayrıca apartman tarzı yaşam giderek yerini bağımsız yaşamayı hedefleyen villa tipi yaşama bırakmaktadır. Bununla birlikte evde çalışma yani Home-ofisler tercih edilen konut projeleri arasında bulunmaktadır.

<sup>46</sup> hurriyet.emlak.dergisi, şubat 2010



**Resim 3.6.** Tepepark Villaları

Günümüzde üretim ve tüketim biçimlerinin değişmesi, konutu yatırım araçlarından biri haline getirmekte ve konuta bakış açısını değiştirmektedir. 21. yüzyılla birlikte dünyayı etkisine alan doğal kaynakların kullanımını önem kazanmaktadır. Geri dönüşüm, gereksiz yere kullanım ve tüketimin önüne geçmek günümüz konut projelerinin hedefi durumuna gelmektedir.



### 3.3. İstanbul'da Konut Tiplerinin Mekânsal Analizi

1980'li yıllardan günümüze sosyal, kültürel, ekonomik, siyasal tüm olaylar, insanın yaşam şekline yansımaktadır. Toplumsal farklılıklar, günden güne değişen yaşam biçimleri, ideal yaşam şekilleriyle birlikte ideal konut tipinin de değişimini zorunlu kılmaktadır. Bu değişimler, konut kullanıcılarını hedef alan, farklı konsept ve tasarımlarla bir sosyal statü haline gelen, çok işlevli konutları ortaya çıkarmaktadır. Bu nedenle özel, yerel, toplu konut ve kooperatif eliyle ortaya çıkan konut üretimleri, firmaları büyük bir rekabet içine sokmaktadır.

Konutların mekânsal kullanım değeri, sosyal-kültürel ve ekonomik gelişmelerle biçimlenmektedir. Özellikle aile kavramı, konut kavramını şekillendirmede etkilidir. Konut kullanıcılarının sayısı, yaşı, cinsiyeti, niteliği, sosyal ve ekonomik yapıları beraberinde konut tiplerinde küçülme ya da büyümeyi ortaya çıkarmakta, işlevsel, ulaşımı kolay, sosyal donatı ve hizmetlerin bulunduğu konutlara talep artmaktadır.

İstanbul'da 1980'lerden sonra kentsel dönüşümün etkileriyle ortaya çıkan, mekânsal anlamda dönüşüm yaşayan; banliyöler, bahçeli evler, kapalı konutlar, korunaklı yerleşimler, rezidanslar, villalar vb. birçok yapı tipi ortaya çıkmaktadır. Beyoğlu ve çevresinde tarihi apartmanlar, Kadıköy ve semtlerinde sıra evler, Anadolu yakası, Boğaz'da yalılar, Levent ve çevresinde rezidanslar, İstanbul'un çeperlerinde villalar görülmektedir.

Günümüzde pazarlama stratejilerinin hedef alınarak üretildiği konutların temelini 19. yüzyılda batı etkileriyle biçimlenen konutlar oluşturmaktadır. Bu nedenle "1980 Sonrası Konutların Mekânsal Dönüşüm Analizi: İstanbul Örneği" adlı tez çalışmasında 1980 sonrası ortaya çıkan konutlara değinmeden önce günümüz konutlarının oluşumuna zemin hazırlayan, öncü niteliğinde olan İstanbul'un tarihi apartman ve yalılarına analizde yer verilecek, ardından 1980 sonrası konutlar ele

alınacaktır. Tüm konut tipleri döneminin izlerini taşıyarak biçimlendiği gibi, her biri farklı nitelikler taşımaktadır. Bu bölümde sırasıyla; “Tarihi Yapılar”, “Yalılar”, “Siteler-Toplu Konutlar”, “Villalar”, “Loftlar”, “Rezidanslar”, “Teras Evler”, ve Tek Evler (Bağımsız Konutlar) olmak üzere sekiz başlık altında konutların mekânsal analizi yapılacaktır.

# TARİHİ YAPILAR



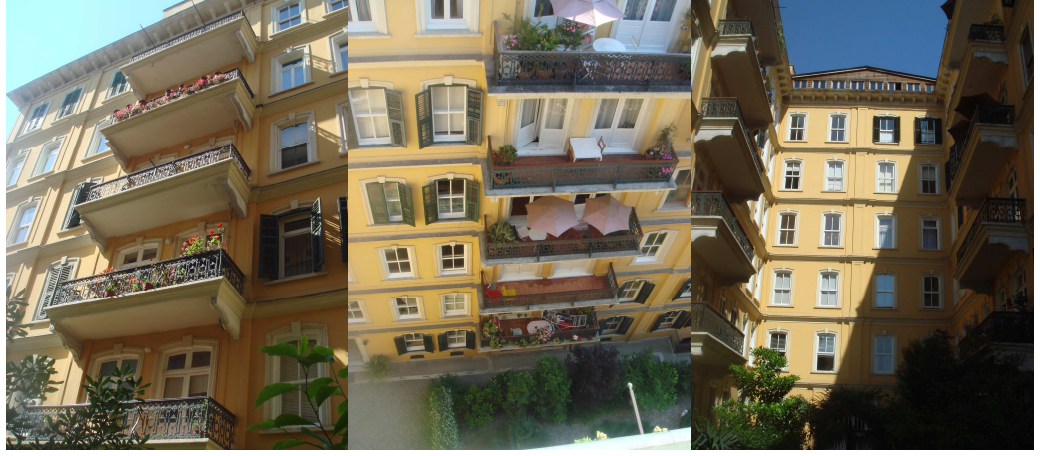
### 3.3.1. TARİHİ YAPILAR

İstanbul'da ilk apartmanlar, 19. yüzyılda Batılı yaşam tarzının görüldüğü Beyoğlu'nda yapılmıştır. Osmanlı döneminde yabancılar tarafından yapılmış olan tarihi yapılardan, günümüze çok azı orijinal dokusu bozulmadan gelebilmiştir. Birçoğu yıkılmış yerine binalar, otoparklar yapılmış, bir kısmı da Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'nun denetimi altına girmiştir. Tarihi yapılar, Levanten ve yabancılar sayesinde batı etkileri altında biçimlenmiştir. Beyoğlu ve çevresinde görülen tarihi yapılar, döneminin gelişmiş yapım teknikleriyle yapılmıştır. Genellikle yüksek katlı ve betonarme olarak inşa edilen yapılar, dar ve uzun planlardan oluşmaktadır. Ön cephede sokağa veya manzaraya bakan salon, arka bölümde ise yatak odaları yer almaktadır.

Beyoğlu'ndaki tarihi binaların zemin katları dükkân, üst katlarında daireler ve çatı katı bulunmaktadır. Genellikle dar, uzun, neredeyse yere kadar inen pencerelerden oluşan yapıların planları da dar, uzun ve bu yapılar genellikle 4-5 kattan oluşmaktadır. Bu yapılara tipik örnek Doğan ve Botter Apartmanlarıdır.

### 3.3.1.1. DOĞAN APARTMANI

#### Yapıya ait Dış Mekân Resimleri



KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Resim 3. 7-15. Doğan Apartmanı Dış Mekân Resimleri

**Yapıya ait İç Mekân Resimleri**



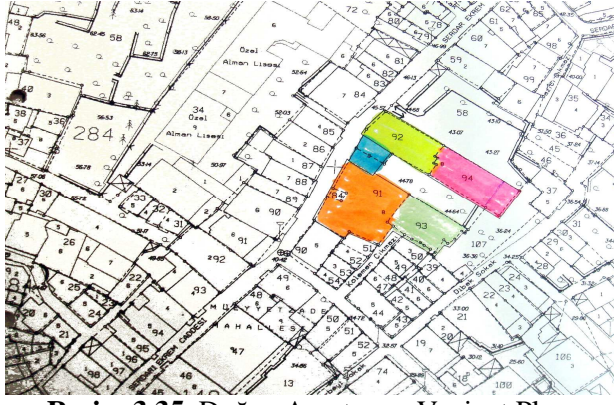
**KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ**

**Resim 3. 16-24. Doğan Apartmanı İç Mekân Resimleri**

**KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ**



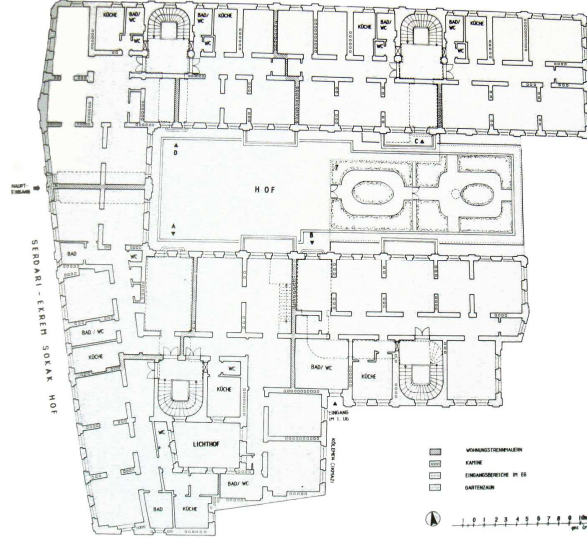
**Resim 3. 25-34. Doğan Apartmanı İç Mekân Resimleri**

KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ	<p><b>Yapının Yeri ve Konumu</b></p>  <p><b>Resim 3.35. Doğan Apartmanı Vaziyet Planı</b></p> <p>Doğan Apartmanı, İstanbul, Beyoğlu, Serdar-ı Ekrem sokağında bulunmaktadır. 1895 yılında yapılmış, Üsküdar, Boğaziçi Köprüsü, Kadıköy, Kız Kulesi, Topkapı Sarayı, Eminönü ve Galata Kulesi manzaralarına hâkimdir. Konumu itibari ile merkezi, tarih ve kültürün bir arada bulunduğu kent merkezinde yer almaktadır.</p>
	<p><b>Yapılış Amacı</b></p> <p>18. yüzyılda Beyoğlu'nda iki katlı ve bahçeli Türk Konağı'nın bulunduğu önce Prusya elçilik binası olarak kullanılan bina, daha sonra Belçikalı Helbig ailesi tarafından yatırım amaçlı satın alınmıştır. Daha sonra, Levanten, Yahudi ve Rumlara kiralanmıştır. 1919 yılında açık arttırmayla satılan binayı önce Maison Botton, 1929 yılında da ipotek nedeniyle Victoria Sigorta almıştır. Victoria Sigorta, binadaki kiracı sayısını arttırmak için, havagazı, elektrik, içme suyu gibi tadilatların yanı sıra mutfak ve banyo da yaptırmıştır. 1942 yılında Doğan Sigorta tarafından satın alınan binanın daireleri 1950'lerden 1970'lere kadar kişisel mülk haline gelmiştir. Doğan apartmanının mimarı bilinmemekle birlikte, tarihi boyunca Helbig, Nahid Bey, Botton Han ve Victoria Han adlarını almış olup, 1942 yılından beri Doğan Apartmanı adıyla anılmaktadır. 2003 yılı restorasyonu sonrasında, satılık ve kiralık daire fiyatında çok büyük artış yaşanmıştır.</p>



<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<p>Satılık ve kiralık daire fiyatlarının artmasının nedeni bölgenin soylulaştırma süreci etkilerinin altında olmasıdır. Güvenlik kameralarıyla izlenen binaya apartman sakinleri, elektronik kartla giriş yapmaktadır. 2000’li yıllarda Beyoğlu ve Galata’da görülen “soylulaştırma” denilen bir tür kentsel dönüşüm, Doğan Apartmanında da kendini göstermiş, sanatçı ve akademisyenlerin yeni yaşam merkezi olmuştur.</p>
	<p><b>Çevre ile Uyum Faktörü</b></p>
	<p>Doğan Apartmanı, U şeklindeki planı, avlusu ile çevre yapılardan farklı olarak 19. yüzyıl Avrupa evlerine benzemektedir. Tarihi dokunun içinde çevreye zarar vermeden etkileyici bir yapı olarak günümüze kadar gelmiştir.</p>
	<p><b>Cephe ve Genel Özellikleri</b></p>
	<p>Roma ağırlıklı geç Barok dönem özellikleri taşıyan yapı, 330 metrekare büyüklüğündeki iç avluda apartmanın dört bloğunun girişi bulunmaktadır. Yapının mimarlık biçimi döneminin eğilimlerine uygun olarak eklektiktir. Avlu kotunun üstünde, altı yaşam katı bulunmaktadır. Güney kanadı kuzey kanadından daha kısa olan U şeklindeki yapıyı çepeçevre saran pencereler ve iç avluya bakan balkonları ile dış cephenin sarı, panjurların yeşili oldukça vurgulayıcıdır.</p>
	<p><b>Plan ve Genel Özellikleri</b></p>
<p>Bağımsız merdiveni ve asansörleriyle 4 blok olarak yapılan binada A blokta üç, B blokta bir, C ve D bloklarında ikişer olmak üzere toplam 49 daire yer almaktadır. Altı katlı olan binanın daireleri, 90 ile 300 metrekare arasında değişmekte, salon salomanje, 2, 3 ya da 4 oda, 1 mutfak, 1 ya da 2 banyo, 1 balkon ve bahçesi bulunmaktadır. 4 blok kare ve dikdörtgen olarak iki farklı biçimde planlanmıştır. Odalar genellikle kare planlı yalnız salomanjeler, iki kare formun birleşiminden oluşmuştur. Banyo-Wc’ler ve dolaşım alanları oldukça uzun ve dardır. Uzunca bir koridor etrafında sıralanmış odalar, kare planlı, ahşap rabitali, yüksek tavanlı, işlevsel olarak kullanıma uygun geniş mekânlardır. Volta-putrel tavan, ahşap parke zemin, ahşap giyotin basık kemerli sıra pencereler, dökme demir korkuluklu balkonların yanı sıra altı katlı olan binanın çatı katı eskiden hizmetçi odaları iken</p>	

günümüzde jimnastik salonu olarak kullanılmaktadır. Arsanın meyilli olmasından dolayı bazı bloklarda üç, bazılarında bir bodrum katı yer almaktadır. Eskiden tenis kortu olarak kullanılan alan, günümüzde otoparka dönüşmüştür. Doğan Apartmanı, İstanbul'un konut mimarisi içinde ilk asansör kullanılan binalarından birisidir.



Resim 3.36. Doğan Apartmanı Planı

### İç Mekân Açısından Değerlendirilmesi

Doğan Apartmanı, farklı kültürlerin etkisiyle 19. yüzyılın tarihi dokusunu koruyarak günümüze kadar gelmiştir. Yeni barok üslubuyla yapılan binada sürekli olarak toplumsal dönüşümler yaşanmış, bu dönüşümle mekânsal gelişime de yansımıştır. Yapının dışı tarihi özelliğini korusa da iç mekânı günümüz etkileriyle biçimlenmiş, modern, teknolojik mobilya ve donatılar mekânın tarihsel dokusuna zarar vermeye başlamıştır. Yatak odalarında Fransız balkonu, odaların taş duvarları, bütün odaların bir odaya açılması, zeminin rabita parkeleri ve mozaik karoları, yüksek tavanları, salon salomanje alanı, dar, uzun pencere ve geniş kapılarıyla sadece anlamsal değerini korumaktadır. Günümüzde üretilen basit ahşap mutfaklar, tesisat ve elektrik kablolarının duvar yüzeyinde görünmesi, modern koltuklar, aydınlatmalarla tarihi özelliğini yozlaştırmaya başlamıştır.

### 3.3.1.2. BOTTER APARTMANI

#### Yapıya ait Dış Mekân Resimleri



KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Resim 3. 37-44. Botter Apartmanı Dış Mekân Resimleri

**Yapıya ait İç Mekân Resimleri**



**KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ**

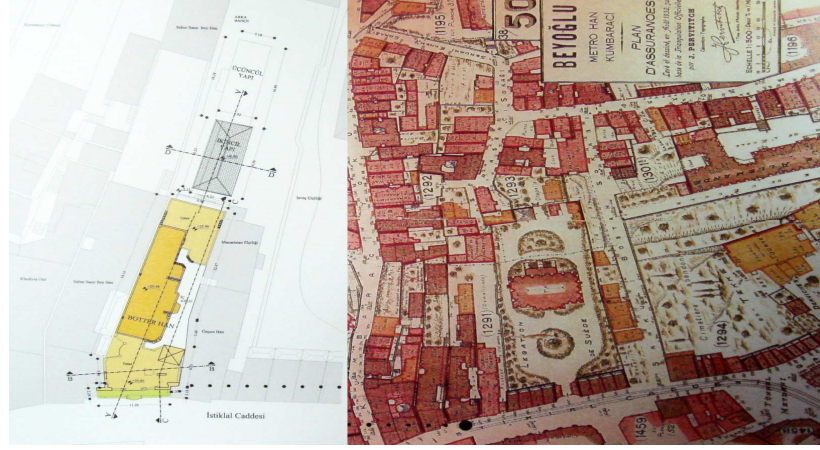
**Resim 3. 45-54. Botter Apartmanı İç Mekân Resimleri**

**KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ**



**Resim 3. 55-62. Botter Apartmanı İç Mekân Resimleri**

### Yapının Yeri ve Konumu



**Resim 3.63.** Botter Apartmanı Vaziyet Planı

Botter Apartmanı, Beyoğlu-Tünel’de İsveç Büyükelçiliğinin yanında bulunmaktadır. Konumu itibari ile merkezi, tarih ve kültürün bir arada bulunduğu kent merkezinde yer almaktadır.

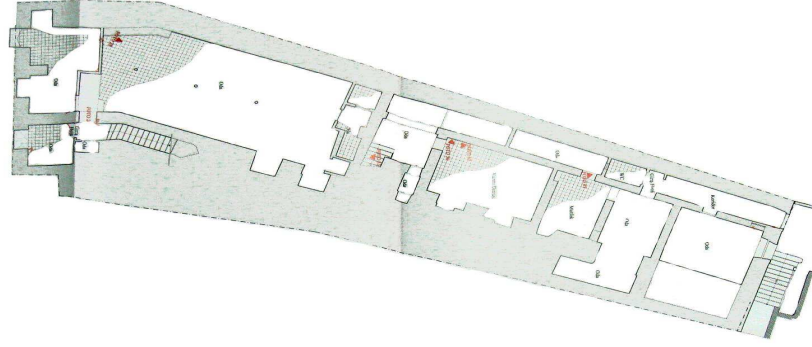
### Yapılış Amacı

1900 yılında Raimondo D’Aranco tarafından yapılmış, tipik bir Art Nouveau yapısıdır. II. Abdülhamit’in terzisi olan Jean Botter için iki katı moda evi, diğer katları ise konut olarak planlanmıştır. 19. yüzyılda Hollanda’dan İstanbul’a göç eden Jean Botter, Osmanlı’da ün yapmış bir terzidir. Cumhuriyet dönemiyle birlikte Osmanlının sonunun gelmesi, Botter’in ülkeden ayrılmasına neden olmuş, Botter evini, Osmanlı vezirinin oğlu Mahmut Nedim Bey’e satmıştır. Nedim bey ve eşi ölünce yapı uzun bir süre sahipsiz kalmış, daha sonra Hazine tarafından yapıya el konulmuş, mirasçıları tarafından mahkeme yoluyla geri alınmıştır. Buna rağmen yapının restorasyonuna geç başlanmıştır.

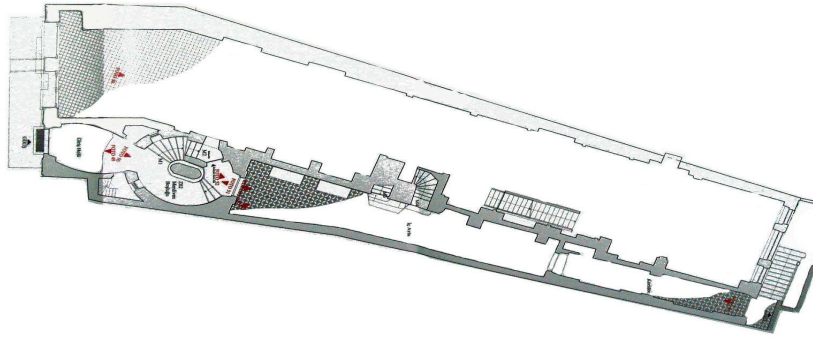
### Çevre ile Uyum Faktörü

Botter Apartmanı, Saint Antoine Kilisesi, Hollanda Başkonsolosluğu, Santa Maria Kilisesi, Rus Konsolosluğu gibi tarihi yapılarla bir arada olması nedeniyle çevresiyle uyum içerisindedir. Buna rağmen bozulan ve yozlaşan kent dokusu, tarihi yapıların kültürel dokusuna zarar vermeye başlamıştır.

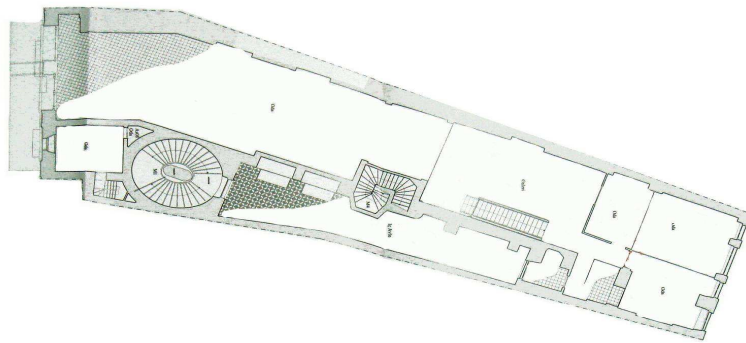
<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>Cephe ve Genel Özellikleri</b>
	Botter Apartmanı, Viyana Sezessionu etkileriyle bitişik nizamda, dar, uzun bir arsa üzerinde yedi katlı olarak tasarlanmıştır. Süsleme ve bitkisel öğelerin ön plana çıktığı Art Nouveau akımı etkileriyle biçimlenmiştir. Çekme kat ve terasla yedi katı bulunan yapının mağaza cephesinin yan tarafından konuta giriş sağlanmaktadır. Dış cephede birinci katta eğrisel formlu balkon ve balkona çıkmak için üç adet kapı, dördüncü kata kadar dar ve yüksek pencereler, beşinci katta balkon, altıncı katta ise geniş bir teras katı bulunmaktadır. Volta döşemeli, yağma tuğla, kâgir duvarlı ve cephesi taş ile kaplanmış, tarihi bir yapıdır.
	<b>Plan ve Genel Özellikleri</b>
	Botter Apartmanı, zemin kat, yüksek tavanlı, asma katlı mağaza, birinci katta ön cephede konukların ağırlandığı salon, arka bölümde yardımcılarına ait odalardan oluşmuştur. Bodrum katı depo, birinci katı atölye, üst katları ise Botter ailesi için konut olarak tasarlanmıştır. Botter Apartmanının arkasında, yapıya ait ikincil ve üçüncül ek binalar da bulunmaktadır. Günümüze kadar iş hanına dönüştürülen yapının zemin katı mermer, üst katları taştır. Merdiven korkulukları, aydınlatma elemanları Art Nouveau özelliği taşımaktadır. Normal katlar uzun bir koridorla birbirine bağlanmakta, ön bölüm salon, arka bölüm ise yatma çevreleri şeklinde planlanmıştır. Yüksek ve geniş salon duvarları, belirli bir yüksekliğe kadar lambri ile kaplanmıştır. Her katta bir daire bulunmakta, uzun, dar kat planı koridor şeklindedir ve iç avluya açılmaktadır. Pencereler dar, kısıklı-uzunludur. Ayrıca iç mekânlarda şömine de bulunmaktadır. Giriş alanında geniş bir hol koridora ve salona bağlanmakta, odalar, iç içe ve birbiri içinden mekânlara geçiş sağlanmaktadır. Zemin katta bulunan modaevinin salonu çift kollu, eğrisel merdivenle, dairesel planlı asma kata bağlanmaktadır. Duvarlar, ayna ve kumaşlarla kaplanmıştır. Dar ve uzun koridorlarla birbirine bağlanan odalar, harabe halindedir. 1960'larda banka olarak kullanılmış, günümüzde boyalı ahşap kapıları, eskimiş rabıta parkeleriyle tarihi dokusunu kaybetmeye başlamıştır.



**Resim 3.64.** Botter Apartmanı Bodrum Kat Planı

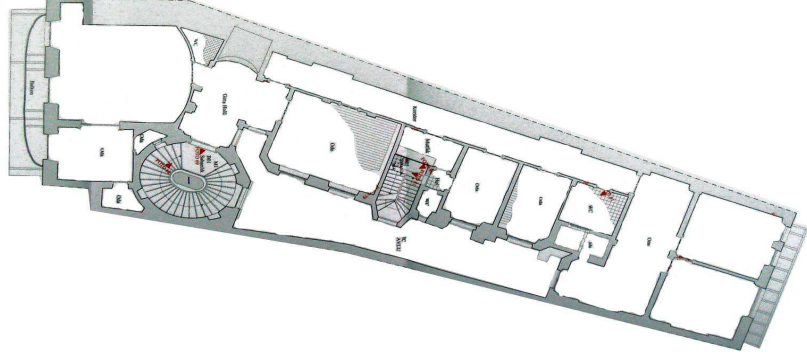


**Resim 3.65.** Botter Apartmanı Zemin Kat Planı

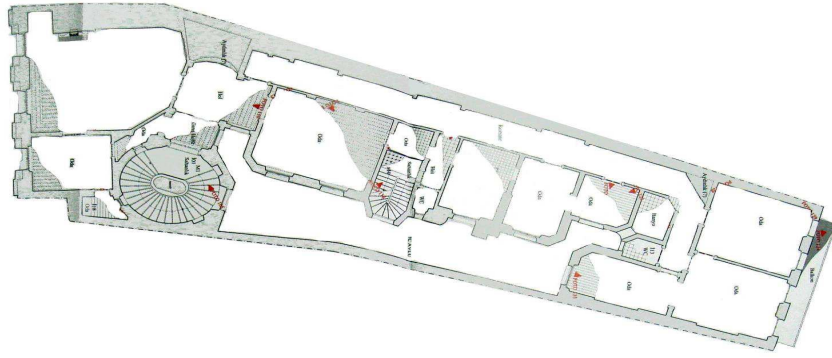


**Resim 3.66.** Botter Apartmanı Asma Kat Planı

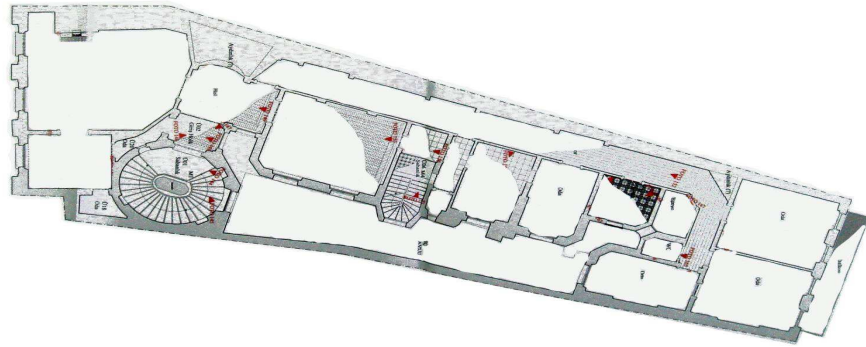




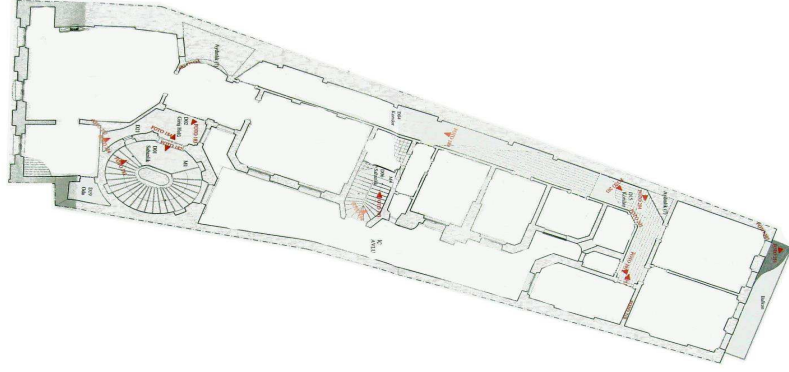
**Resim 3.67.** Botter Apartmanı Birinci Kat Planı



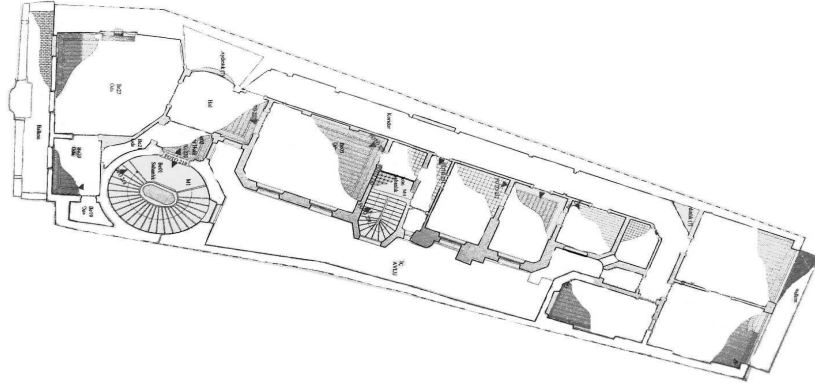
**Resim 3.68.** Botter Apartmanı İkinci Kat Planı



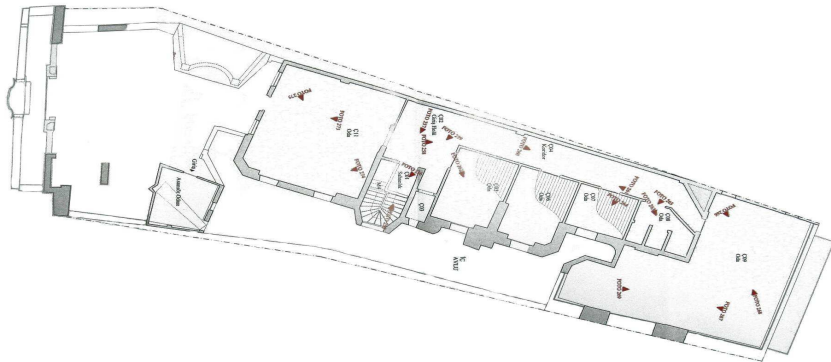
**Resim 3.69.** Botter Apartmanı Üçüncü Kat Planı



**Resim 3.70.** Botter Apartmanı Dördüncü Kat Planı



**Resim 3.71.** Botter Apartmanı Beşinci Kat Planı

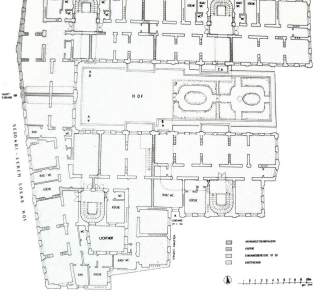
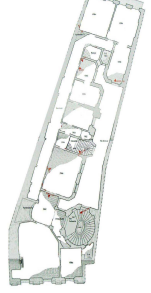






**Resim 3.72.** Botter Apartmanı Çatı Katı Planı

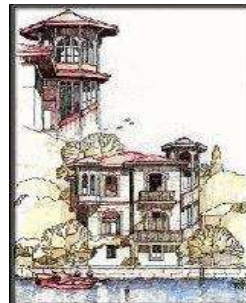
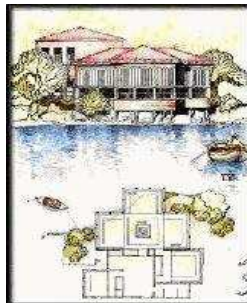
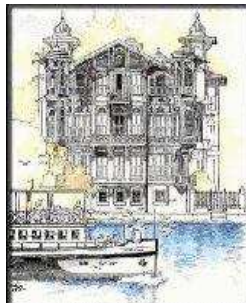
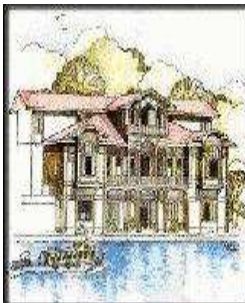
**İç Mekân Açısından Değerlendirilmesi**

Botter Apartmanı, 19. yüzyıldan günümüze tarihi dokusu ve görkemi bozularak gelmiştir. Art Nouveau üslubuyla yapılan binada 2000'lere kadar mekânsal dönüşümler yaşanmıştır. Konut, ofis, banka gibi mekânlara dönüşen yapı, önceleri, doktor, sanatçı, esnafa kiralanırken, zamanla bakımsızlıktan yok olmaya yüz tutmuştur. Restorasyonu yapılan binada Afife Batur ile çalışılmış, yapının orijinal haline dönmesi amaçlanmıştır. Buna göre yapı daha önce olduğu gibi giriş katında mağaza, üst katları ofis ve rezidans, bahçe ise restoran ya da tamamen otel olarak kullanılması planlanmaktadır. Kentsel dönüşüm kapsamında yapılması düşünülen otel projesiyle eski görkemine kavuşturulması amaçlanmaktadır.

### 3.3.1.3. YAPILARIN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ

	DOĞAN APARTMANI	BOTTER APARTMANI
<b>İşlevsel Gelişim</b>	 <p>Yönlü, Toplumsal Alan, Kullanışlı, Geçişli, Dokunsal, Aydınlık, Güvenlikli.</p>	 <p>Yönlü, Tek Tip, Kullanışsız, Geçişsiz, Karanlık, Dokunsal, Toplumsal Alan.</p>
<b>Biçimsel Gelişim</b>	 <p>Temel Geometrik Formlar, Etkileşimli, Hareketli, Yeniden İşlevlendirilebilir, Sürekli, Simgesel.</p>	 <p>Temel Geometrik Formlar, Etkileşimli, Durağan, Yeniden İşlevlendirilebilir, Tarihsel, Simgesel, Geleneksel.</p>
<b>Anlamsal Gelişim</b>	 <p>Toplumsal Alan, Etkileşimli, Kültürel, Anlamsal, Tarihsel, Simgesel, Aydınlık.</p>	 <p>Toplumsal Alan, Etkileşimli, Kültürel, Anlamsal, Tarihsel, Simgesel.</p>

# Y A L L I L L A R



### 3.3.2. YALILAR

Yalı, deniz, göl ve ırmak kenarında inşa edilen yapılardır. Ancak, yalı denilince aklımıza deniz kıyısında, tarihi ve ahşap yapılar gelmektedir. Günümüzde İstanbul'un simgelerinden sayılan yalıların sayısı 620'yi bulmaktadır. Ancak günümüze sağlam olarak 30 ya da 40 tanesi ulaşabilmiştir. Yalı deniz kenarlarına Türklerin getirdiği bir yaşam simgesi sayılmıştır. Türk yalı mimarisinin en tipik örnekleri, Boğaz yalılarıdır. 16. yüzyılda belirmeye başlayan yalıların çoğu, Osmanlı Devleti zamanında devlet büyükleri için yapılmıştır. Genellikle yazlık olarak kullanılan yalılar, zamanla çevrelerinde küçük bir semt oluşturmuştur.

Tarihi Yalılar, genellikle harem, selamlık ve divanhane bölümlerinden oluşmakta, ulaşım genellikle deniz yoluyla yapılmaktadır. Yazlık olarak kullanılan yalılar, Boğaz'da ve Anadolu yakasında, Kışlık olarak kullanılan yalılar ise Haliç'tedir. Kışlık olarak kullanılan yalıların hiçbiri günümüze ulaşmamıştır.

Yalılarda, batı etkileriyle biçimlenen ovalleşen sofalar, en önemli mekânlardır. Bunun en tipik örneği, Sadullah Paşa yalısıdır. Yalı yapımında dini inançların etkisi büyüktür. Harem ve selamlık ayrı bölüm, harem, hamamla ilişkili, mutfak ve erkek çalışanlarının odaları yapılardan tamamen bağımsız olarak inşa edilmiştir. Yalıları çevreleyen yüksek duvarlar, mahremiyet alanlarını sınırlamıştır. 18. yüzyıldan sonra harem ve selamlık aynı çatı altına girmiştir.

Yalıların genellikle en alt katlarında mermer döşemeli taşlık ve aydınlık odalar bulunmakta, geniş merdivenlerle üst kata çıkılmaktadır. Üst katta geniş sofalar, misafir kabul alanı, yatma odaları bulunmaktadır. Tavanlarda oyma ve süslemeler, odaların iç mekânlarında, yüklük, kavukluk, lambalık denilen dolap bölümleri yer almaktadır. Büyük halılar, sedir, kanepeler ve büyük aynalar görülmektedir. Geniş bahçeli, kayıkhanesi, balıkhanesi yolları da yalıları tamamlamaktaydı. Hizmetlilere ait odalar ve mutfak, bahçenin bir köşesinde yer almaktaydı. Yalının ulaşım yolu, deniz olduğu için

yalı önlerinden yol geçmemekte, Yalı sakinleri, sandallarla gelen satıcılardan alışveriş yapmaktaydı.

“Yalılar, içinde oturanların kıdemleri dikkate alınarak boyanmıştır. Devlet çalışanlarının yalıları; kırmızı, yeşil, beyaz, gayrimüslimlerin; yalnız kırmızı renklerden oluşmuş, herkes her istediği yere yalı yapamamıştır. Devlet çalışanları; Beşiktaş, Ortaköy, Kuruçeşme, Babıâli erkânı; Bebek, İلميye ricali; Rumelihisarı, Gayrimüslimler; Arnavutköy, Yabancılar; Tarabya, Yeniköy, Büyükdere, Sefaret Tercümanları ve Rumlar; Büyükdere, Kireçburnu, Orta halli Türkler ise; Sarıyer’e yerleşmişlerdir.”<sup>47</sup>

II. Dünya savaşının ardından sosyal ve ekonomik sorunlar nedeniyle yeni yapılaşma engellenmiş, yalılarda oturanlar, maddi sorunlarla karşılaşmış, yalılarını terk etmek zorunda kalmışlardır. Kalan yalılar ise bir kısmı yanmış, bir kısmının yerine de beton yapı uygulamaları inşa edilmiştir. Günümüze çok az örneği ulaşan yalılar, tarihi eser niteliği taşımakta olup çoğu koruma altına alınmıştır. Yalıların birçoğunun dışı iyi görünse de iç mekânları harabe halindedir. Denizin yapıya verdiği zarar ve bakım masrafları nedeniyle, apartman dairesinde oturmak, yalı da oturmaktan daha ucuza mal olduğundan günümüzde yalı, sadece statü sembolü olarak kullanılmaktadır. Ticaret ve yatırım amaçlı satın alan birçok kullanıcı, yalılarını genellikle restaurant ve otel için kiralamaya başlamıştır. Bu yapılara tipik örnek Hasip Paşa ve Sadullah Paşa Yalısıdır.

---

<sup>47</sup> <http://www.istanbultekneturlari.com/bogazici-yalilari/bogazici-yalilarina-genel-bakis>

### 3.3.2.1. HASİP PAŞA YALISI

#### Yapıya ait Dış Mekân Resimleri

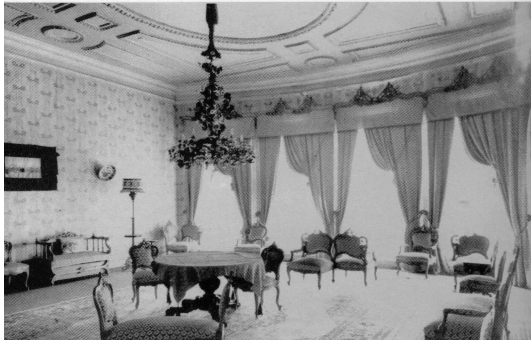
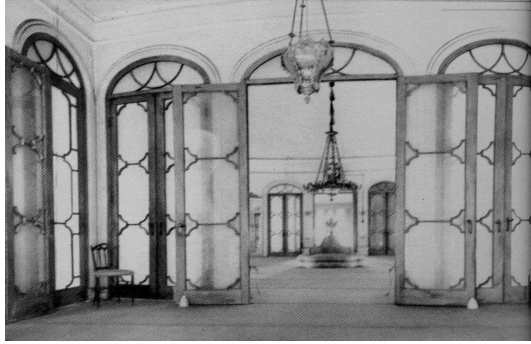
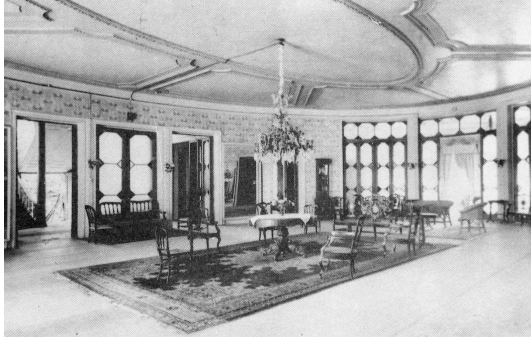


Resim 3. 73-75. Hasip Paşa Yalısı Dış Mekân Resimleri

KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ



Yapıya ait İç Mekân Resimleri



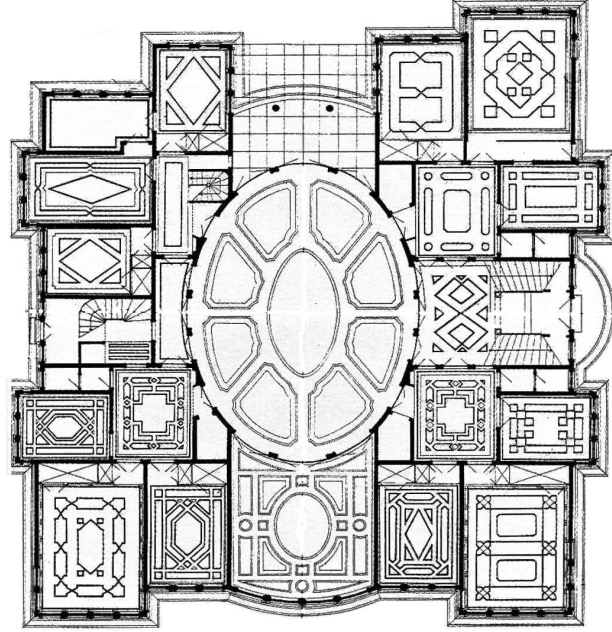
Resim 3. 76-79. Hasip Paşa Yalısı İç Mekân Resimleri

<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>Yapının Yeri ve Konumu</b>
	Hasip Paşa yalısı, İstanbul, Üsküdar, Beylerbeyi, Çengelköy’de bulunmaktadır. Konumu itibari ile deniz kenarında bulunan yalı, hem kent merkezi hem de kent periferisinde sayılabilir. Çengelköy, merkezi bir ilçe olan Üsküdar’a bağlıdır, fakat Çengelköy’de yalıların bulunduğu yerde sosyal yaşamın olmaması, bu bölgenin pahalı olması merkezi olmamasının nedenlerindedir.
	<b>Yapılış Amacı</b>
	II. Mahmut zamanında yapıldığı söylenen yalı, Osmanlı döneminde vezirlik yapmış olan Hasip Paşa’ya aittir ve onun adını almıştır. Yalı, 1974 yılında çıkan bir yangınla tamamen yanmış, batı tarzında tekrar yapılmıştır. Yalı önce Nazım Kalkavan’a, 1987 yılında da Özdemir Sabancı’ya satılmıştır. Uzun bir dönem, Kalkavanlar tarafından kullanıldığı için “Kalkavanlar Yalısı” olarak da adlandırılmıştır. Hasip Paşa yalısı, Sadullah Paşa yalısından sonra bölgenin en eski yalılarından birisidir. 19. yüzyılda İstanbulluların Hasip Paşa yalısıyla ilgili tekerlemeleri de bulunmaktadır.
	<p style="text-align: center;">“Dünyanın en güzel yeri neresidir? Boğaziçi.  İstanbul’un en güzel yeri neresidir? Beylerbeyi.  Beylerbeyi’nin en güzel yeri neresidir? Hasip Paşa Yalısı.”<sup>48</sup></p>
<b>Çevre ile Uyum Faktörü</b>	
18. yüzyılda inşa edilen yalı, Boğaz mimarisinin en tipik örneklerinden olmuş, yıllar boyunca İstanbul Boğazı ile özdeşleştirilmiştir. Tarihi olarak sadece adını korumuş, orijinal yalı yanmış, yerine eskisini andıracak şekilde yenisi yapılmıştır.	

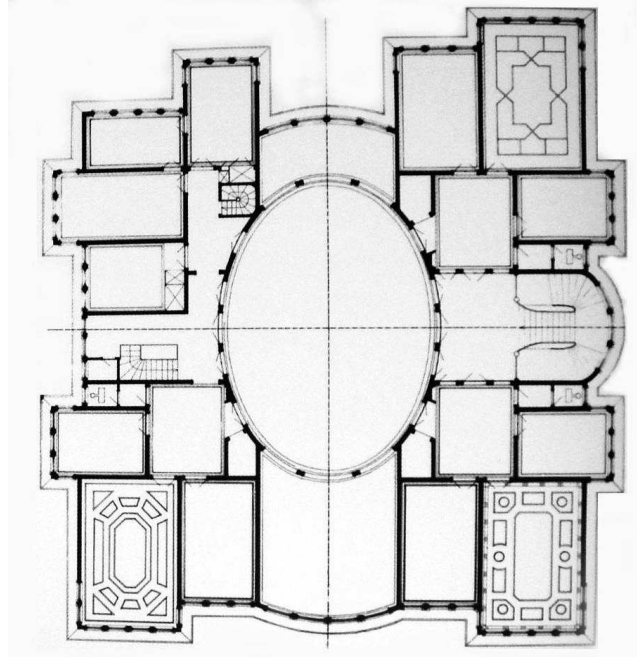
<sup>48</sup> <http://sehristanbul.wordpress.com/2008/11/10/hasip-pasa-yalisi-uskudar>

<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>Cephe ve Genel Özellikleri</b>
	19. yüzyılın ikinci yarısında Neo-klasik/Neobarok tarzda yapılan yalı, batı etkileriyle biçimlenmiş, Avrupa tarzı bir yapıdır. 900 metrekarelik bir alanda iki katlı olarak inşa edilmiştir. İki katlı ahşap yapı, bünyesinde sekiz daire ve yirmi altı odadan oluşmaktadır. Üst kattaki sofa ahşap, asma kubbe ile örtülmüş, deniz tarafından direk ve eliböğründelerle denize taşmıştır. Deniz tarafındaki baştaki odalar, ileri doğru uzatılmış, deniz üzerindeki tüm odaların aynı yöne açılması sağlanmıştır. Hasip Paşa Yalısı, Osmanlı döneminde yapılmış yalılardan günümüze kadar ulaşan ve batı etkileriyle biçimlenmiş önemli bir yapıdır.
	<b>Plan ve Genel Özellikleri</b>
	Türk-Ampir üslubunda yapılan yalıya ait üç müstemilat binası, havuzu, deniz hamamı, külliye, büyük harem yalısı, selamlık, Mabeyn dairesi ve dağ köşkü bulunmaktadır. Bodrum katı üzerinde iki ahşap katı olup, her katta güney ve kuzey olmak üzere iki merdiveni bulunmaktadır. Dikdörtgen formlu yalı, kendi içinde dörde bölünmüş, bu bölüntülerde küçük dairecikler ortaya çıkmıştır. Eski yalı, ilk kez mobilya yerleştirileceği zaman yanmış, harem ve selamlık ayrı olacak şekilde tekrar yapılmıştır. İki büyük sofası, bir büyük salonu, altı odası, iki banyosu bulunmaktadır. Selamlık bölümü, elips biçimli sofayı çevreleyen odalardan oluşmaktadır. Köşelerde iç sofalar ve birbirinden bağımsız dörder adet küçük daireler yer almaktadır. Yalının tüm süsleme ve donatıları Barok-Rokoko tarzındadır. Batı etkileriyle biçimlenmiş yapının esas alanı, girer girmez karşılaşılan büyük sofasıdır. Donatı ve mobilyaların çoğu bulunduğu dönemin özelliğine göre batı tarzında yapılmış, sedir yerine koltuk ve masalar kullanılmıştır. Elips biçimli sofanın dört köşesinde odalar bulunmakta, dar, yüksek ve sık aralıklarla konulmuş pencereler ve yüksek, geniş olarak tasarlanan kapılar iç mekâna hâkim konumdadır. “Kuleli Yalı” olarak da bilinen Harem bölümü, eski özelliğini kaybetmiştir. İki büyük salon, 26 oda ve 33 metre uzunluğunda bir koridordan oluşan eski yalı “boğazın en uzun koridorlu yalısı olarak kabul edilmiştir.” <sup>49</sup>

<sup>49</sup> <http://www.arkitera.com/h1299-hasip-pasa-yalisi-restore-ettiriyor.html>



Resim 3. 80. Hasip Paşa Yalısı Zemin Kat Planı



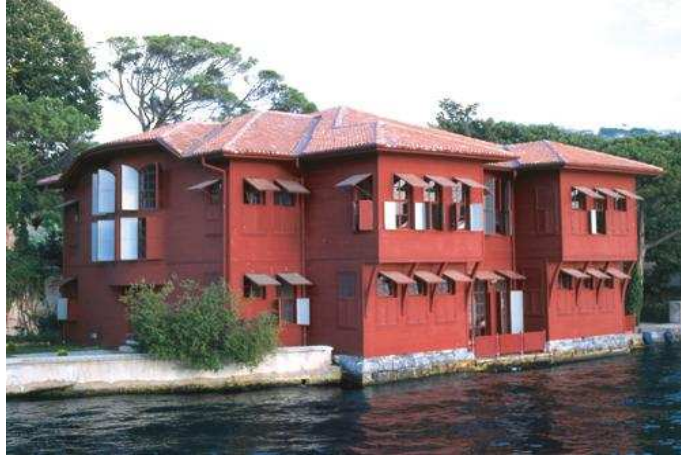
Resim 3. 81. Hasip Paşa Yalısı Birinci Kat Planı

**İç Mekân Açısından Değerlendirilmesi**

19. yüzyılda yapılan ve yanan Hasip Paşa Yalısı, eski dokusu korunarak, bazı değişikliklerle 1974 yılında tekrar inşa edilmiştir. Günümüzde yapının tarihi özelliği korunmaya çalışılmaktadır. Yalıya ayrı bir anlam katan sedirler, halılar, avizeler, tüm donatı ve mobilyalar, Hasip Paşa'nın varisçisinin ölümünden sonra tek tek satılmış, yalının iç mekânı tarihi dokusunu kaybetmiştir. 2000'li yıllarda yapılan restorasyonla iç mekânın tarihi özelliğini kazanması açısından tekrar ele alınmıştır. Orijinalinde farklı renklerde olan odalar, yine aynı renklere boyanmış, kapı ve pencerelerin doğal ahşap dokusu yenilenmiş, mekândaki tüm mobilyalar, kendi mobilyaları tek tek satıldığı için yapıya uygun biçimlendirmiştir.

### 3.3.2.2. SADULLAH PAŞA YALISI

#### Yapıya ait Dış Mekân Resimleri



KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Resim 3. 82-84. Sadullah Paşa Yalısı Dış Mekân Resimleri

## Yapıya ait İç Mekân Resimleri



KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Resim 3. 85-91. Sadullah Paşa Yalısı İç Mekân Resimleri

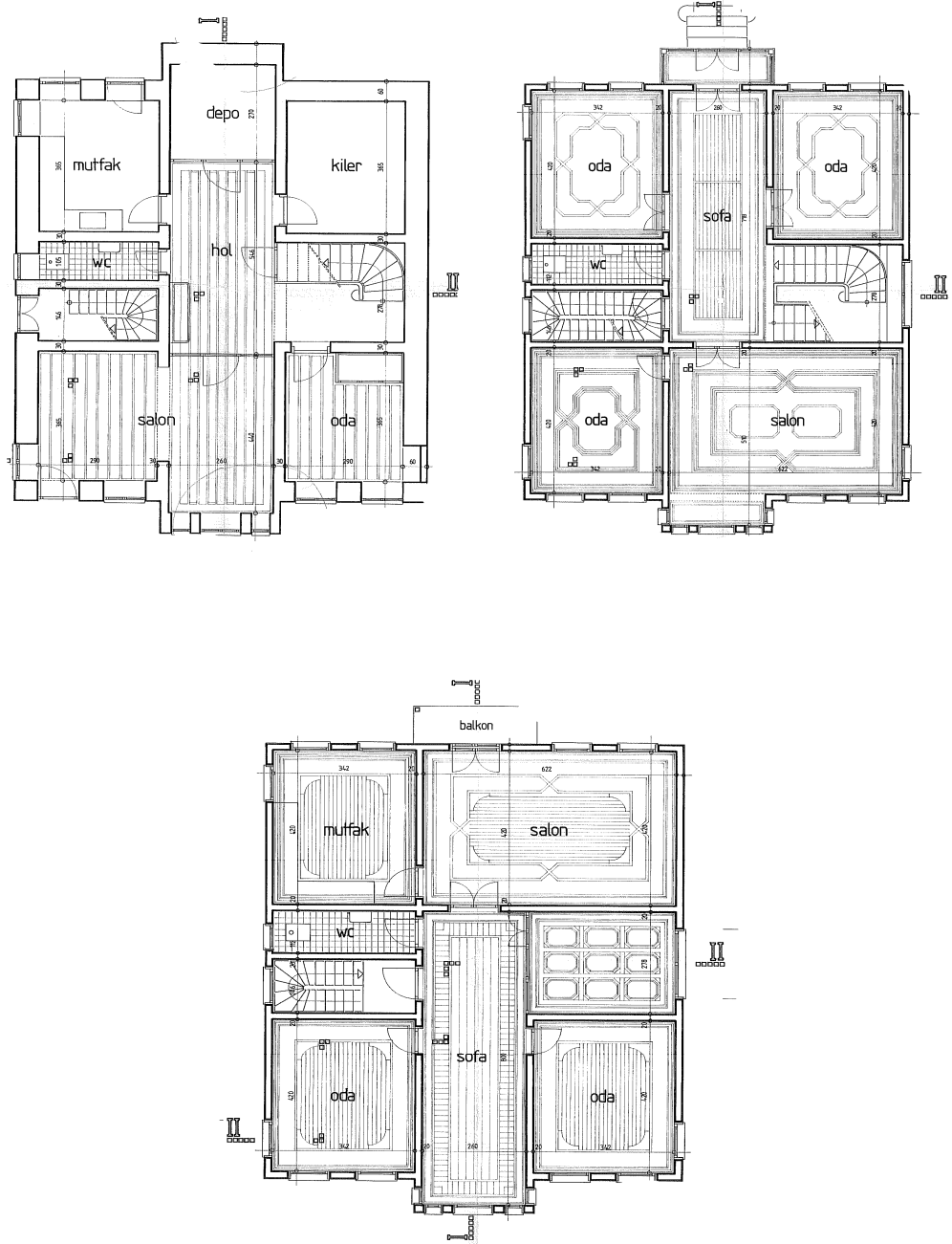
<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>Yapının Yeri ve Konumu</b>
	İstanbul, Üsküdar, Beylerbeyi, Çengelköy’de bulunan Sadullah Paşa yalısının, kim tarafından yaptırıldığı bilinmemektedir. Konumu itibari ile deniz kenarında bulunan yalı, hem kent merkezi hem de kent periferisinde sayılabilir. Çengelköy, merkezi bir ilçe olan Üsküdar’a bağlıdır, fakat Çengelköy’de yalıların bulunduğu yerde sosyal yaşamın olmaması, yalının merkezi bir yerde ama kent periferisinde tanımlanmasını gerektirmektedir.
	<b>Yapılış Amacı</b>
	Osmanlı’da Viyana büyükelçiliği yapmış olan Sadullah Paşa, Sultan Abdülaziz’e muhalefet ettiği için İstanbul’dan uzaklaştırılmış, Viyana’ya gönderilmiş, orada intihar etmiştir. Sadullah Paşa ve oğlu birbiri ardına intihar edince, “Uğursuz Yalı” olarak adlandırılmış, aile yalıtı boşaltmıştır. Akıabası olan Seyfullah Esin tarafından satın alınmış ve eşi Emel Esin tarafından Taç Vakfına devredilmiştir.
	<b>Çevre ile Uyum Faktörü</b>
	18. yüzyılda inşa edilen yalı, Boğaz mimarisinin en tipik örneklerinden olmuş, yıllar boyunca İstanbul Boğazı ile özdeşleştirilmiştir. Geleneksel yapım ve tarihi özelliğini koruyarak, deniz ve doğanın içinde günümüze kadar gelmiştir.
<b>Cephe ve Genel Özellikleri</b>	
En eski klasik Osmanlı yalılarından biri olan Sadullah Paşa yalısı, batı kaynaklı etkilerinin yanında geleneksel Osmanlı mimarisiyle yapılmıştır. 18. yüzyılın ikinci yarısına ait olduğu bilinmektedir. “İlk kez I. Abdülhamit zamanında Vakıf kayıtlarında izine rastlanmıştır.(1774-1789)” <sup>50</sup> batı kaynaklı Barok etkileriyle biçimlenmiştir. Yapı ahşap strüktürle yapılmış, batı cephesi tamamen deniz ile çevrilmiştir. Kubbesi, şemsiye biçimindedir. Yapıtı çepeçevre saran dar, uzun pencereler ve girintili-çıkıntılı duvarları ile iki katlı olarak planlanmıştır.	

<sup>50</sup> <http://www.kenthaber.com/marmara/istanbul/uskudar/Rehber/yalilar/sadullah-pasa-yalisi>



<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>Plan ve Genel Özellikleri</b>
	<p>Sadullah Paşa Yalısı, iki katlı merkezi planlı bir yapıdır. Simetrik olarak düzenlenmiş, harem ve selamlık olmak üzere iki bölümden meydana gelmiştir. Harem ve Selamlık yapıları, farklı dönemlerde inşa edilmiştir. Harem iki katlı ve kubbeli, selamlık ise uzun, tek katlı bir yapıdır. Yapının bahçesinde havuz, iki katlı ahşap kayıkhanesi, hamam, mutfak ve bir çeşme bulunmaktadır. Harem, dikdörtgen, sofalar ise haçvari planlamadan oluşmaktadır. Alt kat sofa dikdörtgen, üst kat sofa ise, oval biçimlidir. Alt kattaki sofanın dört köşesi pahlanmış, dikdörtgen formlu, üst kattaki ise kubbe ile örtülüdür. Her iki katta da “Türk Odası” niteliğinde sekiz oda bulunmaktadır. “Odalar, mavi, sarı, yeşil ve pembe renklere boyanmış, oda tavanlarında Avrupalı ressamlardan resimler yer almıştır.”<sup>51</sup> Kuzeydoğu cephesinde bir ocak ve yüksek tavanlı mutfak yer almaktadır. Restorasyonu sonrasında, yapının dış cephesi, pencere doğramaları ve kapakları yenilenmiş, çatlayan sıvalar tamir edilmiştir. Yalıya güney yönden eklenen iki katlı ahşap yapı ilave oda olarak tanımlanmıştır. Ana merdivenkovanının yanında yalıya kuzeyden birleşen mutfak yer almaktadır. Mutfak, zemin kat ile direkt ilişkilidir. Doğu yönünde bir de balkonu bulunmaktadır. Eskiden küçük oda olarak kullanılan mekânlar, günümüzde banyo olarak değiştirilmiştir. Isıtma, elektrik ve tesisatlar, yapının genel bütünlüğü bozmayacak şekilde sonradan eklenmiştir. Batı etkileriyle biçimlenen yalıda Osmanlı sofa tipi uygulanmış, Türk-İslam mimarisinde görülen üstü açık kubbeyle örtülü sofa etkileri ile biçimlenmiştir. Yalıdaki gündelik hayatın geçtiği, misafirlerin ağırlandığı, eğlencelerin yapıldığı en önemli alan ise kare planlı, dairesel kubbeli, tüm duvarları sedirle çevrili olan divanhanedir. Eyvanlar, oturma ve katlar arasında iletişimi sağlayan sofanın dışa açılmasına yardımcı olan mekândır. Zemin kattaki sofa, beyaz mermerle kaplanmış, zamanla kuzey, güney ve köşe odaları özgünlüğünü kaybetmiştir. Kapıların bulunduğu duvarları yüklük, diğer duvarları da sedirle çevrilmiştir.</p>

<sup>51</sup> <http://www.kenthaber.com/marmara/istanbul/uskudar/Rehber/yalilar/sadullah-pasa-yalisi>

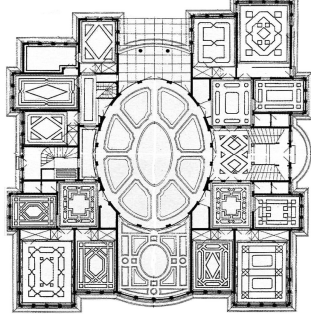
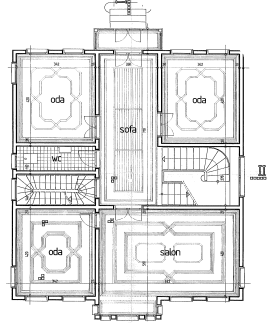


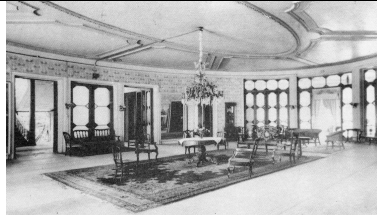



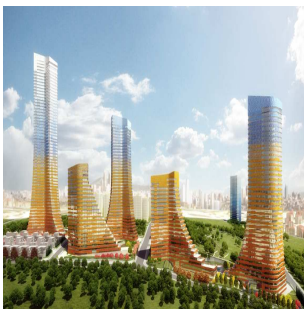
Resim 3. 92-94. Sadullah Paşa Yalısı Kat Planları

**İç Mekân Açısından Değerlendirilmesi**

18. yüzyılın ikinci yarısında yapıldığı tahmin edilen Sadullah Paşa Yalısı, günümüze kadar değişiklikler geçirmesine rağmen, geçmişten günümüze tasarım-strüktür ilişkisini direk aktaran 19. yüzyıl özelliklerini yansıtmaya devam eden sayılı yalılardandır. İç ve dış mimarisindeki tarihi özelliği halen yaşatılmaktadır. Ahşap strüktürle yapılan dış cephe, iç mekânı etkisine alan oval sofa, duvarları saran sedirleri, ahşap parke zemini, farklı renklerle biçim kazanan, yüksek tavanlı odaları ile Osmanlı döneminde yapılmış yalı etkileri belirgin bir biçimde görülmektedir.

### 3.3.2.3. YAPILARIN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ

	HASİP PAŞA YALISI	SADULLAH PAŞA YALISI
<b>İşlevsel Gelişim</b>		
	Toplumsal Alan, Kullanışlı, Kapalı, Güvenlikli.	Toplumsal Alan, Kullanışlı, Kapalı, Güvenlikli.
<b>Biçimsel Gelişim</b>		
	Temel Geometrik Formlar, Statik, Melez, Bütüncül, Sürekli, Tarihsel, Geleneksel, Etkileşimli.	Temel Geometrik Formlar, Hareketli, Sürekli, Tarihsel, Geleneksel, Etkileşimli.
<b>Anlamsal Gelişim</b>		
	Toplumsal Alan, Geleneksel, Melez, Belirsiz, Tarihsel, Simgesel.	Toplumsal Alan, Geleneksel, Melez, Belirli, Tarihsel, Simgesel.



# شاهزاد پور ریلوے سٹیٹن

### **3.3.3. SİTELER-TOPLU KONUTLAR**

Geniş bir alanda, tek, çok, yüksek, alçak ve sosyal imkanların içerisinde bulunduğu konut topluluğudur. Bir yerleşim bölgesinde devlet, konut yatırımcıları, bankalar ve özel kuruluşlarca gerçekleştirilen çok sayıda insan için tasarlanan konutlardır. Önceleri toplu konutlar, lojman tipi olarak yapılmış, günümüzde ise kentsel dönüşüm projeleriyle ele alınan bir çok konut örneği gerçekleştirilmiştir.

1950'lerde başlayan kentleşme ve ortaya çıkan konut talep-arzı konut üretimini hızlandırmıştır. 1970'lerde konut sunum biçimleri ortaya çıkmış, fakat kurumsallaşamayan konutlar, kooperatiflerin etkisiyle tekrar ele alınmıştır. 1980'ler sadece konut değil, her anlamda değişim ve dönüşümün yaşandığı yıllar olmuştur. Emlak Bankası ve Toplu Konut İdaresi uygulamaları konut üretimlerinde etkilidir. Toplu konut kavramı, son dönemlerde daha çok Toki ve Kiptaş ile özdeşleştirilmiştir. Son dönemlerde Toplu konut, farklı tiplerde biçimlenen konut projelerine yerini bırakmıştır. Artan toplu konutlar, çok katlı, az katlı siteler toplumda yabancılaşmayı arttırmış, komşuluk ilişkilerinin azalmasına neden olmuştur.

#### **Tiplerine göre konutlar:**

##### **1.)Sınıfsal Düzeye Göre;**

Üst Sınıf; Rezidans, Yalı, Villa,

Orta Sınıf; Apartman, Site,

Alt Sınıf; Sosyal Konutlar, Gecekondu.

##### **2.)Bulunduğu Yere Göre:**

Kent merkezi; Apartman, Site, Gecekondu, Rezidans, Yalı, Loft,

Kent periferisi; Site, Villa, Toplu Konut.

##### **3.)Kat Adedine Göre;**

Az katlı; Yalı, Villa, Gecekondu.

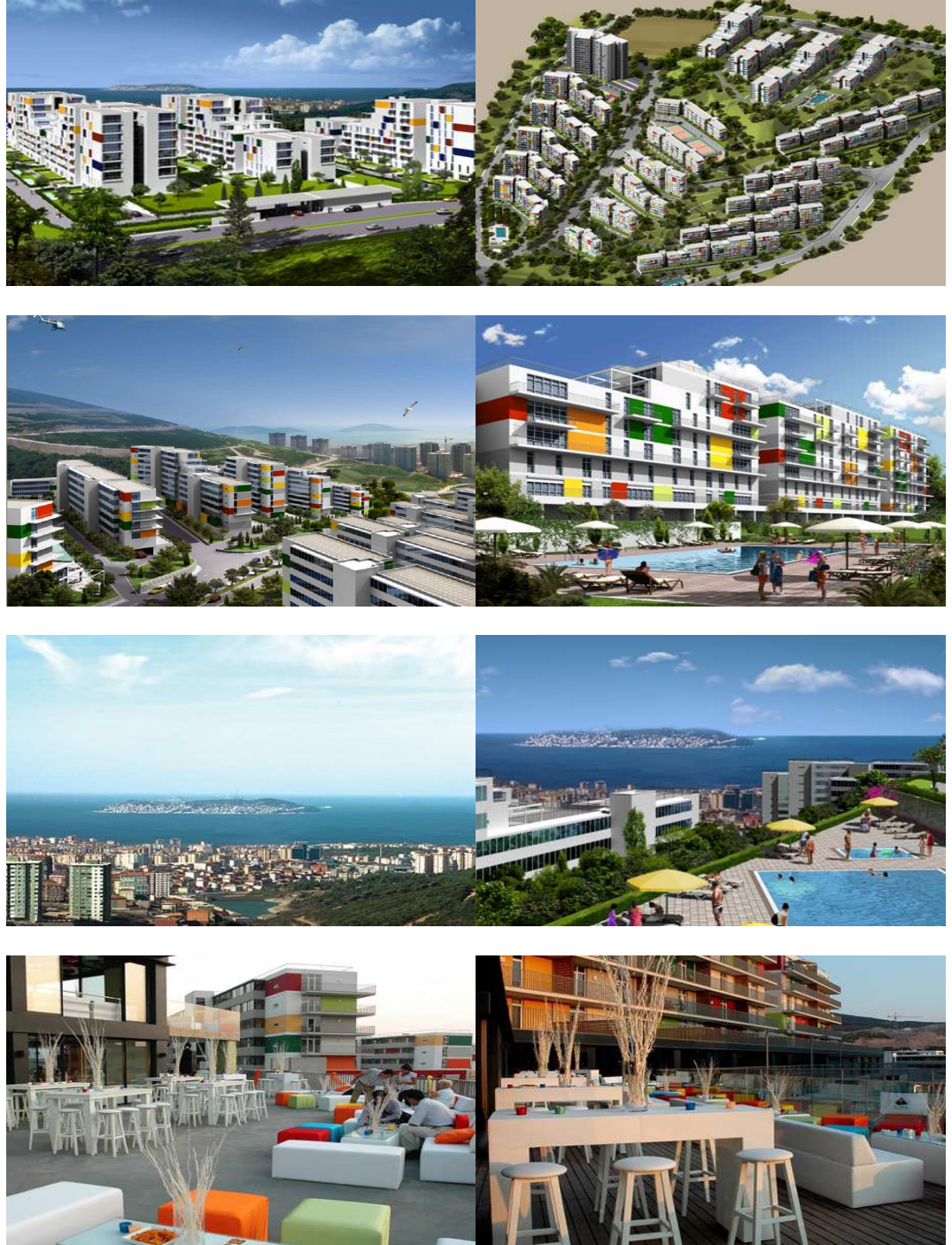
Çok katlı; Rezidans, Apartman, Site-Toplu Konut.

İstanbul'da son dönemlerde yapılan konutlar;

Varyap Meridian, Dumankaya Adres, Dumankaya Vizyon, Korupark Konakları, Akasya Evleri, Vil La Vie Konakları, Karya Evleri, Palladium Rezidans, Çamlık Evleri, İncity, Kiptaş Yeşilvadi Konakları, Dragos Konakları, Mahalle İstanbul, Çamlıca Koru Evleri, Narcity, Esttanbul Yenişehir, Dragos Rezidans, Lagün Konakları, Levent Loft, İstanbul Sapphire, Ihlamur Konakları, Ağaoğlu My City, Eltes Gold Rezidans, Almond Hill, Bosphorus City, Tepe Park Vilları, Avrupa Konakları, Checklife Vilları, Spradon Bahçeşehir vb. gibidir. Ele alınan analiz çalışmasında bu yapılara tipik örnek Narcity ve Soyak Park Aparts konutlarıdır.

### 3.3.3.1. NARCİTY

#### Yapıya ait Dış Mekân Resimleri

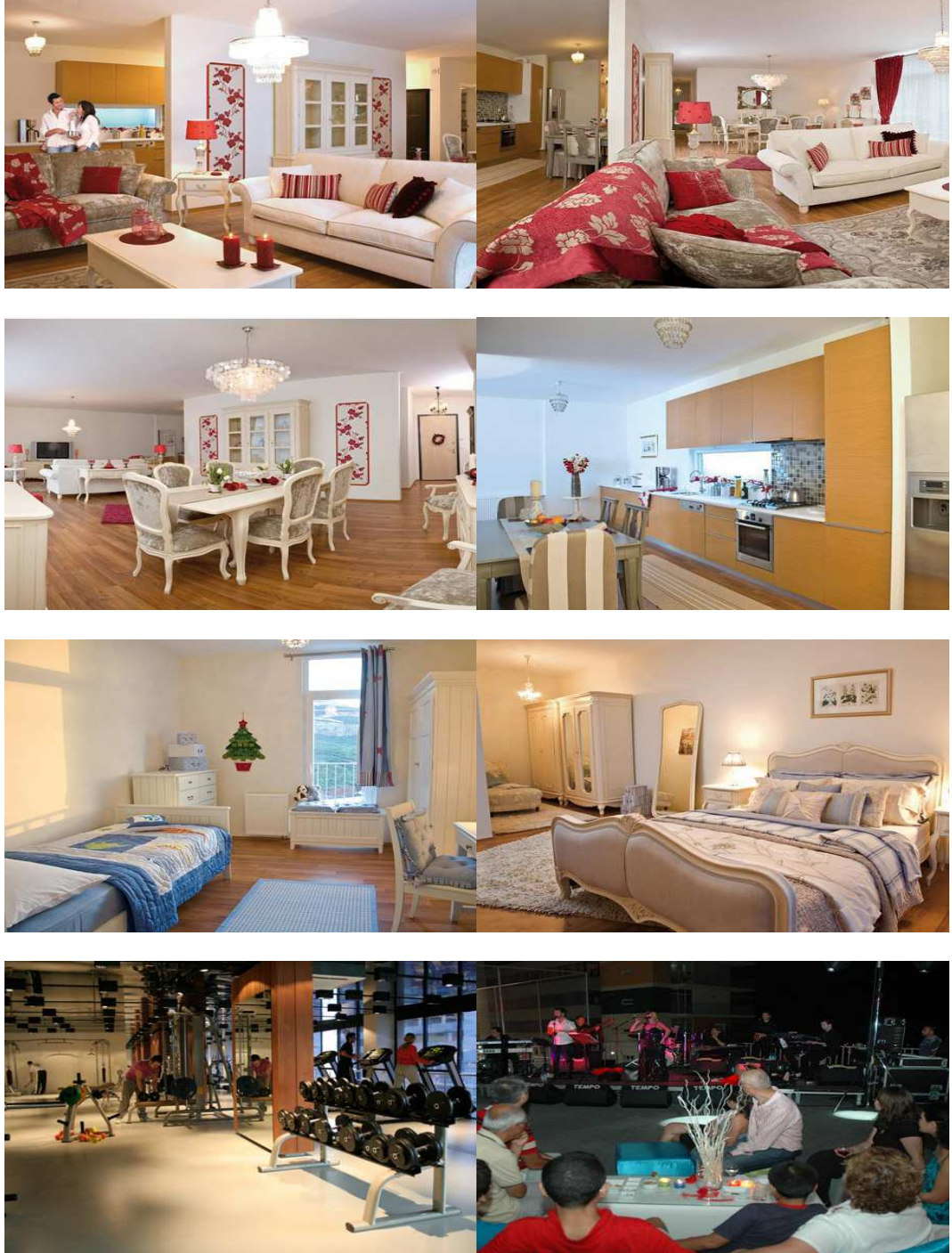


KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Resim 3. 95-102. Narcity Dış Mekân Resimleri



## Yapıya ait İç Mekân Resimleri



KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Resim 3. 103-110. Narcity İç Mekân Resimleri



<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>Cephe ve Genel Özellikleri</b>
	Narcity, son deprem yönetmeliğine uygun betonarme olarak inşa edilmiş, mantolama, ses, ısı ve su yalıtımı yapılmıştır. Yerleşme alanlarının düz olan bölümünde ikiyüzlü ve ortak ana mekânlı, eğimli bölümünde ince, tek yüzlü, yarı açık ortak dağılım mekânları bulunmaktadır. Beyaz üzerine rengârenk dış cephesi, farklı balkon tipleri ile modern mimari çizgisi taşımaktadır. Konutların güneşten yararlanabilmesi için pencereler, geniş ve tavandan zemine kadar yapılmıştır. Balkonlar, tüm konutu saracak biçimde, deniz ve orman manzarasına hâkim olarak planlanmıştır.
	<b>Plan ve Genel Özellikleri</b>
	Narcity, farklı büyüklükte inşa edilen bloklarıyla dikkat çekmektedir. Toplam inşaat alanı 220.000 metrekare olan Narcity konutlarında 75-300 metrekare arasında değişen daireler bulunmaktadır. 4 blok, 265 daireden oluşan A bölgesinde 1+1'den 4+1'e, stüdyo dairelerden bahçe katına kadar birçok daire seçeneği bulunmaktadır. 1+1 stüdyo, 2+1 normal daire, 3+1 bahçe dubleksi, 4+1 teras katlarının bulunduğu daire tipleri, 80 ile 175 metrekare arasında değişmektedir. Dar, dikdörtgen, uzun plan tiplerinden oluşan konutlarda pencerelerden hiçbir daire birbirini görememektedir. Tek yönlü mekânlar, genellikle dikdörtgen ve manzaraya bakacak şekilde planlanmıştır. Salon, yatma çevreleri, mutfak, balkon boyunca sıralanarak yön kazanmıştır. Salon, açık mutfak, banyo, yatma çevrelerinden oluşan daire tiplerinde ebeveyn banyolu, soyunma odalı yatma çevreleri, ayrıca 3+1 dairelerin hepsinde balkon veya kat bahçesi olacak şekilde planlanmıştır. Tüm iç mekânlarda, dış cephede olduğu gibi beyaz renk hâkimdir. Dairelerin çoğu, açık mutfak olarak planlanmış, hem mutfak hem de banyo dolapları laminat malzemedir yapılmıştır. Tüm konutlarda yıldırım koruma tesisatı, kablolu yayın, her dairede dört harici telefon hattı, kombi, ocak, fırın, davlumbaz ve bulaşık makinesi, ayrıca 1+1 ve 2+1 dairelerde buzdolabı da bulunmaktadır. Salon, mutfak ve odalar, laminat parke

**KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ**

olarak yapılmıştır. Banyolar, birinci sınıf yerli seramik, duvarlar, alçı sıva üzerine su bazlı boya, tavan kaplamaları saten alçı üzerine su bazlı boya, iç kapılar ahşap, dış kapılar ise ahşap görünümlü metal kapılardan oluşmuştur. Binaların alt katlarında kapalı otopark alanı ve her daireye iki araçlık otopark alanı tahsis edilmiştir. Bahçe, yaya yolları, tenis kortu, voleybol, basketbol sahaları, açık yüzme havuzu, meditasyon bahçesi, yürüyüş ve koşu parkuru, köpek gezdirme alanı, çocuk oyun alanı, kafeterya, Fitness salonu, bilardo, squash, çocuk bakım odaları, sinema salonu, alışveriş merkezi, kapalı otopark ve güvenlik gibi sosyal alanları bulunmaktadır. Meditasyon bahçesi için İzmir'den Narcity'nin konsepti olan nar ağaçları getirilmiş, her daire başına bir nar dikilmiştir.

**KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ**

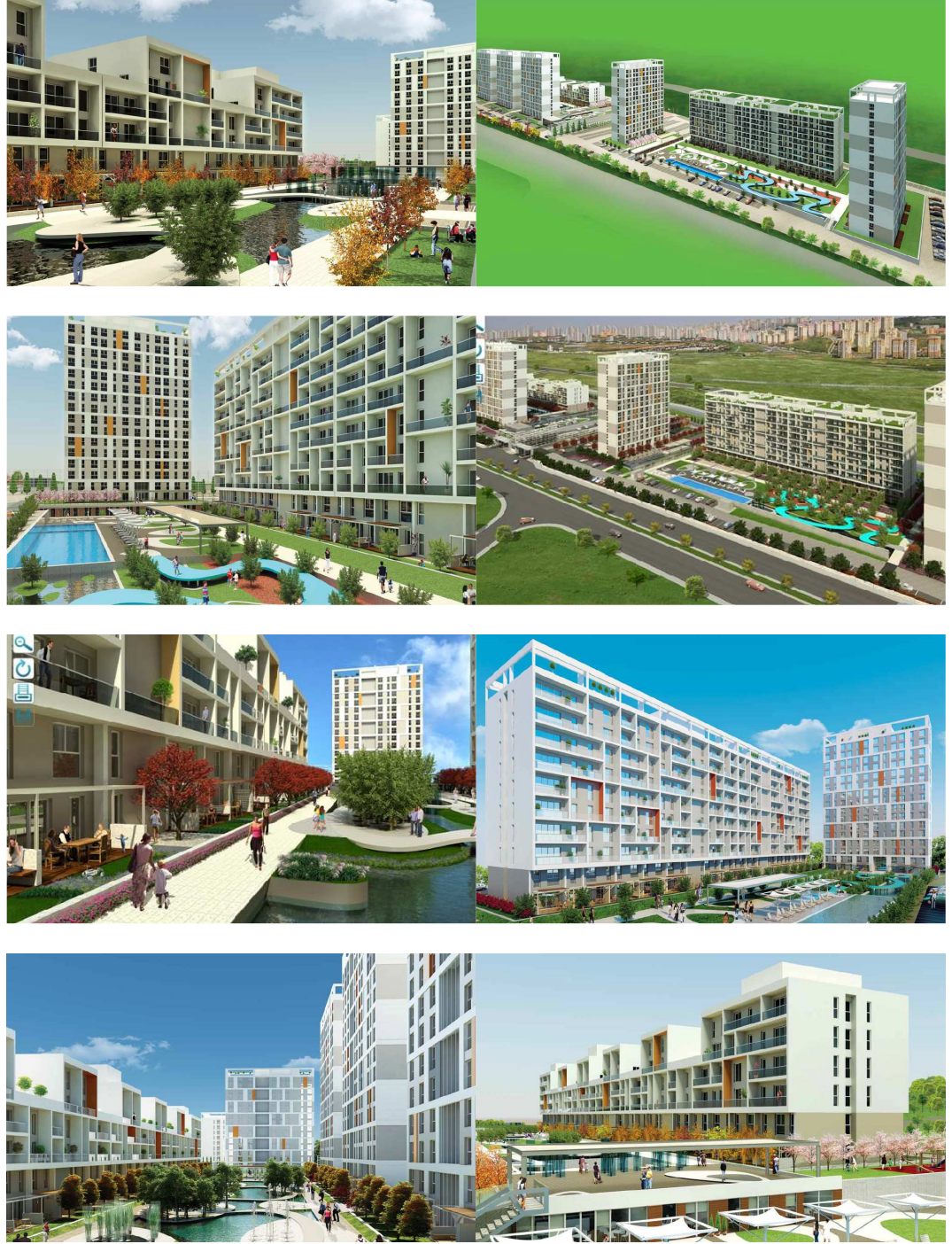


**Resim 3. 112-120. Narcity Planları**

<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>İç Mekân Açısından Değerlendirilmesi</b>
	<p>Narcity, dış cephedeki renk kombinasyonu, farklı balkon yapıları, manzara ve yön faktörleriyle biçimlenen modern kent projesi olarak adlandırılmaktadır. İç mekânlarda modern, sade ve yalın çizgiler ön plandadır. Sosyal yaşam alanlarının yanı sıra yeşilin ve nar ağaçlarının egemen olduğu özel bir yaşam merkezi olarak tanımlanan Narcity, yeni konutların yanı sıra gecekondu tipi yerleşmelerin de sık görüldüğü çevrede modern semt kimliğini kaybetmektedir. Orman alanları tahrip edilerek yapılmış bir konut projesi olmasının yanında, özellikle Almanya’da Türk, Yugoslav, İtalyanlar için yapılan Alman göçmen evlerine benzemektedir.</p>

### 3.3.3.2. SOYAK PARK APARTS

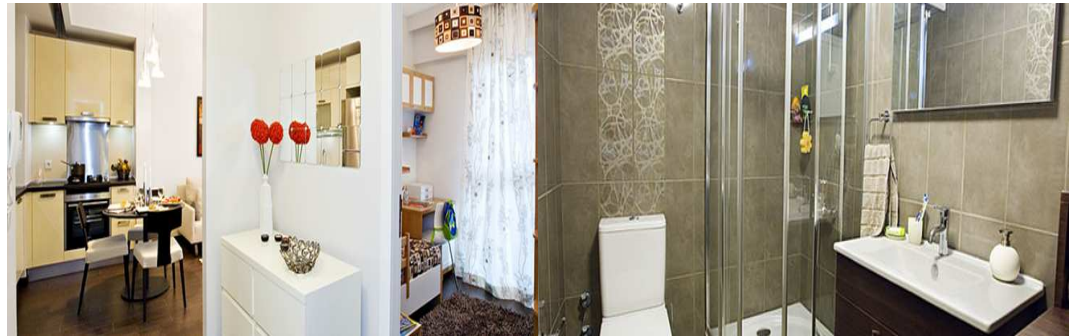
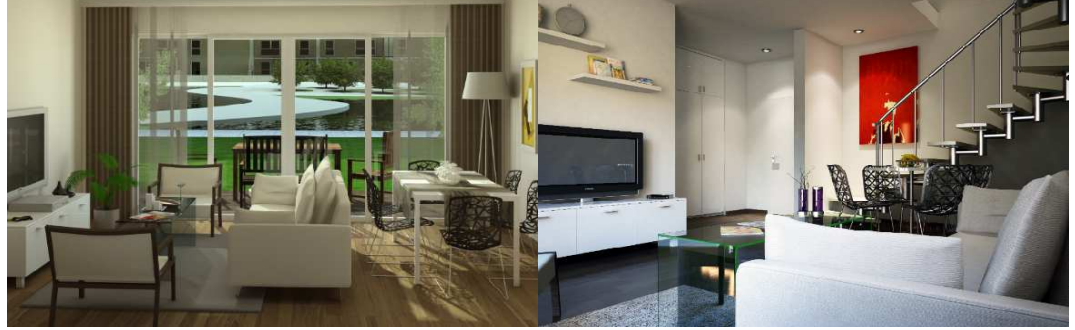
#### Yapıya ait Dış Mekân Resimleri



KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Resim 3. 121-128. Soyak Park Aparts Dış Mekân Resimleri

## Yapıya ait İç Mekân Resimleri



Resim 3. 129-136. Soyak Park Aparts İç Mekân Resimleri

KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ





<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<p>su bazlı boya kullanılmıştır. Teras çatı olup, su ve ısı yalıtımı yapıldıktan sonra dere çakılı ve hafif yeşil çatı uygulanmıştır.</p>
	<p><b>Plan ve Genel Özellikleri</b></p>
	<p>Soyak Park Aparts stüdyo daire, 1+1, 2+1, 3+1, bahçeli ve dubleks kent evleri olarak planlanmıştır. 1. ve 2. etaplarda toplam 1121 konut, 30 metrekare ile 128 metrekare arasında değişen konut tipleri bulunmaktadır. İç mekânlarda dar, uzun, tek yönlü, manzaraya bakacak şekilde, işlevsel açıdan kullanıma cevap veremeyecek kadar küçük iç mekânlar yer almaktadır. Genellikle salon, mutfak, yatma çevreleri, aynı yönde veya tek bir balkon kenarında sıralanmıştır. Bu özelliği tüm konut tiplerinde etkin olarak görülmektedir. Salon, açık, yarı açık ya da kapalı mutfak, banyo, yatma çevreleri ile tek yönlü olarak planlanan dairelerde dar, uzun balkon veya kat bahçeleri bulunmaktadır. Dairelerin iç kapıları mdf üzeri lake boyalı, giriş kapıları çelik kapı, pencereler, ısı kontrollü camlardan oluşmaktadır. Blok giriş ve kat holleri, granit ve mermer olarak döşenmiştir. Her dairede iki adet telefon hattı, dört adet Ethernet hattı kurulmuştur. 2+1, 3+1 dairelerde koridorlar, birinci sınıf porselen seramik ile döşenmiştir. Diğer dairelerin giriş holleri laminat parkedir. Açık mutfaklarda laminat parke, kapalı mutfaklarda birinci sınıf porselen seramik kullanılmıştır. Ahşap veya laminatlı, alüminyum çerçeveli mutfak dolapları, banyolarda birinci sınıf fayans ve seramik, dolaplar ise mdf üzeri laminat kaplamadır. Özel peyzaj tasarımı bahçeleri, suni göl, yüzme havuzları, basketbol ve voleybol sahaları, tenis kortu, 24 saat güvenlik hizmeti bulunmaktadır. Proje içerisinde kent mobilyaları, dinlenme alanları, çocuk oyun alanları, bisiklet park alanları, dairelerde, blok giriş ve çevrelerinde görüntülü iletişim sağlanmaktadır. Bloklarda asansör, interkom, yangın aksesuarları, hidrofor, IEEC(Uluslar arası Elektrik-Elektronik Standardı) kurallarına uygun olarak topraklama ve yıldırımdan korunma tesisatı da bulunmaktadır.</p>



KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ



Resim 3. 138-147. Soyak Park Aparts Planları

<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>İç Mekân Açısından Değerlendirilmesi</b>
	<p>Soyak Park Aparts projesi “Binalarda Enerji Performansı” yönetmeliğine uygun olarak doğaya zarar vermeyen, tasarruf sağlayan malzemeler kullanılarak yapılmıştır. Dış cephenin renkli öğelerle desteklendiği, gereksinimleri karşılayabilecek bağımsız ve bahçeli yaşam tarzlarına uygun olacak biçimde projelendirilmiştir. Karmaşık kent dokusu içinde sıkışmış sayılı yapılardan olması ve Apart Otel tarzında yapılması nedeniyle son dönemde üretilen konutlar arasından sıyrılmayı başarmıştır.</p>

### 3.3.3.3. YAPILARIN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ

	NARCITY	SOYAK PARK APARTS
<b>İşlevsel Gelişim</b>	 <p>Bireysel Alan, Yönlü, Kullanışlı, Geçişli, Algısal, Açık, Teknolojik, Güvenlikli.</p>	 <p>Bireysel Alan, Yönlü, Kullanışlı, Geçişli, Algısal, Açık, Teknolojik, Korunaklı.</p>
<b>Biçimsel Gelişim</b>	 <p>Temel Geometrik Formlar, Hareketli, Kademeli, Sürekli, Modern.</p>	 <p>Temel Geometrik Formlar, Hareketli, Kademeli, Dolu-Boş, Etkileşimli, Modern, Sürdürülebilir, Doğaya Uyum.</p>
<b>Anlamsal Gelişim</b>	 <p>Bireysel Alan, Etkileşimli, Aydınlık, Kalıcı, Modern, Alışlagelmiş.</p>	 <p>Bireysel Alan, Etkileşimli, Aydınlık, Düzenli, Modern, Alışlagelmiş.</p>

# VILLALAR



### 3.3.4. VİLLALAR

Villalar, yazlık ya da kent periferisinde konumlanmış, bahçeli konut tipleridir. “Villa, Rönesans’ta yazlık olarak, 19. yüzyılda İngiltere’de varlıklı kişiler için çoğu kentlerin varoluşlarında yapılan evlerdir. Günümüzde ayırık ev anlamında kullanılmaktadır.”<sup>52</sup> İstanbul’da konut açığının artmasıyla farklı tiplerde konut projeleri geliştirilmekte, villa da bunlardan biri olmaktadır. Genellikle Kemerburgaz, Sarıyer, Kilyos gibi ilçelerde villalara rağbet oldukça fazladır.

Kentleşme kavramının ortaya çıkardığı göç sonrası kalabalıklaşan şehir hayatı, insanları kent periferisinde yaşama yönlendirmiştir. Aynı sosyal statüye sahip insanların bir arada yaşama ve kent yaşamından kopma tercihleri ile villa tipi yerleşmeler ortaya çıkmıştır. Üst gelir grubunun kullandığı villalar, genellikle şehir dışında müstakil olarak uygulanmıştır.

Villaların genellikle açık ya da kapalı yüzme havuzu, verandası ve balkonları bulunmaktadır. Zemin katta girişin ardından geniş bir salon ve salona bağlı açık mutfak, yemek alanı, banyo, garaj, birinci katta ihtiyaca göre şekillenen yatma çevreleri ve banyo yer almaktadır. Bazı villalarda ise zemin ya da bodrum katta sauna, yüzme havuzu, hizmetli odası, hobi odası, çamaşır odası gibi ek fonksiyonlar için ayrılmış alanlar da bulunmaktadır. Bu yapılara tipik örnek Checklife Villaları ve Avrupa Konaklarıdır.

---

<sup>52</sup> <http://www.bulmacasozlugu.com/tag/villa-ne-demek>

### 3.3.4.1. CHECKLİFE VİLLALARI

#### Yapıya ait Dış Mekân Resimleri

A TIPI



B TIPI



C TIPI



KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Resim 3. 148-153. Checklife Villaları Dış Mekân Resimleri





Resim 3. 154-159. Checklife Villaları Dış Mekân Resimleri

## Yapıya ait İç Mekân Resimleri



KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Resim 3. 160-167. Checklife Villaları İç Mekân Resimleri

**Yapımın Yeri ve Konumu****Resim 3.168.** Checklife Villaları Vaziyet Planı

Checklife villaları, İstanbul, Çekmeköy’de 1500 metrekare büyüklüğünde bir alanda kent periferisinde konumlanmıştır. Arsan İnşaat tarafından altı farklı tipte 53 adet villa olarak 2010 yılında tamamlanmıştır. Checklife villaları, Bağdat Caddesi ve Etiler’e on beş, Kozyatağına on dakika uzaklıktadır.

**Yapılış Amacı**

Checklife projesi, konumu, sosyal hizmetleri, aktiviteleri ve yapılarıyla çarpık kentleşmeden uzak, butik proje olarak yapılmıştır. Zen kültürü ile biçimlenen Checklife Villaları, bahçe düzeni, giriş yapısı ile tamamen doğal bir çevre olarak tasarlanmıştır.

**Çevre ile Uyum Faktörü**

Checklife villaları, etrafı ormanla sarılmış, kent yığınlarından uzak bir alanda çevre dokusuna zarar vermemeye çalışarak inşa edilmiştir. Orman içerisinde yeni bir orman karakterine bürünen villaların çevresi, kent yaşamından uzak mahalle kimliğine bürünmüştür.

**Cephe ve Genel Özellikleri**

Checklife projesi, Art Deco akımı etkileriyle, betonarme, radye jeneral olarak inşa edilmiştir. Tüm cepheler, manzaraya bakacak şekilde, hiçbir bölüntü olmadan akıllı ev altyapısı oluşturularak planlanmıştır. Altı metreyi bulan ikonik kolonlar, cephelerin yatay ve düşey detayları, üç farklı tip çatı, doğrama renkleri

<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<p>yerleşkeye bir mahalle anlamı kazandırmıştır. Yeşilin, ahşabın doğal rengi, tonları dış ve iç mekânlara yansıtılmıştır. Zen kültürü hedef alınarak, taş, ahşap, seramik, çakıl, boya, koku gibi öğelerle şekillenmiştir.</p>
	<b>Plan ve Genel Özellikleri</b>
	<p>6 farklı konut tipinin bulunduğu Checklife villaları, 390, 550, 351, 304 metrekare tripleks, 305 ve 308 metrekare dubleks villalardan oluşmuştur. Seçilen tüm malzemeler doğadan esinlenerek taş, ahşap, seramik, çakıl ve Zen kültürü ile biçimlenmiştir. Salon ve ebeveyn yatak odalarında Art Deco tarzı görülürken, diğer yatak odaları oldukça renklidir. A ve C tipi villalar, bahçe, zemin ve birinci kattan oluşmaktadır. Bahçe ve zemin katta birer salon, zemin katta mutfak, bahçe katında kitchenette ve misafir Wc, birinci katta iki adet çocuk yatak odası, banyolu ebeveyn yatak odası, bir adet banyolu misafir yatak odası, ayrıca çamaşırhane, ütü odası, banyolu hizmetli odası, teknik oda ve depo bulunmaktadır. B tipi villalar, bahçe, zemin ve birinci kattan oluşmasının yanı sıra A tipi villalara benzemekte, ek olarak zemin katta sinema odası, misafir Wc, ebeveyn yatak odalarında banyo ve soyunma alanları bulunmaktadır. İstenildiğinde bahçe katına bir adet banyolu misafir odası da uygulanabilmektedir. Bu villaların özel yüzme havuzu da vardır. D tipi villa, bahçe ve zemin kat olmak üzere iki katlıdır. Bahçe ve zemin katta birer salon, mutfak, kitchenette ise bahçe katındadır. İki adet çocuk odası, bir adet banyolu ebeveyn yatak odası, banyolu misafir odası, çamaşırhane, ütü odası, banyolu hizmetli odası, teknik oda, depo bulunmaktadır. E tipi villa, ikiz villa olup bahçe, zemin ve birinci kattan oluşmaktadır. Bahçe katında günlük yaşam alanı, kitchenette, zemin katta ana salon, mutfak, birinci katta iki adet çocuk yatak odası, bir adet banyolu ebeveyn yatak odası, özel banyolu misafir yatak odası, ayrıca çamaşırhane, ütü odası, banyolu hizmetli odası, teknik oda ve deposu bulunmaktadır. F tipi villalar ise, bahçe ve zemin kat olmak üzere iki katlıdır. Bahçe katında, salon, mutfak, banyolu misafir odası, çamaşırhane, ütü odası,</p>

**KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ**

banyolu hizmetli odası, teknik oda, depo, zemin katta ise iki adet çocuk odası, bir adet banyolu, soyunma odalı ebeveyn yatak odası bulunmaktadır. Zen kültürü ile biçimlenmiş dinlenme ve meditasyon alanı, gölet, su, çakıl, kum, taş ve bitki örtüleriyle tamamlanan doğal çevre, oyun parkı, Spa&wellness, restaurant, Cafe-bar, açık jakuzi, yarı olimpik havuz, hamam ve saunası ile “Orman İçinde Orman Evleri” olacak şekilde tasarlanmıştır.

## Plan ve Genel Özellikleri



KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

**KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ**



**Resim 3. 170-177. Checklife Villaları Plan ve Görünüşleri**



Resim 3. 178-184. Checklife Villaları Plan ve Görünüşleri





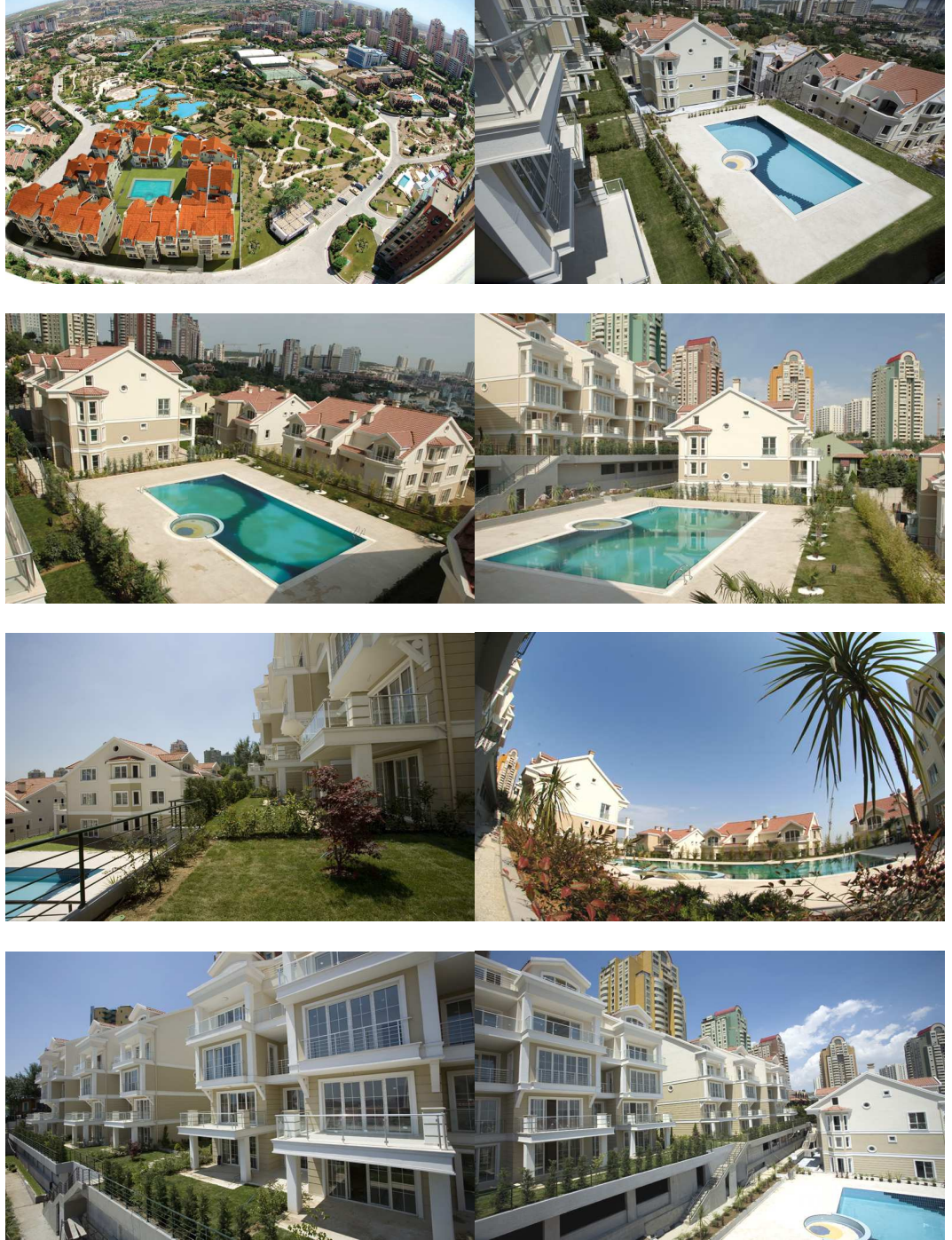
Resim 3. 185-191. Checklife Villaları Plan ve Görünüşleri

**İç Mekân Açısından Değerlendirilmesi**

Yeniden doğuş konseptiyle planlanan villalar, doğal çevreyle uyumlu, mahalle konseptiyle oluşturulmuştur. Checklife orman villalarının iç ve dış mekânları, yoğun şehir yaşamından insanları uzaklaştırıp, Zen kültürü ile huzurlu bir yaşam sunmaya çalışmıştır. Geniş iç mekânları, direk doğaya açılan balkon ve teraslarıyla iç içe geçen mekân hissi uyandırmaktadır.

### 3.3.4.2. AVRUPA KONAKLARI VİLLALARI

#### Yapıya ait Dış Mekân Resimleri



KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ


Resim 3. 192-199. Avrupa Konakları Villaları Dış Mekân Resimleri

## Yapıya ait İç Mekân Resimleri



KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Resim 3. 200-207. Avrupa Konakları Villaları İç Mekân Resimleri

KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ	<p><b>Yapımın Yeri ve Konumu</b></p>  <p><b>Resim 3.208.</b> Avrupa Konakları Villaları Vaziyet Planı</p>
	<p>Avrupa Konakları, İstanbul, Bahçeşehir’de Bemay İnşaat tarafından kent periferisinde konumlandırılmıştır. Avrupa Konakları 7.661 metrekarelik bir arazi üzerinde projelendirilmiştir. 8 blok ve 8 ayrı tipten oluşan villalarla birlikte toplam 36 adet konutun 2010 yılında yapımı tamamlanmıştır.</p>
	<p><b>Yapılış Amacı</b></p> <p>Farklı tip ve metrekarelerdeki bağımsız bloklarda dubleks, tripleks ve müstakil villa seçenekleriyle otuz altı konutluk butik konut projesi olarak yapılmıştır.</p>
	<p><b>Çevre ile Uyum Faktörü</b></p> <p>Bahçeşehir bölgesinde son dönemlerde, elit tabakanın yerleşim merkezi olmasıyla konut yapımları artış göstermiştir. Avrupa Konakları villaları, Bahçeşehir’in tam merkezinde birçok konut projesiyle birlikte, şehir karmaşasından uzak küçük bir kasaba şeklindedir.</p>
	<p><b>Cephe ve Genel Özellikleri</b></p> <p>Betonarme karkas, radye jeneral temel olarak, mantolama, ısı ve ses yalıtımları yapılmıştır. 2, 3, 4 katlı olarak planlanan villalar, zemin üstü balkon çıkmalı, birinci kat üstü kat çıkmalıdır. Cephelerde bej ve kahve tonları hâkimdir. Balkon ve geniş pencerelerin hâkim olduğu dış cephe, ikinci kattan itibaren farklı bir renkle ayrılmaktadır. Tripleks olan villalar bitişik nizamda, diğer villalar ise ikiz ve üçüz olarak yapılmıştır.</p>

<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>Plan ve Genel Özellikleri</b>
	<p>Avrupa Konaklarında 300 metrekareyle 590 metrekare arasında değişen tripleks, dubleks daire ve villa seçenekleri, dubleksler 3+1 ve 4+1 olmak üzere 2 tipte tasarlanırken, tripleks villalar 3+2 ve 5+2 olarak tasarlanmıştır. Bitişik nizamda planlanan A tipi villalar, bahçe, zemin ve birinci kat olarak planlanmıştır. Bahçe katında kitchenette, oturma alanı ve banyo-Wc, zemin katta balkonlu geniş bir salon, ortak Wc, mutfak, birinci katta ise iki yatma alanı dışında, özel banyolu ayrı bir yatma alanı, ayrıca çamaşır odası, ortak banyo-Wc ve daire başına asansör bulunmaktadır. C tipi kent villaları, bitişik nizamda, ortak kullanıma yönelik asansörle dairelere dağılım şeklinde planlanmıştır. Bahçe katında balkonlu geniş bir salon, katlar arası geçişi sağlayan merdiven, zemin katta Wc, mutfak, balkonlu geniş bir salon, birinci katta ise, ortak kullanımlı banyo-Wc, iki adet yatak odası, ayrıca banyolu, soyunma odalı yatak odası bulunmaktadır. D tipi müstakil villalar ise serbest planlı olup, ikiz villa olarak tasarlanmıştır. Garaj katında depo, çamaşırılık ve banyo, zemin katta Amerikan tarzı mutfak, ayrı yemek yeme alanı, balkonlu geniş bir salon, Wc, birinci katta banyo-Wc, soyunma odalı, banyolu yatak odası, ayrıca iki yatak odası, ikinci katta ortak Wc, küçük bir mutfak, balkonlu bir salon, iki adet yatak odası bulunmaktadır. Kesintisiz elektrik, hidroforla daire suyu temini, merkezi açık yüzme havuzu, site çevresinde demir parmaklıklı, güvenlik duvarlı ve elektronik kontrollü sistem yer almaktadır. Tüm dairelerde iki harici telefon hattı, görüntülü interkom sistemi, merkezi toz emme sistemi bulunmaktadır. Blok girişleri döşeme malzemesi mermer, duvarlar, alçı sıva üzeri plastik boyadır. Daire içi kapılar, mdf üzeri lake boyalı, dış kapılar ise ahşap kaplamalı çelik kapıdır. Villa pencereleri ve balkon kapıları, ısı camlı, PVC doğramadır. Tüm villalarda giriş alanlarında portmanto bulunmaktadır. Salon, yatak odaları ve mutfaklarda klima, villalarda otoparktan daire içi katlara erişimli panoramik hidrolik asansörler, her bağımsız bölüme ait üç adet kapalı otopark alanı</p>

**KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ**

bulunmaktadır. Konut başına düşen asansör sayısı, daha önce yapılmış hiçbir projede görülmemektedir. Döşeme kaplamaları birinci sınıf seramik, duvarlar, saten alçı sıva üzeri plastik boya, salon ve yatak odalarının döşemeleri lamine parkedir. Banyolar, birinci sınıf seramik, tavanlar alçıpan asma tavan, ebeveyn banyolarında hidromasajlı akrilik küvet, dolaplı ve aynalı lavabo, çamaşırılık ise D, H ve G tipi villalarda bulunmaktadır. Mutfaklarda döşeme malzemesi seramik, mutfak dolapları mdf üzeri lakedir. (Mutfaklarda tüm beyaz eşyalar, Franke marka ankastre fırın, ankastre mikro fırın, yarı ankastre bulaşık makinesi, ankastre ocak ve davlumbazdır.)

Plan ve Genel Özellikleri

A Tipi Kent Villa Kat Planları



Bahçe Katı



Zemin Kat



1. Kat

Resim 3. 209-211. Avrupa Konakları Villaları Planları



C Tipi Kent Villa Kat Planları



Bahçe Katı



Zemin Kat



1. Kat

Resim 3. 212-214. Avrupa Konakları Villaları Planları

D Tipi Villa Müstakil Kat Planları

478.64m<sup>2</sup>-Brüt



Garaj Katı



Zemin Kat



1. Kat



2. Kat

Resim 3. 215-218. Avrupa Konakları Villaları Planları

<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>İç Mekân Açısından Değerlendirilmesi</b>
	<p>Avrupa Konakları, altyapı sistemiyle akıllı eve dönüştürülebilen, apartmandan müstakil eve taşınma konsepti çerçevesinde butik proje olarak tasarlanmış, neredeyse tüm Bahçeşehir'e hâkim olarak konumlandırılmıştır. Cephe özellikleri, ithal malzeme kullanımı ve akıllı eve dönüştürülebilen alt yapısı sayesinde, çevresinde bulunan diğer projelerden, konsepti itibari ile farklılık göstermektedir.</p>



# LOFTILAR



### 3.3.5. LOFTLAR

Amerika’da başlayıp tüm dünyaya yayılan Loft mekânların en büyük özelliği, tavanların yüksekliği, bölücü hiçbir elemanın olmaması, bölücü olmamasından kaynaklanan kapıların bulunmamasıdır. Bölücü elemanların ve duvarların olmaması mekânın kolay algılanmasını sağlamaktadır. “Genel anlamıyla Loft, çatı katı, tavan arası, en üst kat yani çatının hemen altındaki kat olarak tanımlanmaktadır.”<sup>53</sup> Loft konut anlayışı, deniz kenarında bulunan şehirlerde gemilerle getirilip-götürülen ürünler için depo olarak kullanıldığı, yüksek tavanlı, geniş pencereci yapıların konuta dönüştürülmesiyle ortaya çıkan yapılardır.

Loft tipi konutlar, Türkiye’de lüks konut projelerinin vazgeçilmezi olmaktadır. Genellikle, sanatçı, akademisyen, yabancılar tarafından tercih edilmektedir. Soylulaştırma sürecinde ortaya çıkan atölye ve depo alanlarının konuta dönüştürülmeleriyle özellikle 1980 sonrasında kullanılmaya başlanmıştır.

Loft tipi konutlarda, oturma, yatma, çalışma, mutfak ve banyo alanları tek bir planda şekillenmektedir. Banyo-Wc’ler özel alan nedeniyle bölücü elemanlarla mekândan ayrı tutulmakta, fakat mutfak yaşama mekânının bir ögesi olarak ele alınmaktadır. Günümüz koşullarında her mekânsal alan teknolojik öğelerle desteklenmektedir.

Dış cephede tuğla, demir, iç mekânda ise ahşap, taş veya beton kullanılmaktadır. Sabit yapı elemanları, açık bir şekilde kendini göstermektedir. Bir mekânın Loft olarak tasarlanabilmesi için yüksek tavanlı, geniş pencereci ve yapı iskeletinin açıkça görünmesi gerekmektedir. Tesisatlar, aydınlatmalar, kablolar vb. gibi. Loft tipi konutlar, depo tipi yapıların farklı işlevler yüklenerek kullanabilecek konuta dönüştürülmesiyle, günümüze uyarlanmaktadır.

---

<sup>53</sup> Zeynep KARAGÖZ, “Tasarımda Loft Anlayışı”, İstanbul Kültür Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Aralık 2007, s.10

Yapısal Anlamda; Doğal, Gerçek, Ara, Sahte ve Yeni Loft,  
Kullanım Açısından; Konut-Atölye, Ticari-Kamusal, Loft Apartman, Loft Ev, Asma  
Katlı Loft, Çatı Loft olarak ayrılmaktadır.

Mekân organizasyonu normal konutlara göre daha farklıdır. Düşeyde ve yatayda kesintisizlik hâkimdir. Normal konutlarda mahremiyet ön planda tutulurken, Loftlarda geniş pencerelerle sağlanan iç ve dış mekânın iç içe olması mahremiyet içermemektedir. Loft konutlarda işlevsellikten daha çok anlamsal özellik vurgulanmaktadır. Bu yapılara tipik örnek Levent Loft ve Incity Loft konutlarıdır.

### 3.3.5.1. LEVENT LOFT

#### Yapıya ait Dış Mekân Resimleri



Resim 3. 219-224. Levent Loft Dış Mekân Resimleri

KONUT VE ÇEVRESİNİN ÖZELLİKLERİ



## Yapıya ait İç Mekân Resimleri



KONUT VE ÇEVRESİNİN ÖZELLİKLERİ

Resim 3. 225-234. Levent Loft İç Mekân Resimleri

**Yapının Yeri ve Konumu****Resim 3.235. Levent Loft Vaziyet Planı**

Levent Loft, İstanbul, Levent'te Tabanlıoğlu Mimarlığın projelendirdiği, Akfen ve Yıldız Holding tarafından kent merkezinde konumlandırılmış, 2009 yılında tamamlanmıştır. Tüm toplu taşıma araçlarına yakın, Tem, E5, FSM ve Boğaz Köprüsüne yakın olarak inşa edilmiştir.

**Yapılış Amacı**

Üst düzey nitelikte, sosyal bir yaşam alanı olarak planlanmıştır. Loft mimarisinin özelliğine göre, var olan bir binanın yeniden yorumlanmasıyla ortaya çıkarılmıştır. Levent Loft konut projesinden önce, ilaç fabrikası olarak kullanılması düşünülen yapı, iş çevresine uygun olarak tasarlanmış, fakat uygulanmamıştır. Ofis olarak düzenlenen yapı, daha sonra konuta dönüştürülmüştür.

**Çevre ile Uyum Faktörü**

Maslak-Levent aksında, iş merkezi çevresinde konumlandırılan Levent Loft, yapı olarak çevresiyle uyumludur. Levent Loft, bulunduğu konum itibari ile İstanbul Sapphire, Metro City, Kanyon alışveriş merkezi, Sabancı Center, İş Kuleleri gibi iş merkezleriyle çevrelenmiştir.

<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>Cephe ve Genel Özellikleri</b>
	Beton ve karkas yapı olarak, Loft mimari tarzında yapılmıştır. Levent Loft, kent merkezinde sakin bir yaşamı kullanıcılarının hizmetine sunmaktadır. Ofis binası olarak inşaatına başlanan bina, mevcut beton, karkas yapı korunarak konut olarak tekrar ele alınmıştır. İç mekânlarda kullanılan perde sistemi, cephede dolu-boş etkisiyle farklı kutular olarak algılanan, dış yüzeyde kat bahçeleri, ışık ve renk oyunlarıyla estetik ve işlevsel unsurlar vurgulanmaktadır.
	<b>Plan ve Genel Özellikleri</b>
	Levent Loft Bahçe, 1760 metrekare alan üzerinde, 22 katlı, 16 farklı tipte 82 konuttan oluşmaktadır. Daireler, 100-210 metrekare arasında değişen 1+1 ve 2+1 olarak iki farklı tipte düzenlenmiştir. Levent Loft 1, 3870 metrekarelik bir arsa üzerinde uzun, ince bir plan, 144 adet 21 farklı daire olarak tasarlanmıştır. Ön blokta, zemin+11 katlı, arka blokta zemin+7 katlı, 68 ile 182 metrekare arasında değişen konutlardan oluşmuştur. Levent Loft daire planlamalarında, kalın duvarlarla çevrelenmiş iç mekânları, bölücü elemanlar aracılığıyla mekânsal birimler ortaya çıkarılmıştır. 1+1 dairelerde, yatma ve yaşama mekânları, dolap gibi mekânı bölen elemanlarla ikiye ayrılmış, yaşama mekânında açık mutfak, yatma alanında banyo-Wc olarak planlanmıştır. 2+1 daire tiplerinde ise, düz bir plan üzerinde geniş bir salon ve bir köşesinde yemek yeme alanı, ince bir bölücü elemanla yatma alanı ardından ayrı bir yatma çevresi bünyesinde banyo-Wc bulunmakta, mutfak yarı açık olarak planlanmaktadır. Levent Loft, iç mekânlarında genel olarak görülen yemek yeme alanlarıyla birlikte geniş bir salon ve ona bağlı kat bahçeleri, yarı açık ya da açık mutfak, bölücü bir elemanla ayrılmış yatma çevreleri ve banyo-Wc olarak tasarlanmıştır. Duvar ve tavanlar boyanmadan, beton olarak bırakılmış, mutfak ve banyolarda doğal taş malzeme kullanılmıştır. Mekân bölüntülerinde, sökülüp takılabilen, mekânı tek bir birim olarak ele almayı sağlayan akıllı dolaplar uygulanmıştır. Yerden tavana kadar pencereler, yüksek tavanlı, kesintisiz devam eden duvarlar, kişisel tercihlere göre tasarlanabilir alanlar ve bazı dairelerde teras

**KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ**

ve kat bahçeleri bulunmaktadır. Daire giriş kapıları, doğal ahşap kaplamalı çelik kapı, iç kapılar ise mat lake boyalı ahşap kapı, duvarlar, gazbeton üzeri su bazlı boya, iç mekân duvarları, su bazlı düz yüzey boya, ıslak hacimler, doğal taş kaplama, balkonlar, güvenlik camlı korkuluk, giriş, koridor, mutfak ve banyoların yer kaplaması, doğal taştır. Salon ve yatak odaları ahşap parke, mutfak mobilyaları Intema markadır ayrıca Siemens beyaz eşyalar, banyolarda ise Vitra marka tercih edilmiştir. İç mekânların sıcaklığını denetlemek için döşeme tipi fansız konvektörler kullanılmıştır. Yaşama ve çalışma alanları gibi mekânlar, binanın konseptine ve yapısına zarar vermeden oluşturulmuştur. Bodrum katta otopark bulunmakta, katlara asansörlerle direk erişim sağlanmaktadır. Her daireye dört adet harici hat, özel kapalı otopark, dört metrekarelik depo alanı, yüz on araçlık üç katlı otopark ve on araçlık misafir otoparkı bulunmaktadır. Ana giriş, geniş bir lobiden sağlanmaktadır. 24 saat hizmet veren resepsiyon, salon ve toplantı odaları, Lounge&bar, Concienge, yarı açılan havuz, kapalı havuz, sauna, masaj odaları, güneşlenme terası, Türk hamamı, Vitamin bar, Spa, Fitness, terzi, lostra, kuru temizleme hizmetleri bulunmaktadır. Ayrıca Akıllı konut sistemiyle erişim kolaylığı sağlanmıştır. Kapalı devre güvenlik sistemi, merkezi jeneratör ve otoparkta acil anons sistemi yer almaktadır. Zemin katta bina ile arsa sınırı arasında Zen bahçesi düzenlenmiştir.

Plan ve Genel Özellikleri



Resim 3. 236-240. Levent Loft Planları

**KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ**



**Resim 3. 241-245. Levent Loft Planları**

<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>İç Mekân Açısından Değerlendirilmesi</b>
	<p>Levent Loft, üst gelir grubuna hitap eden, sosyal bir yaşam alanı olarak tasarlanmıştır. Konut alanlarının yanı sıra toplantı salonları, sağlık merkezi, Cafe ve lokantalarıyla lüks bir yaşamı kullanıcılarının hizmetine sunmaktadır. Modern standartlarla biçimlenen, akıllı ev sistemiyle yaşamı kolaylaştıran yeni bir konut kültürü oluşturmuştur. İç mekânların mümkün olduğunca az bölünerek kullanım alanlarının artırılması, şehir merkezinde hem iş hem de alışveriş merkezleriyle iç içe konumlandırılması Levent Loft konutlarının önemini arttırmaktadır. Günümüzde inşa edilen birçok konut projesinin tam tersine var olan bir yapının tekrar ele alınarak farklı bir işlev yüklenmesiyle ortaya çıkarılmıştır.</p>

### 3.3.5.2. INCİTY LOFT

#### Yapıya ait Dış Mekân Resimleri



KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ



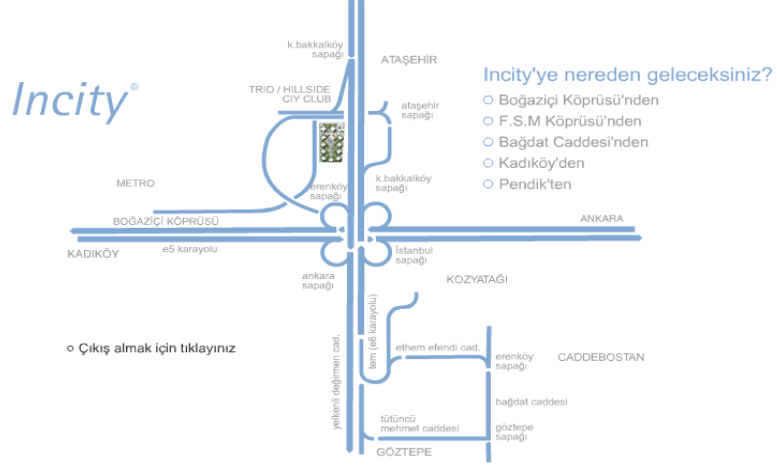
Resim 3. 246-252. Incity Loft Dış Mekân Resimleri



Yapıya ait İç Mekân Resimleri



Resim 3. 253-256. Incity Loft İç Mekân Resimleri

**Yapının Yeri ve Konumu****Resim 3.257. Incity Loft Vaziyet Planı**

Incity Loft, İstanbul, Kozyatağı'nda, Dünder İnşaat tarafından kent merkezinde konumlandırılmış, 2008 yılında tamamlanmıştır. 34.000 metrekare arsa üzerinde 19.000 metrekaresi rekreasyon alanı olarak düzenlenmiştir. E5 ve Tem otoyollarına direk bağlantısı bulunmaktadır.

**Yapılış Amacı**

Incity konutları, günümüzde beliren dışa kapalı konutların artmasıyla içe dönük yaşam tarzının tekrar ortaya çıkarılması amacıyla yapılmıştır. Yalın ve modern çizgisiyle kapalı ve açık alanlar şeklinde tasarlanmıştır. Modern Japon bahçeleri yaratma amacıyla yapılan proje, her katta ve blokta kendini farklı hissettirmeyi amaçlamıştır.

**Çevre ile Uyum Faktörü**

Sosyal ve kültürel birçok etkinlik alanına oldukça yakın olan Incity, kente hem uzak hem yakın konumlandırılmıştır. Şehir hayatının gürültüsüne uzak ulaşım aksı üzerinde bulunduğu alan itibari ile farklı bir konseptle oluşturulmuştur.

<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>Cephe ve Genel Özellikleri</b>
	Simetrik özelliği bulunan yapı, Japon bahçeleri yaratma amacıyla, Origamik ve üç boyutlu öğeler, biçimsel bitkilendirme, aydınlatmalarla, gece, gündüz, yaz, kış, renk ve ışıklarla dokunsal değişiklikler ortaya çıkarmaktadır. Büyük dikdörtgen formlu geçiş alanı, diyagonal yaya yolu ile ana bahçe plana uyumlu, dikdörtgen havuzla sonlanarak, sosyal alanlar başlamaktadır. Betonarme, karkas yapı, radye jeneral temel olarak, katlar arasında ses ve ısı yalıtımı da yapılmıştır.
	<b>Plan ve Genel Özellikleri</b>
	322 konut olarak tasarlanan Incity konutlarında, 365-385 metrekare arasında değişen 22 adet Loft daire bulunmaktadır. Manzara, yüksek tavan, geniş cam pencereleri ile Penthouse yaşamını ön plana çıkarmaktadır. Mimari açıdan bakıldığında binalar, birbirlerinin görüş alanlarını engellemeyecek açılarda A ve B blokları ayrı olarak inşa edilmiştir. B blokların A bloklardan ayrılmasının nedeni, B blokların Rezidans tipi konut olmasıdır. A blokları 9 adet 15 katlı, B blokları gerek Rezidans ve Loft, gerekse manzara faktörü nedeniyle 2 adet 23 katlı olarak yapılmıştır. Incity Loft iç mekânlarında iki tür planlama söz konusudur. Birincisi 1+1 tipi gerçek Loft konutu andıran, ikincisi 2+1 normal daire özellikli sahte Loft dairedir. Loft A blokta iki katlı olarak ele alınan planlarda, alt katta yemek bölümü, açık mutfağın bulunduğu geniş bir salon, Wc, ayrıca mekânın bir köşesinde banyolu yatma alanı, üst katta iki ayrı yatma alanı ve banyolu ayrı bir yatma alanı bulunmaktadır. Loft B blokta, normal bir Loft planlaması, geniş bir salon içinde yemek yeme alanı, yarı açık mutfak, ortak Wc, yatma alanı ve banyolu yatma alanı bulunmaktadır. Ana merdivenler, bina sahanlıkları ve daire girişlerinin komple cam olmasıyla, doğal aydınlatmadan yararlanma amacı taşımaktadır. Blokların ana girişi, yaya trafiğini azaltmak için arka cephelerdendir. Her kat planlamasında ikişer daire olup, ses izolasyonu için daireler birbirlerine bitişik olarak yapılmamıştır. Bahçe ve çatı dubleks dairelerle cephede farklılıklar yaratılmış, yapı monotonluktan sıyrılmıştır.

**KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ**

Her daire tipindeki çeşitlilik, iç mekânlardaki galeri boşluklarından oluşmuştur. Bahçe ve çatı dublekslerinde salon bölümünde uygulanan galeri boşluğunun önüne gelen doğramalar, giydirme cephe olarak tasarlanmıştır. Özel tasarım banyo ve mutfak dolapları, Siemens beyaz eşyalar, Vitra banyo elemanları, duvarlar saten alçı üzerine su bazlı boya, yer döşemeleri masif parke ve ses izolasyonunu sağlayan geniş cam pencereler kullanılmıştır. Dairelerin iç kapıları, özel ahşap kaplama, dış kapılar ise ahşap görünümlü çelik kapıdır. Yüksek tavanları, Instabus akıllı ev sistemi, salonlarda ev-sinema sistemi, genel müzik yayını, adsl ve kablolu TV bulunmaktadır. Mutfaklar, ithal Snaidero ve Miele beyaz eşyalıdır. Her daireye iki araçlık kapalı otopark ve depo alanı, tüm dairelerde görüntülü diafon sistemi de bulunmaktadır. Açık-kapalı yüzme havuzu, basketbol, voleybol sahaları, tenis kortu, jogging parkuru, bisiklet parkuru, squash, alışveriş merkezi, market, Fitness center, spa, sauna, masaj ve buhar odaları, 24 saat güvenlik, jeneratör, kapalı otoparklardan dairelere asansörlerle direk ulaşım, ayrıca en alt katta sığınak alanları bulunmaktadır.



Loft A Blok Alt Kat



Loft A Blok Üst Kat



Loft B Blok Alt Kat



Loft B Blok Üst Kat

Resim 3. 258-261. Incity Loft Planları



Suite 225 B Blok



Suite 230 B Blok



Maisonette A Blok Alt Kat









Maisonette A Blok Üst Kat

Resim 3. 262-265. Incity Loft Planları

<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>İç Mekân Açısından Değerlendirilmesi</b>
	<p>İncity konutları, stüdyo daireden Rezidansa birçok konut tipinden oluşmaktadır. Dairelerin bitişik olarak yapılmaması, binaların birbirlerinin görüşlerini engellememesi, yüksek tavanı, geniş daireleri ve merkezi lokasyonda olması İncity konutlarının önemini arttırmaktadır. İncity, Levent Loft'un aksine var olan bir binayı tekrar ele alarak değil, yeni bir konseptle sıfırdan inşa edilmiştir.</p>

### 3.3.5.3. YAPILARIN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ

	LEVENT LOFT	INCITY LOFT
<b>İşlevsel Gelişim</b>	 <p>Yönlü, Bireysel Alan, Kullanışlı, Geçişli, Duyarlı, Algısal, Açık, Teknolojik, Güvenlikli.</p>	 <p>Bireysel Alan, Kullanışlı, Geçişli, Algısal, Açık, Teknolojik, Güvenlikli.</p>
<b>Biçimsel Gelişim</b>	 <p>Temel Geometrik Formlar, Modern, Hareketli, Yeniden İşlevlendirilebilir, Sürdürülebilir, Sürekli, Algısal.</p>	 <p>Temel Geometrik Formlar, Modern, Durağan, Sürekli, Algısal, Etkileşimli.</p>
<b>Anlamsal Gelişim</b>	 <p>Bireysel Alan, Kavramsal, Belirli, Aydınlık, Açık, Esnek, Anlamsal, Algısal.</p>	 <p>Bireysel Alan, Belirli, Aydınlık, Açık, Algısal.</p>



# REZIDANSI DAN SILAR



### 3.3.6. REZİDANSLAR

Kullanıcıya sosyal ve kültürel donanımlarla şekillenmiş hizmetleri ve teknolojik imkânları sunan tam donanımlı konut biçimidir. “Rezidans, kendi kendine yetebilen, kullanıcılar için hizmet veren, sosyal imkân ve sınırsız güvenliği bulunan bir yapıdır.”<sup>54</sup> Akmerkez ile başlayan Rezidans kültürü, son yıllarda daha da artmış, müstakil konutlara da yansımıştır. Kent periferisinde aşırı tüketilen konutları, kullanıcılar şehir merkezinde yüksek katlı hem merkezi hem de uzak olan yaşamı tercihe zorlamıştır.

Yeni bir tüketim biçimi olan Rezidans kavramı, birçok hizmeti bünyesinde barındırmakta, bu nedenle birçok kişi tarafından tercih edilmektedir. Rezidanslar genellikle Amerikan tarzında mutfaklar ve tüm beyaz eşyalara sahip bir şekilde donatılmaktadır. “Sekreter, resepsiyon, günlük temizlik, kuru temizleme, çamaşır yıkama, alışveriş servisi, internet, direk telefon, kasa, ütü, kablolu Tv, uydu bağlantıları, özel şoför, Shuttle hizmeti, oto yıkama, Cafe-Lounge, Bellboy, nakliye, spor salonu, posta, kreş gibi hizmetleri bulunmaktadır.”<sup>55</sup> Özellikle işadamları, yabancılar ve sanatçılar tarafından tercih edilmektedir.

Son yıllarda Rezidans konut satışlarında artış yaşanmaktadır. Gözlenen bu artış, daha güvenli ve rahat bir yaşamın insanlara sunulmasından kaynaklanmaktadır. Rezidans tipi konutlar, merkezi semtlerde ve iş merkezlerine yakın çevrelerde inşa edilmektedir. Amaç, yaşam koşullarının kolaylaştırılıp konut içinde günlük işlerle geçirilen zamanın azaltılmasıdır.

İstanbul’da konut kullanıcıları tarafından en çok tercih edilen Rezidanslar, Akmerkez, İstanbul Sapphire, Dumankaya Vizyon, Metro City, Kanyon, Maya, Astoria Kempinski, İstinye Park, Elit, Terrace Fulya, Polat Tower vb. gibidir. Bu yapılara tipik örnek İstanbul Sapphire ve My Towerland Rezidanslarıdır.

---

<sup>54</sup> [www.residence.gen.tr](http://www.residence.gen.tr)

<sup>55</sup> [www.arkitera.com](http://www.arkitera.com)

### 3.3.6.1. SAPPHİRE REZİDANS

#### Yapıya ait Dış Mekân Resimleri



KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Resim 3. 266-271. Sapphire Rezidans Dış Mekân Resimleri

## Yapıya ait İç Mekân Resimleri



KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Resim 3. 272-279. Sapphire Rezidans İç Mekân Resimleri

**Yapının Yeri ve Konumu****Resim 3.280. Sapphire Rezidans Vaziyet Planı**

İstanbul Sapphire, İstanbul, Levent'te Kiler GYO tarafından 15.800 metrekarelik bir alanda, 261 metre 64 kat olarak inşa edilmiştir. Alışveriş merkezleri, iş çevreleri ve tüm toplu taşıma araçlarına yakın olarak merkezi ve kent merkezi alanda konumlandırılmış, 2011 yılında yapımı tamamlanmıştır.

**Yapılış Amacı**

Kent merkezinde, dikey, doğal bahçeleriyle akıllı, çevreye duyarlı, enerji tasarruflu, sosyal alanları, seyir terası, kat bahçeleri, konutları ve alışveriş merkezleri ile İstanbul'da farklı bir mimari, hizmet anlayışı sunmak amacıyla yapılmıştır.

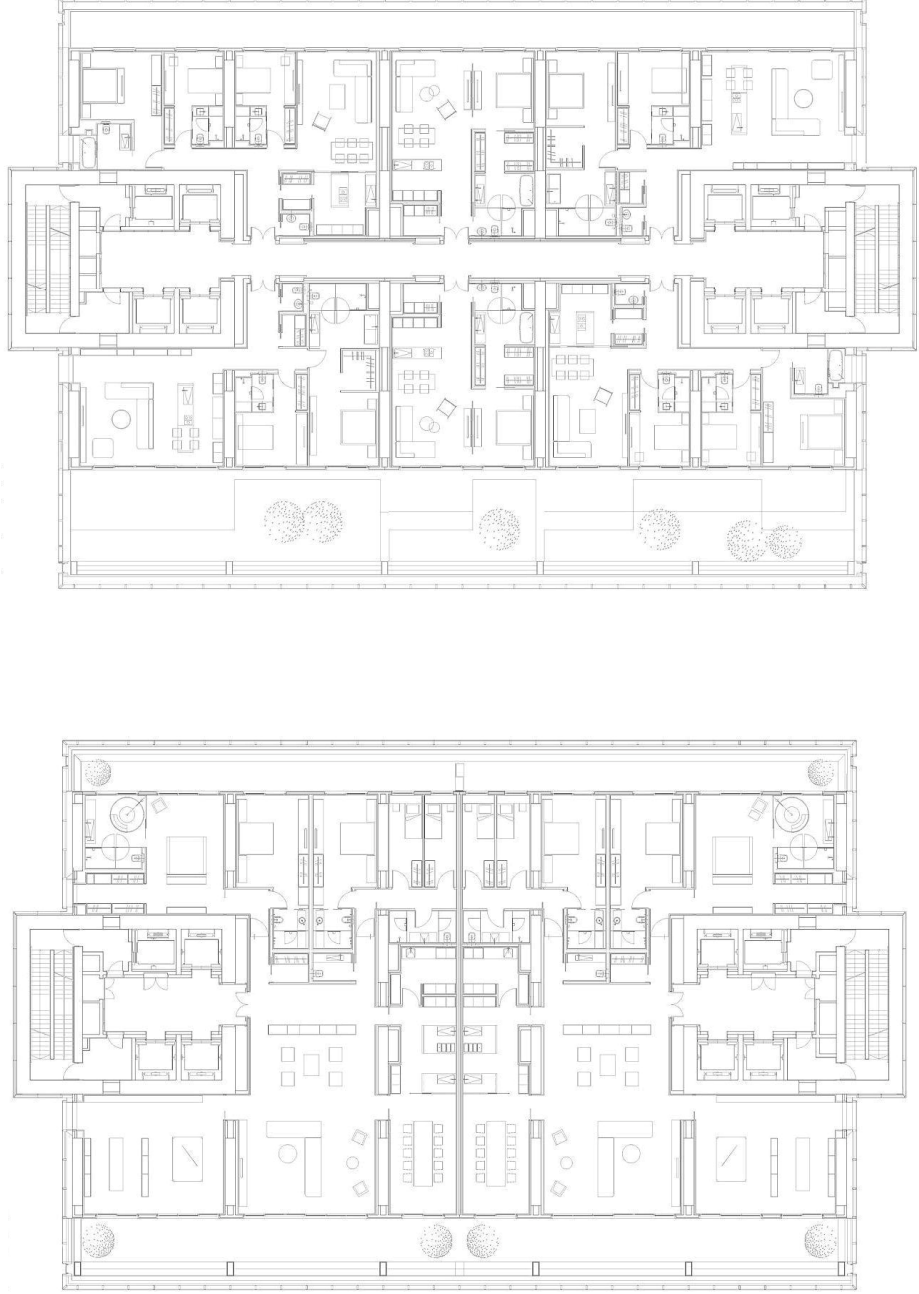
**Çevre ile Uyum Faktörü**

İstanbul, Levent'te iş merkezi, alışveriş merkezleri ve konut gibi yüksek yapılarla aynı çevrede bulunmaktadır. İstanbul Sapphire, 21. yüzyıl ilk konut kulesi olarak doğayla uyumlu, modern ve sürdürülebilir mimarlığın örnek yapıları arasında sayılmaktadır.

<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>Cephe ve Genel Özellikleri</b>
	Kavisli bir L formunu andıran dış kabuk tümüyle şeffaf olup, zeminden üst katlara doğru daralma göstermektedir. Bodrum katı ve alışveriş katları betonarme, dış cephe ve alışveriş merkezinin çatısı çelik konstrüksiyon olarak yapılmıştır. Dış cephede kullanılan iki dış kabuk sayesinde havanın ısı ve nem kontrolü sağlanmaktadır. 9 şiddetindeki depreme dayanıklı, birinci sınıf malzemelerle çelik konstrüksiyonla, ikinci kabuk cam malzemedir tasarlanmıştır.
	<b>Plan ve Genel Özellikleri</b>
	Türkiye ve Avrupa'nın en yüksek binası olarak adlandırılan Sapphire, 56 katı zemin üstünde olmak üzere toplam 66 katlıdır. 22 farklı tipte 174 adet Rezidanstan oluşmaktadır. Daire büyüklükleri 120 ile 559 metrekare arasında değişmektedir. % 30'a yakın enerji tasarrufu sağlayan çevre dostu yapı olarak tanımlanmaktadır. 236. metrede seyir terası, her 3 katta bir dikey bahçeleri, 9 katta bir ortak kullanım alanları, 970 metrekare Lounge, 1100 metrekareli golf alanı bulunmaktadır. 4 metrenin üzerinde kat yükseklikleri ile sıra dışı bir yaşam biçimi sunmaktadır. Sapphire'in Rezidans tasarımında dört farklı tema uygulanmıştır. "Doruk-Huzur, Lav-Coşku, Toprak-Güven, Magma-Tutku." Yapının yüksekliği doruk, huzurlu bir atmosfer, sade ve açık tonların hâkim olduğu iç mekânlar, volkan gibi heyecanlı ve hareketli yaşam alanları, toprak gibi güvenli ve sade alanlar olarak mekâna yansıtılmıştır. Rezidans olarak planlanan iç mekânlarda, 1+1'den 6+1'e kadar farklı plan tipleri görülmektedir. 1+1 dairelerde, geniş bir kat bahçesi, salon ve açık mutfak, banyo-Wc, banyolu, soyunma odalı yatma alanı, 3+1 dairelerde, geniş bir kat bahçesi, salon ve açılabilir mutfak, Wc, banyolu üç adet yatma alanlarından oluşmaktadır. Çok odalı planlamalarda, giriş alanı etrafında tanımlanan bekleme, oturma alanları, kütüphane ve bilardo alanı, toplantı odası, ayrıca banyolu dört ya da beş yatak odalı alanlar şeklinde planlanmıştır. Sapphire Rezidans'ta, tüm konutların ortak alanı olarak açılan kat bahçeleri bulunmaktadır. Konut kullanıcıları jakuzi, masaj odaları, sauna, güneşlenme ve dinlenme terası, Fitness

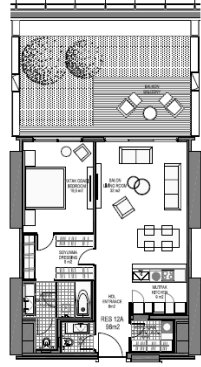
**KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ**

alanlarından yararlanmaktadır. İç mekânlar çift dış kabuk sayesinde olumsuz hava koşulları ve sestten etkilenmemektedir. Çift cam cephe sistemi sayesinde dışarıdan gelen doğal havayla % 25 oranında enerji tasarrufu elde edilmektedir. Dördüncü kattan aşağıya doğru etek gibi inen kavis iç mekânda Cafe-restaurantların üstünü örtmektedir. Doğal ışıktan maksimum yararlanılan bu alan, tek ve büyük bir mekân olarak algılanmaktadır. Rezidanslarda akıllı ev sistemiyle tüm teknolojik imkânlar kullanıcıya sunulmaktadır. Tüm döşeme ve donatılarda ahşap tonları kullanılmıştır. İç mekânda yeşillikten vazgeçilmemiştir. Ahşap ve cam malzeme oldukça sık kullanılmış, banyolarda mermer ve granit ağırlıklı olarak yer almıştır. İç mekân mutfaklarında İtalyan SCIC, beyaz eşyada Gaggenau markaları kullanılmıştır. Konutlarda adsl, ankastre beyaz eşyalar, görüntülü diafon, interkom ve klima bulunmaktadır.

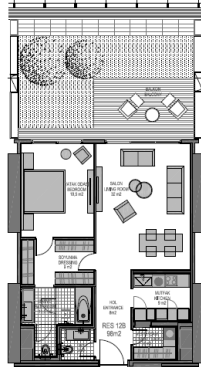


**Resim 3. 281-282. Sapphire Rezidans Kat Planları**





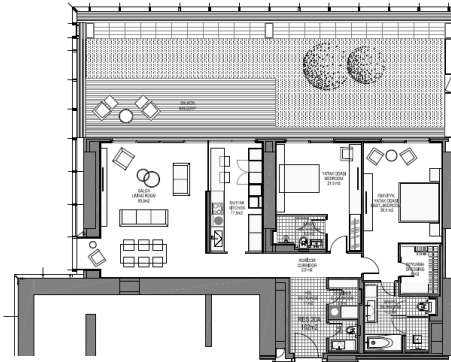
Rezidans 12 A



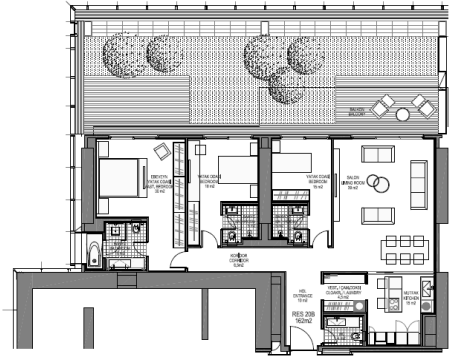
Rezidans 12



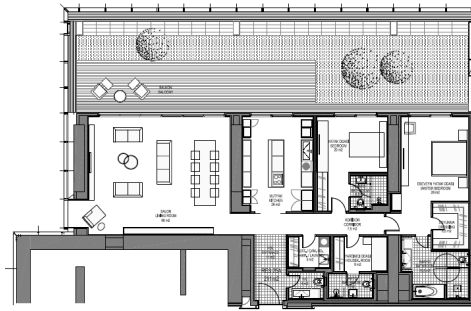
B Rezidans 75



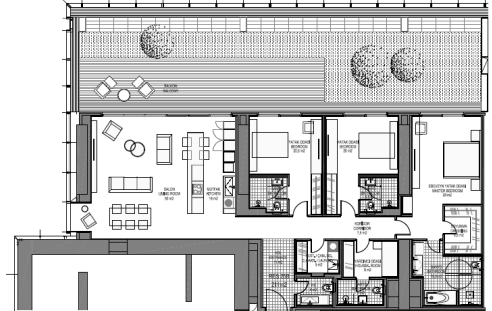
Rezidans 20 A



Rezidans 20 B

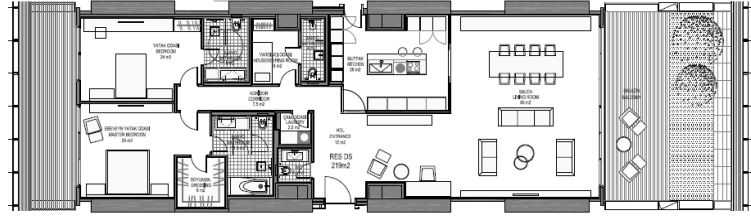


Rezidans 25 A

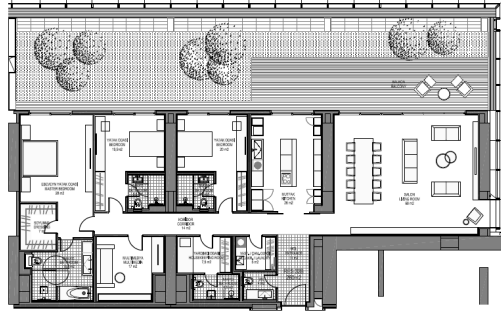


Rezidans 25 B

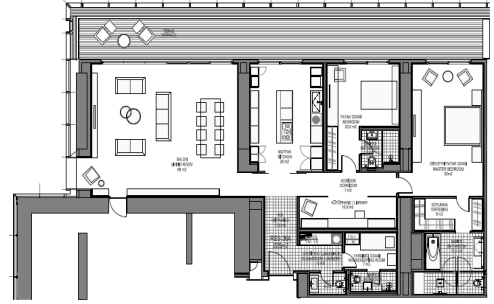
Resim 3. 283-289. Sapphire Rezidans Planları



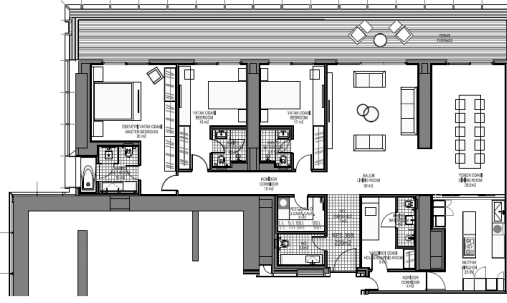
Rezidans Çift Tarafli Yatak Odali



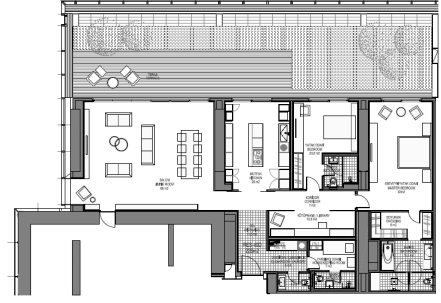
Rezidans 32 B



Rezidans 36 A



Rezidans 36 B



Rezidans 40 D



Rezidans 40 E

Resim 3. 290-295. Sapphire Rezidans Planları

<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>İç Mekân Açısından Değerlendirilmesi</b>
	<p>Sapphire Rezidans, 120 ile 559 metrekare arasında değişen rezidans tipi konutlardan oluşmaktadır. Daireler, bitişik nizamda yüksek tavanlı ve farklı tiplerde planlanması, Sapphire'in konut değerini arttırmaktadır. Rezidans planlamalarında birçok farklı konut tipinin yanı sıra, sosyal imkânların bulunması olumlu, kat bahçelerinin ortak kullanıma açılması, konut kullanıcıları açısından işlevselliğini olumsuz yönde etkilemektedir.</p>

### 3.3.6.2. MY TOWERLAND ATAŞEHİR

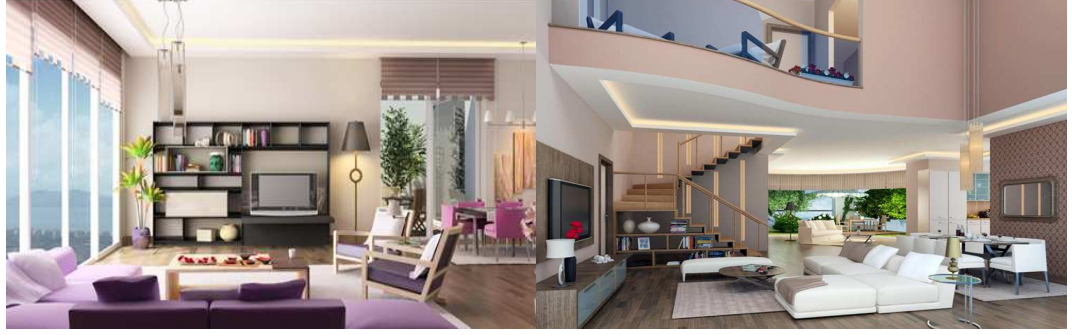
#### Yapıya ait Dış Mekân Resimleri



KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Resim 3. 296-303. My Towerland Ataşehir Dış Mekân Resimleri

## Yapıya ait İç Mekân Resimleri



KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Resim 3. 304-311. My Towerland Ataşehir İç Mekân Resimleri



### Cephe ve Genel Özellikleri

11 ayrı yapı bloğundan oluşan My Towerland, her yapıda farklı bir mimari biçem sunmaktadır. Dikeyde yükselen konutlar, çatı katlarında farklı bir formla tamamlanmaktadır. Simetri özelliği bulunan yapıların, betonarme cephelerinde, cam yüzeyler de oldukça sık kullanılmıştır. Betonarme karkas olarak, radye jeneral olarak yapılmıştır.

### Plan ve Genel Özellikleri



**Resim 3.313.** My Towerland Ataşehir Vaziyet Planı

Bir konut bloğunda, 77 ile 133 metrekare arasında 1+1, 98 ile 286 metrekare arasında 2+1, 139 ile 325 metrekare arasında 3+1, 216 ile 342 metrekare arasında 4+1 daireler ve ayrıca kat bahçeleri de bulunmaktadır. 49. ve 50. katlarda dubleks villalar da bulunmaktadır. 1+1, 2+1 dairelere bir araç, 3+1, 4+1, 2+1 E tipi dairelere iki araçlık kapalı otopark imkânı tanınmaktadır. A blokta, zemin+51 kat, 398 daire, 98 adet 1+1, 148 adet, 2+1, 126 adet 3+1, 28 adet 4+1 daire bulunmaktadır. My Towerland'da 1+1 daire planlamalarında, giriş, açık mutfak, yemek yeme alanı, oturma alanı, geniş bir kat bahçesi, soyunma odalı banyolu

yatma alanı, 2+1 dairelerde, giriş, açık mutfak, yemek yeme alanı, oturma alanı, geniş bir kat bahçesi, iki yatma alanı ve ortak kullanımlı banyo-Wc, 3+1 dairelerde, giriş, yarı açık mutfak, yemek yeme alanı, oturma alanı, yüklük, teraslı geniş bir salon, yatma alanları ayrı bir bölüm olarak ele alınmış, teraslı bir yatak odası, terassız bir yatak odası, iki ayrı yatak odası kullanımında banyo-Wc, ayrıca banyolu, soyunma odalı, ebeveyn yatak odası şeklinde planlanmıştır. Her bloğa ait açık yüzme havuzu, acil anons sitemi, jeneratör, dijital interkom sistemi, duman, gaz detektörleri ve otomatik sulama, her katta bahçeleri, en üst çatı bölümünde villa daireleri, Fitness, buhar odaları, çocuk oyun alanları, kapalı yüzme havuzu, alışveriş merkezi, sağlık merkezi, oda servisi, vale, resepsiyon, tam donanımlı beyaz eşya, özel güvenlik, interkom görüntülü haberleşme sistemi, kablolu internet, kablolu Tv, jeneratör bulunmaktadır. B blokta dairelerde geniş cam yüzeyler ve balkonlar mekâna hâkim konumdadır. İç mekânlarda birinci sınıf malzemeler kullanılmıştır. Dairelerde lake mutfak dolapları, yatak odası ve salonlarda klima, mutfaklarda beyaz eşyaların tümü bulunmaktadır. Kahve tonlarının ağırlıklı olduğu mekânlarda doğal alanlar yaratılmak istenmiştir. Boydan boya ve zeminden tavana kadar olan pencereler mekâna farklılık vermektedir. Alüminyum doğrama olan pencereler ısı cam, dış kapı ahşap kaplamalı çelik kapı, iç kapılar ise Amerikan panel ve ahşap kapılardır. Daire içi döşemeler, yerli ve ithal laminat parke, duvarlar, alçı sıva üzeri su bazlı boya, giriş dolapları laminat, lake ve ahşap kaplamadır. Banyolar, birinci sınıf yerli ve ithal seramik, banyo dolapları, laminat, lake ve ahşaptır. Yapıların ortak kullanım alanları doğal taş kaplamadır.



**KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ**



**Resim 3. 314-318. My Towerland Ataşehir Planları**

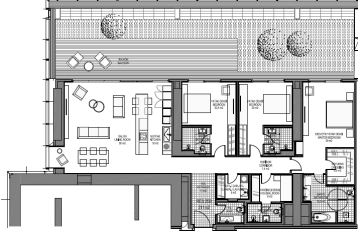





**KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ**



**Resim 3. 319-322. My Towerland Ataşehir Planları**

<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>İç Mekân Açısından Değerlendirilmesi</b>
	<p>Müşteri talebi doğrultusunda hayata geçirilen My Towerland projesi, tüm yaşama mekânları geniş, işlevsel ve manzaraya hâkim olacak şekilde planlanmıştır. Tüketici talepleri doğrultusunda tasarlanan, ilk kez bir konut projesinde tüketilen enerjinin % 100 oranında yenilebilir kaynaktan sağlanacağı, 3500 konuttan oluşan My Towerland'da enerji kullanımını %20 oranında azalacağı belirtilmiştir. Rezidans dairelerin yanı sıra Loft, villa, site gibi farklı konut tiplerini bu projede görmek mümkün olmaktadır.</p>

### 3.3.6.3. YAPILARIN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ

	SAPPHİRE REZİDANS	MY TOWERLAND REZİDANS
<b>İşlevsel Gelişim</b>	 <p>Yönlü, Bireysel Alan, Kullanışlı, Geçişli, Aydınlık, Açık, Güvenlikli.</p>	 <p>Yönlü, Bireysel Alan, Kullanışlı, Geçişli, Aydınlık, Açık, Güvenlikli.</p>
<b>Biçimsel Gelişim</b>	 <p>Dinamik, Teknolojik, Erişilebilir, Sürdürülebilir, Doğaya Uyum, Sürekli, Algısal.</p>	 <p>Ayrık, Teknolojik, Erişilebilir, Sürekli, Etkileşimli, Karmaşa.</p>
<b>Anlamsal Gelişim</b>	 <p>Kültürel, Bireysel Alan, Kavramsal, Aydınlık, Esnek, Simgesel.</p>	 <p>Bireysel Alan, Belirsiz, Geçici, Algısal, Alışıl gelmiş.</p>

# TERAS EVILER



### 3.3.7. TERAS EVLER

İstanbul'da son dönemlerde dikey ve yatay mimari devam ederken, açık hava ve yeşilliğin eksikliği artmaya devam etmektedir. Teras Ev, özel alanları engellemeyecek biçimde yerleşimlerin yapıldığı, toprak dolguyla, iklimlendirme sağlayarak düzenlenen bahçelerle ortaya çıkarılan konutlardır. “Teras ev, eğimli bir arazide, birinin damı bir üsttekinin terası olacak şekilde eğime dik doğrultuda yerleştirilen evlerdir.”<sup>56</sup> Yapıların herhangi bir katında ya da bütününde doğayla iç içe olabilmek için yapılan bahçe düzenlemeleridir. Balkon olarak değil bahçe ya da teras olarak kullanılmaktadır.

“Teras Ev” ya da “Kat Bahçeleri” olarak da tanımlanan konutlar, günümüzde yeni bir eğilimden çok ihtiyaç olarak ortaya çıkmıştır. Artan yapılaşma, şehir yaşamının kalabalıklaşması, insanı doğal çevreden koparmaya başlamıştır. Bu nedenle hem kenti hem doğayı tercih edenler için oluşturulmuş bir konut şeklidir. Hem kullanım hem de görsel olarak kullanıcılarına anlam yüklemektedir. İç mekândan ayrı ama bir bütün olarak düşünülen bu alanlar, şeffaf bölücülerle mekânı bölmektedir. Gerektiğinde konutun mekânsal alanları terasa açılabilir.

İstanbul'un son imar yönetmeliğinde Kat Bahçelerinin adı yer almaya başlamıştır. “Kat Bahçeleri, İstanbul imar yönetmeliğinin 2. 04. 17 maddesinde tanımlanan Kat Bahçeleri'nin ait olduğu kat alanının % 10'unu geçmeyen bölümüdür.”<sup>57</sup> İstanbul'da özellikle dikey büyüme ile gelişen mimari karşısında, insanların açık havadan yararlanması amacı ile yapılmıştır. Konutlarda balkonların kullanım alanına dâhil edilmesiyle, iç mekânlarda nefes alınabilecek yer kalmamıştır. Bu gereksinimden dolayı ortaya çıkan Teras Evler, günümüzde tercih edilen konut tiplerinden olmuştur. Bu yapılara tipik örnek Akasya Acıbadem ve Spradon Teras Evlerdir.

---

<sup>56</sup> <http://www.serki.com/index.php?bolumsec=terimler&id=8o97ra>

<sup>57</sup> <http://osman.midilli.com/2008/06/28/kat-bahceleri/>

### 3.3.7.1. AKASYA ACIBADEM TERAS EVLER

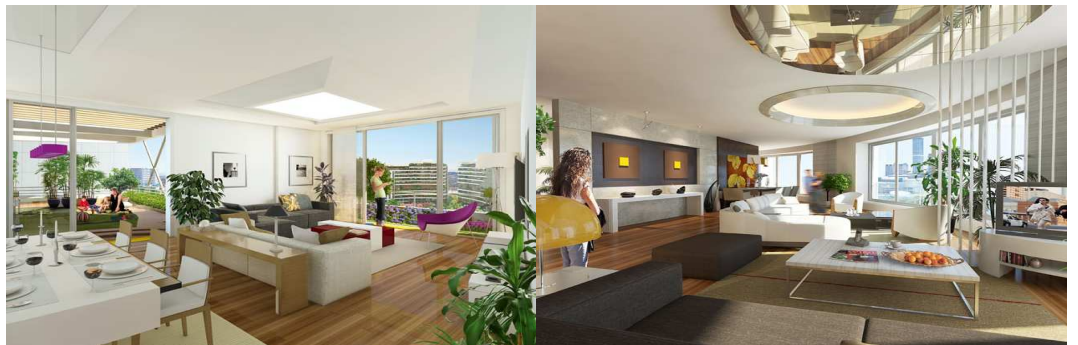
#### Yapıya ait Dış Mekân Resimleri



Resim 3. 323-329. Akasya Acıbadem Teras Evler Dış Mekân Resimleri

KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

## Yapıya ait İç Mekân Resimleri

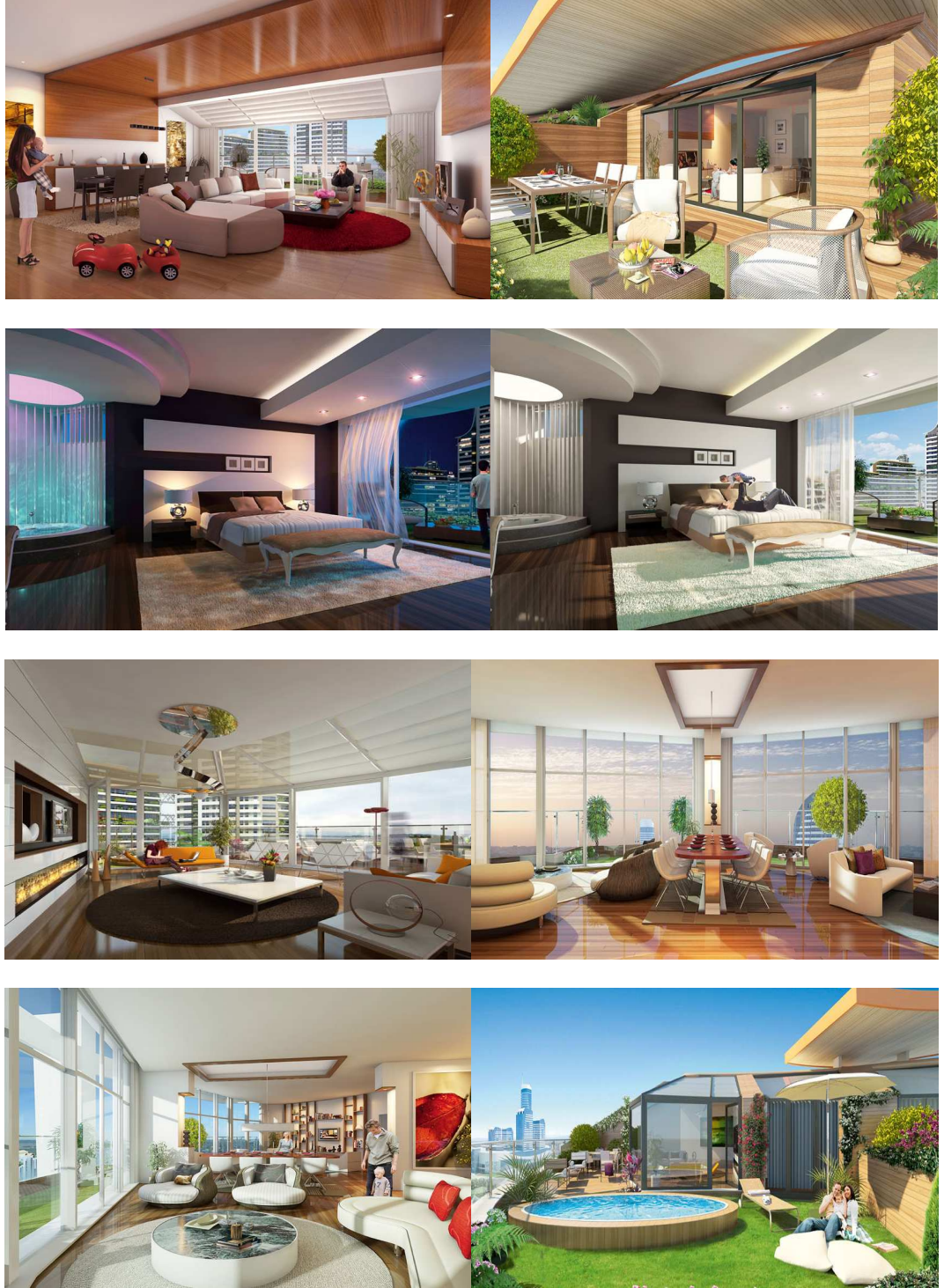


KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ


Resim 3. 330-337. Akasya Acıbadem Teras Evler İç Mekân Resimleri



**KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ**



**Resim 3. 338-345. Akasya Acıbadem Teras Evler İç Mekân Resimleri**

KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ	<p><b>Yapımın Yeri ve Konumu</b></p>  <p><b>Resim 3.346. Akasya Acıbadem Teras Evler Vaziyet Planı</b></p>
	<p>Akasya Acıbadem, İstanbul, Acıbadem’de Sinpaş ve Akkök Grupları ortaklığında 182.000 metrekarelik bir alanda inşa edilmiş, Koru ve göl projeleri 2010, kent etabı 2012 yılında tamamlanacaktır. Akasya konutları, Boğaz köprüsü ve Bağdat caddesine beş dakika mesafededir.</p>
	<p><b>Yapılış Amacı</b></p> <p>Tarihi korulardan esinlenerek yapılan Akasya Koru, yeşil dokuyu modern bir biçimde, Akasya Göl ise, su sesinin ortaya çıkardığı doğal çevreyle sakin bir yaşam yaratma amacıyla yapılmıştır.</p>
	<p><b>Çevre ile Uyum Faktörü</b></p> <p>Şehrin içinde ama şehir karmaşasından uzak bir alanda konumlandırılmıştır. Ulaşım aksları üzerinde, alışveriş merkezleri, hastaneleri, sosyal ve kültürel çevreleriyle merkezi bir alandadır. Konumu, ulaşım kolaylığı, konsepti ile farklı bir mimari tarzda planlanmıştır.</p>
	<p><b>Cephe ve Genel Özellikleri</b></p> <p>Akasya Acıbadem, kademeli olarak artan yükseklikleri, dış cephede yalın, sürekliliği ifade eden ve her katta görülen kat bahçe, teraslarıyla farklı bir mimari konseptle tasarlanmıştır. Cephede çizgisel form, hiçbir bölüntüye uğramadan devam etmekte, kat bahçelerinin ardından cam yüzeylerle de yapı tamamlanmaktadır. Betonarme, karkas, radye temel olarak inşa edilmiştir.</p>

<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>Plan ve Genel Özellikleri</b>
	<p>Akasya Teras Evler, Akasya Göl ve Akasya Kuru projelerinden oluşmaktadır. Ayrıca 2013 yılında tamamlanması beklenen, tamamen rezidans hizmeti verecek olan Akasya Kule, İstanbul'un en yüksek ilk beş kulesi arasına girmiştir. Akasya Teras Evler, 1580 adet konuttan oluşmakta, 58.000 metrekare yeşil alanı, 7500 metrekare gölet, 26.000 metrekare Central Park, 5500 araçlık otopark, 40 katlı bir kule, 15 katlı yatay yaşam alanları bulunmaktadır. Akasya'da üç farklı tipte yaşam seçenekleri sunulmuştur. Yüksek bloklarda yaşam, Yatay bloklarda yaşam ve Penthouse yaşamıdır. Yüksek bloklarda yaşam, Rezidans konforunu kullanıcıların hizmetine sunmaktadır. Özel güvenlik, eczane, Baby Sitting, kuru temizleme, Housekeeping hizmetleri bulunmaktadır. Bahçeli kule daireleri, geniş yaşam alanını koru ve göl manzarası, hem açık hem iç bahçe seçenekleri ile sunmaktadır. Yatay bloklarda yaşam, bahçeli daireler, kat bahçeli daireler, dubleks ve teras bahçeli dairelerdir. 3,5+1, 3+1, 2+1 ve geniş teraslı daireleri bulunmaktadır. Teras evler, toplam 45 metrekarelik teras alanlarının oluşturulduğu konut tipleridir. Penthouse yaşam ise, doğal bir atmosferde Rezidans konforuyla sunulan, tek katlı ve dubleks seçenekleriyle kulelerin en geniş daireleridir. Dış cephe formunun etkisi ile beliren eğrisel, açılı, dikdörtgen, dairesel gibi birçok farklı plan tipi ortaya çıkmıştır. 1+1 dairelerde, giriş, oturma alanı ve yemek yeme alanı, yarı açık mutfak, hizmetli odası, banyo-Wc, yatma alanı, daire boyunca uzanan kat bahçeleri ya da teras şeklinde planlanmıştır. İki katlı olan dairelerde, alt katta girişle başlayan planlamada yemek yeme alanı, oturma alanına bağlanan teras, banyo, hizmetli odası, yatak odası, mutfak, üst katta soyunma odalı yatak odası, ayrıca bir yatak odası, ortak kullanımlı banyo-Wc ve banyolu, soyunma odalı yatak odası bulunmaktadır. 3+1 dairelerde ise, giriş, hizmetli odası, yemek yeme alanı ve oturma odası, mutfak, iki yatak odası, ortak kullanımlı banyo-Wc, ayrıca soyunma odalı, banyolu yatak odası ve daire boyunca devam eden kat bahçesi bulunmaktadır.</p>

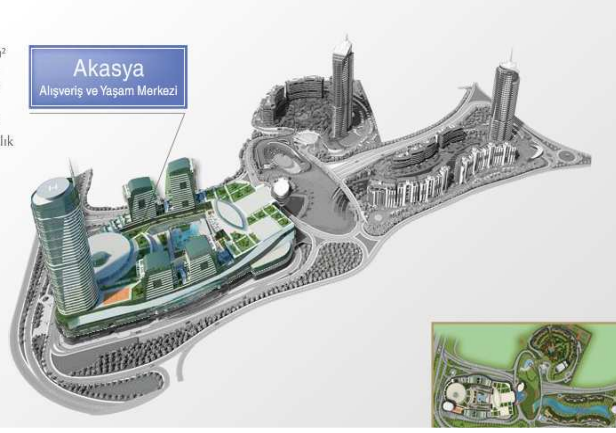
**KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ**

Akasya alışveriş ve yaşam merkezinde ise alışverişin yanı sıra Spa, sauna, sinema salonu, çocuk merkezi, kuaför, Fitness koşu ve yürüyüş parkurları gibi birçok aktivite ve sosyal imkânlar tanımlanmıştır. Akasya'da tüm yüzeyler rüzgâr testi aşamasından geçmiş, yaşamsal güvenlik kriterlerine uygun üretilmiştir. 24 saat kameralarla izlenen güvenlik sistemi, dairelerde görüntülü diafon, kapı girişlerinde tek anahtar ile evin kumandalı aydınlatmaları bulunmaktadır. Görüntülü diafonla, Akasya girişi, bina girişi, çocuk parkı, tenis kortu ve Akasya çevresi izlenmektedir. Teras evler, hem doğa hem de bahçe ile oluşturulmuş, kat bahçelerinde ayrıca jakuzi de yapılmıştır.

### Yerleşim Planı

Yüzölçümü	:182.000 m <sup>2</sup>
Toplam Konut Sayısı	:1580 adet
Toplam Yeşil Alan	:58.000 m <sup>2</sup>
Toplam Gölet Alanı	:7.500 m <sup>2</sup>
Central Park	:26.000 m <sup>2</sup>
Otopark	:5.500 araçlık

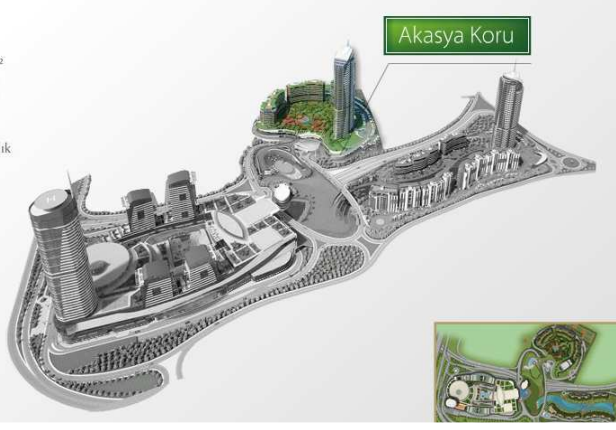
Akasya  
Alışveriş ve Yaşam Merkezi



### Yerleşim Planı

Yüzölçümü	:182.000 m <sup>2</sup>
Toplam Konut Sayısı	:1580 adet
Toplam Yeşil Alan	:58.000 m <sup>2</sup>
Toplam Gölet Alanı	:7.500 m <sup>2</sup>
Central Park	:26.000 m <sup>2</sup>
Otopark	:5.500 araçlık

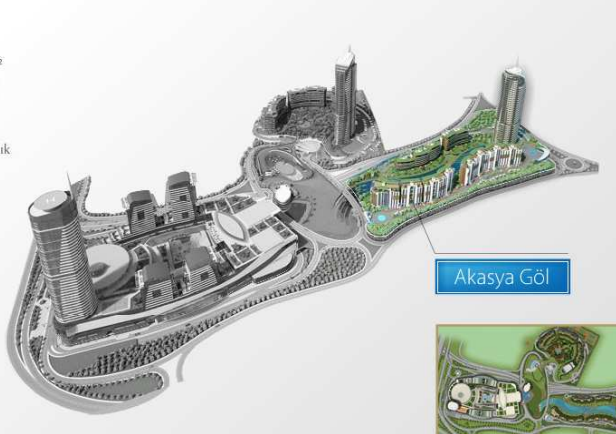
Akasya Koru



### Yerleşim Planı

Yüzölçümü	:182.000 m <sup>2</sup>
Toplam Konut Sayısı	:1580 adet
Toplam Yeşil Alan	:58.000 m <sup>2</sup>
Toplam Gölet Alanı	:7.500 m <sup>2</sup>
Central Park	:26.000 m <sup>2</sup>
Otopark	:5.500 araçlık

Akasya Göl



Resim 3. 347-349. Akasya Acıbadem Teras Evler Planları



Akasya Koru B01 Blok (1., 2., 5., 6., 7., ve 8. Katlar)



B03 Blok (3., 4., 10., ve 11. Katlar)



B03 Blok (Bahçe ve Giriş Katı)



B01 Blok (9. Ve 10. Katlar)

Resim 3. 350-353. Akasya Acıbadem Teras Evler Planları



Akasya Kuru B03 Kule (Bahçe Katı, Giriş Katı, 1. - 23. Kat)



B03 Kule (38. Ve 39. Katlar)



Akasya Kuru B03 Kule (36. ve 37. Katlar)  
Alt Kat



B03 Kule (36. ve 37. Katlar)  
Üst Kat

Resim 3. 354-357. Akasya Acıbadem Teras Evler Planları



Akasya Göl A03Kule  
(1. ve 30. Katlar)



A03 Kule  
(1. - 11. Ve 13. - 34. Katlar Arası)



Akasya Göl A01 Blok  
(Bahçe ve Giriş Katı)



A01 Blok  
(1., 2., 3., 4., 5., 6., 7. Ve 8. Katlar)



Akasya Kuru&Göl B01 Blok  
(Bahçe ve Giriş Katı)



B01 Blok  
(1., 2., 3., 4., 5., 6. Ve 7. Katlar)

Resim 3. 358-363. Akasya Acıbadem Teras Evler Planları



<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>İç Mekân Açısından Değerlendirilmesi</b>
	<p>İnsanların doğayla iç içe olmasını sağlayan bir konut projesidir. Tarihi korulardan esinlenerek tasarlanmış korusu, su sesiyle rahatlığı sunduğu göl konutları ile modern, doğal bir yaşamı kullanıcıların hizmetine sunmaktadır. Bahçeli, kat bahçeli, dubleks, teras bahçeli ve Penthouse yaşamı gibi bir çok seçeneğiyle konut kullanıcılarının hizmetine sunulmaktadır.</p>

### 3.3.7.2. SPRADON TERAS EVLER

#### Yapıya ait Dış Mekân Resimleri

KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ



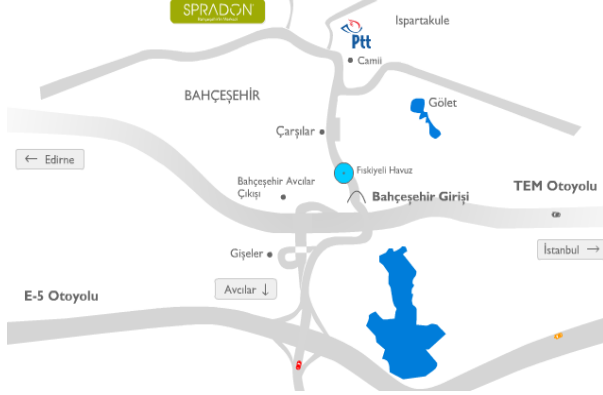
Resim 3. 364-367. Spradon Teras Evler Dış Mekân Resimleri

## Yapıya ait İç Mekân Resimleri



KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Resim 3. 368-376. Spradon Teras Evler İç Mekân Resimleri

KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ	<p><b>Yapının Yeri ve Konumu</b></p>  <p><b>Resim 3.377. Spradon Teras Evler Vaziyet Planı</b></p>
	<p>Spradon Teras Evler, İstanbul, Bahçeşehir’de Kuzu İnşaat tarafından 33.000 metrekarelik bir alanda inşa edilmiştir. 6 etaptan oluşan konutların yapımı 2010 yılında tamamlanmıştır.</p>
	<p><b>Yapılış Amacı</b></p> <p>Spradon projeleri, beş etaptan oluşmaktadır. Spradon Evler, Spradon Kuleler, Spradon Teras Evler, Spradon Rezidans, Spradon Quartz. Spradon Teras Evler, TOKİ kapsamında gerçekleştirilen konut projelerinden Bahçeşehir-Ispartakule yerleşim bölgesinin antik dönemindeki konutlarını yansıtan Spradon’dan adını almıştır.</p>
	<p><b>Çevre ile Uyum Faktörü</b></p> <p>Elit tabakanın yerleşim merkezi olan ve konut yapımlarının artış gösterdiği Bahçeşehir’de bulunan Spradon Teras Evler, birçok konut projesiyle birlikte, şehir karmaşasından uzak küçük bir kasaba olarak planlanmıştır.</p>
	<p><b>Cephe ve Genel Özellikleri</b></p> <p>Teras evler, Akdeniz tarzı mimariyle biçimlenmiştir. Betonarme tünel kalıp sistemiyle radye jeneral temel olarak, katlar arasında ses ve ısı yalıtımı yapılmıştır. Temel ve bodrum katlarını koruyan bohçalama sistemi, dış cephede mantolama uygulanmıştır. Zemin kattan beşinci kata kadar merdiven şeklinde devam eden yapı, beşinci kattan itibaren dikey olarak tasarlanmıştır.</p>

## Plan ve Genel Özellikleri



**Resim 3.378.** Spradon Teras Evler Planı

Spradon Teras Evler projesinde 1+1'den 6+1'e farklı konut tipleri bulunmaktadır. A-B-C-D tipi Teras Evler, kış bahçeli, bahçeli, zemin ve birinci kattan, ikinci alternatif ikinci kattan, üçüncü katları kış bahçesinden oluşmaktadır. C tipi Teras Evler, ikinci katı kış bahçeli, üçüncü katı teraslı, E tipi ise dubleks normal kat planlarından oluşmaktadır. 174 konutluk Teras Evlerde konutlar, 174 metrekare 4+1, 193 metrekare teraslı, kış bahçeli 4+1, 185 metrekare 4+1, 245 metrekare teraslı evler, 280 metrekare teraslı, 290, 295, 309 metrekare teraslı ve bahçe katlı evler, 350 metrekare teraslı, kış bahçeli 5+1 salon evler, 508 metrekare bahçeli, teraslı 6+1, 250 metrekare çatı dubleksleri bulunmaktadır. 7 bloktan oluşan teras evlerin A, B, D tipi daire planlamalarında bahçe katta bulunan dairelerde, giriş, mutfak, salonla bağlantılı kış bahçesi ve teras, üç yatak odası, bir çalışma odası, ortak kullanımlı banyo-Wc, soyunma odalı, banyolu ebeveyn yatak odası, havuz, hamam, Fitness ve iç bahçesi, zemin kat dairelerde, giriş, mutfak, salon, kış bahçesi, teras, iç bahçe, ortak kullanımlı banyo-Wc, üç yatak odası, soyunma odalı, banyolu ebeveyn yatak odası, hamam, duş ve sauna, normal katta bulunan dairelerde, giriş, mutfak, salon, banyo-Wc, üç yatak odası, ebeveyn banyolu yatak

**KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ**

odası bulunmaktadır. A, B, D tipi 1., 2. ve 3. kat planlamaları aynı olup, giriş, mutfak, teras, kış bahçesi, salon, üç yatak odası, ortak kullanımlı banyo, banyolu, soyunma odalı ebeveyn yatak odası olarak tasarlanmıştır. C tipi daire planları diğer dairelere göre daha geniş olup, 5-6 yatak odası, bahçe ve teras şeklindedir. İç mekânın tüm donatılarında birinci sınıf malzeme kullanılmıştır. Salon ve tüm odaların döşemesi ahşap lamine parke, dış kapı ahşap kaplamalı çelik kapı, iç kapılar ise Amerikan panel veya ahşap kapıdır. Pencereleler, ahşap görümlü PVC doğrama, ısı ve ses izolasyonu sağlayan çift cam olarak yapılmıştır. Görüntülü interkom sistemi, yangın söndürme sistemi, salonlarda klima, Jetfon havalandırma sistemi, güneşlenme terası, kafeterya, yüzme havuzu, jeneratör, Fitness merkezi, Türk hamamı, sauna gibi hizmetleri bulunmaktadır. Teras evlerde, konut erişimli yer altı otoparkları ve organik yaşam biçimleri görülmektedir. Toplam 80.000 metrekare üzerinde % 80'i yaya yolları, rekreasyon ve bahçe sistemlerine ayrılmıştır. C blokta merkezi, A, B, D, E, F bloklarında bireysel ısıtma sistemi yapılmıştır.





C Tipi Bahçe Kat Planı



C Tipi Zemin Kat Planı



C Tipi Normal Kat Planı



C Tipi 1. Kat Planı



C Tipi 2. Kat Planı



C Tipi 3. Kat Planı

Resim 3. 385-390. Spradon Teras Evler Planları





E Tipi Bahçe Dupleksi Bahçe Katı



E Tipi Bahçe Dupleksi Üst Kat



E Tipi Çatı Dupleksi Alt Kat









E Tipi Çatı Dupleksi Üst Kat

Resim 3. 391-394. Spradon Teras Evler Planları

<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>İç Mekân Açısından Değerlendirilmesi</b>
	<p>Spradon Teras Evler, şehir kalabalığından kaçan elit kesim için, sakin bir ortam yaratma amacıyla yapılan bir konut projesidir. Farklı tipteki teras evleri, kış bahçeleri, geniş alanları ve özellikle konut içinde bulunan sauna, hamam gibi ek fonksiyonlarıyla farklı konut anlayışını sunmaktadır. İç ve dış mimarisi bütünüyle Akdeniz mimarisi örnek alınarak yapılmıştır. Geniş iç mekân ve yaşam çevreleriyle farklı, doğal bir ortam oluşturmak istenmiştir.</p>

### 3.3.7.3. YAPILARIN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ

	AKASYA TERAS EVLER	SPRADON TERAS EVLER
<b>İşlevsel Gelişim</b>		
	Yönlü, Bireysel Alan, Kullanışlı, Sıcak, Geçişli, Duyarlı, Dokunsal, Açık, Teknolojik, Güvenlikli.	Yönlü, Bireysel Alan, Sıcak, Görsel, Açık, Teknolojik, Korunaklı.
<b>Biçimsel Gelişim</b>		
	Temel Geometrik Formlar, Modern, Hareketli, Sürekli, Etkileşimli.	Temel Geometrik Formlar, Modern, Hareketli, Kademeli, Güncel, Etkileşimli.
<b>Anlamsal Gelişim</b>		
	Bireysel Alan, Kavramsal, Belirli, Anlamsal, Algısal, Simgesel.	Bireysel Alan, Belirli, Anlamsal, Algısal, Simgesel.

# TEK EVLER



### 3.3.8. TEK EVLER (BAĞIMSIZ KONUTLAR)

Tek Ev ya da bağımsız konut, çoklu kullanıcıyı bünyesinde barındıran, az, çok katlı, katlarında bir veya daha fazla daire bulunan, orta gelir grubuna hitap eden yapı tipleridir. 19. yüzyılda batılılaşma etkileriyle biçim kazanan bağımsız konutlara genellikle “apartman” ya da “tek konut” da denilmektedir.

19. yüzyılda Beyoğlu’nda yabancıların etkisi ile uygulanan ilk apartmanlar, 1930’lardan 1950’lere kadar olan dönemde 3-4 katlı iken çok katlı olarak da yapılmıştır. 1950’lerden 1980’lere kadar olan dönemde ise kentleşme ve göçün ortaya çıkardığı nüfus artışı, apartman yapımını hızlandırmıştır. 1980’lerde müteahhit eli ile ortaya çıkan yap-satçı üretimin yanı sıra özel sektör temelli inşaat firmalarının rekabeti apartman yapımını arttırmıştır. Günümüzde daha çok inşaat firmaları, müteahhitlik ya da arsa sahibinin imkânları doğrultusunda yapılan uygulamalar oldukça sık görülmektedir.

Geleneksel yaşamdan günümüze sadece kullanıcıya bağlı olarak kullanım alanları değişikliğe uğramış, 1950’lerde görülen konut biçimleri çok fazla farklılık göstermemiştir. Bağımsız konutlar, lüks sitelerle karşılaştırıldığında güvenlik, alışveriş, sosyal, kültürel çevre, otopark gibi hizmetlerinin olmadığı görülmektedir. Bağımsız konutlar, modern konutlar gibi büyüklük ve donatı bakımından farklılık göstermemesine rağmen mekânsal olarak farklılıklar sunmaktadır. Genellikle “T”, “U” ya da “L” formlu bir koridor etrafına sıralanmış 3 oda, bir salon, banyo-Wc, mutfak, salon ve biri mutfakta olmak üzere en az iki balkon şeklinde planlanmıştır. Eski tip bağımsız konutların iç mekânları, günümüz modern konutlarından daha geniş olarak planlanmıştır.

Günümüzde hem deprem hem de maliyet nedeniyle, daha küçük olarak projelendirilen konutlar, kullanım açısından sorunlar da yaratmaktadır. Orta gelirli aile yapısına göre biçim kazanan yaşam tarzı, konut kullanımlarını etkilemekte, planlamalar buna göre değişiklik göstermektedir. Örneğin, banyodan ayrı olarak planlanan ikinci Wc’ler, depo,

salon dışında ikinci bir oturma odası, dairenin giriş kapısının önü yani karşı komşu ile ortak kullanım alanı genellikle ayakkabılık olarak kullanılmakta, bu nedenle modern konutlar lüks bir yaşamı, bağımsız konutlar ise sınırlı bir yaşamı kullanıcılarının hizmetine sunmaktadır. Buna rağımen bu tip apartmanlarda, lüks sitelerde görölen yabancılaşma, aidiyet korkusu gibi kavramlarla karşılaşılmamaktadır. Bu yapılara tipik örneğ Özdemir ve Kardelen apartmanlarıdır.

### 3.3.8.1. ÖZDEMİR APARTMANI

#### Yapıya ait Dış Mekân Resimleri



Resim 3. 395-400. Özdemir Apartmanı Dış Mekân Resimleri

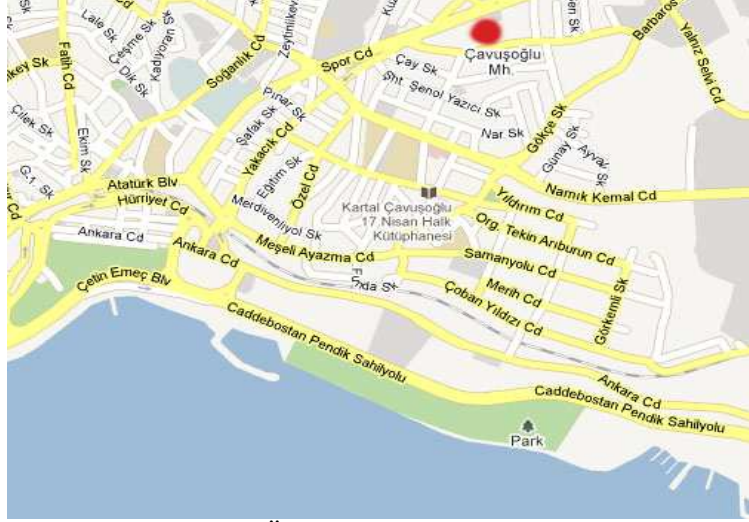
## Yapıya ait İç Mekân Resimleri



Resim 3. 401-408. Özdemir Apartmanı İç Mekân Resimleri

KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ



**Yapının Yeri ve Konumu****Resim 3.409.** Özdemir Apartmanı Vaziyet Planı

Özdemir Apartmanı, Kartal Çavuşoğlu'nda, Ekşioğlu İnşaat tarafından 440 metrekarelik bir alanda, 2010 yılında tamamlanmıştır. Yapı, Kartal Stadı, Milli Eğitim Müdürlüğü, Real gibi alışveriş merkezlerine yakın, kent merkezinde konumlandırılmıştır.

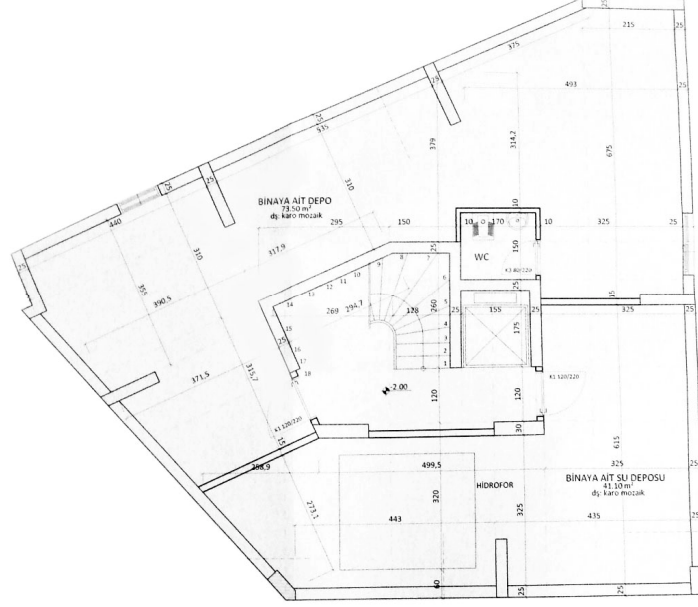
**Yapılış Amacı**

Orta gelirli ailelerin kullanımı için, düşük maliyetli olarak yapılmıştır.

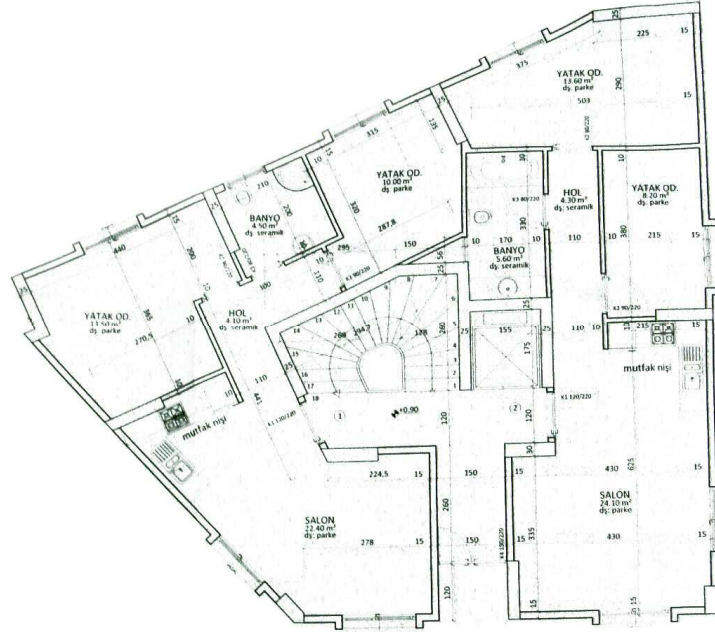
**Çevre ile Uyum Faktörü**

Özdemir Apartmanı, konumu dolayısıyla mahalle arasında yer alan bir yapıdır. Buna rağmen alışveriş merkezleri, hastaneler ve sosyal çevreye on dakika uzaklıktadır. Konsepti ise günümüzde yaygın olarak tercih edilen Fransız balkonla yapılmış mimari tarzı ile çevresindeki yapılardan farklılık göstermektedir.

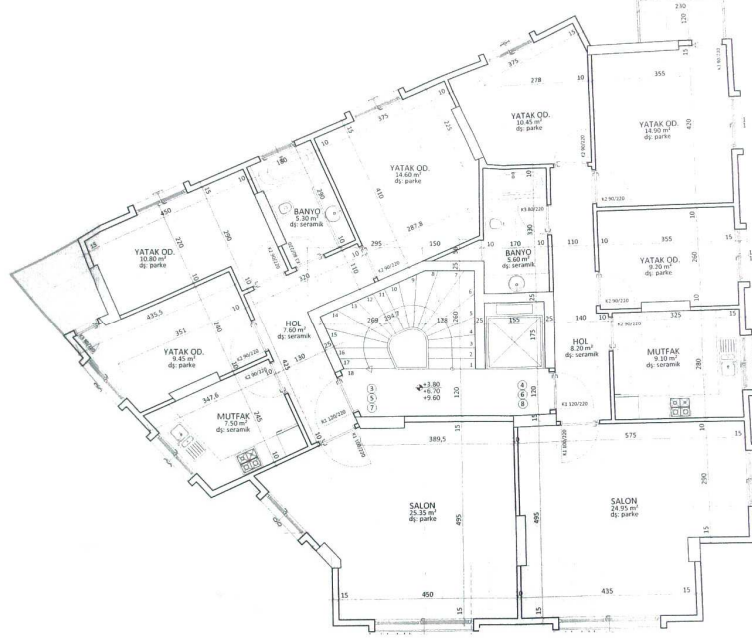
<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>Cephe ve Genel Özellikleri</b>
	4 katlı olan binanın dış cephede yalın ve açık renkler, kompozit malzeme tercih edilmiş, ses, ısı yalıtımı yapılmıştır. Plan üzerinde, diyagonal çizgiler taşıyan yapı, cephede yalın ve çizgisel formlara yerini bırakmış, kademeli olarak yan yüzeylere ayrılmıştır. Deprem güvenli yapılan yapı, betonarme, karkas, radye temel olarak inşa edilmiştir.
	<b>Plan ve Genel Özellikleri</b>
	Özdemir Apartmanı, bodrum ve zemin kat üstü üç kattan oluşmaktadır. Giriş katta 2+1 iki, diğer katlarda ise 3+1 ikişer daire olmak üzere toplam sekiz daire bulunmaktadır. Asansörü, müstakil bahçesi ve dört araçlık otoparkı yer almaktadır. Orta gelir kesime hitap eden yapının bodrum katı, apartman kullanıcılarının depoya uygun, ortak kullanım alanıdır. Giriş katındaki daireler 2+1, 85 metrekare, 1., 2., 3. kattaki daireler ise 3+1, 105 metrekare olarak planlanmıştır. Tüm daire tiplerinde tek banyo ve bir balkon bulunmaktadır. Dış yapı formunun beliren diyagonal etkisi iç mekânlara da yansımıştır. Aynı katta bulunan dairelerin planı benzerlik göstermemektedir. 2+1 dairelerde giriş, oturma alanı, yemek yeme alanı, mutfak, banyo ve yatma çevreleri, 3+1 dairelerde ise dar, uzun bir koridor etrafında sıralanmış, oturma, yemek yeme alanı, mutfak, banyo, balkon ve yatma çevreleri bulunmaktadır. İç mekânlarda zemin malzemesi laminat parke, ıslak zemin seramik, duvar yüzeyleri plastik boya uygulanmış, iç kapılar ahşap, dış kapılar ahşap görünümlü çelik kapı, mutfak dolapları ve banyo dolapları laminat olarak yapılmıştır. Tüm dairelerde açık renkler kullanılmıştır.



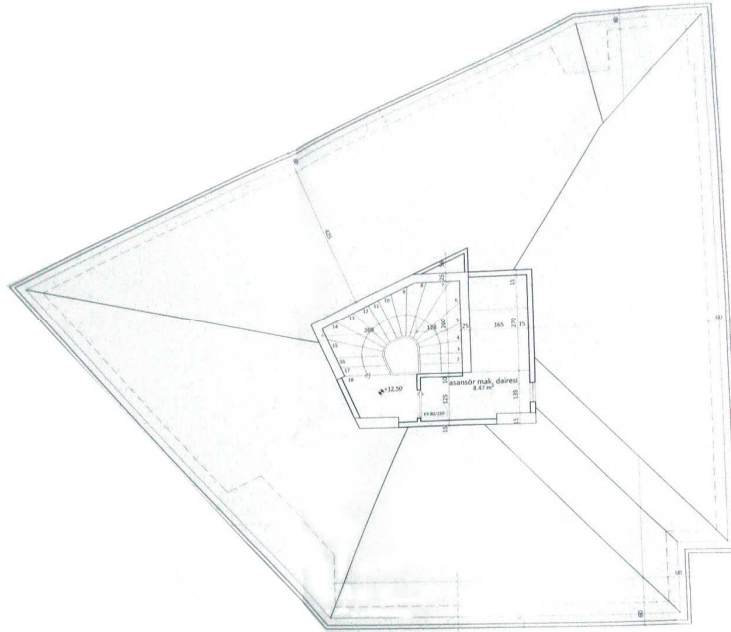
Resim 3.410. Özdemir Apartmanı Bodrum Kat Planı



Resim 3.411. Özdemir Apartmanı Zemin Kat Planı



Resim 3.412. Özdemir Apartmanı 1., 2., 3. Kat Planı



Resim 3.413. Özdemir Apartmanı Çatı Kat Planı

**İç Mekân Açısından Değerlendirilmesi**

İncelenen konut örneği, günümüzde sık olarak karşımıza çıkan yapı tiplerindedir. Bu nedenle, iç ve dış cephe uygulamaları açısından tüm örnekleri benzerlik göstermektedir. Modern konut uygulamaları arasında mimari biçem olarak aynı tarzın ortaya konulduğu bu tip yapılar, tasarım ve konsept karmaşası içerisinde bulunmaktadır. Özdemir Apartmanı, orta gelirli kullanıcı kesime hitap eden, mahalle arasında konumlandırılmış, modern olarak tasarlanmış, fonksiyonel olmayan mekânlar şeklinde uygulanmıştır. Dış cephede etkisini gösteren diyagonalite, iç mekânda da etkili olmakta bu nedenle kullanım zorluğu nedeniyle işleve uygun olmayan alanlar ortaya çıkarmaktadır.

### 3.3.8.2. KARDELEN APARTMANI

#### Yapıya ait Dış Mekân Resimleri

KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ



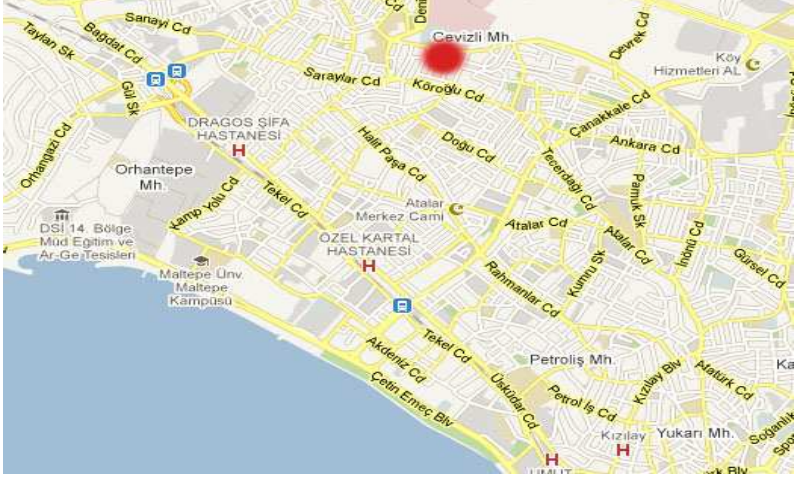
Resim 3. 414-419. Kardelen Apartmanı Dış Mekân Resimleri

## Yapıya ait İç Mekân Resimleri



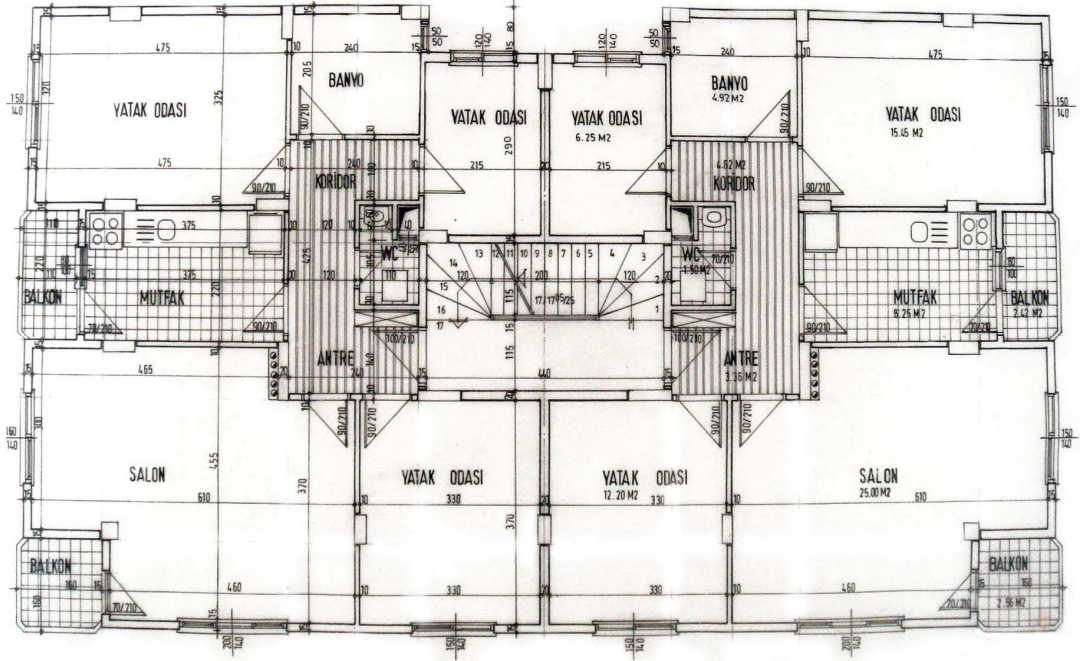
KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Resim 3. 420-427. Kardelen Apartmanı İç Mekân Resimleri

KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ	<p><b>Yapının Yeri ve Konumu</b></p> 
	<p><b>Resim 3.428. Kardelen Apartmanı Vaziyet Planı</b></p>
	<p>Kardelen Apartmanı, Maltepe Cevizli’de, Karadeniz İnşaat tarafından 340 metrekarelik bir alanda, 1989 yılında tamamlanmıştır. Yapı, Koşuyolu Kalp ve Araştırma, Lütfü Kırdar Eğitim ve Araştırma, Kartal Adliye, Maltepe Carrefour, Süleyman Şah Üniversitesi ve Sabancı Hemşirelik Yüksekokulu gibi birçok eğitim, sosyal ve kültürel çevreye yakın, kent merkezinde konumlandırılmıştır.</p>
	<p><b>Yapılış Amacı</b></p> <p>Kardelen Apartmanı orta gelirli, beşkardeşin birlikte ortaya çıkardığı bir yapıdır.</p>
	<p><b>Çevre ile Uyum Faktörü</b></p> <p>Kardelen Apartmanı, konumu dolayısıyla mahalle arasında bulunmasına rağmen oldukça merkezi bir çevrede bulunmaktadır. Alışveriş merkezleri, hastaneler ve sosyal çevrelere beş dakika uzaklıktadır. Döneminin mimari özelliklerini yansıtmasının yanı sıra, bu mahalle içerisinde yapılan ilk çok katlı yapı olma özelliği taşımaktadır. 1990’lı yılların başında yapının sağ kanadının hemen yanında Marmara Denizine akan bir dere bulunmaktaydı. Artan yapılaşma sonucu kirlenen dere, 2000’li yıllarda kapatılarak yaya yoluna dönüştürülmüştür.</p>



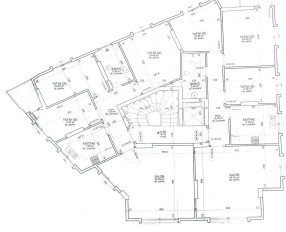
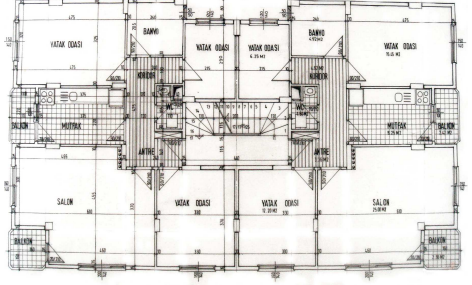




<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>Cephe ve Genel Özellikleri</b>
	Kardelen Apartmanı, zemin ve çatı katı ile birlikte altı katlı olarak yapılmıştır. Yapı, deprem öncesi yapılmasından dolayı deprem güvenli olarak uygulanmamış, yapı denetimi hala yapılamamıştır. Betonarme yapılan binanın su yalıtımının yanı sıra dış cephede sıva üzeri boya uygulanmıştır. Dikkat çeken rengi ile çevre yapılardan ayırt edilmekte, yalın çizgisi tercih edilen renkleri ile bozulmaktadır.
	<b>Plan ve Genel Özellikleri</b>
	Kardelen Apartmanı, bodrum ve zemin üstü dört kat ayrıca çatı-teraz katı olarak planlanmıştır. Giriş ve diğer katlarda 3+1 ikişer daire olmak üzere toplam on daire ve müstakil bahçesi, üç araçlık otoparkı yer almaktadır. Orta gelir kesime hitap eden yapının bodrum katı, apartman kullanıcılarına ait depo alanlarıdır. Giriş katındaki daireler 3+1, 90 metrekare, 1., 2., 3., 4. kattaki daireler ise 3+1, 110 metrekare olarak planlanmıştır. Tüm daire tiplerinde tek banyo-Wc, ayrıca Wc ve oturma alanı ve mutfakta birer balkon bulunmaktadır. Dış yapıda beliren dikdörtgen form etkisi iç mekânlarda da görülmektedir. 2. ve 3. kattaki daire planlamaları, 3+1, 2+1 olarak yapı genelinden farklılık göstermektedir. 2+1 dairelerde giriş, oturma alanı, yemek yeme alanı, iki balkon, mutfak, Wc, banyo-Wc ve yatma çevreleri, 3+1 dairelerde ise oturma, yemek yeme alanı, mutfak, Wc, banyo-Wc, iki balkon ve yatma çevreleri bulunmaktadır. İç mekânlarda genel olarak zemin malzemesi meşe parke, ıslak zemin seramik, duvar yüzeyleri su bazlı ipek mat boya uygulanmış, iç ve dış kapılar meşe kaplama ahşap, mutfak dolapları laminat, banyo dolapları suntalam olarak yapılmıştır. Dairelerin çoğunda ahşap mobilyalar ve ahşap renkler, duvar yüzeylerinde ise canlı renkler uygulanmıştır.



**Resim 3.429. Kardelen Apartmanı Kat Planı**

<b>KONUT VE ÇEVRESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>İç Mekân Açısından Değerlendirilmesi</b>
	<p>Kardelen Apartmanı, genel anlamıyla 1980'lerin izlerini taşıyan etkileşimli bir yapıdır. Kullanıcı profili ile diğer örneklerden de farklılık göstermektedir. Dış cephede kendini gösteren devamlılık ve genişlik, iç mekânlarda da geniş ve kullanıma uygun mekânlar karşımıza çıkarmaktadır. İki çocuklu bir ailenin yaşamına uygun olarak şekillenmiş, fonksiyonel mekânlar görülmektedir. Örnek verilen diğer konutlarla karşılaştırıldığında modern izler taşıyan konutlara rağmen Kardelen Apartmanı, mütevazı, orta gelirli kullanıcılara aittir. Bu nedenle hala geleneksel değerlerini yaşamlarına yansıtan, tüm donatı ve mobilyalarında geleneksellik unsurları görülen bir yaşam şekli karşımıza çıkmaktadır. Misafir odası kavramının hala uygulandığı, duvarlarında, masa ve sehpaalarının üzerinde el işlerinin sergilendiği birkaç konut arasında yer almaktadır. Orta gelirli ailelerin yaşamlarını, bünyesinde taşıyan küçük mahallelerde bu tip konut örnekleri ile karşılaşmak mümkün olmaktadır.</p>

### 3.3.8.3. YAPILARIN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ

	ÖZDEMİR APARTMANI	KARDELEN APARTMANI
<b>İşlevsel Gelişim</b>		
	Toplumsal Alan, Yönlü, Tek Tip, Kullanışsız, Geçişsiz, Açık.	Toplumsal Alan, Tek Tip, Kullanışsız, Geçişli, Açık.
<b>Biçimsel Gelişim</b>		
	Hareketli, Teknolojik, Modern, Güncel, Kademeli, Etkileşimli.	Durağan, Etkileşimli, Değiştirilebilir, Simetrik, Geleneksel.
<b>Anlamsal Gelişim</b>		
	Toplumsal Alan, Belirsiz, Geçici, Alışlagelmiş, Bütüncül, Geleneksel.	Toplumsal Alan, Belirsiz, Geçici, Alışlagelmiş, Bütüncül, Geleneksel.

**MEKÂNSAL DÖNÜŞÜMÜN  
1980 ÖNCESİ VE 1980 SONRASI  
KAVRAMSAL OLARAK KARŞILAŞTIRILMASI**

<b>1980 ÖNCESİ</b>		<b>1980 SONRASI</b>
Ortak Kullanım (Toplumsal Alan)		Bireysel Kullanım (Bireysel Alan)
Tek Tip		Çeşitli
Durağan		Hareketli
Düzenli		Karmaşık
Gerçek		Sanal
Geleneksel		Modern
Seri		Hazır üretim
Katı		Esnek
Mahremiyet		Özel alan-Kişisel alan
Kapalı		Açık
Sınırlı		Sınırsız
Alışlagelmiş		Sürekli - Yeni
Dışa Açık		Dışa Kapalı - Korunaklı
		Erişilebilir
		Geri dönüşüm
		Sürdürülebilir
		Etkileşimli
		Yeniden işlevlendirilebilir
		Teknolojik

## SONUÇ

Tez çalışmasında konutların mekânsal dönüşümü İstanbul bağlamında incelenmiştir. Mekânsal dönüşüm, sekiz başlık altında on altı konut tipi üzerinde, konutların genel yapıları, çevresel özellikleri, mekân tipolojileri ile birlikte birbirinden farklı özellikte Tarihi Yapılar, Yalılar, Siteler-Toplu Konutlar, Villalar, Loftlar, Rezidanslar, Teras Evler ve Tek Evler gibi konut örnekleri olarak ele alınmıştır. Yapılan analizler sonucunda, her konutun kendi döneminin konut mimarlığına yeni yaklaşımlar sunmuş ve buna göre tasarlanmış olduğu gözlenmiştir. İncelenen konut örnekleri kavramsal çerçeve doğrultusunda, tasarım yaklaşımları arasındaki ilişkileri belirtebilmek amacıyla tablolandırılmıştır. Analizi yapılan konutlarda, konum, yapılış amacı, çevre ile uyumu, cephe ve plan özellikleri, malzeme kullanımı, rekreasyon alanları gibi özelliklerin yanı sıra kullanıcı etkileri dikkate alınarak araştırma yapılmıştır.

Seçilen konut örnekleri, analiz sonucu belirlenen kavramlar doğrultusunda incelenmiştir. Tasarım yaklaşımları, mekân özellikleri, konut tipolojileri ve sosyal çevre dikkate alınarak araştırma çalışması hazırlanmış, 1980 öncesi ve sonrası konutların karşılaştırmalı analizi yapılmıştır. Araştırmalar kapsamında elde edilen bulgular şu şekildedir:

- 1980 sonrası ortaya çıkan, kullanıcı gereksinimlerine cevap verebilen ve yaşam tarzını yansıtan konut arayışı, günümüzde benzer hedef ve özellikler içeren, fakat farklı sunumlarla şekillenen konut tiplerini ortaya çıkarmıştır.
- Ulaşım ağlarının konut çevresiyle bağlantılı konumlandırılması, kent yaşamının yoğunluğunun artması ve iş çevrelerinin merkezlerde bulunması sonucunda, belli bir kullanıcı profili tarafından kent periferisinde sakin bir yaşam alanı tercih edilmeye başlamıştır.

- 1990'lardan günümüze sosyal ayrışmayla beliren daha çok blok/apartman tipi konutlar yerini kapalı, çok işlevli sitelere ve teknolojinin ilerlemesi ile birlikte akıllı konutların yanı sıra çevreye duyarlı konut arayışlarına bırakmıştır.
- Konut, değişen sosyo-kültürel değerler ve gereksinimlere uygun tasarlanırken, tasarımda esnekliğin önemi de artmıştır. Sosyo-ekonomik değişimler sonucunda açık ve esnek iç mekânlar ortaya çıkarken, değişen yaşam alışkanlıklara bağlı olarak planlanmaya başlamıştır.
- İç mekân açısından en önemli değişim, açıklık ve esnekliğe planlamalarda yer vermeye başlanmasıdır. Örneğin, mutfak, salon, yemek alanlarının açık ya da kapalı planlanması, yatak odalarına banyo ve soyunma odalarının eklenmesi gibi.
- 1980 öncesi dönemde konut kullanıcısının gereksinimlerine yanıt veren gömme ya da yüklük olarak adlandırılan depolama elemanları sıklıkla görülmüş, buna rağmen günümüzde bu uygulama yerini hareketli ya da sabit donatı elemanlarına bırakmıştır.
- 1980 öncesi dönemde konut tercihlerinde tek tiplilik söz konusuyken günümüzde çoklu kullanıma yönelinmiştir. 80 öncesi dönemde sadece bahçesi bulunan ya da bulunmayan tek apartmanlarda yaşamak söz konusuyken, günümüzde birçok sosyal ve kültürel işlevi bünyesinde barındıran konut tipleri tercih edilmiştir.
- Stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, dubleks ve tripleks konut tiplerinin yanı sıra son dönemlerde Loft ve Rezidans gibi konut biçimleri ön plana çıkmıştır. En çok tercih edilen konut tipi ise toplu konut, apartman ve villaların olduğu fakat

apartman yaşamının giderek bağımsız yaşamayı hedefleyen villa tipi yaşama yerini bıraktığı gözlenmiştir.

- 1980'lerde salon, misafir odası, yatak odası, bir banyo-Wc, bir Wc, mutfak, iki balkon ya da tek balkonun oluşturduğu 3+1 daire tipleri günümüzde birbirinden farklı sunum tiplerine salon+yemek çevresi, açık ya da kapalı mutfak, banyo-Wc, yatma çevreleri+soyunma-banyo-Wc'ye dönüşmüştür. Ayrıca günümüz konut planlamalarında Fransız pencereleri sıklıkla kullanılırken, tek balkonlu ya da balkonsuz uygulamaların sıklıkla uygulandığı da gözlenmiştir.
- Sosyo-kültürel değişimlerin etkisiyle güvenlik, deprem, sosyal çevre, konum ve ulaşım gibi etkenler konut tercihlerinde önemli etken olmuştur.
- Sosyo-ekonomik ve çevresel faktörlerle kendini gösteren, dışa kapalı, teknolojik açıdan güvenli, çok katlı yapıların belirginleşmesi, sosyal ayrışmayı ortaya çıkaran içe dönük yaşam biçimlerinin oluşumuna da zemin hazırlamış, yüksek duvarlarla çevresinden ayrılan korunaklı yaşam alanlarının tercih edildiği görülmüştür.
- Günümüzde üretim teknolojisinin gelişmesiyle, tüketim toplumu değişmiş, bireyselleşme önem kazanmış, kullanıcı yapısına göre şekillenen mekânlar yaratılmıştır. Örneğin, 1980 öncesi dönemde mutfak, oldukça küçük ve yemek yeme alanı mutfaktan ayrı çözümlenirken, günümüzde geniş, gereksinime göre açık, yarı açık, kapalı esnek mekânlara dönüşmüştür. Ayrıca mutfak pencereleri 1980 öncesine göre daha geniş uygulanmaya başlanmıştır.
- Araştırma kapsamındaki konut örneklerinin iç mekân özellikleri, kullanıcı sayısına göre değişkenlik kazandığı da görülmektedir. Ayrıca birçok işlevi bir arada bulunduran, gerektiğinde ayrılabilen, esnek mekânlar da karşımıza



çıkılmaktadır. Çalışma alanlarının oturma ya da yatma çevrelerinin bir alanında çözümlenmesi gibi.

- 1980’li yıllarda Amerika ile ilişkilerin arttığı dönemde mutfaklar Amerikan tarzı yapılırken, günümüzde “I”, “U”, “L”, “II” formlu modern uygulamalar yerini almıştır. Siyah-beyaz televizyon; renkli televizyona, Alafranga tuvalet; klozet ve küvete, batı tarzı mobilyalar; bireysel tasarımlara yerini bırakmıştır.
- Rekreatif çevrenin (alışveriş, spor merkezleri gibi) konut planlamalarında etkili olması, komşuluk ilişkilerini iyice azaltmış, yabancılaşma artmıştır.
- Değişen yaşam koşulları ile birlikte ekolojik tasarım, çevresel duyarlılık, esneklik, açıklık, sürdürülebilirlik, geri dönüşüm, teknoloji gibi yaşamı kolaylaştırıcı konut tasarımları gereklilikten çok göstermelik tüketim anlayışı olarak ön plana geçmiştir.
- 1980 öncesi dönemde, ahşap uygulamaları ağırlıklı olarak kullanılmış, döneminin izlerini taşıyan, 3+1, tek apartman şeklinde, geniş salon ve yatak odalarının, dar mutfak ve banyoların bulunduğu, özellikle misafire göre şekillenen mekânların yer aldığı konut uygulamaları sıklıkla görülmüştür. Buna rağmen günümüzde geniş mekânların bulunduğu lüks konutların yanı sıra, orta gelirliilere yönelik yapılan konutların fonksiyonel çözümlere cevap veremediği oldukça dar iç mekânların uygulandığı görülmüştür. 1980 öncesi ahşap uygulamaları da yerini ahşap, cam, metal gibi yeni malzemelere bırakmıştır.
- Günümüzde, dışa dönük yerleşimler, kolay erişilebilir, aile yapısına uygun şekillenen konut tipolojilerine dönüşmüştür. Son dönemlerde 1+1, 2+1, 3+1,

4+1 daire tipleri konut satın alımlarında aile sayısına göre şekillenip, yeni eğilim genellikle 2+1 yaşam tipine kaydığı gözlenmiştir.

- 1980 öncesi dönemde uygulanan konut projeleri, döneminin koşullarına göre şekillenen, geleceğe önem veren, tarihi yansıtan, anlamsal olarak kendilerine yer bulmuş yapılardır. 1980 sonrası yapılan konutlar ise yaşanabilir bir alan olmalarının dışında yatırım amacı taşıdığı görülmektedir.
- Tarihi yapılara gönderme yapan, konut projeleri sektör içerisinde son dönemlerde dikkat çekmektedir. Dışa kapalı biçimlenen yeni konut uygulamalarının çoğunda bu özellik görülmektedir. X Korusu, X Saray yaşamı gibi konut projeleri, tarihi yaşamı özendiren, kullanıcı dikkatini çekmeye çalışan bu konutların ticari amaçla yapıldığı da görülmektedir.
- Günümüzde yaşama çevresi, genellikle yemek yeme alanıyla birlikte ele alınırken, 1980 öncesi görülen misafir odası kavramı tamamen kaybolmaktadır. 1980 öncesinde misafire göre şekillenen, tüm yaşam çevrelerinin mahremiyet etkisi ile şekillendiği konut uygulamaları, günümüzde bireye yönelik yapılmış, misafire göre şekillenen konut tasarımları ortadan kalkmıştır.
- Konut içinde, istenildiği zaman iletişimin kurulması da konut değişiminin en önemli göstergesi sayılmaktadır. Çalışma hayatının konuta girmesi (Home-office), bireysel kullanımın ön plana geçmesi, konut planlamalarında etkili olduğu gözlemlenmiştir.
- Akıllı konut olarak tanımlanan aynı mimari biçimlerle pazarlanan konut projeleri dünyadaki örneklerden farklılıklar göstererek ticari tanıtımlarla sadece konutun

pazarlanması düşünülürken, konutun işlevsel ve çevresel özelliğinin göz ardı edildiği görülmektedir.

- Ülkemizde 1980'lerden sonra kişisel isteklerin konuta yansımaları, kullanım biçimlerini değiştirmiş, özellikle üretim teknolojisinin bilgisayar teknolojisi ile birleşmeye başladığı 1990'larda aile kavramının da değişimiyle konutun kavramsal yapısına farklı anlamlar yüklendiği gözlenmiştir. 80'li yıllarda çekirdek aile kavramının önem kazanmasıyla ailedeki her bireye saygı gösterilmiş, özel alanlar yaratılmıştır. (çocuk odaları gibi)

Bunun sonucunda, 1980 öncesinde aile, mahremiyet, süreklilik, durağanlık, toplumsallık, tek tiplilik söz konusuysa, 1990'larda çeşitlilik, akıllılık, esneklik, geri dönüşüm kavramları hızla ilerleyen teknoloji ve sosyal yaşamla değişikliğe uğramış, günümüzde, sanal, akıllı, ekolojik, sürekli, esnek, değiştirilebilir, sürdürülebilir kavramları önem kazanmıştır. Buna rağmen sürdürülebilir ve ekolojik tasarım özelliklerinin yapının belirleyiciliğinde etkili unsur olmadığı gözlenmiştir. Alternatif konut tasarımlarına rağmen 1980 öncesi döneme göre büyük değişimler yaşayan konut projelerinin mekânsal açıdan çok büyük değişiklikler sunmadığı da tespit edilmiştir.

Bu bulgular sonucunda, günümüz İstanbul konutu geçmişten günümüze incelenirken bazı eksiklikler de tespit edilmiştir. İncelenen örneklerle, geçmişte, günümüzde, gelecek konut ve çevresinin oluşturulmasında, sürdürülebilir, ekolojik tasarımlarla belirlenen, sosyal yaşamı konforla sunan, günümüz koşullarına kolayca uyum sağlayan, esnek, teknolojik mekânların henüz dikkate alınmadığı gözlemlenmiştir.

1980'lerde başlayıp günümüze kadar gelişen mimari yaklaşımlar, konut tasarımında sürekli yenilenmenin gerekliliğini gözler önüne sermektedir. Her geçen gün artan teknolojik gereksinim sosyo-kültürel, psikolojik, ekonomik anlamda konut kavramını etkilemektedir. Ayrıca teknoloji geliştikçe, insan yaşamının dış dünyaya iletişimi daha

çok sanallaşmaktadır ve gündelik yaşamdan izole olunmasına neden olmaktadır. Ayrıca bu araştırmalarda İstanbul'daki çoğu konut üretiminin sadece ticari amaçla yapıldığı da görülmektedir.

Sonuç olarak, yeni konut üretimlerinde konut sektörünün ihtiyacı olan dünya üretim kaynaklarının tükenmeye başladığı dönemde Türkiye'de de aynı eksiklik görülmektedir. Yurtdışında çeşitli kuruluşlar, konut sorununa yönelen ve destek veren çalışmalar yapmaktadır. Ülkemizde de konut sektörüyle ilgili eksikliklerin giderilmesi için çalışmaların yapılması, kullanıcının bilinçlendirilmesi, üniversitelerin bu konu ile ilgili bilgilendirilmesi, ayrıca devletin konut sektörüne destek vermesi gerekmektedir. Uluslar arası platformda konut çalışmalarına dikkat edildiğinde bu gibi etkenlerin belirleyici faktör olduğu tespit edilmiştir. Bu araştırmalar sonucunda, günümüz İstanbul'unda konut tasarımlarında bu faktörlerin dikkate alınması gerekliliği sonucuna ulaşılmıştır.

## **KAYNAKÇA**

### **1.KİTAPLAR**

- ARTIKOĞLU Pınar, “**1950-1970 Arası Süreçte Sosyal Yaşam ve iç Mekânın Değişenleri**”, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü İç Mimarlık Ana Bilim/Ana Sanat Dalı İstanbul, Eylül, 2006
- BASLO Meltem, “**Tarih Boyunca Galata-Beyoğlu Kurgusunun Gelişimi ve XIX. Yüzyıl Otellerinin Bu Gelişime Etkileri**”, MSGSÜ, Yüksek Lisans Tezi, Ocak 1998
- BAŞESKİCİ B, “**Değişimin Sürekliliğinde Zamansal Kırılma Noktaları; Değişen İnsan ve Kentlerin Karşılıklı Etkileşimi**”, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2004
- BAYRAK Meral, “**19. yüzyıl Osmanlı Mimarisi ve Batılılaşmanın ve Yenileşmenin Mimariye Etkisi**”, Osmangazi Üniversitesi FEF Tarih Bölümü, Eskişehir, 2003
- BEYKAN C, “**Mimarlık, Sanallık ve Sanal Mekânların Tasarımı, Mimarlık ve Sanallık**”, Boyut Yayın Grubu, İstanbul, 2002
- BÜYÜKDIĞAN İlter, Fotoğraf Arşivi
- COŞUT Yaşar, “**Kültür Süreci Olarak Küreselleşmenin Mekânsal Dönüşüme Etkileri**”, M.S.G.S.Ü., Yüksek Lisans Tezi, 2005
- ÇAKUS Burcu, “**20.y.y. Başındaki İlerici Hareketlerin Günümüz Mobilyasma Etkileri**”, Mimar Sinan Ü. Fen Bilimleri E., İstanbul, 1993

- DENEL Serim, **“Batılılaşma Sürecinde İstanbul’da Tasarım ve Dış Mekânlarda Değişim ve Nedenleri”**, ODTÜ, Ankara, 1982
- DENER A, **“Sosyal ve Mekânsal Değişimin Etkileşimi”**, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul, 1994
- DURMUŞ Serpil, **“Türkiye’de Modern Mobilyanın Gelişimi”**, Marmara Üniversitesi GSE İç Mimarlık Ana Sanat Dalı, İstanbul, 2005
- DURMUŞ Serpil, Fotoğraf Arşivi
- ERATAÇ Oğuz, **“Teknolojik Gelişmelerin ve Tekno-trendlerin Endüstriyel Ürün Tasarımındaki Belirleyici Rolü”**, MSÜ, İstanbul, Şubat, 1997
- İŞLEK Emre, **“İstanbul’da 1980 Sonrasında Oluşan Kapalı Konut Alanlarının İncelenmesi”**, YTÜ, Yüksek Lisans Tezi, 2007
- KAHVECİ Ö.E., **“Metropol Deviniminde Gündelik Yaşam ve Konutun Dönüşümü”**, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2005
- KARAKUŞ Gökhan, **“Tasarıma Türk Dokunuşu”**, Nurus, 2007
- KAYSERİLİOĞLU Ertuğrul, **“Osmanlı İmparatorluğu’nda Batılılaşma Çabaları”**, İstanbul, 1993
- KONGAR Emre, **“İmparatorluktan Günümüze Türkiye’nin Toplumsal Yapısı”**, Remzi Kitabevi Yayınları, İstanbul, 1985
- KORTAN Enis, **“Mimari Akımlar 1”**, YEM Yayın, İstanbul, 1996

- KUBAN Doğan, **“Kent ve Mimarlık Üzerine İstanbul Yazıları”**, YEM Yayınları,
- KURUYAZICI Hasan, **“Geçmişten Günümüze Beyoğlu”**, Cilt II
- KÜÇÜKERMEN Önder, **“Kendi Mekânının Arayışı İçinde Türk Evi”**, Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu, İstanbul, 1985
- KÜÇÜKERMEN Önder, KIRAÇ A. Binnur, **“Geçmişten Günümüze Beyoğlu”**, Cilt II, İstanbul 2004
- MEYER C.-SCHLICHTMANN, **“Prusya Elçiliğinden Doğan Apartmanına İstanbul-Beyoğlu’ndaki Bir Binayla Arsanın 130 Yıllık Tarihi”** Turing Yayınları
- ORHAN Said, **“Türk ve Osmanlı Toplumunu Değişiminde Tanzimat ve Batılılaşma”**, Mimar Sinan Ü. Fen Bilimleri E., İstanbul, 1996
- ÖZAKBAŞ Derya, **“Cumhuriyet Dönemi (1923-1940) İstanbul Konut Mimarisi”**, MSGSÜ, Yüksek Lisans Tezi, 2007
- ÖZGÜR Ebru F., **“Sosyal ve Mekansal Ayrışma Çerçevesinde Yeni Konutlaşma Eğilimleri: Kapalı Siteler İstanbul-Çekmeköy Örneği”**, M.S.G.S.Ü., Doktora Tezi, 2006
- ÖZKAN Ayşen, **“İç Mekân Tasarımı ve Kuram Yöntemleri Işığında Günümüz Türk İç Mekân Tasarımcıları ve Tasarım Anlayışlarına Bir Yaklaşım”**, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2007
- ÖZKAN İbrahim, **“İstanbul Metropoliten Alanında Uygulanan Konut Politikaları ve Levent Bölgesine Etkilerinin İrdelenmesi”**, YTÜ, Yüksek Lisans Tezi, 2006

- ÖZKER Serpil, Fotoğraf Arşivi
- ÖZTURAN Özgü, “**Çağdaş Kent Yaşamında Teknolojik Gelişmelerin Kısıtlı Konut İç Mekân Biçimlenişine Etkileri**”, Hacettepe Üniversitesi SBE, Sanatta Yeterlik Tezi, Ankara 2008
- ÖZSOY Rıfat, “**Tanzimat Dönemi, Osmanlı Sanayi ve Sanayileşme Politikası**”, T. İş Bankası Yayımı, Ankara, 1988
- SEÇER Füsün, “**Teknolojik Gelişmelerin Konut İç Mekân Tasarımına Etkisi ve Akıllı Evler**”, MSGSÜ, Sanatta Yeterlik Tezi, İstanbul, Mayıs 2006, s.42
- SEPETÇİ Ahmet Turan, “**İstanbul Kent Merkezinde Ticaret Gelişimi, Etkenleri ve Ulaşım Odaklı Mekânsal Kurgusu Tarihi Yarımada (Eminönü ve Fatih) Beyoğlu, Şişli ve Beşiktaş Örneği**”, YTÜ, Yüksek Lisans Tezi, 2007
- SÖNMEZ Samet, “**1980 Sonrası Türkiye’deki Sosyo-politik ve Ekonomik Değişimlerin 2000’li Yıllara Yansıması**”, Afyon Kocatepe Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, 2008
- QUATAERT Donald, “**Osmanlı İmparatorluğu 1700-1922**”, Milli Saraylar Kütüphanesi, çeviren: Ayşe Berktaş, İletişim Yayınları, İstanbul, 2002
- TAŞAR Sinem, “**Mekânsal İmge Yaratmada Medyanın Rolü “Küresel” İstanbul’da Konut Reklamları**”, Dokuz Eylül Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, 2008
- “**Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme**”, Tarih Vakfı Yayınları,



- TÜRKKAN Sevgi, “**Yoğunlaşan Kent ve Yaşamında Kapasite Arayışları ve İstanbul’a Bakış**”, İTÜ, Yüksek Lisans Tezi, 2007
- UYSAL Nihan, “**Geleneksel Türk Evi İç Mekân Kurgusunun İncelenmesi ve Süleymaniye Bölgesi Örnekleri Analizi**”, MSGSÜ Yüksek Lisans Tezi, Eylül 2007
- UZUN Oğuzhan, “**İşlevsellik ve Esneklik Kavramlarının Salon İç Mekânı ve Donanımı Boyutunda Analizi**”, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2006, Ankara
- YALVAÇ Melda, “**İstanbul’da 2000 Yılı Sonrası Gelişen Yeni Konut Alanlarının Değerlendirilmesi**”, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ, 2008
- YEŞİLKAVAK Fevzi, “**Apartman Konut Mutfaklarının İç Mekân Tasarımının Kullanıcı Memnuniyetine Etkileri**”, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, Ocak 2007
- YILDIRIM Kemal, Oğuzhan UZUN, Necmi KAHRAMAN, “**İki Farklı Kültürel Bölgede Bulunan Apartman Konut Yaşama Mekânlarının Kullanım Sürecinde Değerlendirilmesi**”, Politeknik Dergisi, Cilt:12 Sayı: 2
- YILMAZ Özgül, “**1980 Sonrası İstanbul’da Kent Merkezi Dışında Oluşan Konut Alanlarının Gelişim Sürecinin İncelenmesi**”, YTÜ, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2005
- ZÖNGÜR Onur, “**İç Mekân Tasarımında Biçim ve Anlam Üzerine Kavramsal Bir İnceleme/Postmodern Yaklaşımlar ve Philippe Stack**”, Hacettepe Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2008

- I. Ulusal İç Mimarlık Sempozyumu, “**Mekân Tasarımında Geleceğe Yönelik Yaklaşımlar**”, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Sempozyum Bildiri Kitabı, 2008

## **2.DERGİLER, MAKALELER, DERS NOTLARI**

- AKMAN Kubilay, “**İstanbul’da Kentsel Farklılaşmalar ve Mekânsal Yansımaları**”, Z.K.Ü. Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt 5, Sayı 9, 2009
- BARAS Mehmed Rebiyi Hatemi, “**Teşrifat Meraklısı Beyzade Takımının Oturduğu Bir Kibar Semt**”, Cilt 2, İBB Kültür İşleri Daire Başkanlığı Yayınları, No:16
- BROOKER Graeme/STONE Sally, “**İç Mekân Tasarımı Nedir?** YEM Yayın-171
- BOZGOĞAN Sibel-KASABA Reşat, “**Türkiye’de Modernleşme ve Ulusal Kimlik**”, Tarih Vakfı yurt Yayınları, İstanbul, 1999
- CAN Cengiz, “**İstanbul’da Gayrimüslim Mimarlar: Levantenler, Ermeniler**”, Arredamento Boyut Yayıncılık, 1995, Sayı 71
- CENGİZKAN Ali, “**Cumhuriyet ve Mimarlık**”, Arredamento Boyut Yayıncılık, 1998, Sayı 12
- DEMİRASLAN Deniz – AYTÖRE Osman Sabahi Serdar, “**Türkiye’de Oturma Mobilyası: Batılılaşma ve Değişim**”, Arredamento Boyut Yayıncılık, 2005 Kasım
- EKİNCİOĞLU Meral, “**Mimarlık-Bilim-Felsefe**”, Arredamento Boyut Yayıncılık, 1996, Sayı 11

- EKİNCİOĞLU Meral, **“Yüzyılın Kenti: Modern Metropollerde Sanat ve Kültür”**, Arredamento Boyut Yayıncılık, 2001 Haziran
- GÜZER C. Abdi, **“Apartman Üzerine Denemeler”**, Arredamento Boyut Yayıncılık, 1998 Mart, Sayı 3
- KARA Mustafa, PALABIYIK Hamit, **“1980 Sonrası Türkiye’de Konut Politikaları: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Gecekondu Dönüşüm Uygulamaları”**, Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi
- KÜÇÜKERMEN Önder, **“Anadolu’daki Geleneksel Türk Evinde Mekân Organizasyonu Açısından Odalar”**, Afa Ofset Basımevi, İstanbul 1973
- KÜÇÜKERMEN Önder, **“Osmanlı İmparatorluğundan Türkiye’ye Mobilya Tasarımının Değişimi”**, Tombak Antika Kültür Koleksiyon ve Sanat Dergisi, Sayı 23,1999
- TANJU Bülent, **“Avcıoğlu: Bir Değerlendirme”**, Arredamento Boyut Yayıncılık, 2001 Haziran
- TANYELİ Uğur, **“Mimarlıkta Bir Düşünme Biçimi: Hem Severim, Hem Nefret Ederim”**, Arredamento Boyut Yayıncılık, 2005 Mayıs
- TANYELİ Uğur, **“Köylüleşiyor muyuz, Kentlileşiyor muyuz?”**, Arredamento Boyut Yayıncılık, 2005 Mayıs
- TANYELİ Uğur, **“Sanat ve Tasarımda Disiplin Sınırlarının Yıkılışı”**, Arredamento Boyut Yayıncılık, 2006 Şubat

- TANYELİ Uğur, “**Adnan Kazmaoğlu ile e-Söyleşi**”, Arredamento Boyut Yayıncılık, 2007 Eylül
- TANYELİ Uğur, “**Mimarlara, Mimarlığa, Geçmişe Sahip Çıkmak**”, Arredamento Boyut Yayıncılık, 2005 Mart
- TANYELİ Uğur, “**Mimarlığın Aktörleri 1900-2000**”, Arredamento Boyut Yayıncılık, 2007 Eylül
- **Tasarım Dergisi**, Sayı 11, 2003
- **Tasarım Dergisi**, Sayı 9, 2006
- **Tasarım Dergisi**, Sayı 12, 2007
- **Tasarım Dergisi**, Sayı 1, 2008
- **Tasarım Dergisi**, Sayı 2, 2008
- **Tasarım Dergisi**, Sayı 5, 2008
- **Tasarım Dergisi**, Sayı 8, 2008
- **Tasarım Dergisi**, Sayı 9, 2008
- **Tasarım Dergisi**, Sayı 11, 2008
- **Tasarım Dergisi**, Sayı 12, 2008

- TEKELİ İlhan, **“Türkiye’nin Konut Politikaları Üzerine”**, Arredamento Boyut Yayıncılık, 1998 Mart, Sayı 3
- TURGUT H, **“Kentleşme Süreci İçinde Sosyo-Kültürel ve Mekânsal Değişimler; Gecekondu - Konut Örüntüsü”**, Konut Kurultayı, 22-23-24 Mayıs 2002, TMMÖB Şehir Plancıları Odası, İstanbul, s.386-398
- TURGUT H, AKBALIK E, **“Küresel İle Yerel Arasındaki İstanbul’da Yeni Konut Eğilimleri”**, Konut Değerlendirme Sempozyumu, 2004, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul, s.123-133
- USTA Ayhan – USTA Gülay Keleş, **“Türkiye’de Popüler Kültür ve Mimari Eğilimlerin Toplumsal Bağlamı”**, Arredamento Boyut Yayıncılık, 1995 Kasım
- **“I.Ulusal Mobilya Kongresi Bildiri Kitabı”**, Hacettepe Ü., Mesleki Teknoloji Yüksek Okulu, Ankara, 1997
- YÜCEL Nihat, **“Bir Mimar Plancı”**, Arredamento Boyut Yayıncılık, 2000 Temmuz-Ağustos

### **3.ANSİKLOPEDİK YAYINLAR**

- **“Osmanlı Ansiklopedisi”** Ağaç Yayıncılık, cilt 1-7, İstanbul, 1993
- **“Tanzimat’tan Cumhuriyet’e Türkiye Ansiklopedisi-Cumhuriyet Dönemi Türkiye Ansiklopedisi”**, İletişim Yayınları (yayın kurulu Murat Belge, Seyfettin Gürsel, Alpay Kabacalı), İstanbul, cilt 1-12

- BATUR A., **“Batılılaşma Döneminde Osmanlı Mimarlığı”**, Tanzimat’tan Cumhuriyet’e Türkiye Ansiklopedisi, Cilt 4 (1985)
- BELGE Murat, **“Cumhuriyet Döneminde Batılılaşma”**, Cumhuriyet Dönemi Türkiye Ansiklopedisi, Cilt 5
- **“Cumhuriyet (1923-1998 Dönemi Değerlendirmesi)”**, Yeni Türkiye, Cilt IV, 1998
- GÜLERSOY Çelik, İstanbul Ansiklopedisi, Cilt II
- **“İstanbul Ansiklopedisi”**, Cilt 3
- **“Sanayi Devrimi Yıllarında Osmanlı Saraylarında Sanayi ve Teknoloji Araçları”**, TBMM Milli Saraylar, Yapı Kredi Yayınları
- TEKELİ İlhan-GÜLÖKSÜZ Yiğit **“Kentleşme Kentleşme ve Türkiye Deneyimi”**, Tanzimat’tan Cumhuriyet’e kadar Türkiye Ansiklopedisi, Cilt 6
- KEPENEK Yakup **“Türkiye’nin Sanayileşme Süreci”**, Tanzimat’tan Cumhuriyet’e kadar Türkiye Ansiklopedisi, Cilt 7, s.1760-1797, İletişim Yayınları, İstanbul
- SEY Yıldız **“Cumhuriyet Döneminde Toplu Konut Sorunu”**, Cumhuriyet Dönemi Türkiye Ansiklopedisi, Cilt 2, İletişim Yayınları, İstanbul
- SEY Yıldız, İstanbul Ansiklopedisi, Cilt I
- **“Türkiye Halkının Kültür Kökenleri: teknikleri, müesseseleri, inanç ve adetleri: inşa, ısıtma ve aydınlatma teknikleri”** İstanbul Anadolu Aydınlanma Vakfı, 2001

#### **4.İNTERNET ADRESLERİ**

- BERKÖZ Lale, “**İstanbul’da Korunaklı Tek-Aile Konutları: Konut Kalitesi ve Kullanıcı Memnuniyetinin Belirlenmesi**”, ([http://itudergi.itu.edu.tr/index.php/itudergisi\\_a/article/view/283/234](http://itudergi.itu.edu.tr/index.php/itudergisi_a/article/view/283/234))
- KARAKURT Elif, “**Bilgi Toplum Sürecinde Yeniden Yapılanan Kentsel Mekân Okumak**”, s.66 (<http://iibf.ogu.edu.tr/kongre/bildiriler/02-03.pdf>)
- ÖZGÜR Ebru, “**İstanbul’un Konut Alanlarında Yeni Eğilimler**” Osmanlı Bankası Arşiv Araştırma Merkezi, [http://www.obarsiv.com/e\\_voyvoda\\_0809.html](http://www.obarsiv.com/e_voyvoda_0809.html)
- TAŞDEMİR İbrahim, BATUK Fatmagül, “**Boğaz Geçişlerinin İstanbul’un Mekânsal Gelişimine Etkileri**”, ([http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/5f66a7cda623915\\_ek.pdf](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/5f66a7cda623915_ek.pdf))
- <http://www.kultur.gov.tr>. (Anıtlar ve Müzeler Genel Müdürlüğü)  
(Erişim:12 Şubat 2009)
- <http://www.hayalleme.com/index.php/2009/04/27/elmadag-surp-agop-sira-evleri/>  
(Erişim:29 Şubat 2009)
- <http://www.adanzye.com>  
(Erişim:05 Mart 2009)
- <http://www.arkitera.com>  
(Erişim:09 Mart 2009)
- <http://www.tumgazeteler.com>  
(Erişim:09 Mart 2009)
- <http://www.turkish-media.com>  
(Erişim:09 Mart 2009)
- <http://www.paradoks.org>  
(Erişim:12 Mart 2009)

- <http://www.koprudergisi.com>  
(Erişim:13 Nisan 2009)
- <http://www.genbilim.com>  
(Erişim:13 Nisan 2009)
- <http://e-kutuphane.egtimsen.org.tr>  
(Erişim:13 Mayıs 2009)
- <http://www.sosyalhizmetuzmani.org>  
(Erişim:19 Mayıs 2009)
- <http://iibf.erciyes.edu.tr>  
(Erişim:22 Mayıs 2009)
- <http://msgu.edu.tr>  
(Erişim:23 Mayıs 2009)
- <http://www.gundem-online.com>  
(Erişim:23 Mayıs 2009)
- <http://dosya.odevsitesi.com>  
(Erişim:25 Eylül 2009)
- <http://www.gunlukplan.org>  
(Erişim:25 Aralık 2009)
- [http://www.timeoutistanbul.com/s76237/konular/hatirla\\_istanbul1930lar](http://www.timeoutistanbul.com/s76237/konular/hatirla_istanbul1930lar)  
(Erişim:17 şubat 2010)
- [http://www.timeoutistanbul.com/s76238/konular/hatirla\\_istanbul1940lar](http://www.timeoutistanbul.com/s76238/konular/hatirla_istanbul1940lar)  
(Erişim:17 şubat 2010)
- [http://www.timeoutistanbul.com/s76238/konular/hatirla\\_istanbul1980ler](http://www.timeoutistanbul.com/s76238/konular/hatirla_istanbul1980ler)  
(Erişim:17 şubat 2010)
- <http://www.goethe.de/ins/tr/ank/prj/urs/geb/sie/trindex.htm>  
(Erişim:19 şubat 2010)
- <http://www.arkitera.com/s66-turgut-cansever.html>  
(Erişim:26 şubat 2010)
- [http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo\\_6\\_5\\_1950ler-ve-modernizm.html](http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo_6_5_1950ler-ve-modernizm.html)  
(Erişim:2 Nisan 2010)



- [http://www.yapi.com.tr/Haberler/istanbul-belediye-sarayinin-mimari-nevzat-erolu-kaybettik\\_8057.html](http://www.yapi.com.tr/Haberler/istanbul-belediye-sarayinin-mimari-nevzat-erolu-kaybettik_8057.html)  
(Erişim:12 Nisan 2010)
- <http://arkiv.arkitera.com/p5365-tandogan-ogrenci-yurdu.html>  
(Erişim:15 Nisan 2010)
- [www.peyzaj.org/2005/Haber/Resimler/4c16a6ca](http://www.peyzaj.org/2005/Haber/Resimler/4c16a6ca)  
(Erişim:1 Mayıs 2010)
- <http://istanbulkentsempozyumu.org>. Celal BEŞİKTEPE, Küreselleşme Sürecinde Kentler ve İstanbul  
(Erişim:14 Mayıs 2010)
- [www.felsefeekibi.com/forum/forum\\_posts.asp?+ID=40201](http://www.felsefeekibi.com/forum/forum_posts.asp?+ID=40201)  
(Erişim:3 Haziran 2010)
- <http://www.evkultur.com/mimarlik/konutcevresi/konutcevresi.htm>  
(Erişim:30 Haziran 2010)
- [www.emlakhaberleri.com/emlak-projeleri-haberleri/İstanbul-da-yapilan-en-luks-konut-projeleri.html](http://www.emlakhaberleri.com/emlak-projeleri-haberleri/İstanbul-da-yapilan-en-luks-konut-projeleri.html)  
(Erişim:5 Temmuz 2010)
- [http://fikrinne.blogspot.com/2009\\_04\\_10\\_archive.html](http://fikrinne.blogspot.com/2009_04_10_archive.html)  
(Erişim:24 Temmuz 2010)
- <http://www.iamistanbul.com/haber/her-acidan-galata-kulesi.html>  
(Erişim:2 Ağustos 2010)
- <http://www.vindir.org/osmanli-esnafi-osmanli-donemi-sokak-manzaralari-91817.html>  
(Erişim:8 Ağustos 2010)
- <http://www.hayalleme.com/index.php/2009/04/27/elmadag-surp-agop-sira-evleri/>  
(Erişim:22 Ağustos 2010)
- [http://www.yapi.com.tr/Haberler/tarlabasinda-yenilenme-sancisi\\_63835.html](http://www.yapi.com.tr/Haberler/tarlabasinda-yenilenme-sancisi_63835.html)  
(Erişim:6 Eylül 2010)
- <http://thegate.boyut.com.tr/index.asp?ct=459,460&a=2338>  
(Erişim: 16 Eylül 2010)

- <http://www.istanbulrumazinligi.com/index.php?m=art&c=806&n=693>  
(Erişim: 28 Ekim 2010)
- <http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?t=9059>  
(Erişim: 7 Kasım 2010)
- <http://www.sosyalokulu.com/Yazilar.asp?goster=dos&id=194>  
(Erişim: 18 Kasım 2010)
- <http://www.mimdap.orgwp=11871>  
(Erişim: 26 Kasım 2010)
- <http://www.haberprogram.com/h/2008/01/09/9701>  
(Erişim: 3 Aralık 2010)
- <http://www.kardelenlerim.com/>  
(Erişim: 27 Aralık 2010)
- [http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo\\_12\\_1\\_sanayii-nefise-mektebi.html#](http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo_12_1_sanayii-nefise-mektebi.html#)  
(Erişim: 3 Ocak 2011)
- <http://www.unigencler.com/mimar-sinan-universitesi-t30637.html?s=837d68a3f617dad3dbc61922b80db0a3&>  
(Erişim: 8 Ocak 2011)
- <http://www.mimdap.orgwp=11871>  
(Erişim: 9 Ocak 2011)
- <http://www.radikal.com.tr/Radikal.aspx?aType=RadikalHaberDetay&ArticleID=898133> (Erişim: 11 Ocak 2011)
- <http://www.arbuz.com/showthread.php?t=51239&page=1>  
(Erişim: 12 Ocak 2011)
- <http://divxlerim.org/fan-club-amp-birlikler/514729-starbucks-coffee-fun-club.html>  
(Erişim: 13 Ocak 2011)
- <http://nerdedir.blogcu.com/galata-kulesi-nerededir-nerdedir/25208279>  
(Erişim: 13 Ocak 2011)
- <http://www.imajemlak.com/portfoy.asp?sayfa=15>  
(Erişim: 15 Ocak 2011)
- [www.forum.donanimhaber.com](http://www.forum.donanimhaber.com)

- (Erişim: 17 Ocak 2011)
- [www.tmb.org.tr/firmalar\\_img\\_2008/98/04.jpg](http://www.tmb.org.tr/firmalar_img_2008/98/04.jpg)  
(Erişim: 18 Ocak 2011)
  - [www.yapi.com.tr/.../67572\\_carpik\\_kentlesme.JPG](http://www.yapi.com.tr/.../67572_carpik_kentlesme.JPG)  
(Erişim: 19 Ocak 2011)
  - [www.insaatdergisi.com/admimg/a0576533ddceba89](http://www.insaatdergisi.com/admimg/a0576533ddceba89)  
(Erişim: 19 Ocak 2011)
  - <http://www.mimdap.org/w/wp-content/uploads/2009/09/donusum.jpg>  
(Erişim: 19 Ocak 2011)
  - [www.evkultur.com/mimarlik/konutcevresi/konutcevresi.htm](http://www.evkultur.com/mimarlik/konutcevresi/konutcevresi.htm)  
(Erişim: 24 Ocak 2011)
  - [www.mo.org.tr/belgedocs/kartal4.jpg](http://www.mo.org.tr/belgedocs/kartal4.jpg)  
(Erişim: 24 Ocak 2011)
  - [www.fotogaleri.ntvmsnbc.com/.../0000041123.jpg](http://www.fotogaleri.ntvmsnbc.com/.../0000041123.jpg)  
(Erişim: 27 Ocak 2011)
  - <http://www.skyscraperlife.com/skylines-city-photographs>  
(Erişim: 27 Ocak 2011)
  - [www.msxlabs.org](http://www.msxlabs.org)  
(Erişim: 29 Ocak 2011)
  - [www.archplus.net/index.php?s=Publikationen&c=233](http://www.archplus.net/index.php?s=Publikationen&c=233)  
(Erişim: 29 Ocak 2011)
  - [http://i.milliyetemlak.com/ArticleImage\\_2/71100\\_akasya\\_acibadem\\_1.jpg](http://i.milliyetemlak.com/ArticleImage_2/71100_akasya_acibadem_1.jpg)  
(Erişim: 1 şubat 2011)
  - <http://www.sehirler.net/e-kart.img1688.htm>  
(Erişim: 2 şubat 2011)
  - [www.arkitera.com/.../2007/08/23/fener\\_balat.jpg](http://www.arkitera.com/.../2007/08/23/fener_balat.jpg)  
(Erişim: 5 şubat 2011)
  - [http://i.radikal.com.tr/644x385/2009/02/24/fft5\\_mf125730.Jpeg](http://i.radikal.com.tr/644x385/2009/02/24/fft5_mf125730.Jpeg)  
(Erişim: 15 şubat 2011)
  - [www.sakiremlak.net/index.php?option=com](http://www.sakiremlak.net/index.php?option=com)

- (Erişim: 17 şubat 2011)
- <http://mycity.agaoglu.com.tr/>  
(Erişim: 19 şubat 2011)
  - <http://www.tasyapi.com/>  
(Erişim: 19 şubat 2011)
  - [www.arkitera.com/.../2006/kanyon/anasayfa.jpg](http://www.arkitera.com/.../2006/kanyon/anasayfa.jpg)  
(Erişim: 19 şubat 2011)
  - [http://www.spradon.com/tr/spradon\\_evleri\\_goruntuler.asp](http://www.spradon.com/tr/spradon_evleri_goruntuler.asp)  
(Erişim: 19 şubat 2011)
  - <http://www.dumankaya.com/konsept/pages/page01iframe.html>  
(Erişim: 23 şubat 2011)
  - [http://www.kcyapi.com/proje\\_detay.asp?id=3&bid=27&sid=80](http://www.kcyapi.com/proje_detay.asp?id=3&bid=27&sid=80)  
(Erişim: 23 şubat 2011)
  - [www.varyapmeridian.com](http://www.varyapmeridian.com)  
(Erişim: 23 şubat 2011)
  - <http://www.uzmanportal.com/ronesans-ve-reform-nedir-ne-demektir-ronesans-ve-reform-hareketlerinin-kisaca-sebepleri-ve-sonuclari.html/>  
(Erişim: 26 şubat 2011)
  - [http://en.wikipedia.org/wiki/Elsie\\_de\\_Wolfe](http://en.wikipedia.org/wiki/Elsie_de_Wolfe)  
(Erişim: 28 şubat 2011)
  - [http://da.wikipedia.org/wiki/Fil:Bauhaus-Dessau\\_Meisterhaeuser3.jpg](http://da.wikipedia.org/wiki/Fil:Bauhaus-Dessau_Meisterhaeuser3.jpg)  
(Erişim: 5 Mart 2011)
  - <http://tr.wikipedia.org/wiki/Dosya:Guggenheim-bilbao-jan05.jpg>  
(Erişim: 12 Mart 2011)
  - [http://www.loadtr.com/492497-Osmanlı\\_Mimarisi\\_ve\\_iç\\_mekân.htm](http://www.loadtr.com/492497-Osmanlı_Mimarisi_ve_iç_mekân.htm)  
(Erişim: 13 şubat 2011)
  - <http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?t=53830>  
(Erişim: 15 Mart 2011)
  - <http://www.istanbulsapphire.com/>  
(Erişim: 16 Mart 2011)

- [http://www.kanyon.com.tr/#/tr/hakkimizda-5/basin\\_odasi-16/](http://www.kanyon.com.tr/#/tr/hakkimizda-5/basin_odasi-16/)  
(Erişim: 17 Mart 2011)
- <http://www.dapyapi.com.tr>  
(Erişim: 20 Mart 2011)
- <http://www.yuvatas.com.tr/tepepark.htm>  
(Erişim: 20 Mart 2011)
- <http://www.gazeteparc.com/h42489-ket6-loft-dairelerin-fiyati-rezidanslari-bile-solladi.html>  
(Erişim: 22 Mart 2011)
- [www.evdose.com/tur/mimari/mim0013.html](http://www.evdose.com/tur/mimari/mim0013.html)  
(Erişim: 23 Mart 2011)
- <http://www.seyriistanbul.com/kent/642/hasip-pasa-yalisi.html>  
(Erişim: 27 Mart 2011)
- <http://www.arkitera.com/h1299-hasip-pasa-yalisini-restore-ettiriyor.html>  
(Erişim: 28 Mart 2011)
- [http://www.gezikolik.com/tr/Haber\\_Sizden/Guncel/Turkiye/ISTANBUL/Sadullah\\_Pasa\\_Yalisi\\_nin\\_Laneti\\_/p2039\\_1.aspx](http://www.gezikolik.com/tr/Haber_Sizden/Guncel/Turkiye/ISTANBUL/Sadullah_Pasa_Yalisi_nin_Laneti_/p2039_1.aspx)  
(Erişim: 29 Mart 2011)
- [www.soyak.com.tr](http://www.soyak.com.tr)  
(Erişim: 1 Nisan 2011)
- [www.narcity.com.tr](http://www.narcity.com.tr)  
(Erişim: 2 Nisan 2011)
- [www.checklife.com](http://www.checklife.com)  
(Erişim: 2 Nisan 2011)
- [www.avrupa-konaklari.com](http://www.avrupa-konaklari.com)  
(Erişim: 2 Nisan 2011)
- [www.dumankayavizyon.com](http://www.dumankayavizyon.com)  
(Erişim: 2 Nisan 2011)
- [www.leventloft.com](http://www.leventloft.com)  
(Erişim: 2 Nisan 2011)

- [www.incity.com.tr](http://www.incity.com.tr)  
(Erişim: 2 Nisan 2011)
- [www.mytowerland.com](http://www.mytowerland.com).  
(Erişim: 2 Nisan 2011)
- [www.istanbulsapphire.com](http://www.istanbulsapphire.com).  
(Erişim: 5 Nisan 2011)
- [www.kanyon.com](http://www.kanyon.com).  
(Erişim: 5 Nisan 2011)
- [www.ak-asya.com.tr](http://www.ak-asya.com.tr)  
(Erişim: 5 Nisan 2011)
- [www.spradon.com.tr](http://www.spradon.com.tr)  
(Erişim: 6 Nisan 2011)
- [www.upriseelite.com](http://www.upriseelite.com)  
(Erişim: 7 Nisan 2011)

## **KAYNAK RÖPORTAJLAR**

### **Tarihi Yapılarla İlgili;**

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu; Arkeolog Ersoy KÖSE  
Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu; Sanat Tarihçi Bülent TASA  
Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürü; Kenan MALKOÇ  
Beyoğlu Sahaf; Selami CANSIZ  
Beyoğlu Mefruşatçı; Vahan ANTİKİYAN

### **Konutlarla ilgili;**

Doğan Apartmanı yöneticisi; Birol CENGİZ  
Narcity konut kullanıcısı; Ahmet ŞAHİN  
Avrupa Konakları Bahçeşehir konut kullanıcısı; Selma ÖDEK  
Soyak Park Apartments proje müdürü; Deniz ÇAĞLAR  
Incite konut kullanıcısı; Rezan AYBERK  
Sapphire halkla ilişkiler  
Levent Loft halkla ilişkiler  
My Towerland halkla ilişkiler  
Özdemir Apartmanı; Müteahhit Fevzi EKŞİOĞLU  
Kardelen Apartmanı konut yöneticisi; Öztürk TERZİ

## **RESİM LİSTESİ**

### **1.BÖLÜM**

- Resim 1.1. Batılılaşma Dönemi Kılık-Kıyafet..... 5**  
([http://fikrinne.blogspot.com/2009\\_04\\_10\\_archive.html](http://fikrinne.blogspot.com/2009_04_10_archive.html))
- Resim 1.2. Batılılaşma Sonrası Mimari Yapılar ve İstiklal Caddesi ..... 6**  
(“Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme”, Ofset Yapımevi, İstanbul 1999, s.211)
- Resim 1.3. Akaretler ..... 7**  
(İlter BÜYÜKDIĞAN Arşivi)
- Resim 1.4. Surp Agop Evleri ..... 7**  
(<http://www.hayalleme.com/index.php/2009/04/27/elmadag-surp-agop-sira-evleri/>)
- Resim 1.5. Tarlabası..... 9**  
([http://www.yapi.com.tr/Haberler/tarlabasinda-yenilenme-sancisi\\_63835.html](http://www.yapi.com.tr/Haberler/tarlabasinda-yenilenme-sancisi_63835.html))
- Resim 1.6. Eski İstanbul Evi ..... 10**  
(<http://www.istanbulrumazinligi.com/index.php?m=art&c=806&n=693>)
- Resim 1.7. Hasip Paşa Yalısı ..... 11**  
(<http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?t=9059>)
- Resim 1.8. Sadullah Paşa Yalısı ..... 11**  
(<http://www.sosyalokulu.com/Yazilar.asp?goster=dos&id=194>)
- Resim 1.9. Tarlabası..... 12**  
(“Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme”, Tarih Vakfı Yayınları, s. 212)
- Resim 1.10. Beyoğlu ..... 13**  
(Önder KÜÇÜKERMEN, A. Binnur KIRAC “Geçmişten Günümüze Beyoğlu” Cilt II, İstanbul 2004 s. 569)



<b>Resim 1.11. 1930’larda Yaşam.....</b>	<b>16</b>
( <a href="http://www.mimdap.orgwp=11871">http://www.mimdap.orgwp=11871</a> )	
<b>Resim 1.12. Nişantaşı .....</b>	<b>17</b>
( <a href="http://www.haberprogram.com/h/2008/01/09/9701">http://www.haberprogram.com/h/2008/01/09/9701</a> )	
<b>Resim 1.13. Şişli.....</b>	<b>17</b>
( <a href="http://www.haberprogram.com/h/2008/01/09/9701">http://www.haberprogram.com/h/2008/01/09/9701</a> )	
<b>Resim 1.14. Sanayi-i Nefise Mektebi .....</b>	<b>18</b>
( <a href="http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo_12_1_sanayii-nefise-mektebi.html#">http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo_12_1_sanayii-nefise-mektebi.html#</a> )	
<b>Resim 1.15. Güzel Sanatlar Akademisi-1930.....</b>	<b>18</b>
( <a href="http://www.unigencler.com/mimar-sinan-universitesi-t30637.html?s=837d68a3f617da3dbc61922b80db0a3&amp;#amp;">http://www.unigencler.com/mimar-sinan-universitesi-t30637.html?s=837d68a3f617da3dbc61922b80db0a3&amp;#amp;</a> ;) )	
<b>Resim 1.16. Harikzedegan (Tayyare Apartmanları) .....</b>	<b>19</b>
(Yıldız SEY, İstanbul Ansiklopedisi, Cilt I, sayfa 281)	
<b>Resim 1.17. Botter Apartmanı-Raimondo D’Aranco .....</b>	<b>20</b>
( <a href="http://www.mimdap.orgwp=11871">http://www.mimdap.orgwp=11871</a> )	
<b>Resim 1.18. Bosfor Apartmanı, arka cephe.....</b>	<b>21</b>
(Derya ÖZAKBAŞ, “Cumhuriyet Dönemi (1923-1940) İstanbul Konut Mimarisi”, MSGSÜ, Yüksek Lisans Tezi, 2007, s.338-339)	
<b>Resim 1.19. Bosfor Apartmanı, ön cephe.....</b>	<b>21</b>
(Derya ÖZAKBAŞ, “Cumhuriyet Dönemi (1923-1940) İstanbul Konut Mimarisi”, MSGSÜ, Yüksek Lisans Tezi, 2007, s.338-339)	
<b>Resim 1.20. Ceylan Apartmanı .....</b>	<b>22</b>
(Derya ÖZAKBAŞ, “Cumhuriyet Dönemi (1923-1940) İstanbul Konut Mimarisi”, MSGSÜ, Yüksek Lisans Tezi, 2007, s.352-404)	
<b>Resim 1.21. Tüten Apartmanı.....</b>	<b>22</b>

(Derya ÖZAKBAŞ, “Cumhuriyet Dönemi (1923-1940) İstanbul Konut Mimarisi”, MSGSÜ, Yüksek Lisans Tezi, 2007, s.352-404)

**Resim 1.22. İstanbul Adliye Sarayı (1949-Sedad Hakkı Eldem-Emin Onat) ..... 25**

([http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo\\_6\\_5\\_1950ler-ve-modernizm.html?Page=2#](http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo_6_5_1950ler-ve-modernizm.html?Page=2#))

**Resim 1.23. Büyükkada Anadolu Kulübü (1953-Turgut Cansever, Abdurrahman Hancı) ..... 26**

([http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo\\_6\\_5\\_1950ler-ve-modernizm.html](http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo_6_5_1950ler-ve-modernizm.html))

**Resim 1.24. İstanbul Hilton Oteli (1952-Sedad Hakkı Eldem) ..... 26**

([http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo\\_6\\_5\\_1950ler-ve-modernizm.html?Page=1](http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo_6_5_1950ler-ve-modernizm.html?Page=1))

**Resim 1.25. Rıza Derviş Villası (1957-Sedad Hakkı Eldem) ..... 27**

([http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo\\_6\\_5\\_1950ler-ve-modernizm.html?Page=2#](http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo_6_5_1950ler-ve-modernizm.html?Page=2#))

**Resim 1.26. Sönmez Apartmanı ..... 28**

(“Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme”, Tarih Vakfı Yayınları, s.263)

**Resim 1.27. Üçler Apartmanı ..... 28**

(“Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme”, Tarih Vakfı Yayınları, s.262)

**Resim 1.28. 12 Eylül 1980 Olayları ..... 30**

(<http://www.radikal.com.tr/Radikal.aspx?aType=RadikalHaberDetay&ArticleID=898133>)

**Resim 1.29. Mc Donald’s ..... 31**

(<http://www.arbuz.com/showthread.php?t=51239&page=1>)

**Resim 1.30. Starbuck’s Coffee ..... 31**

(<http://www.capsulandia.com/wp-content/uploads/2009/01/starbucks-logo.gif>)

<b>Resim 1.31. Apartmanlaşan gecekondu çevresi .....</b>	<b>32</b>
(Özgül YILMAZ, 1980 Sonrası İstanbul'da Kent Merkezi Dışında Oluşan Konut Alanlarının Gelişim Sürecinin İncelenmesi, YTÜ, İstanbul 2005, s.12)	
<b>Resim 1.32. Galata ve Çevresi.....</b>	<b>33</b>
(http://nerdedir.blogcu.com/galata-kulesi-nerededir-nerdedir/25208279)	
<b>Resim 1.33. Kemer Country Villaları.....</b>	<b>34</b>
(YILMAZ Özgül, “1980 Sonrası İstanbul'da Kent Merkezi Dışında Oluşan Konut Alanlarının Gelişim Sürecinin İncelenmesi”, YTÜ, İstanbul 2005, s.15)	
<b>Resim 1.34. Bahçeşehir .....</b>	<b>34</b>
(YILMAZ Özgül, “1980 Sonrası İstanbul'da Kent Merkezi Dışında Oluşan Konut Alanlarının Gelişim Sürecinin İncelenmesi”, YTÜ, İstanbul 2005, s.15)	
<b>Resim 1.35. Beylikdüzü-Uydukent .....</b>	<b>35</b>
(YILMAZ Özgül, “1980 Sonrası İstanbul'da Kent Merkezi Dışında Oluşan Konut Alanlarının Gelişim Sürecinin İncelenmesi”, YTÜ, İstanbul 2005, s.12)	
<b>Resim 1.36. Metrocity .....</b>	<b>35</b>
(YILMAZ Özgül, “1980 Sonrası İstanbul'da Kent Merkezi Dışında Oluşan Konut Alanlarının Gelişim Sürecinin İncelenmesi”, YTÜ, İstanbul 2005, s.22)	

## **2.BÖLÜM**

<b>Resim 2.1. Ataköy.....</b>	<b>38</b>
("Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme", Ofset Yapımevi, İstanbul 1999, s.300)	
<b>Resim 2.2. Bağdat Caddesi .....</b>	<b>40</b>
("Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme", Ofset Yapımevi, İstanbul 1999, s.321)	

<b>Resim 2.3. İstanbul'da Çarpık Kentleşme .....</b>	<b>40</b>
( <a href="http://www.forum.donanimhaber.com">www.forum.donanimhaber.com</a> )	
<b>Resim 2.4. İstanbul'a Özgü Yoğun Kent Dokuları .....</b>	<b>40</b>
(Sevgi TÜRKKAN, "Yoğunlaşan Kent ve Yaşamında Kapasite Arayışları ve İstanbul'a Bakış", İTÜ, Yüksek Lisans Tezi, 2007, s.32)	
<b>Resim 2.5. Beylikdüzü Uydukent.....</b>	<b>42</b>
( <a href="http://www.tmb.org.tr/firmalar_img_2008/98/04.jpg">www.tmb.org.tr/firmalar_img_2008/98/04.jpg</a> )	
<b>Resim 2.6. İstanbul Soyak Göztepe yerleşkesi.....</b>	<b>43</b>
(YILMAZ Özgül, "1980 Sonrası İstanbul'da Kent Merkezi Dışında Oluşan Konut Alanlarının Gelişim Sürecinin İncelenmesi", YTÜ, İstanbul 2005, s.14)	
<b>Resim 2.7. İstanbul'da Çarpık Kentleşme .....</b>	<b>44</b>
( <a href="http://www.yapi.com.tr/.../67572_carpik_kentlesme.JPG">www.yapi.com.tr/.../67572_carpik_kentlesme.JPG</a> )	
<b>Resim 2.8. Toki Ümraniye .....</b>	<b>44</b>
( <a href="http://www.insaatdergisi.com/admimg/a0576533ddceba89...">www.insaatdergisi.com/admimg/a0576533ddceba89...</a> )	
<b>Resim 2.9. Zaha Hadid, Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi.....</b>	<b>46</b>
( <a href="http://www.mimdap.org/w/wp-content/uploads/2009/09/donusum.jpg">http://www.mimdap.org/w/wp-content/uploads/2009/09/donusum.jpg</a> )	
<b>Resim 2.10. Kiptaş Blokları.....</b>	<b>46</b>
( <a href="http://www.evkultur.com/mimarlik/konutcevresi/konutcevresi.htm">www.evkultur.com/mimarlik/konutcevresi/konutcevresi.htm</a> )	
<b>Resim 2.11. Ken Yeang Proje Ekibi, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi ....</b>	<b>49</b>
( <a href="http://www.mo.org.tr/belgedocs/kartal4.jpg">www.mo.org.tr/belgedocs/kartal4.jpg</a> )	
<b>Resim 2.12. Zaha Hadid, Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi.....</b>	<b>49</b>
( <a href="http://www.fotogaleri.ntvmsnbc.com/.../0000041123.jpg">www.fotogaleri.ntvmsnbc.com/.../0000041123.jpg</a> )	
<b>Resim 2.13. Polat Tower Rezidans.....</b>	<b>51</b>

(YILMAZ Özgül, “1980 Sonrası İstanbul’da Kent Merkezi Dışında Oluşan Konut Alanlarının Gelişim Sürecinin İncelenmesi”, YTÜ, İstanbul 2005, s.22)

**Resim 2.14. Akmerkez ..... 51**

(YILMAZ Özgül, “1980 Sonrası İstanbul’da Kent Merkezi Dışında Oluşan Konut Alanlarının Gelişim Sürecinin İncelenmesi”, YTÜ, İstanbul 2005, s.22)

**Resim 2.15. Kanyon ..... 52**

(www.msxlabs.org.)

**Resim 2.16. Metrocity ..... 52**

(http://www.skyscraperlife.com/skylines-city-photographs)

**Resim 2.17. Çarpık Yapılaşmaya Örnek ..... 54**

(www.archplus.net/index.php?s=Publikationen&c=233)

**Resim 2.18. Levent Loft ..... 56**

(www.mimdap.org/images/guncelhaberler/luks/3.jpg)

**Resim 2.19. Akasya Acıbadem Konutları ..... 57**

(http://i.milliyetemlak.com/ArticleImage\_2/71100\_akasya\_acibadem\_1.jpg)

**Resim 2.20. Bahçeşehir ..... 57**

(http://www.sehirler.net/e-kart.img1688.htm)

**Resim 2.21. Beyoğlu ..... 60**

(Serpil ÖZKER Arşivi-2009)

**Resim 2.22. Galata ve Çevresi ..... 61**

(Serpil ÖZKER Arşivi-2009)

**Resim 2.23. Fener-Balat Evleri ..... 61**

(www.arkitera.com/.../2007/08/23/fener\_balat.jpg)

**Resim 2.24. Yeni Yapılan Konutlar ve Gecekondu ..... 63**

([http://i.radikal.com.tr/644x385/2009/02/24/fft5\\_mf125730.Jpeg](http://i.radikal.com.tr/644x385/2009/02/24/fft5_mf125730.Jpeg))

**Resim 2.25. Cihangir..... 67**

([www.sakiremlak.net/index.php?option=com](http://www.sakiremlak.net/index.php?option=com))

**Resim 2.26. Ağaoğlu My City-Bahçelievler ..... 68**

(<http://mycity.agaoglu.com.tr/>)

**Resim 2.27. Almond Hill-Acıbadem ..... 68**

(<http://www.tasyapi.com/>)

**Resim 2.28. Kanyon ..... 72**

([www.arkitera.com/.../2006/kanyon/anasayfa.jpg](http://www.arkitera.com/.../2006/kanyon/anasayfa.jpg))

**Resim 2.29. Bahçeşehir Spradon Evleri..... 73**

([http://www.spradon.com/tr/spradon\\_evleri/goruntuler.asp](http://www.spradon.com/tr/spradon_evleri/goruntuler.asp))

**Resim 2.30. Dumankaya Konsept..... 73**

(<http://www.dumankaya.com/konsept/pages/page01iframe.html>)

**Resim 2.31. Bahçeşehir-Şehr-i Bahçe..... 74**

([http://www.kcyapi.com/proje\\_detay.asp?id=3&bid=27&sid=80](http://www.kcyapi.com/proje_detay.asp?id=3&bid=27&sid=80))

### **3.BÖLÜM**

**Resim 3.1. Varyap Meridian Dış ve İç Mekân Resimleri ..... 82**

([www.varyapmeridian.com](http://www.varyapmeridian.com))

**Resim 3.2. My Towerland Ataşehir-Rezidans ..... 83**

([www.mytowerland.com](http://www.mytowerland.com).)

**Resim 3.3. Sapphire Rezidans Plan ve Dış Mekân Resimleri ..... 113**

(<http://www.istanbulsapphire.com/>)

**Resim 3.4. Kanyon İç ve Dış Mekân Resimleri ..... 114**

([http://www.kanyon.com.tr/#/tr/hakkimizda-5/basin\\_odasi-16/](http://www.kanyon.com.tr/#/tr/hakkimizda-5/basin_odasi-16/))

**Resim 3.5. Dragos Royal Towers İç ve Dış Mekân Resimleri ..... 115**

(<http://www.dapyapi.com.tr>)

**Resim 3.6. Tepepark Villaları ..... 116**

(<http://www.yuvatas.com.tr/tepepark.htm>)

**Tarihi Yapılar, Ara Sayfa Resimler 1-Kamondo Apartmanı ..... 119**

(<http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?p=1179756>)

**Tarihi Yapılar, Ara Sayfa Resimler 2-Frej Apartmanı..... 119**

(<http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?t=970&start=0>)

**Tarihi Yapılar, Ara Sayfa Resimler 3-Botter Apartmanı ..... 119**

(Serpil ÖZKER Arşivi, Mayıs 2009)

**Tarihi Yapılar, Ara Sayfa Resimler 4-Doğan Apartmanı..... 119**

(Serpil ÖZKER Arşivi, Mayıs 2009)

**Resim 3. 7-15. Doğan Apartmanı Dış Mekân Resimleri..... 121**

(Serpil ÖZKER Arşivi, Mayıs 2009)

**Resim 3. 16-24. Doğan Apartmanı İç Mekân Resimleri ..... 122**

(Serpil ÖZKER Arşivi, Mayıs 2009)

**Resim 3. 25-34. Doğan Apartmanı İç Mekân Resimleri ..... 123**

(Resim 25-26 Serpil ÖZKER Arşivi, Mayıs 2009)

(Resim 27-34 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Kasım 2010)

**Resim 3. 35. Doğan Apartmanı Vaziyet Planı ..... 124**

(Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Kasım 2010)

**Resim 3. 36. Doğan Apartmanı Planı ..... 126**

(C.MEYER-SCHLICHTMANN Prusya Elçiliğinden Doğan Apartmanına İstanbul-Beyoğlu'ndaki Bir Binayla Arsanın 130 Yıllık Tarihi)

**Resim 3. 37-44. Botter Apartmanı Dış Mekân Resimleri..... 127**  
(Resim 37-38 Serpil ÖZKER Arşivi, Mayıs 2009)  
(Resim 39-44 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Kasım 2010)

**Resim 3. 45-54. Botter Apartmanı İç Mekân Resimleri ..... 128**  
(Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Kasım 2010)

**Resim 3. 55-62. Botter Apartmanı İç Mekân Resimleri ..... 129**  
(Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Kasım 2010)

**Resim 3.63. Botter Apartmanı Vaziyet Planı ..... 130**  
(Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Kasım 2010)

**Resim 3.64. Botter Apartmanı Bodrum Kat Planı..... 132**  
(Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Kasım 2010)

**Resim 3.65. Botter Apartmanı Zemin Kat Planı..... 132**  
(Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Kasım 2010)

**Resim 3.66. Botter Apartmanı Asma Kat Planı ..... 132**  
(Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Kasım 2010)

**Resim 3.67. Botter Apartmanı Birinci Kat Planı ..... 133**  
(Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Kasım 2010)

**Resim 3.68. Botter Apartmanı İkinci Kat Planı..... 133**  
(Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Kasım 2010)

**Resim 3.69. Botter Apartmanı Üçüncü Kat Planı..... 133**  
(Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Kasım 2010)

**Resim 3.70. Botter Apartmanı Dördüncü Kat Planı..... 134**



(Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Kasım 2010)	
<b>Resim 3.71. Botter Apartmanı Beşinci Kat Planı.....</b>	<b>134</b>
(Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Kasım 2010)	
<b>Resim 3.72. Botter Apartmanı Çatı Katı Planı .....</b>	<b>134</b>
(Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Kasım 2010)	
<b>Yahılar, Ara Sayfa Resimler 1 .....</b>	<b>137</b>
(www.evdose.com/tur/mimari/mim0013.html)	
<b>Yahılar, Ara Sayfa Resimler 2 .....</b>	<b>137</b>
(www.evdose.com/tur/mimari/mim0013.html)	
<b>Yahılar, Ara Sayfa Resimler 3 .....</b>	<b>137</b>
(www.evdose.com/tur/mimari/mim0013.html)	
<b>Yahılar, Ara Sayfa Resimler 4 .....</b>	<b>137</b>
(www.evdose.com/tur/mimari/mim0013.html)	
<b>Resim 3. 73-75. Hasip Paşa Yalısı Dış Mekân Resimleri .....</b>	<b>140</b>
(resim 73-74 <a href="http://www.arkitera.com/h1299-hasip-pasa-yalisini-restore-ettiriyor.html">http://www.arkitera.com/h1299-hasip-pasa-yalisini-restore-ettiriyor.html</a> )	
(resim 75 <a href="http://www.seyriistanbul.com/kent/642/hasip-pasa-yalisi.html">http://www.seyriistanbul.com/kent/642/hasip-pasa-yalisi.html</a> )	
<b>Resim 3. 76-79. Hasip Paşa Yalısı İç Mekân Resimleri .....</b>	<b>141</b>
(Mehmed Rebiyi Hatemi Baras “Teşrifat Meraklısı Beyzade Takımının Oturduğu Bir Kibar Semt” Cilt2, İBB Kültür İşleri Daire Başkanlığı Yayınları, No:16, s.34)	
<b>Resim 3.80. Hasip Paşa Yalısı Zemin Kat Planı.....</b>	<b>144</b>
(Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Kasım 2010)	
<b>Resim 3.81. Hasip Paşa Yalısı Birinci Kat Planı .....</b>	<b>144</b>
(Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Kasım 2010)	
<b>Resim 3. 82-84. Sadullah Paşa Yalısı Dış Mekân Resimleri.....</b>	<b>146</b>

([http://www.gezikolik.com/tr/Haber\\_Sizden/Guncel/Turkiye/ISTANBUL/Sadullah\\_Pasa\\_Yalisi\\_nin\\_Laneti\\_/p2039\\_1.aspx](http://www.gezikolik.com/tr/Haber_Sizden/Guncel/Turkiye/ISTANBUL/Sadullah_Pasa_Yalisi_nin_Laneti_/p2039_1.aspx))

**Resim 3. 85-91. Sadullah Paşa Yalısı İç Mekân Resimleri ..... 147**

(Resim 3.85 Sadullah Paşa ve Yalısı, Bir Yapı Bir Yaşam, Yem Yayın s.7)

(Resim 3.86 Sadullah Paşa ve Yalısı, Bir Yapı Bir Yaşam, Yem Yayın s.15)

(Resim 3.87 Sadullah Paşa ve Yalısı, Bir Yapı Bir Yaşam, Yem Yayın s.22)

(Resim 3.88 Sadullah Paşa ve Yalısı, Bir Yapı Bir Yaşam, Yem Yayın s.29)

(Resim 3.89 Sadullah Paşa ve Yalısı, Bir Yapı Bir Yaşam, Yem Yayın s.36)

(Resim 3.90 Sadullah Paşa ve Yalısı, Bir Yapı Bir Yaşam, Yem Yayın s.38)

(Resim 3.91 Sadullah Paşa ve Yalısı, Bir Yapı Bir Yaşam, Yem Yayın s.67)

**Resim 3. 92-94. Sadullah Paşa Yalısı Kat Planları..... 150**

(Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kasım 2010)

**Siteler-Toplu Konutlar, Ara Sayfa Resimler 1- Varyap Meridian..... 153**

([www.varyapmeridian.com](http://www.varyapmeridian.com))

**Siteler-Toplu Konutlar, Ara Sayfa Resimler 2- Soyak Park Aparts..... 153**

([www.soyak.com.tr](http://www.soyak.com.tr))

**Siteler-Toplu Konutlar, Ara Sayfa Resimler 3- Narcity..... 153**

([www.narcity.com.tr](http://www.narcity.com.tr))

**Resim 3. 95-102. Narcity Dış Mekân Resimleri..... 156**

([www.narcity.com.tr](http://www.narcity.com.tr))

**Resim 3. 103-110. Narcity İç Mekân Resimleri ..... 157**

([www.narcity.com.tr](http://www.narcity.com.tr))

**Resim 3.111. Narcity Vaziyet Planı ..... 158**

([www.narcity.com.tr](http://www.narcity.com.tr))

<b>Resim 3. 112-120. Narcity Planları .....</b>	<b>161</b>
(www.narcity.com.tr)	
<b>Resim 3. 121-128. Soyak Park Aparts Dış Mekân Resimleri .....</b>	<b>163</b>
(www.soyak.com.tr)	
<b>Resim 3. 129-136. Soyak Park Aparts İç Mekân Resimleri .....</b>	<b>164</b>
(www.soyak.com.tr)	
<b>Resim 3.137. Soyak Park Aparts Vaziyet Planı.....</b>	<b>165</b>
(www.soyak.com.tr)	
<b>Resim 3. 138-147. Soyak Park Aparts Planları .....</b>	<b>167</b>
(www.soyak.com.tr)	
<b>Villalar, Ara Sayfa Resimler 1-Checklife Villaları .....</b>	<b>170</b>
(www.checklife.com.)	
<b>Villalar, Ara Sayfa Resimler 2- Checklife Villalar .....</b>	<b>170</b>
(www.tepepark.com.)	
<b>Villalar, Ara Sayfa Resimler 3- Avrupa Konakları Villaları.....</b>	<b>170</b>
(www.avrupa-konaklari.com.)	
<b>Resim 3. 148-153. Checklife Villaları Dış Mekân Resimleri .....</b>	<b>172</b>
(www.checklife.com.)	
<b>Resim 3. 154-159. Checklife Villaları Dış Mekân Resimleri .....</b>	<b>173</b>
(www.checklife.com.)	
<b>Resim 3. 160-167. Checklife Villaları İç Mekân Resimleri .....</b>	<b>174</b>
(www.checklife.com.)	
<b>Resim 3.168. Checklife Villaları Vaziyet Planı.....</b>	<b>175</b>
(www.checklife.com.)	

<b>Resim 3.169. Checklife Villaları Vaziyet Planı ve Villa Görünüşleri.....</b>	<b>178</b>
(www.checklife.com.)	
<b>Resim 3. 170-177. Checklife Villaları Plan ve Görünüşleri.....</b>	<b>179</b>
(www.checklife.com.)	
<b>Resim 3. 178-184. Checklife Villaları Plan ve Görünüşleri.....</b>	<b>180</b>
(www.checklife.com.)	
<b>Resim 3. 185-191. Checklife Villaları Plan ve Görünüşleri.....</b>	<b>181</b>
(www.checklife.com.)	
<b>Resim 3. 192-199. Avrupa Konakları Villaları Dış Mekân Resimleri.....</b>	<b>183</b>
(www.avrupa-konaklari.com.)	
<b>Resim 3. 200-207. Avrupa Konakları Villaları İç Mekân Resimleri .....</b>	<b>184</b>
(www.avrupa-konaklari.com.)	
<b>Resim 3.208. Avrupa Konakları Villaları Vaziyet Planı .....</b>	<b>185</b>
(www.avrupa-konaklari.com.)	
<b>Resim 3. 209-211. Avrupa Konakları Villaları Planları .....</b>	<b>188</b>
(www.avrupa-konaklari.com.)	
<b>Resim 3. 212-214. Avrupa Konakları Villaları Planları .....</b>	<b>189</b>
(www.avrupa-konaklari.com.)	
<b>Resim 3. 215-218. Avrupa Konakları Villaları Planları .....</b>	<b>190</b>
(www.avrupa-konaklari.com.)	
<b>Loftlar, Ara Sayfa Resimler 1- Incity Loft .....</b>	<b>193</b>
(www.incity.com.tr)	
<b>Loftlar, Ara Sayfa Resimler 2- Dumankaya Vizyon Loft .....</b>	<b>193</b>
(www.dumankayavizyon.com.)	

<b>Loftlar, Ara Sayfa Resimler 3-Levent Loft.....</b>	<b>193</b>
(www.leventloft.com.)	
<b>Resim 3. 219-224. Levent Loft Dış Mekân Resimleri.....</b>	<b>196</b>
(www.leventloft.com.)	
<b>Resim 3. 225-234. Levent Loft İç Mekân Resimleri.....</b>	<b>197</b>
(www.leventloft.com.)	
<b>Resim 3.235. Levent Loft Vaziyet Planı .....</b>	<b>198</b>
(www.leventloft.com.)	
<b>Resim 3. 236-240. Levent Loft Planları.....</b>	<b>201</b>
(www.leventloft.com.)	
<b>Resim 3. 241-245. Levent Loft Planları.....</b>	<b>202</b>
(www.leventloft.com.)	
<b>Resim 3. 246-252. Incity Loft Dış Mekân Resimleri .....</b>	<b>204</b>
(www.incity.com.tr)	
<b>Resim 3. 253-256. Incity Loft İç Mekân Resimleri.....</b>	<b>205</b>
(www.incity.com.tr)	
<b>Resim 3.257. Incity Loft Vaziyet Planı.....</b>	<b>206</b>
(www.incity.com.tr)	
<b>Resim 3. 258-261. Incity Loft Planları.....</b>	<b>209</b>
(www.incity.com.tr)	
<b>Resim 3. 262-265. Incity Loft Planları.....</b>	<b>210</b>
(www.incity.com.tr)	
<b>Rezidanslar, Ara Sayfa Resimler 1-Sapphire Rezidans .....</b>	<b>213</b>
(www.istanbulsapphire.com.)	

<b>Rezidanslar, Ara Sayfa Resimler 2- My Towerland Ataşehir .....</b>	<b>213</b>
(www.mytowerland.com.)	
<b>Rezidanslar, Ara Sayfa Resimler 3-Kanyon.....</b>	<b>213</b>
(www.kanyon.com.)	
<b>Resim 3. 266-271. Sapphire Rezidans Dış Mekân Resimleri.....</b>	<b>215</b>
(www.istanbulsapphire.com.)	
<b>Resim 3. 272-279. Sapphire Rezidans İç Mekân Resimleri.....</b>	<b>216</b>
(www.istanbulsapphire.com.)	
<b>Resim 3.280. Sapphire Rezidans Vaziyet Planı .....</b>	<b>217</b>
(www.istanbulsapphire.com.)	
<b>Resim 3. 281-282. Sapphire Rezidans Kat Planları .....</b>	<b>220</b>
(www.arkitera.com)	
<b>Resim 3. 283-289. Sapphire Rezidans Planları.....</b>	<b>221</b>
(www.istanbulsapphire.com.)	
<b>Resim 3. 290-295. Sapphire Rezidans Planları.....</b>	<b>222</b>
(www.istanbulsapphire.com.)	
<b>Resim 3. 296-303. My Towerland Ataşehir Dış Mekân Resimleri.....</b>	<b>224</b>
(www.mytowerland.com.)	
<b>Resim 3. 304-311. My Towerland Ataşehir İç Mekân Resimleri.....</b>	<b>225</b>
(www.mytowerland.com.)	
<b>Resim 3.312. My Towerland Ataşehir Vaziyet Planı .....</b>	<b>226</b>
(www.mytowerland.com.)	
<b>Resim 3.313. My Towerland Ataşehir Vaziyet Planı .....</b>	<b>227</b>
(www.mytowerland.com.)	

<b>Resim 3. 314-318. My Towerland Ataşehir Planları.....</b>	<b>229</b>
(www.mytowerland.com.)	
<b>Resim 3. 319-322. My Towerland Ataşehir Planları.....</b>	<b>230</b>
(www.mytowerland.com.)	
<b>Teras Evler, Ara Sayfa Resimler 1-Akasya Acıbadem Teras Evler.....</b>	<b>233</b>
(www.ak-asya.com.tr)	
<b>Teras Evler, Ara Sayfa Resimler 2- Spradon Teras Evler .....</b>	<b>233</b>
(www.spradon.com.tr)	
<b>Teras Evler, Ara Sayfa Resimler 3-Uprise Elite Teras Evler .....</b>	<b>233</b>
(www.upriseelite.com)	
<b>Resim 3. 323-329. Akasya Acıbadem Teras Evler Dış Mekân Resimleri.....</b>	<b>235</b>
(www.ak-asya.com.tr)	
<b>Resim 3. 330-337. Akasya Acıbadem Teras Evler İç Mekân Resimleri.....</b>	<b>236</b>
(www.ak-asya.com.tr)	
<b>Resim 3. 338-345. Akasya Acıbadem Teras Evler İç Mekân Resimler .....</b>	<b>237</b>
(www.ak-asya.com.tr)	
<b>Resim 3.346. Akasya Acıbadem Teras Evler Vaziyet Planı .....</b>	<b>238</b>
(www.ak-asya.com.tr)	
<b>Resim 3. 347-349. Akasya Acıbadem Teras Evler Planları.....</b>	<b>241</b>
(www.ak-asya.com.tr)	
<b>Resim 3. 350-353. Akasya Acıbadem Teras Evler Planları.....</b>	<b>242</b>
(www.ak-asya.com.tr)	
<b>Resim 3. 354-357. Akasya Acıbadem Teras Evler Planları.....</b>	<b>243</b>
(www.ak-asya.com.tr)	

<b>Resim 3. 358-363. Akasya Acıbadem Teras Evler Planları.....</b>	<b>244</b>
(www.ak-asya.com.tr)	
<b>Resim 3. 364-367. Spradon Teras Evler Dış Mekân Resimleri.....</b>	<b>246</b>
(www.spradon.com.tr)	
<b>Resim 3. 368-376. Spradon Teras Evler İç Mekân Resimleri .....</b>	<b>247</b>
(www.spradon.com.tr)	
<b>Resim 3.377. Spradon Teras Evler Vaziyet Planı .....</b>	<b>248</b>
(www.spradon.com.tr)	
<b>Resim 3.378. Spradon Teras Evler Planı .....</b>	<b>249</b>
(www.spradon.com.tr)	
<b>Resim 3. 379-384. Spradon Teras Evler Planları .....</b>	<b>251</b>
(www.spradon.com.tr)	
<b>Resim 3. 385-390. Spradon Teras Evler Planları .....</b>	<b>252</b>
(www.spradon.com.tr)	
<b>Resim 3. 391-394. Spradon Teras Evler Planları .....</b>	<b>253</b>
(www.spradon.com.tr)	
<b>Tek Evler, Ara Sayfa Resimler 1-Sercan Apartmanı .....</b>	<b>256</b>
(Serpil ÖZKER Arşivi)	
<b>Tek Evler, Ara Sayfa Resimler 2-Özdemir Apartmanı.....</b>	<b>256</b>
(Serpil ÖZKER Arşivi)	
<b>Tek Evler, Ara Sayfa Resimler 3-Kardelen Apartmanı.....</b>	<b>256</b>
(Serpil ÖZKER Arşivi)	
<b>Resim 3. 395-400. Özdemir Apartmanı Dış Mekân Resimleri.....</b>	<b>259</b>
(Serpil ÖZKER Arşivi)	



<b>Resim 3. 401-408. Özdemir Apartmanı İç Mekân Resimleri.....</b>	<b>260</b>
(Serpil ÖZKER Arşivi)	
<b>Resim 3.409. Özdemir Apartmanı Vaziyet Planı .....</b>	<b>261</b>
(Serpil ÖZKER Arşivi)	
<b>Resim 3.410. Özdemir Apartmanı Bodrum Kat Planı .....</b>	<b>263</b>
(Serpil ÖZKER Arşivi)	
<b>Resim 3.411. Özdemir Apartmanı Zemin Kat Planı.....</b>	<b>263</b>
(Serpil ÖZKER Arşivi)	
<b>Resim 3.412. Özdemir Apartmanı 1., 2., 3. Kat Planı.....</b>	<b>264</b>
(Serpil ÖZKER Arşivi)	
<b>Resim 3.413. Özdemir Apartmanı Çatı Kat Planı .....</b>	<b>264</b>
(Serpil ÖZKER Arşivi)	
<b>Resim 3. 414-419. Kardelen Apartmanı Dış Mekân Resimleri.....</b>	<b>266</b>
(Serpil ÖZKER Arşivi)	
<b>Resim 3. 420-427. Kardelen Apartmanı İç Mekân Resimleri .....</b>	<b>267</b>
(Serpil ÖZKER Arşivi)	
<b>Resim 3.428. Kardelen Apartmanı Vaziyet Planı .....</b>	<b>268</b>
(Serpil ÖZKER Arşivi)	
<b>Resim 3.429. Kardelen Apartmanı Kat Planı.....</b>	<b>270</b>
(Serpil ÖZKER Arşivi)	

## **TABLO LİSTESİ**

### **2. BÖLÜM**

**Tablo 2.1. İstanbul’da Yıllara Göre Nüfus Artış Oranları ..... 41**

(ÖZKAN İbrahim, “İstanbul Metropolitan Alanında Uygulanan Konut Politikaları ve Levent Bölgesine Etkilerinin İrdelenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ, 2006 s.31)

**Tablo 2.2. Yıllara göre yapılaşma büyüklükleri ve oranları..... 75**

(İbrahim TAŞDEMİR, Fatmagül BATUK, “Boğaz Geçişlerinin İstanbul’un Mekânsal Gelişimine Etkileri”, s.4, [http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/5f66a7cda623915\\_ek.pdf](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/5f66a7cda623915_ek.pdf))

### **3.BÖLÜM**

**Tablo 3.1. Konut Birimi İşlev Şeması (Arcan, Evcı, 1987)..... 86**

(Özgü ÖZTURAN, “Çağdaş Kent Yaşamında Teknolojik Gelişmelerin Kısıtlı Konut İç Mekân Biçimlenişine Etkileri”, Hacettepe Üniversitesi SBE, Sanatta Yeterlik Tezi, Ankara 2008, s. 108)

**Tablo 3.2. Konut Birimi Mekân İlişkileri (Özturan Arşivinden) ..... 87**

(Özgü ÖZTURAN, “Çağdaş Kent Yaşamında Teknolojik Gelişmelerin Kısıtlı Konut İç Mekân Biçimlenişine Etkileri”, Hacettepe Üniversitesi SBE, Sanatta Yeterlik Tezi, Ankara 2008, s. 109)

**Tablo 3.3. TEAM 10’un Biçimleniş Özellikleri (Özturan Arşivinden) ..... 95**

(Özgü ÖZTURAN, “Çağdaş Kent Yaşamında Teknolojik Gelişmelerin Kısıtlı Konut İç Mekân Biçimlenişine Etkileri”, Hacettepe Üniversitesi SBE, Sanatta Yeterlik Tezi, Ankara 2008, s. 42)

**Tablo 3.4. Temel kullanıcı gereksinimlerini oluşturan boyutlar ..... 97**

(ÖZKAN Ayşen, “İç Mekân Tasarımı ve Kuram Yöntemleri Işığında Günümüz Türk İç Mekân Tasarımcıları ve Tasarım Anlayışlarına Bir Yaklaşım”, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2007 s.10)

## **ŞEKİL LİSTESİ**

### **1.BÖLÜM**

**Şekil 1.1. 20. yüzyıl başında (1910) İstanbul..... 14**

(İbrahim ÖZKAN, “İstanbul Metropolitan Alanında Uygulanan Konut Politikaları ve Levent Bölgesine Etkilerinin İrdelenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ, 2006, s.14)

**Şekil 1.2. 1950-1960 Döneminde İstanbul (Yücel, 1996)..... 24**

(İbrahim ÖZKAN, “İstanbul Metropolitan Alanında Uygulanan Konut Politikaları ve Levent Bölgesine Etkilerinin İrdelenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ, 2006, s.24)

### **2. BÖLÜM**

**Şekil 2.1. 1990 Döneminde İstanbul (Yücel, 1996)..... 45**

(ÖZKAN İbrahim, “İstanbul Metropolitan Alanında Uygulanan Konut Politikaları ve Levent Bölgesine Etkilerinin İrdelenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ, 2006 s.33)

**Şekil 2.2. 1980-2000 yılları arası yoğunlaşan bölgeler ..... 50**

(YALVAÇ Melda, “İstanbul’da 2000 Yılı Sonrası Gelişen Yeni Konut Alanlarının Değerlendirilmesi”, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ, 2008 s.29)

**Şekil 2.3. İstanbul Belediyelerinin bina yapım yoğunluklarının yıllara göre dağılımı..... 50**

(SEPETÇİ Ahmet Turan, “İstanbul Kent Merkezinde Ticaret Gelişimi, Etkenleri ve Ulaşım Odaklı Mekânsal Kurgusu Tarihi Yarımada(Eminönü ve Fatih) Beyoğlu, Şişli ve Beşiktaş Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ, 2007, s.27)

- Şekil 2.4. İstanbul metropoliten alanındaki tek-aile korunaklı konut yerleşimlerinin büyüklüklerine göre dağılımları ..... 55**  
([http://itudergi.itu.edu.tr/index.php/itudergisi\\_a/article/view/283/234](http://itudergi.itu.edu.tr/index.php/itudergisi_a/article/view/283/234))
- Şekil 2.5. İstanbul'da Yeni Düzenlemeler ..... 65**  
([www.peyzaj.org/2005/Haber/Resimler/4c16a6ca](http://www.peyzaj.org/2005/Haber/Resimler/4c16a6ca))
- Şekil 2.6. İstanbul'un nüfus ile yerleşim alanları arasındaki ilişki ..... 69**  
(Sinem TAŞAR, “Mekânsal İmge Yaratmada Medyanın Rolü “Küresel” İstanbul'da Konut Reklamları”, Dokuz Eylül Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, 2008, s.87)
- Şekil 2.7. 1955-2007 yerleşim alan sınırları ..... 75**  
(İbrahim TAŞDEMİR, Fatmagül BATUK, “Boğaz Geçişlerinin İstanbul'un Mekânsal Gelişimine Etkileri”, s.4, [http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/5f66a7cda623915\\_ek.pdf](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/5f66a7cda623915_ek.pdf))
- Şekil 2.8. 1950-2008 ilçe sınırları haritası ..... 78**  
(İbrahim TAŞDEMİR, Fatmagül BATUK, “Boğaz Geçişlerinin İstanbul'un Mekânsal Gelişimine Etkileri”, s.3, [http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/5f66a7cda623915\\_ek.pdf](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/5f66a7cda623915_ek.pdf))

## **EKLER**

### **RÖPORTAJ NOTLARI (BEYOĞLU İLE İLGİLİ)**

#### **SELAMİ CANSIZ – (BEYOĞLU’NDA KİTAPÇI)**

**RÖPORTAJI (30.05.2009)**

#### **Serpil ÖZKER: Kısaca kendinizi tanıtır mısınız?**

**Selami CANSIZ:** Adım Selami Cansız. 1943 Beyoğlu doğumluyum. Doğma büyüme iki kuşaktır Beyoğluluyuz. 20 senedir Sahaflar çarşısında kitapçılık yapıyorum.

#### **Serpil ÖZKER: Beyoğlu’nu nasıl anlatırsınız, kimler yaşardı?**

**Selami CANSIZ:** Şu anda Beyoğlu içerisinde düşünürsek Beyoğlu’nu aslında dört bölümde incelemek gerekir. Birincisi Pera yani bugünkü İstiklal Caddesinin olduğu bölüm, ikinci bölüm Kasımpaşa, üçüncü bölüm Tophane ve dördüncü bölüm Galatadır. Pera bölgesi daha ziyade yabancıların oturduğu, Çarlık Rusya’dan Bolşevik devrimi olduktan sonra gelen Levantenlerin oturduğu ve aynı zamanda Rumların, Ermenilerin, Yahudilerin bol miktarda bulunduğu bölümdür. Bu bölüm içine bir miktar dışarıda eski Kurtuluş yani eski Tatavla bölgesi de girmektedir. Tatavla bölgesi yine Rumların, Ermenilerin, Yahudilerin çokça oturduğu bölümlerden bir tanesidir. İkinci bölüm olan Kasımpaşa’ya gelirse bizim Türk halkının en çok oturduğu bölge Kasımpaşa bölgesidir. Daha önceleri Kasımpaşa kısımlarında sadece bir köy vardı İstanbul’un fethinden sonra bu bölgede de yerleşim oldu ve Türkler bu bölgede çokça ikamet etmeye başladılar. Tophane kısmı ise yine Türklerin ve özellikle Arapların oturduğu bir bölgedir. Hala günümüzde devam eder. Hatta benimde arkadaşlarım var Suriye’den, Şam’dan orada ikamet ederler. Son olarak Galata bölgesi eski Cenevizlilerden kalan bölgedir. Fetih sırasında Osmanlı İmparatoru Fatih Sultan Mehmet’le de politik ilişkileri olan Cenevizliler teslim etmiştir Galata’yı. Orada İtalyanlar, Fransızlar, İngilizler yani

bütün herkes var o kısımda. Uzun yıllar İstanbul ve Dünya ekonomisi bu bölgeden yönetilmiştir. Halen birçok binada İtalyan isimleri mevcuttur ve İtalyanlar tarafından yapılmıştır bu evler. Örneğin en zengin ailelerden bir tanesi olan Kamondo ailesine ait bir de merdiven bulunmaktadır Bankalar Caddesinde. Hatta bu aile Osmanlı Sarayına borç verecek kadar büyük bir zenginliğe sahiptir.

**Serpil ÖZKER: Pera Bölgesi nasıldı?**

**Selami CANSIZ:** Pera bölgesi, İstanbul'un bugünde olduğu gibi hep eğlence bölgesi olmuştur. 1800'lü yılların sonları ve 1900'lü yılların başlarında burada müthiş bir gelişme oluyor. O zamana kadar bu bölgede çok fazla gelişim yok.

**Serpil ÖZKER: Binalar yine bugünkü gibi miydi?**

**Selami CANSIZ:** 1890'dan itibaren 6-7 katlı binalar yapılmış ve yine bugünkü gibi binaların altında alışveriş yerleri mevcut iken üstünde de ikamet edilirdi.

**Serpil ÖZKER: O dönemlerde alışveriş nasıldı?**

**Selami CANSIZ:** Ben kendi hatırladığımı dile getireyim. Bundan 45 sene evvel İstiklal Caddesinde trafik vardı. Tramvay vardı ama çift hatlıydı şu anda bulunduğu yerin haricinde birde Galatasaray Lisesi'nin önünden geçen bir hat vardı. Fakat daha sonra o tramvay kalktı. Alışveriş kültüründe insanlar zaten sıkça duyulduğu gibi çok şık giyinirlerdi ve ticaret bu bölgede çok canlıydı. Alışveriş eden insan o kadar fazlaydı ki defalarca şahit olduğum dükkân sahiplerinin müşterilerini akşam saatlerinde "kapatmak zorundayız efendim" diyerek insanları zorla dışarı çıkarttıklarıdır.

### **Serpil ÖZKER: Tüketim biçimi genel olarak neydi?**

**Selami CANSIZ:** Yeme içme yerleri gene vardı ama bu tarz değildi. Daha ziyade muhallebici şeklindeydi. Park pastanesi, Markiz pastanesi en meşhurlarıydı. Günümüzün o şık ve gösterişli restaurantları pek yoktu. Tokatlıyan Han da ve Hacı Abdullah, Hacı Salih gibi birkaç tane yer vardı lüks restaurant olarak. Onun haricinde çok fazla yoktu. Ama eğlence çok vardı. Yalnız bugünkü gibi Cafe bar tarzı eğlence değil, tiyatro ve sinema ağırlıktaydı. Sadece benzer olarak pavyonlar ve sazlar vardı. İnsanların ailece, eşyle, dostuyla gittiği kimsenin birbirini rahatsız etmediği rahatça eğlenebildiği nezih mekânlar vardı.

### **Serpil ÖZKER: Hanlarda eskiden neler satılırdı?**

**Selami CANSIZ:** Burası eski Krepen pasajı. Krepen pasajı 1800'lü yılların sonlarında yapılmış bir pasaj. Fakat bundan yaklaşık 25 sene önce yıkılarak tadilata girdi ve günümüzdeki halini aldı. Krepen pasajı eskiden burada daha ziyade Rum meyhanelerinin olduğu pasajdır. İşte eğlence merkezi dediğimiz Beyoğlu'nun meyhaneler kısmı burasıdır. Hatırladığım başlıca ünlü mekânlar İmroz ve Gedik meyhaneleridir. Hatta ben burada küçükken harçlık çıkarmak için gazete sattım. O zamanlar gazeteler öğlen vakitlerinde çıkardı ve küçükleri giremediği bu pasaja gazete sattığımız için bizler girebilirdik. Yine hatırladığım kadarıyla çok nezih mekânlar vardı ve insanlar çok nazik davranırlardı. Şimdi ise sahaflar çarşısı haline gelen bu yerde kitap satıyorum. Hemen buranın yanındaki Avrupa pasajında ise masrafçı dediğimiz iplik, kordenet, astar ve düğme gibi malzemelerin satıldığı yerdi. Daha sonra şapkaların, çantaların, kemerlerin satıldığı bir pasaj halini aldı. Orası da 15 sene önce tadilata girdi ve bugünkü halini aldı. Şu anda da her şey satılmaktadır.

### **Serpil ÖZKER: Peki Pasajlardan hatırladıklarınız nelerdir?**

**Selami CANSIZ:** Çiçek pasajı ise bildim bileli hep oradaydı. En önemli hatıram ise askerdeyken yandığına dair bir bilgi almıştım ve çok üzülmüştüm. 1977 yılında 6 katlı olan çiçek pasajının askerden geldiğimde üstteki 3 katının tıraşlandığını tekrardan çatı yapıldığını gördüm. Aznavur pasajı en tarihi pasajlardan biridir. Orası da sonradan tadilata girmiştir. Hacı Pulo pasajı ortası boşluk olan bir sokağı andıran tarihi bir pasajdır. Tünel tarafında Şarkaynalı pasaj var.

### **Serpil ÖZKER: Sokaklar nasıldı, caddeler kalabalık mıydı?**

**Selami CANSIZ:** Şöyle ifade edeyim tam akşam 5 civarında süslenmiş cicili bicili giyinmiş şapkalarını takmış genelde Rum, Ermeni gibi azınlıkta olan kişilerin meşhur 5 çayı saatinde muhallebiciler dediğimiz yerlere oturarak tatlılarını yedikleri ve gezdiklerine şahit olurduk. Akşamları çok canlıydı. Herkesin sinemaya tiyatroya gittiği bir yerdi. Rahat rahat ailecek gidilip daha sonrasında yürüyüşlerin yapıldığı ve bütün vitrinleri ihtişamıyla aydınlatıldığı görüldü. Özel saatlerle gece 1'lere kadar vitrinlerin aydınlatıldığı görülürdü. Şimdiki gibi Beyoğlu karanlığa gömülmezdi. Kendim mağazacılık yaptığım dönemde de bu böyleydi. İnsanlar gezer vitrinlere bakar ve kimse kimseyi de rahatsız etmezdi. Gayet güzelce kadınlar kızlar çocuklar efendice gezerlerdi.

### **Serpil ÖZKER: Konutların dış cephelerinde bir değişiklik var mı?**

**Selami CANSIZ:** Caddedeki binalarda çok değişiklik olmadı. Binalar hemen hemen aynı. Bir tek benim güzel olarak hatırladığım şu anda Yapı Kredi'nin olduğu yerdeki binaydı. Ayrıca Galatasaray Lisesi'nin yanındaki oymalı binada banka oldu. Diğer çoğunlukla binaların orijinal halleriyle kaldığını görüyoruz. Özellikle binalarda dikkat çeken tavanların çok yüksek ve dolayısıyla ferah olmasıdır. Bizim oturduğumuz apartmanda eski bir Rum evidir. İsmi Nicolayadis apartmanıydı. Şimdi masonlar derneği aldı orayı ve yıkıldı. 1898 yılında yapılmış 5 katlı bir binaydı. Ana merdivenler



tahtaydı. Tırabzanlarında epeyce oyun oynardık. Girildiğinde sağanlığı vardı. Yüksek ve çok aydınlıktı. Merdivenler çok genişti. Evler çok ferahtı. Daha sonra Fransız Konsolosluğunun karşısında bir eve taşınmıştık. Orası da çok ferahtı ve 4 odaydı. Buradan Tüyap'a doğru uzanan Meşrutiyet Caddesinde de çok sayıda güzel bina bulunmaktadır. Orada misafirlige gittiğimi bir binada bütün duvarların goblenle kaplı olduğuna şahit olmuşum. Önce etrafına kartonpiyer döşenen duvarın aralarına sarı yaldızlı goblen koymuşlardı ve ihtişamına hayran kalmıştık. Şu anda öğretmen evinin olduğu yere çok yakındı.

**Serpil ÖZKER: Mobilyacı var mıydı?**

**Selami CANSIZ:** Mobilyacılar o dönemde Kasımpaşa'ya kaymıştı.

**Serpil ÖZKER: Burada yaşayan yabancıların meslekleri genelde neydi?**

**Selami CANSIZ:** Mesela bizim yaşadığımız Nicolayadis apartmanının altında iki tane Rum esnaf vardı. Bir tanesi ayakkabıcı, bir tanesi de şimdi yok ama tenekeciydi, tenekeden her türlü şey yapardı, oluklar yapardı, leyimden kaynakla, birçok şey yapardı. Ermeni terzimiz vardı. Benim babamın terzi dükkânı da yıkılan Nicolayadis apartmanının altındaydı. Cadde üzeri genellikle satış ağırlıklı, binaların ikinci katları ise gelinlikçi, terzi vs. gibi daha arkalarda ise ayakkabıcısı, marangozu, mefruşatçısı yer alırdı.

**Serpil ÖZKER: Ne oldu da yabancılar buradan ayrıldı?**

**Selami CANSIZ:** Özellikle 6-7 Eylül Olayları birinci sebep, bu olaylar sırasında çok sayıda Ermeni ve Rumların malları talan edilmiştir. Babamın anlattığına göre, yerlerde çok büyük boyutta ürünler vardı, ayakkabılar ne varsa dışarı atılmış, alıp götürmek değil resmen zarar vermek amacıyla yapılıyordu. Kumaşı alıp atıyor, ortadan ikiye yırtıyorlarmış, arada tabi alıp götüre olmuştu. Ama amaç zarar vermektir. Eski Lyon

mağazası diye bir mağaza vardı. Hatta benim ilk çalıştığım mağazaydı. Kocaman bir kasa vardı içerde kasayı üçüncü kattan aşağıya atmışlar, açmamışlar, oranın sahibi de Yahudi bir bayan, adı Leaydı. Yıllar sonra kasayla yine karşılaşmıştım. Kıbrıs Barış Harekâtı ikinci sebeptir. Benim birçok Ermeni, Rum arkadaşlarım o dönemlerde resmen kaçtılar. Kendilerini rahatsız hissettiler. Hatta şöyle söyleyeyim. Kıbrıs Barış Harekâtı sırasında benim alt katımda oturan bir Rum aile vardı, kadıncağız gelmiş eli ayağı titriyordu, “ Bize bir şey yapmazlar değil mi” diye soruyordu. Ayşe teyze, Fatma teyze gibi Madam teyze derdik. Madam teyze olur mu, olmaz öyle şey derdik mesela. Hatta annem öyle bir düşüncemiz varsa gelin bizde kalın demişti ama hiç unutmuyorum Madam teyzenin o korkusunu. Mesela Hristo diye bir arkadaşım vardı, harekattan sonra Yunanistan’a gitti. Phusan vardı onlar da Fransa’ya gitti bunlar çok samimi birlikte büyüdüğüm arkadaşlarımdı. O zamanlarda arkadaşlıklar çok daha güzeldi, çünkü çok farklı etnik kökenlerden olduğu için insanlar ister istemez kendini bazı konularda frenliyordu. Bir oluyor mesela şu dönemlerde bir olay olduğunda “ vay ermeni, vay Rum gibi” bütün suçu onlara atıyoruz. O dönemde ise yanınızda her milletten biri var iç içe yaşıyorsunuz, birbirine karşı saygı olduğu için önce hatayı insan kendinde arıyordu. Rusya’dan gelen Levantenler vardı, bizde şimdi olduğu gibi “vay Moskov gâvuru” diyemezdik, çünkü onlar bizim arkadaşımızdı, asla böyle şeyler düşünmezdik. Hatta Levanten olan bir amcamız vardı, ismini değiştirmiş Cemal yaptırmıştı. Kendisinin sosis imalathanesi vardı, biz sosisin ne olduğunu bilmezdik, bize ikram ederdi, sosisi ondan öğrendik. O zaman sosis bize çok ilginç gelirdi, imal eder, şarküterilere, çarşılarla satardı. Bu sosis imalatı gayrimüslimlerin ticarete kazandırdığı bir iştir.

### **Serpil ÖZKER: Günümüz açık pazarları gibi pazarlar var mıydı?**

**Selami CANSIZ:** En önemlisi şu anda Balık Pazarının bulunduğu yeri. Balık Pazarı, şu anda olduğu gibi meyhane yeri değil, tam bir sabit pazardı. Benim hatırladığım kadarıyla Beyoğlu’nun ilk sabit pazarıydı. Pazar alanının görünümü T şeklindeydi, ön taraflar sebze-meyve, arka taraflar şarküteri-ciğerci-kasaptı. Ne isterseniz buralarda

bulabilirdiniz. O zamanlarda şimdi olduğu gibi yine çok pahalıydı. Kasımpaşa ve Tophane’de iki adet normal semt pazarı kurulurdu.

**Serpil ÖZKER: Balık pazarında Bar kavramı ne zaman başladı?**

**Selami CANSIZ:** On beş-yirmi sene olmuştur. Eskiden yüzlerce esnafın olduğu bu pazarda, kasapların olduğu yerlerden yani arkalardan başlayarak meyhaneler kurulmaya başlamış, bugünkü halini almış.

**Serpil ÖZKER: Vakko Mağazası hakkında ne biliyorsunuz?**

**Selami CANSIZ:** Eskiden 60’lı yıllarda, yanılmıyorsam 1962 yılında önce çok küçük bir mağaza olarak açıldı. Sonra tadilata girdi, bina komple olarak yapıldı, yirmi sene evvel kapandı, sonra yandaki binayla birlikte iki bina olarak hizmete sunuldu. Dört-beş sene evvelde satıldı, şimdi başka bir marka yer alıyor.

**Serpil ÖZKER: O dönemlerde alışveriş yapılan mağazalardan hangilerini hatırlıyorsunuz?**

**Selami CANSIZ:** Lyon mağazası, Türkiye’de çok katlı mağazacılığı ilk yapan yerdir. 1900’lü yılların başında açılmıştı. Sanırım Musevi bir ailenindi ama tam emin değilim. Hatta içerisindeki ayakkabı reyonunu bu aile işletirdi. Şu an yerinde İnci ayakkabı ve Starbuck’s bulunmaktadır. Şu an orada üç mağaza var. Bunun dışında Lazzaro Franco çok güzel bir mefruşat mağazasıydı, çok şık perdelerin, döşemelerin olduğu İtalyan kökenli bir mağazaydı. Şu an yerinde galiba kozmetik mağazası var. Lyon mağazası karşısında Rum olan Pandelli’nin işlettiği Bayer mağazası vardı. Şark muhallebicileri vardı.

### **Serpil ÖZKER: Sinema-tiyatro nasıldı?**

**Selami CANSIZ:** Sinemaların büyük çoğunluğu aynı sinemalardı. Sinepop, Emek, Yeni Melek, Lale, Rüya, Lüks, ayrıca şimdi Demirören'in olduğu yerde lüks bir sinema vardı. Atlas sineması vardı, çok büyük, üç katlı muhteşem bir sinemaydı, bu üç katlı sinemada bazı seanslara bilet bulunmaz, biletler karaborsaya düşerdi. Televizyon olmadığı için insanın tek eğlencesi sinema ve tiyatroydu. Bundan otuz- kırk sene evvelinden bahsediyorum ama. Birde daha da önemli olan açık hava sinemaları var, bir tanesi Galatasaray Lisesinin bahçesine kurulurdu, sinema başlamadan bir saat falan öncede şarkıcılar çıkardı. Tepebaşında Cumhuriyet sineması vardı. Daha birçok açık hava sineması vardı.

**VAHAN ANTİKİYAN – (BEYOĞLU'NDA MEFRUŞATÇI)**  
**RÖPORTAJ II (21.08.2009)**

**Serpil ÖZKER: Kısaca kendinizi tanıtır mısınız?**

**Vahan ANTİKİYAN:** Adım Vahan Antikyan. 1936 Beyoğlu doğumluyum. İlk önceleri Erzurum'a göç eden ailem 1914 yılında Erzurum'dan İstanbul'a göç etmiş ve Beyoğlu'na yerleşmişler. Babam Tarlabası'nda Nalburluk yapardı. Yani hep Beyoğlu içinde yaşadım ve büyüdüm. Bugünde Sahafklar çarşısı içinde mefruşatçılık yapıyorum.

**Serpil ÖZKER: Beyoğlu'nu nasıl anlatırsınız, kimler yaşardı?**

**Vahan ANTİKİYAN:** Ben hatırladıklarımı şöyle anlatabilirim. En belirgin aklımda kalan sosyal yaşantıda komşuluk ilişkilerinin çok güzel olduğunu söyleyebilirim. Burada yaşayan bir Gayrimüslim olmamıza rağmen Müslüman kardeşlerimizle beraber çok rahat ve güzel yaşadığımız bir ortam vardı. Kesinlikle her iki toplum arasında ayrılık yoktu. Tüm bayramlar beraberce kutlanırdı. Mesela kurban bayramı olurdu. Bu Müslümanlara ait bir bayram olmasına rağmen ekalliyetlerin diğerlerinin de bayramı gibiydi. Yani Gayrimüslimlerle bir arada kutlanırdı. Bayramlaşmaya bizlerde giderdik. Aynı şekilde paskalya bayramı olduğu zaman Müslümanlar da aynı kendi bayramları gibi ellerinde yumurtalar, paskalya çörekleri beraberce kutlanırdı. Eskiden 3-4 tane fırın vardı, Beyoğlu'nda paskalya çörekleri orada yapılır ve hiç ayırım gözetmeksizin tüm ahaliye dağıtılırdı. Almayan insana da darılırdık yani. Aynı şekilde bizlerde Gayrimüslim olmamıza rağmen kurban bayramında bize et gelmese darılırdık.

**Serpil ÖZKER: Beyoğlu insanını yaşantısını nasıl anlatırsınız?**

**Vahan ANTİKİYAN:** Beyoğlu'ndaki caddeye çıkmak için seçkin insan olmak gerekirdi. Burada seçkinlikten kastım insanların statusü değil görünüşleriyle yani kılığı kıyafetiyle seçkin olması gerekirdi. En güzel en temiz kıyafetleriyle Beyoğlu'nda

dolaştıkları bir yaşam vardı. Şöyle söyleyebilirim 6-7 yaşlarımdayken bile kısa kadife pantolonumun üzerine kravat takardım. Çocukların bile giyimine çok fazla özen gösterilirdi ve herkesin buna uyum sağladığı bir çevreydi Beyoğlu. Benim babamın Tarlabası'nda bir nalbur dükkânı vardı. Kum, kireç ve tuğla satardık. Çevredeki insanlar babama Hrant usta diye seslenirlerdi ve herkes onu öyle bilirdi. Ayrıca esnaf arasında Onik usta diye de bir lakabı vardı. Bende orada öğrendim çalışma hayatını. Şu anda belki de geçilmeyecek bir yer olan Tarlabası o zaman bir saray kapısı gibi düşünebilirsiniz. Ufacık dükkânlarda sıcacık insanlar bulunurdu. Ermeniler, Rumlar, Museviler ve Müslümanlar hepsi bir arada yaşardı ve çalışırdı. Arka arkaya komşuluklar ki öyle şu andaki gibi apartmanda kimsenin kimseyi tanımadığı değil, her dakika her saniye insanların birbirine gelip gittiği komşuluklardı. Ben 10-12 yaşlarında Beyoğlu'nda küçük tuhafiye dükkânlarında da çalıştım. Hacı Pulo pasajında hala tek tük bulunur bu tuhafiyelerden. Eskiden Rumlar daha çoktu oralarda, Rumca bilmeyeni almazlardı. Çünkü gelen müşterinin çoğu genelde Rum'du. Ermeni olmama rağmen aileden gelen Rumcada bildiğim için oralarda çalışabilmişim. Dükkânlar şimdikine göre oldukça küçüktü.

Taksim parkı bize özel bir bahçeydi, eğlence yeri idi. O bahçede ailecek hep beraber otururduk. Herkes tabii ki İstanbullu değildi. Ama Anadolu'dan gelen insanlar o kadar güzel buradaki yaşantıya uymuştu ki ayırım yapamıyordunuz. Şimdi ise insanlar Amerika'daki Çin Mahallesi gibi kendi kültürünü burada yaşamaya çalışıyor ve buraya uyum sağlamıyor. Dilini değiştirmiyor, kıyafetini değiştirmiyor, yaşamını değiştirmiyor hiçbir şeyini değiştirmiyor böyle olunca da uyum sağlayamıyor İstanbul'a. Eskiden buraya gelen insan bir hafta sonra boynuna kravat takar bey, hanım diye konuşmaya başlardı. İnanmayacaksınız asker Beyoğlu'na çıkamazdı. Askerin Beyoğlu'na çıkması yasaktı. İnsanlar tedirgin olmasın diye yapılırdı bu. Buradaki ahenk bozulmasın diye. İnsanlar birbirine şakalar yapardı kimse kimseyi rahatsız etmezdi o şekilde büyüdük bizler. Cuma-Cumartesi günleri geldi mi herkes bir tarafa giderdi. Güney park Deniz park bunların arasında en meşhurlarıydı. Hafta sonu gelsin babamız bizi parka götürsün diye dört gözle beklerdik. Ben 12 yaşlarımda orada tüm batı müziği, sanat müziği

şarkılarını ezberlemiştim. Bunun haricinde Pazar günleri Küçüksu, Çayırbaşı, Sarıyer'e giderdik. Oralarda çok güzel lokantalar vardı. Herkes ailecek giderdi ve zengin-fakir diye ayırım yoktu. Paralar çok az olmasına hayat ucuzdu ve imkânlar çok iyiydi. Şimdileri kaybolup giden orta tabaka rahatlıkla istediği gibi gezer eğlenirdi. Mesela yazın adalara gitmeler çok revaçtaydı. Beyoğlu'nda yaşayan gayrimüslimlerin büyük bir çoğunluğu adada yazlığa giderdi. Hepsinin oralarda yazlığı vardı. Hatta öyle bir şey vardı ki, her adada bazı kesimler çoğunlukta idi. Kınalıada Ermeniler, Burgazada Rumlar, Heybeliada karışık, Büyükada tekrar Rumlar ve adaların Müslüman nüfusu çok azdı. Çoğunlukla Gayrimüslimler vardı. Benim babam İstanbul'a geldiğinde İngiliz Başkonsolosluğunda iki kardeş bahçıvan olarak işe başlamışlar. Çok fazla okumamasına rağmen İngiliz konsolosluğunda olduğu için üç dil bilirdi. İngilizce, Fransızca ve Rusça ana lisanı gibi konuşurdu. Ermenice ve Rumca zaten bilinirdi. Biz tabii o kadar öğrenemedik ama bizim okuduğumuz Ermeni okullarında da üçüncü sınıfta Fransızca ve beşinci sınıfta da İngilizce vardı. Ondan sonra ortaokulda da seçim yapılırdı İngilizce ya da Fransızca diye.

Tarlabaşında iki tane atlı araba vardı. Beyoğlu caddesinde ise tramvay vardı yine iki taraflı. Üçüncü arabayı parmakla gösterirdiniz. Beyoğlu'na Taksim'den baktığınızda Tüneli ve Tünelin oradaki yapıları gayet net görürdünüz. Parke taşı Beyoğlu ve mahalle aralarında küçücük çeşmeler vardı. Mesela Galatasaray'ın yanında Hamidiye suyunun çıktığı bir çeşme vardı. Bildiğimiz şu anda parayla satılan Hamidiye suyunu biz bidonlara doldurarak rahat rahat içerdik. Şimdi o Hamidiye suyuna para vermek bize komik geliyor. Ayrıca mahalle arasında seyyar atla gezen manavlar. Bunların geneli de Arnavut vatandaşlardı. Sonra bu bahsettiğimiz Hamidiye sularını parası olanlara ya da işte yaşlı olup gelip de Çeşmeden alamayanlara dağıtan sakalar vardı. Sürekli yoğurtçular gezerdi. Kocaman tablalarla üzerinde en az bir parmak kalınlığında kaymağı ile has yoğurttu.

**Serpil ÖZKER: Yaşantı nasıldı mesela? Sabah kaçta başlar gün nasıl devam ederdi?**

**Vahan ANTİKİYAN:** Burada kendi babamdan örnek verebilirim. Sabah ezanıyla esnaf ayakta olurdu. Bütün dükkânlar erkenden açılırdı. Yalnız bayanların çok fazla çalışma ortamı yoktu. Benim annem 7-8 sene kadar sokağa zor çıkmıştır. Tabii burada bunu yanlış algılamamak lazım, Ermeni insanının özellikle Türk halkına çok benzemesi nedeniyle bayana karşı daha fazla bir kıskançlık söz konusuydu. Tabii ki Beyoğlu'nun çok fazla insanlara yetmesi de pek diğer yerlere gitmeye insanları teşvik etmezdi. Ama Ermeniler, Yahudiler ya da Museviler gibi kadını çok fazla yalnız bırakmaz, çalışmasını istemez, Anadolu erkeğine daha çok benzerdi. Beyoğlu'nda yaşayan bir kadın Eminönü'nü bilmezdi. 20 tane mağazada en fazla 4-5 tane bayan çalışırdı. İstanbul'da eğitim de bayanlarda genelde ortaokula kadardı. Lise üniversite okuyan pek yoktu. Tabii özellikle Ermeniler, Rumlarda da bayanlar fazla okumazdı ama aileden gelen mutlaka İngilizce Fransızca gibi bir dil öğrenilirdi. Öyle çok fazla başörtüsü yoktu. Ama benim annem bile Gayrimüslim olmasına rağmen dışarı çıktığı zaman boynunun altında bir başörtüsü kullanırdı. Bu tabii daha ziyade aksesuar anlamındaydı. Yüksekaldırımda çoğunlukla Museviler otururdu. Dolayısıyla orada oturan Rumlar, Ermeniler, Müslümanlarda o dili öğreniyordu. Çok fazla toplumdan insan olduğu için herhalde herkes birbirinin dilini öğrenirdi. Komşuluk iç içe ve yakınlık çok olduğu için, Rumlarla oturanlar Rumca'yı, Ermenilerle oturanlarda o dili ister istemez öğrenirdi. Kapılarda oturulur, çay içilirdi şimdi tahmin bile edemiyorum bunları. Hatta beni büyüten Müslüman vardı, ben onun yani Kezban teyzenin elinde büyüdüm. Annem kadar üstümde söz sahibi, onun kadar bağırır çağırırdı. Onun kızıyla beraber büyüdüm. O kadar kardeşçe büyüdük ki aynı yatakta yattık, birbirimizi kıskanıp elbiselerini giydik. Beyoğlu'nda insanlar kızlı-erkekli kardeşçe büyüdüler. Şu anda modern diye tabir ediliyor belki yaşantı ama bence eski zamanda daha moderndi. Mahalle aralarında maçlar yapılırdı. Herkes iner izlerdi. Ermeni ve Türklerin yaşantısı o kadar benzerdi ki mutfak kültürümüz bile aynıydı.



### **Serpil ÖZKER: Genel olarak yapılar, ic mekânlar, mobilyalar nasıldı?**

**Vahan ANTİKİYAN:** Evler umumiyetle iki üç katlıydı. Beyoğlu yani İstiklal Caddesi hariç genelde iki üç katlı binalardı. İstiklal caddesinde gördüğünüz binalar ise çoğunlukla Fransızlardan kalan yapılardır. Ara sokaklardakiler dediğim gibi çok büyük olmayan müstakil binalardı. Fransızların yaptığı bu yüksek İstiklal Caddesindeki binaların çok büyük kolonları dikkat çeker. Çünkü büyük depremler atlatmıştır İstanbul tarih boyunca. Yine mağazalarda küçüktü ama Lyon ve Lazzaro Franco gibi büyük mağazalarda vardı. Evlerin içi ise çok doluydu ama mobilyalar çok kaliteliydi, hep cevizden yapılırdı. Her şey aklınıza gelecek bütün mobilyalar cevizdi, şimdi çöp dediğiniz mobilyalar o zamanlar çok değerliydi. Saatler, koltuklar, masalar, dolaplar birçok şey vardı. Beyoğlu'nda çok eskiden oturan insanların evi muhteşem güzel ve çok doluydu. Beyoğlu'nun ara sokaklarında olan insanların evlerinde ise çok fazla eşya olmazdı, işte bir masa, dört sandalye ve yatak olurdu. Anadolu'dan göçenlerin evleri oldukça sadeydi, bu gayrimüslimde olabilir Türk de. Bizim evimiz oldukça sadeydi, ben hasır masada büyüdüm, Schaub-Lorenz radyomuz vardı. Normal bir ailenin evinde kaç kişi varsa o kadar sandalye olurdu fazlası olmazdı, alınan şey yirmi sene otuz sene kullanılırdı, şimdiki gibi değildi. Yerler hep muşambaydı, tahtalar bir müddet sonra bozulduğu için üzerine olduğu gibi muşamba serilirdi. Her şey tel dolabında saklanır, şimdi bakkalarda ekmek dolaplarına benzer, yemekler günlük pişirilirdi. Tel dolapları evin en serin yerine konurdu ki içindeki yiyecekler bozulmasın diye. İlk evimize giren beyaz eşya buzdolabıydı. Radyolarda arkası yarınları sürekli dinlerdik şimdiki diziler gibi ve çok sonra televizyonlar geldi.

### **Serpil ÖZKER: Peki pasajlar, alışveriş nasıldı?**

**Vahan ANTİKİYAN:** Beyoğlu'nda pasajlar çoktu, Aznavur pasajı, Hacı Pulo pasajı, Elhamra, Suriye pasajı gibi tarihi pasajlar. Genellikle kürkçüler vardı o pasajlarda. Eskiler, bayanlar kürke çok düşküdü, çok değerliydi. Mücevherat çok vardı pasajlarda, caddede kuyumcular bulunurdu. İnsanlar pastanelere giderdi, Tila ve Markiz, Saray

pastanesi çok meşhurdu. Tiyatrolara, sinemalara gidilirdi. Lale sineması, Rüya sineması ve Yeni Melek gibi daha birçok sinema vardı. Cuma, Cumartesi, Pazar oldu mu 9:15 matinesi dediniz mi bütün gençlik giderdi. Bugün gibi bar gibi yerlerin yerine pasajlarda meyhaneler vardı, küçük küçük yerlerdi, 3-4 metrekare bile yoktu. O zaman kokoreççiler, şimdiki gibi bir Şampiyon kokoreççisi gibi büyük değildi. Meyhanelerde insanlar, bira içer, kokoreç yerdi. Saray Muhallebicesi karşısında sosis yapan Atlantik adında bir dükkân vardı. Orada insanlar toplanır sosisli sandviç yer, bira içerler, sinemaya giderlerdi. Taksime çıkarken bir kilise var, insanlar orada toplanır, ayrılmadan Ermeni, Rum'u, Türk'ü birlikte çaylara, partilere giderlerdi. Beyoğlu Spor Kulübünde çaylar olurdu. Geziler genelde Adalar'a, Sarıyer'e olurdu, biz Silivri'yi bilmezdik. Hatta ben yirmi beş yaşında askere gittim. Trakya'ya düştüm, bana kâğıt geldi, Malkara yazıyordu ben Ankara'ya düştüm zannettim. Ankara'ya gittim, bana Malkara diyorlar, anlamıyordum.

### **Serpil ÖZKER: Genel olarak Beyoğlu'nda kimler otururdu?**

**Vahan ANTİKİYAN:** Cadde zengin muhitiydi, genelde gayrimüslimler otururdu. Levanten, Fransız, Rumlar gibi. Ama o zamanlar zengin, fakir ayrımı yoktu. Mesela şimdi ayakkabısı Converse gibi yapılan marka ayrımı yoktu, sadece zenginlerin kıyafetleri daha yeni olurdu. Bu şekilde birbirinden ayırırdınız. Yalnız insanlar temizliğe çok önem verirdi. Bir de şöyle bir durum vardı, anneler, anneanneler çoğunlukla dikiş dikmeyi bilirdi. Kılık-kıyafet dışarıdan çok fazla alınmaz, dikilirdi. Benim bütün kadife pantolonlarımı, gömleklerimi anneannem dikerdi. Şimdiki dikiş makineleri gibi de değil, ufacık, el makineleriyle yapılırdı. Beyoğlu caddesine çıkıp kıyafet alanlar çok zengin kesimdi.

### **Serpil ÖZKER: Peki ne oldu da yabancılar buradan ayrıldı?**

**Vahan ANTİKİYAN:** Aslında şunu belirtmek gerekir. Bizlerin zalim dediği Makaryus adında biri vardı. Özellikle Kıbrıs olayında Ermenisi, Rumu herkesi birbirine düşürdü.

O dönemden önce böyle bir ayırım yoktu. Kıbrıs karışınca buradaki Rumlarda rahatsız olmaya başladı. Tabi Yahudilerde bu durumdan etkilenerek, buradan ayrıldı. Fransa’da, Amerika’da, bir takım yerlerde akrabası olanlar gitti. Rus tarafına göç edenler ise rejim gördüğü için geri geldiler. Uyuğu Yunan vatandaşı olanlar Kıbrıs olayından sonra Yunanistan’a gittiler. Ermenilerin geneli kaldı. Musevilerde gitmedi çünkü gittikleri yerde askerlik vardı. Şöyle söyleyebilirim, hala oralardan gelen arkadaşlarım var, orada ayırım yapılmıyormuş, yani Türkiye’den giden biri orada rahat değildi. Ağızdan duyduğumuz “Turcosphoro” yani Türkçe Türk kedisi deyip ayırım yaparlarmış, hatta kırk sene sonra bir arkadaşım geldi, buraya gelince toprağı, yerleri öptü, orada “Turcosphoro”yum, buradan da gittim burada da yabancıyım diyerek buradaki özlemini dile getirdi. Yirmi beş sene gemilerde çalışmak zorunda kalmış, çocuğı olmamış, iki tanesi kedisi varmış ve hep göç etmek zorunda kalmış. Yani Yunanistan’a gidenler rahat edemediler, Kıbrıs olayındaki mübadele gibi bir şeyde onlar yaşadılar. 6-7 Eylül olayları da etkili olmuştur. Ama sadece Rumlara, Ermenilere karşı yapılmış bir şey değildir, Müslümanların dükkânları da yağmalanmıştır. Bütün dükkânlar talan edilmiş, ertesi gün rahmetli, Celal Bayar ile Menderes sokak sokak dolaşip “zararlarınızı tanzim edeceğiz” diye esnafı yatıştırmıştır. Tabi böyle bir şey olunca Rumlar huzursuz olup göç etmeye başlamıştır. Ermeni ve Musevilerin çoğı kaldı, Kapalı Çarşı da çalışanları var.

**Serpil ÖZKER: Peki burada yaşayan yabancıların buraya yerleşme nedeni neydi-neden Beyoğlu?**

**Vahan ANTİKİYAN:** İstanbul bir merkez şehirdi, Bizans’tan itibaren Beyoğlu’nda çoğunlukla zaten gayrimüslimler olduğu için, Anadolu’dan gelenlerde burayı tercih etmiştir. Özellikle 70’li yıllardan sonra Kurtuluş, Şişli tarafına dağılmışlardır. Ama ilk geldiklerinde Kumkapı, Yenikapı, Beyoğlu’na yerleşmişlerdir. Eski İstanbul denilen bu yerlerde 1900’lerin başında zaten Türk sayısı, gayrimüslimlerden daha azdı. Ticaret ve ekonomi onların elinde olduğu için maddi güçleri var olunca binaları dikip, ticarete ve yaşamaya başlamışlardır. Zaten dikkat ederseniz birçok binada yabancı isimleri vardır. Şimdi ise gayrimüslimler Türkiye’nin her yerine dağılmıştır.

## **KISALTMALAR LİSTESİ**

s.	sayfa
S.	Sayı
y.y.	yüzyıl
a.g.k.	adı geçen kitap
a.g.m.	adı geçen makale
YÖK	Yüksek Öğretim Kurulu
TRT	Türkiye Radyo Televizyon Kurumu
TKY	Toplu Konut Yasası
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
KUPK	Konut ve Ulaştırma Planlama Komisyonu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
IIEEC	Uluslararası Elektrik-Elektronik Standardı
TEAM 10	20. yüzyıl içerisinde kent ve konut oluşumunu çözüm önerileriyle etkileyen ve yönlendiren oluşumlar. <sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> Özgü ÖZTURAN, “Çağdaş Kent Yaşamında Teknolojik Gelişmelerin Kısıtlı Konut İç Mekân Biçimlenişine Etkileri”, Hacettepe Üniversitesi SBE, Sanatta Yeterlik Tezi, Ankara 2008, s.35