

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KONDOMİNYUMLARIN ÇOK KATLI KONUT
KOMPLEKSLERİ BAĞLAMINDA
İNCELENMESİ

Burcu DENERİ

Ocak, 2007
İZMİR

**KONDOMİNYUMLARIN ÇOK KATLI KONUT
KOMPLEKSLERİ BAĞLAMINDA
İNCELENMESİ**

**Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Yüksek Lisans Tezi
Mimarlık Bölümü, Bina Bilgisi Ana Bilim Dalı**

Burcu DENERİ

Ocak, 2007

İZMİR

YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU

Burcu Deneri, tarafından **Sayın Yar. Doç. Rengin Zengel** yönetiminde hazırlanan **“kondominyumların çok katlı konut kompleksleri bağlamında incelenmesi”** başlıklı tez tarafımızdan okunmuş, kapsamı ve niteliği açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

.....

Danışman

.....

Jüri Üyesi

.....

Jüri Üyesi

Prof.Dr. Cahit HELVACI

Müdür

Fen Bilimleri Enstitüsü

TEŞEKKÜRLER

Bu çalışma süresince başta, tezin biçimlenmesinde ve bilimsel bir hale gelmesinde katkı ve görüşlerini esirgemeyen danışmanım Sayın Yrd.Doç.Dr. Rengil ZENGEL' e teşekkür ederim. Aynı özverili tutum içerisinde çalışmama konu hakkındaki derin bilgisi ve geniş vizyonu ile büyük katkı sağlayan Sayın Yrd. Doç. Dr Hayat Ünverdi' ye teşekkür ve şükranlarımı sunarım.

Ayrıca araştırmam sırasında, kentler ve planlamaları hakkındaki görüşleri ile yardımcı olan Mimar Mustafa Yücesan ve Mimar Orhan Erdil' e gösterdikleri ilgi ve alakadan dolayı teşekkür ederim.

Son olarak yaşamım boyunca yanımda olan, attığım her adımda beni destekleyen ve çabalarımın ortak olan sevgili aileme, sonsuz sevgimle birlikte teşekkür ederim.

Burcu DENERİ

KONDOMİNYUMLARIN ÇOK KATLI KONUT KOMPLEKSLERİ BAĞLAMINDA İNCELENMESİ

ÖZ

Modern çağın konut yerleşimi olarak ele alınan çok katlı konut kompleksi bağlamında incelenen kondominyum kavramı; küreselleşen dünyanın standartlarına uyum sağlamak için, kentsel hayata adapte olabilme noktasında ortaya çıkan sorunlara cevap veren bir çözüm olmaktadır. Kentsel fonksiyonların yapı programına dahil edildiği konut tipi; başlangıçtaki kullanım biçiminden farklılaşarak, elit kesimin yerleşik düzendeki beklentilerini karşılayan bir nitelik kazanmaktadır. Kent içi ve dışında popüler bir yaşam biçiminin simgesi haline gelen yapı birimleri; kendi içinde özerk mekânlar yaratarak kente ve kullanıcıya hitap edebilen kentsel mekânlar haline gelebilmektedir. Bu noktada kent ve mekan bağlamında incelenen konut tipi; kendini oluşturan kavramlar doğrultusunda ele alınarak incelenmekte ve Türkiye’ de uygulanabilirliğinin anlaşılması aşamasında, yaşam tarzının ihtiyaçlarını karşılayıp karşılamadığı değerlendirilmektedir. Bu bağlamda yapılan çalışma yedi bölümden oluşmuştur.

Bu çalışmanın ilk bölümünde, problemin tanımı yapılarak araştırmanın amacı ifade edilmiş, önemi vurgulanarak araştırma yöntemleri tayin edilmiş ve sınırlılıklar ortaya konmuştur. İkinci bölümde ise kondominyumların planlanması aşamasında göz önüne alınması gereken kent ve konut kavramları incelenerek, kentsel ve mekansal ölçekte kondominyumların oluşmasına neden olan tarihsel gelişim anlatılmıştır. Üçüncü bölümde kondominyum kavramının tanımı ve günümüzdeki kullanım biçimi anlatılarak, bu yapı tipini oluşturan temel öğeler saptanmıştır. Dördüncü bölümde, Türkiye’ de kent-konut kavramı kondominyumlar bağlamında incelenerek, Türkiye’ nin kentsel ve mekânsal ölçekte bu yapı tipine ne kadar hazır olduğu değerlendirilmiştir. Beşinci bölümde ise İzmir ölçeğinde elit kesime yönelik bir anket çalışması yapılarak, çok katlı konut kompleksleri bağlamında kullanıcı gereksinimleri saptanmıştır. Altıncı bölümde, Türkiye ve yurt dışı örnekleri incelenerek kondominyum yapı tipinin oluşması noktasında olumlu ve olumsuz veriler ele alınarak bir değerlendirme yapılmıştır. Yedinci ve son bölümde

kondominyumların planlanması noktasında, kentsel ve mekansal ölçekte göz önüne alınması gereken temel kriterler belirlenerek geleceğin konut yapılaşmalarının tasarlanması aşamasında mimarlara bir bakış açısı kazandırılmıştır.

Anahtar Sözcükler: Kent, çok katlı konut kompleksi, kullanıcı gereksinimleri, küreselleşme süreci

THE STUDY OF THE CONDOMINIUMS IN VIEW OF MULTIPLE FLOORED RESIDENCE COMPLEXES

ABSTRACT

The concept of Condominiums was studied in view of multiple floored residence complexes which was handled as the housing of the modern era; was being a solution for the problems that exists in adaptation to city life for meeting globalizing world's standards. The residence type that functions of city life is added to structure program; was differentiating from the starting usage plan and begins to satisfy the needs of the higher society for permanent living styles. Structure units that are the symbols of popular life style in city and suburbs, can be turn into the city residences by creating free living places in itself. In this thesis, the house type that was studied in view of city and residences; was being handled and studied through the concepts that was building itself and in the phase of understanding the applicability in Turkey, the capability of satisfying the needs of life style is being evaluated. This thesis consists of seven chapters..

In first chapter of this study, problem was identified, purpose of the research was explained, ways of study were determined and limitations were decided. In second chapter, city and residence concepts that should be taken into consideration in the planning phase of condominiums were studied and historical development which caused condominiums existence has been explained in the scale of city and residence. In the third chapter, definition and usage of the concept of condominiums in present days and basic elements of this structure type were explained. In fourth chapter, in view of the condominiums, city and residence concepts in Turkey and readiness for this type of structure were studied. In fifth chapter, results of the poll that has been taken in İzmir and user's needs were explained. In sixth chapter, some models from Turkey and other countries were examined, in the point of forming condominium structure, an evaluation was done by studying positive and negative datas. In the last chapter, seventh chapter, by determining the basic criterions that should be taken into consideration in scale of city and residence concepts in the

planning phase of condominiums, a new “point of view” tried to be given to the Architects in the imagining phase of the future residences.

Key Words : City, multiple floored residence complexes, user’s needs, during the globalization processes

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
TEZ SONUÇ FORMU.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
ÖZ.....	iv
ABSTRACT.....	vi
BÖLÜM BİR-GİRİŞ.....	1
1.1. Problemin Tanımı.....	1
1.2. Çalışmanın Amacı.....	3
1.3. Çalışmanın Önemi.....	5
1.4. Çalışmanın Yöntemi.....	7
BÖLÜM İKİ-KENT VE KONUT.....	9
2.1. Kent Olgusunun Önemi.....	9
2.1.1. Kent Planlamasındaki Önemli Kriterler.....	12
2.1.1.1. Kentleşmenin Nitelikleri.....	12
2.1.1.2. Konut Çevreleri ve Dokular.....	12
2.1.1.3. Konut Alanlarının Yer Seçimini Etkileyen Faktörler.....	14
2.1.1.4. Çevresel Performans Değerlendirme Kriterleri.....	15
2.1.1.5. Bina Çevresinin Mekansal Kalitesi.....	16
2.1.1.6. Konut Çevresini Yaşanabilir Kılan Temel Kriterler.....	17
2.1.2. Kentsel Dönüşümler Sonucunda Konut Olgusundaki Değişim.....	17
2.1.2.1. Antik Kent Dönüşümü (MÖ 3.yy-1150).....	20
2.1.2.2. Gotik Çağ Kent Dönüşümü (1150-1420).....	23
2.1.2.3. Rönesans Çağı Kent Dönüşümü (1420-1600).....	24
2.1.2.4. Barok Çağı Kent Dönüşümü (1600-1720).....	25
2.1.2.5. Sanayi Öncesi Kent Dönüşümü (1720-1789).....	26
2.1.2.6. Sanayi Kenti Dönüşümü (1789-20.yy).....	27

2.1.2.7. Küresel Kent Dönüşümü (21.yy).....	29
2.1.2.8. Sürdürülebilir Kent Dönüşümü (21. yy).....	32
2.1.2. Kentsel Planlama Bağlamında Kondominyumlara Işık Tutan Ütopik Kent-Konut Mekanları.....	36
2.2. Konut Olgusunun Önemi.....	45
2.2.1. Konut Araştırmalarının Önemi.....	49
2.2.2. Mekansal Dönüşümler Sonucunda Konut Olgusundaki Değişim.....	52
2.2.2.1. Müstakil Yapı Tipleri.....	54
2.2.2.2. Toplu Konut Yapı Tipleri.....	60
2.2.2.3. Apartman Yapı Tipleri.....	65
BÖLÜM ÜÇ-KONDOMİNYUM, ÇOK KATLI KONUT KOMPLEKSİ.....	70
3.1. Kondominyum Kavramının Tanımı ve Günümüzdeki Kullanım Biçimi.....	70
3.2. Kondominyum Kavramının Oluşturan Öğeler.....	73
3.2.1. Mekansal Açıdan.....	74
3.2.1.1.Yükseklik Olgusu.....	74
3.2.1.2.Çok İşlevlilik Olgusu.....	80
3.2.1.3.Yer Olgusu.....	83
3.2.2.Psiko-sosyal Açıdan.....	88
3.2.2.1. Yaşam Tarzı.....	88
3.2.2.2. Konut Kullanıcı Gereksinimleri.....	91
3.2.3. Yapım Teknolojileri Açısından.....	96
3.2.3.1.Çelik Sistem ve Betonarme Sistem Teknolojisi.....	96
3.2.3.2.Depreme Karşı Dayanım Teknolojisi.....	99
3.2.3.3.Sürdürülebilir Yapım Teknolojisi.....	102
3.2.4. Ekonomik Açıdan.....	106
3.2.4.1. Maliyet.....	106
3.2.4.2. Sürdürülebilirlik.....	109
BÖLÜM DÖRT- TÜRKİYE'DE KENT VE KONUT KAVRAMININ KONDOMİNYUMLAR AÇISINDAN İNCELENMESİ.....	111

4.1. Metropol ve Kent Kimliğinin İncelenmesi.....	113
4.2. Kentsel Tasarım Problemi Olarak Kondominyumların İncelenmesi.....	118
4.3. Türkiye’ nin 3 Büyük Kentinde Kondominyumların Gerekliğinin İncelenmesi.....	123
4.3.1. İstanbul Kenti İçin Kondominyumların Gerekliğinin İncelenmesi.....	125
4.3.2. Ankara Kenti İçin Kondominyumların Gerekliğinin İncelenmesi.....	131
4.3.3. İzmir Kenti İçin Kondominyumların Gerekliğinin İncelenmesi.....	136
4.4. Türkiye’ de Lüks Konut Gelişiminin Kondominyumlara Kadar Olan Sürecinin İncelenmesi.....	146

BÖLÜM BEŞ- İZMİR KENTİNDE KONDOMİNYUMLAR AÇISINDAN KONUT KAVRAMININ İNCELENMESİNE YÖNELİK ANKET ÇALIŞMASI.....157

5.1. Araştırmanın Amacı.....	159
5.2. Yöntem.....	161
5.3. Sonuç.....	164
5.3.1. Sayısal Veriler.....	164
5.3.2. Sözel Veriler.....	170
5.3.2.1. Mavişehir Bölgesi.....	170
5.3.2.2. Gül Sokak Bölgesi.....	172
5.4. Değerlendirme.....	174

BÖLÜM ALTI- KONUT OLGUSU BAĞLAMINDA KONDOMİNYUM ÖRNEKLERİNİN İNCELENMESİ.....178

6.1. Kondominyum Yurt Dışı Örnekleri.....	179
6.1.1. Viyana Gazhaneleri (1981).....	179
6.1.2. The Hemsley Center (1981).....	183
6.1.3. Novali Project (1987).....	185
6.1.4. MBF Kulesi Projesi (1990-1993).....	187

6.1.5. Channel 4 Yönetim Binası (1991,1994).....	188
6.1.6.GRC Headquarters (1998).....	190
6.1.7. Kwun Tong Kompleksi (1998).....	192
6.1.8. Tai Koo Shing (2000).....	194
6.1.9. Shoei Yoh+Architects (2001).....	195
6.1.10. Baufeld 3 (2002).....	196
6.1.11. Mahdiyya Otel ve Konut Kompleksi (2002).....	199
6.1.12. City Building (2003).....	202
6.1.13. Solo Tower (2004).....	204
6.1.14. İş Geliştirme Teknoloji Merkezi (2005).....	205
6.1.15. Sail Hybrid (2005).....	206
6.1.16. AOL Time The Warner Center (2005).....	207
6.1.17. Montevideo Rotterdam (2005).....	209
6.1.18. Turning Torso (1999-2005).....	211
6.1.19.Townhouses in The Sky (2005-2007).....	214
6.1.20. London Bridge Tower (2000-2009).....	215
6.1.21. Donau City-Gate (2001-2010).....	217
6.2. Kondominyum Türkiye Örnekleri.....	222
6.2.1. İstanbul ve Ankara Örnekleri.....	222
6.2.1.1. Metrocity (1995-2001).....	222
6.2.1.2. Akman Kondominyumu (2000).....	226
6.2.1.3. Polat Tower Residence (2004).....	229
6.2.1.4. Elit Residence (2004).....	231
6.2.1.5. Dubai Towers (2006).....	232
6.2.1.6. Sun Plaza (2006).....	234
6.2.1.7. Kanyon Evleri (2006).....	235
6.2.1.8. Mecidiye Köy (2006).....	238
6.2.1.9. Şişli Plaza (2006).....	239
6.2.1.10. Ataköy Park Evleri (2006).....	241
6.2.1.11. Göztepe İş merkezi ve Rezidence (2006).....	242
6.2.1.12. Levent Çok Katlı Apartman Bloğu (2006).....	244
6.2.1.13. Dora Park (2007).....	247

6.2.1.14. Kempinski Residence Astoria (2007).....	248
6.2.1.15. Pegasus Residence (2007).....	250
6.2.1.16. Uphill Kuleleri (2007).....	252
6.2.1.17. Atapark Residence (2007).....	253
6.2.1.18. Çınar Residence (2007).....	255
6.2.1.19. Selenium Twins Projesi (2007).....	256
6.2.1.20. Selenium Panaroma Projesi (2007).....	257
6.2.1.21. Flora Residence (2007).....	258
6.2.1.22. Platin Evler (2007).....	260
6.2.1.23. Avangarden (2007).....	261
6.2.1.24. Bellevue Residence by Kempinski (2007).....	263
6.2.1.25. The Plaza (2007).....	264
6.2.1.26. Neo Studio (2007).....	266
6.2.1.27. Garden Tower (2007).....	267
6.2.1.28. Palladium Alışveriş Merkezi ve Residence (2007).....	268
6.2.1.29. Çifçiler Holding (2008).....	270
6.2.1.30. Main Towers (2008).....	271
6.2.2. İzmir Örnekleri.....	272
6.2.2.1. İzmir Alışveriş Merkezi (1998).....	272
6.2.2.2. Ksk Plaza (1999).....	274
6.2.2.3. Punta (2005).....	275
6.2.2.4. Gürel Plaza (2006).....	278
6.2.2.5. Galeria (2007).....	281
BÖLÜM YEDİ-SONUÇ.....	290
7.1. Kondominyum Yapılarının Tasarımında İzlenen Genel Yaklaşımlar.....	291
7.2. İdeal Kondominyum Modellerinin Tasarlanmasına Işık Tutan Kriterler.....	294
KAYNAKLAR.....	298
EKLER.....	308

BÖLÜM BİR

GİRİŞ

1.1. Problemin Tanımı

Konut kavramı; yüzyıllar boyunca insanların barınma ihtiyacını karşılayan bir yapı tipi olarak kendini göstererek, değişen kent dinamikleri ile yaşam tarzlarının farklılaşması sonucu yeni yapıım modelleri ve teknolojisi ile ortaya çıkarak kullanıcının talebine göre gelişmektedir. Bu gelişimi tetikleyen en önemli faktörlerden biri de küreselleşen dünya sistemi ile oluşmaya başlayan network ağının kent metropollerini değiştirmesi sonucu ortaya çıkan ve doğrudan kent dönüşümlerini etkileyen geleneksizleşme kavramıyla beraber gelen “girişimci kent kimliği” dir. Dünya çapında başlayan bu yeni davranış biçimi, kent merkezlerinin kendini yapılandırması olarak tanımlanabilmektedir. Gelişmekte olan Sao Paulo, Buenos Aires, Bangkok, Taper Maxico City gibi ülkeler bu gelişimi gösteren en güzel örnekler arasında yer almaktadır. Yeniden yapılandırma kavramıyla beraber ortaya çıkan bu olgular, aynı zamanda üretim sürecinin bir parçası olarak kendini göstererek farklı sınıfların ve buna bağlı olarak farklı konut tercihlerinin oluşmasını sağlamaktadır. Toplumun tüketim kültürü doğrultusunda şekillenen yaşam tarzı; kullanıcının günlük hayatını şekillendirerek, bireyin yaşayacağı, ihtiyacını karşılayacağı yapı tiplerinin doğmasına ve bu yönelimde planlanan yapıların, toplumun genel gereksinimlerini yansıtan bir nitelik kazanmasına neden olmaktadır. Özellikle gelişmişliğin bir göstergesi olarak ekonomik gücü elinde bulunduran elit kesimin, ihtiyaçları doğrultusunda gelişen konut tipleri, dünya üzerinde oluşmaya başlayan yeni yapı modellerine bu anlamda önderlik etmektedir.

Küreselleşen dünyada, hızla artan nüfusun, endüstrileşmenin, teknolojinin beraberinde getirmiş olduğu yeni olgular mimarlığın tartışılan konuları arasında olmaya devam etmektedir. Küreselleşen kent düzeni ile birlikte;

- İnsanların farklı yaşam seçimleri

- Gücün göstergesi olarak kullanılan yükseklik kavramı
- Yer kısıtlılığı
- Artan nüfus
- Tüm hizmetlere kolay ulaşma isteği
- Gelişen teknolojik olanaklar sonucu, konut seçimlerinde de çok işlevli yükselen yapı biçimleri kendini göstermektedir. Kendi bireysel ifadelerini mekân içinde yansıtabilme özgürlüğüne sahip elit kesime hitap eden bu yapı tipleri; fonksiyon açısından da gelişerek sadece konut olarak varolmayıp içinde daha fazla ihtiyacın giderildiği ve her biri kendi içinde gruplaşan küçük kentler oluşturmaya başlamaktadır. Bu yönüyle konut kuleleri; tip kullanıcının kendi ortamında kente bağımlı olmadan özgürce hareket etmesini sağlamakta, aynı zamanda toplumsal ilişkileri düzenleyerek, yaşam tarzlarını ve mekânları birbirine bağlamakta ve konut yapılaşmasında yeni kullanım alanları sunmaktadır.

Öte yanda bu yapı tipinin oluşum nedenlerinin teoride olumlu bir gelişme olarak kabul edilip, uygulama aşamasında ise sapmalar göstermesi; önemli bir problem olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentleşme sorunlarıyla boğuşmaya başlayan özellikle gelişmekte olan ülkelerin metropollerinde, birbiri ardına yükselerek şehrin silüetini değiştiren konut kulelerinin, birçok sivil toplum kuruluşu, aydın ve entelektüeller tarafından; kentin silüetini ve kültürler mozaiğini parçaladığı ve bazı bölgelerdeki altyapının çok katlı yapılar için uygun olmadığı gerçeği gözler önüne serilmektedir. Ancak çok işlevli konut kulelerinin yapımı hiçbir altyapı çalışması ve planlama yapılmaksızın tüm itirazlara karşın büyük bir hızla devam etmektedir.

Bununla birlikte yükselen yapı örneğinde gelişen çok fonksiyonlu konut kuleleri yapım aşamasında kar amacı güdülerek; bireyin asıl ihtiyaç duyduğu fonksiyonlar, kent bina ilişkisi, mekân kurgusu, konut kullanıcı gereksinimleri gibi yapının biçimlenmesini sağlayan bir takım faktörler ne yazık ki göz ardı edilmektedir. Özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere yapılan birçok konut tipi dünya standartlarına uyum aşamasında yaya kalmakta ve asıl fonksiyonu olan barınma ihtiyacından doğan birtakım girdiler geri plana atılmaktadır. Günümüz tüketim alışkanlıkları sonucu popüler kültürümüzün bir uzantısı olarak oluşan kondominyumlar; içinde barındırdığı bireylerin kullanıcı gereksinimlerinden çok,

bina maliyetini karşılayacak bir biçimde mekânların planlanması, kent ve çevresiyle uyumuna bakılmaksızın tanımsız alanlar oluşturulması eğilimi göstermektedir. Konut birimleri ise kullanıcının kendine ait bir kimliği ve sosyo-kültürel yapısı olduğunu ihmal edilerek planlanmakta ve bunun sonucunda da bireyin mutsuzluğu üzerine yatırım yapılmaktadır.

Zaman ilerlerken teknolojinin gelişimi ve toplumsal üretim şekillerinin değişmesi ile yaşam standartları yükselmekte ve bu doğrultuda kullanıcı gereksinimleri mekâna yönelik yeni gelişimlere gebe kalmaktadır. Yaşama mekânları kendini dönüştürerek bulunduğu çağın gereklerine uymak için değişimlere uğramakta ve tarih boyunca geçirdiği evrelerle ilk örneklerinden ayrı özellikler göstermeye başlamaktadır. Bu noktada gelişmiş yapı birimlerinin, kullanıcıya ne derece fayda sağladığı ve toplumun gelişen yapısı karşısında gereksinimleri ne kadar karşıladığı önemli olmaktadır.

1.2. Çalışmanın Amacı

Doksanlı yıllarda villa ve site yaşamıyla tanışan kentli elitlere hitap eden konut modeli olan kondominyumlar; konut içinde yaşayanlara çeşitli kullanım olanakları sunarak hayatı kolaylaştırmaktadırlar. Kent içinde ve dışında yapılaşma eğilimi gösteren konut kulelerinin tasarımı aşamasında da “hayatı kolaylaştırma” ilkesinin temel bir amaç olarak belirlenmesi ve kullanıcı taleplerini karşılayan yapı programlarının hazırlanması önemli olmaktadır. Bireylerin temel gereksinimleri yanında; konut binası içinde ve yaşama mekânı planlamalarında konfor ve rahatlık kavramlarının ölçüt olarak alınıp, yapının konseptinde de özgün fikirlere yer verilerek, kent ve mekân bağlamında binanın çeşitli ihtiyaçlara cevap verebilecek fonksiyonları yüklenmesi gerekmektedir. Bu bağlamda çok katlı konut kompleksleri olarak ele aldığımız kondominyum yapı tiplerinin; kendini oluşturan kavramları genel anlamda ve Türkiye bağlamında inceleyerek, yerli ve yabancı örnekleri bu doğrultuda ele alıp, yapı planlamasında tasarım aşamasında göz önünde tutulması gereken tasarım kriterlerinin saptanması amaçlanmaktadır.

Kullanıcı taleplerinin algılanması aşamasında, diğer bir alt başlık olan kent planlaması olarak ele alabileceğimiz; binanın çevresiyle uyumu, kent merkezi ile iletişimi ve kent silüetine olan katkısı gibi bir takım kavramlar göz önüne alınarak, kent-bina bağlamında gereken kriterlerin saptanması amaçlanmaktadır. Her şeyden önce kentlerimizde yaşanmakta olan büyümenin getirdiği yanlışların durdurulması için sağlıklı bir planlama zorunlu olmaktadır. Zira dünyada planlamanın olmadığı yerlerdeki kentlere baktığımızda sonuçların ürkütücü olduğu görülebilmektedir. Bugün planlamanın en önemli ilkeleri geçmişte olduğu gibi yine alan kullanımı ve ulaşım sistemi ile ilintilidir; ancak farklı perspektifler içermektedir. Alan kullanımıyla ilgili ilke; bir kimyasal üretim merkezinin yanına yeni bir konut bölgesinin önerilmemesi ya da deprem riski olan alanlarda yapılaşma düşünülmemesi gibi son derece kritik kararları içerebildiği gibi, kent planlaması içinde yada dışında varolan konut binalarının kent işleyişi ile olan uyumunu ve bütüncül bir tasarım planlaması içinde yapının, kentin kamusal alanlarına açılımının sürekli bir kullanım ve yaşanabilirlik kazandırılmasını, doğa ile yeniden barışılmasını sağlamak yönünde de olmaktadır.

İkinci bir alt başlık olarak ele alacağımız konu ise mekân bağlamında; yapı içinde ikamet eden kullanıcıların gereksinmelerini karşılayan, yapılış amacına uygun ise bina dışındaki kullanıcılara da hitap edebilen ve kentin kozmopolit yapısını içine alan fonksiyonların saptanmasıdır. Önemli olan nokta ise saptanan fonksiyonlar ile kullanıcının böyle bir bina tipini seçiş nedenin birbiri ile uyuşması olmaktadır. Binada ikamet eden bireyler kentin karmaşasından uzak kalmak isterken aynı zamanda kentin onlara sunmuş oldukları hizmetlerden yaralanmak istemektedirler. Bu hizmetlerin doğru saptanmış olması, doğru bir bina programının oluşturulması sırasında oldukça yararlı bir girdi olarak ortaya çıkmaktadır. Diğer yandan mekan bağlamında amaçlanan bir başka nokta ise tasarım aşamasında; çeşitli kullanıcı tiplerinin kendilerini ifade edebilecekleri konut planlamalarının oluşmasının sağlanması olmaktadır. Her birey yaşadığı ortama adapte olma sürecinde, mekânı dönüştürerek kendine ve gereksinmelerine uygun hale getirme çabası içine girmektedir. Çeşitli kullanıcı tiplerine hitap edebilen yaşama alanlarının planlanması, bireylerin özgür hareket edebileceği mekânları seçmesine olanak tanımaktadır. Bu

sürece olanak tanımayan planlamalarda ise kullanılmayan yada gereksinimleri karşılamayan yetersiz mekanlar meydana gelmektedir. Bu açıdan bakıldığında konutun öznelleştirilmesi ve benimsenmesi kullanıcı gereksinmelerinin başında gelen ve saptanması gereken amaçlardan biri olarak ortaya çıkmaktadır.

1.3. Çalışmanın Önemi

Bir yapının, ferdin yaşamındaki ihtiyaçlara cevap verme özelliğiyle ön plana çıkması çağımız bilgi toplumunun gereksinim duyduğu bir olgu olmaktadır. Küreselleşme adı altında gelişen yaşam tarzları, dar zaman ve ulaşım zorluğu gibi sorunları gündeme getirirken; kentsel hizmetler, konut alanları çevresinde veya konutu içeren yapının bünyesinde bulunmaya başlamaktadır. Bu yönelim bireylerin iş yaşantısından artan kalan zamanlarında; ulaşım sorununu ortadan kaldırarak, sosyal yaşantılarını geçirebileceği mekânların gelişimine olanak vermektedir. Diğer yandan üretim biçiminin değişmesiyle beraber kentin bir çekim noktası haline gelmesi, yapılaşma için dar mekânların ortaya çıkmasına ve yüksek yapıların bu anlamda önem kazanmasına neden olmaktadır. Sonuç olarak ise yaşam tarzının ve koşullarının getirdiği gereksinimler doğrultusunda, kent içinde ve dışında kentsel hizmetleri programında barındıran yükselen konut kulelerinin gelişimi önüne geçilemez bir gerçeklik olarak karşımıza çıkmaktadır.

Birinci alt başlık olarak belirlediğimiz kent planlaması ile ilgili kriterlerin saptanması; kentlerin istenen canlılığa kavuşturulmasını ve yaşanabilir kılınmasını sağlamaktadır. Kent içinde ve dışında işlevsel çeşitliliği destekleyen dengeli konut binalarının birbiri ve çevresi ile uyum içinde bir araya getirilmesi kent planlamasının gelişimi ve düzeni açısından oldukça yararlı olmaktadır. Bu noktada yapı tasarımı aşamasında, birçok disiplin ile çalışmanın büyük önemi olmaktadır. Yapı planlamasını bütüncül bir konsept ile ele almak; kullanıcı gereksinmelerini bölgenin varolan verilerini göz önünde tutarak karşılamayı ve bu noktada ihtiyaç duyulan hizmetleri yapı bünyesine alarak kentsel bir hizmet sunmayı sağlamaktadır. Bu bağlamda, yapının tanımlı bir çevre yaratarak, kentsel ulaşım yolları planlanarak ve yakın çevresindeki yapılaşma tiplerinin kullanıcının gereksinmelerini karşılama

noktasında yeterli olup olmadığına bakılarak ve şayet değilse bu hizmetler yapı bünyesine alınarak; kentsel yaşamdan kopmak istemeyen meslek sahiplerini ve genç nüfusu buraya çekecek çözümler aranabilir. Örneğin yapı bünyesinde yaşamın olumlu yönleri vurgulanabilir; "kentsel mekân" imajı satış/reklâm önergesi haline getirilebilir.

İkinci bir alt başlık olarak ele aldığımız mekân bağlamındaki önemli kriterlerden biri olan, fonksiyonların doğru saptanması ise hem konut kullanıcıları için hem de kent sakinleri için yaşanabilir çok işlevli yapıların ortaya çıkmasını sağladığı gibi, birden çok hizmetin kullanıcının ayağına getirilmesi sayesinde kentin karmaşıklığının getirdiği sıkıntılardan uzak durulması mümkün hale getirilebilmektedir. Zaman ve ulaşım açısından yaşama mekânlarında kullanıcıya kolaylık sağlayan yapısal özelliklerin bir arada bulunması, formsal açıdan da özgün mekânların doğmasına ve kent silüetine farklı renklerin katılmasına neden olmaktadır. Bununla birlikte aynı ekonomik ve kültürel seviyeye sahip bireylerin birlikte yaşadığı güvenli çevreler oluşmasıyla, bir yaşam tarzının yansımaları olarak kent içinde ve dışında konut yapılaşmaları tanımlanabilmektedir. Diğer taraftan kondominyum yapı tiplerinin yükseklik özelliği sayesinde, birçok işlevin mekansal düzenlemesinin inşaat alanı içerisinde yatay ve düşey dengesinin göz önünde bulularak planlanması ve bu noktada konut mekanlarının bir takım fonksiyonlar üzerinde yükseltilerek kullanıcıların kente ait güzellikleri yaşayabilmesi sağlanabilmektedir. Diğer yandan mekân bağlamında irdelenen bir başka nokta olan, kullanıcı gereksinmelerinin yerine getirilmesi sayesinde ise yapı içinde ikamet eden bireylerin konut mekânlarını öznelştirerek kendilerine adapte edebilmesi, sunulan plan alternatifleri arasından seçim yapma olanağı verilerek kullanılmayan veya yetersiz alanların ortadan kalkması sağlanmaktadır. Serbest plan tekniği, sürdürülebilirlik kavramları ve kişiye özgü planlama yöntemleri ile oluşturulan konut tasarımlarında sunulan bu avantajlar, bireyin yaşayabildiği mekânda mutlu olmasını ve toplum hayatına adaptasyonu noktasında maksimum verimle çalışarak üretime katkıda bulunmasını desteklemektedir. Bu bağlamda temel yaşam gereksinmelerimizi karşıladığımız konut yaşam alanlarının, sadece birey ölçeğinde kalmayıp toplumsal bazda da değerlendirilmesinin gerekliliğini kavramaktayız.

Bu çalışmada önemli olan nokta; bireyin yaşam tarzının gerekliliklerine göre konut mekânında ihtiyaç duyduğu gereksinmelerin ve bu doğrultuda planlanan yapılardaki tasarım kriterlerinin belirlenmesidir. Kent içi ve dışı yerleşimlerinde buldukları bölgeye, yerleşim alanında ihtiyaç duyulan fonksiyonlara, yapılış amacına göre bunun ne kadar olanaklı hale getirildiğini görmek ve gelişen yapı tipleri arasında bulunan kondominyumları inceleyerek gelecekte yapılacak bina tiplerine ışık tutmak çalışmanın bir diğer önemli ayağını oluşturmaktadır.

1.3. Çalışmanın Yöntemi

Modern çağın gereksinimleri doğrultusunda oluşan kondominyumları oluşturan kavramlar; kentsel ve mekânsal bazda değerlendirilerek gelişim süreçleri incelenmiş ve yapı tipinin oluşumunda göz önüne alınması gereken kriterler belirlenerek literatürde en çok adı geçen yurt içi ve yurt dışı örnekleri değerlendirilmiştir. Değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkardığım kriterler doğrultusunda sonuç bölümüne ilişkin tablolar çıkartılarak kondominyum örneklerinin mekânsal düzenlemelerinin kent ile bağlantısına yönelik bir takım veriler elde edilmiştir. Çalışma süresince konu ile ilgili olarak yerli ve yabancı kaynaklı süreli ve süresiz yayınlar ve internet siteleri araştırılmıştır. Ayrıca kondominyumların konut fonksiyonu kapsamında, kullanıcı gereksinmelerine yönelik yaptığım anket araştırması sonucunda elde edilen verilerden yararlanılmıştır.

Bunların yanı sıra kondominyum yapı tiplerinin örneklerini tasarlayan ve uygulayan mimarlar ile görüşülerek kent ve yapı bağlamındaki söyleşilerden yararlanılmıştır. Modern konut kulelerine ilişkin yorumları ve kendilerine ait çizimleri alınarak çalışma için kaynaklık etmesi sağlanmıştır. Konuta yönelik hazırlanmış ders notları, çeşitli üniversitelere ait hazırlanmış tez ve akademik yayınlar taranarak, yapı tipini oluşturan kavramlara ilişkin özellikler ayrı ayrı ele alınarak incelenmiştir.

Araştırma sırasında daha önce konuyla ilgili bir tez yazılmış olmaması, araştırılan konuyla ilgili kelimenin tam ve doğru anlamının bulunmayışı, internet sayfası üzerinden elde edilen kaynakların konuyla ilgili örtüşmeyen bilgiler vermesi ve kapsam içinde incelenirken yapı çeşitliliğine uyan yapıların kendimiz tarafından belirlenmemiz yaşanan engeller arasında yer almıştır. Bununla birlikte kondominyum yapı tipinin Türkiye’ de henüz yeni gelişmesinden dolayı, doğru örneklerin bulunmasındaki sıkıntı, farklı örneklerin olumlu yönlerinin bir araya getirilerek, incelenmesi ile giderilmeye çalışılmakta ve bu noktada yurt dışı örneklerinden yararlanılması yaşanan sıkıntılardan birkaçı olmaktadır.

BÖLÜM İKİ

KENT VE KONUT

Modern çağın ayrılmaz iki kavramı olarak ele aldığımız “kent ve konut” zaman içinde geçirmiş olduğu değişimler ile birbirini iteleyerek farklı pozisyonlarda insan hayatını etkileyen faktörler olarak tarih içindeki yerlerini almaktadırlar. Kent; içinde yaşayan toplumun üretim biçimi ve gelir kaynakları doğrultusunda, sosyo-kültürel anlamda yaşantıda meydana gelen değişimler sonucu, biçimsel anlamda değişime uğrarken kendi içinde “toplumsal ölçekte” bir dönüşümler zinciri geçirmektedir. Bu bağlamda meydana gelen dönüşümler toplumsal hareket döngüsü içinde mekânsal anlamda da kendini göstermektedir. Konut bazında meydana gelen bu gelişim süreci daha çok “bireysel ölçekte” kişinin temel gereksinmelerini etkilemekte, kendini ifade etme noktasında farklı kimliklere bürünerek tarih içinde geçirmiş olduğu evreler ile günümüz konut tipi olan elit kesimin kullanıcı profilini oluşturduğu kondominyumların doğmasına neden olmaktadır.

Kentin “toplumsal ölçekte” geçirmiş olduğu kentsel değişimin, konutun “bireysel ölçekte” geçirmekte olduğu mekânsal değişimi etkilediği görülmektedir. Bu noktada “kent ve konut” kavramlarının ayrı ayrı ele alınarak birey ve toplum üzerindeki etkileşimlerinin ve dönüşümlerinin algılanmasının, günümüz kent ve konut anlayışının kavranmasında büyük bir yararı olacaktır.

2.1. Kent Olgusunun Önemi

Kentsel konutu tanımlayabilmek, onun ait olduğu bütünü yani kenti tanımlayabilmekle mümkündür. Kenti tüm ana öğelerini kapsayan bir tanımlama yapmaya kalkarsak “Kent tarımsal olmayan, tüm üretimin yapıldığı ve denetlendiği dağıtımın koordine edildiği, belirli bir seviyedeki teknolojinin beraberinde getirdiği yoğunluk, heterojenlik ve bütünleşme düzeylerine varmış yerleşme türüdür. Ratcliff'e göre kent “Mal ve hizmetlerin; üretim, dağıtım ve tüketim sürecinde, toplumun sürekli olarak değişen gereksinmelerini karşılamak için ortaya çıkardığı

ekonomik bir mekanizmadır.” L. Writh’ e göre ise kent “Toplumsal bakımdan benzerlik göstermeyen bireylerin oluşturduğu, nispeten geniş, yoğun nüfuslu, mekânda süreklilik niteliği olan yerleşmedir.” Tüm bu tanımlamalardan sonra kenti tanımlayan öğelerin:

- Yoğunluk
- Nüfus
- Heterojenlik
- Hareketlilik
- İş bölümü
- Uzmanlaşma
- Bütünleşme

olduğu ortaya çıkmaktadır.

Kent ve konutun birbiri içine girmiş grift kavramlardan oluşan iki ana öge olduğunu varsayarsak ortaya çıkan kentsel konut dediğimiz kavramın, kent bütünü için geçerli olan kavramlara duyarlı olarak tasarlanması gerekmektedir. Kent olgusu, beraberinde kentleşme olgusu denilen ve günümüzde önemini oldukça yoğun hissettiren bir kavramı da beraberinde getirmektedir. Bu noktada kentleşme olgusunun tanımını yapacak olursak “Sosyo-ekonomik bir değişim, bu değişimin yarattığı üretim biçimi, tüm üretimin denetim ve koordinasyonu ile bütün bunların yol açtığı nüfus artışının mekâna yansımalarıdır.”

Şüphesiz ki yukarıda dile getirilen eylemler bir süreci belirlemekte ve kentleşme süreci diye adlandırılan bu süreç kentteki değer yargıları, yaşam tarzındaki değişiklikleri ve kültürel farklılıkları da beraberinde getirmektedir. Kentsel konut oluşumlarının nedenlerinde biri olarak ele alınan kentleşme olgusu Thomas Malthus’ un 1798’ de ortaya koyduğu ekonomik gelişme probleminin, nüfus artışı problemine bağlı olduğu düşüncesiyle anlamlandırılmıştır. Kentleşme olgusunun, toplumların sosyo-ekonomik değişimleri nedeniyle meydana geldiği bir gerçektir. Yaşadığımız çağda da devam etmekte olan kentleşme hareketini gücünü endüstrileşmeden alır. Nüfus artışı da endüstrileşme ile beraber kentleşme hızı ve niteliğinin çevresini

belirler. Ruşen Keleş' e göre "Kentleşme hızı; itici, iletici ve çekici güçlerin etkisi altında oluşan ve değişen bir nüfus hareketidir". (Kent Bilim İlkeleri S.B.D. Yayın, G-5. Ankara, 1976, s.37) Ekonomik ve teknolojik nedenlerden başka, siyasi nedenlerinde kentleşme hareketinde etken olduğu söylenebilir. (İlkay, 1983, s.19)

1. Ekonomik nedenler:

- İtici etkenler
 - Olumsuz göç nedenleri
 - Makinalaşma ve fazla iş gücünün açıkta kalması
 - Toprak mülkiyetinin dengesiz dağılımı
 - Kamu hizmetlerinden gereğince yararlanmama
- İletici etkenler
 - Ulaşımın sağladığı mal ve hizmet alımından kaynaklanan farklı düzeylerdeki yerleşmeler arasındaki yoğunlaşmalar
 - Kırsal kesimin; kenti, kent ve kırsal bölge arasında kurulan mal ve hizmet bağlantısı yüzünden tanıma olanakları
- Çekici etkenler
 - Kentte kurulan endüstri sektörünün ekonomik imkânlarının, tarım sektörünün sunduğu imkanların üstünde olması
 - Kentin kent olma özelliğinden doğan kazançlar
 - Din, eğitim, sağlık ve diğer kamu hizmetlerinden yararlanma arzusu

2. Sosyal nedenler:

- Çeşitli düzeylerde ele alınan siyasi kararların kentleşmeyi özendirici nitelikler taşıması

3. Sosyo-psikolojik nedenler:

- Gerek toplumsal gerek kültürel ve gerekse hizmet getirme yönünden kentin üstünlükleri (İlkay, 1983, s.19-27)

2.1.1. Kent Planlamasındaki Önemli Kriterler

2.1.1.1. Kentleşmenin Nitelikleri

Friedman' a göre kentleşme oranı ile kişi başına düşen gelir arasında yüksek bir bağıntı bulunmaktadır. Dünya bankası uzmanlarının yaptığı çalışmanın sonuçları bunun en güzel örneğidir. Çalışmaya göre kentleşme kalkınmanın bir ifadesidir. Bir ülkedeki kentleşmenin hızı, o ülkedeki gelirin dağılımının ve kırsal kent gelirleri arasındaki farkın büyük olduğunu belirler.

Kentleşmenin devingen yapısı, o ülkedeki tüketimin boyutlarını sınırlar. Kentleşmenin çok fazla olduğu ülkelerde, tüketim ekonomisinin büyüklüğü söz konusudur. Tüketimin büyüklüğü ise o ülkedeki yaşam biçimiyle alakalı bir konudur. Globalleşen dünyada tüketim alışkanlıkları devinim gösterdiği sürece, yaşam biçimleri buna bağlı olarak kentleşme durumları ve temel insan gereksinimlerini karşılayan kentsel konut biçimleri de kendi kendini değiştirecek ve geliştirecektir (İlkay, 1983, s.27–28).

2.1.1.2. Konut Çevreleri ve Dokuları

Ekonomik ve siyasal süreçlerin gelişimi ile ülkede niteliksel endişelerle çeşitli sunum şekilleri ve konut tipleri ortaya çıkmış, kent içinde ve çevresinde farklı konut dokuları oluşmuştur. Örneğin sanayileşmeye bağlı göç ve nüfus artışı gecekondulaşma olgusunu oluştururken, piyasa ekonomisinin işleyişi ve özel oto sahipliğinin yaygınlaşması ile kent çevresini saran bu dokunun aşılarak merkeze daha uzak konumlarda yüksek ve orta gelirli gruplara konut alt kentleri oluşturulmaya başlanmıştır. Kent merkezi ve dışı arasında sıkışan gecekondu bölgesinin kent ile bağdaşmayan görüntüsünü engellemenin çözüm önerisi olarak uygulanan model ise alt gelir seviyesine sahip olan bu kesimin bölgeden tasfiyesi yoluyla apartman bloklarına yerleştirilmesi, yerine ise yeşil alanın kent silüetini etkileyen noktalarında yüksek gelir grubuna uygun konutların yapılması şeklinde olmaktadır. (Atilla, 2003, s.35).

1. Fiziksel doku/ altyapı

Günümüz kentlerinde kamuda çalışan ve planlama yapanlar tarafından

- Planlama ve tasarım kriteri olarak rant kaygısının güdülmesi
- Kent içinde dengesiz ve aşırı miktarda imar hakkı verilmesi
- En ekonomik ve sıradan sistem ve planlamaların üretilmesi
- Konut açığının kapanması için altyapı kaygısı güdülmeden sayısız yapılaşmanın Oluşturulması; sağlıksız, çok düşük kalitede konut çevrelerinin çok büyük miktarlarda üretilmesine sebep olmuştur. Sadece kanalizasyon, su elektrik, ulaşım gibi temel teknik altyapının oluşturulmasının yanında sosyal, kültürel ve ticari tesislerin fiziksel bir dokunun oluşumunda kullanıcıya sunulması oldukça önemlidir.

2. Sosyal doku/ altyapı

Konut üretim süreçleri içinde dokunun fiziksel altyapısının yanında, hitap ettikleri kitle, kent içindeki konum ve ona uygun üretim aşamaları konutun sosyal dokusunu belirleyen faktörler arasında yer almaktadır. Bu konuya ilişkin Ayşe Ayata kentleşmenin iki boyutundan söz etmektedir.

- Toplumsal ve kültürel çeşitlenme
Farklı toplumsal köken, meslek, yöre ve demografik özelliklere sahip kişi ve grupların bir araya gelmesi
- Uzmanlaşma ve iş bölümü

Farklı konut çevreleri ile toplumsal tabakalaşma arasında sıkı bir bağ vardır. Kent denilen yaşayan organizmanın farklı toplumsal ve kültürel özelliklere sahip olduğu düşünülecek olursa, toplum ve kültürün türdeş, evrensel nitelikleri ve etlilerinin yanı sıra, kent alt birimlerinin, özgün komşuluk çevreleri ve cemaatleri oluşturmasını da göz ardı etmemek gerekmektedir. Kentlerdeki sosyal tabakalaşma ve gruplaşmalar kent mekânlarında, o toplumsal grubun özelliklerini gösterecektir.

1980 sonrasında sosyal mekânlarda inanç, hemşehrilik, politik düşünce, iş ilişkileri, gelir düzeyi gibi tematik gruplaşmaları yansıtan bir mekân kullanım modeli

devreye sokulmuştur. Aynı gelir grubuna sahip insanların bir arada buldukları bu sistem, günümüzde de yoksul gece kondu kullanıcılarını dışlayan, kent içinde kentin prestij ve kentli yaşam şeklini temsil eder hale gelen yüksek ve orta gelir grubunun kullandıkları çok katlı lüks apartmanlar yada kondominyumlar şeklinde kendini göstermektedir. (Atilla, 2003, s.36–37).

Farklı grupların konut seçimlerindeki ayrıcalıkları gibi beklentileri de farklılık göstermektedir. Sosyo-ekonomik düzey yükseldikçe kent ve konut çevresinden kültürel ve toplumsal konulardaki beklentiler artarken, daha alt sosyo-ekonomik yapıya sahip kullanıcıların beklentileri daha çok fiziki altyapıya ve iş olanaklarına dönük olmaktadır. Bu noktada toplu yaşamaya engel oluşturan konut bloklarının birbirine göre konumu, manzara, yoğunluk, planlama ilkeleri gibi yerleşim sorunları yapılan planlamalar içinde değerlendirilerek, daha ideal ve çevreye saygılı yapılar oluşturulabilmek için; konutların kullanıcıları ile görüşülerek memnun oldukları ve olmadıkları yönler tespit edilmeli ve farklı grupların bir arada yaşayabilecekleri çevreler oluşturulmalıdır.

2.1.1.3. Konut Alanlarının Yer Seçimini Etkileyen Faktörler

- Konut alanlarının kentsel yerleşmelere yakın olması
Büyük kentsel yerleşmelere yakın olan, konut yerleşimleri için çekici nitelikteki konutlar olduğu gibi kent merkezinde kalmak zorunda olan kullanıcılara kolaylık sağlamaktadır.
- Deniz kıyısına yakın olma
Peyzaj ve rekreasyon alanlarının zengin bir platformda tasarlanmasına olanak sağlamaktadır.
- Manzara ve peyzaj açısından nitelikli olanlar
Arsa çevresinde altyapının uygun niteliklere sahip olması, konut çevrelerinde kullanıcının sosyo-kültürel gereksinmelerini yerine getirilmesinde etken bir faktördür.
- Konuta uygun arazinin varlığı
- İklimin uygunluğu

- Konut bölgesinin bulunduğu alanın ulaşılabilir nitelikte olması
 - Özel araba sahipliği
 - Ulaşım ağının yerelliği
 - Kalitesi ve potansiyel konut alanlarına olan uzaklığı (Atilla, 2003, s.37–38).

2.1.1.4. Çevresel Performans Değerlendirme Kriterleri

1. Doğal çevre performans kriterleri: (Atilla, 2003, s.38).
 - Konumu, sınırları etkileyen çevre faktörleri
 - Topoğrafik yapı
 - Jeolojik yapı
 - Zemin, toprak, zemin suyu, drenaj, hava-iklim
2. Kentsel çevre performans kriterleri:
 - Fiziksel mekân
 - Yer seçim kararları, kent silueti
 - Fiziksel kent dokusuna etkisi
 - Fiziksel altyapı (yol, su, elektrik, ulaşım)
 - Biyofizik tepkiler
 - Mekânın yapı niteliğine göre “ilerlemeci veya kültüralist” özellikleri
 - Ortak mekânın bakımı
 - Sosyal mekân
 - Sosyal kent dokusuna etki (sosyal tabakalaşmalar, insan yaşamı ve etkileri)
 - Sosyal altyapı (servisler, parklar, alışveriş, sağlık hizmetleri vb....)
 - Sosyal yaşam kalitesi (sosyal, kültürel tesisler)
 - Psiko-sosyal tepkiler (Konut çevresinin imajı)
 - Güvenlik-komşuluk hissi
 - Politik/ekonomik mekân
 - İş imkânları
 - Ekonomik profiller (Atilla, 2003, s.38–39).

2.1.1.5. Bina Çevresinin Mekânsal Kalitesi

Çevre kavramı, canlı varlıkların beslendikleri, barındıkları ve uyum içerisinde yaşamlarını sürdürebildikleri mekânlar olarak tanımlanabilmektedir. Çevre, sadece fiziksel, doğal ve yapay çevre kavramlarını değil aynı zamanda ekonomik ve sosyal yaşamı da içine alır. İnsan topluluklarını niteliksel açıdan aşağıdaki bölümlere ayırabiliriz: (Atilla, 2003, s.39).

- Fiziki çevreler
 - Doğal çevre
 - Yapay çevre
- Sosyal çevreler
 - İletişim ve ilişkiler ağının bütünü

Yaşam çevreleri, mekânsal açıdan değerlendirildiğinde, farklı ekonomik ve sosyal tabakalaşmalar oluşturulmaktadır. İnsan, fiziksel ve sosyal bir çevrede varolmakta ve buna bağlı olarak bu çevreye olan müdahaleler insanın çevresel doyumunu azaltıp, çoğaltabilmektedir. Kentsel çevreler üzerinde çalışmalar bu bağlamda önemli bir noktada yer almaktadır. Bu çalışmalar sonucunda kentlerin yaşanabilirliği açısından yukarıda sayılan etkenler doğrultusunda temel kriterler:

- Kentlerin doğal kaynaklarının kullanımı ve korunumu
- Geleceğin nüfus tahminlerinin yapılması
- Kentin taşıma kapasitelerinin çizilmesi ve bu doğrultuda nasıl bir planlama önerisinin yapılacağı belirlenmesi
- Kentteki yapılaşmanın düzeni

Kentlerin yaşanabilirliği doğrultusunda yapılan çalışmalar sonucunda,1996 İstanbul Habitat II gündeminde yaşanabilir yerleşim yerlerine ilişkin yaşanabilir, sürdürülebilir ve hakça bir çevre anlayışı geliştirilmiştir. (Atilla, 2003, s.39–41).

2.1.1.6. Konut Çevresini Yaşanabilir Kılan Temel Kriterler

- Yaşam tarzının mekâna yansıması ve bina-çevre ilişkilerinin birbiri içinde yorumlanması yaşanan çevreyi “çağdaş ve kalıcı” kılmakta ve farklı bölge koşulları kendilerine ait yaşam koşulları ile bütünlük içinde bir dil oluşturmaktadır.
- Konut çevresinin yeterli ulaşım kolaylığı açısından, insanların güvenliğini sağlayabilmeli ve gerekli altyapı sistemlerinin koordine edilmiş olması gerekmektedir.
- Konut çevresinde yaratılan mekânlar, eylem çeşitliliğine olanak sağlamalıdır. Erişebilirlik açısından yeterli kriterlere sahip olabilmek ve insanların ihtiyaçlarını karşılayacak ortamlar oluşturulmalıdır. Bu noktada kullanıcıların boş zamanlarını değerlendirebilecekleri ve eylemlerde bulunma özgürlüğünü sağlayabilecekleri doğal, toplumsal ve kültürel niteliklere sahip mekânlar içinde bulunmalıdırlar. Konut çevresi, mekânsal çeşitlilik unsurunu bünyesinde barındırmaktadır. Bu anlamda mekân; kullanıcıların yaşayabileceği standartlara ölçek bakımından uygun olmalı ve bireylerin kendilerini bu ortamda rahat ve huzurlu hissetmeleri sağlayarak, onların kültürlerini yansıtabilmelidir (Atilla, 2003, s.41–43).

2.1.2. Kentsel Dönüşümler Sonucunda Konut Olgusundaki Değişim

20. yüzyılın belirleyici özelliği sanayileşme ve sanayileşmenin sonucu olan kentleşmedir. Günümüzde büyük kentler üzerine iki farklı düşünce birbirleriyle çekişmektedir. Bu çekişen iki fikir büyük kentlerin gerçekten gelecek yüzyılda önemlerinin artacağına delildir. Çünkü bir taraftan her yerde büyük kentlerin kriz içinde olduğundan bahsedilirken, diğer taraftan aynı kentlerin ulus devletinin önüne geçen kentlerin dinamikleri ve krizleri arasındaki denge, büyük kent üzerine sürdürülen iddianın ana teması olacaktır.

Günümüzde büyük kent süreci ile ilgili tartışmalar daha çok gelişmiş ülkelerin metropollerini içermektedir. Oysa dikkat edilmesi gereken bir özellik büyük kentlerin coğrafi dağılımında meydana gelecek değişimdir. 21. Yüzyıl başında

nüfusu 10 milyonu aşacak 30 kadar büyük kentin çoğu gelişmekte olan ülkelerde bulunacaktır. Bu da gelecekte sorunun ne kadar büyük olduğunu göstermektedir.

Sanayi devrimi kentsel bir devrime yol açmış ve kentler yeni işlevler üstlenerek önce İngiltere’de sonra da Avrupa ve Amerika’da hızla yayılmaya başlamıştır. Gelişen ülkelerde ise kentleşme 50 yıl gibi kısa bir sürede hızlanmıştır. Günümüzde ileri teknoloji kullanımı ve küresel yeniden yapılanma kentlerin önemli dönüşümler geçirmesine yol açmıştır (Mimar Sinan Üniv. Şehir Bölge Planlama Bölümü,1994). Bu anlamda kentlerin değişiminin, insanlar üzerindeki etkilerini gösteren en önemli faktörlerden biri olan yaşam mekânlarında da büyük değişimler oluşmuştur. Modern dünyanın; geçirdiği dönüşümün, içinde yaşayan insanları evrensel ölçekte birleştirdiği, sosyo-kültürel anlamda tipleşmiş yaşam tarzını, onların hayatlarına empoze ettiğini görmekteyiz. Biçimsel anlamda bu değişimin sonucu ortaya çıkan kondominyumlar sürecin en güzel örneklerindedir.

Kentsel dönüşüm kavramının önem kazandığı günümüz koşullarında, kentlerin geçirdiği değişimlerin yalnızca fiziksel nitelikte bir süreç olmadığı; bunların yanında onların gerek ulusal, gerekse uluslar arası düzeyde sahip olduğu yada içinde yer aldığı siyasal, ekonomik, sosyal ve kültürel değerleri de kaplayan bir gelişim ve evrim süreçlerini de içerdiği bilinmektedir. Klasik anlamdaki kent gelişiminin geçirmiş olduğu evrimler göz önüne alınacak olursa geleneksel anlamda oluşan kent kimliklerinin, büyüyen-genişleyen kent sınırları ve karmaşıklaşan insan-toplum ilişkileriyle bu sosyal kimliğin, yerel olmayan iletişim kaynaklarıyla da sürdürülen ortak bir bağlılığa ve kent kimliği bilincine dönüştüğü görülmektedir. Kent kimliğinin bu anlamda dinamik ve sürekli gelişen bir yapı olduğu düşünülürse eğer; tarihin her döneminde ortaya çıkan sosyal yapının, o kentin fiziksel yapısını da etkilediği ve bu nedenle kentin mimari sürecinin onun taşıdığı değerlerin tümünü kaplayan bir algı süreci olduğunu görebilmekteyiz. Bu anlamda kent dönüşümlerinde iki temel unsur var olmaktadır: (Nalkaya, 2006).

- Sosyo-kültürel kimlik (Toplumsal kimlik)
- Biçimsel kimlik (Mekânsal kimlik)

Birbiri içine geçmiş bu iki olguda, sosyo-kültürel kimlik içindeki değişimlerin biçimsel kimliği doğrudan etkilediğini, dönüşüme ve değişime uğrattığını görmekteyiz.

Tarih içindeki kent değişim süreçlerine bakılacak olursa; Sosyo-kültürel anlamda meydana gelen dönüşüm süreci ve beraberinde getirdiği sorunlar itkisinde oluşan yaşam biçimlerinin değişimi sanıldığığının aksine sanayi devriminin getirdiği üretime bağlı bir takım tepeden inme gelişmeler olmamaktadır. Zamanın insanların yaşamından akarken getirdiği tortuların bir araya gelmesiyle oluşan değişimlerin kökenine inmek kent kimliğinin geçirdiği dönüşümü ve kullanıcının ‘ev’ diye nitelendirdiği yaşama mekânlarının değişimini anlamamız bakımından daha yararlı olacaktır. Bu dönüşümler; insanlığın yaşam biçimlerini, örüntüsünü oluşturması ve kent kimliği denilen kavramı meydana getirecek yaşam topluluklarının belli bir düzen içinde bir arada barınmasıyla başlamaktadır. Kentleşme olgusu içinde insanlığın temel gereksinmelerinin yanında yaşam alışkanlıklarının değişimiyle yeni kentleşme mekânları oluşmakta ve kent kendini dönüştürerek farklı dönemlerde ve farklı biçimlerde var olmaktadır. Farklı kimliklerin bir araya gelmesi, üretime bağlı olarak değişen tüketim alışkanlıkları ve kentin total olarak içinde bulundurduğu insanları kavrayış biçimi gibi çeşitli etkiler kent yaşamını etkileyen faktörler arasına girmektedir. Kent merkezi geçirdiği değişimler ile yüzyıllar boyunca içinde yaşayan insanların yaşam alışkanlıklarını değiştirerek onların en temel gereksinimi olan barınma ihtiyacının zaman içinde dönüşümünü sağlamaktadır. Bu açıdan bakıldığında; kentin dönüşümü, yaşam tarzlarının değişimine neden olmakta ve barınma biçimlerinin fiziksel yapısını belirlemektedir.



Şekil 2.1. Kent dönüşümünün biçimsel şekil üzerindeki etkisi

Kentlerin ve yaşam tarzlarının birbiri ile paralel anlamda dönüşüme uğradığı, kültürel yapıdaki değişimin, yapısal anlamdaki değişimle birebir orantılı olduğu görülmektedir. Bu bağlamda, kentlerin modern dünyaya adaptasyonu aşamasında geçirmiş olduğu süreçler ile yapısal anlamdaki dönüşümün en temel belirleyicisi olan yaşam mekânlarının değişiminin ve kişisel zevklerini net bir biçimde ortaya koyan üst tabakanın seçimlerinin bu çerçevede incelenmesinin büyük yararı olacaktır. Modern dünyanın yaşama mekanları olarak adlandırabileceğimiz elit kesimin ikame ettiği kondominyumların, biçimsel anlamda yükselen yapı özelliğini baz alacak olursak kentlerin geçirmiş olduğu bu süreçte tarihsel anlamda en yakın örnek Antik çağ Roma döneminde görülmektedir.

- Antik çağ kent dönüşümü (pompei mimarlığı)
- Gotik dönemi kent dönüşümü
- Rönesans dönemi kent dönüşümü
- Barok dönemi kent dönüşümü
- Sanayi öncesi kent dönüşümü
- Sanayi kenti dönüşümü
- Küresel kent dönüşümü
- Sürdürülebilir kent dönüşümü

2.1.2.1 Antik Kent Dönüşümü (MÖ 3.yy–1150)

Tarihsel konum içinde kondominyumların kökenine bakıldığı zaman ilk uygulamaların Avrupa’da olduğu görülmektedir. Yapıda meydana gelen değişimlerin biçimsel ölçekte kendini göstermesi, toplumsal hareketlenmenin etkisinde olduğu, bu anlamda örgütlenme şeklinde meydana gelen değişimlerin insan yaşamını etkilediği gözlenmektedir. Dağınık halde yaşayan insan topluluklarının bir araya toplanması sonucu oluşan kent denilen yapılı çevre, içinde yaşayanların hayatlarını sürdürebilmeleri için elverişli bir ortam sunmuştur. Bu ortam içinde oluşan ekonomik olanaklar, çevresinde bulunanlar için çekici bir güç teşkil etmiştir. Bilgi ve üretimin

odak merkezi haline gelen düzen içinde, bireylerin yaşam tarzları doğrultusunda kent içinde oluşan yapılaşmalar; fiziksel ve sosyo-kültürel etkenlerin ışığı altında bir takım yönelimlerde bulundurulmuş olarak oluşturulmuştur. Bu bağlamda sosyo-ekonomik ve kültürel anlamdaki değişimlerden etkilenen başlıca yapı tipi ise konut olmaktadır. Erken Roma'da "Pompei mimarlığı" dönemi içinde özellikle kiracıların finans sıkıntısı ile ilgili konut sorunu ve Yunanda uygulanan dama tahtası modelinin buraya uygulanması sonucu:

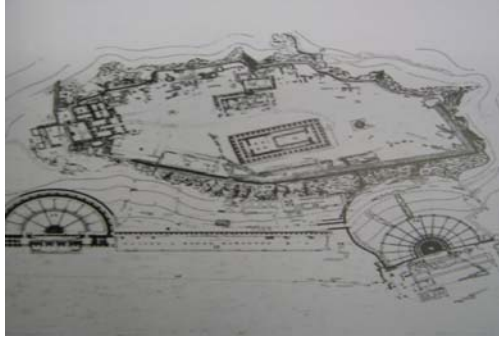
- Mekân darlığı
- Kent merkezinin yoğun yaşantısı
- Artan nüfus
- Zenginleşen kentin bir saygınlık göstergesi olarak çok katlı yapılara yönelmesi
- Arsa kiralarının yükselmesi
- Eğimli arazide yer alan şehir planındaki evlerin, halkın geçim kaynağı olan hayvancılık nedeniyle konutun altında bir fonksiyon ile yükseltilmesi, bu yapı tipinin doğmasına neden olmuştur. Kökeni Roma'daki konut görevini yüklenen apartmanlara dayanan kondominyumlar, zaman içinde kullanıcı gereksinimleri doğrultusunda farklı işlevleri de alarak şimdiki halini kazanmıştır.

Cumhuriyet döneminin sonu, büyük kentlerde yaygın Pompei mimarlığına özgü konut inşasının sona erdiği dönemdir. Bu yapılar M.Ö. 3yy. gibi erken bir dönemden beri bilinmektedir. Vitruvius (II.8.17) inşasında tuğla ve beton kullanılan bu yapıların; yalnızca büyümekte olan kentin, artan nüfus karşısında ihtiyaç duyduğu bir gereksinim değil, aynı zamanda zenginleşen kentin bir saygınlık göstergesi olduğundan bahsetmektedir.

Ancak yangın ve çökme tehlikesi yüzünden, özellikle de Nero dönemindeki büyük yangın sonucunda inşaat faaliyetlerine bazı sınırlamalar getirilmiştir. İmparator Augustus, bina yüksekliğini 21.3 m ile sınırlarken, İmparator Traianus döneminde 18.3 m yüksekliğine izin verilmiştir. Ancak kule şeklindeki bu yapılar yangınla yok olmuşlardır. Apartman yapıları Akdeniz çevresinin kalabalık

kentlerinde de yaygındır. Bu yapıların izlerine Herculaneum ve Delos'da kalıntıları halen görülebilen beş katlı bir Roma evinde de rastlanmaktadır.

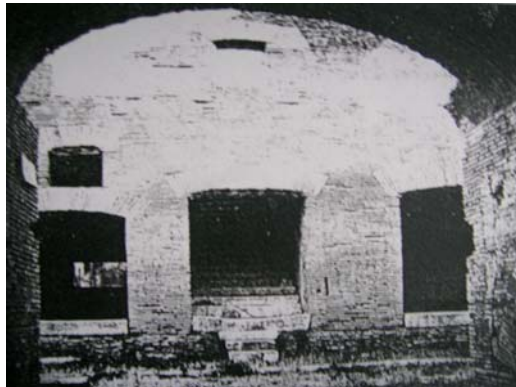
Roma apartmanlarına en fazla örnek Ostia kentinde karşımıza çıkmaktadır. Bu apartmanların görünüşleri işlevseldir. Normal olarak sıvasız tuğla ile inşa edilen bu yapılarda tuğlalar; kemerlerde, kapı lentolarının üzerindeki kemerlerde parlak kırmızı örülmüştür. Taştan ahşaptan nadir olarak da tuğladan yapılmış çıkmalar üzerinde taşınan balkonlar bu yapıların özelliklerindedir. Benzer özellikteki yapılara İngiltere'de Edward Baroğu döneminde rastlanmaktadır. Katlara ya da apartman girişlerine, avlular ya da caddeden içeriye uzanan ve zemin kat dükkânları arasında yer alan merdivenlerle sağlanmıştır (Yalçınkaya, 2000).



Şekil 2.2. Akropolis / Atina
(Yalçınkaya, 2000, s.121)



Şekil 2.3. Ostia kenti / Konut bölgesindeki beş katlı apartman örnekleri
(Yalçınkaya 2000, s.122)



Şekil 2.4. Ostia kenti / Alt kat dükkân konut binası
(Yalçınkaya, 2000, s.125)

2.1.2.2. Gotik Çağ Kent Dönüşümü (1150–1420)

Kent kültürünün oluşmasıyla beraber başlayan iş bölümü, sosyal yaşantının biçimsel kimlik üzerindeki etkilerini artırmaktadır. Bunun en güzel örneği Gotik çağda, sanatçı ve mühendis arasındaki iş bölümüyle başlayan ve yapılarda vücut bulan şeklidir. Bu noktada bugün toplumsal yaşantıyı iş gücü anlamında giderek daha küçük bölümlere ayıran, uzmanlaşmanın başlangıcına yönelik adımları görmekteyiz (Pevsner, N., çev., 1970, s.40).

Toplumsal yaşantının din ile şekillendiği bu dönem zarfı içinde Gotik sanatını ilk benimseyen Cistercian' lar (bir çeşit Katolik manastır düzenine bağlı olan topluluk) olmuşlardır. Sanatın din ile bulunduğu noktada yapısal bağlamda ilk etkileri evlerde kullanılan sivri kemerler olarak görülmektedir (Pevsner, N., çev., 1970, s.53).

Gotik stilde dinin toplumsal yaşantıyı belirleyen yapılaşması içinde kent içindeki bütün yolları katedraller önündeki geniş meydanlara bağlayan ışınal bir şema kullanılmaktadır. Bu yapı içinde halkın yaşam tarzının yapı üstündeki belirleyici çizgilerini oluşturan toplumsal değişimin nedenleri:

- Harlech' in zamanıyla Penhurst'un başlangıcı (1341) arasındaki yarım yüzyıllık iç barış döneminde ev sahiplerinin, askeri savunma tekniklerini bir kenara bırakıp kendilerini sivil hayatın rahatlığına bırakmaları
- Toplumsal yaşantıyı yönlendiren din faktörünün gotik sanatını benimsemesi
- İngiltere'de III. Edward çağıyla başlayan iş hayatının, savaşlar zamanında ticari ilişkilerin artmasıyla canlanması ve oldukça zengin bir zümrenin oluşması

Toplumsal yaşantı içinde ekonominin dizginlerinin, savaş zamanlarında ticari ilişkiler sonucu biriktirilen sermayeler sayesinde zengin zümrenin eline geçmesiyle, konut; kişisel ifadenin bir ürünü olarak ortaya çıkmıştır. Dini etkilerin ışığı altında benimsenen gotik stili; ev planında kendini süslü bir anlatımda, mimarisinde ise geniş hacimleri ve bunları bağlayan koridorları ile göstermiştir. Uzun yıllar süren savaşlar nedeniyle yüksek duvarlı geniş bahçeler içinde yer alan evler, içinde

bulundurduğu fonksiyon çeşitliliği (rekreasyon alanları, çalışma ve oyun odaları, ile zengin bir mimariyi kent ölçeğine taşımıştır (Pevsner, N., çev., 1970, s.70-73).

2.1.2.3.Rönesans Çağı Kent Dönüşümü (1420–1600)

Avrupa krallarına bankerlik eden Floransalı tüccarların zenginliği yaşadığı bir dönem olan Rönesans çağı, elit kesimin yaşama mekânlarında kendi özgün ifadelerini yansıtabilecekleri bir dönem olmaktadır. 1420' lerde güneydeki ticarete dayanan, cumhuriyetlerin son derece zengin bir durumda yaşadığı bu çağda, kent merkezi Filarete tarafından ışınsal yolların düzgün bir sekizgene bağladığı meydanlardan oluşmaktadır. Batı tarihinin ilk simetrik kent planını yansıtan bu şema elit kesimin yaşama mekânlarında da gözlenmektedir. Roma sanatının ev planlamalarında görülen avlulu yapılar ön plana çıkmaktadır. Avlularda zemin katlar arkatların gerisinde açık bırakılarak, üst katlar duvarları ayrı kompartımanlara bölen açık plaster galerileri ile veya benzeri elemanlarla canlandırılmaktadır (Şekil 2.5) (Pevsner, N., çev., 1970, s.81-93).

- Ticari anlamda yapılan girişimlerin toplumsal yapıyı zenginleştirilmesi
- Bilim ve teknikte meydana gelen değişimler
- Aydınlanma çağının yaşandığı bir dönem içinde olunması
- Klisenin etkisinden yavaş yavaş sıyrılma hareketleri; yapıların ve kentin biçimlenmesinde farklı faktörlerin devreye girmesine neden olmaktadır.18.yy'dan itibaren Rönesans çağından başlayarak sivil mimari önemli hale gelmekte, konut ve kamu yapıları dini yapılara oranla ağırlık kazanmaktadır. Dönem içinde bu gelişimin en güzel örneği 1546' da Michelengelo ve Plazzo tarafından yapılan Farnese konutudur. Pietro ve Capitol yeniden planlanmış ve yapı bir meydanda düşünülmüştür (Pevsner, N., çev., 1970, s.106-120).



Şekil 2.5. İdeal şehir tasarımı / Rönesans (Taş, 2003, s.57)

2.1.2.4. Barok Çağı Kent Dönüşümü (1600–1720)

Barok döneminde sarayın yaşadığı şaşalı ve lüks hayat evlere de yansımakta fakat daha süssüz ve sade bir anlatımda kendini bulmaktadır. Rönesans' ın etkilerini taşıyan barok evlerinden orta ölçekte olanlar E şeklindeki simetrik, büyük ölçekte olanlar ise bir orta avlu etrafında yine simetrik olarak biçimlenmektedirler. Dönem içinde simetri kent planında da kendini korumaktadır. Kentin toplumsal açıdan geçirdiği dönüşümün sebepleri yaşama mekânlarını da etkilemekte olduğu görülmektedir.

- Barok dönemi içinde yaşanan zenginlik
- Kent merkezinde elit tabakanın kendi ile aynı statüdeki insanlarla olma isteği
- Elit kesimin devlet işleri ile alakadar olması yapılarda farklı gelişimlerin şekillenmesine neden olmaktadır. Dönem içinde yaşanan şaşalı hayat, evler içinde bahçe mimarîsinin önem kazanmasına ve mekân içinde galeri boşluklarının oluşarak ev denilen yapı biriminin büyük hacimli konut yapıları haline gelmesini sağlamaktadır. Bununla birlikte kent içinde zengin kesimin; aynı zümreden insanlarla bir arada olma isteği doğrultusunda, bitişik nizam tek tip evlerde yaşayarak, kent içinde belli bir dokunun oluşmasına neden oldukları gözlenmektedir. Kent içinde egemen sınıfın hayatı daha çok saray ile iç içe olduğu için, evler daha az önem

kazanmakta, öte yandan bu kesimin çoğu kentteki ve taşradaki evlerine gerçek mekânları gözüyle bakmaktadırlar. Günümüz popüler kültürünün yarattığı kondominyumların yerini dönem içinde saray yaşantısının lüksünü yansıtan bir takım konsept evler almakta fakat rahat ve konforu yaşam kalitesi açısından sağlamadığı için mekanın kullanıcılarının başka konutlarda yaşamakta oldukları gözlenmektedir (Pevsner, N., çev., 1970, s.151-179).

2.1.2.5.Sanayi Öncesi Kent Dönüşümü (1720–1789)

Sanayi öncesi kent toplumunun durağan ve türlü dinsel öğelerle bezenmiş yapısına karşın karmaşık bir toplumsal örgütlenmesi varılmaktaydı. Bu örgütlenmenin en belirgin özelliği ise oldukça gelişmiş eğitim kurumlarına, dinsel kurumlara ve katı bir sınıf yapısına sahip olmasıydı. Sanayi öncesi kentler; varlıklarını dışarıdan aldıkları gıda mallarına ve hammaddelere dayandırdıklarından bu yapısı ile adeta tarım denizinde izale olmuş kırsal alanın emekleriyle beslenen birer ada niteliğinde görünmektedirler. Birkaç sanayi öncesi kentte nüfus yaklaşık olarak 100.000 ya da daha fazla olmasına karşın köylü nüfusuna göre kentlerde yaşayanların oranı %10' u bulmaktadır. Bu durum toplumsal düzenin sanayi öncesi niteliklerinden kaynaklanmaktadır.

- Tarımda makineleşmeye geçilmemiş olması
- Ulaşımında insan veya hayvan gücünün kullanılması
- Elverişsiz saklama ve depolama yöntemleri
- Kentsel sınıfın gereksinmelerini karşılayacak yapı stokunun bulunmaması
- Kırsal alanın ekonomik ve toplumsal yapısının geçim kaynaklarının niteliğinden dolayı baskın pozisyonda olması, kent ve konut kimliğindeki biçimsel yapılaşmayı net bir biçimde etkilemektedir (Ress, J.A., Hatt, K.P., Chauncy, G.S., Harris, D., çev., 2002, s.37-39).

Sanayi öncesi kentin içsel düzenlemeleri, sorunun doğasından dolayı kentin ekonomik ve toplumsal yapısı ile yakından ilgili olmaktadır. Caddeler yalnızca insanların yürüyebileceği kadar dar ve binalar yüksek olmamasına karşın içinde

barındırdıkları insan sayısı bakımından yaşama mekânları kalabalık olmaktadır. Vurgulanması daha önemli olan nokta ise mahalle ya da semtleri oluşturan büyük toplumsal farklılaşmadır. Kent içinde etnik nitelikte olan meslek grupları birbirinden farklı yerlerde oturmakta, kentin belli bölgeleri ayrı ayrı ticaret türünün mensupları tarafından işgal edilmekte; böylece ayrı kültürden insanları bir arada barındıran bölümler oluşmaktadır. Daha aşağı sınıflar ve özellikle kast dışında olanlar, kentin önemli etkinliklerinden uzak olan yerlerde, kıyısında oturmaktadırlar. Katı toplumsal farklılaşmaya karşın, kentleşmiş ve sanayileşmiş topluluklar için işlevsel olarak gerekli olan, alan kullanımının ve uzmanlaşma olgusuna rastlanmamaktadır (Ress, J.A. ve diğer., çev., 2002, s.40-42).

2.1.2.6.Sanayi Kenti Dönüşümü (1789–20.yy)

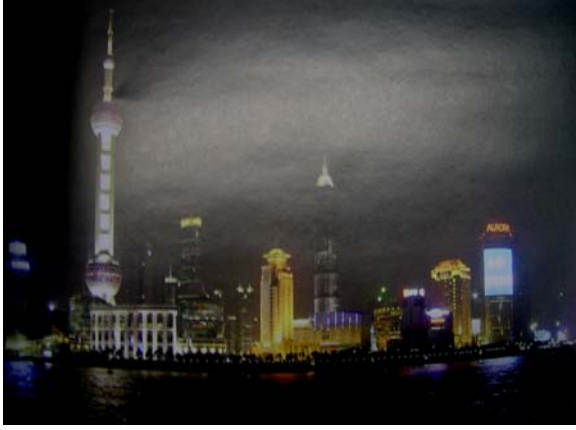
Modern anlamda kentleşme ve kentsel toplum, büyük ölçüde sanayi devrimi ile birlikte ortaya çıkan bir olgu niteliğinde olmaktadır. Yani kentsel yaşamın; yaygınlık kazanması ve kent kavramının gelişmesi, ilerlemesi, ekonomik büyümesi ve bütün anlamıyla organize edilmiş bir sosyal yaşam olarak görülmeye başlanması son 150 yılda gerçekleşen sanayileşme sürecinin bir ürünü olarak gözlenmektedir. Kısacası sanayi devrimi beraberinde bir kentsel devrimi de getirmektedir. Sanayi Kenti ile sanayi öncesi kent yaşamı arasında iki açıdan farklılık görülmektedir. Birincisi, sayısal büyüklük ve yoğunluk açısından farklılık, ikincisi kent ve toplum arasında kurulan yeni niteliksel ilişkiler bakımından farklılıktır. Sanayileşme ile birlikte nüfus kentlerde yoğunlaşmaktadır. Bugün sanayileşmiş toplumlarda kentleşme düzeyi kimi ülkelerde %70–80, kimi ülkelerde ise %80–100 civarında olmaktadır.

- Kent nüfusunun artışı
- Kent merkezinin büyüyerek temel geçim kaynaklarının azalmaya başlaması
- Ticaret anlayışının değişimi sonucu fabrikasyon dönemi başlayarak üretimin serileştiği ve birçok insanın ihtiyacını karşılayacak bir sistem ortaya çıkmaktadır. Sanayi kentinin başlangıcını sağlayan bu gelişmeler kent merkezinin de değişimine neden olan etmenler arasında yer almaktadır (Nalkaya, 2006).

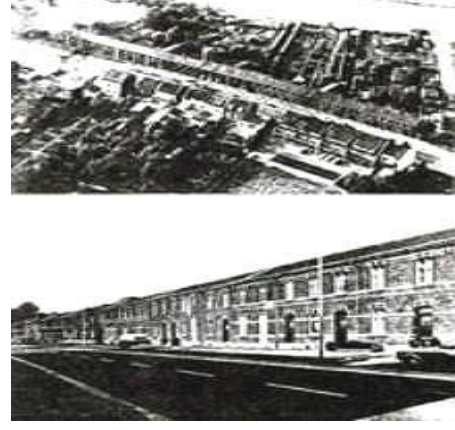
Sanayileşme ile birlikte kentler bir bütün olarak toplumsal ilişkiler bağlamında yeni bir konuma geçmektedir. Tüm politik ve ekonomik güç kentlerde yoğunlaşırken, artık sanayi ve finans şirketleri feodal beylerin yerini almaktadır. Sanayileşme ile birlikte kentler önemli sorunların da kaynağı haline gelmektedir. Modern kentlerde insanlar için büyük fırsatlar kadar büyük tehlikelerde vardır. Aşırı stres ve gerilim yaratan kent, insanlar arasında yaşama karşı sıkıcı ve bıkkın bir tutuma yol açmaktadır. Ayrıca kentler çeşitliliği ve yaratıcılığı da teşvik etmekte, en yetenekli insanları kendine çekmektedir. Sanayileşme ticaret ve imalat üzerinde büyük bir artışa yol açmaktadır. Kentler hammadde ve malzemelerin, yeni formlara dönüştürüldüğü yönlendirme merkezleri gibi olmaktadır. Bu nedenle sanayi kentleri daha çok limanların, su yollarının ve enerji kaynaklarının yakınına kurulmaktadır. Tüm bu gelişmeler, hızlı bir kentleşmeye neden olmakta ve sanayi toplumlarında nüfusun %90'ından fazlası kentlerde yaşamaktadır. Bu gelişmelerin etkisinde gelişen kentlerdeki insanların yaşam biçimleri ve kent şekillenmelerinde birçok değişim ve dönüşüm meydana gelmektedir.

- Kent merkezi dışında hayvancılıkla uğraşan insanların fabrikasyon üretime geçişiyle artık yaşamlarını sürdürememesi sonucu kente başlıca yoğun göç
- Banliyölerin oluşumu ve araba sahipliğinin artışı
- Teknolojik gelişim ve standarlizasyon
- Kentsel üretim sonucu mekânın önemli hale gelmesi
- Kent merkezinin sanayi ve ticaret merkezi haline gelmesi
- Konut ve iş yeri arasındaki kesin bir ayırım olması
- Kentsel rekreasyon alanlarının artmış olması; kentler içinde yolların genişlemesine, ulaşım ağlarının çoğalmasına neden olurken aynı zamanda yoğun bir konut ihtiyacının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Fordist üretim olarak değerlendireceğimiz dönem içinde emek ağırlıklı çalışan işçi kesimine ait konut açığı toplu konut yapılarıyla kapatılmaya çalışılmıştır. Avrupa 'da ve hemen hemen bütün büyük kentlerde elit kesime hitap eden tek katlı bahçeli konut tipleri ise kentin çeperlerinde yer alarak işçi evleri olarak anılan toplu konutlardan sterilize edildiği gözlenmektedir. Orta kesime hitap eden konut tipleri ise bu iki konut tipi arasında

tampon bölge oluşturarak kent merkezinde yer alan sanayi bölgesinden ııınsal Őemalarla ayrılan bir kent planlaması oluşturmaktadır (Tanney, 2000, s.45–47)



Şekil 2.6. Sanayi kenti dönüşümü
(Tanney, 2000)



Şekil 2.7. Sanayi kenti planlaması
(Tanney, 2000)

2.1.2.7. Küresel Kent Dönüşümü (21.yy)

Modern zamanın globalleşme süreci içinde, küresel kent dünya kentlerinin yükselmesine yol açan uzun dönemli evriminin bir parçası olarak görölmektedir. Değişimin etkilediği ana faktörlerden olan insan yaşamlarının, aynı karakteristik özellikleri göstermesi sonucunda, dünya kentleri ile birlikte dünyanın tüm yüzeyi kent insanının yaşam alanı haline gelmektedir. Bu bağlamda üretim, bilişim sektörü sayesinde uluslar arası bir boyut kazanmakta ve mekân önemini kaybetmektedir. Metropoller ise böyle bir ortam içinde ölkelerin diğer ölkeler ile kurdukları bağlantıda ana santral görevini görmekte ve sektörlerin yoğunlaştığı merkezler olarak önem kazanmaktadır.

Günümüzde globalleşme ve metropolleşmeyi en iyi yansıtan kentler New York, Londra, Tokyo kentleri olmaktadır. Bir alt kademedeki Frankfurt, Zürih, Amsterdam, Chicago, Los Angeles, Sidney, Hong Kong stratejik kentler olarak tanımlanmaktadır. Ayrıca gelişmekte olan ölkelerin kentlerinden, Sao Paula ve Mexico iş ve finans merkezi

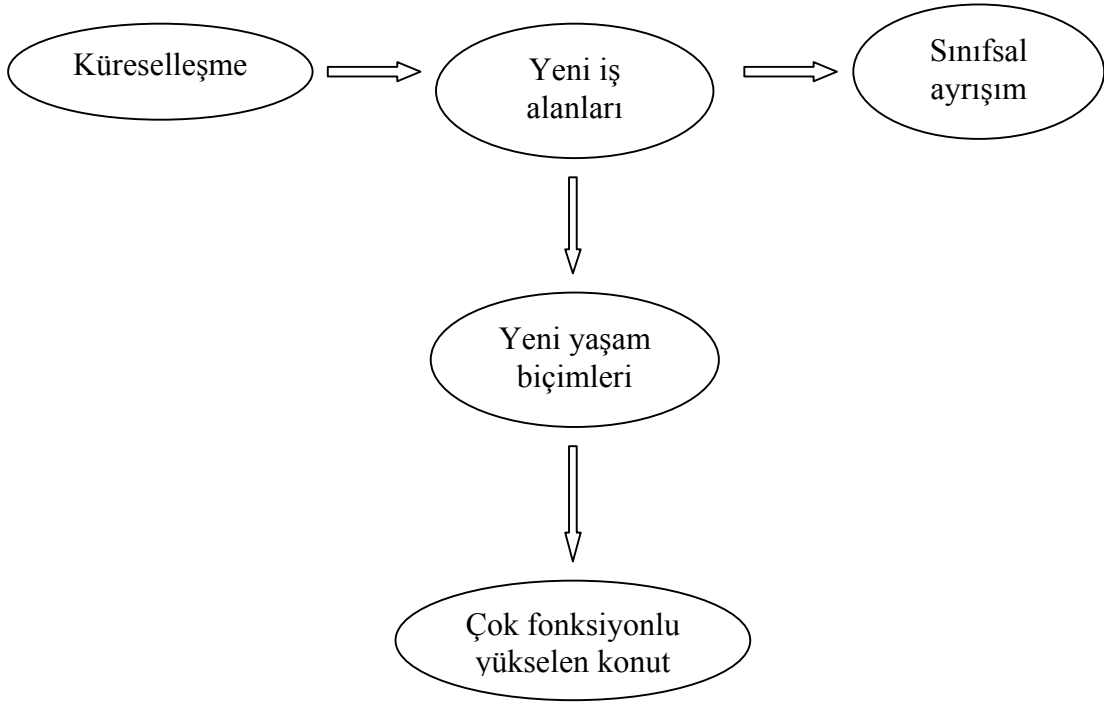
olarak stratejik kentler arasında bulunmaktadır. Bu kentlerin küresel kent veya dünya kenti seçilmelerini sağlayıcı temel kriterler şunlardır;

- Sermayenin ve üretimin kontrol edildiği merkezler olmaları
- Üretime ilişkin buluş ve teknolojilerin geliştirildiği merkezler olmaları
- Bilgi akış sisteminde uzmanlaşmış organizasyonel yapıya sahip merkezler olmaları
- İmalat sektörünün önemli bir kısmının desantrilize edildiği, onun yerini dünya ölçeğinde iş yapan firmaların, dünya ekonomisine etki eden borsaların, haberleşme, emlak, pazarlama ve sigorta şirketlerinin aldığı merkezler olmaları.
- Finans kurumlarının, uluslar arası organizasyonların, önemli üretim faaliyetlerinin ve çok uluslu şirketlerin yönetim birimlerinin yoğunlaştığı merkezler olmaları
- Ulaşım açısından önemli üstünlüklere sahip merkezler olmaları.
- Bütünsel kapitalist güç ilişkilerinin ve buna bağlı olarak ekonomik, politik ve kültürel ilişkilerin kontrol edildiği merkezler olmalarıdır.

Kentin esas gücünü oluşturan zaman kullanımı olmaktadır. Günümüzde ekonomik transaksyonların hızlanması ile zaman kullanımına verilen öncelik kenti güçlü kılmaktadır. Zamanın bu tarz kullanımında ise başı çeken mekânlar yaşam tarzının, tüketim kültürünün ve alışkanlıklarının değişimine önderlik eden nüfusun yoğunlaştığı ve her türlü bilginin network ağı ile üzerinden aktığı metropoliten şehirler olarak görülmektedir. Bilgi toplumunun oluşma süreci içerisinde rol oynayan metropoller bu bağlamda küreselleşen kent dönüşümlerinde insan yaşamını da derinden etkilemektedir.

- Ekonomik ve sosyal dönüşüm
- Yapılanan sanayi üretimi (fordist üretimden post fordist üretime geçiş)
- Uluslar arası üretimin kontrolü ve koordinasyon gereği finansal sermayenin yapısındaki değişimler (bilgi toplumu)
- Hizmet sektörünün gelişmesi(uzmanlaşma) sonucu kent merkezleri gelişen

ekonomik düzen içinde bilgi toplumunda finansal sektörün geliştiği ve dünya network ağıyla bağlantıya geçilen odak noktaları haline gelmektedir. Artık üretim için sanayi üretiminde olduğu gibi geniş mekânlara ihtiyaç olmamakta ve bu yüzden mekân önemini kaybetmektedir. Metropollere olan talep sonucu kentler alabileceğinden daha fazla insan kapasitesi ile dolmakta ve artık arazi çok daha fazla değerli hale gelmektedir. Gökdelenler böyle bir dönüşüm içinde kentlerin dominant mekânları olmaktadır. Bununla birlikte kentin bilgiye dayalı işleyen sistemi içinde kadınların da iş hayatına atılmasıyla, kente geçimini sağlamak amacıyla yoğun bir göç başlamaktadır. Sınıfsal ayrılıklar ön plana çıkarak kent içinde bu hiyerarşiye göre bölümlenmeler oluşmaktadır. Emekçi kesim kent merkezi dışına atılarak orta ve üst kesim yoğun iş bölgelerinin olduğu metropollerde birçok fonksiyonu barındıran yüksek konut kulelerinde yaşamaya başlamaktadır. Globalleşen dünya yüzeyinde, artık belli bir zümreye ait insanlarla aynı mekânlarda yaşamak, popüler bir imge haline gelmektedir. Nitelik kazanan iş gücü hem kentin içinde işine gitmeli hem de kentin diğer sınıflarından ve karmaşıklığından kopuk, kendine özel sanal bir alemde yaşamını steril bir biçimde sürdürmektedir. Bu arada kentin gerçek yöneticileri olan üst sınıf gelir grubunu oluşturan bir kısım ise kentin çeperinde korunaklı konut yapılarında yaşamaya başlamaktadır. Bu yapılar ise kişiye özel yapılmış müstakil evleri ile bir insanın kendini özel hissetmesini sağlayacak her türlü donanım ve kişisel zevklerine dayanan planlamaya sahip konutlar olmaktadır. Yeşilin kucakladığı bir alan içinde orta gelir grubu gibi fakat şehrin dışında yatayda yayılan mekânlarda kendi sanal âlemlerinde, kentin bütün kozmopolitliğinden uzak kendilerine ait bir zümre içinde yaşamaktadırlar (Tanney, 2000).



Şekil 2.8. Sanayi kenti dönüşümü ve üretim biçimindeki değişimin mekan üzerindeki etkisi

2.1.2.8. Sürdürülebilir Kent Dönüşümü (21. yy)

19. yy da başlayan sanayi devrimi ve 20. yy endüstri toplumunda; sanayide ve endüstride insan gücüne olan ihtiyacın, kentsel yaşamın çekiciliğinin ve diğer birçok etkenin belli bir süreçte kentsel alanlara yönelişi başlattığı gözlenmektedir. Dünya genelinde giderek artan nüfus yoğunluğu, kaynak tüketimi ve çevre kirliliğinin gezegenimiz ekolojisini 21. yy bilgi toplumunda da etkilediği bir gerçeklik olarak gündeme gelmektedir. Kentlerin sürekli bir dönüşüm içinde olması, buna bağlı olarak insan yaşamında zaman içinde değişen gereksinmelerin karşılanması için doğal kaynakların, günümüz tüketim alışkanlıkları içinde sürekli tüketildiği görülmektedir. Sonuç olarak kentlerde öngörülenin aksine, plansız bir gelişim süreci yaşanmakta olduğu ve bu noktada sürdürülebilir kent dönüşümleri ve mimarlığının gelecek nesiller için ne derece önemli olduğu açıkça ortada olmaktadır.

Sanayileşme, aşırı nüfus artışı ve kentleşme, barınma gereksinimine bağlı olarak konut sorununu gündeme getirmektedir. Ancak bina yapım alanında yeniliklerin bulunması, yeni malzemelerin üretilmesi ve özellikle fosil kökenli enerjilerin ucuz ve

tükenmez gibi algılanması vb. birçok sebep olumsuz bir takım enerji kayıplarına neden olmaktadır. Bu amaçla sürdürülebilirliğin klasik ve en çok kullanılan tanımı Birleşmiş Milletler tarafından kurulan Brundtland Komisyonu'nca (1987) yapılmıştır. Komisyon, raporunda sürdürülebilir gelişmeyi, bugünün ihtiyaçlarını, gelecek kuşakların kendi ihtiyaçlarını karşılama imkânına zarar vermeden karşılamak olarak tanımlamaktadır.

Sürdürülebilirlik kavramı, 1995 yılında Avrupa birliği tarafından geliştirilen Gündem 21 ile ilerleme kaydetmiştir. İnsanların süper yaratıcılıklarından biri de megapolislerdir. Megapolislerin gelişimi ile konut çevreleri, doğal çevre gibi hızla değişime uğramaktadır. Modern dünyada konut; televizyon, araba gibi bir tüketim malzemesi olarak değerlendirilmektedir. Bireyin kendi evinin bireyselliği lüks sayılmakta; seri konutlar, apartman blokları, kule evler, ev ve sahibi arasındaki; ev ile doğa arasındaki bağı zedelemektedir.

Bu amaçla kent içinde sürdürülebilirlik kavramı konuta da yansımakta ve kullanıcıya doğadan kopmadan bina içine yeşili alan, uzun vadede tasarruflu mekânlar yaratılmaktadır. Son yıllarda bu kavramın yoğun olarak dile getirilmesi; elit kullanıcı tarafından benimsenen günümüz konut tipi kondominyumların tasarımcıları tarafından da çalışılmasına neden olmaktadır. Sürdürülebilirlik kavramının yüksek binalarda uygulanması sırasında izlenen mantık “enerjinin korunmasına” yönelik bir strateji olmaktadır. Bina tasarımlarının oluşturulması noktasında, kullanıcı gereksinimleri ile birleştirilen bu kavram konutlarda pek çok farklı alternatifin oluşmasına neden olmaktadır (Canan, 2003).



Şekil 2.9. Commerzbank genel merkez ofisi / Frankfurt (Canan, 2003)

Özet olarak Antik çağda başlayan elit kesimin kullanıcı profilini baz olarak aldığımız yükselen konutlar, kentin geçirdiği dönüşümler ve buna bağlı olarak insan yaşamının, üretiminin, alışkanlıklarının ve yaşam tarzının değişimleri sonucu çok farklı biçimlerde kendini yenilemekte, geliştirmektedir. Kimi zaman toprağa bağlanmakta, kimi zaman ise bir prestij imgesi olarak yükselip popüler bir kimlik kazanmakta, kendi özel sanal benliklerini oluşturarak kentten bir biçimde soyutlanmaktadır. Küreselleşen kent modelinde orta sınıfın rağbet ettiği yükselen konut kuleleri, kentin dışında yaşayan yüksek gelir grubunun tercih ettiği kişiselleştirilmiş plan tipleri ile birleşerek akıllı ev modelinde günümüz 21.yy koşullarında içinde bulundurduğu fonksiyonlarla her türlü ihtiyacı karşılayan kentin çeperinde veya kentin merkezinde yer alan mekânlar haline gelmektedir. Belli bir zümreye ait olma çabası içinde, her türlü kullanıcı talebine arzda bulunan konut kuleleri yine eskiden olduğu gibi popüler bir yaşam biçiminin yansıması olarak karşımıza çıkmaktadır. Kent silüetinden kopmanın mimaride ifadesi olarak dile gelen yükselme tutkusu bir biçimde ya kent çeperinde yatayda yayılan yeşilin içinde korunaklı konut tipleri olarak ya da kent merkezinde ulaşımın daha kolay sağlanacağı mekânlarda konut kuleleri olarak kendini bulmaktadır.

Tablo 2.1. Kentsel dönüşümler sonucunda konut olgusundaki değişim

Dönemler	Kent Dönüşümü (Toplumsal Ölçekte Dönüşüm)		
	Kent Kimliğinin Plansal Dönüşümü	Toplumsal Hareketin Dönüşümü	Sosyo-kültürel Kimliğin Dönüşümü (Yaşam Tarzı)
Antik Çağ Dönemi Kenti (MÖ 3.yy-1150)	<input type="checkbox"/> Izgara tipi kent planı	<input type="checkbox"/> Dağınık yaşamdan toplu yaşama geçiş <input type="checkbox"/> Kentlerin, ekonominin ve üretimin odak noktası haline gelmesi	<input type="checkbox"/> Zenginleşen kentin bir saygınlık göstergesi olarak çok katlı yapılara yönelmesi <input type="checkbox"/> Halkın geçim kaynağının hayvancılık olması <input type="checkbox"/> Savunma ve hayatta kalma noktasında kentlerin daha güvenli bir yer olarak benimsenmesi
Gotik Dönemi Kenti (1150-1250)	<input type="checkbox"/> Işınsal kent planı	<input type="checkbox"/> Üretimde uzmanlaşmanın başlangıcına yönelik adımlar atılması <input type="checkbox"/> Savaşlar zamanında ticaretin fetihler yoluyla ülkeler arası ölçekte genişlemesi	<input type="checkbox"/> Savaşların biterek iç barış dönemine girilmiş olması <input type="checkbox"/> Toplumsal yaşantıyı yönlendiren din faktörünün gotik sanatını benimsemesi <input type="checkbox"/> Ticaret ile zenginleşen bir zümrenin oluşması
Rönesans Dönemi Kenti (1420-1600)	<input type="checkbox"/> Işınsal yolların birbirine bağlandığı sekizgen, simetrik kent planı	<input type="checkbox"/> Bilim ve teknikte meydana gelen değişimler <input type="checkbox"/> Aydınlanma çağının yaşandığı bir dönem içinde olunması <input type="checkbox"/> Klisenin etkisinden yavaş yavaş sıyrılma hareketleri	<input type="checkbox"/> Ticari anlamda yapılan girişimlerin toplumsal yapıyı zenginleştirilmesi <input type="checkbox"/> Din etkisinden sıyrılan insanların günlük yaşam standartlarının değişmesi ve gelişmesi
Barok Dönemi Kenti (1600-1720)	<input type="checkbox"/> Işınsal yolların birbirine bağlandığı sekizgen, simetrik kent planı	<input type="checkbox"/> Barok dönemi içinde devlet yönetimine zengin zümreye ait olan kesimin katılarak yarı demokratik bir devlet yönetiminin oluşması <input type="checkbox"/> Ticari faaliyetler sonunda zengin ve fakir arasındaki uçurumun açılması	<input type="checkbox"/> Barok dönemi içinde yaşanan zenginlik <input type="checkbox"/> Kent merkezinde elit tabakanın kendi ile aynı statüdeki insanlarla olma isteği <input type="checkbox"/> Elit kesimin devlet işleri ile alakadar olması günlük yaşamın büyük bölümünün sarayda geçmesi
Sanayi Öncesi Kenti (1720-1789)	<input type="checkbox"/> Yüzük biçimli kent modeli	<input type="checkbox"/> Sanayi öncesi kentin içsel düzenlemeleri, sorunun doğasından dolayı kentin ekonomik ve toplumsal yapısı ile yakından ilgili olması <input type="checkbox"/> Mahalle yada semtleri oluşturan büyük toplumsal farklılaşma <input type="checkbox"/> Ekonomik örgütlenmenin lonca denilen gruplarla sağlanması	<input type="checkbox"/> Tarımda makinalaşmaya geçilmemiş olması <input type="checkbox"/> Ulaşımında insan veya hayvan gücünün kullanılması <input type="checkbox"/> Kentsel sınıfın gereksinmelerini karşılayacak yapı stokunun bulunmaması <input type="checkbox"/> Kırsal alanın ekonomik ve toplumsal yapısının geçim kaynaklarının niteliğinden dolayı baskın pozisyonda olması
Sanayi Kenti (1789-20.yy)	<input type="checkbox"/> Çekirdek-şehir kent planı	<input type="checkbox"/> Modern anlamda kentleşme ve kentsel toplum kavramlarının ortaya çıkması <input type="checkbox"/> Ticaret anlayışının değişimi <input type="checkbox"/> Politik ve ekonomik gücün kentlerde yoğunlaşması <input type="checkbox"/> Fordist üretime geçiş	<input type="checkbox"/> Kent ve toplum arasında kurulan yeni niteliksel ilişkiler bakımından farklılaşma <input type="checkbox"/> Banliyölerin oluşumu ve araba sahipliğinin artışı <input type="checkbox"/> Teknolojik gelişim ve standarlizasyon
Küresel Kent (21.yy)	<input type="checkbox"/> Yıldız biçimli kent planı	<input type="checkbox"/> Finans pazarının ve özgün faaliyetlerin gelişmesi <input type="checkbox"/> Uluslararası büyük şirketlerin büyük metropollerde yoğunlaşma eğilimi <input type="checkbox"/> Çok güçlü iletişim alt yapısının kentlerde gelişmesi, üretimin şekil değiştirmesi <input type="checkbox"/> Kentlerin; üretime ilişkin buluş ve teknolojilerin geliştirildiği, ulaşım açısından önemli üstünlüklere sahip organizasyonel yapıya sahip merkezler haline gelmesi	<input type="checkbox"/> Ekonomik ve sosyal dönüşüm <input type="checkbox"/> Hizmet sektörünün gelişmesi(uzmanlaşma) <input type="checkbox"/> Uluslar arası üretimin kontrolü ve koordinasyon gereği finansal sermayenin yapısındaki değişimler(bilgi toplumu) <input type="checkbox"/> Sınıfsal ayrılıkların ön plana çıkması
Sürdürülebilir Kent (21. yy)	<input type="checkbox"/> Sürdürülebilir kent planı	<input type="checkbox"/> Kentlerin sürekli bir dönüşüm içinde olması, buna bağlı olarak insan yaşamında zaman içinde değişen gereksinmelerin karşılanması için doğal kaynakların, günümüz tüketim alışkanlıkları içinde sürekli tüketildiği görülmesi	<input type="checkbox"/> Seri konutların, apartman bloklarının, kule evlerin, ev ve sahibi arasındaki; ev ile doğa arasındaki bağı zedelemesi

	Mekansal Dönüşüm (Toplumsal Ölçekte Dönüşüm)
Biçimsel Kimliğin Dönüşümü	Yaşama Mekanlarındaki Tercihlerinin Kimlikel Dönüşümü
<input type="checkbox"/> Mekan darlığı <input type="checkbox"/> Artan nüfus <input type="checkbox"/> Kent merkezinin yoğun yaşantısı <input type="checkbox"/> Savunma kaygıları yüzünden kentin surlarla kapalı olması <input type="checkbox"/> Arsa kiralarnın yükselmesi	<input type="checkbox"/> Elit kesimin kentin üretim ve yaşam tarzından kaynaklanan yapısı nedeniyle altında bir avlu veya fonksiyon ile yükselen yapı birimlerinde oturması
<input type="checkbox"/> Din faktörü sayesinde yapılarda gotik sanatının uygulanması <input type="checkbox"/> Savaşlar ve feodel yönetim nedeniyle korunaklı yapıların oluşması	<input type="checkbox"/> Elit kesim tarafından bahçeli, çok işlevi içinde bulunduran, geniş hacimleri ve bunları birbirine bağlayan koridorları olan çok katlı evlerin yaşama mekanı olarak benimsenmesi
<input type="checkbox"/> Sivil mimarinin önemli hale gelmesi konut ve kamu yapılarının dini yapılara oranla ağırlık kazanması <input type="checkbox"/> Roma sanatının etkilerinin yapılar üzerinde görülmesi	<input type="checkbox"/> Elit kesim tarafından avlulu yapıların ön plana çıkarıldığı zemin katların arkatların gerisinde açık bırakılarak üst katların duvarları ayrı kompartımanlara bölen açık plaster galerileri ile veya benzeri elemanlarla canlandırılan çok katlı evleri tercih etmesi
<input type="checkbox"/> Zengin kesimin kent içinde gruplaşarak bitişik nizam tek tip evlerde yaşayarak kent içinde belli bir dokunun oluşması <input type="checkbox"/> Kent içinde egemen sınıfın hayatı daha çok saray ile iç içe olduğu için, evlerin daha az önem kazanması	<input type="checkbox"/> Dönem içinde yaşanan şaşalı hayat evler içinde bahçe mimarisinin önem kazanmasına mekan içinde galeri boşluklarının oluşarak büyük hacimli konut yapılarının meydana gelmesi
<input type="checkbox"/> Kentin belli caddesi yada bölgesi ayrı ayrı ticaret türünün mensupları tarafından işgal edilmesi	<input type="checkbox"/> Caddeler yalnızca insanların yürüyebileceği kadar dar ve binaların yüksek olmamasına karşın içinde barındırdıkları insan sayısı bakımından yaşama mekanlarının kalabalık olması evlerin büyük hacimler şeklinde planlamasına neden olması
<input type="checkbox"/> Kentsel üretim sonucu mekan önemli hale gelmesi <input type="checkbox"/> Konut ve iş yeri arasındaki kesin bir ayrım olması <input type="checkbox"/> Kentsel rekreasyon alanlarının artmış olması <input type="checkbox"/> Kentlerde, elit kesimin tek katlı bahçeli konut tiplerinde kent çeperinde, tampon bölgede orta kesimin kent merkezi olan sanayi bölgesinde ise işçi evlerinin bulunması	<input type="checkbox"/> Elit kesim tarafından kent çeperinde bahçeli konut tiplerinin benimsenerek kentin yoğun gürültü ve karmaşasından uzak durulması
<input type="checkbox"/> Bilgi iletişimi sayesinde mekanın üretimde etkisini kaybetmesi <input type="checkbox"/> Emekçi kesimin kent merkezi dışına atılarak orta ve üst kesimin yoğun iş bölgelerinin olduğu metropollerde bir çok fonksiyonu barındıran yüksek konut kulelerinde yaşamaya başlaması <input type="checkbox"/> Gökdelenlerin bir prestij imgesi olması	<input type="checkbox"/> Üst sınıf gelir grubunu oluşturan bir kısım ise kentin çeperinde korunaklı konut yapılarında yada kent merkezlerinde çok işlevli konut kulelerinde yaşaması
<input type="checkbox"/> Sanayileşme, aşırı nüfus artışı ve kentleşme, barınma gereksinimine bağlı olarak konut sorununu gündeme getirmesi	<input type="checkbox"/> Elit kesimin uzun vadede kullanıcıya doğadan kopmadan bina içinde yeşili içine alan, uzun vadede tasarruflu mekanları tercih etmesi

2.1.3. Kentsel Planlama Bağlamında Kondominyumlara Işık Tutan Ütopik Kent-Konut Mekânları

Ütopyaların en önemli özelliği geleceği kurgulamaları olmaktadır. Bütünsel bir düzen getirme iddiasında, en yetkin biçimde dile getirilme alanı olarak kent planlamaları üzerinde yoğunlaşmaktadırlar. Ütopyaların nesnesi her zaman toplumsal projeler olmaktadır. Ancak toplumsal projeleri biçimsel olarak değil, gelişim sürecinin tasarlanması ve öngörülmesi olarak tasarladıklarından kapalı bir sistem olmaktan kurtulmaktadırlar. İdeal bir model etrafında gelişen ütopyalar geleceğin kurgulanmasını yaparak “içinde bulunduğu zaman sürecinin kapılarını” sonsuza açmaktadırlar. İdeal dünya tanımı içinde “biyolojik strüktürler, panoramik kentler, düşey sirkülasyonlu kent sokakları, devingen takılabilir çıkarılabilir kentler, klimatize kentler”, gelecekçilerin mimarlık diline kazandırdıkları kavramlar içinde yer almaktadırlar. Kuşkusuz ideal gerçekliğin olma fikri, yaratılabilir olma olasılığını tetikleyerek ve mimarlığın yaratıcı gücünü arttırmaktadır. Ütopyalar, ideal fikirler yaratılabilir olma olasılığı ile geleceğin belirsizliğini belirginleştirerek, her şeyin bilindiği steril mekanlar oluşturmaktadırlar. İdeal ve ütopya kavramları, sürecin bir parçası olmayı iddia ettiğinde gelişmeye ve değişmeye açık olmaktadır. Bu durumda bu mantığın ürettiği modeller somutlaşan örnekler değil, geleceğin üretilme sürecinin bir parçası olarak “öneri halinde” varolmaktadırlar (Güney, 2003).




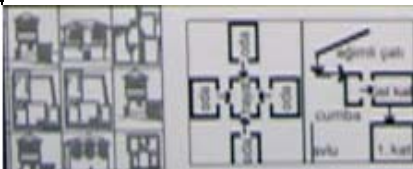
Ütopya kelimesi ilk kez Sir Thomas More’ un 1516 da yazmış olduğu bir eserde kullanılmışsa da, tarih boyunca ideal yer düşüncesi insanların kafasını hep meşgul ettiği gözlenmektedir. Buna en güzel örnek Gılgamış destanının M.Ö. 2000 yıllarından kalan taş tabletler üzerinde bulunmasıdır. Ütopyanın ilk ortaya çıkışından beri en önemli özelliği ise çoğu kez kent açısından ele alınmakta olmasıdır. Mumford’un söylediği gibi “...ilk ütopya kentin kendisidir.” (Tümer, 2003, s.112).

Kent kavramının oluşmasıyla beraber insan beyninde mekân kavramı çeşitli şekillerde değişmekte ve gelişmektedir. İlerleyen zaman ile birlikte toplu yaşam şekillerini bir araya getiren organizasyon biçimlerinin karmaşıklaşmasıyla beraber, modern yaşam döngüsü içinde içinden çıkılmaz sorunların da olduğu

gözlenmektedir. Bu bağlamda içinde yaşanılan kentin sorunlarına cevap verecek yeni çözüm arayışlarına girilmektedir.

18.yy. da endüstri devrimi sonucu ütopyalarda bir patlama yaşanmıştır. Bu tarihten sonra kent merkezlerinin nüfusu 1 yıl içinde 2 katına çıkmış ve yerleşim problemleri oluşmaya başlamıştır. Sanayileşmenin başlamasıyla beraber köyden kente iş bulma amacıyla birçok insan göç etmiş ve fabrikalarda çalışma ümidine kapılmışlardır. Bu durum ise kentin gelişiminde birçok sorunun doğmasına yol açmış ulaşımında yerleşimde insanların vakitlerini verimli kullanmasında engeller ortaya çıkmıştır. Bireylerin çalışma ortamı ve ikamet alanları arasında olan uzaklık onları farklı gereksinimlere ihtiyaç duymasını sağlamış ve bunun sonucu olarak 19. ve 20. yy. larda konutlar üzerinde ütopyacı gelenek adı altında bir çok çalışma yapılmaya başlanılmıştır. Bu çalışmaların en yoğun yaşandığı dönem olan küresel kent dönüşümlerinde de sorunların çözümleri ortaya atılan eski teoriler üzerinden gidilerek aşılmaya çalışılmıştır. (Tümer, 2003, s.113)

Tablo 2.2. Mimari çerçeveler (Güney, 2003)

	Türediği Felsefi Akımlar	Anahtar Kelimeler	Geçeklerin Vurgulandığı Mimari Tutumlar
Normsal		İdealizm	İdea, numen ideal düzen yaratma, yansıma teorisi, ütopya, ideoloji, biçem, arketip
Altmekansal		Tözcülük, manyeliz	Madde, strüktür, malzeme, kültür, psikoloji, mimari töz, bilim
Varoluşsal		Varoluşçuluk	Algı, alımlama, anlama, bilinç, yeni deneyim, an, akış
Özsel		Özcülük	Deneyim, kültür, gelenekler, tipolojiler, normlar, işlev, mekan, yer, etik

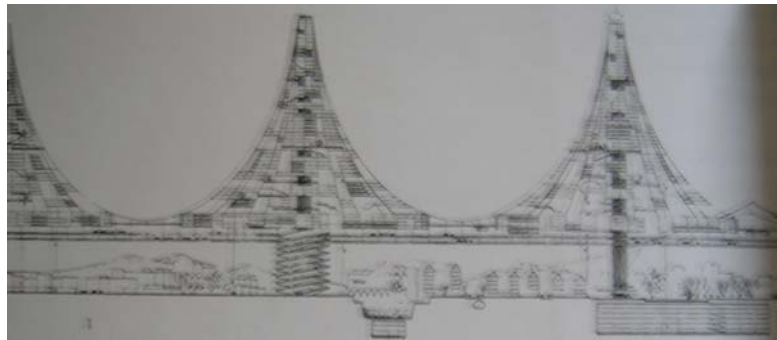
Küreselleşen kent düzeni ile birlikte;

- İnsanların farklı yaşam seçimleri
- Gücün göstergesi olarak kullanılan yükseklik kavramı
- Yer kısıtlılığı
- Artan nüfus
- Tüm hizmetlere kolay ulaşma isteği

Gelişen teknolojik olanaklar sonucu çeşitli ütopyik çözümler, kullanıcının konut ihtiyacını yükselen bina kütlelerinde giderme yoluna gitmektedir. Kentin iyileşmesi yönündeki bu çalışmalar konut içinde kullanıcı gereksinimleri doğrultusunda kondominyumların farklı seçenekler şeklinde gelişimini sağlamaktadır. Böylece çalışan birey iş ortamından artan kalan zamanını verimli kullanabildiği gibi ulaşımda da kolaylıklar sağlanmaktadır. Günümüz içinde de örneklerine çokça rastlanan bu tarz ütopyik çalışmaların en güzel örneklerinden biride Kışho Kurokawa' nın tasarladığı kenti binanın içine hapseden Helix kenti ve Yüzen kent ütopyaları olmakla beraber bunun yanında birçok ütopyacılar da bu konuyla ilgili çalışmalarını sürdürmektedirler. Yine aynı anlamda kentin bütünlük içinde çeşitlilik kavramlarını konut içine alan yaklaşımlardan Heron'un yürüyen kent modeli, Bruegel'in Babil Kulesi modeli, Metropolis filminin şehrinde yer alan kenti bir kule içine alan insanların barınmadan tüm ihtiyaçlarına kadar her türlü gereksinimine cevap veren yapılar oluşturulmaktadır (Tümer, 2003, s.113–117).



Şekil 2.10. Sky city
(Tümer, 2003, s.110)



Şekil 2.11. Helix Kenti / Kışho Kurokawa
(Tümer, 2003, s.112)



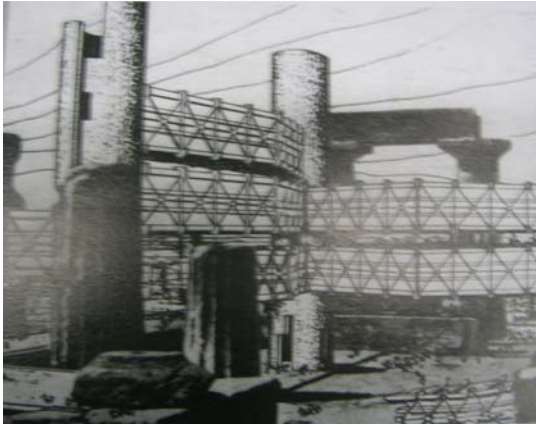
Şekil 2.12. Metrocity filmi

(Tümer, 2003, s.111)



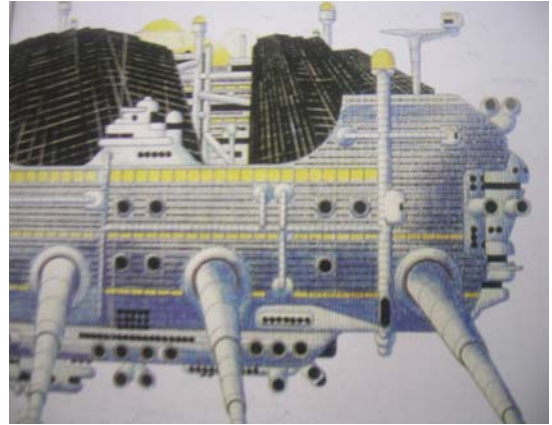
Şekil 2.13. Babil Kulesi

(Tümer, 2003, s.113)



Şekil 2.14. Mega Strüktür / Arata Isozaki

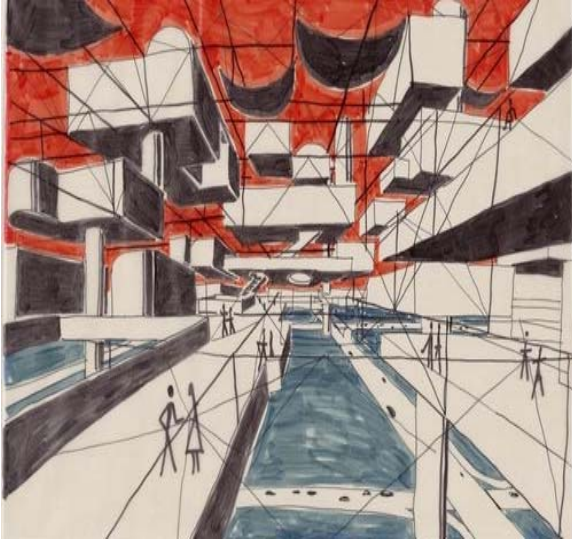
(Tümer, 2003, s.112)



Şekil 2.15. Yürüyen Şehir / R. Heron

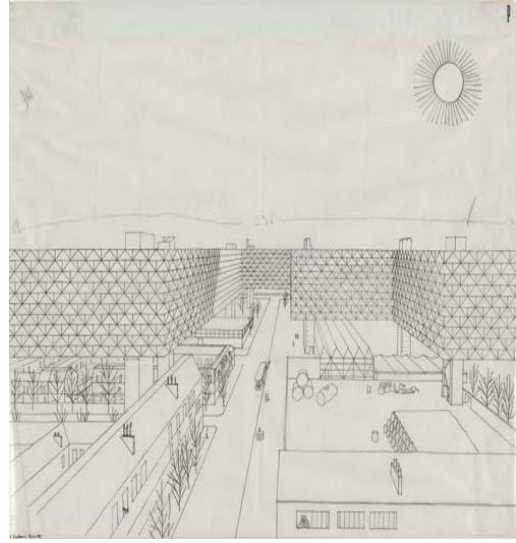
(Tümer, 2003, s.115)

Yine aynı kavramlar üzerinde yoğunlaşan Yona Fridman 1958’ de “L’ Architecture Mobile” adlı manifestosunda, “kullanıcıların yapıyı kullanmasındaki esnekliği” fikrini öne sürmektedir. “Bir binanın/yapının her hangibi bir kullanıcı yada kullanıcı grubunun her türlü kullanımına göre esnekleştirilmesi mümkündür ve bu gerçekleştirilebilir” diyen Yona Friedman yerleşim alanlarında yaşayanların belirleyici rolünün altını çizmektedir. Bu manifestosunun ardından (Spatial City) “Mekânsal Kent” adını verdiği kent çizimleri ve planları ile esnek mimarlığı, görsel bir ifade ile dile getirmeye çalışmaktadır. Bu planlarda kentin üstünde yükselen ve boşlukları kaplayan 3 boyutlu yapılar önerilmektedir (Taş, 2003).



Şekil 2.16. Uzay-Kafes şehir / Yona Friedman

(Taş, 2003, s.57)



Şekil 2.17. Güneş şehri / Yona Friedman

(Taş, 2003, s.59)

Kentsel tasarım bağlamında konut mekanlarını değerlendirerek, kondominyumlara gidiş aşamasında yapıyı kentin bir parçası olarak düşünüp kimi zaman çok işlevlilik kavramını da içine katan bir diğer ütopyik çalışma ise “Teras Evler” olmaktadır. Günümüzde teras ev kavramını mimarlık sanatına kazandıran bu çalışmanın olumlu yönleri: (Riccanbons ve Wachberge, 1978)

- Topografyayı mimaride kesintisiz olarak devam ettirmesi
- İnsan ölçeğinde geçerli detay ayrıcalıklarını kaybetmeksizin görünüm ve algılamada tutarlı bir çizgi bütünlüğü sağlaması
- Bünyesinde ikamet eden bireylerin her türlü gereksinimlerine hitap edecek geniş hacimleri bulundurması
- Dolu boş oranları ile aynı zamanda görünüşe canlılık getirmesi
- Yeşil bitki örtüsünün içeriye alınmasıdır.

Bugün daha çok toplu ve özel yaşantı aktivitelerine hitap eden büyük yapı strüktürleri tercih edilmektedir. Bu eğilimi en iyi yansıtan mimari çözüm ise yine teraslı ve kademeli yapılar kapsamındaki kondominyumlardır. Bu konuya ait birkaç örneği şu şekilde sıralayabiliriz:

- Haçvari plan üzerine kurulan tepe ev (Mimar Y.Akur, T.Nozama, K. Yamamoto, T. Akaiba)
- Helikoid Caracas (mimar Neuberger ve Bornhorist, Gurtiemez, gerek yapıları gerekse aradaki oto yolları yamacı sıkı sıkıya sarmak suretiyle tepe görünümünü ortadan kaldırmaktadır.)
- Maymont' un pramidal konut ağları, mevcut kent üzerinde kurulmuş olup düşey bağlantı, kuleler şeklinde kurulan rampalarla sağlamaktadır.
- Kenzo Tange' nin Tokyo kıyısında tasarladığı konut adalarında büyük kontrüksiyon dokusu içinde mahdut sayıda terasın yer aldığı görülmektedir.
- Richard J. Dieterich yapay konut tepeleri her yerde çoğalabilme olanağına sahiptir.

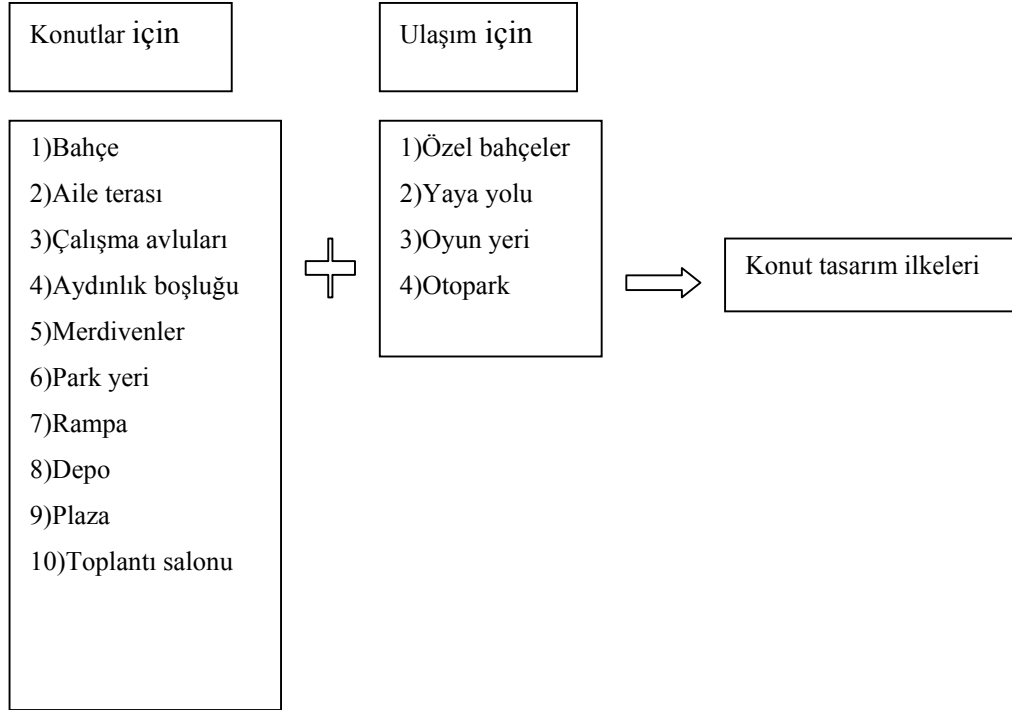
Teras evler mantığında yola çıkılan ütopyaların en önemli öğeleri ise teraslar ve caddeler olarak nitelendirdiğimiz bağlantı yolları olmaktadır. Bu öğeler konut denilen yapılaşma birimini kentin karmaşık yapısı ile bütünleştirerek, kenti konuta dahil eden fonksiyonları üstlenmektedirler. Yapılan çalışmalar hem kent düzenlemesi adına yeni düşüncelerin oluşmasına hem de konut bağlamında yeni planlamaların doğmasına neden olmaktadır. Ütopik bazda oluşturulan çalışmalardan birkaç tanesi şu şekilde olmaktadır:

- Mimar Mc. Millian, Griffis ve Mileta güzergâhını düşündükleri bir cadde üzerinde yer alan yapay teraslar önermektedirler. Bu yapılaşmanın orta kısımlarında yeşil yaya zonları yerleşmiş bulunmaktadır.
- Burger ve Coplans adındaki mimarlar ise farklı bir açıdan olaya bakmaktadırlar. San Francisco yenilenme bölgesi içinde yol güzergâhında düşünülerek, iki yanında paralel dizler biçiminde yerleşen yapılar caddenin üzerinden kademelendirilerek birbirine yaklaştırılarak; cadde tarafında yer alan konutların aksi yönden ışık ve hava alması sağlanmaktadır.
- Bu yapılanmalara karşılık L.Hartsuyker-Curyel ile E. Hartsuyker Amsterdam'da

simetrik yerleşen teraslardan doğrusal yükselen bir tepe yapısı planlamış olduğu gözlenmektedir. Bu oluşumun bel kemiğinde ortada yerleşen büyük bir alışveriş galerisi yer almaktadır. Konutlar ise yalnızca piramidin dış tarafında yer almaktadır.

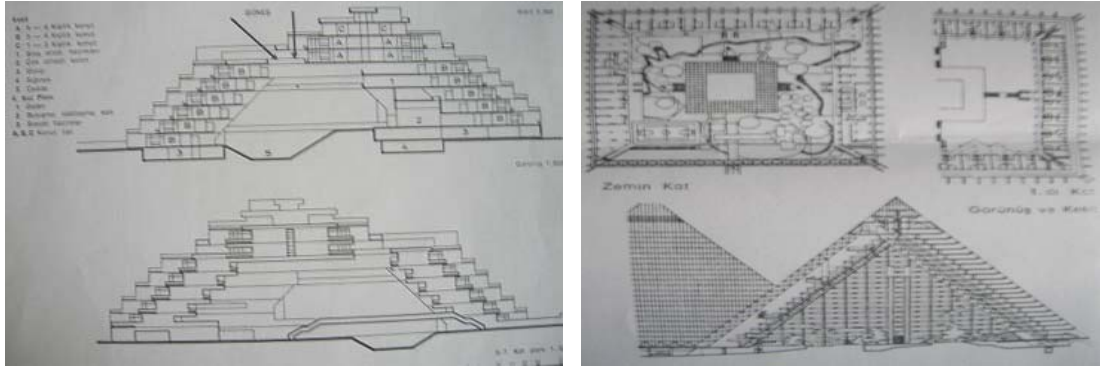
Teras evler mantığı dahilinde yapılan ütopyik çalışmaların bir diğer önemli ögesi ise kademelendirmeler olmaktadır. Büyük konut ve toplu yerleşimlerin verdiği slüeti yumuşatmak amacıyla öteden beri kullanılmakta olan bu öge birçok çalışmanın ana kurgusunu oluşturmaktadır.

- New York’ ta Bronx semtinde bir yenilenme projesi olarak kule evler 2 sıra halinde kademeli olarak yükseltilerek vurgulanmaktadır. (Weiner ve Gran)
- Yine aynı yerde bu yapılaşmaya örnek olarak ortak kullanıma açık teraslar oluşturularak kademelendirilen 22 katlı konutlar planlanmaktadır. (Williani ve ortakları)
- K.Kikutake’ in Japonya’da bu konuya ilişkin şu şekilde bir öneri getirilmektedir. Konutların bağlantı sorunu yarı yarıya kamu kesimine ait bir alan olarak ele alınmaktadır. Amaç bu tarz büyük teras kütlelerini kimsenin girmeye cesaret edemeyeceği yer anlayışından kurtarmak ve Japon geleneksel evlerinin açıldığı küçük hacimli yolların samimi havasını yeniden canlandırmaktır. Bu planlamanın sonucu olarak üst kısımda konutların önünde devam eden açık –galeri yollar ve onları birbirine bağlayan merdiven sistemleri ortaya çıkmaktadır. Öte yandan bu şekilde planlanan konutların yanında yarı- açık, yarı-özel nitelikli katlı konutları ızalasyondan uzaklaştırmaya yönelik “tesadüfü” karşılaşma ve buluşma alanları yaratılmaktadır.



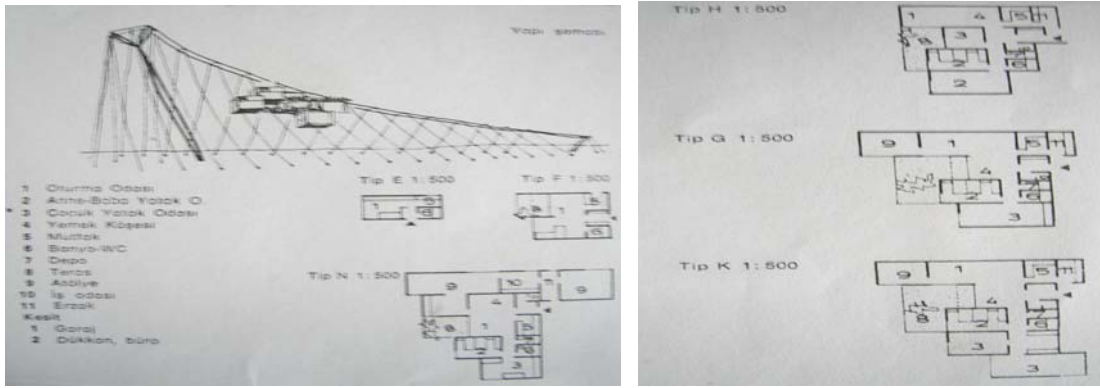
Şekil.2.18.Teras evlerin tasarım öğeleri

Fakat bu yapı tiplerinin uygulanışı genelde çok işlevlilik bağlamında ütopyik anlamda kalmaktadır. Yer sıkıntısı ve kompakt formlarıyla çok işlevliliği de içinde barındıran bina önerileri yatayda yayılımı sağladığı gibi düşeyde de yayılımı sağlamaktadır. Kenti planlama bağlamında konutu kentin bir parçası olarak ele alıp, özel alanı kamusal alanın bir parçası olarak düşünmeye çalışan, bu bağlamda birçok yapı tasarımına da ışık tutan teras evler ütopyası gelecek konut şekillenmelerinin oluşmasında önemli bir kaynak oluşturmaktadır (Riccanbons ve Wachberge, 1978).



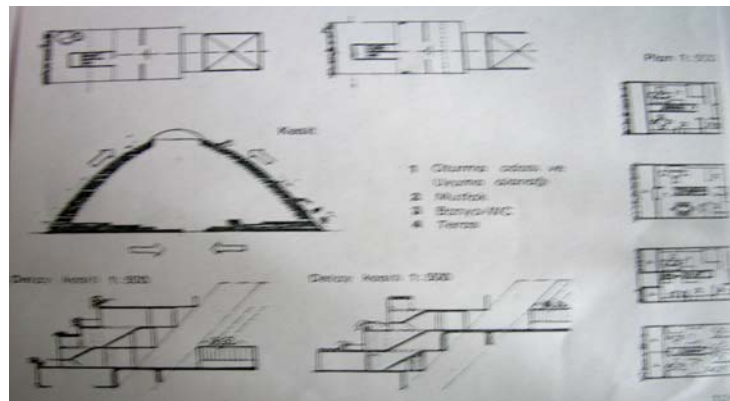
Şekil 2.19. Asma Konut Dağı/ Gernot Minike ve Christof Gidemeister (1966)

(Riccanbons ve Wachberge, 1978, s.115)



Şekil 2.20. Konut Piramidi, NORİLSK, SSSR/ A.Schipkow, E.Schipkova, A.Popow ve A.Gavrilin

(1965) (Riccanbons ve Wachberge, 1978, s.114)



Şekil 2.21. Radio City, İSVİÇRE/ Justus Dahinden (1968)

(Riccanbons ve Wachberge, 1978, s.121)

Görüldüğü gibi kondominyumlar aslında bir ihtiyaçtan doğan ve yüzyıllar boyunca insanların kafasında olan bir düşünce olmakla beraber bir takım teknolojik olanaksızlıklar sonucu ancak yakın zamanda varolabilen yapılar olmaktadır. Mimaride varolan inşa etme sürecinde yer alan yaratıcılık, düşünce gücü ve ihtiyaçlara hitap eden planlamaların oluşturulmasıyla başlamaktadır. Bu anlamda yaratma adına atılan adımlar, yapıların fonksiyon ve tip oluşumlarına öncülük yapan önemli kavramları oluşturmaktadırlar. Ütopyalar, kent planlaması ile başlayan serüvenlerine konutları da dahil etmekte ve işte bu noktada geleceğin konut planlamalarına ışık tutabilen yapıların oluşmasında onları şekillendiren, kavramsal bir takım söylemleri yapısına kazandıran tezler oluşturmaktadırlar. Geleceğin şekillenmesinde hayal gücüyle ona katkıda bulunan insan beyni, bilinç altının algılayamadığımız isteklerinin üzerinden örtüleri kaldırarak ihtiyaç duyduğu yapıların fiziksel biçimini sofrasına dökmekte ve varlığını kavrayamadığı sanallıklarda yol alırken onlara yeni şekiller vermektedir. Yeni bir çağın başlangıcının göstergesi olan kondominyumlar, bu bağlamda önceden atılan ütopyik adımların gerçeklikte varolmuş şekillerini simgelemektedirler.

2.2. Konut Olgusunun Önemi

Konut konusu, mimarlığın temel kavramlarından biri olmakla birlikte, içinde yaşayan bireylerin psikolojik, sosyo-ekonomik yaşamını ve eylemlerini etkileyen fiziksel çevre olarak algılanmalı ve kendini oluşturan kavramlarla bir bütün olarak incelenmelidir. İlkel bir tanımlama ile barınılacak ya da oturulacak yer olarak algılanan konut, insan yaşantısında çok önemli bir yere sahip olmakla birlikte tarih içindeki gelişmelerden ve değişimlerden etkilenecek uygarlık gelişimine paralel olarak bir evrim süreci geçirmektedir. Bu süreç boyunca konutlar; barınma ve korunmanın yanısıra, bireylerin refah düzeylerinin artmasıyla birlikte daha farklı sıfatlar yüklenerek konfor ve rahatlık kavramlarını da içine alacak bir biçimde gelişmeye başlamaktadırlar (Özerdim, 1991, s.9).

Bu bağlamda insan ve konut arasında sürekli bir ilişki ve bağlantı olduğu gözlenmektedir. Bir ömür boyunca korunmak, dinlenmek ve beslenmek gibi

ihtiyaçların karşılanmasında bir araç olarak kullanılan konut, aynı zamanda taşıdığı niteliklere göre insan ruhu, yapısı ve töresi üzerinde olumlu ve olumsuz etkiler yapmaktadır. Konut bu anlamda yan ihtiyaçları karşılayabildiği oranda konforlu olmaktadır. Dolayısıyla toplum adına bireyin daha verimli çalışabilmesi ve günlük iş yaşamına hazırlanabilmesi ancak konutun sağladığı avantajlar sayesinde sağlanabilmektedir. Bu yüzden konut, birey sağlığı açısından önemli olduğu kadar toplum psikolojisi açısından da önemlidir (Gökten,1991, s.11).

Tarihsel akış içinde konutlar; iklim ve toplumun etkisi altında ekonomik olanaklara paralel olarak değişim ve gelişim göstermektedir. İn, mağara, göl evi, kulübe, çadır, karavan, gece kondu, ev, apartman, toplu konut, villa, gökdelen konutları, akıllı evler gibi terimler bize insanın zevk ve ihtiyaçları ile ekonomik ve teknik olanaklara bağlı konut gelişimlerini göstermektedir. Globalleşen dünyada her ne kadar konut tipleri birbirine benzemeye başlasa da birbiri arasında farklılık gösteren tipler, bu birimlerde yaşayan insanların sosyo-kültürel ve ekonomik yapıları, konfor şartlarının yerine getirilmesi hakkında bilgi ve beğenileri konusunda bize fikir vermektedir. Bu anlamda konutta farklı tiplerin ortaya çıkmasına neden olan değişimlerin belirleyicileri olarak İkinci Dünya Savaşı sonrası olan kişisel hareketlilik ve yükselen refah ile çalışma sürelerinin kısılması gibi faktörleri gösterebilmekteyiz (Gökten,1991, s.20).

Bu bağlamda konut olgusunun çok yönlü yapısının ortaya çıkardığı problemler düşünüldüğünde, modern endüstri toplumları için taşıdığı önem tartışmasız kabul edilmektedir. Bir tüketim nesnesi olarak kabul edilen konut; birey ve toplum hayatını etkileyen birçok yönüyle, günümüzde farklı bilim dallarında da pek çok araştırmacının üzerinde çalıştığı alanların temel kavramlarını oluşturmaktadır.

- Çevre psikolojisinin gelişiminde: Fiziksel çevre ya da mekân; bireyin diğer bireylerle ilişkisinde, temel davranışların oluşma sürecinde değişken faktörlerden biri olarak kabul edilmektedir.
- Sosyal psikolojinin gelişiminde: Çevre psikolojisi ile birlikte incelendiğinde

konut; bireyler, küçük gruplar ve aile düzeyinde, bireyin diğer bireylerle arasına koyduğu en katı ve belki de en eski mekansal sınırlardan biridir (Gökten,1991, s.24-30).

Kullanıcıların konut ve yerleşim çevresine yönelik olarak yaşadıkları doyumun; mekânsal-fiziksel göstergelerin yanı sıra, mekânla kurulan ilişkide kişisel ifadelerin de payı olduğu inkâr edilemez bir gerçeklik olmaktadır. Yaşanan mekânda kişinin bireysel tatmini, kullanıcı ihtiyaçlarının giderilmesi ile yakından ilişkili olduğu gözlenmektedir. Herkes için üretilen mekânlar, hiç kimseye uygun olmayabilmektedir. Bu açıdan bakıldığında kullanıcı-mimar ilişkisinin kurulması yapının kullanılabilirliği açısından oldukça önemlidir (Tekeli, İ, 1996, s:1-3).

Konut kavramının başında da belirttiğimiz gibi konut sadece bir ev ya da barınma mekânı değil aynı zamanda çevresiyle etkileşim halinde olan bir olgudur. Bu noktada modern süreçlerin bir uzantısı olan kentlileşme aşamasında çevresel duyarlılık, yaşanan çevreye ilişkin bilgi ve olumlu tutum geliştirme yoluyla gerçekleştirilebilmektedir. Kullanıcıların bireysel yaşamdan toplumsal yaşama geçişleri aşamasında bir araç olan konut, bu noktada çevre ile iç içe geçmiş bir kavramdır. Bireylerin mekân seçiminde doyuma ulaşmaları için gerekli olan kişisel ifade ve bilinç kavramları, çevre faktörünün oluşmasında da geçerli olmaktadır. Bu bağlamda özellikle yerel yönetimlere; kentlileri yaşadıkları çevre hakkında bilgilendirmek, yaşanabilir bir çevrenin kendi yaşamları açısından sağlayacağı kolaylıkları algılatmak, çevresel dönüşümler açısından onlara sağduyu kazandırmak ve ekolojik sorumluluğun gelişmesi için olumlu davranışları kullanıcıya empoze etmek gibi önemli görevler düşmektedir. Saydığımız bu görevlerin kapsamını aşağıdaki gibi açıklamak mümkündür:

- Kentin değişik kesimlerinde, sosyo-kültürel ve coğrafi olarak farklı koşullarda yaşayan kentlilerin genel olarak kentsel alanlara yönelik ihtiyaçlarının saptanması, varolan araştırma bulgularının toplanarak, geleceğe yönelik planlamalarda kullanılabilir hale getirilmesi
- Kentlilerin, kentsel projeler hakkında bilgilendirilmesi, vatandaşlık

alışkanlıklarının ve tutumlarının gelişmesini sağlayacak uygulamalara gidilmesi yolu ile kendi yaşayacakları ortamın şekillenmesinde söz sahibi olmalarını sağlayacak örgütlenmelerin oluşturulması

- Yeni yerleşim bölgelerinin planlamasında ve konut üretimi sürecinde kullanıcı katılımının sağlanması, konut ve çevresinin, genel-kamusal alanlarla birlikte düşünülerek projelendirilmesi, kendileme ve mekanı dönüştürme sürecine izin verecek çağdaş planlama anlayışlarının geliştirilmesi
- Kente aitlik duygusunu oluşturacak ve güçlendirecek düzenlemelerin gerçekleştirilmesi amacıyla, kentsel kolaylıklardan yararlanmada kentli yurttaşlar arasındaki eşitsizliği giderici önlemlerin alınması
- Kentlilerin; yaşadıkları kente ve kentli yurttaşlığa ilişkin bilgi ve tutumlarının, ekolojik duyarlılıklarının gelişmesine yönelik eğitim programlarının oluşturulması

Çevresi ile uyum halinde olan konut mekânlarının oluşması esnasında kullanıcının evinin kapısından bir adım sonraki mekânın da kendi özgün seçimlerinin bir parçası olarak görmesi, hem fiziksel anlamda yaşadığı konut çevresine anlam kazandırması kapsamında hem de sosyo-kültürel anlamda kendini ifade edebildiği ve ait olduğu çevreyi tanımlayabildiği ortamlar oluşturması bağlamında yardımcı olmaktadır. Bu noktada çevresi ile iletişim halinde olan konut kavramını, yüklediği diğer işlevlerle tanımlamak; birey ve toplum yaşantısındaki önemini algılatmak açısından bize daha geniş spektrumlu bir bakış açısı kazandırmaktadır.

- Üretilen bir meta olması
- Bir tüketim malı olması
- Yatırım ve spekülasyon artışlarına el koyma yolu olması
- Kişilere ve ailelere geleceklerinde güvence sağlama mekanizması olması
- Toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesine aracı olması
- Kentsel çevrenin oluşturulmasında kültürel bir nesne olması
- Emegünin yeniden üretilmesinde bir role sahip olması (Tekeli, İ, 1996, s:3)

İnsanın sosyal bir varlık olduğu gerçeğini göz önünde tuttuğumuz takdirde, kent ile bağlantısının vurgulanması gereken bir geçeklik olduğunu görmekteyiz. Bu

noktada, kent denilen toplu yaşantının ana barınağı olan mekâna geçerken bireylerin ihtiyaçlarının ne yönde geliştiğinin algılanması ve konfor arayışında bu faktörlerin konut kapsamı içine alınmasının gerekliliğinin anlaşılması, temel gereksinmelerin yanında birçok işlevi içine alan modern konut olgusunu yaratmaktadır. Sosyo-kültürel anlamda yeni bir devinimin, toplu yaşamın geçirdiği dönüşümlerin göstergesi olan ve modern anlamdaki ilerlemelerin nabzını tutan konut kavramı; kişisel ifadelerini ekonomik kaygılar olmadan en kolay dile getirebilen elit tabakanın seçimleri ile ortaya konulması kentli yaşamının aynasını tutacak bilgileri de vermektedir. Bu kavramlar doğrultusunda, kişisel ifadelerin global dünya dönüşümünde en net biçimde vücut bulduğu yapılar olarak görülen ve çağdaş kozmos içinde yerini alan modern konutlar; kent yaşantısında, kullanıcının ihtiyaçlarını karşılamanın yanında rahat ve konfor olgusu ile gündeme gelmekte ve toplumsal katmanların egemen simgesi olarak önem kazanmakla birlikte işlev ve çeşitlilik yönünden içinde bulundurduğu fonksiyonlar açısından artış göstermektedir.

2.2.1. Konut Araştırmalarının Önemi

Konut araştırmalarının önemini; küresel mobiletenin ortaya çıkardığı gereksinmeleri sağlıklı ve nitelikli bir biçimde karşılayarak, aynı toplum içinde farklı kültürlerin, yaş gruplarının, yaşam biçimlerinin taleplerini algılayarak, kentleşme sürecinde zamanın getirdiği ihtiyaçları da saptayarak yapım aşamasında, teknolojik, psikolojik, fiziksel verileri kullanarak yerleşimlere kimlik kazandıran ve kişiye aitlik duygusunu vermek için yeni konut şekillenmelerine ışık tutan çalışmalar olarak vurgulayabilmekteyiz.

Kişilik-kültür bağlamında bir paradoks olan konut, birçok kültürde kişilik ve ayrıcalık elde etmek amacıyla tasarlanmakta ve çeşitli donatılarla insanlığın hizmetine sunulmaktadır. Geç modern toplumlarda insanlar, bir yandan toplulukları ve kültürleri birbirine kaynaştıran toplumsal süreçlerin etkisi altında kalırken, diğer yandan bireysellik, öznellik ve ayrıcalık arayışlarına neden olan ayırıcı süreçlerin baskısı altında yaşamaktadırlar. Altman bu güçlerden ayırıcı ve bütünleştirici güçler olarak söz etmektedir(1993). 80' li yıllardan sonra dünyayı saran birçok ayırıcı güç,

insanların topluluklar halinde göç etmelerini sağlamakta ve böylece kültürel bir homojenlik içinde gruplar bir arda yaşamaya başlamaktadır. Diğer yandan dünya çapında yayılan network ağı ile birlikte uzakları aşan, kültürleri birbiri ile buluşturması sayesinde yerelliği küreselleşme içinde eriten, yeni ulusallaşma hareketleri ile birlikte kentlileşen nüfusların çevreye uyum sağlayabilmeleri için geleneksel ve çağdaş değerleri entegre eden, sentezci öneriler geliştirildiği gözlenmektedir. Bu gibi önerilerin uyumu destekleyen ve sosyal sınıflar arasında gerilimi azaltan çevreler yaratacağı savlari mevcuttur (Rapoport, 1982a) (Öymen, 2000, s.115).

Bununla birlikte artan mobilite, göçler, ilerleyen teknoloji, çok alternatifli yaşam biçimleri, kadın hareketleri ve kadınların çalışma hayatına alınması birçok ülkede olduğu gibi ülkemizde de etkili olmakta, aile yapısını ve büyüklüğünü, yaşam biçimlerini değişikliğe uğratmaktadır. Bu bağlamda ev-sokak, ev-komşuluk, ev-topluluk kavramlarını; kültürde bir anlam ifade eden ilişkiler çerçevesinde, entegre bir bütün olarak almak ve küresel, ulusal, bölgesel duyarlılıkta araştırmak zorunlu olmaktadır (Öymen, 2000, s.116).

Birey davranışı ve yapısı, çevrenin örgütlenmesine etki etmekte, karşılığında çevre de birey davranışını etkilemekte ve her biri diğeri tarafından değiştirilmekte ve şekillenmektedir (Altman 1975; Maxwell 1983; Gür 1979b, 1985, 1988). Dolayısıyla konut, insanın başını sokabileceği bir barınak değil, âdete birey ile yoğrulması gereken bir doku olmaktadır. Bu bağlamda konut tasarımlarının başarısında, doğru yer, doğru zaman, doğru insan ve doğru örgütlenme yatmaktadır. Modern süreçlerin etkisi altında gerçekleşen bugünün konut tasarımlarında ise bir dizi nesnel ve öznel etmenin, kullanıcı-toplum ve mimar arasındaki optimizasyonu gerekmektedir. Konut konusundaki gözlemler; aynı zamanda sosyal grupların konutlarında, bireysel değer ve tercihlerin varlığını da açıkça işaret etmektedir (Jencks 1979).

Sonuç olarak modern dönemlerin yapılandığı bugünün konutu, sosyal, kültürel ve bireysel bir anlatım aracı olarak görülerek ve yukarıda belirtildiği gibi nesnel ve

öznel boyutlarıyla kültür, topluluk ve birey ortamında yorumlanmaktadır (Öymen, 2000, s.121).

Tablo 2.3. Konut Biçiminin Belirleyicileri (Öymen, 2000)

	Konut Biçiminin Belirleyicileri				
	Nesnel	Öznel	Kültürel	Sosyal	Bireysel
Toplumsal/Yasal	Konut politikaları, Konut yasa ve siyasaları, Kredi/destek kuruluşları, Pazar ekonomisi kuralları, Genel nüfusun demografik verileri	İdeolojiler, Konut normları, Konut ile ilgili yayın ve dökümanların etkisi	Dünya görüşü, Kültürel değer ve normlar, Din, dil ve sınıflandırma kategorileri	Aile büyüklüğü, Ailenin sosyo-ekonomik statüsü ve toplumsal etki alanı	Bireyin konut ile kurduğu yararsal ilişkiler/standartlar
Fiziksel/Biçimsel	Konumun jeomorfolojik yapısı, Ulaşım ve yol örüntüleri, Kadastrol durum, Bina örüntüsü, tip ve ölçekleri, Yapısal stilistik veri	Kullanıcının konut örüntüsü, Konut mekanları ve donanım tercihleri, Konuttan sağlanan	Aile-toplum-akraba ilişkileri, Yaşam biçimi, Çevre/meکان kullanma normları, Konut kullanımına ilişkin normlar	Ailenin dünya görüşü ve toplumsal tutumları, Aile yapısı/ailede roller, Ailenin yaşam biçimi	Bireyin konut ile kurduğu duygusal ilişkiler-özdeşleşim bağlanma, Bireyin kültürel normları yorumlaması
Davranışsal/Anlamsal	Kullanıcının demografik verileri, Konut deneyimleri, mülkiyet anlayışı, mekansal kullanım ve davranışları	Dünya görüşü, kültürel değer ve normlar, Yaşam biçimi, Konuttan beklentiler ve konutun anlamı	Konutun temel işlevleri ve anlamı	Ailenin öz imgesi, beklentileri, umutları, Ailenin konut deneyimleri ve konut imgesi	Bireyin yaşam yoğunluğu, Bireyin konut deneyimleri, Bireyin öz imgesi

Kentleşme süreci içinde birçok farklı alan ile birlikte çalışarak yapılan araştırmalar üzerinden birey ve toplum yaşantısının ihtiyaçlarını algılamaya çalışan mimarlık sektörü; çok farklı sosyo-ekonomik sınıflara, ayrı dünya görüşü ve zevklere sahip insanlara verilen yasal yaptırımlı bir hizmet alma doğrultusunda örgütlenerek, yeni yasal koşullar ve kullanıcı-mimar-finansör arasında yepyeni ilişki dizgeleri içinde kitlesel ve çoğunlukların sunumlarına dönüşmektedir. Kondominyumlar ise bu bağlamda modern çağın en önemli konut sunum biçimleri arsındaki yerini almaktadır.

2.2.2. Mekânsal Dönüşümler Sonucunda Konut Olgusundaki Değişim

Tarihsel olarak konut; etkileşim, mekân, zaman ve anlamın örgütlü bir simgesi olmaktadır. Bir yandan ait olduğu grubun karakteristiklerini, yaşam biçimini, davranış kurallarını, çevresel tercihlerini, imgelerini, zaman-mekân taksonometrelerini yansıtırken, öte yandan kullanıcının özümüyle ilgili imgeleri, kendini kanıtlama ve anlatma eğilimini böylece tasarım, donatım ve biçemi ile bireyin kişilik ve ayrıcalığını yansıtmaktadır (taksonometri: hiyerşik gruplaşma, sınıflandırma, tipleştirme).

İnsanın tarih içindeki kültürel değişimine bağlı olarak gerek eş zamanlı kültürler arasında, gerekse aynı kültüre ait zamanlarda birçok konut örüntüsü ve biçemi ürettiği gözlenmektedir. Dünyada varolan bu konut topolojileri, aslında insanoğlunun değişen dünya görüşlerinin bir yansıması olarak yapıya yansımaktadır. Bir coğrafyadan diğerine, bir dönemden diğerine değişen salt mekânın biçemi değil, sosyal sınırları, egemenlik alanları, tampon bölgeleri, kısacası konutun insanları ya da etkinliklerini birbirinden ayırma ve birleştirme düzeni olmaktadır. Bu düzen, konut denilen küçük yaşama birimi içinde kendini gösterirken, modern süreç aşamasında ihtiyaç duyulan kentsel kullanım fonksiyonları doğrultusunda ortaya çıkmakta ve yapı içinde kendini gösteren işlevler ve bunların sıralanış biçimleri ile; kullanıcı ve çevresine ait bir çok done eşliğinde oluşmaktadır (Öymen, 2000, s.1-5).

Aynı kültür içinde konutta rastlanan eşzamanlı çeşitlenmeler; iklimsel ve topoğrafik veriler, aile yaşı ve yapısı, ailede bireylerin üstlendiği roller, aile bireylerinin genel üretim, tüketim içindeki yerleri ve değer dizgeleri; ard zamanlı çeşitlenmeler ise modernleşme, kentlileşme düzeyleri ve ücretli işçilik statüsüne geçişleriyle, kısacası kültürel değer ve sosyal normlardaki değişim ile (kültürlenme) açıklanabilmektedir. Konut içinde gözlenen bu faktörlerin etkileşim düzeyini, modern zamanların konut kültürü olan kondominyumlar açısından inceleyecek olursak; global ulusallaşmanın sonucu olarak ortaya çıkan yaşam tarzındaki değişimlerin etkisinde gerçekleşen tüketim alışkanlıklarındaki değişim, bu değişimler içinde gerçekleşen aile içinde kadının çalışmaya başlamasıyla rollerdeki dönüşümler,

yapı içinde ihtiyaçların farklılaşmasına neden olmaktadır. Yaşam şekillerinin bu anlamda değişime uğraması, network ağının bir parçası olan kent merkezlerine olan ilginin artmasına neden olmakta ve sonuç olarak nüfusun yoğunlaşması, arsa talebinin çokluğu nedeni ile konut biçeminde yükselişi getiren bir unsur olarak devreye girmektedir.

Konutta varolan bu değişimler arasında, küreselleşmeyi de bilgi ve iletişim çağında önemli bir etmen olarak kabul etmek yerinde olmaktadır. Network ağının bir parçası olan metropol yerleşimlerinde, bu etken kendini daha net olarak göstermektedir. Dünya üzerinde değişen, gelişen yaşam biçimleri global bir kültür altında sentezlenmektedir. Network ağı sayesinde birbirleri ile devamlı bir iletişim halinde olan kent merkezleri de bu değişimden payını almaktadır. Bu şartlar altında sürekli bir evrim geçiren konut; 20. yy sonlarına doğru kullanıcının kendisi için ürettiği ya da bölgesel yapı ustasına yaptırdığı bir meta olmaktan tamamen çıkarak, kitlesel sunumlar için özel girişimci tarafından üstlenilen bir konu olmaktadır (Öymen, 2000, s.5–8).

1914 ve 1950' lerde "modern mimari" söyleminin esasını oluşturan konutun, böyle önemli bir yere sahip olmasının temel nedeni, o dönemin toplumsal ideolojisinin konutu bir devlet sorunu olarak göstermesi olarak gözlenmektedir. Fakat endüstri çağı öncesi flantropist ve spekulatörlerce üretilen "sosyal konut" fikri modern mimarların şiddetle savunmalarına karşın, komünist ülkeler dışında hiçbir zaman devlet tekelinde olmamakta ve 20. yy son çeyreğinde tüm dünya ülkelerinde serbest piyasadaki yerini almaktadır. Özellikle 1996' da Ankara' da 24.' üncüsü gerçekleşen Uluslararası Konut Kongresi ve yine aynı yılda Barselona da gerçekleşen UIA Kongresi bildirisi ve bilgileri bu durumu açıkça kanıtlamaktadır (Öymen, 2000, s.8–10).

Konut bir pazarlama aracı olarak ortaya konduğunda ve kitlesel üretimin sonucunda oluşmaya başladığında, anonim bir karaktere bürünmektedir. Konut tasarımlarında ve yerleşimlerinde önemli bir veri olarak kullanılan kişiselleştirme kavramı ve kullanıcıya özgü olma özelliği bu noktada sekteye uğramaktadır. Yago

Conde ve Bera Goller “İnternationally Property” konulu bir sergi katoloğundaki yazılarında, konutun homojen ve evrensel karakterinden, büyük oranda serbest pazar ilişkilerinin sorumlu olduğunu açıkça ortaya koymaktadırlar. Konut kimliğinin; değişen yaşam alışkanlıkları doğrultusunda en çok talep gören yapı türünün belirlenerek standartlaştırılıp seri üretime geçilmesiyle, dünyanın her köşesinde büyük bir benzerlik gösterdiği görülmektedir. Diğer yandan günümüz koşullarında ise konut:

- Konut tipik sosyal sınıflara yapıldığında (örneğin sanatçı ve mimarlara)
- Marjinal gruplara özgü tasarlandığında (örneğin bekârlara, görme özürlülere)
- Seçenekli konut dizgileri bağlamında (Habreken 1972) oluşturulduğunda çarpıcı öneriler, yaratıcılık ve yenilikler ortaya çıkmaktadır. Çünkü bu durumda konut; bir pazarlama aracı olmaktan çıkarak, sosyo-ekonomik bir problem haline gelmeye başlayarak, kişilere özgü yaşanılacak mekânlar yaratmak adına bir oluşum haline gelmektedir (Tschumi, 1996) (Öymen, 2000, s.10–13).

Konutta mekânın değişimini, bireysel ölçekte oluşturulan yaratıcılık ve yenilikler bağlamında; kent dönüşümlerinin getirdiği toplumsal etkiler dışında, sosyal gruplara özgü bir çözüm arayışı olarak geçmiş yıllardan günümüz kondominyum tipi yapılara kadar inceleyecek olursak: müstakil konut, toplu konut, apartmanlar, kondominyumlar şeklinde sıralayabilmekteyiz. Elit sınıfın sahip olduğu mülkiyet biçimi olarak belirlediğimiz modern zamanın yapıları olan kondominyumlara gelmeden önce, bu konut tipini var eden özelliklerin hangi mekânsal değişimler sonucu ortaya çıktığını, hangi etkiler altında geliştiğini anlamamız yararlı olacaktır.

2.2.2.1. Müstakil Yapı Tipleri

60’ lı yıllardan bu yana müstakil yapılarda ortaya konmuş yaratıcılık ve yenilikler, köklerini:

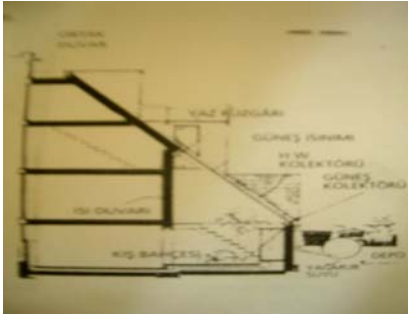
- Enerji (Güneş, rüzgâr vbg... doğal enerji kaynaklarına yönelme)
- Ekoloji (Sürdürülebilirlik, doğallık, yerellik, bölgesellik)

- Kimlik-ayrıcılık
- Düş-fantezi gibi entelektüel kavramlardan ve teknolojik analogilerden almaktadırlar.

Müstakil konutlarla ortaya çıkan bu kavramlar; küreselleşmeyle başlayan dönüşümler sonucu, bireyin şehir içinde yaşama zorunluluğu ile birleşince, teknolojik verileri ve oluşumlarındaki entelektüel bakış açıları ile kondominyum denilen yapı tipinin oluşumun ışık tutmaktadırlar. Aynı zamanda bu konut tiplerinin tasarımı aşamasında göz önünde bulundurulmuş kavramlar, elit kesimin konutta talep ettiği ihtiyaçlarını karşılayarak günümüz yapı standartlarının oluşmasına kaynaklık etmektedirler.

1. Enerji:

1973 enerji krizini izleyen yıllarda Hans G. Egli'nin Batı Philadelphia' da korunmaya alınmış bir sokakta uyguladığı "Güneş Evi" (1980) güneş evlerinin geç bir örneği olmakla birlikte "çevreye uyum ve enerji" kaygısını yoğun bir biçimde yansıtmaktadır (Öymen, 2000, s.13).

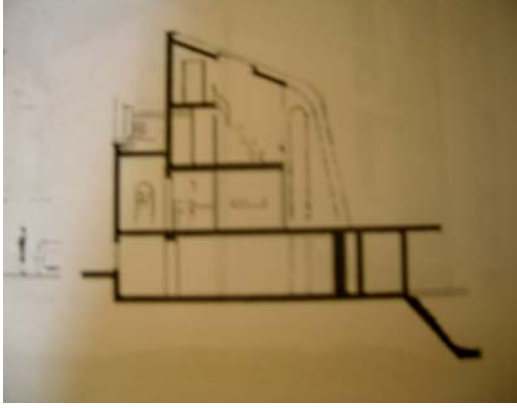


Şekil 2.22. Hans G. Egli' nin Güneş Evi kesiti
(Öymen, 2000, s.14)



Şekil 2.23.Hans G. Egli' nin Güneş Evi
(Öymen, 2000, s.14)

Yine aynı mantıkta tasarımının kurgusunu belirleyen Paul Leech' in Country Meath İrlanda' da uyguladığı "Şelale Evi" (1997) adlı yapısını eski bir değirmen enkazı üzerine kent dışında inşa etmiştir. "Pasif güneş enerjisi" kullanımı konusunda oldukça güzel bir örnek olmakla beraber günümüz akıllı ev tasarımlarına doğru ilerleme sürecinin adımlarını oluşturmaktadır (Öymen, 2000, s.14).



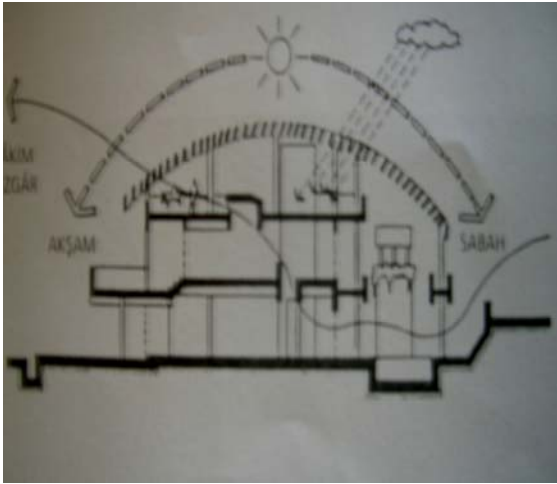
Şekil 2.24. Paul Leech' in Şelale Evi kesiti
(Öymen, 2000, s.15)



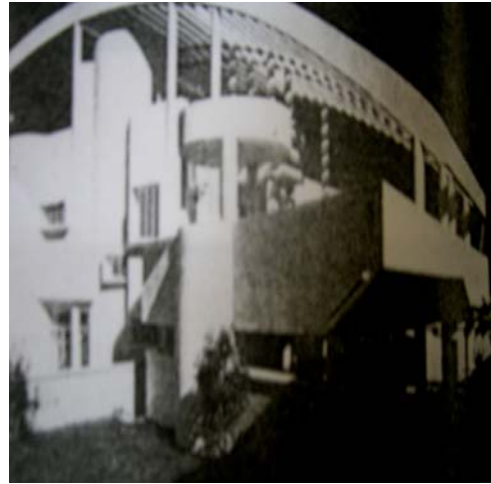
Şekil 2.25. Paul Leech' in Şelale Evi
(Öymen, 2000, s.15)

2. Çevre Etkilerine Dayanım ve Uyum:

Yeang' ın “Çatı Evi” güneş ve yağış etkilerine göre ayarlanabilir çatısıyla iklime dirençliliği tamamıyla mimari bir konsept olarak yapıyı yansıtmaktadır. “Çevre etkilerine dayanım” tasarımın ana çizgisini belirlemektedir (Öymen, 2000 s.17).

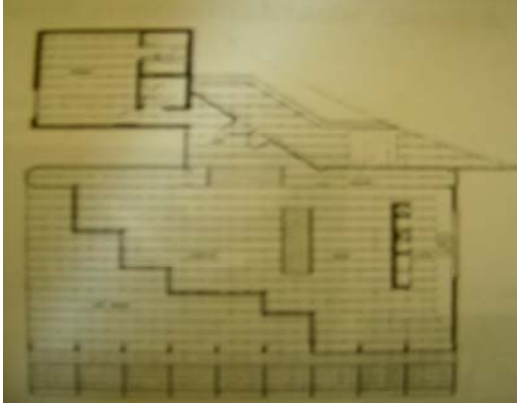


Şekil 2.26. Yeang' in Çatı Evi kesiti
(Öymen, 2000, s.16)



Şekil 2.27. Yeang' in Çatı Evi
(Öymen, 2000, s.17)

Edward R. Niles' in Batı Amerika'nın okyanus kıyısında "Goodson Evi" (1990–93) "depreme dayanıklılık" kaygısı ile tasarlanmış bir yapı olmaktadır. Volkanik kayaya beton ile sabitlenmiş büyük bir çerçeveden oluşan konutun tasarımı aynı zamanda modern bir çizgi ile birleşmektedir (Öymen, 2000, s.18).



Şekil.2.28. Edward R. Niles'in Goodson Evi kesiti
(Öymen, 2000, s.18)



Şekil 2.29. Edward R. Niles'in Goodson Evi
(Öymen, 2000, s.19)

Bölgesel geleneklerin ve karakterlerinin konut biçimlerine yansımaları; Amerika'da 60'lı yıllarda, postmodern dünya ve sanat görüşleri etkisi ile başlayan ve hala tüm dünyada süren bir olgu olmaktadır. Çevresel faktörlerin etkisi altında yapıya kazandırılan tasarım kriterleri, kullanıcının uzun vadede konut içinde konfor ve rahatını sağlayan kavramlardan biri olmakta ve bu yönüyle çevreye adapte olmaktadır. Bulunduğu bölgeye yabancılaşmayan, fiziksel anlamda varolan çevre kriterlerini bünyesinde eritebilen yapılar sağlıklı bir yapılaşmanın oluşmasında günümüz yapılarına kaynak olabilmektedir.

3. Kişiyeye Özgü Uygulama:

Seosul Olimpik Köyü'nün mimarı Kyu Woo'nun, bir sanatçı aile için gerçekleştirdiği "Kim Evi" (1984–88) iç örgütlenmesi esoterik "kişiyeye özgü" bir uygulama olmaktadır.



Şekil 2.30. Kyu Woo' nun Kim Evi
(Öymen, 2000, s.19)



Şekil 2.31..Itsuko Hasegawa' nın Nerima Evi
(Öymen, 2000, s.19)

“Saydam cepheler gelenekseldir” diyen Itsuko Hasegawa “Nerima Evi” nde Woo' ya benzeyen bir tasarım dili kullanmaktadır (Öymen, 2000, s.19). Kişilere özgü tasarlanan örnek yapılarda bireyin aitlik duygusu gelişmekte ve kendini ifade edebildiği ölçüde yaşamakta ve üretmektedir. Küreselleşmenin etkisi ile globalleşme adı altında kimliksiz bir örüntüye sahip olmaya başlayan yapılar kişinin psiko-sosyal yapısını etkileyen yönleri ile toplumsal üretimi de etkilemektedir. Bu noktada “kişiyeye özgü olması” kavramı ile yapılar dünya ölçeğinde bir homojenleşme olgusu ile karşı karşıya kalırken mekânsal bazda farklılaşmakta ve özgünleşmektedir.

4. Kullanıcının Psiko-sosyal Açıdan Ele Alınması ve Yapıda Özgün Biçemlerin Oluşturulması:

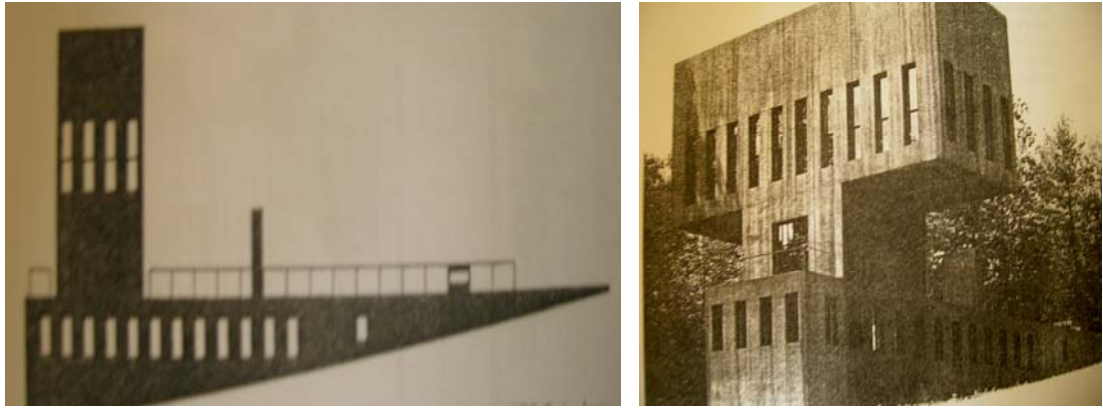
Rotterdamlı mimarlık grubunun inşa etmiş olduğu “Mecano Evi” Lectorbusier' in Domino Evi' nin bir örneğini teşkil etmektedir. Kullanıcı gereksinmelerini ve kullanıcı psiko-sosyal yapısını göz önünde bulunduran ve bu noktada “esnek plan tipini” uygulayan bir yapı niteliğinde olmaktadır (Öymen, 2000, s.24).



Şekil 2.32. Mecano Evi genel görünüşü

(Öymen, 2000, s.20)

Simon Ungers ve Tom Kinslow' un yapıtı olan “T Evi” plan ve kesitte bir T harfini anımsatmaktadır. “Özgün biçem” kavramı içinde incelenen bu yapı, kullanıcıya sunulan alternatifler bakımından önemli olmaktadır (Öymen, 2000, s.25).

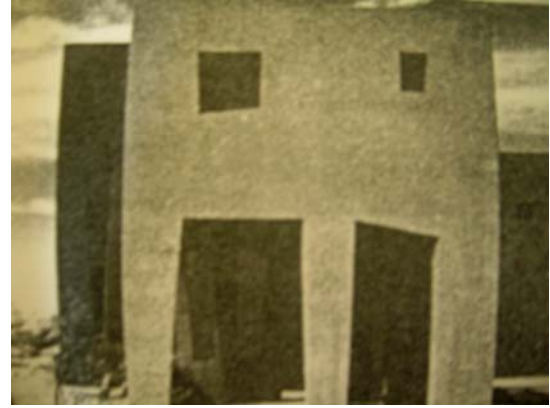


Şekil 2.33. Simon Ungers ve Tom Kinslow' un T Evi kesiti (Öymen, 2000, s.24)

Gür stüdyolarında tasarlanan “Uzun Öykülü Villa” adlı yapı yine “esnek plan tipinin” en güzel örneklerinden birini vermektedir. Yapı aile yaşı ve ailenin ekonomik durumuna göre 3–5 yıllık aralıklarla gerçekleşen 10x8 m’lik taban alanı üzerinde oturmaktadır. Bir bölümü evli bir çiftin kullanması için, evliliğin ilk beş yılında inşa edilmesi şeklinde düşünülmüştür. İkinci 3–5 yılda uygulanacak iki

alternatiften biri, zemin kat üzerine bir kat daha çıkmak ya da yapının karşısına bir blok daha eklemek şeklinde olmaktadır. Üçüncü zaman diliminde ise büyüyen ve gereksinimleri artan ailenin, ikinci parça üzerinde bir kat daha çıkabilmesi ve eğer istenirse iki zaman dilimi arasında parçaları birbirine bağlayan bir üst geçit yardımıyla bağımsız iki birimin oluşturulabilmesi imkânı verilebilmektedir. Böylece çocuklar evden ayrıldıktan sonra başka bir insan ile mekânın kullanılması şansı kullanıcıya sağlanmaktadır. Bu durumda tüp geçit iptal edilerek bölümlerin birbiri ile bağlantısı kesilebilmektedir (Öymen, 2000, s.27).

Yapı, ana kararları itibarıyla kullanıcının yaşantısına göre yapıyı biçimlendirebilmesi esasına dayandığı için yaşanabilecek özgür mekânların yaratılabilmesi aşamasında bireylere çeşitli alternatifler sunabilmektedir. Bu yönüyle günümüz yapı tiplerinin oluşumunda, “esnek mekânlar” yaratabilme konseptini bir tasarım kriteri olarak ortaya koyabilmektedir.



Şekil 2.34. Gür Stüdyolarından Uzun Öykülü Villa cephe görünüşleri (Öymen, 2000, s.24)

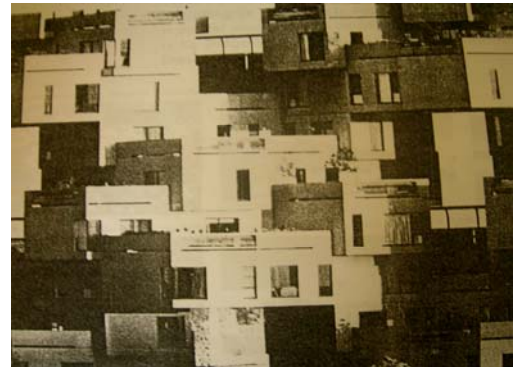
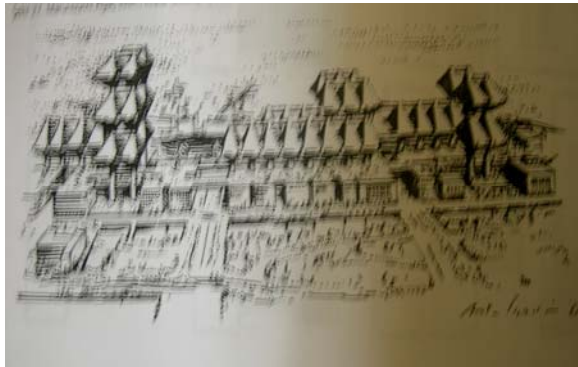
2.2.2.2. Toplu Konut Yapı Tipleri

Kondominyumların kullanıcı açısından özgün tasarımlarına kapı açan bu örneklerin incelenmesi, yapıda biçem ve kullanıcının psiko-sosyal yapısının irdelenmesi, orijinal fikirlerin oluşması bakımından önemli olmaktadır. Elit kesimin müstakil konut yapıları ile başlayan barınma anlayışı, zaman içinde bir zümreye ait

olma gereksinimiyle devam etmekte ve bu konut tiplerinin oluşturduğu kavramlar, toplu konut anlayışı ile birleşerek kent merkezinde, iş yaşantısının daha yoğun olduğu bölgelere taşınmaktadır. Bu noktada içine kapalı şekli, çevresi ile olan uyumu, bünyesinde barındırdığı birçok fonksiyon vbg... birçok özelliği ile yatayda yayılan toplu konutlar; uygulanan konsept tasarımlar ile düşeyde yapılaşmayı öngören günümüz konut kulelerine kaynaklık etmektedir.

1. Yapıda Biçimsel Çeşitlilik:

1968' li yıllarda toplu konut biçiminde yapılaşan kentsel barınakların yüksekliklerinin artması, monotonlaşması, niteliksizleşmesi ve kentsel donatılardan mahrum kalışı önlenememektedir. Bu durum karşısında ilk çözüm örneklerinden biri Isozaki' nin "Marunouchi Ağaç Evleri" (1963) dir. Bir diğeri ise Le Corbusier'in teras bahçeleri fikrini prefabrikasyon ile birleştiren Moshe Safdie' nin "Habitat'67" sidir (Öymen, 2000, s.32-33).



Şekil 2.35. Arata Isozaki' nin Marunouchi Ağaç Evleri Şekil 2.36. Moshe Safdie' nin Habitat'67' si
(Öymen, 2000, s.32) (Öymen, 2000, s.33)

Bunu izleyen yıllarda ortaya konan toplu konut örneklerinin üst-orta gelir gruplarına göre inceleyecek olursak, konutta modernist ilkelerin sürdürüldüğü ve modernist plastisitenin koruduğu en güzel örneklerden biri Gwathmey Siegel' nin Rochester NewYork' ta gerçekleştirdiği "Perinton Konut Bölgesi" (1975) dir. (S:34) Yapılarda oluşturulan biçimsel kimlik ile fiziksel yapıyı renklendiren, aynı zamanda

bitmişlik içinde kullanıcının elini kolunu bağlamayan tasarımlar bu yönüyle “esnek plan” kavramının kullanımına da olanak vermektedir. Bu yönüyle bireyin yaşadığı mekânda söz hakkı olmasını sağlayarak, yapının kendine özgü karmaşası içinde yaratılan bütünlük kavramı ile değiştirilmesi veya dönüştürülmesi olanaklı bölümler oluşturmaktadır.

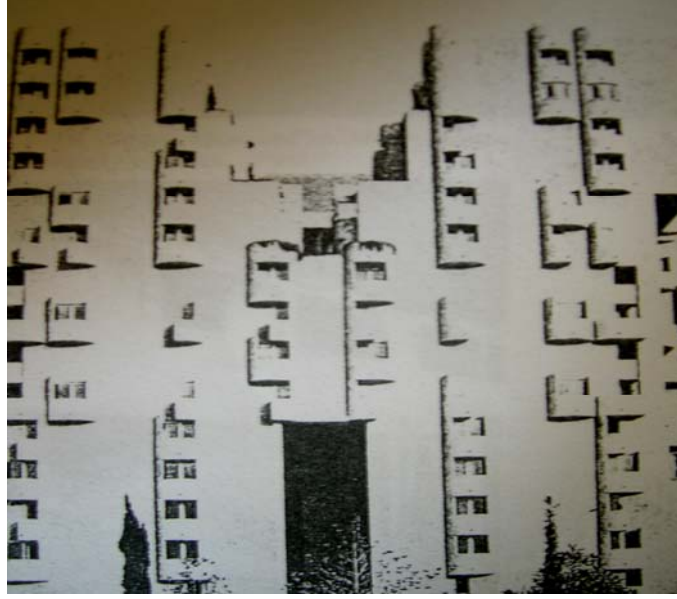


Şekil 2.37. Gwathmey Siegel' nin Perinton Konut Bölgesi plan ve cephe görünüşleri

(Öymen, 2000, s.33)

2. Yapısal Yükseklik:

Toplu konut örnekleri olarak ele alınan ve Rejyolonist Kitch' in yükselen yapı ölçeğinde olumlu yönlerini göstermekte olan Ricardo Bofill' in “Walden ‘7’” si, en erken incelenen 12 katlı görkemli yapısı ile Gaudi' nin yapıtlarını anımsatan ve gotik çizgilerinin hareketli yapısını mimari üsluba yansıtan en güzel örneklerden biri olmaktadır (Öymen, 2000, s.35). Fiziksel biçem olarak kent içinde yükselme eğilimine yön veren yapıt, bu tavrıyla yeni yapı oluşumlarının günümüz içindeki şekillenmelerine ayna tutmaktadır.



Şekil 2.38. Ricardo Bofill' in “Walden ‘7’” si
(Öymen, 2000, s.33)

3. Çeşitlilik İçinde Birlik ve Kimlik:

Bergofi, Landoes ve Rang' ın Frankfurt merkezinde gerçekleştirdikleri toplu konutlar; kondominyum yapı tiplerinde de önemli bir özellik olarak dile getirilen “çeşitlilik içinde birlik ve kimlik” kavramlarını uygulamada kendini gösteren en iyi örneklerden olmaktadır (Öymen, 2000, s.35). Günümüzde en yaygın örnekler ise meydan, avlu ve sokak dizgesi oluşturma kaygısı taşımaksızın kendi başına varolan yapılar olmaktadır. Ancak unutulmamalıdır ki konut çevresiyle varolan bir yapı olmadıkça ne çevresi ile etkileşimi kullanıcı tarafından doğru bir biçimde gerçekleştirebilmekte ne de oluşan düzen içinde yerini alabilmektedir. Çevresi ile uyum noktasında kentsel dokuya adapte olabilen yapılar, kendi içindeki farklılıklarla aynı zamanda kentsel alana zenginlik katabilmektedir.



Şekil 2.39. Bergofi, Landoes ve Rang'ın toplu konutları

(Öymen, 2000, s.35)

4. Toplumsal İlişkileri Düzenleme:

Müstakil konutlarda örneklediğimiz ekolojik kaygılar toplu konutlarda kendini belki de en erken James Lambeth' in L' Ozarks Missori için projelendirdiği “Güneş Köyü” (1991) yapısında göstermektedir. 1990' lı yıllarda kamusal insanın yok oluşu, iletişim dizgelerindeki ilerlemenin görevsel ve yüz yüze ilişkileri gereksiz kılması, toplu konut tasarımcılarının 19. yy içinde duydukları özlemi kışkırtmaktaydı. Günümüz içinde de toplumsal ilişkiler konusunda kent içinde insanların yaşam tarzından kaynaklanan birçok sorun ortaya çıkmaktadır. Bu noktada tasarımcıya; bu kriteri göz önünde bulundurarak kullanıcının yaşam biçimini olumlu yönde, uygulamada devreye sokacağı planlama ilkeleri ile belirleme görevi düşmektedir.



Şekil 2.40. James Lambeth' in Güneş Köyü (Öymen, 2000, s.35)

5. Karma Kullanım:

Roger Ferris' in Connecticut Westport' taki ev-iş yeri-çarşı kullanımı taşracı görüşlerin bir yansıması olmakla birlikte, aynı zamanda belli noktalarda insanları buluşturup, ihtiyaçlarını karşılaması sayesinde ileriki zamanlarda oluşacak olan yapı tiplerinin hangi kavramlar üzerinde durarak tasarım kriterlerini belirlemesine yol göstermekte önemli bir aşama olmaktadır (Öymen, 2000, s.40). Kentsel faaliyetleri kullanıcının ayağına getirme noktasında, konfor ve rahatlık gereksinmelerini karşılayan bu tasarım, yatayda yayılan tasarım anlayışı ile düşeyde yapılaşmaya olanak tanıyan yapılara kullanıcı ihtiyaçları doğrultusunda önemli bir veri olarak geri dönmektedir.



Şekil 2.41. Roger Ferris' in ev-iş yeri-çarşı karma kullanımı

(Öymen, 2000, s.40)

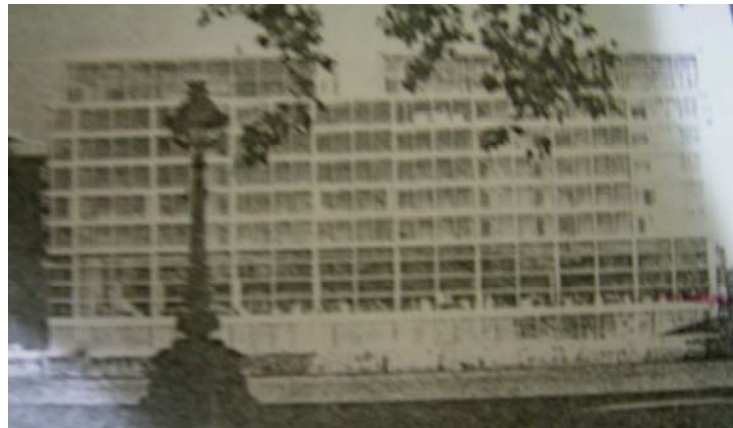
3.2.2.3. Apartman Yapı Tipleri

1960'lı yıllarda müstakil ev ile başlayan “konsept yapı” tasarımları, kent içine doğru giden adımlarını toplu konut oluşumları ile atmış olduğu, fakat daha sonraları bu yapı tipinin dönüşüm geçirerek apartman tiplerinin oluşumuna kucak açtığı gözlenmektedir. Metropollerde yaşam arzusu ile birlikte nüfusun artması, arazinin bu yoğunluğu kaldıramamasına yol açmakta; böylece apartmanlara olan ilgi artmakta ve elit kesimin gereksinmelerine cevap verecek şekilde kent içinde kondominyum yapı

tipleri oluşmaktadır. Çeşitlilik içinde birlik ve kimlik, karma kullanım, kullanıcıya özgü tip plan, kişiye özgü tasarım, esnek-plan kavramları vb. birçok özelliği ile kendisinden önceki yapı tiplerinin getirmiş olduğu mekansal özellikleri taşıyan konsept apartman yapıları, konut kulelerinin oluşumundaki prototip tasarımları, günümüz yaşam tarzı içine empoze etmektedir. Bu yönüyle kondominyumlara ışık tutabilecek birkaç apartman binasını incelemek yerinde olmaktadır.

1. Riverside Apartman ve Ofis Binası (1990)

Norman Foster associates tarafından yapılan ve endüstriyel binaların baskın olduğu, Albert ve Battersea köprüleri arasında yer alan bir nehir peyzajına cevap veren yapı, basit bir betonarme kontrüksiyona sahiptir. Bakımlı, temiz, düzenli beyazlığıyla yapının parçalanmış görünümlü arka cephesi olumlu bir etki bırakmaktadır. Çevreye uyum aşamasında oldukça başarılı olan yapıda mimar, kendi ve meslektaşları için yaşama mekânları tasarlamıştır. Bu noktada kullanıcıya özgü plan tipinin kullanışlı mekânlar yaratma aşamasında bireye sunduğu konfor ve rahatlık olgusunu görmekteyiz. Giriş katı; proje ekipleri için tasarlanmış olup bünyesinde telefon, bilgisayar vs.. ekipmanların toplandığı bir direkt ve totem depoları barındıran stüdyo katını bulundururken, üst katlar konut olarak planlanmıştır (Arredamento Mimarlık Dergisi, 2001).

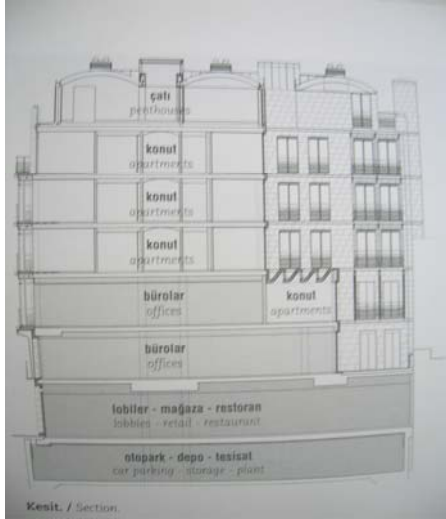


Şekil 2.42. Norman Foster' ın River Side Apartman Binası

(Arredamento Mimarlık Dergisi, 2001, s.5)

2. Apartman Binası (2003)

İngiltere’ de mimar Kohn Pedersen Fox tarafından yapılan “Apartman Building” yapısı tasarımı ile tarihi koruma bölgesi olan Myfair alanını canlandırmaktadır. 21. yy binası tarihi doku ile uyum sağlama aşamasında kendi içindeki fonksiyonları ile kullanıcı gereksinmelerini sağlaması yanında çevreye zıtlık göstermemekte ve bu noktada dokuya adapte olabilmektedir. Karma kullanım olgusunu da tasarımında taşıyan; büro, restoran, konut fonksiyonlarını barındıran yapı, gerek özgün konut planlamasıyla gerekse kullanıcıya sunduğu hizmet olgusu ile yükselen konut kulelerinin oluşumuna yol açmaktadır (Yılmaz, 2005).



Şekil 2.43. Kohn Pedersen Fox’ un Apartman Binası kesiti

(Yılmaz, 2005, s.74)



Şekil 2.44. Kohn Pedersen Fox’ un Apartman Binası görünüşü

(Yılmaz, 2005, s.76)

3. Suadiye Konut Projesi (2005)

İstanbul Suadiye bölgesinde sahil tarafında Taşyapı tarafından inşa edilen ve mimar Merih Demirli tarafından yapılan yapı, 2 blokta toplam 9 daireden oluşmaktadır. Günümüz akıllı bina konseptinde planlanan tasarım; A blokta 6 adet (her katta 2 daire, 200-240-300 m²), B blokta 3 adet (her katta tek daire) konut

olmak üzere 2.820 m² inşaat alanına sahip olmaktadır. Kullanıcı tip planları ve akıllı ev kavramları içinde oluşturulan yapı günümüz yaşam tarzı doğrultusunda hazırlanmakta ve lüks konut gökdelenlerinin bir prototipi niteliğini taşımaktadır (*Sahilde, huzurlu bir proje. (b.t).*)



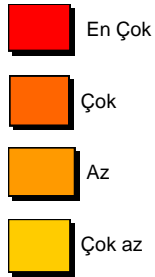
Şekil 2.45. Merih Demirli' nin Suadiye Konut Projesi cephe görünüşleri (*Sahilde, huzurlu bir proje. b.t.*)

Zaman faktörünün etkisi altında konut olgusunu; mekânsal değişim ve dönüşümler sonucunda geçirdiği evreler, yaşama alanlarını oluşturan kriterler ve yapı birimlerinin değişim biçimleri olarak incelediğimiz takdirde, konut kulelerinin hangi faktörler altında kendini oluşturan öğeleri bir araya getirdiğini anlamak mümkün olmaktadır. Bu bağlamda toplumsal ve bireysel ölçekte anlattığımız mekânsal biçimlenmeleri, dönüşüm ve değişimlere neden olan faktörler ışığı altında algıladığımız takdirde; günümüz 21. yy ' ın popüler yaşama birimleri haline gelen kondominyumların oluşumu sırasında göz önüne alınması gereken kriterler ortaya çıkmaktadır.

Günümüz yapısı olarak ortaya çıkan kondominyumların elit kesimin ihtiyaçlarını karşılaması yanında; onu kentsel bir olgu olarak algılayıp konut bazında gerekliliklerini yerine getirmek amacıyla yapmış olduğumuz inceleme, popüler kültür altında gelişen bir takım yapılaşmaların kalıplaşmış söylemlerinden yaşama mekânlarını kurtarmaktadır.

Tablo 2.4. Yapı birimindeki değişim biçimleri

Yapı Birimindeki Değişim Biçimleri		Müstakil Yapı Tipi	Toplu Konut Yapı Tipi	Apartman Yapı Tipi	Konominyum Yapı Tipi
		Azlık- çokluk Derecesi			
Yapı Birimindeki Fiziksel Etkiler	Kent dışından kent içine yönelim				
	Fonksiyon zenginliği artışı				
	Çoklu birimlerden tekli birimlere geçiş				
	Kent dokusunu canlandırma eğilimi				
	Yatayda yayılımdan düşeyde yayılım eğilimine geçiş				
	Mekansal düzenleme kriterleri artışı				
Yapı Birimindeki Kullanıcı Etkileri	Kent dışında kent ile kurduğu ilişki				
	Kent içinde kent ile kurduğu ilişki				
	Kentin kozmopolitesi ve yeşile sığınma eğilimi				
	Kentin kozmopolitesi ve yüksek yapılarda yaşama eğilimi				
	Yaşama biçimi bağlamında bireysel ölçekten toplumsal ölçüğe geçiş eğilimi				
	Belli bir zümreye ait olma çabası içerisinde gruplaşma eğilimi				



BÖLÜM ÜÇ

KONDOMİNYUM, ÇOK KATLI KONUT KOMPLEKSİ

3.1. Kondominyum Kavramının Tanımı ve Günümüzdeki Kullanım Biçimi

Elit kesimin konut ihtiyacını karşılama bağlamında ortaya çıkan kondominyum yapı tipi; “business” yani iş olarak kurulan co-op, town house, kiralık evler gibi bir takım olguların modern dünyadaki yaşam tarzının yansımalarını oluşturan birimlerin uzantısı olarak oluşmaktadır. Globalleşme hareketleri sonucunda, üretimde mekânın önemini kaybetmesiyle birlikte, iletişimin ülkeler arası önem kazandığı dönemde, dünya büyük bir iş merkezi haline gelmektedir. Bu noktada insanlar sürekli olarak mekan değiştirip, kendi konfor ve rahatlık gereksinmelerini karşılayacak ortamlar aramaktadırlar. Artık günümüz elit kullanıcı grubu, otel olarak kaldığı mekânda da bir konutun yarattığı ev hissini yaşamak istemektedir. Bununla birlikte gittiği her şehirde veya ülkede kiralık bir ev kiralama şansı olsa bile dar zaman dilimlerinde bir otelin sunduğu tüm konforu ona sağlayacak mekânlar bulunmamaktadır. Böyle bir ortam içerisinde talepleri karşılayacak yeni bir konut-işletim sektörü ortaya çıkmaktadır.

Co-op ile benzer mantıkta işleyen kondominyum yapı tipi içinde temsili bir mülk sahipliği söz konusudur. Bu bağlamda bu yapının içerdiği nitelikleri algılatmak açısından işletim sistemlerini açıklamakta yarar olmaktadır. Co-op denilen kooperatif evler, Türkiye’deki kooperatif anlayışından bir hayli farklı olmaktadır. Bu anlayış içinde belli bir yönetimi ve işletmesi olan bir binadan daire alırken, kiradan pay alındığı gibi, binanın diğer yerlerinden de pay alınabilmektedir. Bina yönetimi; kullanıcının sosyal yapısını, gelir durumunu etüt ederek burada daire alıp almamasına karar verecek denli önemli bir noktada bulunmaktadır. Eğer kullanıcı bu kooperasyona katılmaya uygun bir kişiye, ev ona tahsis edilmektedir. Bütün apartman giderleri ortak bir bütçeden karşılanmakta ve sadece konuta değil, aynı zamanda binanın bir bölümüne de sahip olunmaktadır. Yüzme havuzundan, terastan,

restorandan pay alınabilmektedir. Bununla birlikte bu binanın bir geliri, kazancı olmamakta ve ödenen aidat yüksek olmaktadır. Binada işletmesinde yer alan yöneticiler, bakım-onarımdan güvenliğe kadar en az 15–20 kişi çalıştırmakta ve binanın her türlü sorunu ile ilgilenmektedirler.

Konominyumlar ise benzer bir işletim sistemi içinde mal sahibi için taşınmaz mal varlığını taşınır hale getiren, çok katlı dev binalarda süper lüks daireleri içeren çok fonksiyonlu yapı birimleri olmaktadır. Satış fiyatları co-op'dan daha yüksek, buna karşın aidatları daha düşüktür. Ayrıca kondominyum; bina yönetiminin kullanıcıyı kabul edip etmeme noktasında bir yetkisi söz konusu olmadığı için, bir yabancı için daha kolay bir yatırım aracı olmaktadır (*New York City-Emlak. (b.t)*). Günümüzde iş veya başka amaçlarla gelen insanların, ev konforu içinde bir otelin sunduğu hizmetleri alabilmek amacıyla tercih ettikleri birimler olan kondominyumlar; mal sahibine iki yönden hizmet etmektedir:

- Hızlı kent yaşantısına uygun konut
- Hızlı kent yaşantısına uygun gelir elde etme

İlk örnekleri ile bu yapı tipi; nüfus artışından kaynaklanan bir konut ihtiyacı değil, yaşam tarzının gerektirdiği koşulları karşılamak için ortaya atılan bir çözüm niteliğinde olmaktadır. Bu özelliği ile konaklamanın modern çağda kolay el değiştirebilme olanağına sahip olan yapı, mülk sahibinin konutu kullanmadığı zaman süreçleri içerisinde bina maliyetlerine katılmama, istediği zaman aralıklarında mülkünün kiraya verilerek gelir elde etme imkânını vermektedir. Her türlü fonksiyona sahip olan bina içinde kiracı, birçok hizmeti dar zaman aralıklarında kent içine inme zorunluluğu olmadan alabilmektedir. Yönetim tarafından, kira içinden işletim maliyetleri kesildikten sonra geriye kalan para, mal sahibine geri dönebilmektedir. Böylece mal sahibi; her türlü fonksiyona ve servis olanağına sahip bina içindeki mobilyalı konutundan, oturmadığı zaman aralıklarında gelir elde edebilmektedir (M. Yücesan. (Kişisel iletişim, 21 Ekim 2005).

Başlangıçta “business” tarzı bir işletim mantığı doğrultusunda ortaya çıkan yapı tipi günümüz içinde; elit tabakanın konut kulelerini, sürekli olarak ikame edilecek mekân olarak benimsemesi ile geçici değil kalıcı bir konut özelliği taşır hale gelmektedir. Bu özelliği ile dünya çapında yaygınlaşmaya başlayan kondominyumlar, modern zamanının yaşam tarzının bir yansıması şeklinde, kent merkezinde ve kent dışında konut kapsamı içinde kullanıcının her türlü ihtiyacını karşılayan konut sunum biçimleri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu tarz bir anlayış içinde kondominyumlar, dünya emlak piyasasında 1960’lardan başlayarak günümüze kadar gelen bir gayrimenkul çeşidi olarak kendini göstermektedir. İlk olarak Avrupa’da başlayan bu olgu Amerika, Kanada, Avustralya, Japonya vb. ülkelerde hızla gelişmekte ve mimari tiplerinde çeşitlenmeler oluşturmaktadır. Artan taleplere göre yatırımcı firmalara cezbedici seçenekler ortaya koymaktadırlar. Merkezi ve yerel yönetimlerde, mülkiyet sahipliği üzerine yasalar ve düzenlemeler yaparak bu kavramı genişletmekte ve şimdiki haline getirmektedirler.

- Artan arazi fiyatları
- Teknolojik olanaklar
- Kent merkezindeki yoğun nüfus artışı
- Yüksek gelir gurubunun belli bir yaşam tarzını satın alma isteği
- Ev ve kent fonksiyonları arasındaki ulaşım zorluğu
- Kent merkezinin yoğun ve sıkışık görüntüsünden sıyrılarak yükselme isteği
- İş yaşantısının dışında kalan boş zaman vakitlerinin kısıtlı olması buna bağlı olarak insanların ihtiyaç duydukları fonksiyonları kısa ve kolay yolla ulaşma isteği, konutta yeni biçimlenmelerin doğmasına neden olmaktadır. Bu biçimlenmeleri yansıtan en güzel yapı tipi örneklerinden biri de son yıllarda adından oldukça söz ettiren kondominyumlardır. Yükselen konut yapıları olarak inceleyeceğimiz kondominyumların temel özelliklerinden biri; barınma ihtiyacını temel esas alarak, kullanıcıya bina içinde ihtiyaç duyduğu birçok fonksiyonla hizmet etme olanağı sağlamasıdır. Kullanıcı tiplerine ve bulunduğu mekâna göre fonksiyon çeşitliliği de değişen kondominyumlar yapı içinde bulunmayan bireylere de hitap edebilmektedir.

Bu yönüyle yapı tipi, bünyesi içerisinde bulunan çeşitli aktiviteler ve işlevlerden birçok insana yaralanma hakkı verdiği için bina içerisinde yarı kamusal bir alanın yaratılmasını sağlamaktadır. Diğer bir deyişle farklı bina tiplerinde farklı kullanıcı gruplarına hitap edebilmektedir (Yalçınır, 2004, s.80).

Formsal oluşum anlamında ise günümüzde birçok işlevi içinde barındıran ve bir otelin sunduğu birçok hizmeti verebilen pek çok kondominyum tipi varolmaktadır. Yerleşim biçimine göre yatay ve düşeyde planlanan bu bina tipleri, küreselleşen dünya standartları, içinde kendini yükselen yapı bünyesinde bulmakta ve günümüz konut anlayışının temelini oluşturmaktadır.

3.2. Kondominyum Kavramının Oluşturan Öğeler

Modern çağın elit kesim için konaklama yapıları haline gelen kondominyumları; kendini oluşturan tüm öğeler ile alıp irdelemek, hem tasarım anlamında kullanıcıya bilinçli bir yaklaşımla hizmet verilmesini hem de bulunduğu çevre bağlamında kente olumlu bir oluşum olarak geri dönmesini sağlamaktadır. Bu noktada kondominyumları oluşturan öğeler şu şekillerde incelenebilmektedir:

- Mekânsal açıdan
 - Yükseklik olgusu
 - Çok işlevlilik olgusu
 - Yer olgusu
- Psiko-sosyal açıdan
 - Yaşam tarzı
 - Konut kullanıcı gereksinimleri
- Yapım teknolojileri açısından
 - Çelik sistem ve betonarme sistem teknolojisi
 - Deprem karşı dayanım teknolojisi
 - Sürdürülebilir yapım teknolojisi
- Ekonomik açıdan
 - Maliyet

- Sürdürülebilirlik

3.2.1. Mekânsal Açıdan

3.2.1.1. Yükseklik Olgusu

1800' lerin sonunda çelik çerçeve teknolojisinin geliştirilmesiyle başlayan yüksek yapı çağında, 1890' larda 10 katlı bir bina yüksek sayılırken, yalnızca kırk yıl sonra, 102 katlı Empire State Binası tamamlanarak dönemin yükseklik rekorunu kırmaktadır. 19. yy' da ise Gustave Eiffel' in yaptığı, yapı endüstri çağının simgesi Eiffel Kulesi Avrupa' nın en yüksek yapısı olarak anılmaktadır. Modern çağın heyecan dolu ilerleyişinde, yapıların yükselişi önlenemez bir tutku ile devam etmektedir. Yüzyılların birikimi olan bilgi, tecrübe ve bunun sonucunda ortaya çıkan teknolojik olanaklar insanoğlunun mimari anlamda yepyeni kapılar açmasını sağlamaktadır. Bu bağlamda ortaya çıkan yapılaşmadaki eğilimi, özellikle Chicago kentinde başlayan yüksek yapılar akımıyla gelişmektedir (Eşsiz, Ö.;2004). Yüksek yapıların mimari dönemlere göre gelişimi izlendiğinde:

- İşlevsel Dönem (1880–1900)
- Eklektik Dönem (1900–1920)
- Art-Deco Dönemi (1920–1940)
- Uluslararası Dönem (1950–1970)
- Süper Yüksek Dönem (1965–1975)
- Sosyal Gökdelenler Dönemi (1965–1975)
- High Tech Dönem (1970-...)
- Post Modern Dönem (1980-...) şeklinde bir gruplaşma yapıldığı

gözlenmektedir. Mimari biçimlerin arayışında yepyeni stiller geliştiren dünya, artık tasarımın ana ögesi olan fonksiyon faktörünü de bu yapılaşmaların oluşumundaki denemelerinin içine katmaktadır. 1960' lı yıllarda Süper Yüksek Yapılar Dönemi içinde 1920' lerin bireyselliğine geri dönüş hareketleri ile birlikte yeni tip kaynakların geliştirilmesi ve kullanılması, konut fonksiyonunun da bu yapılar içine dahil edilmesini sağlamaktadır (Eşsiz, Sev, 1999) (Eşsiz ve Özgen, 2006, s.88)

1970' li yıllarda ise Sosyal Gökdelenler döneminde; yüksek yapıların kentsel mekân ile daha fazla bağlantı kurabileceği ve gereksinmelerden ödün vermeksizin onları toplumun bir parçası haline getirebilecek yeni tasarım arayışları içine girilmesi, artık biçimsel kaygıların kent bağlamında mimarının diğer dillerini de kapsadığının en güzel örneklerini bize vermektedir (Eşsiz ve Özgen, 2006, s.89).

Globalleşmeyle başlayan dünya içerisinde yükseklik tutkusunun konut mekânlarında da kendini göstermesi, biçimsel noktada kondominyumlara giden bir haritanın çizgilerini de çizmemize olanak vermektedir. Mekânsal anlamda böyle bir oluşumun meydana gelmesinde; insanların konutta ihtiyaç duydukları gereksinmelerin değişimi kadar, yapının biçimsel tablosundaki anlayışın genel anlamda geçirdiği dönüşümlerinin de etkisi olmaktadır. Bu anlamda:

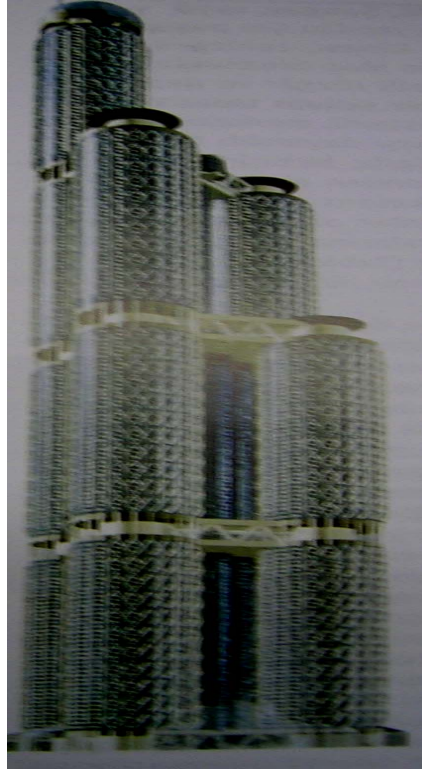
- Gökdelenlerin bir güç unsuru olması
- Arsa fiyatlarının artması
- Teknik olanaklarının artması
- Şehirde kullanılan alanların azalması
- Malzemelerin keşfi (metal iskeletin pişmiş toprak, karo ve tuğla ile kaplanmasının demir ve çelik strüktürde yerini alması)
- Dünya üzerindeki modern akımların uzantısı gibi etkenler; yükselen konut bloklarında yapılaşma biçimini ortaya çıkarmaktadır (Hasol, 1999, s.10–12).

1880–1900 yılları arasında Chicago okulu denilen akımın öncülüğünde, yükselen yapıların gökdelen tarzında ilk ortaya çıkışı:

- 1857'de Newyork'ta E.G. Otis'in buharlı asansörü icat etmesi
- 1870'de C.W. Baldwin'in ilk hidrolik asansörü bulması
- 1887 'de elektrikli asansörün kullanımı gibi bir takım teknolojik olanakların eşliğinde olmaktadır. Amerika' da başlayan bu çılgınlık 1970 'de 412 m 110 kat ile World Trade Center, 1973' de 413 m 110 kat Sears Tower binası ile kendine göstermektedir. Avrupa 'da ise yükselme tutkusu kendini ancak iki yapı ile göstermektedir. Bunlar Varşova'da Nauks Binası ve Paris' te Mainre-Montopnasse

binalarıdır. Yükseklik yarışında başı çeken bir diğer ülke ise Japonya'dır. İkinci dünya savaşı sonrası çağdaş hareketler ve 1960 sonrası ekonomik patlama sonucu birçok teknolojik ilerleme kaydedilmektedir.

- Süper construction factory yöntemi
- Jukoza "elastik yapım sistemi"
- Titreşim denetim sisteminin gelişimi sonucu Japonya'da değişen yaşam tarzının doğrultusunda, yükselen konut yapısı olarak millenium kulesi 840 m yükseklikte kendini göstermektedir (Hasol, 1999, s.90).



Şekil 3.1 Millenium Kulesi /Norman Foster
(Hasol, 1999, s.12)

Amerika' da ise Chicago okulunun etkisi altında ilk yükselen kondominyum örneği olarak John Honcock binası görülmektedir. 1968 'de SOM inşaat şirketi tarafından yapılan John Honcock binası:

- Antenler hariç 344 m yükseklikte 100 katlı
- Çelik strüktürü dıştan okunabilen bir yapıda
- Alimünyum, cam ve çelik birleşimi
- Çarşı, büro ve konut birimlerinde bünyesinde bulunduran strüktür saatte 60 mil esen tepede 55 cm salınacak şekilde planlamaya sahip bir yapı özelliği taşımaktadır (Hasol, 1999, s.13).



Şekil 3.2. John Hancock Binası/Fazlur Khan bina genel görünüşleri ve kent silueti (Hasol, 1999, s.14)

Yine aynı şekilde Chicago şehrinde 1968 yılında Schipporeit-Heinrich associates Graham Anderson, Probst & White tarafından yapılan Lake Point Tower binası:

- Konut fonksiyonlu ve karma kullanımlı
- Betonarme ve cam bileşimi olarak strüktürü ortaya çıkan bir yapı özelliği taşımaktadır (Hasol, 1999, s.15).



Şekil 3.3. Lake Point Tower/ Graham Anderson, Probst& White

(Hasol, 1999, s.16)

Diğer birçok işlevli yükselen konut yapısı, 1964 yılında Bertrand Goldberg tarafından yapılan Marina City binası:

- Konut, ofis, restaurant, banka, tiyatro ve alışveriş mağazalarının bulunduğu çok fonksiyonluluğa sahip
- Betonerme strüktür olarak yapılmış bir yapı özelliği taşımaktadır (Hasol, 1999, s.18).



Şekil 3.4. Marina City/ Bertrand Goldberg bina cephe görünüşleri

(Hasol, 1999, s.18)

Zaman içinde meydana gelen bu gelişimler sonucunda, yapının modern zamandaki kimliği haline dönüşen yükseklik tutkusu, teknolojik olanaklar ve çevresel faktörlerin ışığı altında, modern konut kulelerinin gelişimine de olanak vermektedir. Biçimsel olarak meydana gelen farklılaşma, yapıların fonksiyonel yerleşimine de etki etmekte ve pozitif anlamda konut olgusu içinde çeşitli tasarım arayışlarının oluşmasını sağlamaktadır. Bu anlamda yapının yükselen konut kulesi şeklinde biçimlenmesi:

- Kent silüetini etkileme noktasında olumlu bir görüntü zenginliği oluşturmaktadır.
- Yapı birimlerinin kent üzerinde tanımlı bölgeler yaratmasını sağlamaktadır.
- Tasarım kriterleri olarak yatay ve düşey dengesinin kurulmasına olanak tanımaktadır.
- Araziden yararlanılması noktasında, rekreatif amaçlı fonksiyonların kullanılmasına imkan vermektedir.
- Yapının kent içinde ve dışında tanımlı bir çevre oluşturması sağlamaktadır.

- Tasarım içinde yükselen konut kulelerinin alan bakımından az yer kaplaması, diğer fonksiyonların yerleşiminde ve yapı içinde varoluş biçiminde çeşitlilik yaratmaktadır.
- Kulelerde yer alan konut fonksiyonları, bulunduğu yer ve tasarımda kapladığı alan doğrultusunda plansal çeşitlilik göstermektedir.
- Genel biçim olarak yükselen kulelerinin, tasarımsal zenginliğe olanak vermektedir.
- Tasarımda varolan zenginliğin, konut kullanıcı gereksinmelerini karşılama noktasında, kavramsal olguların uygulanmasına imkan vermektedir.



Şekil 3.5. Kent silüetini etkileyen yükseklik tutkusu (Hasol, 1999, s.18)

3.2.1.2. Çok İşlevlilik Olgusu

Elit kullanıcı grubunun benimsemekte olduğu konuminyumlar, geleceğin konut yapıları haline gelmeye başlamaktadır. Bu noktada dünya çapında hızla yaygınlaşmaya başlayan bir konut sunum biçimi haline dönüşen yapı tipinin en önemli özelliklerinden biri “çok işlevlilik” (karma kullanım)’tir. Geçmişten günümüze gelen “konut ve kent” ile ilgili ütopyik söylemleri bünyesinde barındıran

çok işlevlilik özelliği, yaşadığımız dönem zarfı içinde kendini kondominyumlarda bulmaktadır. Konut kapsamı içinde yer alması noktasında, kullanıcı hayatına birçok kolaylık sağlayan yapı tipi, içinde bulundurduğu fonksiyonlar ile kentlilere günlük yaşamlarını zenginleştirecek işlevler sunulabilmektedir. Bu bağlamda geleceğin kenti binalarında insan etkinliklerine uygunluk aranmaktadır.

Çok işlevlilik kavramının ortaya çıkmasını sağlayan ütopyik kentsel-mekan fikirleri, gerçekte bireyin hayatını kolaylaştırma noktasında yaratılan hayali yaklaşımlar olmaktadır. Zaman kavramının devreye girmesiyle birlikte, modern çağın gereksinimleri doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşmaların merkezinde bulunan konut yapıları; ütopyik kentsel-mekan fikirlerinin etkisinde yeni biçimlenmelere gitmekteydiler. Bu etkileşimlerin odak noktasında bulunan ana yaklaşım ise “kentsel faaliyetleri içine alabilecek ve bireyin günlük hayatını kolaylaştırabilecek mekânlar yaratmak olgusu” olmaktadır. Yapısal anlamda “çok işlevlilik” kavramını bünyesinde barındıran yapılar, anlamsal olarak kentlerin ters dengeleyicileri olma boyutunda yeni bir biçim kazanmaktadırlar. Bu biçim “karma kullanım” özelliği doğrultusunda hem yapının kendi içinde kullanıcı ile olan etkileşimini hem de yapının kent ile olan etkileşimini içine almaktadır.

21. Yüzyılda artık çok daha bütüncül ve demokratik, toplumdaki insanları birbirine yakınlaştıran bir kent resmi çizilmektedir (compact city). Bu bağlamda, otomobile olan bağımlılığı, hava kirliliğini ve enerji harcamalarını en aza indiren, yaya hareketini ve bisiklet kullanımını artıran gelişmiş bir toplu ulaşım modeli ile kolay erişilebilir, her şeyi bir araya getiren, endüstriyi değil ama konutu ve çalışma yerlerini, alışveriş alanlarını, toplumsal rekreatif ve eğitimle ilgili işlevleri yakınlaştıran çözümler beklenmektedir. Ne var ki, kentsel yoğunluk ile ilgili kararlar alınırken, doğaya ve yeşile olan gereksinme göz ardı edilmemelidir. Bu noktada kent ile ilgili alınan kararların yapı ölçeğinde kendini bulan şekli kondominyumlar olmaktadır. Kent içinde varolan “çok işlevlilik” özelliğini yapıda yoğun, bununla birlikte bulunduğu bölgeye içinde barındırdığı fonksiyonlar ile canlılık kazandıran yapı tipleri, günümüz içinde yoğunluk kazanmaya başlamaktadır (Yalçın, 2004, s.81).

Yeni binaların yeni çevreleri biçimlendirildiği gerçeği açıkça gözlemlenebilmektedir. Bazen de geleneksel bir kent bölgesinde yeni yapılan bir bina, çevre dinamiklerini tamamen değiştirebilmektedir. Örneğin, Paris'te eski bir kent dokusu içinde son derece aykırı ve şaşırtıcı bir düşüncenin ürünü olarak tanımlanan bir takım binalar, çevresindeki önemli kent mekânlarını birbirine bağlamakta ve çeşitli rekreatif kullanımları kapsayan işlevsel zenginliğiyle bölgenin yeniden yaşam bulmasını sağlamaktadır.

Kent bağlamında çıkarılacak ders ise, yapıların kamuya yarı açık bölümlerinin çok amaçlı ve "esnek" kutular olarak tasarlanması ve böylece ana işlevleri dışında kentlilere ve konut sahiplerine günlük yaşamlarını zenginleştirecek ek işlevler sunabilmesidir. Bunun sonucunda hem bina ile çevresi arasında olumlu bir etkileşim doğacak, hem de binaların ana işlevlerinin kullanım potansiyeli artacaktır (Yıldızber, 2003, s.35).

Kentlerde varolan çevre ve mekânın fiziksel anlamda en önemli varoluş ilkesi “bütünlük içinde çeşitlilik”tir. Bu ilkenin konut kulelerinde yorumlanmasıyla oluşan “çok işlevlilik” bir diğer adıyla karma kullanım kavramı, modern çağa ayak uydurma noktasında önemli hale gelmeye başlamaktadır. Gökdelenler bu anlamda konut kapsamı içinde özde büyük bir kentsel ters dengeleyici olarak kullanılmaktadır. Fakat önemli olan nokta karma kullanım kavramı içinde yer alan fonksiyonların, kullanıcı gereksinimleri doğrultusunda yapı içine empoze edilmesini sağlamaktır. Bu bağlamda kullanıcının bulunduğu bölgeye göre ihtiyaçlarının saptanmasının, hangi fonksiyonları yapı bünyesinde tercih ettiğinin algılanmasının ve yapı bünyesine alınan fonksiyonların kenti hangi noktalarda pozitif anlamda etkileyeceğinin araştırılmasının; tasarım esnasında alınacak ana kriterler açısından hayati önemi olmaktadır.

Modern çağdaki yaşam tarzının yapı bünyesinde şekil bulmuş hali olan kondominyumlar, mekânsal özelliklerinden biri olan “çok işlevlilik” kavramı ile kente ve kullanıcıya önemli avantajlar sağlamaktadır.

- Kentin sosyo-kültürel yapısına katkıda bulunması
- Kentin ölü bölgelerinde, sunduğu fonksiyon çeşitliliği ile kentsel bir çekim noktası oluşturması
- Kent sakinlerine yarı kamusal bir alan oluşturması
- Yapı bünyesinde bulunan kullanıcılara, kentsel faaliyetlerden yapı dışına çıkmadan yararlanma imkanı vermesi
- Yapı kullanıcı grubunu oluşturan elit kesimin, boş zamanlarını kendine ait bir zümre içinde geçirmesini sağlaması
- Modern yaşam içinde önem kazanmaya başlayan zaman kavramının, kullanıcı tarafından verimli bir biçimde kullanılmasını sağlaması
- Her yaşta konut kullanıcı grubunun fonksiyonlara güvenli ve kolay ulaşımını sağlaması

3.2.1.3.Yer Olgusu

Konominyumların, modern kozmopolit içerisindeki etkisi gözden kaçmayan olgular arasında yer almaktadır. Konut kulelerinin oluşumuna kucak açan yükseklik özelliği, kimi zaman yanlış bir planlama anlayışının doğrultusunda kent içinde doğal çevrenin yüksek binalar arasında uzanan, işlev ve kullanımdan yoksun tanımsız yeşil alanlara indirgenmesine neden olmaktadır. Bu bağlamda yüksek yapı ya da alçak yapı seçimi yapmak çok da anlamlı değildir. Yükselen konut kulelerinin planlamalarında yerleşim kararları saptanırken; yapılacağı bölgenin kentsel yoğunluğu ile alakalı kriterler, yerel sosyal dinamikler ve çevresel değerler dikkate alınarak belirlenmeli, bölge kullanıcıları için olumlu ve olumsuz etkileri ortaya çıkartılmalıdır. Kent silüetini ve çevresel yoğunluğu etkileyecek kondominyum yapı tiplerinin; bu anlamda kent ile olumlu bir etkileşiminin sağlanması noktasında “bulunduğu bölge için ne kadar uygun olduğu” sorusu oldukça önemli bir nitelik kazanmaktadır.

Günümüzde yapılaşmanın en büyük sorunlarından biri; yapıların bir araya gelirken her bir yapının “yer” ile alakalı sorunlarının ayrı ayrı ele alınarak

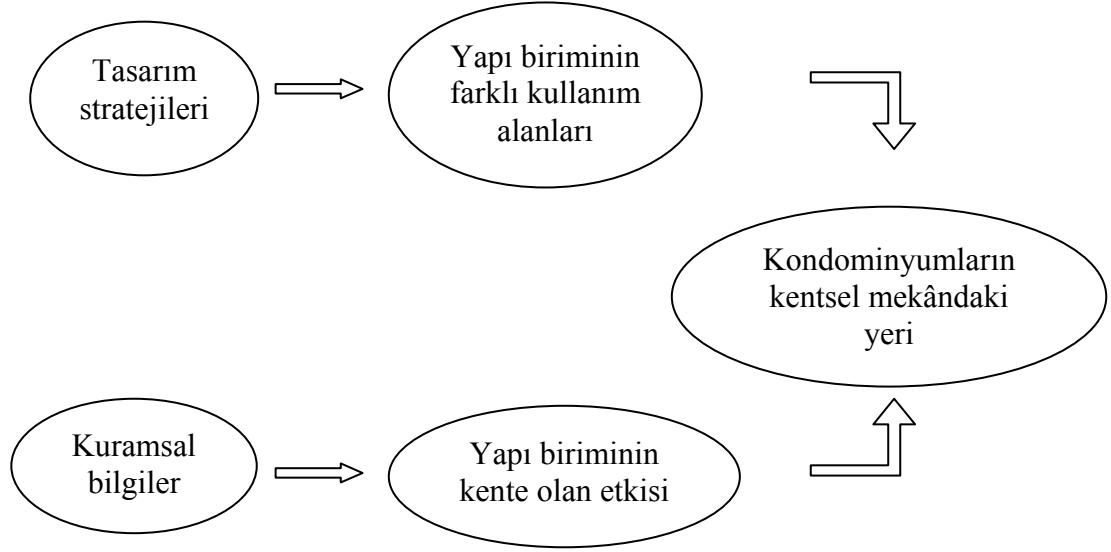
birbirinden bağımsız bir biçimde çözülmeye çalışılması olmaktadır. Bu anlamda “yapı ile yer” arasındaki ilişki hakkında; son yıllarda mimarların kullandıkları teknolojiler ve daha sonra da söylemler ile çeşitli tasarım stratejileri ile geliştirilmektedir.

- Yapının tasarımı ile zeminin topoğrafik gücü ve çağrıştırdıkları üzerine bir yorum getirmek; Bu yaklaşımda, yerin topoğrafik özelliklerinin belli bir mimari ve kentsel tasarımı kendiliğinden çağrıştırdıkları veya oraya uygun genel bir yapılaşma örtüsü beklediği düşünülmekte ve tasarımda o örtü bulunmaya çalışılmaktadır. Bununla birlikte yerleşik toplumun sosyo-kültürel açıdan “ne olmak istediği” ‘nin kavranmasının gerekliliği de ortaya çıkmaktadır.
- Elimizdeki “kent dokusu” üzerinde geçmişin izlerini ve belleğini kullanarak yerleşmek; Bu anlayışın tutumu, daha önceki kent yaşamının belirli özelliklerini seçerek, yapıların yönlendirmelerinde ve plan oluşumlarında kullanarak veya vurgulayarak o yere yeniden yerleşmek olgusu yatmaktadır. Böylece yapının çevre ile uyumu aşamasında önemli bir adım atılmakta ve tarihi doku içinde yabancılaşmış yapılaşmalar oluşmamaktadır. Kent dokusu bu anlamda korunmakta, bununla birlikte yapının kendine sunduğu zenginliğe kucak açmaktadır.
- Yapay zemin üretmek; Yapıları topraktan koparıp, fiziki olarak nemden ve kirden uzak tutmaya çalışma amacıyla oluşturulan “subasman” düzenlemeleri, giderek platform tasarımlarına sonrada kentsel ölçekte yapay zeminler üretme stratejilerine dönüşmüştür. Bu anlamda yapı üzerine geliştirilen stratejiler kentsel mekân içinde onun tanımlı bir alana sahip olmasına sebep olmaktadır.
- Yeri doku ile tanımlamak; Dokunun anlamlılığının oluşması yerin anlamlanması için ön şart olmaktadır. Yeni dokular, eskiyi çoğunlukla görüntüde taklit etmeye çalışmaktadır. Ancak bu iki kavramın aynı potada eritilmesi ve günümüzün gereksinmelerine cevap verebilecek nitelikte olması gerekmektedir. Bununla birlikte ana kurgusu farklı olan ama doku üretmek zeminini kaplayıp anlamlı bir mekân elde etmeye çalışan sistematik tasarım kurguları da oluşturulmaktadır. İlişkiler ağı, girilen/girilmeyen, ulaşılan/ulaşılmayan, kamusal/özel vbg... birçok kavram çiftlerini kullanarak elde edilmiş tasarım stratejileri kentsel mekanda yapının kurgusunu belirlemektedir.

- Yapının ve kentsel dokunun doğadan tamamen bağımsızlaştırılmak; Ütopik düşünceler arasında yer alan bu stratejide; yapılar, kolonlar üzerinde yükseltilecek doğanın onların altından geçip gitmesine izin verilmekte kimi zaman ise doğadan tamamen bağımsızlaştırmaktadır. Bununla birlikte yapının bağımsızlaşması yalnız dışarıdan değil içeriden gelen bir durum olarak ta ortaya çıkabilmektedir. Örneğin yapının; tasarlandığı işlevler doğrultusunda etkinliğini yitirmesi sonucunda yeni işlevler yüklenmesi ile bağımsızlığı gündeme gelebilmektedir. Akitektonik mimarlık bu anlamda eski binaların yeniden işlevlendirilmesini sağlayacak bir yapım stratejisi olarak ortaya çıkmaktadır.
- Yer-yapı ilişkisinin kurgusundaki çelişkileri belirlemek; Yer-yapı ilişkisinde uyumu aramak yerine bu ikili arasındaki gerilimli noktaları keşfederek, tasarımı bu noktalara dayandırmak bir çıkış noktası oluşturabilmektedir. Yerin ve yapının altını üstüne getiren, hem birbirine benzetmeye çalışan hem de birbirinden koparan bir yaklaşım olmaktadır (Pamir, 2000).

Binaların sosyal ortamlarda tek başlarına veya beraberce yapılaştıklarında, anlamlı çevreler oluşturmadıklarını gözlenmektedir. Probleme çözüm arayışında oluşturulan tasarım stratejilerinin ise kentsel mekânda hayati öneme sahip kondominyum yapı tiplerinin oluşumunda ve yerleşiminde önemli etkileri olmaktadır. Bu bağlamda meydana gelen yapı tipleri; tasarım stratejileri ve kuramsal bilgiler ile birleşerek kent düzeyinde önemli kentsel mekânlar oluşturmaktadır. Kondominyumlara ışık tutan tasarım stratejileri yapı tiplerinin kent içinde veya kent dışında farklı kullanım tiplerini oluştururken, kuramsal bilgiler kentsel mekândaki yerleşimin biçimlerinin kente olan etkisini ortaya koyan yönelimlere kaynaklık etmektedirler. Farklı kullanım alanlarına göre ise kondominyumlar:

- Kamu alanlarında geliştirilen
- Tarihi ve geleneksel konut alanlarında geliştirilen
- Kent içi yenileme ve sağlıklaştırma alanlarında geliştirilen
- Yeni yerleşim alanlarında geliştirilen yapı tipleri olarak karşımıza çıkarak kentin kimliğini zedelemeyen bulunduğu bölgeye kente uyumlu bir nitelik kazandırmaktadır



Şekil 3.6. Kuramsal bilgilerin ve tasarım stratejilerinin kondominyumların kentsel mekandaki yerini belirlemesi

Kentsel mekânda, tek bir hacim olarak düşünülen binaların oluşturdukları dolulukların dışında kalan boşluklar kayıp ve tanımsız bölgelerin oluşmasına neden olmaktadır. Bu noktada kent içinde binanın doğru konumlanması, kente olan etkisinin olumlu yönde eğilimi ile doğru orantılı olmaktadır. Kent ile olan iletişim bağlamında “ara yüz” kavramı önem kazanmakta hem binayı tanımlamakta hem de bina ile kentin doğru etkileşimini sağlamaktadır. Kentsel ara yüzler görsel ve işlevsel olarak kamusal dış mekânlar ile özel iç mekânlar arasında iç-dış bağlantısını kuran, kentsel dokuyu nasıl okuyabileceğimizi belirleyen mimari yapı biçimleri ile kentsel kamusal dış mekân arasındaki geçiş bölgeleridir (Özyörük, 1995) (Alkan, 2006, s.44–45)

Bu bağlamda kent ile kondominyum yapı tipleri arasındaki iletişimin kurulmasında oldukça önemli bir yer teşkil eden arayüzler kavramını kuramsal bilgiler olarak alıp, yapı biriminin kente olan etkisini net bir biçimde ortaya koymak mümkün olmaktadır (Alkan, 2006).

Tablo 3.1.Yer olgusunun belirleyicisi olan kuramsal bilgiler (Alkan, 2006, s.47)

Kuramsal Bilgiler		
Yatay Bileşenler	Mekansal Süreklilik ve hiyerarşi	Hiyarşik düzenlemelerde mekan, kendinden daha geniş açıklığa yönelecek biçimde konumlanmalıdır. (Alexander ve diğerleri, 1977) Süreklilik kamusal-dışa, içten-dışa geçişleri sağlamalıdır. Bu geçişler sert olmamalıdır. (Alexander ve diğerleri, 1977; Bakan ve konut, 1987; Newman konut, 1977; Gehi, 1977, s.46)
	Kuşatılmışlık Düzeyi ve Mekansal	Yapının çevresindeki mekanların, insanlar üzerinde kontrol kurmaları ve güvenlik, mahremiyet aidiyet güvencesi olan kapalılık hissini vermelerini savunmaktadır. (GLC Study, s.14, 1978) Zayıf kapalılık, imgelerin yokolması iken güçlü kapalılık egemenlik alanlarını tanımlamakta, vandalizmi azaltmaktadır. (Kartz, 1994; Piaget ve Inhelder, 1976; Ashihara, 1983; Norberg-Schulz, 1971)
	Ölçek ve Oran	Yapının yüksekliği ile binalar arasındaki uzaklığın oranının 1:1'e yakın olması gerekmektedir. (Ashira, 1970-73; Krier, 1984; Alexander ve diğerleri, 1997; Bala 1998) Bu oranın 1'in altında olması hapsolmuşluk hissi ve kapalılık korkusuna neden olurken, 1'in üstünde olması mekansal etkinin yok olmasına ve tanımsızlığa neden olmaktadır.
	Nicel Ölçütler	Mikroiklimsel analizlerle, yapıların yakın çevresindeki mekanların işlevlerinin ve peysajlarının belirlenmesinin gerektiği savunmaktadır. (Evyapan ve Tokol, 2000; Ok, 1999) Bununla birlikte görsel ve işitsel konfor yapı çevresinin oluşumunda önemli bir faktör olmaktadır.
Düşey Bileşenler	Sosyalılık	Jacobs (1984) güvenlik duygusunu pekiştirmek için; yapının ana fonksiyonlarının bulunduğu mekanların, kamusal alana yönlendirilmeleri gerektiğini, depo, garaj vb. İkincil kullanım alanlarının ise cephe arka planına atılabileceğini savunmaktadır. (Çağlar, 1992) Bununla birlikte otopark girişi gibi yaya etkinliklerini kesen işlevler ise kentsel meydan, sokak ve cadde gibi mekanlara yönlendirilmelidir. (Shirvani, 1985)
	Ölçek Kazandırma	Yüksek binaların insan ölçeğini ezmemesi aşamasında; yapı birimlerinin bölüntüleri, girintileri, çıkıntıları, bina duvarlarının çeperlerinde alçalma ve yükselmelerle boyut değişimleri, saçak kolon ve arkat gibi öğelerin kullanımı ile ölçeği, yaya ölçeğine indirgeyecek mimari çözümlerden yararlanılmalıdır. (Alexander ve diğerleri, 1977; Prinz, 1980)
	Yaya ve Araç Hızındaki Algı	Yaya ölçüt alınmalı ve yapının yürüyüş doğasına uygun çözümler getirilmelidir. (Shirvani, 1985; Lang, 1994; Rapoport, 1987) Yaya için net bir güzergah, geçirgenlik, mekansal süreklilik sağlanmalıdır. (Lynch, 1986) Bu bağlamda çevre düzenlemelerinde ve yapının çevresindeki güzergahlarda belirli ölçütler alınarak uzaklıklar bırakılmalıdır.
	Cephe Öğelerinin Analizi	Yata-düşey izleri, doluluk-boşluk oranları, cephede yer alan mimari ayrıntıların belirlediği plastik düzen içeren cephe analizleri yapılmış olmalıdır. (Shirvani, 1985; Öztürk, 1978; Konuk, 1989) Çevre binalarda yapılacak böyle bir analiz, inşa edilen yeni binaların; kentsel dokuya uyum aşamasında, bu dokuya zıt bir oluşum ile yada çevre binaların barındırdığı öğeler ile uyumlu farklı bir kompozisyonla varolmasını sağlamaktadır.

Kuramsal bilgiler ve tasarım stratejileri sonucunda oluşturulan kondominyum tipi konut yapılarının, kent içindeki yer olgusu doğru bir biçimde ele alınıp irdelendiği takdirde kente pozitif bir biçimde geri döneceği, kent dışında bulunan tiplerinin ise kent ile bağlantı kurma noktasında bulunduğu bölgeye canlılık kazandıracağı göz ardı edilemez bir gerçeklik olmaktadır. Bu bağlamda kent içinde yada dışında oluşturulan konut yapılarının kullanıcı yaşantısını da olumlu yönde etkileyeceği, psiko-sosyal anlamda toplulukların hayatlarını belli bir düzen içinde yönlendirebileceği görülmektedir.

3.2.2.Psiko-sosyal Açıdan

3.2.2.1.Yaşam Tarzı

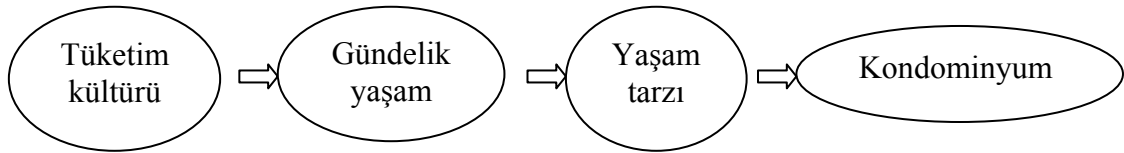
Mekân kavramı üzerinde yapılan birçok araştırmalar göstermiştir ki, insanlar günlük aktivitelerini gerçekleştirirken bulunduğu ortamın üzerinde bıraktığı etkiler birçok davranışı etkilemekte olumlu ve olumsuz yönelimlere neden olmaktadır. Bu bağlamda modern zamanın 21. yy yapılarının, özellikle temel davranış biçimlerimiz üzerinde etkili olan konut yapılaşmalarının tasarımında; kullanıcının psiko-sosyal yapısının incelenmesinin büyük önemi olmaktadır. Dünya çapında yaygınlık kazanmaya başlayan ve elit kesimin tercihleri arasında başı çeken kondominyum yapıları, mekânsal açıdan gösterdiği çeşitlilik kadar kullanıcı üzerindeki olumlu etkileri ile de gündeme gelmektedir. Artık bir yaşam tarzı haline gelen yapılaşma türü, kullanıcı gereksinimleri ile birleşerek, barındırdığı insan topluluklarına yepyeni dünyaların kapılarını açmakta ve kişiye özgü bir cennet vaat etmektedir.

Modern yapıların kamuoyuna tanıtımlarında vurgulanan önemli özellik satın alınanın sadece bir konut değil bir "yaşam tarzı" olduğudur. Kondominyumlarda, konut edinen kişiler bir daire edinmekten öte, elle tutulmayan, gözle görülmeyen ve "ayrıcılıklar dünyası" şeklinde özetlenebilen bir katma değeri de satın almaktadırlar. Bu "ayrıcılıklar dünyası"nın özelliği; zaman sıkıntısı olan işadamları ve yöneticiler için "nezih ve seçkin bir ortam"da her türlü sporun yapılabilirdiği "fitness center"ların, boş zamanları değerlendirmek için sinema, lokanta ve gece kulüplerini içeren bir

"club"ın mevcut olduğu kendi kendine yeterli birer mini kent olmasıdır. Bununla birlikte konut bağlamında modern dünyanın standartlarına uyum sağlayabilme aşamasında, kullanıcıya zamanı kendi için kullanabilmesi amacıyla birçok hizmet verilmektedir. Örneğin Polat Tower'da yaşayanlara aynen birinci sınıf bir otelde olduğu gibi sekreterlik, yemek, ikram, daire içi temizlik ve çamaşır yıkama hizmetleri sunulmaktadır. Hedef kitlesi zamanı kısıtlı, gelir düzeyleri yüksek serbest meslek sahipleri, üst düzey yöneticiler, yalnız yaşayanlar, şehir dışında yaşayan ama sık sık kente gelip burada kalmak zorunda olan kişilerdir. Rezidanslan inşa eden şirketler, potansiyel kiracı veya mal sahiplerini "günde 12 saatten fazla çalışan finansçı, borsacı, mimar ve inşaatçılar veya ünlü işadamları ve sanatçılar" olarak tarif etmektedirler. Polat Tower'ın tanıtım kataloğunda yer alan şu satırlar bu konutların müstakbel sahiplerinin gerçekçi bir tasviridir:"Aktif bir kişiliksınız... Belki bir doktor, avukat ya da yönetici. Belki kentte yaşıyorsunuz ya da bir ayağınız daima kentte... Binbir zamanı aynı anda yaşayan bu heyecanlar mekânında yaşam çok hızlı akıyor, detaylara vaktiniz yok... İşinizin yanında hobileriniz de var; sanatla, sporla uğraşıyorsunuz... Golfe gitmek, resim dersi almak istiyorsunuz; kentte zaman yetmiyor (Bali, R. N.; 31 Ekim 2004). Bununla birlikte artık şehir dışında, fakat kente bağlanma noktasında her türlü kolaylığı sağlayan ve kentin sunduğu bütün fonksiyonları içinde bulunduran yeşil içinde yükselen konut kuleleri de kendini göstermektedir. Birçok rekreatif amaçlı fonksiyonu da içinde barındıran bu yapı tipleri; gündelik yaşamın hızlı akan temposundan kullanıcıları sıyrarak, "kendilerini yaşama fırsatını" onlara geri vermekte ve böylece bireye özgü bir dünyada bulunmalarına olanak tanımaktadırlar.

Tüketim kalıpları doğrultusunda bireyin gündelik yaşamının biçimlendiği, buna bağlı olarak yaşam tarzının belirlendiği böyle bir sistem içinde kondominyumlar; elit kesime hitap eden ve aynı ekonomik ölçütteki insanların bir arada yaşayabilecekleri cemaatleşmiş mekânlar haline gelmeye başlamaktadır. Kentin içinde bu tarz bir sınıfsal ayrılığa neden olan yapı tipi, doğru biçimde tasarlanmasıyla, kenti yeniden kucaklayan bir yapı tipi haline gelebilmektedir. Fakat bunun tam aksine birçok yapının pazarlama anlayışı içinde; yapı sakinlerine ayrıcalık ve aidiyet duygusu verebilmenin çaresi olarak, daire sahiplerinin sadece kendilerine ait müstesna bir

dünyaya adım attıklarına ikna edilmesi yoluna gidilmektedir. Bunun için de yapıda yaşayacakların, seçkin ve belli bir refah düzeyinin üstünde kişiler olmasına dikkat edilmektedir. Seçkinler kendi kültür ve gelir düzeyinde kişilerle bir arada olmayı tercih ettiklerinden, komşu adayların beğenmedikleri takdirde satışı veto etme imkânına sahip olmaktadır. Bu anlamda keskin bir şekilde ayrılmış bulunan sosyal tabakalaşmalar, yaşam şekillerini belli kalıplara oturtarak, kentten soyutlayıp farkındalık düzeyini düşürmekte ve konfor içinde bulunan mekânlarda bireyleri kendi sanal âlemlerinde yaşamaya davet etmektedir. Modern yaşam içinde, bireylerin iş-ev arasında geçen zamanları; onların tüketim kültürü içindeki alışkanlıklarını belirlemekte ve gündelik yaşamlarını, hayatı yaşayış şekillerini oluşturmakta, bu noktada yaşam tarzlarının mekâna yansiyiş biçimi olarak kondominyumları yaratmaktadır.



Şekil 3.7. Tüketim kültürünün yaşam tarzına ve mekana yansiyiş biçimi

Modern konut kulelerinin, elit kesim tarafından tercih edilmesini sağlayan faktörler bu bağlamda: (Yıldızber, 2003, s.41).

- Metropolün karmaşıklığı ve çelişkilerinden uzak olması
- Dışa kapalı tutulan güvenli mekânlar olması
- Kendine yeterli kentsel mekânlar olması
- Aidiyet hissi uyandırması
- Mekânın bir yaşam tarzını yansıtması
- Görsel açıdan bütünlüğü olduğu kadar içinde de çeşitliliği barındıran büyümlü kentsel çevreler sunmalarıdır. Kondominyum tarzı bina tiplerinde, yaşam biçiminin kalitesini belirleyen etkenler bu açıdan bakıldığında şu şekilde sıralanabilir:

- Ekonomik göstergeler

- Çevresel göstergeler
- Sosyal göstergeler

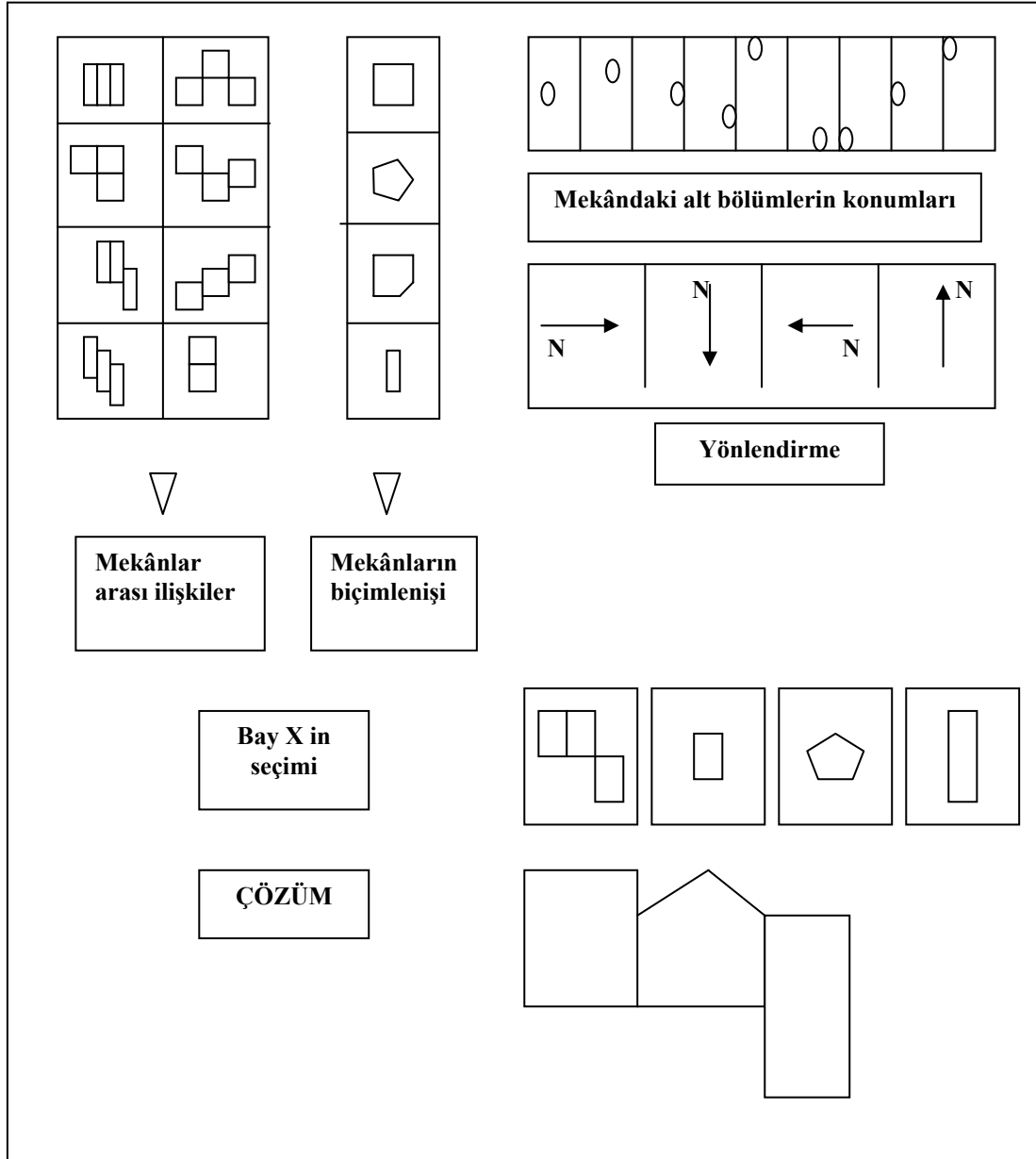
Geleneksel yaşam biçimlerinin, dünya çapında standartlaşmaya başladığı günümüz koşulları içinde, kendi özgür ifadeleriyle yarattıkları mekânlarda yaşama isteği içinde olan elit kesimin, ekonomik özgürlükleri doğrultusunda tercih ettikleri kondominyumlar; popüler kültürün bir ürünü olarak yerini “bir yaşam tarzı” sıfatıyla bulmakta ve bu anlamda artık üst düzeydeki ekonomik, çevresel, sosyal sınıfların konut seçimindeki adı olmaktadır.

3.2.2.2. Konut Kullanıcı Gereksinimleri

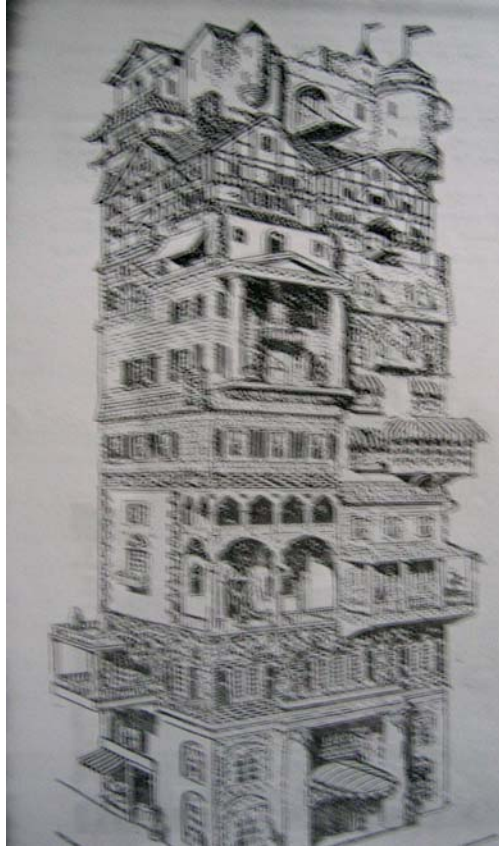
Belli bir yaşam tarzının ve tüketim kültürünün modern dünyadaki mekânsal ifadesi olarak ortaya çıkan kondominyum tipi yapıların; bireyin yaşamını kolaylaştırma amacıyla bünyesinde bulundurduğu konfor olgusu kadar kullanıcıların bireysel ifadelerinin mekândaki yansımaları da önemli hale gelmektedir. Bu bağlamda;

- Bireyin yaşadığı çevreye kişilik kazandırması
- Bireyin kendini, yaşadığı çevreyle özdeşleştirmesi olarak sıralayabileceğimiz kavramlar kullanıcının konutu, gereksinimleri doğrultusunda kullanabilmesi için ön şartlar olmaktadır. Konut ve birey bütünlüğünün kurulması, bu açıdan bakıldığında bir tasarım problemi olarak tanımlayabileceğimiz, konutta esneklik olgusunu gündeme getirmektedir. Bugün de pek çok tasarımcının projelendirme aşamasında ele aldığı esneklik kavramı uzun vadede konutun kullanılabilir bir özellik almasını değişen kullanıcı tiplerine göre değişebilen mekânların oluşmasına olanak vermektedir. Günümüzden geriye gittiğimiz zaman konut kullanıcı gereksinmelerinin çözüm yollarının bulunması aşamasında çeşitli yaklaşımlar belirlenmiştir.
- Ana strüktürün belirlenerek kullanıcı mimar iletişimi ya da önceden tasarlanmış endüstriyel yapı bileşenleri ile bireyin kendine uygun konutu oluşturması sağlanmaya çalışılmıştır.
 - Yona Friedman ve bilgisayar yöntemi

Kişiselleştirme ve zaman içinde konutun değişimlere açık olmasını sağlayan modelde önceden alınan bilgiler doğrultusunda birey için özel değişebilen mekânlar oluşturulması tasarlanmış fakat bu yöntem dış mekânda birtakım açmazları da beraberinde getirmiştir.



Şekil 3.8. Yona Friedman ve bilgisayar yöntemi ile kişiye özgü planlama teorisi (Eyüce, 1991, s.15)



Şekil 3.9. Yona Friedman ve bilgisayar yöntemi

(Eyüce, 1991, s.18)

▫ Habreken'in destek sistemleri

Kitap rafından anoloji yaparak hazırlanmış zeminden yukarı kaldırılarak her bir birimin bir destek birimi olarak düşünüldüğü ve kullanıcı tiplerine göre tasarlanan modelde kişiden kişiye değişen modellerin olması güzel bulunmuş fakat parçaların bir araya getirilmesinde sorunlar yaşanacağı görülmüştür.

▫ Higerise of home

U şeklinde betonarme bir çelik iskelete sahip bina, kendi içinde bireyin kişiliğini ifade etmesi aşamasında, kendine uygun bir düzenlemeye olanak sağlamış fakat dış mekân çözümünde olumsuzluklar oluşturmuştur.

- “Kendi kendine yardım” ya da “Kendi evini yapana yardım” olarak adlandıracağımız yaklaşımda kullanıcı ile mimarın sürekli iletişimi sağlanarak, bireyin yaşayacağı mekanı yaratması yoluna gidilmiştir.

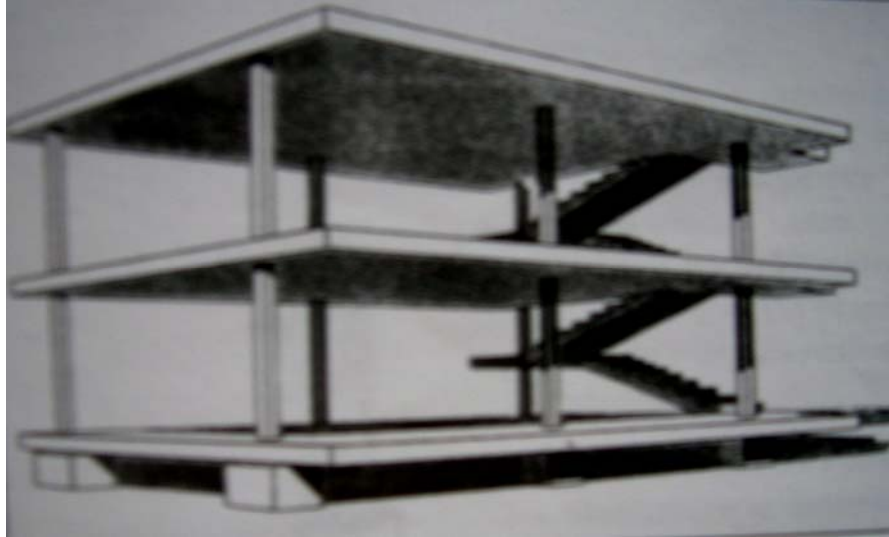
- Turner ve kendi kendine yardım

Fabrika üretimi merkezi planlama ve dağıtım yolu ile herkesin arzu ettiği bir konut tipine ulaşılabileceği savunulmaktadır. Kendi gereksinmelerini belirleme aşamasında, yapım ve yönteminde karar ve sorumluluğunun kişilere ve yerel yönetimlere bırakılması hem yerel kaynakların kullanımını, hem de daha az enerjiyle üretilen çevrenin dengesini bozmayacak malzemelerin kullanımını sağlayacağı öngörülmüştür.

- Christopher Alexander ve kalıplar

Bireyin önceden belirlenen kalıplar çerçevesinde kendi konutunu oluşturmasını savunan bir yaklaşımdır.

20. yy ‘da yapılan ve değişebilir konut yaklaşımlarına olanak sağlayan bir diğer yaklaşım ise Le Corbusier’in Domino evi’ dir. Bu yapıda konut birimlerinin değişebilir elamanları sayesinde, kullanıcıların “esnek planlama” kapsamı içinde kendine özgü mekânlar yaratabilmesi amacıyla çeşitli düzenlemelere olanak sağlanmıştır (Eyüce, 1991, s.25).



Şekil 3.10. Le Corbusier’ in Domino Evi ve plansal esneklik kuramı

(Serbest plan, serbest cephe, serbest ev.; b.t)

Serbest plan (plan libre) ve serbest cephe (facade libre) Le Corbusier' in ısrarla izini sürdüğü sloganlardandır. Bu düşüncenin ana öznesi; planı; cepheye, konstrüksiyona, hatta alt ve üst katın planına, cepheyi; plana ve konstrüksiyona, konstrüksiyonu, mekân kurgusuna, pencereyi; duvarlara bağılıktan kurtarmaktır. Bununla birlikte fiziksel çevre bağlamında bahçeyi topraktan, evi yerleşmeden, yerleşmeyi şehirden, yaya yolunu otoyoldan... herşeyi birbirinden, birbirine bağımlı olmaktan kurtarma amacı yatmaktadır. Bir yandan unsurların bağımsız varlık alanlarını, diğer yandan da bunların birbiri ile eklemlene kalıplarını çözmeyi, kurgusu içinde eritmeyi planlamaktadır. Modern zamanın serbest plan ve kişiye özgü planlama gibi kavramların gelişmesine öncülük eden bu ütopyik düşünce; yapı içinde mekanı bağımsızlaştırarak, kişinin kendini ifade edebileceği yaşama alanlarının doğmasını olanaklı hale getirmektedir. Özellikle konut kulelerinin tasarım kriteri olarak benimsenen bu kavram; kullanıcıların zaman içinde değişen istek ve taleplerine uygulama alanı yaratmakta, kullanıcıya, mekan içinde mekan ile birleşme şansını vermektedir. Bununla birlikte Le Corbusier ütopyası içinde yer alan metaforlarda, şehrin artık sorundan başka bir şey üretmediği, sakatlanmış sadece biçimsel olarak organizmayı çağrıştıran yapısının, ancak yer değiştirilebilir, sökülüp takılabilir, yeniden örgütlenebilir bir mekanizmayla ikame edilerek kurtarılabilceğini savunmaktadır. Bu durumda ancak bir bütünün parçası olan unsurların, birbirinden bağımsızlaştırılması yolu ile sağlanabilmektedir (*Serbest plan, serbest cephe, serbest ev.*; b.t)

Günümüz kondominyumların tasarımı aşamasında, bu yaklaşımlardan esinlenilerek alınan bir takım kriterler, konut kullanıcı gereksinmelerinin temelini oluşturmakta ve yapıların biçimlenmesinde mimarlara ışık tutmaktadır. Konut kulelerinin tasarımı esnasında önem arz eden bu kriterler, konut planlamalarının şeklini ortaya koymakta ve kullanıcı kitlesinin grupsal dağılımını sağlamaktadır.

- Kişiyeye özgü planlama
- Esnek planlama
- Konut tip planlamaları gibi kavramlar bilinen ve bilinmeyen kullanıcıya uygun

çeşitli alternatiflerin oluşmasına katkıda bulunmaktadır. Bu noktada günümüz kondominyum tipi yapılaşmalarda ortaya çıkan konut planlamaları:

- Stüdyo daireler (tek yaşayan ve genç kullanıcı tipleri)
- Bahçeli dubleks daireler (geniş aileler)
- Penthouse daireler (çocuksuz çekirdek aileler, yaşlı çiftler)
- Normal tip daireler (aile tipi kullanıcı, genç evliler)
- Residence (iş adamları ve şehir dışından gelen kullanıcı tipleri) şeklinde bir oluşum göstermektedir.

Modern çağın konut yapılaşmaları olan kondominyumlarda giderek artan bilinçli tasarım anlayışları, hem kullanıcı kitlesinin yaşama mekânını benimsemesi aşamasında ona aidiyet duygusu kazandırmakta hem de bireylerin konut mekânlarını daha verimli kullanmalarını sağlamaktadır. Bu bağlamda kullanıcılar kendilerini ifade edebilecekleri mekânların alternatiflerini görerek, uzun soluklu seçimler yapabilmekte ve gündelik yaşama adaptasyonları esnasında kendilerine randımanlı bir hayat standardı oluşturabilmektedirler.

3.2.3.Yapım Teknolojileri Açısından

3.2.3.1.Çelik Sistem ve Betonarme Sistem Teknolojisi

Belli bir yaşam tarzının mekânsal gereksinimi olarak ortaya çıkan kondominyum tipi konut yapılaşmalarının tasarımlarında çeşitli alternatifler yaratılmakta ve kullanıcı hizmetine sunulmaktadır. Birçok esnekliği bünyesinde bulunduran bu yapılaşmaların kurgulanışı esnasında, onu şekilleniş yolunu belirleyen ana kriterlerden biri ise yapım teknolojilerinde izlenen yöntemler olmaktadır. Bu bağlamda alınacak kararlardan biri ise binanın strüktürünü oluşturacak malzemenin ne olacağıdır. Çelik ve betonarme teknolojisinin ağırlık kazandığı günümüz şartları içinde, tasarım için hangi sistemin uygulanacağına belirlenmesi, sistemlerin olumlu ve olumsuz yönlerinin algılanarak bir seçim yapılması bu aşamada önemli olmaktadır.

Avrupa sektöründe, 1998 yılındaki verilere göre tüketilen 170 milyon ton çeliğin % 38' i inşaat sektöründe kullanılmaktadır. ABD, Japonya ve Avustralya' da yılda yaklaşık 500 bin konut, soğuk bükülmüş ya da sıcak hadde edilmiş çelik profilleriyle inşa edilerek daha esnek tasarımlara olanak tanımaktadır. Oysaki Türkiye'de %5' i geçmeyen çelik kullanımının konut üretimindeki payı, O denilecek kadar azdır. Bugün Türkiye' de 1940' lı yıllarda başlayan betona dayalı bir bina kültüründen bahsedilmektedir. Betonarme daha ekonomik olmasına karşın, çerçevelerde cepheleri boğan devasa kolonlar oluşmakta ve kütleler binayı ağırlaştırırken, konut kulelerinde yer alan en üst katlardaki prestij mekanlarına kullanım alanı bırakmamaktadır. Yükselen konut binalarında böyle bir yapılaşmanın ne kadar anlamlı olduğu ise bir soru işareti olarak kafamızda kalmaktadır. Buna karşın çelik kompozit, çelik çerçeve ile daha hafif, ferah, az sayıda kolonlarla metrelerce açıklığı geçebilen, tasarımda yapıcıya kolaylık sağlayan bir malzeme olmaktadır.

Geleneksel bir betonarme inşaatın yapımında, uzun süreli bir uğraş içinde hem binaya aralıklı bir para akışı olmakta hem de girdi malzemelerin maliyetleri bina inşasının bitimine kadar sürekli bir artış göstermektedir. Buna karşılık, çelik yapı ile yapılan bir inşaat sürecinde, daha hızlı bir nakit akışı ile yapı daha çabuk tamamlanmaktadır. Bu bağlamda çelik yapıda, yatırımın geri dönüşü betonarme bir binadan %5 ile %10 arasında değişen bir miktarla daha ekonomik ve daha hızlı olmaktadır. Zaman kavramının önem kazandığı inşaat sürecinde, betonarme sistem teknolojisi uygulanan bir şantiye içinde malzemeye, çalışanlara, şantiye giderlerine ve yapım sonrası tamir masraflarına verilecek para her geçen gün artarak başta alınan bina maliyet hesaplarını aşmaktadır. Oysaki çelik sistem teknolojisi uygulanan şantiyelerde, minimum düzeydeki iş gücü, tamir kolaylığı, uzmanlaşma ve kolay montaj teknikleri sayesinde zaman karşısında kara geçilmektedir. Bununla birlikte döşeme kalınlığı, açıklık, kat yüksekliği, deprem katsayıları gibi faktörler yatırımın maliyetini düşürdüğü gibi tasarımsal esnekliği sağlamakta ve bu anlamda çelik sistem teknolojileri ile yapılan binalar daha modern bir çizginin izlerini taşımaktadır.

Tablo 3.2. Çelik ve Betonarme Sistem Teknolojilerinin Karşılaştırılması

Yapım Sistemi	İnşaat Sürecindeki Etkin Faktörler			Yatırımın Ekonomik Boyutu
Betonarme sistem teknolojisi	Aralıklı para akışı	Uzun zaman	Az uzmanlaşma, işçilik, tamir masrafları, şantiye giderleri	Parasal anlamda geri dönüşüm uzun vadede olmaktadır
Çelik sistem teknolojisi	Hızlı nakit akışı	Kısa zaman	Uzmanlaşma, minimum işçilik, minimum tamir masrafı, minimum şantiye gideri	Parasal anlamda geri dönüşüm kısa vadede olmaktadır

Bu noktada ise yüksek konut kulelerinde uygulanacak olan çelik yapım strüktürlerinin özelliklerini, betonarme yapım strüktürleri ile karşılaştırmak önemli bir yaklaşım olmaktadır (Özgül, S.;12 Mayıs 2005).

- Hafiflik ve esneklik
 - Çelik bir binanın ağırlığı, betonarme bir binanın ağırlığının yarısı kadardır.
 - Depreme karşı gösterdiği davranış biçimi bakımından, çelik eğilen bükülen fakat kırılmayan hafif bir yapı malzemesi olmasına karşın betonarme ancak çelik ile birleşerek bu özelliği kısmen sağlayan ağır bir malzeme olmaktadır.
- Görülebilirlik ve erişilebilirlik
 - Çelik strüktür; malzemesi ile fabrikada üretiminden başlayarak kalite, boyut, fiziksel özellikler konusunda kontrollü olarak inşaata gelerek birleştirilmekte ve montajı yapılmaktadır. Oysaki betonarme bir strüktürde; yapıyı oluşturan malzemelerin fiziksel özellikleri, yapım esnasında değişim göstermektedir. Bu anlamda betonarme bir yapıyı kontrol etmek çok pahalı ve zor bir işlem olmaktadır.
- Yapım hızı ve tamiri
 - Aynı kapalı alana sahip çelik bir strüktürün yapım aşamasında harcanan zaman, betonarme bir strüktüre göre üçte bir veya yarı-yarıya daha azdır.
 - Binanın taşıyıcı sisteminin tamirata ihtiyaç duyduğu durumlarda, strüktürün

çelik sistemde açıkta ve erişilebilir olması iskeletin onarımını kolaylaştırmaktadır. Şekil değiştirmiş parçalar doğrultulabilmekte veya yenileri ile değiştirilebilmektedir. Tüm bunlardan sonra yapı eski haline dönebilmektedir. Oysaki betonarme bir yapıda bu söz konusu değildir.

- Deprem davranışı
 - Taşıyıcı yapının deprem karşısında az hasar görmesi için; düşey taşıyıcıların güçlü, yatay taşıyıcıların zayıf olması, strüktürü oluşturan malzemenin enerjiyi yutabilen davranışta bulunması gerekmektedir. Bu bağlamda çelik strüktür her yönüyle bu özellikleri gösterirken, betonarme strüktür en zayıf kolonlarından kırılarak, sağlam kalan döşeme plakları üst üste yığılmakta yada bina zemin kattaki en sağlam kolonlarından patlayarak çökmektedir.
- %100 geri dönüşüm
 - Yapı açısından çelik malzeme üretiminin toplam kirlilik oranı düşük olduğu gibi ürünler de tümüyle geri dönüşümlü olmaktadır. Yapıda kullanım ömrü bittiğinde, çelik profiller sökülerek tekrar üretim sürecine sokulup, yeni ve kaliteli profiller yapılabilir.

Tasarım esnasında hedeflenen kriterler doğrultusunda uygulanacak mekânsal çözümlere aracı olan strüktür, sağladığı avantajlar ve dezavantajlarla ele alınıp incelendikten sonra seçilmelidir. Bugün kule projelerinin hemen hemen hepsinde, servisler ve yangın merdivenleri için büyük bir çekirdek bölümü yer almaktadır. Çekirdek yapımına izin verecek bu tarz büyük yapılarda, betonarmenin kullanılması; stabilite elemanlarının sayısını azaltırken, yapının sismik davranışını da ayarlamakta ve çelik profillerinin uygun çözümler sunabileceği mekânlarda kullanılmasına olanak tanımaktadır. Özellikle narinlik katsayısı yüksek konut binalarında, betonarme çekirdek kullanımı uygulaması yoluna gidilmektedir (Özgül, S.;12 Mayıs 2005).

3.2.3.2. Depreme Karşı Dayanım Teknolojisi

Modern zamanın bir güç göstergesi haline gelen yükselme tutkusu ile gökdelen binalarının yerden kopması sonucu doğa ile insan arasında bitmeyen bir savaş başlamıştır. Bu savaştan binanın sağlam çıkabilmesi için ise güvenliğin sağlanması

açısından yapının fırtınalara ve depreme dayanma yeteneğini göz önünde bulunduracak tasarımların yapılması gerekmektedir. Geleceğin gökdelenleri için uzmanlar, mikro elektronik ve robot bilimi gibi değişik sistemler öngörmektedirler. Ayrıca binaların bu tür yüklere karşı koymasında fonksiyonel özellikler de önem taşımaktadır. Çünkü planlamada uygulanacak sistemler, fonksiyonel özelliklere göre değişim göstermektedirler (Rüzgar etkeni.;b.t.).

Yüksek konut kulelerinde, yapı ömrünün öngörülen sürenin altına düşmemesi ve sağlıklı bir yapılaşma çevresinin oluşabilmesi amacıyla birçok tasarım ilkesinin göz önünde tutulması gerekmektedir. Bina yapılacak yerin sismisitesi, zeminin özellikleri ve taşıyıcı sistem kararlarından gelen pek çok etken bu konuda yönlendirici ve zorlayıcı faktörler olarak gündeme gelmektedir. Sismik tasarımdaki gelişmelerin hızla ilerlediği günümüzde, depreme karşı tam dayanım gösterebilecek binaların tasarım yöntemleri, özellikle Japonya' da büyük gelişmeler göstermektedir. Yapıların üst kısımlarına yerleştirilen ve yapının ağırlığının binde üçü ağırlığına sahip olan su kütlesi veya kayar ağırlıklar, deprem sırasında yaptıkları hareketlerle binanın salınımının azalmasını sağlamaktadırlar. Enerji sönmüleyici etkisi olan deprem izolatörleri de tasarımlarda yer almaktadır. Temel ile yapı arasına konan rulman yatakları, bilgisayar kontrollü rulmanlar, çelik bilye ve özel elemanlarla oluşturulan kinematik sistemleri gibi türleri olan deprem izolatörleri yüksek yapılar için elastik ve plastik davranış gösteren parçalardan (elastomer, histeretik sönmüleyici) oluşan enerji absorbe edici düzenekler şeklinde uygulanmaktadır. Rüzgâr ve deprem etkilerinde genel stabilitenin tehlikeye girmesi, bu tür izolatörler kullanıldığında; üst yapı merkezi ile elastik merkezin yaylar yumuşak olduğunda çakışmaması ve kütlelerin salınım hareketi yapabilmesi sonucu önlenmektedir. Depreme karşı yüksek bina tasarımlarında;

- Uygun taşıyıcı sistem seçimi
- Uygun mimari formların seçimi
- Uygun malzeme seçimi
- Doğru detaylandırma
- Kalifiye işçilik

- Sıkı şantiye kontrolü mutlaka gerekmektedir. Bu bağlamda yüksek konut kulelerinde izlenecek tasarım stratejileri de büyük önem taşımaktadır. Depreme karşı bina tasarımlarında taşıyıcı sistemin; basit mümkün olduğunca simetrik, planda fazla uzamayan, arazi özelliklerine uygun biçimde tasarlanması, her türlü hesap ve uygulama yöntemlerinde kolaylık sağlamaktadır. Bu stratejinin temel nedeni, bir yapıdaki tüm depremsel olayları çözümlenimin, komplike bir binaya oranla, basit formlar içeren binalarda daha kolaylıkla ve hatasız olarak gerçekleştirilebilmesidir. Simetri de aynı nedenle tercih edilmektedir. Simetrinin her iki yönde de sağlanması daha da tercih edilir bir durum olmaktadır. Tek eksenli simetride aynı hesap ve anlama kolaylığı gerçekleştirilmemektedir. Yüksek binaların yapılacağı zeminin özellikleri de deprem için alınacak önlemlerde birincil derecede rol oynamaktadır. Her zemin koşulu için farklı önlemler ve sistemler oluşturulması gerekmektedir (Aytıs, 2004, s.75)

Bu noktada yükselen konut kulelerinin tasarımı esnasında, insan hayatının öncelikli olarak ele alan birçok disiplinin bir arada çalışması gerekmektedir. Bir konut kulesinin yapımına karar verilmesi aşamasında; fizyolojik, psikolojik etkenler ile fonksiyon ve finansman önem kazanmaktadır. Karar verme ve ön araştırma aşamalarından sonra projelendirme süreci başlamaktadır. Şehircilik, mühendislik, malzeme bilgisi, mimari ve güvenlik ana başlıkları altında projelendirme çalışmaları yürütülmektedir. Projelendirme sürecinin en önemli bölümü ise mimari tasarım aşamasında oluşmaktadır. Bu bağlamda mimar; tasarımın, iç donanımların ve otoparkın planlamalarını yaparken binanın güvenliğini ilgilendiren konularda ayrıca uzman ekiplere başvurmak zorundadır. Her türlü güvenlik kontrol sistemleri ve yüksek binalarda çok ayrı bir yeri olan yangın güvenliği konusunda gereken önem tasarım aşamasında gösterilmek zorundadır. Projelendirme süreci; şehircilik konularından tasarıma, malzemedeki güvenliğe bir bütün oluşturmakta; tüm bu konularda her çalışmanın birlikte ve tam bir koordinasyon içinde gerçekleşmesi zorunlu olmaktadır. Projelendirme sürecinin ardından başlayan yapım süreci de gerekli titizliğin gösterildiği, tüm kontrollerin eksiksiz yapıldığı bir kolektif çalışmayı gerektirmektedir (Aytıs, 2004).

3.2.3.3.Sürdürülebilir Yapım Teknolojisi

Sürdürülebilirliğin klasik ve en çok kullanılan tanımı, ABD tarafından kurulan Brundtland Komisyonu'nca (1987) yapılmıştır. Komisyon raporunda sürdürülebilir gelişme, “Bugünün ihtiyaçlarını gelecek kuşakların kendi ihtiyaçlarını karşılama imkânına zarar vermeden karşılamak” olarak tanımlanmaktadır. Sürdürülebilirlik kavramı, 1995 yılında Avrupa Birliği tarafından geliştirilen, Gündem 21 ile ilerleme kaydetmektedir. Buna göre, değerli kaynaklar, aynı zamanda insanlığın mirası ve kültürel kaynağı olan bugünkü yapı stokunu da içermektedir. Sürdürülebilirliğin ortak bir sorumluluk olduğu, mimarlığın bu anlamda tek bir yapı tekelinden oluşmadığı, kent planlaması, iç mekân, peyzaj, üretim ve sistem tasarımlarının bir disiplinler birliği halinde çalışması gerektiği anlaşılmaktadır (Yılmaz, M., Keleş, R.; 1 Ekim 2004). Bu bağlamda “sürdürülebilir mimarlık”; ekolojik prensiplere ve kaynak verimliliği üzerine dayalı sağlıklı, yapılı bir çevrenin yaratılması ve sorumlu bir biçimde yönetimi olarak tanımlanabilmektedir”.(Parkin, 2000, s.9) Tanıma bağlı olarak sürdürülebilir bina ise; ekolojik ve kaynak korunumlu bir tarzda tasarlanan, inşa edilen, kullanılan, bakımı yapılan ve yeniden kullanılabilen binalar olmaktadır. Bu tip binalar, kullanıcı sağlığını korumalı, içinde çalışanların üreticiliğini artırmalı, enerji, su ve malzeme gibi kaynakları daha verimli kullanmalı ve çevreye olan olumsuz etkileri minimize etmelidir (Aldemir, 2004, s.15).

Hızla büyüyen kentlerde olmak, bu kavramlar bağlamında varolan sistemlerin kullanım biçimlerini araştırmayı gerektirmektedir. Nüfus artışı ile birlikte insanlar yüksek yapılara yönelmeye başlamakta ve bu noktada yaşam gereksinimlerimizin temelini oluşturan konut kavramı önem kazanmaya başlamaktadır. Bu açıdan bakıldığında, sosyal bir refahın sağlanabilmesi, gelecek kuşaklara doğal kaynakların aktarılabilmesi; en küçük yaşama birimi olan konutun bilinçli bir biçimde tasarlanarak oluşturulmasından geçmektedir. Sürdürülebilirlik kapsamı içinde konut; bireylerin ve ailelerin yaşamlarının gelişiminde önemli rol oynayabilen, uzun dönemde esneklik ve uyum sağlayabilen, değişen koşullara ayak uydurabilen bir yapı tipi olmaktadır. Dolayısıyla konut yapısı, sürdürülebilir değişimlere ve uzun süreli kullanıcı ihtiyaçlarına cevap verecek kapasitede olmalıdır. Ekonomi, yararlılık,

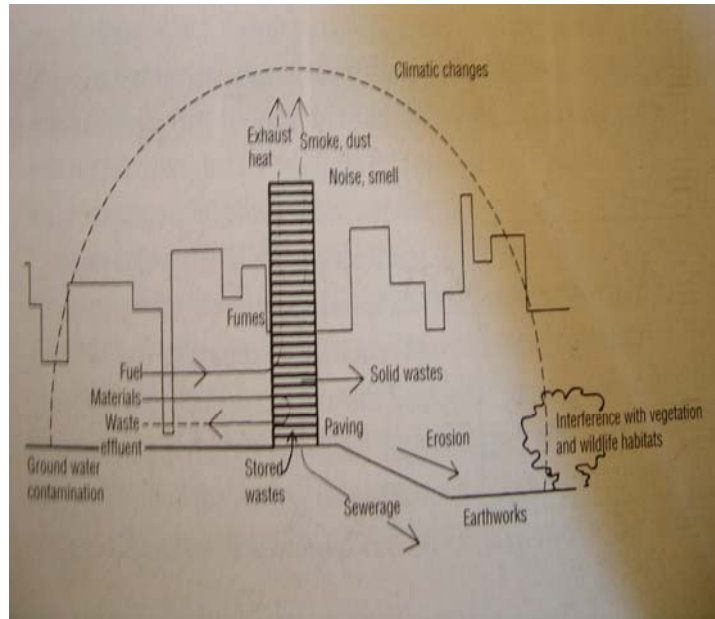
dayanıklılık ve konfor olguları ile yoğrulan bu tip yapılaşmalar yüksek kaliteli olup; daha uzun süre dayanmakta, kullanım ve bakım masrafları azalmakta, standart yapılara nazaran daha yüksek bir kullanıcı memnuniyeti sağlamaktadırlar. Sürdürülebilirlik ilkelerine göre tasarlanan binaların ana amacı, enerji ve kaynak verimliliği sayesinde çevre üzerindeki etkileri azaltmaktır. Bu anlamda ekolojik bir tasarım özelliği gösteren sürdürülebilirlik kavramı ile ilgili sistemler; “mimari-teknoloji-ekoloji” nin sentezinde çözüm arayan bir yaklaşım olarak varolmaktadırlar. Çok disiplinli çalışmanın yanı sıra, bu konuda yöreye özgü yaklaşımlarında göz önünde tutulmasının büyük önemi olmaktadır. Van Der Ryn sürdürülebilir tasarımın ilk prensibi olarak şunu göstermektedir: “Sürdürülebilir tasarım belirli bir alan hakkında detaylı olarak ele alınmış bilgi ile başlar. Bu nedenle küçük ölçekli ve direktir. Hem yöre koşullarına hem de yöre insanlarına karşı sorumludur. Eğer o yörenin özelliklerine duyarlı olursak ona zarar vermeden yaşayabiliriz” (Aldemir, 2004, s.17).

Tablo 3.3. Sürdürülebilir mimarlık (Aldemir, 2004, s.8)

SÜRDÜRÜLEBİLİR TASARIM KRİTERLERİ		
KAYNAKLARIN KORUNUMU	YAŞAM DÖNGÜSÜ TASARIMI	İNSANCIL TASARIM
Enerji Korunumu	Yapım Öncesi Safhası	Doğal Koşulların Korunması
Su Korunumu	Yapım Safhası	Şehir Tasarımı ve Alan Planlanması
Malzeme Korunumu	Yapım Sonrası Safhası	İnsan Konforu İçin Tasarım

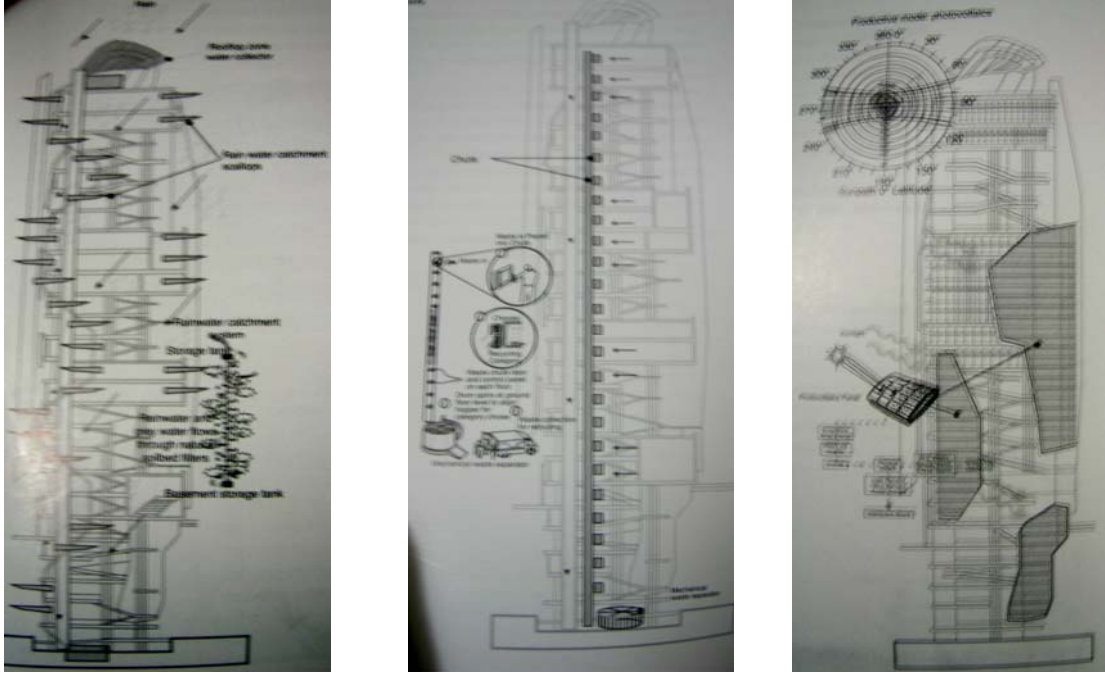
Günümüzde özellikle modern konut kulelerinin yapımında izlenen bu kriterler, bireylerin günlük planlamalarını ve eylemlerini düzenleyebilmelerini destekleyen ortamları sağlayabilmektedirler. Enerji, iklim, yapı malzemeleri, yerleşim ve arazi kullanımı, kimlik ve yeşil alan temaları üzerinde yoğunlaşan tasarımlar, sürdürülebilirlik kavramı içinde, bireyin konforunu ve rahatını düşünen bununla

birlikte ekonomik duyarlılığı olan “akıllı ev” planlamalarının oluşmasına neden olmaktadır (Aldemir, 2004,s.37). Ekolojik duyarlılığa sahip olan yapıların konut kullanıcısı üzerinde bıraktığı olumlu etkilerin farkında olan birçok mimar, bu noktada sürdürülebilir tasarım kriterlerini esas alan çalışmalar yapmaktadır. Bu mimarlardan biri olan Ken Yeang skyscraper gibi büyük ölçekli binaların dizaynında, yeşil prensibini ele alarak, doğal çevrenin yararlı etkileri ile tamamlayıcı özelliğe sahip ekolojik hassaslığa sahip binaların arayışı içine girmektedir. Bu amaçla çeşitli işlevlere sahip yüksek binaların dizayn aşamasında; ekolojik kavramlarının ne şekilde uygulanabileceğine, bina içinde çeşitli fonksiyonlara sahip bölümlerin bu kavramlar doğrultusunda nasıl konumlanabileceğine yönelik önerilerde bulunmaktadır. Ekolojik sistem üzerinde fiziksel etkilerin, malzemelerin ve enerji kullanımının, çevre üzerindeki karşı koruyucu etkilerini ele alarak bina tasarımları açısından bir sunum yapmaktadır (Yeang, 1999).



Şekil 3.11. Ken Yeang The Green Skyscraper 1999, Yeang, 1995

(Yeang, 1999, s.7)



Şekil 3.12. Ken yeang The Green Skyscraper 1999, sürdürülebilir bina tasarımı öneri projesi

(Yeang, 1999, s.273–274)

Bu noktada günümüz konut kulelerinin yapımında sürdürülebilirlik anlamında bir takım kriterler aranmaktadır. Bu kriterler:

- Ekolojik şartlar
 - Çevreye saygı
 - Temiz enerji kullanımı
 - Enerji etkinliği
 - Geri dönüşüm
- Kullanıcı sağlığı ve konfor şartları
 - Termal şartlara uygunluk
 - Görsel şartlara uygunluk
 - Akustik şartlara uygunluk
 - Hava kalitesi uygunluğu
 - Malzemelerin ortama uygunluğu
 - Elektromanyetik ortama uygunluk

- Yapılabilirlik şartları
 - Ekonomik olarak yapılabilirlik
 - Teknolojik olarak yapılabilirlik
 - Kaliteli ortam sağlama (Karabey, 2002, s.73–74).

3.2.4. Ekonomik Açıdan

3.2.4.1. Maliyet

Modern zamanın yaşam standartlarına ayak uydurma çabası içinde, birçok sektörün metropollerde yoğunlaşması, kente olan ilginin artmasına neden olmakta ve kentler ülke nüfusunun biriktiği merkezler haline gelmektedir. Bu noktada konut ihtiyacı bir sorun haline gelmekte ve üst gelir grubunun talebi metropollerde meydana gelen inşa sürecinin önemli bir parçasını oluşturmaya başlamaktadır. Özellikle İstanbul gibi metropollerde, son dönemlerdeki hareketliliğin toplu konutlardan daha çok villa-lüks konut kuleleri kategorilerinde yoğunlaştığı gözlenmektedir. Bu noktada büyük şehirlerdeki bu talebin hızla gelişmesinin en büyük nedeninin gelir dağılımındaki uçurum olduğu ve kentte en tepede yer alan %20 lik kısmın gelirin yarısından fazlasını tükettiği, dolayısıyla bu düzensizliğin bir yandan lüks konut kulelerinin gelişiminde etken olduğu saptanmaktadır (Mortgage sistemi.;b.t).

Bununla birlikte talep edilen konutlardaki özelliklerin artmasıyla beraber konut fiyatlarında da fazlaca bir artış gözlenmektedir. Üst gelir sınıfının alım gücüne dayanan konutların artışındaki başlıca nedenler:

- Nüfus artışının kentlerde %1.5 olması
- Aile ferdi sayısının küçülmesi
- Konut kullanıcı yaşının küçülmesi(% 60' ı 25 yaş üstü)
- Mortgage sisteminin devreye girmesi
- Kişi başına düşen gelirin artması
- Yeni konut projelerinin çağdaş konut projesi olması

- Yabancıların konut sektörüne olan ilgisinin artması
- Yeni başlayan projelerde talep patlaması oluşması ve konut projelerinin yeterli düzeyde olmaması

Son yıllarda emlak piyasasında görülen bu artışın, tüm dünyaya yansıdığı gözlenmektedir. Nitelikli iş gücünün artması, bilginin önem kazanması sonucu; yaşam standardını yükseltmek isteyen bireylerin talepleri ile şekillenen bu sektörde konut fiyatlarında başı çeken ülke olarak Londra gözükmektedir. Bu noktada konut m² fiyatları:

- Londra'da 9,500 Euro
- New York'ta 7,000 Euro
- Tokyo'da 5,300 Euro
- Türkiye'de 900 Euro (Ünlü, 2006).

Konut sektörünün kondominyumlar yönünde ilerlemesinin en büyük nedenlerinden biri de; konut alımında, ödeme olanakları ve şartları ile üst gelir sınıfına yönelik kolaylıklar sağlayan TOKİ ve Mortgage sistemlerinin devreye girmiş olmasıdır. Yüksek standartlara yönelik bir hayat sürdürmek isteyen üst gelir grubunun gelir kaynaklarının dolar bazında olması ve bu noktada ödeme kolaylıkları sunan sistemlerin de taksitlendirme şeklini enflasyona endeksli yapması alıcı kitleyi zorlamamaktadır. Bu yönüyle üst gelir grubunun talebi olan kondominyumlara yönelik TOKİ rezidence inşaatı ile ilgili çalışmalara başlamaktadır (Arasa, Y.;11 Haziran 2006).

Bu etkenler ışığı altında rezidence dairelerin gördüğü yoğun talebi fark eden inşaat firmaları, ilk adımlarda bu tip yapıları; merkezi semtlerde ve iş merkezlerine yakın yerlerde inşa ederken bugün İstanbul gibi metropol bölgelerde kentin dört bir yanında hayata geçirmektedirler. Gayrimenkul uzmanları; rezidence projelerinin gördüğü yoğun ilgiyi, hızlı ve zor yaşam koşullarının evde geçirilen süreyi azaltması ile konforlu ve hizmet yardımı alabilen evlere olan talebin artmasına bağlamaktadırlar. Kullanıcısına, evinde beş yıldızlı bir otelin konforunu sağlayan bu

daireler; daha proje aşamasında maket üzerindeyken satılmaya başlanmakta ve inşaat bitmeden tükenmektedir. Tüm dünyada ve Türkiye'deki örneklerine bakıldığında standart bir rezidence dairede; tam donanımlı bir mutfak, ütü odası, kablolu TV, uydu TV, internet bağlantısı, kasa, direkt telefon hattı, split klima, çamaşır makinesi gibi servislerin yanı sıra sekreterlik hizmeti, resepsiyon hizmeti, günlük temizlik servisi, kuru temizleme, çamaşırhane, alışveriş servisi ve otoparkta bir yer verilmektedir.

Satışa devam eden rezidence' larda daire fiyatları 72 bin dolardan başlayıp, 2,5 milyon dolara kadar çıkmakta ve bu noktada artan talepler doğrultusunda her geçen gün konut kulelerinin yükseklikleri artmaktadır. Artık sadece çocuksuz ailelerin ve bekarların değil, çocuklu ailelerin de tercihi haline gelen dairelerin büyüklükleri 350 m² olup, oda sayıları beşe kadar çıkmaktadır. Kullanıcıların bu anlamda tercih ettiği birkaç yapının İstanbul'daki konut fiyatları aşağıdaki gibi olmaktadır:

Tablo 3.4. Kondominyum daire fiyatları (Rezidence maliyetleri.;b.t)

Projenin Adı	Semt	Fiyat Aralığı
Atapark Residence	Ataşehir	400-500 Bin Dolar
Fulya Residence	Cadde Bostan	575 Bin Dolar
Pegasus Residence	Beylikdüzü	72-138 Bin Dolar
Selenium Twins	Fulya	m2 fiyatı 3 Bin Dolar
Mashattan	Maslak	305-929 Bin Dolar
Uphill Towers Residence	Ataşehir	m2 fiyatı 2 Bin 200 Dolar
Çınar Residence	Kemerburgaz	145 Bin Euro
Dora Park Residence	Ümraniye	178-425 Bin YTL
Flora Residence	Kozyatağı	214-169 Bin Dolar
Neo Studio	Kemerburgaz	126-252 Bin Dolar
Kempinski	Esentepe	400Bin-1,5 Milyon Dolar
Main Tower	Maslak	200 -1, 400 Bin Dolar
İncity	Kozyatağı	260-930 Bin Dolar
Avangarden	Çekmeköy	269-514 Bin Dolar
Bellevue Residence	Etiler	m2 fiyatı 5000-7800 Dolar

Bununla birlikte bina maliyetinin ve daire fiyatlarının artışıdaki bir diğer etken ise ekolojik ve akıllı bina kavramlarının yapı strüktüründe ve tasarımında kendini göstermesi olmaktadır. Bu kavramlar, kullanıcı konforunu en üst düzeye çıkartırken;

kısa vadede fiyatları yükseltirken, uzun vadede kullanıcıya ekonomik bir model sunmaktadır. Yine aynı mantıkta bina strüktüründe kullanılan çağdaş yapım yöntemleri; bina yapımını hızlandırıp ani para akışını sağlamakta, bununla birlikte zamandan, iş gücünden, şantiye masraflarından kara geçildiği için proje genelinde ortaya çıkarılan yapının kısa sürede satışa sunulması sayesinde mal sahibini kara geçirmekte ve binanın bakım masraflarını en aza indirmektedir. Kanyon Evleri 200 bin dolar, Levent Plaza 72.000.000.000 dolar + arsa bedeli, Dubai Tower 2 milyar dolar fiyatları ile çağdaş yapım teknolojileri, ekolojik ve akıllı bina kavramlarını bünyesinde bulunduran yapılar arasında yer almaktadırlar (Rezidence maliyetleri.; b.t).

3.2.4.2. Sürdürülebilirlik

Modern çağın hızlı yaşantısı içinde, kent yaşantısına uygun yüksek konut kulelerinin kullanıcı tarafından seçiminde; konfor olgusunun kazandığı önem kadar aynı zamanda uzun vadede ekonomiyi göz önünde bulunduran modellerin de büyük etkisi olmaktadır. Bu bağlamda “Ekolojik ve Ekonomik” tasarım kriterleri altında yapılandırılan konut kuleleri, özellikle Avrupa’ da, binaların yeni jenerasyonu olarak kent silüetine katılmaktadır.

Tablo 3.5. Sürdürülebilir tasarım (Aldemir, 2004, s.22)

SÜRDÜRÜLEBİLİR TASARIM	
Kaynak/Malzeme Kullanımı	Doğal, yenilenebilen ve geri dönüştürülebilir kaynaklardan elde edilen dayanıklı malzeme seçimi
Enerji Kullanımı	Daha düşük enerji tüketimi ve kaynak talebi
Proje Yönetimi	Uygun kaynak ve iklim bilgisine dayalı, deneyimli proje yönetimi
Kullanım/Bakım Performansı	Düşük kullanım giderleri Yüksek kullanıcı memnuyeti Azaltılmış bakım gereksinimi

Bina yapımında masrafların en aza indirilmesi, yapım sürecindeki planlama entegrasyonunda ve yapı bütünlüğündeki analizlerde yatmaktadır. Bir binanın ekonomik potansiyelinin ortaya çıkması aşamasında; mekânlar gereğinden fazla soğutulmamalı, ısıtılmamalı, havalandırılmamalı ve suni olarak ışıklandırılmamalıdır. Bu tarz bir tasarım anlayışı da, az enerji kullanımı ile çevreye zarar vermeyen ve işletim giderlerini optimal düzeyde tutan bir teknolojik düzenlemeyi getirmektedir. Tasarım bağlamında yapılarda göz önüne alınan bu düşünce, Milenyum çağında dünya pazarında, “Teknoloji ve Mimarlık” kavramlarının gereksinmelerine cevap vermekte ve yeni yapım stratejilerini de beraberinde getirmektedir. Dünya çapında bina yapabilmenin temel şartı; uyum, ekoloji ve enerji tasarrufu ilkelerini göz önünde bulunduran tasarımlar oluşturmaktır. Sürdürülebilirlik kavramları ışığı altında ortaya çıkan “akıllı yapı tasarımları” da mimarlar ve mühendislerce tasarıma yansıtılmak zorunda olunan olgular içinde yer almaktadır. Bu noktada, yeni teknolojilerin sadece bina yapımında değil, onların tasarımlarına da entegre edilerek kullanılması oldukça önemli olmaktadır (Rohde-Can, 2001).

Sürdürülebilirlik kavramları içinde, yapı biriminde uygulanan yapım teknolojileri; binanın ekonomik bir model altında konut kullanıcılarına sunumunu sağlarken aynı zamanda da daire fiyatlarını artırmaktadır. Konfor olgusunu en üst düzeyde tutma çabası içinde tasarlanan konut kuleleri, bu bağlamda kullanıcıya kısa vadede pahalıya, uzun vadede ise kullanım ve bakım performansı bakımından ucuza mal olmaktadır.

BÖLÜM DÖRT

TÜRKİYE'DE KENT VE KONUT KAVRAMININ KONDOMİNYUMLAR AÇISINDAN İNCELENMESİ

Yapı, kendini süreç içinde oluşan biçimleri ile var etmekte ve zaman sahnesinde çeşitli etki ve tepkiler sonucunda farklı rollere soyunmaktadır. Zamanın insan zihninde belli bir formata oturmasıyla başlayan bu değişimler ve dönüşümler sürecinde, birey kendini ifade edebileceği mekânlar yaratarak medeniyet zincirine, kültüründen, yaşam biçiminden katkılar sağlayarak yeni halkalar eklemiştir. Kültürlerin karşılıklı iletişimi sonucunda yeni tüketim alışkanlıkları birbirini tetikleyerek, birleşik bir dünya görüşünün ve yaşam şeklinin oluşmasını sağlamış ve ulusal kimlikler bütünlük içinde eriyerek günümüz şartlarında ayakta kalabilecek, doğal seleksiyonun bir sonucu olarak ortaya çıkan yeni egemen benlikler yaratmıştır. Mekân, insan zihninin yarattığı sanallıklar içinde kendini yeniden yapılandırmış ve çeşitli etkileşimler sonucunda günümüzün mevcut yaşam birimleri haline dönüşmüştür. Dünya bütün hızıyla zaman içinde yol kat ederken beraberinde birçok kültürü de sürüklemiş ve yaşam denilen mekanizmanın içinde yer alabilmek için ülkeler kendi öz benlikleri bir biçimde farklı alanlarda koruyarak, bu akışın doğal seyrine kendilerini bırakmışlardır. Sonuç olarak birçok yaşam biçimi tüketim alışkanlıkları bunlara bağlı olan yapılaşma birimleri, ülkeleri birbirine bağlayan bilgi ağının hüküm sürdüğü ve evrensel kültürün parçası olan metropollerde genelleşmeye başlamıştır. Gereksinimler arttıkça yaşam biçimleri değişerek teknolojinin eşliğinde yeni yapılaşmalar meydana getirmiştir. Bu yapılaşmaların inkâr edilemez bir uzantısı olarak ortaya çıkan kondominyumlar yaşam biçimi olarak konutta, kendini ifade edebilecek güçteki elit kesimin gereksinimlerini karşılayabilecek bir biçimde yeni gelişmelere ve teknolojik değişimlere kucak açarak oluşmuştur.

Ülkemizde de özellikle metropol bölgelerde gelişime açık olarak kullanılan bu yapı tiplerinin oluşumu yavaş yavaş artmaktadır. Fakat bu yapılaşma birimlerinin konut ölçeğinde meydana gelmesi, birden oluşmamış belli bir zaman sürecini aşarak ve evrensel bir ölçekte yaşam biçimlerinin şekillenmesiyle kendi kültürleri,

ekonomileri, politik ve siyasi görüşleri içinde ergiyerek ve sindirilerek benimsenmesi sonucu ortaya çıkmaktadır. Toplumsal bazda değişen bir kültürün ifadesi olan konut, geçirdiği evreler sonucunda günün yaşam koşullarına uyum sağlayabilmek amacıyla çeşitli gereksinimlere ihtiyaç duymakta ve ancak bu gereksinimler sonucunda ortaya çıkan yapılaşmada sağlıklı bir gelişim sergilenebilmektedir. Öte yandan dünya ülkelerinde olduğu gibi ülkemizde de kondominyum kavramı kavramsal olarak bir kaosun içine girmiştir. Günümüzde kondominyum olarak adı geçen yapı tipi rezidence, plaza olarak da kullanıcı gereksinimlerini karşılamak amacıyla anılmaya başlanmıştır.

Modern zamanların tüketim kültürü ve yaşam tarzına yönelik olan bu yapı tipinde, asıl mülk sahibinin kent merkezinde işi olmadığı zamanlarda konutunu, yöneticilere kendi istediği zaman aralıklarında kiraya verilmek üzere teslim eder ve gelen kiracıya her türlü hizmet ve servis olanağı sunularak belli bir kira karşılığında mobilyalı bir daire teslim edilirdi. Daha çok yerli ve yabancı iş adamları tarafından tercih edilen ve ev konforunda bir otelin sunduğu tüm hizmetleri veren kondominyumlarda, kiradan yönetim tarafından işletme maliyetleri kesildikten sonra asıl mülk sahibine de bir gelir kapısı açılmış olurdu. Mülk sahibi binada bulunmadığı zaman aralıklarında hem bina giderlerine katılmaz hem de konutu işletilerek değerlendirilirdi. Diğer yandan dar zaman aralıklarında geldiği kent merkezinde bir evin konforunu, sıcaklığını arayan fakat kent merkezinde istediği an boş bir daire kiralama şansı olmayan ve aynı zamanda bir otelin her türlü konforundan yararlanmak isteyen kullanıcılara bir konut değil yaşam tarzı kiralanmış olunuyordu. Türkiye’de tercih edilen bu yapı tipi, ilk uygulamalarında planlama aşamasında nüfus artışından kaynaklanan bir konut değil, yaşam tarzının gerektirdiği koşulları karşılamak için ortaya atılan bir çözümdü. Fakat ilk uygulamalarda dahi insanların bu konut tiplerine olan ilgisi, yapı tipinin asıl kullanım alanı dışına çıkmasını konaklamanın modern çağda kolay el değiştirilebilme özelliğinin arka plana atılarak yerleşik bir yaşam için kullanılmasına neden olmuştur. Elit kesimin korunaklı, hizmet gören, birçok ihtiyacını karşıladığı prestijli mekânlarda yaşama isteği, kent içinde ve dışında yeni yaşam birimlerinin oluşmasını olanak sağlamıştır. Metropol yaşantısı içinde kentten sıyrılma anlamında steril yaşayabileceği, kent çeperinde her

türlü hizmeti alabileceği ve güvenliğinin sağlanacağı konut kuleleri popüler bir imge olarak elit kesimin özlemine duyduğu “bize özel” kavramının geliştirilerek inşaat sektörünün kullanım alanına açılmış olması bu anlamda yeni bir konut talebinin hızla yükselen ibresinin Türkiye içinde yaygınlaşmasına sebep olmuştur.

Bu açıdan bakıldığında Türkiye’de konutun kondominyumlara kadar gelişimi sürecinde; bu gelişimi etkileyen toplum faktörünü algılayabilmemiz için, değişimin kentsel ölçekte en yoğun yaşandığı toplu yaşam ünitelerinin bir arada bulunduğu bölge olan metropol ve kent kimliğinin anlaşılmasının, kent-konut ölçeğinde bu yapı tipinin kente kattığı olumlu ve olumsuz etkilerin değerlendirilmesinin, en önemli metropol bölgelerden biri olan İstanbul, Ankara ve İzmir şehirlerinin kentsel kimlikleri çerçevesinde oluşmuş modern toplum yaşantısının bu yapılaşma türüne ne kadar ihtiyaç duyduğunun irdelenmesinin kondominyumlar kavramı içinde yaptığımız incelemede önemli bir yeri olacaktır. Diğer yandan kondominyumların ana fonksiyonunu oluşturan konut kavramının, Türkiye açısından geçirdiği aşamaların anlaşılması ülkemizin modernleşme sürecinde geçirdiği evreler bakımından bu yapı tipine kültürel, sosyal ve ekonomik açıdan ne kadar hazır olduğunun anlaşılmasının büyük yararı olacaktır.

4.1. Metropol ve Kent Kimliğinin İncelenmesi

Kondominyumların kent planlaması üzerindeki etkilerini anlamak amacıyla incelediğimiz kent dönüşümleri, bu yapı tipinin içerdiği fonksiyonlar ve bina içindeki çeşitlilik kavramını algılatmak için vurguladığımız kent-bina modeli bağlamında ele aldığımız ütopyalar kavramı; kentlerin ve içindeki yapıların değişiminin anakent kaynaklı olduğunu ve bu bölgelerdeki değişimin, tüm dünyadaki tüketim kültürünün, buna bağlı olarak yaşam tarzının ve konut değişimlerinin karşılıklı bir etkileşim halinde olduğunu ortaya koymaktadır. Bununla birlikte kent ve toplumun da sürekli bir etkileşim içinde olduğu kentin değişen kimliği ile birlikte toplumların da bu doğrultuda gerek tüketim gerekse yaşam tarzı bakımından bir dönüşüm süreci geçirdikleri görülmektedir. Bu bakımdan incelendiğinde metropol kavramının ve kent kimliğinin anlaşılmasının, kondominyumların kent planlaması açısından yerinin

kavranmasında ve bu yapı tipinin kent içindeki gelişiminin algılanmasında önemli bir yararı olacaktır.

Öncelikle kavramsal açıdan bir inceleme yaptığımız zaman “metropolitan alan nedir?” sorusunun karşılığında Lewis Mumford’ un “Şehir için onun bütün belirtilerine uygulanabilecek ve rolünü tam olarak anlatabilecek tek bir tanım yoktur” tanımının önemli bir yeri vardır. Çünkü aynı tez metropolitan alanlar içinde öne sürülebilir. Metropolitan alanların basit analizlerinin ve tariflerinin yapılmasını engelleyecek ölçekte birçok sosyal değişkenleri bulunmaktadır. Bu nedenle bu alanların kesin ve dünyaca kabul edilmiş tek bir tanımı yoktur. Ülkelere, konulara ve gelişmişlik düzeylerine göre değişen tanımlar vardır. Ülkeyi oluşturan şehirler içinde karakteristik bir sınıflandırma yapıldığı takdirde ise metropolitan alanı oluşturan öğeler şu şekilde özetlenebilir:

- Nüfus: Nüfus yönünden her metropolitan alanın merkezi “yüksek derecede nüfuslanmış” veya “nüfus yoğunluğu yüksek olan” şehirselleşme yerleri şeklinde tarif edilebilir.
- Ademi Merkeziyet (Decentralization): Metropolitan alan iki kısımdan meydana gelir, bunlardan biri merkez şehir (core city), diğeri ise banliyöler veya şehir dışı alanlardır. Merkez şehir metropolitan alanın en kalabalık kısmı olup, sosyal, ekonomik ve idari bakımlardan bir merkez niteliği taşır. Şehir dışı alanlar ikinci derece önemlidirler. Günümüz içindeki metropol şehirler ise artık çok merkezli bir hal almış her bir bölge kendi içinde farklı önemler kazanmıştır.
- Karşılıklı bağımlılık durumu: Metropolitan alanda merkez şehir ile dış alanların birbiri ile büyük ölçüde sosyal ve ekonomik ilişkileri vardır. Bu ilişkiler ortak ihtiyaçlardan doğmakta ve gelişmektedirler. Diğeri bir deyişle, metropolitan alanın iç ve dış bölümlerini birbirlerine olan girift etkileri nedeniyle ayrı veya bağımsız olarak düşünmek olanaksızdır.
- İdari Bölünme: Genellikle, hiçbir metropolitan alanın tek bir idari üniteye sahip olmadığı söylenebilir. Nüfusun ademi merkezileşmesi, idare biçiminde de bir ademi merkezileşmeyi gerektirmiştir.
- Fonksiyonlara göre alan farklılaşması: Bir metropolde oturma, çalışma ve

eğlence yerleri daha küçük bir şehirdeki gibi birbiri içinde ve karmaşık olarak görünmemeli, her bir fonksiyon birbirinden tamamen farklılaşmalıdır. İç alanlar çoğunlukla iş ve ticarete, dış alanlar ise oturma yerlerine ayrılmıştır. Daha dış alanlarda ise endüstriyel kuruluşlar yer alır.

Metropolitan alanların ortak karakteristiklerinin belirlenerek, bu alanların yaşama koşulları yönünden getirdikleri aksaklıkların belirlenmesinin, geniş anlamda metropol planlamasında ve yapı bağlamında kentlere kendi kimlikleri doğrultusunda yaşamsal mekanlar kazandırılmasında önemli bir etkisi vardır. Bu açıdan bakıldığında zaman metropol bölgelerde, kontrolsüz ve plansız gelişme, büyümede aşırı hız, ulaştırma ve trafik güçlükleri, kırsal alanla ilişkilerin kesilmesi, yaratılan olanakların eşitsiz kullanılması, çeşitli sosyal sınıflar arasında gelir ve yerleşme yönünden gittikçe büyüyen farklılıklar, şehrsel faaliyetlerin yürütülmesinde yüksek maliyetler görülen önemli sorunlardır. Bu sorunlar, metropol yaşantısına uygun planlamaların yapılmasına ve kentli yaşamının hareketliliğine uygun yaşama mekanlarının altyapısal, fonksiyonel, planlama kriterleri açısından bir çok sorununa ışık tutulabilir. Genel olarak planlama, toplumsal değişimin bir aracı, gelecek hedeflerin belirlenmesi ve gerçekleştirilmesi için bir yöntemdir. Aynı tarif metropolitan alan içinde uygulanabilir. Metropolitan planlama deyiminin bugünkü anlam ile iki yönlü bir kapsamı vardır:

1) a-Ekonomik ve sosyal koşullar

b-Yer seçimi

c-Arazi ihtiyacı

d-Fiziksel çevrenin yapısı ve görünümü, yönlerini içine almak üzere tasarlanan bir “gelecekteki durum” modeli

2) Tasarlanan duruma erişmek amacıyla alınan tedbirlerin koordinasyonu ve faaliyetlerin programlanması

Fiziksel, ekonomik, sosyal ve idari olmak üzere başlıca dört yönü olan metropolitan planlamanın esasları ise :

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

Metropol kavramını oluşturan bu öğeler ve bir metropol planlamasında ele alınan temel kriterler ekonomik, siyasi, sosyal ve kültürel mozaikle birleşerek bir metropoliten bölgenin kimliğini oluşturmaktadır. Bu açıdan bakıldığında bir kent planlaması, sistemin yerleşim şemasını ortaya çıkardığı gibi aynı zamanda bünyesinde barındırdığı kentli denilen yaşayan organizmanın birbiri ile olan ilişkilerinin sınırlarını çizen, toplumun örgütlenişine ayna tutan ve bu bağlamda yaşam biçimlerini ve tüketim alışkanlıklarını belirleyen bir tablo çizmektedir. Bu tabloya gelişen dünya vizyonundan bakacak olursak metropoller; modern zamanların ekonomik gelişiminin bir ürünü olup, kültürlerin anonim karakterlerinin ifadesini, kendine özgü sosyo- ekonomik, kolektif yapısını yansıtmaya özelliği ile aynı zamanda küreselleşmeyle birlikte gelen teknolojik gelişmelerin ve dünya-bilgi ağının yoğunlaştığı bölgeler olarak, ülkelerin odak noktası haline gelen ve bu sayede ulus ekonomisinden çıkıp dünya ekonomisine kapı açan kent tipleridir. Kendilerini yaratan toplumun ekonomik yapısını belirleyen maddi üretim güçlerinin gelişiminin bir göstergesidir. Bu yönüyle geçmişin kentlerini günümüz metropollerinden ayıran en önemli faktör o ülkenin farklılaşan ekonomisidir. Metropoller dünya ile bağlantıya geçildiği, ülkenin en üst düzeyde tüketiminin olduğu yerler olup; aynı zamanda sözünü ettiğimiz bu tüketimi karşılamak amacıyla üretimin de halt safhada olduğu ve para ekonomisinin döndüğü, yapısında barındırdığı çok işlevlilik ve verimlilik

sayesinde birçok farklı kültürü bünyesinde barındıran bölgelerdir. Bir kentin metropol olabilmesi için gerekli koşulları şu şekilde sıralayabiliriz;

- Sosyo_kültürel açıdan kozmopolit kimlik içermesi
- Organik bir bütünlük içermeyen fiziksel ve toplumsal anlamda çeşitlilik göstermesi
- Para ekonomisinin dönmesi
- Büyük kent ve nüfus yoğunluğunun olması
- Dünya kentleri, devletlerin ve onların biçimlendirdiği enerji merkezleri olması
- Kapital ve insan gücü birikiminin endüstride kullanılması
- Düzensizlik

Metropolü oluşturan öğeler içinde önemli bir yer kaplayan kimlik kavramı; metropol ve buna bağlı olarak çevre bölgelerdeki kentlerin planlanmasında da oldukça büyük bir öneme sahiptir. Bu açıdan bakıldığında kentleşme ve mimarlıkta “kimlik kavramı” “dar değil geniş anlamda ele alınmak zorundadır. Kentlerin planlanması açısından kimlik çözümlenmeleri geniş bir perspektifte gerçekleştirilmeli, hatta kent ve yapıyla ilgili bir kimlik değerlendirilmesi yapılırken yapı ve o yapının kent ile olan ilişkisinin ne olduğu ortaya konmalıdır. Salt fiziksel görüntülerle kimliğin belirlenmesi yeterli olmayacağı için, mimarlık ve kent bilimiyle ilgili toplumsal ve ekonomik verilerin sonucunda oluşan “kimlik” kavramı çok boyutlu olup, kişisel yaptırımlarla kente veya yapıya kazandırılacak bir şey değildir. Ancak fiziksel olan ile tinsel olanın bir bütün içerisinde ele alınmasıyla gerçek bir kimlik kavramından söz etmek yerinde olacaktır.

Günümüzde sık sık dile getirilen konulardan biri de bir kente, bir yerleşim bölgesine veya tek bir yapıya kimlik kazandırmaktır. Kentleşmenin dinamik bir süreç olduğunu varsayarsak, kente veya yapıya çeşitli nedenlerle yeni yapay kimlikler kazandırmak, yerleşim birimlerine iki beden büyük elbise giydirerek kendine yabancı görüntüler oluşturmaktan öteye gitmeyecektir. Bu açıdan bakıldığında kimlik bir kente kazandırılacak yapay bir olgu değildir. Mevcut verilerin oluşturduğu bir kimliğin nesnel olarak çözümlenmesi yapılmadan, ekonomik, sosyal, psikolojik,

kültürel alt sistemler incelenmeden, bir yapı ile kente veya onun çevresine kimlik önerilerinde bulunmak o bölgede bulunan bireylere yapılacak en büyük haksızlıktır. Bir kentin kimliği, o bölgede yaşayanların tüketim alışkanlıklarının, yaşam tarzlarının değişimleri doğrultusunda o yere kazandırdıkları bir kavramdır. Dolayısıyla “kimlik” sorunu kompleks ve çok boyutlu bir olgu olup, doğal bir süreç içinde kentin dönüşümü sonucu ortaya çıkarak belirginleşir. Kent dönüşümleri, insanların sosyo-ekonomik ve kültürel yapılarının değişimlerinin bir sonucu olarak sindirilmiş bir gerçeklik olup, yaşam alışkanlıklarının ve tüketim kültürünün olağan karşılanan bir uzantısı olarak algılanmalıdır. Tek bir yapı düzeyinde ise kimlik olgusu; yaşam tarzlarının değişimi sonucu oluşan çevre gereksinmelerinin çeşitliliği, yeni yapı teknolojileri, çevre koşulları ve yeni işlevlerin bir sonucu olarak ortaya çıkar. Taklit etmeden, talep ve kaynakları doğru kullanarak yapıları inşa etmek ve bu biçimde kentleri planlamak “kimlikli” fiziksel mekânlar yaratmanın en doğru yoludur (Simmel, 2002).

Genel anlamda metropol ve planlamasıyla ilgili verilerin incelenmesi tek bir ünite gibi düşünülen yapı kavramının çok yönlü kavramlar zincirinin bir halkası olduğunu gözler önüne sermektedir. Çünkü özellikle yaşama birimi olarak ele aldığımız kondominyum yapı tipleri; altyapısı, kullanıcılarının toplum içindeki sosyo-ekonomik durumları ve buna bağlı olarak oluşan kent içindeki yaşam biçimleri ve tüketim alışkanlıkları, metropol kavramı içinde kentin kimliğinin yapıyı ne kadar kabul edebileceği, toplumsal iş bölümü açısından ele alındığı zaman kentin hangi bölümlerinde yer almasının kullanıcı ve kent için doğru olacağı, direkt olarak metropol planlaması ve kent kimliği ile ilgili kavramlar içinde yer almaktadır. Bu yüzden yaşama mekânlarının kent ile olan ilişkisinin anlaşılmasının, sağlıklı bir yapılaşmanın meydana gelebilmesinde oldukça büyük bir önemi vardır.

4.2. Kentsel Tasarım Problemi Olarak Kondominyumların İncelenmesi

Kentler, içinde yaşam sürdüren herkesin hayatlarını sürdürmek için gösterdikleri tüm etkinliğin ve gelecek hayatlarının uygulama alanıdır. Yaşayanlarının tüm sosyal etkinlikleri; kenti sürekli bir değişme ve ihtiyaca göre yenilenme, güncellenme

anlayışının nesnel uygulama alanına dönüştürür. Tarih boyunca özellikle metropoller, içinde yaşayanın sosyal yapısının her değişiminde, kimi zaman öncekini yok ederek ya da terk ederek yeniden şekillenmiştir. Ancak içinde bulunduğumuz “ilerleme” sürecinde de miladi sayılabilecek Fransız devrimi ve yansımaları, kentlerin hem bütün hem de birim mekânlara ayırmış ve kendi sürekliliği içinde devinen birbirinden koparılmış kontrol merkezlerine çevirmiştir (Asiliskender, 2004, s.125).

Bu kontrol merkezine göre kamusal alanlar otoritenin merkezi haline gelmiştir. Ve birey bu kontrol altında her türlü ihtiyacı karşılanarak daha az üreten varlıklar haline getirilmeye çalışılmıştır. Bu felsefenin altında yatan mekan anlayışıyla bireylere zaman kavramının sınırlılıklarından dolayı belli yapılardaki konfor ile sahip çıkılma yoluna gidilmiştir. Bu amaçla mekânın toplum üzerindeki etkisini arttırmak için sosyolojik ve coğrafi deneyimlerin bütünleştirilmesi anlayışı geliştirilmiştir. Buda siyasi otoritenin toplumun kendisi olabilmesi ve yaşam deneyiminin tasarıma aktarılmasıyla mümkündür. Başka bir deyişle mekânı evrenselleştirmek onu tüketmek ve yok etmektir. Mekân mantığının sınırlarını zorlayacak biçimde hız ve aklın mimarisine dönüşecektir (Deleuze, Guattari,1990) (Asiliskender, 2004, s.126).

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

Konominyum olarak adı geçen yapı tipi, barınma ihtiyacını temel olarak çeşitli yan fonksiyonlarla günümüz yaşam şeklini kabullenen kullanıcının gereksinimlerini karşılamakta ve toplumsal yaşantıyı bir ölçüde kontrol altına aldığı için kent ölçüğünde bir takım etkiler yaratmaktadır. Bu açıdan bakıldığında kent yaşantısına ve planlamasına bazı olumlu ve olumsuz girdileri olmaktadır. İnsan yaşamını bu denli etkileyen bir yapılaşma birimini, olumlu yönlerini alarak olumsuz yönlerini de göz önüne bulundurarak geliştirmek, mimari dönüşümünü konut bazında hümanist bir çizgide şekillenmesine neden olacaktır. Bu anlamda konominyumların başlıca avantajları;

- Şehirlerde kullanılan sahaların azalmasıyla kullanıma olanak sağlanması
- Arsadan maksimum kazanç sağlanması
- Düşeyde yer alan düzenlemesi sayesinde maksimum insan barındırması
- Kent yaşantısını içinde bulunduran fonksiyonları ile kent yaşantısını 24 saat canlı tutabilme olanağına sahip olması
- Maddi ve sosyal alanda eşitlikçi konut bölgeleri yaratarak zengin kesimin belirli bölgelerde gruplaşmasını ve kentin kozmopolit yapısının bozulmasını engellemesi
- Her çeşit kullanıcı tipine kentsel faaliyetlerden yararlanma olanağı sunması
- Her yaşta insanın fonksiyonlara güvenli ve kolay ulaşımını sağlanması
- Alışveriş, alışma, eğlence spor fonksiyonları ile konut birimlerini desteklemesi

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

kirliliğini ve enerji harcamalarını en aza indiren gelişmiş bir toplu ulaşım modeli ile kolay erişebilir, her şeyi bir araya getiren, endüstriyi değil ama konutu ve çalışma yerlerini, alışveriş alanlarını, toplumsal, rekreatif ve eğitimle ilgili işlevleri yakınlaştıran çözümler beklenmektedir. Ne var ki, kentsel yoğunluk ile ilgili kararlar alınırken, doğaya ve yeşile olan gereksinme göz ardı edilmemelidir. Doğa ile bütünleşme, ekolojik sürdürülebilirliğin en önemli bileşenidir. Yeni binaların yeni çevreleri biçimlendirdiği gerçeği özellikle tümüyle yeni alanlarda açıkça gözlemlenebilmektedir. Bazen de geleneksel bir kent bölgesinde yeni yapılan bir bina, çevre dinamiklerini tamamen değiştirebilmektedir. Örneğin, Paris'te eski bir kent dokusu içinde son derece aykırı ve şaşırtıcı bir düşüncenin ürünü olarak tanımlanan bir takım binalar, gelecekte çevresindeki önemli kent mekânlarını birbirine bağlamış ve çeşitli rekreatif kullanımları kapsayan işlevsel zenginliğiyle bölgenin yeniden yaşam bulmasını sağlamıştır (Yalçınar, 2004).

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

Modernizm sonrasında 20–30 yıl boyunca kent ve bina planlamasında doğaya sırt çevrilmiş, doğal çevre yüksek binalar arasında uzanan, işlev ve kullanımdan yoksun tanımsız yeşil alanlara indirgenmiştir. Bu dönemde ortaya çıkan "mega kent" düşüncesi de artık geçmişte kalan bir yaklaşımdır. Geleceğin kentinde binalarla ilgili en önemli iki soru insan-ölçeğinin yani insanın etkinliklerine uygunluğun nasıl elde edilebileceği ve fiziksel çevre duyarlılığının nasıl sağlanacağıdır. Bu bağlamda yüksek yapı ya da alçak yapı seçimi yapmak çok da anlamlı değildir. Yoğunlukla ilgili kararlar alınırken yerel sosyal dinamikler ve çevresel değerler dikkate alınarak, o bölge ve kullanıcıları için olumlu ve olumsuz etkileri belirlenmeye çalışılmalıdır. Fiziksel çevre denetimi açısından, kendi kendine yeterli, doğal kaynaklardan daha

çok yararlanan ve çevresine daha az zarar veren binalar hedeflenmelidir. Bu hedeflerin söz konusu olduğu bina tasarımlarında mutlaka geleneksel mimari örüntülerin kullanılması gerekmez; çağdaş tasarımlarla da bu ilkelere koşutluk sağlanabilir. Kentlerde varolan çevre ve mekânın fiziksel anlamda en önemli varoluş ilkesi olan” bütünlük içinde çeşitlilik”tir. Bu ilke ışığı altında varolan şartlar altında bir yapıya enjekte edilmesiyle oluşan yapıda çeşitlilik kavramı zaman içinde önemli hale gelmeye başlamıştır. Gökdelenler bu anlamda konut kapsamı içinde özde büyük bir kentsel ters dengeleyici olarak kullanılmıştır. Fakat önemli olan nokta fonksiyonları, kullanıcı gereksinimleri doğrultusunda yapı içine empoze edilmesidir (Gökdelenler.;b.t).

Fakat günümüz kondominyumları özellikle metropol alanlarında rant kaygısı, kullanıcı talepleri, maksimum kazanç istemi sonucu birçok faktör göz ardı edilerek yapay bir kent kimliği oluşturarak lüks kesime hitap eden bir bina tipi olarak kendini göstermiştir. Bu anlamda gerçekte new urbanizm ve sürdürülebilirlik gibi birçok kavramı bünyesinde barındıran yapı tipi bir takım avantajlarının yanında dezavantajlarıyla da kent düzenlemesinde kendini göstermektedir. Dezavantajları:

- Yanlış yer seçimi ile kent sületini bozma
- Alt yapı eksikliği
- Çevreye adaptasyon zorluğu ile kent kimliğine zarar verme
- Teknolojik veriler eşliğinde kullanıcıyı yeşilden kopartarak mekanikleşmiş bir yaşam standardı sunma
- Çevresel düzenleme eksikliği ile yalıtılmış bir hapis mekan oluşturma eğilimi ile kentten soyutlanması
- Fonksiyon çeşitliliği ile kullanıcıyı kentten kopartarak kent ile iletişimini sınırlı boyutlarda kurmasını sağlaması

Birçok olumsuz faktörü olumlu bir girdi olarak kente kazandırma potansiyeline sahip kondominyumlar yüksekliği ile kentin prestij noktaları olabileceği gibi içinde bulunan fonksiyonları ile kent yaşamının yavaşladığı noktalara canlılık katabilir. Gökdelen konutlarının, olumsuz özellikleri Türkiye çapında özellikle anakent

özelliği gösteren İstanbul'da yaşanmaktadır. 1970'li yılların başından itibaren kentleşme sorunlarıyla boğuşmaya başlayan İstanbul'da, birbiri ardına yükselerek şehrin silüetini değiştiren, kent kimliğini olumsuz yönde etkileyen gökdelenlerin oluşturduğu Maslak bölgesi; Boğaz'ın eşsiz tarihi silüetini ve kentin 3 bin yıllık kültürler mozağını parçalayarak, bölgedeki altyapının çok katlı yapılar için uygun olmadığı gerçeğini gözler önüne sermektedir. Ancak İstanbul'da aynı zamanda konut kulelerinin de yapımı hiçbir altyapı çalışması ve planlama yapılmaksızın tüm itirazlara karşın büyük bir hızla devam etmektedir. Kozyatağı, İkitelli, Merter gibi bölgelerde yer yer çok katlı binalar görülse de gökdelenler en çok Taksim-Maslak hattında bulunmaktadır. Bu hattın nüfusu gün içinde başlı başına bir kentin nüfusuna, 500 bine ulaşmaktadır. Ayrıca Maslak gökdelenleri altyapısız bir planlama olduğu için şu anda "talebi olmayan yanlış yatırım" niteliğindeki konut birimleri boş kalmaktadır (Residence.; b.t.). Oysaki kondominyumlar ilkesel olarak:

- İyi ve kompakt kesit formalar teorisi
- Ekonomik ve sosyal eşitlikçi yönü
- Çevre kalitesi ile kent planlamasını olumlu yönde etkileyen bir yapı biçimi olarak kendini göstermektedir (Yalçın, 2004, s.82).

4.3. Türkiye' nin 3 Büyük Kentinde Kondominyumların Gerekliğinin İncelenmesi

21.yy içinde dünyanın sosyal, ekonomik, politik ve mekânsal boyutuna damgasını vuran birçok olgu vardır. Bunlardan en önemlisi ise modernleşme sürecinin bir sonucu olan 'kentleşme ve metropolitenleşme' kavramlarıdır. Bazı kentler sanayileşmenin etkisi ile metropoliten kentlere dönüşerek buldukları ülkelerin odak noktaları olmalarının yanında artan ilişki düzeyine bağlı olarak, uluslar arası alanda önemli birer yoğunlaşma ve kontrol merkezleri haline gelmişlerdir. Günümüzde bilgi toplumunun ortaya çıkışı ve küresel yeniden yapılandırma ile birlikte kentlerin yapıları ve işlevleri değişmekte ve bu süreç içinde kentler "mega" sıfatını yüklenerek kimi zaman dünya iletişim ağının bir parçası olmaktadır. Bu

açından bakıldığında Türkiye ölçeğinde İstanbul, Ankara ve İzmir metropoliten kentler olarak kendini var etmektedir.

Hızlı ve çarpık kentleşme, konut kimliğinde oluşan kaçak yapılaşma, işsizlik, sanayileşme gibi sorunlar metropoliten kentlerin başlıca sorunları olmuştur. Bu noktada insanların yaşam biçimlerini, kalitelerini, tüketim ve üretim alışkanlıklarını belirleyen en önemli faktörlerden biri olan konut olgusu sorunların çözümünde önemli bir rol oynamaktadır. Kent kimliğinde bireylerin bilgi toplumu içindeki yerini alabilmelerinin ve dünya yaşam standartlarına ulaşabilmelerinin tek yolu günümüz şartları içinde yaşam biçimlerine, tarzlarına ve tüketim alışkanlıklarına uygun mekânlarda yaşamalarıdır. Bilgi ve deneyim olarak bilgi toplumunun alışkanlıklarını kendi yaşadığı toplum içinde sindirebilen kişiler bilinç olarak gelişerek modernleşme safhası içinde kendi rollerini belirleyebilen aktörler olarak yerlerini alabilirler (Eş, M.;10 Kasım 2005).

Modernleşme sürecinin yaşandığı günümüz şartları altındaki en hassas nokta ise bilgi toplumunun bilincini ve yaşam deneyimini kazanmış bireylerin oluşması safhasında, metropol olarak nitelendirdiğimiz şehirlerin konut ölçeğinde gerçekleşen yapılaşma birimlerine kent kültürü ve yaşayışı olarak ne kadar hazır olduğudur. İnkâr edilmemesi gereken bir gerçek vardır ki kentler; birden oluşan yaşam alanları değil, yüzyılların kültürünü ve deneyimini peşinden sürükleyerek günümüz şartları içinde varolan ve gelecek nesillere de bu oluşumları aktaran canlı kanıtlardır. Bu yüzden ki oluşan kentsel mekânlar eskiyi yok etmeden kendini de gelecek nesillere aktaran birimler olarak kent kültürüne katılabilmeli ve onu zenginleştirebilmelidir. Bu açıdan bakıldığında kavramamız ve irdelememiz gereken sorun, bilgi toplumunu benimseme aşamasında olan bireylerin yaşam tarzları doğrultusunda seçtikleri yapılar içinde varolan yaşama alanlarının bulunduğu kondominyum tipi binaların kent kültürü ve yapılaşması ile ne kadar bağdaştığıdır.

4.3.1. İstanbul Kenti İçin Kondominyumların Gerekliliğinin İncelenmesi

Dünyanın üretimden çok tüketime ve dış borçlara dayalı olarak kalkınmaya çalışan ülkelerinin azmanlaşarak büyüyen kentleri, bu yarışta yer kapabilmek ve uluslar arası sermayeyi kendilerine çekebilmek adına amansız bir rekabete girmiş bulunmaktadır. Özellikle az gelişmiş dünya metropolleri, New York, Londra, Tokyo, Frankfurt gibi “dünya kenti” olabilmek adına her türlü imkânı koz olarak ileri sürerek tüketme ve kontrolsüz ve plansız bir büyüme ile karşı karşıya kalmaktadırlar. Dünya Bankasının raporlarına göre 2030 yılına kadar dünya nüfusuna katılacak olan 2 ila 3 milyar kişinin % 97’ sinin yaşayacağı ve varolan nüfus ve kentsel yoğunluklarının ikiye katlanacağı ön görülen bu mega-kentler arasında İstanbul da yer almaktadır (Mimarlar Odası, 2006).



Şekil 4.1. İstanbul kentinin siluet görünüşü (New York City-Emlak.; b.t.)

21.yy ‘ ın metropolleşme olgusu içinde bugün dünya metropollerinin her birinin özelliklerine göre üstlendiği hiyerarşik roller bölgesel hatta ülkelerarası öneme sahiptir. Chicago ve Los Angeles, ülkesel ve ülkelerarası önemden çok bölgesel öneme sahiptir. Buna karşın New York bununla birlikte Tokyo 21. Yy ‘a yönelik bir dünya metropolüdür. Öte yandan dünya metropollerinin üstlendiği spesifik işlevleri de vardır. Londra dünyanın finans merkezi, Paris ise dünyanın entelektüel merkezidir ve bu imajları sürekli korumaları gerekmektedir. Bu noktada İstanbul’ un ana hatları ile verilen metropolleşmenin uluslararasılaşması senaryosu içinde yerinin kimliğinin

ve konumunun tartışılarak ortaya konması gerekmektedir. İstanbul’ un “ Dünya Kenti” kimliği hiç şüphesiz ancak böyle bir senaryo içinde yerini bulabilecektir.

Dünya üzerindeki 128 merkez arasından seçilen, 40 dünya metropolü arasında yer alan İstanbul, dünyanın en kalabalık kentleri arasında 9. Sırada yer almaktadır. İstanbul’ un metropol tanımına uygunluğu dışında, diğer dünya metropolleri ile benzerlik ve farklılıkları, ülke ve ülkelerarası platformda üstlendiği rol de İstanbul’ un kimliğini ortaya çıkartmada temel verileri oluşturmaktadır. Yalnız coğrafi konumu, doğal ve kentsel peyzajlarıyla yada birçok uygarlıklara beşik olan kültür mirasıyla değil, ulusal ekonominin çok güçlü faktörleri ile yaratılmış bir metropol olarak ülkesel ve giderek ülkelerarası bir öneme sahip olmaya başlamıştır. Bununla birlikte İstanbul dünya kenti kimliğinin pekiştirilmesinde en büyük engellerden biri olarak beliren yerel yönetim sorunları çözümlenemediği sürece İstanbul’ un dünya kenti imajının olgunlaşmasını olumsuz yönde etkileyecek, aynı zamanda İstanbul’ un geleceğine ilişkin ciddi bir vizyonun eksikliği ile birleştiğinde şehrin taşralaşmasına da katkıda bulunacaktır. 1950’ lerden itibaren İstanbul’ da görülen gelişmeler, karayolu ağırlıklı ulaşım sistemi ve sanayileşme süreci sıkı sıkıya bağlıdır. Böylece sanayi alanları istihdam ettiği gücü için konut alanlarına çevresine çekmiş, İstanbul belediyesi sınırları dışına taşan konut-sanayi alanları yönetimsel sorunlar nedeniyle kentin kontrolsüz gelişimine neden olmuştur. Bu dönem zarfı içinde kendi yetki alanları dışında bocalayan yerel yönetimin sorunları günümüz şartları altında da devam etmektedir. Günümüz dinamik ve modern toplumun sosyoekonomik, siyasi beklentilerine cevap vermede yetersiz kalan bu yönetim felsefesi kamu yönetiminin, yerel düzeyde örgütlenmesini ve dolayısıyla ideal yerel yönetim bilincinin oturması yolunda bütüncül ve uzun dönemli çözümlere ulaşmasını engellemektedir (Mimar Sinan Ün. Şehir Bölge Planlama Bölümü, 1994, s.146).

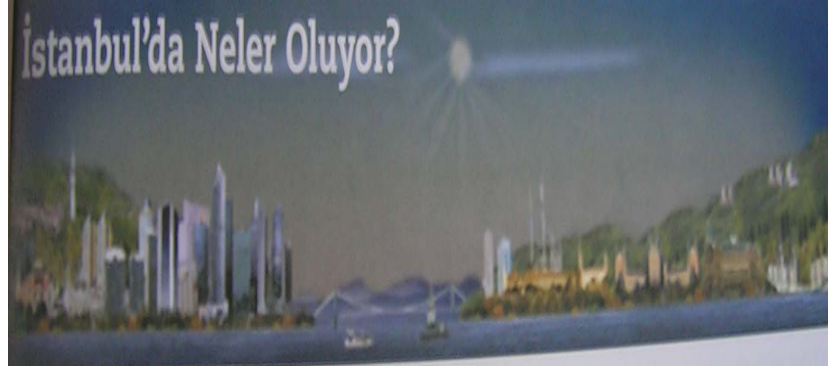
Tablo 4.1. Dünya nüfusunun ülkelere göre dağılımı (Mimar Sinan Ün. Şehir Bölge Planlama Bölümü, 1994, s.147)

	Nüfus (milyon)
Bombay	9,9
Meksiko City	8,8

Moskova	8,7
Tokyo	8,1
New York	7,3
Delhi	7,1
Sao Poulo	7
Londra	6,7
İstanbul	6,6

İstanbul kentinin yaşadığı yerel yönetim örgütlenme sorunlarının bir diğer önemli nedeni ise planlamada olan yetersizliklerin yoğun nüfusu kaldıramayarak deforme olmaya başlamasıdır. Planlamada göz önünde bulundurulmayan fonksiyonlara yönelik arazi kullanımları arasındaki ilişkiler, fonksiyonel bağılıklar, şehir planlarının ekonomik ve sosyal nitelikleri gibi kavramlar arka plana atılmıştır. Bu amaçla 1967 yılında planlama için hazırlanan ön raporlarda Prof. Piccinato 50 km. yarıçapında bulunan İstanbul metropoliten alanın gelişimini etkileyen fiziksel ve ekonomik faktörleri çok daha geniş bir alan içinde düşünmek gerektiğini savunmaktadır. Tarımsal üretim, sanayi, turizm ve doğal kaynaklar, deniz ulaştırması, yol şebekesi bu geniş alan içinde bütünlüğü sağlayacak bir yönde planlanabildiği takdirde kalkınma yönünden yararlı bir organize yapı kurulabilecektir. Klasik dairesel planlama(radial cocentric) gelişimi durdurarak doğrusal açık bir sistemin (linear) tercih edilmesi, aşırı yoğunlaşmayı önleyecek ve çeşitli fonksiyonel değişim, imkânlarına daha iyi cevap verebilecektir. Planlamada bir diğer önemli nokta ise yapılacak olan değerlendirme de metropoliten alanın çevre yerleşimleri ile değerlendirilmesi olacaktır. Böylece yönetsel boşluklardan oluşan dağınık ve rasgele bir yerleşme modeli yerini organize olmuş bir bütüncül kent omurgasına bırakarak, kentin yerleşimi ile ortaya çıkan ekonomik,sosyal, kültürel ve politik tablo daha net okunabilecektir. Bu açıdan bakıldığında bir kentin toplumsal iş bölümlerinin belirlenmesinin ve yönetsel bir örgütlenmenin oluşmasının, kent kimliğinin ortaya konması açısından ne kadar önemli bir rol oynadığını görmekteyiz. Kentin yapılaşma biçimlerini, bünyesinde barındırdığı renkleri ile yaşam biçimlerini, tüketim kültürünü ve planlama şekillerini ortaya çıkaran bu özellik gerek ülke bazında gerekse ülkelerarası bazda bilgi toplumunun varolma sürecinde global dünya vizyonuna ne kadar adapte olabileceğinin sinyallerini verebilmektedir. Diğer bir deyişle tek tipleşmeye başlayan dünya yaşam biçimlerini ne kadar özümseyebildiğini ve bu

doğrultuda ayrılaşmış alışkanlıkların doğrultusunda gelişen yapı birimlerinin ne ölçüde doğru kullanıldığını algılayabilmekteyiz (Mimar Sinan Ün. Şehir Bölge Planlama Bölümü, 1994, s.150).



Şekil 4.2. İstanbul' un gelişimi sonucu gelecekteki kent silueti (*Kentler*; b.t.)

Kent planlaması açısından İstanbul için kondominyumların gerekliliği konusunu irdeleyecek olursak İstanbul metropol şehri olarak kozmopolit bir yapı içinde bulunmakta, ayrılıklar içinde bir çeşitlilik, ekonomi ve yaşam tarzı oluşturmaktadır. Kozmopolit kavramı içinde geçen “karışık, karma, katışık, uluslar arası, yabancısı bol “kavramları bize bu şehrin kent planlama aşamasındaki güdülen mantığı sanırım göstermektedir. Nüfus açısından da bugün dünyanın en büyüklerinden olan şehir, farklı gereksinmelere ihtiyaç duyarak mimarların diğer merkezlerde bulunmayan olanakları kullanmalarını sağlamakta, birikim ve deneyim edinmelerine neden olmaktadır.

1950 ve 80’ler Türkiye’nin dışarıya açıldığı yıllar olmaktadır. Bununla birlikte İstanbul tarih boyunca çeşitli yolların kesiştiği, ticaretin ve ithalatın yapıldığı şehir olarak dünya ile iletişim halinde olan bir merkez niteliğini taşımaktadır. Bugün ticaret yoluyla dünya ile ilişkilerimizde ihracatın da katılması, sattığımız ürünleri zengin ülkelerin alışkanlıklarına uyması için üreteceğimize ithal ürünlerine benzetmeye çalışmakta, hatta aynısını yaparak üzerine özgün markasını da koyarak onlar” gibi” yapmaktan övünmekteyiz. Dışarıda inşaat yapan yüklenicilerimiz

çeşitliliği seven, zenginlerin hayranı, gelişmekte olan işverenlerin özentilerini, yabancılarla yarışarak karşılamaktadır. Biz de, hem onlara, hem kendi güçlü patronlarımıza hizmet ederken bunun kışkırtması içinde olmaktadır. Bu yaklaşımın Türkiye'deki merkezi de İstanbul olmaktadır.

Böyle bir davranış biçimi doğrultusunda İstanbul yükselen yapıları ile dünyada 6. sırada yer almaktadır. Nitekim mimarlık alanında yapılan yapılarda da; gerek İstanbul'un konumundan kaynaklanan bir ticaret merkezi olmasından dolayı farklılaşan tüketim alışkanlıkları, gerekse bu kavramın etkisi altında gelişen yaşam tarzı ile Dünya' daki network ağı sayesinde odak noktalar haline gelen metropol niteliği taşıyan diğer şehirlerde görülen yapılaşma biçimi kendini göstermektedir. Bu açıdan bakıldığında mimarlarımız çoğu zaman metropolün tarihi dokusunu hiçe sayarak 21. yy' ın bir getirisi olan çağdaş yaşam bağlamında gelişen yapı tiplerini başka çevre ve koşulların ürünleri de olsa onlara daha çok rağbet etmeye başlamaktadırlar. Bu anlamda daha önce de bahsettiğimiz gibi birçok bölgede özellikle Taksim-Maslak hattındaki gökdelen konutları altyapısı açısından çevre verileri ile uyum sağlamadığı gibi kentin silüetine getireceği olumlu etkiden çok onu bozma eğiliminde bulunan yapı gruplarına dönüşerek modern yaşamın elit kesim tarafından elzem gözüken lüks konut ihtiyacını konum olarak karşılayamamakta ve kullanılmamaktadır.

Bununla birlikte gelişen ekonomi, beraberinde sosyal yapıda bir gelir ve görünmeyen bir kültür uçurumunu da getirmektedir. Farklılaşan barınma amaçlı konut tipleri, ulaşım, zaman kısıtlılığı, değişen yaşam tarzları ve tüketim alışkanlıkları doğrultusunda elit kesime hitap eden bir misyon üstlenmektedir. Bir ticaret merkezi ve ülkenin kalbinin attığı yer olarak diğer şehirlerden farklılaşan İstanbul artık yabancılar için bir çekim noktası haline gelmekte ve dünya standartlarına uyum aşamasında değişime uğramaktadır. Özellikle gelişen ticari yapıların yansıması olarak değişen konut yapıları ile mimarlarımız da yapılaşma anlamında bu rekabet ortamının bir parçası haline gelmektedir (Kentler.;b.t).

Böyle bir gelişim profili içinde 2000 li yıllarda kondominyum tipi konutlarda yaşayanlara aynen birinci sınıf bir otelde olduğu gibi sekreterlik, yemek, ikram, daire içi temizlik ve çamaşır yıkama hizmetleri sunulmaktadır. Bir diğer adı rezidens olarak geçen kondominyumlar hedef kitlesi zamanı kısıtlı, gelir düzeyleri yüksek serbest meslek sahipleri, üst düzey yöneticiler, yalnız yaşayanlar, İstanbul dışında yaşayan ama sık sık İstanbul'a gelip burada kalmak zorunda olan kişiler olmaktadır. Rezidensları inşa eden şirketler potansiyel kiracı veya mal sahiplerini "günde 12 saatten fazla çalışan finansçı, borsacı, mimar ve inşaatçılar" veya ünlü işadamları ve sanatçılar olarak tarif etmektedir. İstanbul'daki ilk örnekleri BJK Plaza, Akmerkez Rezidence, Topkapı Platan Rezidence, Polat Tower Rezidence ve Elit Rezidence' tır. Polat Tower'ın tanıtım kataloğunda yer alan şu satırlar bu konutların müstakbel sahiplerinin gerçekçi bir tasviri olmaktadır.

"Aktif bir kişiliğiniz... Belki bir doktor, avukat ya da yönetici. Belki İstanbul'da yaşıyorsunuz ya da bir ayağınız daima İstanbul'da... Binbir zamanı aynı anda yaşayan bu heyecanlar kentinde yaşam çok hızlı akıyor, detaylara vaktiniz yok... İşinizin yanında hobileriniz de var; sanatla, sporla uğraşıyorsunuz... Golfe gitmek, resim dersi almak istiyorsunuz; İstanbul'da zaman yetmiyor." (Bali, R. N.; 31 Ekim 2004).

Dünyanın bulunduğu yeni gelişim düzeyinde işte bu tarz bir kışkırtmanın ortasında gelişen kondominyum tipi yapıların İstanbul içinde yoğunlaştığı 4 ana bölge bulunmaktadır. Bunlar: Ulus-Levent, Şişli-Nişantaşı, Göktürk-Kemerburgaz, Ömerli-Çekmeköy olarak bilinirken Sarıyer-Kilyos ile Riva-Beykoz bölgeleri de gelecek vaat etmektedir.

Yapı Kredi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Genel müdürü Hakan Kodal villa kent ya da Rezidence' larda yaşayanların çoğunun A-B sosyo-ekonomik grubuna dâhil, uzmanlık gerektiren bir meslek sahibi, çocuk sahibi, 30 yaş üstünde olduklarını söylüyor ve yaptığı çalışmalarda İstanbul' da bulunan 2 milyon 550 bin nüfusun 607 hane halkının 567 bininin B ve üst gelir seviyesine sahip olduğunu bu grubun nüfusun yüzde 22' sine denk geldiğini ve bunların önemli bir bölümünün rezidence

ve lüks konutlarda yaşama özlemi içinde olduğunu vurgulayarak elit kesimin konut seçimine yönelik talebini ortaya koyuyor. Özellikle kondominyum tipi yapı tiplerine yönelen kullanıcının ev sahibi olmayı sadece bir ihtiyaç olarak görmediği, kendi zevkini yaşadığı mekâna yansıtmak isteyen bireylerden oluştuğu gözleniyor. Rezidence konut kullanıcılarının, yaşayacağı mekânı seçerken geliştirilen projeleri eski projelerin referanslarıyla değerlendirdikleri ve özellikle B ve üst gelir seviyesine sahip bireylerin tavsiye ile satın alma eğiliminde oldukları ortaya çıkarılıyor. İstanbul'da lüks konut tiplerinin yaygınlaşmasının önemli bir nedeni gelir dağılımındaki uçurumdur. İstanbul' un gelir dağılımına bakıldığında ilk yüzde 20'lik nüfus, kentte kullanılan gelirin yarısından fazlasını tüketirken, en alttaki yüzde 20'lik grubun tüketimi toplam gelirin ancak yüzde 5' ini oluşturmaktadır. Gelir dağılımındaki bu düzensizlik ise İstanbul' un bir yüzünde süper lüks konutların yükselmesine neden olurken, diğer bir yüzünde acı bir tablo ile karşılaşmamıza neden olmaktadır. İstanbul metropolünde üst gelir grubunun bir kısmı sessiz sakin kent çeperlerini tercih ederken bir kısmı ise şehirden vazgeçmeyerek rezidence tipi konut yapılarında ikamet etmeyi tercih etmektedir. Kent merkezini tercih eden bu kesim işleri dolayısıyla şehir içinde olması gereken yöneticiler, sanatçılar ve iş adamlarından oluşmakta olup yaş ortalaması kent çeperinde yaşamayı tercih edenlere göre daha düşüktür (Lüks konutlar.;b.t.).

4.3.2. Ankara Kenti İçin Kondominyumların Gerekliğinin İncelenmesi

Ülke sınırları içinde ikinci büyük kent olarak kabul edilen Ankara, başlangıcında kazandığı başkent kimliği ile bugün tahminen 3.5 milyona yaklaşan nüfusu ile ülkemiz planlamasında özel bir yeri olan ve özenle planlanması gereken bir kent, bir metropoldür. Ancak ülkemizdeki ne imar mevzuatı nede hazırlanan çeşitli ölçekteki imar planları ve uygulamaları bu özenli yaklaşımı mümkün kılmamaktadır. Ankara kenti, başkent ilan edilmesinden günümüze dek birçok imar denemelerine sahne olmuştur. Kentin bugünkü makroformunun oluşmasına etkisi olan imar planlamaları sırasıyla Jansen Planı, Uybadin-Yücel Planı, Ankara Metropolitan Alan Nazım Planı, Ankara 2015 Yapısal Plan Önerisi ve 2025 Ankara İli Metropolitan Alan Gelişim Şeması' dır.

1) Jansen Planı: Cumhuriyetin ilk yıllarında çıkarılan birçok yasa ve planlı gelişmeye yönelik birtakım adımlar atılmış ancak bu parçacı çözümler kentin sorunlarına cevap olamamıştır. Kentin gelişimini yönlendirecek bir nazım planının elde edilmesi için 1927 yılında bir yarışma düzenlenmiş ve 1928 yılında bu yarışmayı Jansen' in hazırladığı plan kazanmıştır. Planın fiziksel verileri incelendiğinde, kentin bugünkü makroformunun oluşumunda önemli katkıları olduğu gözlenmektedir. Öncelikle plan topoğrafik verileri en iyi kullanan fakat bölünmeye kapalı olan bir gelişme göstermiştir. Kentin tüm gelişimi Kuzey-Güney aksı boyunca yer almıştır. Taşıt yollarının sınırlı tutulması kaygısı etkin bir ulaşım sisteminin özellikle Doğu-Batı aksı doğrultusunda yaratılmasını engellemiş, buda kentin gelişimini ileriki yıllarda Kuzey-Güney aksı boyunca daha da kuvvetlenerek devam etmesine neden olmuştur. Bunlara ek olarak 50 yılda ulaşılması planlanan hedef nüfusa kent hemen 1950' lerin başında ulaştığından artan konut ihtiyacının plansız gelişmeler ile karşılanması zorunluluğu doğmuştur. Bununla birlikte spekülasyon baskıları sonucu plansız gelişmeler de bunlara eklenmiş ve Jansen Planı öngörülen tarihten çok önce işlevsiz duruma gelmiştir.

2) Uybadı-Yücel Planı: Kentin olası gelişim ihtiyaçlarına önceden tahmin edip bunlar için önlemleri almaktan çok uzak olan plan, sorunlara ve taleplere kısa vadeli çözümler bulmaktan ileriye gidememiştir. 1957 yılında uygulamaya konan planda kat yüksekliklerinin artırılmasıyla imarlı alanlarda yoğunluklar yükseltilmiş, kentin Kuzey-Güney uçlarında ise giderek artan bir konut açığına çözüm olarak gecekondulaşma artış göstermiştir.

3) Ankara Metropolit Alanı Nazım Planı: 1970 yıllarda Ankara Metropolit Alan Nazım Planı Bürosu (AMANPB) tarafından Uybadı-Yücel planının yetersizlikleri nedeniyle bir plan hazırlanmıştır. Sonuçta bu planlama da elde edilen veriler ile 20 yıllık bir dönem için metropol planlamasına yönelik bir şema oluşturulmuş, fakat Uybadı-Yücel planlamasından öteye geçememiştir. Planlamanın kentin makroformu üzerindeki en önemli kararı, mevcut yapılaşmış alanlardaki yoğunluğu kontrol altında tutarak Batı koridorunda ivedi bir gelişme önermiş olmasıdır. Fakat bu çözüm arayışı 80'li yıllarda kentsel gelişmenin kamunun elinden çıkarak yap-satçının eline

geçmesine ve Kuzey-Güney aksında birçok ruhsatsız yapının oluşmasına neden olmuştur.

4) 2015 Yapısal Plan Önerisi (1986): 2015 yapısal planı ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü üyelerinden oluşan bir grup ve Nazım Plan Şube Müdürlüğü' nün katkılarıyla 1986 yılında hazırlanmıştır. Planın amacı EGO Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Ankara Kentsel Ulaşım çalışmasına gerekli verileri sağlamak üzere gelecekteki kent formuna ilişkin önerilerin geliştirilmesiydi. Ancak bu dönemde Ankara Büyükşehir Belediyesinin görev alanı içerisinde belediyelerce ve görev alanı dışında kalan Ankara Valiliği ve çeşitli kamu kuruluşları tarafından gerçekleştirilen parçacı planlama ve uygulamalar bu planın da kent makroformu içinde önemli olumsuzluklarının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Nüfus işgücü dengesinin bozulması, Makroform yayılma ve merkez dengesinin bozulması, gelişme yönündeki karasızlıkların oluşması, Ulaşım ağında yetersizliklerin ortaya çıkması, ıslah planları ile kentin yerleşik alanlarında yoğunluğun artması, vadilerin betonlaşması, yoğunluk artışı ile altyapıda yetersizliklerin oluşması gibi sayabileceğimiz olumsuzluklar yeni planlamaların oluşmasına kucak açmıştır.

5) 2025 Ankara İli Metropoliten Alan gelişim şeması: Ankara Büyükşehir Belediyesi' nce başlatılan planlamadan elde edilen veriler Ankara ili bütününe genişletilerek 2025 yılına hedefli bir plan Bayındırlık ve İskân Bakanlığı' nca hazırlanarak onaylanmıştır. Planlamada iki sorun üzerinde durulmuştur. Bunlardan birincisi metropoliten alan ve il sınırları içinde korunacak bölgelerin ve nasıl korunacağını saptanması, ikincisi ise bu veriler ışığı altında kentin nasıl şekillenmesi gerektiğinin saptanmasıdır. Yapılan projeksiyonlarda 6.5 milyon olarak tahmin edilen nüfusun kent merkezine değil, kentin farklı çekim noktalarına uzanan akslar boyunca yayılması amaçlanmış ve bu doğrultuda altı gelişme aksı (Temelli Koridoru: 650.000 nüfus öngörülmüş, öncelikli planlaması yapılacak konut ve kentsel servis ağırlıklı alan olarak düşünülmüştür. Kazan Koridoru: 200.000 nüfus öngörülmüş, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma, kentsel servis ve kentsel yerleşim ağırlıklı düşünülmüştür. Çubuk Koridoru: 150.000 nüfus öngörülmüş, Esenboğa Havaalanı' nın varlığı nedeniyle ilave bir fonksiyon öngörülmemiş, kentin önemli bir rekreasyon odağı olması stratejisi desteklenmiştir. Akyurt Koridoru: 50.000 nüfus öngörülmüş ve Çubuk koridoruna olan yakınlığı nedeniyle temelde

aynı fonksiyonlara sahip olacağı düşünülmüştür. Elmadağ Koridoru: 300.000 nüfus öngörülmüş, sanayi ağırlıklı bir aks olarak gelişeceği düşünülmüştür. Ahıboz Koridoru: 150.000 nüfus öngörülmüş, Gölbaşı ve Mogan Göllerini etkilemeyecek sanayi ve hava ulaşım seçeneklerinin değerlendirilmesi düşünülmüştür.) belirlenmiştir (Mimarlar Odası Ankara Şubesi, 1997).



Şekil 4.3. Ankara kentinin siluet görünüşü (Serbest plan, serbest cephe, serbest ev. ;b.t.)

Kentsel planlama anlamında birçok evre geçirmiş Ankara metropolünün bu veriler ışığı altında, kondominyum yapı tipine ne kadar uygun olduğunun incelenmesi doğru bir yaklaşım modeli olarak karşımıza çıkacaktır. Çünkü günümüze kadar yapılan bütün kent planlamalarının Ankara' nın kent kimliğini arka plana atarak çözüm arayışlarına girdiğini ve toplumsal iş bölümü doğrultusunda ortaya konacak olan bir takım verilerin göz ardı edildiği görülmektedir. Günümüz Ankara metropol planlaması açısından sorulacak soru ihtiyaca cevap verecek mahallecikler mi oluşturmak yoksa Ankara' nın prestij unsuru olan ve yaşam biçimini yansıtan, siyasetin, ekonominin döndüğü yer olarak tanımlayan yüksek binalar yapmak mı olacaktır. Bir kentin kimliğinin ortaya çıkmasında önemli bir faktör olan toplumsal iş bölümünün kriterlerini Ankara açısından değerlendirecek olursak paranın kazanım yollarına göre:

- Sincan organize sanayi bölgesi (KOBİ) orta-üst-yan sanayi bölgelerinin olduğu

bir bölgedir. Bu özelliği ile Ankara bir sanayi kentidir.

- Devlet memuru olarak çalışan kesim, bir işletme altında çalışan ya da bir İşletmeye bağlı çalışan iş kesimi vardır. Ankara başkent olma özelliği ile yönetsel bir kenttir.
- İnşaat sektöründe uzun yıllar mütahitlik yapan bireyler Ankara' ya yerleşerek burada kendilerine ait yönetim binaları inşa ederek, genel müdürlükler, siteler, fabrikalar, kamu yapıları yaparak inşaat sektörüne katkıda bulunurlar. Bu yönüyle Ankara Prezantasyon şehridir.
- Ankara Türkiye Cumhuriyetinde modern anlamda ilk konut yapılarına ev sahipliği tarihi dokusuyla birçok insanın ilgisini çeken ve eski dokusunu hala kullanıma sunarak yada koruma altına alınarak muhafaza eden tarihi bir kenttir. Bu yönüyle Ankara aynı zamanda truzim sektörüne de kapı açan bir kenttir.

Ankara metropolünde yaşanan genel sıkıntı 1980 sonrasında devletin bu kent üzerinde yatırım yapmaktan elini çekip doğal ve sessiz bir süreç içinde finans ve ana merkezini İstanbul' a taşımış olmasıdır. Resmi olarak hala başkent olarak Ankara anılmakla birlikte yapılan bütün yapısal anlamda bütün faaliyetler İstanbul üzerinde yoğunlaşmıştır. Bununla birlikte yaşanan bir diğer sıkıntı yukarıdaki kent planlama denemeleri ve uygulamalarından da anlaşılacağı gibi yönetim kaynaklıdır. Yerel yönetimler kent çeperlerinde ve köylerde, ilçe belediyeleri ise merkezlerde değil ilçe sınırlarında çalışmalar yapmaktadır. Sonuç olarak Ankara merkezden daha çok sınırlarda meydana gelen bir gelişme eğilimi göstermektedir. Yönetimden kaynaklanan problem seçimlerde yoğun olarak yaşayan halkın oyunu elde etme çabası ile ileriye gitmemektedir. Bu sorun daha önce Paris kentinde de yaşanmış ve kenti içinden çıkılmaz bir noktaya getirdiği anda kent planlamasında yöneticinin kötü etkisini engellemek amacıyla Houssmann planı uygulanmıştır. 20 yıl boyunca seçimler yapılmamış daha sonraki dönemlerde normal seçimlere gidilmiştir. Bu süreç zarfı içinde Paris kentinin kent planının genel omurgası oturmuş ve değiştirilemeyecek hale getirilmiştir. Belediye başkanlarının genel yetkileri ise yol, belediye ve kültür yapılarını inşa ettirip kentin bu yapılar ile altyapısının oluşturulması ile sınırlı kalmıştır. Bir kentin planlaması bu açıdan bakıldığında demokratik olamaz. Ankara içinde geçerli olan bu düşüncede kentin yaşam biçimi,

toplumsal iş bölümü doğrultusunda ve kentin tarihi dokusu içinde genel bir kent omurgası belirlenmeli, genel bir kimlik kente kazandırıldıktan sonra üzerine ilave edilecek renklerde kamuoyu- demokratik kitle- mimar- şehir plancıları işbirliği önem kazanmalıdır. Kent ile ilgili kararların alınması safhasında oluşacak yapılaşmada doğru olarak biçimlendirilen konut binalarının kentli yaşamı açısından büyük önemi olacaktır. Diğer yandan dünya standartlarına ulaşma çabası içinde oluşturulan konut kulelerinin yapımında yönetimin destekleyici gücüne de ihtiyaç duyulduğu inkar edilemez bir gerçek olarak su yüzüne çıkmaktadır. Kent de şimdiye kadar genel olarak çok işlevli konut kulelerinin yapımına sadece Akman Kondominyumuna özel bir imar izni verilerek olanak sağlanmıştır. Belediyelerin bu yapı tipinin kavramlarını yönetmeliklerde yerine oturtamaması bu şekilde gelişen yapı tiplerinin plansal anlamda yapılmasına fakat yapım ölçeğinde hayata geçirilmemesine neden olmuştur (M. Yücesan, kişisel iletişim, 2005).

Ankara kent merkezinde Kavaklıdere, Ayrancı, Gaziosmanpaşa gibi eski lüks konut yapılarının yerini alan rant bölgeleri haline gelen iş merkezlerinin artması nedeni ile semt sakinleri yavaş yavaş kent çeperlerindeki yerleşim alanlarına kaymaktadırlar. Bu durumun önüne kentin bir prestij unsuru olarak ortaya çıkan, aynı zamanda arsa kullanımında oldukça iyi bir alternatif yerleşim birimi haline gelen ve Ankara yaşamının iş adamları açısından hızlı olan temposuna ayak uydurmayı sağlayan kondominyum tipi yapılarla çözüm bulunulabilir. Çünkü Ankara kent ölçeğinde oldukça iyi bir altyapıya ve düzenlenmiş kent planına sahip olması açısından residence tarzı yapılara kucak açabilecek bir kimliğe ve planlama anlayışına sahiptir. Aynı zamanda Ankara' nın yavaşlayan kent yaşantısına içinde bulundurduğu fonksiyonlar açısından renk katabilecek olanaklara sahip olan kondominyumlar bulunduğu bölgeye yoğunluğu taşıyarak planlamaya katkıda bulunabilir (Ankara' da Gayrimenkul Rayiçleri.;b.t.).

4.3.3. İzmir Kenti İçin Kondominyuların Gerekliliğinin İncelenmesi

Diğer tarafta İzmir Türkiye'nin üçüncü büyük kentidir. Halen 3 milyon olan ve on yıl içinde 4 milyona ulaşması beklenen nüfus büyüklüğü ile İzmir 21. yüzyılın ilk on

yılı içinde ticari ve ekonomik statüsünü geliştirmeyi hedeflemektedir. İzmir Büyükşehir Belediyesi, kentin bu dönüşümünü sağlayacak büyük ölçekli projeler öngörmektedir. Bu anlamda birçok gelişim projesine ev sahipliği yapan İzmir Limanı neredeyse yarım asırdan bu yana faaliyette bulunarak kentin ticaret gereksinimini karşılamakta, tarihi dokusu ve ticari yollar ile olan bağlantı yönüyle kentin kimliğine katkıda bulunmaktadır. Bugünkü İzmir acımasızca yok edilmiş bir tarihsel çekirdek etrafında gelişmiş bir kent imajını temsil eder. İzmir'in silüetindeki tek önemli öge eski kaledir. Geriye kalanında hâkim olan görüntü, ticari yapılar ve konut yapılarının vasat mimarisi ve Körfezi çevreleyen tepeleri bütünüyle işgal etmiş gecekondular veya gecekondular sonrası yoğun yerleşmelerin oluşturduğu silüettir.



Şekil 4.4. İzmir kentinin silüet görünüşü (*Kentler.*;b.t.)

İzmir, kentli nüfusun görüş açısına göre hiçbir zaman metropol özelliği taşımadığı sanılan ve daha çok emekli kesim ve öğrenci kesiminin tercih ettiği bir yaşama bölgesi olarak ele alınan, dünya ile ticaret noktasında İstanbul'u besleyen bir yan kol olması dolayısıyla tüketim kültürü ve yaşam tarzı bakımından kendi içine kapalı olmuş bir kenttir. Bu açıdan bakıldığında kentin yabancı kültürlerin alışkanlıklarını ve buna bağlı olarak yapısal formlarını içine alışı kısıtlı bir platformda gelişmektedir. İzmir'deki halkın, gerek yaşam tarzı gerekse tüketim alışkanlıkları doğrultusunda İstanbul kadar gelişmiş ve dönüşmüş bir hayat standardı olmamasına

rağmen popüler kültürün bir getirisi sonucu kondominyum tipi yapılara olan talebi, gün geçtikçe artmaktadır. Kentin bir ucundan diğer ucuna olan ulaşım sorununun minimumda olması, zaman kısıtlılığı bahanesinin kentin karmaşasından uzak kalma isteği ile doğru orantılı olması ve kentin elit kesiminin kendi sosyo-kültürel çevresi ile bir arada olarak kendine ait bir aidiyet duygusu geliştirme çabası, kent planlaması için çok da yararlı olmayan ve kent kimliğine bir ölçüde zarar veren konut yapıların oluşmasına neden olmuştur.

İstanbul örneğinden yapılaşma nedenleri bu noktada farklılaşan yapılar kentin kozmopolit yapısını bir ölçüde sekteye uğratarak silüete zarar vermektedir. Günümüzde sadece ticari amaçlı yapıların yükseldiği İzmir kentinde konut yapıları olarak genel yüksekliklerin maksimum 11 kata kadar çıkabildiği yapılaşma içinde kondominyum tarzı yapıların oluşması ne kadar gerekli sorusu bu açıdan bakıldığında bir soru cümlesi olarak aklımızda kalmaktadır. Bir açıdan kentin belirli noktalarında yavaşlayan sosyal hayata canlılık katması bakımından olumlu bir girdi olarak geri dönen kondominyumların; kullanıcıya kent merkezi özelliği taşıyan fonksiyonları getirip hizmet açısından kolaylık sağlayarak “olanaklarım varsa neden olmasın “ zihniyetini güdülenmesi farkındalık düzeyi mimarlar kadar gelişmemiş bir toplulukta rağbet görmesi elbetteki doğal olmaktadır. Kent merkezi özelliğinin bir çok semtte görüldüğü böyle bir planlama şekli içinde kondominyum tarzı yapılar elit kesimin bir gereksinimi değil, kentin diğer tabakalarındaki insanların ayrılmak amacıyla ikamet ettikleri yapılar haline dönüşmeye başlamıştır. Gerek kent kültürünün gerekse halkın sosyo-kültürel yapısının kabul edemeyeceği böyle bir yapı tipinin İzmir içinde yapılıyor olması kente yapay bir kimlik kazandırmaktan öteye gitmemektedir.



Şekil 4.5. İzmir kenti liman planı, görünüşü ve rekreasyon alanları (Kentler.; b.t.)

Araziden en yoğun biçimde yararlanma isteği, rant kavgası ve kar amacı güdülerek yapılan bu tür yapıların İzmir'e yapıştırılmasında İstanbul'daki kadar haklı nedenler görülmemektedir. İstanbul'un kendi kozmopolit yapısı içinde bir yerden diğer yere olan ulaşım zorluğu buna bağlı olarak çalışan kesimin zaman kısıtlılığı sorunu, kentin metropol niteliği taşımasından dolayı kaynaklanan yapılaşma biçimi, yaşam tarzının da bunun destekler nitelikte olması ve kent alanlarının kalabalıklaşan nüfusu kaldıramaması sözünü ettiğimiz nedenler arasında olmaktadır.

Bugün özellikle İzmir gibi tarihsel kimliği ile varolan kentlerimizde modernleşme sürecinin doğru olarak yaşanması için bütüncül bir planlama-uygulama stratejisinin oluşturulması oldukça büyük önem taşımaktadır. Bölgesel ilişkilerin tarihsel gelişimi dikkate alındığında tüm bu kentsel alanı yönlendirecek, dengeli bir gelişme biçimine kavuşturacak, mekânsal gelişimi sağlayacak ve denetleyecek bir planlama-uygulama anlayışına, bunu amaçlayan bir kamuoyu baskısına ve siyaset anlayışına sahip olunmalıdır. Bu amaçla alt bölge (konut alanları, üretim ve pazarlama alanları, rekreasyon alanları vb.) ve metropoliten etki alanı planlama çalışmaları ağırlık kazanmalı, kent modernleşme sürecine kültürü ve dokusu ile birlikte katılmalıdır. Ancak bu planlama girişimlerinde yönetim, kurumsallaşma ve denetim mekanizmaları devrede olmalı modernleşme ve gelişme bilinci kültürel yapıyla yörgularak gerçekleştirilmelidir.

Öte yandan daha öncede bahsettiğimiz gibi İzmir kenti toplumsal ölçekte bir liman bölgesi olarak 2. Derecede önem arz etmekte, ülkenin tarım ürünlerinin ithalat ve ihracatının yapıldığı bir giriş-çıkış kapısı niteliği taşımaktadır. Bu bağlamda Muğla-Denizli-Aydın ithalat ve ihracat kapısı olması nedeniyle Selçuklu –İzmir kapısı kapanmamalı bu tür bölgeler kondominyum anlayışı içinde asıl konaklama fonksiyonlarını barındıran birimler olarak kente gelen yabancıları ağırlamalı ve aynı zamanda bu yapı tipleri, bir kentin giriş bölgesinde yer alması suretiyle prestij noktalarını oluşturmalarıdır. Amsterdam şehrinin güzel bir örnek teşkil ettiği İzmir şehrinde ticaret-sanayi-turizm-hizmet sektörü-inşaat sektörü gibi belirleyici unsurlar göz önünde bulunarak kentin yapısal planlaması yapılmalıdır. Bu amaçla gerek kentsel dönüşüm içinde yer alan gerekse Ebenezer Haword'un bahçe şehir fikrini örnek alabileceğimiz kenti tanımlayıcı mihengi noktaları oluşturulmalıdır. Kenti tanımlayacak noktalar ve gelişim aksları belirlenerek bu doğrultuda yapılması gereken yapı tipinin varlığı algılatılmalıdır (Kentler.;b.t.).

İzmir kenti tüm gelişmekte olan metropollerde gözüken eklenerek büyüme şekliyle gelişerek bugünkü kent silüetine kavuşmuştur. Nitekim Buca, Bornova, Güzelbahçe gibi yerler özellikle 1960'lı yıllardan sonra kentleşme hareketlerine paralel olarak ortaya çıkan;

- Yeni sanayi alanlarının oluşması
- Gecekondu semtlerinin oluşması
- Eğitim, kültür ve sağlık tesislerinin kurulması
- Göçün etkisi ilke nüfusun artışı ..vbg hareketler sonucu ana kente katılmışlardır.

Sonuç olarak zaman içinde kentin büyüyerek çevreye yayılması ve çevre yerleşimlerin kendi içinde sosyal, ekonomik ve kültürel alanda gelişerek yerleşmiş oldukları bölgenin sınırlarını genişleterek kente entegre olmaları İzmir'i bir metropol haline getirmiştir. Günümüz şartları altında İzmir metropolünün karşı karşıya kalmış olduğu üç önemli sorun vardır. Bunlar:

- D.İ.E: ve belediyelerin kayıtlarına göre kente göç ile nüfusa her yıl yaklaşık

100.000 nüfus eklenmektedir. Bu nüfus göç edenlerin açısından her yıl 25.000 yeni konut gereksinimine denk geldiği bilinmektedir. Böyle bir gelişme eğrisi içinde ise kent nüfusunun % 42' sinin kent çeperleri üzerindeki alanlarda gecekondulaşmaya gittikleri görülmektedir.

- Öte yandan İzmir kenti ciddi bir yeşil alan sıkıntısı ile karşı karşıyadır. İzmir bu yönüyle dünya standartlarının çok altında yer almaktadır. Planlama açısından boş durumda olan arazilerin bile konut ve sanayi işlevi amacıyla kullanılması bu durumun ciddiyetini gözler önüne sermektedir.
- Bununla birlikte sınırlara dayana hipermarketler, hastaneler, bankalar ve sayıları hızla artan finans kurumları, 3 büyük üniversitesi ile birlikte aşırı ve kontrolsüz bir büyüme sergilemekte fiziki ve beşeri çevrede bir takım aksaklıklar oluşmaktadır (Atilla, 2003, s.73).

İzmir metropolünde görülen bu sorunlar uygun bir planlama anlayışı ile çözüm bulunacağı gibi bünyesinde bulundurduğu sosyo-ekonomik özellikleri ile bu özelliklerini yansıtan düzenlemeler sayesinde kendi kimliğini ortaya koyabilir. Bölgesel olarak gelişim aksları göz önüne alındığında yapım aşamasında birkaç öneride buluna bilinir. Doğuya gelişim bandı içinde yer alan sanayi bölgeleri Kemal Paşa' yı kapsayacak biçimde giderek yayılmaktadır. Ege Ün. Kampüsü ve sanayi kuruluşları konut-iş yeri ilişkisini gündeme getirmektedir. Bu bağlamda Bornova ovasının yeşili korunarak çevre düzenlemesi ile tanımlı bölgeler oluşturacak yükselen çok işlevli konut kulelerinin yapılması hem yeşil alanın ölmemesine hem de yeni bir kent merkezi tanımlama çabası içinde olan kent çeperine yeni bir kimlik kazandıracak bölgeyi tanımlayacaktır. Aynı mantık yavaş yavaş merkezleşmeye başlayan Alsancak, Karşıyaka için de geçerli olup bölgedeki tarihi dokuya zarar vermeden özellikle kent hayatının yavaşladığı yerlere içinde bulundurduğu fonksiyonlar ile canlılık katabilecek bu yapı tipi kent planlamasına boş olduğu noktalarda bir düzen getirerek aynı zamanda bölgesel bir tanımlayıcı olarak kent silüetinden okunacaktır. Batıya gelişim bandı içinde doğru bir mantık hedeflenmiş olup kentin yükselen noktalarında Urla, Balçova, Narlıdere, İnciraltı Sahil evleri kısımlarında yeşil içinde lüks ve bahçeli villalar gözlenmektedir. Kuzeye gelişim bandı üzerinde yer alan sanayi bölgeleri dışında gelişen yüksek tepeler üzerindeki

gecekondu mahalleri ıslah edilerek, elit kesim için gerek yeşili ile gerekse manzarası ile kent çeperinde yer alan korunaklı yeşil içinde sunumu yapılan lüks villalar için ayrılmalıdır. Kent silueti bağlamında körfezden görünüm açısından yeşilin yoğunlaştığı bu tarz yerleşimlerin az katlı konut yapıları ile desteklenmesi oldukça önemli bir girdi olarak ortaya çıkacaktır. Güneydeki yerleşim bandı üzerinde yer alan konut ve sanayi bölgelerinin yanında tarım alanlarının, Tahtalı Barajı ile Hava alanının bulunması bu bölgede oluşacak yerleşimlerin yayılmasına engel teşkil etmiştir. Bu bölgede yapılaşacak olan kondominyum yapıları hem kentin hava alanından kaynaklanan giriş kapısı olma niteliği ile prestij noktası hem de alan kullanımını yeşile dönük kullanma açısından ve kent çeperinde ihtiyaç duyulan fonksiyonları içinde bulundurması açısından planlama aşamasında olumlu bir girdi olarak karşımıza çıkacaktır. Görüldüğü üzere yaşamsal mekanları oluşturan konut birimleri açısından planlamada güdülen amacın temeli çukur olan bölgelere kentin bölgelerini tanımlayıcı ve kente canlılık katan yüksek yapılaşmanın önerilmesi iken, daha çok gecekonduların istila ettiği ve kent silüetinde önemli bir yara olarak gündeme gelen tepe bölgelere (Kadifekale, Altındağ, Naldöken, Güzeltepe ...vbg) yeşil içinde az katlı lüks villaların inşa edilerek kentin ıslah edilmesi yoluna gidilmesidir. Kentsel dönüşüm programları içinde de yer alan gecekonduları ıslah çalışmaları günümüzde de hala hızla devam etmektedir (Atilla, 2003, s.74).

Modern zamanların kentsel ters dengeleyicisi olarak yeni bir yaşam tarzının habercisi olan kondominyumlar, bilgi çağının metropolitenleşme gerçeği içinde yaşanan dönüşümünde kent silueti yavaş yavaş yerini almaktadır. İzmir kenti içinde modernleşme sürecinin bir uzantısı niteliğinde farklılaşan yaşam tarzının bir ifadesi haline gelen kondominyum tipi yapılara vücut bulmuş örnek olarak verebileceğimiz Punta Plaza, Gürel Plaza ve Galeria bu tarz yapıların oluşma zihniyetini yansıtan en güzel binalardır.

Turgay Bakır tarafından yapılan Punta Plaza alışveriş, konut, işyeri ve otopark birimlerini bünyesinde barındırmaktadır. Zemin+ 1. kat alışveriş merkezi, 6 kat otopark, diğer katlar ise konut olmak üzere toplam 21 kattan oluşmaktadır. Otopark teşvik yasasından yararlanılarak yapılan bu proje kullanıcının barınma ihtiyacını

karşılacak konut birimlerinin yükselerek zeminden kopmasına olanak vermiştir. Kanun sayesinde hem bölgenin otopark ihtiyacının bir kısmı hem de yapı sahiplerinin otopark ihtiyacı karşılanmıştır. Kent açısından olumlu bir girdi olarak değerlendirebileceğimiz bir diğer nokta ise Alsancak'ın belli bir noktada biten canlılığını alışveriş merkezi sayesinde bulunduğu noktaya kadar getirmesidir. Bununla birlikte alışveriş ve konut girişleri ayrı olarak alınarak yapı sakinleri ve dışarıdan gelen kullanıcı arasında ayırım sağlanarak konut birimlerinin güvenliği sağlanmıştır. Başlangıçta projelendirilirken yalnızca iş yeri otopark ve alışveriş merkezi olarak yapılmak istenen yapı kullanıcı talepleri doğrultusunda konut işlevini de yüklenmiştir. Konut kullanıcıları olarak Urla'da yaşayan ve sadece iş için hafta içi şehre gelen kesimin yaşayacağı bu yapı genelde elit kesime hitap eden ve bir kaçış noktası olarak şehrin yoğun, sıkışık görüntüsünden ve gürültüsünden uzaklaşmak için tercih edilmiştir. Hafta sonları kırdan yaşayan bireyler kentten uzaklaşırken hafta içi yaşayacağı mekânda kentin silueti üzerinden yükselerek ve içinde bulundurduğu işlevlerle ihtiyaçlarını karşılayarak bir anlamda yine şehrin sıkıntılarından uzaklaşmıştır (T. Bakır, kişisel iletişim, 2005).

Punta ile benzer mantıkta inşa edilen Gürel Plaza ise yapı satış mantığı doğrultusunda kullanıcı gereksinimlerinin dışında manzara ve konut büyüklüğünü baz alarak tasarlanmıştır. Bu anlayışa göre en yüksek ve en geniş katlar en pahalı konutlar içine girmektedir. Aybars Kendir tarafından tasarlanan yapı toplam 25 kattan oluşmaktadır. Otopark 5 kat 1800 m², otopark katının üstünde yükselen teras kat ve restoran 6. katta, alışveriş merkezi zemin katta, bodrum katı spor aktivitelerinin ve tesisat kısmının olduğu bölümdür. Her katta yer alan 180 m² lik fuaye ile toplu halde yapılacak görüşmelere ve toplantılara olanak sağlanacak yaşam birimlerini bünyesinde barındırır. Merkezi ısıtmanın yanında doğal gaz ve fule kullanılmıştır. Kule sadece 800 m² olup her katta değişik daire sayıları ile kullanıcıya değişik metrekarelerde daire alma olanağı sunmuştur. 7-14 arası katlarda 6 daire her bir katta (70-300m²), 15-23 kat arası 2-6 daire (165-200m²) bulunmaktadır. Üst katlardaki daireler 3 ve 4 odalı daireler olarak ayrılırken alt katlardaki daireler genelde stüdyo tarzı daireler olarak tasarlanmıştır. Şehrin en işlek mekânlarından birinde olan plaza hem kent merkezinden yararlanma olanağı hem de

kent merkezinden yaşayanları soyutlayarak kendi içinde ihtiyaçlarını karşılama şansı vermiştir. Fakat her iki yapıda da eksik olan ve tamamlanması gereken bir nokta vardır ki gerek arsanın buna izin vermemesi gerekse şehrin en işlek bölgelerinden birinde yer alması nedeniyle çevre düzenlemesine olanak tanınmamıştır. Yaşam birimi olarak ele alınan bu yapı tiplerinde başlıca sorun insanı ve binayı yeşilden kopartarak psikolojik ölçekte giderilmesi amaçlanan topraktan kopmama anlayışının ret edilmesidir. Kent ölçeğinde binanın tanımlı bir alan yaratamaması bina ölçeğinde bu eksikliğin kış bahçeleri ya da bahçe-teras uygulamaları ile giderilmesi mümkünken ticari kaygılar güden planlamada böyle bir yönelim gözlenememektedir (A. Kendir, kişisel iletişim, 2005).

Diğer bir yandan aynı yapı tipine örnek sayılabilecek Galeria yüksek binaların ekolojik verilerini yok sayarak kendine özgü bir mantık ile planlanmıştır. Punta Plazanın yanında yer alan ve Orhan Erdil tarafından hayata geçirilen Galeria, bulunduğu arsanın elverişsiz koşulları nedeniyle kent içinde bir yapının kazanması gereken yer hissinden oldukça uzakta tanımlı bir alan belirtmeksizin yükselmiştir. Punta Plaza ile aynı yerleşim mantığı ile konumlandırılmıştır. 20 bin m² lik alan üzerinde 26 katlı olarak planlanan yapıda ilk 4 kat alışveriş merkezi, 3 kat kapalı otopark, 6 kat büro ve 13 kat deniz manzarasını gören lüks konut yapılarından oluşmuştur. Galeria konut ve büro kompleksini kent içinde benzerlerinden ayıran temel özelliği gökdelenlerin dışı kapalı ve rüzgârı almayan yapılarının aksine konut bloklarında dışı açılımın balkonlar ve açılabilen pencereler ile sağlanmış olmasıdır. Bu yönüyle insan ölçeğinde artı bir puan kazanan yapının, düz ayak girilebilme olanağı sağlaması açısından zemin katta alışveriş merkezinin ve üstünde otopark fonksiyonun bulunması durumunun, büro kullanıcıları açısından ne kadar olumlu sorusunu akla getirmektedir. 80 cm çapında ve 12 km uzunluğunda binayı çevreleyen 340 kazık temelin oluşturduğu bina temeli depreme dayanım açısından bu özelliği ve alışveriş katından başlayan perde sistemleri ile oldukça korunaklı bir yapı modeli çizmektedir. Konut kullanımları açısından fonksiyonelliğin göz önünde bulundurulması planlamanın yapıldığı yapıda, başlangıçta 10 tip olan konut plan tipi yapım aşamasında müşterilerin istekleri doğrultusunda değişime uğrayarak inşa edilmiştir. Bina yapılırken kullanıcıların konut yapılarını satın alması diğer

rezidencelerde görülen ortak bir özelliktir. Kullanıcıları şehir içinde iş yeri olan bireylerden oluşan yapı tipi hem kentsel ölçekte tanımlayıcı bir nitelik göstermekte hem de kullanıcıya elit bir ortamda yaşama şansı vermektedir. Bununla birlikte insan ölçeğinde Punta ve Gürel Plazalarda gerçekleşen kullanıcı psiko-sosyal yönünü göz ardı etme eğilimleri bu yapıda da görülmektedir (S. Erdil, kişisel iletişim, 2005).

Bu açıdan bakıldığında kullanıcı gereksinmelerinin ve psikolojisinin tasarım süreci içinde oldukça büyük bir öneme sahip olduğu görülmektedir. Günlük yaşamın hızı içerisinde bireylerin algılama ve farkındalık düzeyleri refleksel beğenilere dayanmakta bu yüzden genel çerçevede ihtiyacı olan psiko-sosyal gereksinimleri kavrayamamakta fakat yaşam alanına alışma süreci içinde bir takım rahatsızlıkların olduğu gözlenebilmektedir. Tüm bu sebeplerden dolayı kullanıcı zaman içinde ortaya çıkan gereksinmelerini fark ederek yaşam alanı içinde değişiklikler oluşturma çabası içine girmekte ya da bu gereksinmelerin farkında olamayarak yaşam standardını bulunduğu seviyede muhafaza etmeye çalışmakta ve kent yaşamına katılım sürecinde randıman düşüklüğü yaşamaktadır. Geniş anlamda bakarsak birey toplumu oluşturmada ve yaşam kalitesi düşük olan bireylerin bir araya gelmesiyle üretim ve tüketim zincirinde aksamalar gözlenebilmektedir. Modernleşme süreci içinde işte bu kadar önemli bir yere sahip yaşam birimlerinin oluşturulması safhasında ise mimarın kent ve kullanıcı ilişkisini kavrayarak, bireyin psiko-sosyal yapısına uygun mekânlar tasarlaması bilinci dolaylı olarak o kentin gelişimine de hizmet vermesi anlamına gelmektedir.

3 büyük kentimizde yaptığımız incelemede bir kentin kimliğine uygun yapı tiplerinden yaşamsal mekânlar bağlamında önemli bir yere sahip olan özellikle konut birimlerinin oluşmasının, o kentin planlamasıyla bire bir etkileşim içinde olduğunu görmekteyiz. Kent planlamasının bir anlamda içinde yaşayanların sosyal, kültürel ve ekonomik düzeylerinin bir göstergesi olduğunu, bu anlamda yapılacak olan planlamanın kent kimliği ile yoğrularak aslında kent sakinlerinin yaşama biçimlerinin sergilendiği bir tabloyu gözler önüne serdiğini görmekteyiz. Bu açıdan bakıldığında doğru bir kent planlamasının yapılmasının kent kimliğini belirleyen ana faktörler içinde yer alan toplumsal iş bölümünün de büyük bir payı olduğunu

algılamaktayız. Toplumsal açıdan iyi irdelenen bir kent kimliğinin içinde barındırdığı yaşayan bir organizma olan kentlinin yaşantısını kolaylaştıracağını, doğru bir örgütlenme şeması içinde kendi yaşam tarzını yansıtan yapılaşma birimlerine doğal süreç içinde eğilim göstererek, tercihlerini yaptırım veya zorlama ile değil kendi seçimleri doğrultusunda belirleyeceği sonucunu çıkarmaktayız.

4.4. Türkiye’ de Lüks Konut Gelişiminin Kondominyumlara Kadar Olan Sürecinin İncelenmesi

Modern toplum yaşantısının Türkiye ölçeğinde birtakım değişimlere neden olma süreci, 16.yy da başlayan çeşitli etkilerin aralarında yarattığı sinerji hareketinin bir uzantısı olarak 19.yy sıçrama göstermesiyle görünür hale gelir. Bu sıçramanın iki temel noktası vardır. Bunlardan birincisi topraktan kopma, ikincisi ise sosyolojik ve antolojik bağları koparmaktır. Meydana gelen değişimler sonucunda artık üretim, tüketim, yaşam tarzları köklü bir değişim geçirmiştir. Sanayi toplumuna geçişle başlayan dönüşümler silsilesi kentlerin yaşam biçimlerini buna bağlı olarak planlamaları da etkilemiştir. Modern şehirlerin gelişimini belirleyen fiziksel çehrenin oluşmasında üç önemli faktör vardır.

- İnsanın hareketi
- Emtianın hareketi
- Paranın hareketi

Toplumsal hareketliliğin üç bileşeni olan bu faktörler sayesinde çoğunlukla yapılı çevre eskime fırsatı bulmadan yeni toplumsal iradeler ve reflekslerle sosyal olarak modern zamanların yaşam tarzı doğrultusunda değişmeye başlar. Fizikî yapı da tıpkı toplumsal yapı gibi gelişmeye mahkûmdur, çünkü gelişmeyen ve değişmeyen her şey çökmeye mahkûmdur. Zaman içinde ihtiyaç duyulan gereksinimleri karşılamak amacıyla ortaya atılan çözüm arayışları yeni teknolojik verileri buna bağlı olarak üretim biçimlerini, tüketim alışkanlıklarını ve yaşam tarzlarını belirler. Her seferinde bir seviye atlayarak bir sonraki aşamaya geçen dünya sindirilmiş gelişmelerin üzerinden hiç boşluk kalmayacak şekilde ilerler. Fakat dünya çapında yaşanan

toplumsal değişimler ve hareketlilik süreçlerine bazı ülkeler geç intibak ederler. Sonuç olarak modern zamanların bilgi ağı teknolojisine uyum sağlamakta geçirilen zorlu dönemler yaşarlar. Bu ülkelerden biri de Türkiye'dir.

Türkiye'nin modernleşme süreci "toplumsal hareketlilik" eksenini üzerinden çizildiğinde, 1940'ların sonunda gerçekleşen bir kırılma noktası, kendinden öncesi ile sonrasını derin çizgilerle birbirinden ayırır. Bu ayırım çizgisi 1950'lerin öncesiyle sonrasını birbirinden ayırırken, başka önceliklerle birbirlerinden ayrışacak olan dönemleri de birbirine yaklaştırır. Örneğin Osmanlı'nın son yüzyılı ile Cumhuriyet'in ilk 25 yılı gibi. Modernleşme süreci evrensel olarak yerleşmeler ve imar süreci üzerinde üç temel iz bırakmıştır:

- Modern dünyanın yeni kurumsal örgütlenmesinin ve kamusal yaşamının gereksinimlerini karşılayan yeni kamu yapılarının/yapı komplekslerinin inşasıdır.
- İnsanların, ulaşım araçlarının, pis ve temiz suyun, elektriğin, haber ve bilginin düzenli ve kesintisiz dolaşımını sağlayacak, entegre ve açık uçlu (dışa doğru sınırsızca genişleyebilme kapasitesine sahip) bir sirkülasyon şebekesinin inşasıdır (yollar, kent içi ulaşım sistemleri, çeşitli altyapı ve üstyapı kanalları)
- Modern toplumda artık genellikle anonim tüketici için üretilmeye başlanmış olan, dolayısıyla da ikamet ve barınmanın ontolojisini köklü bir biçimde değiştiren konut inşaatlarıdır.

Modernleşmenin Türkiye'ye getirdiği imar sürecindeki rollerde iki tip teşebbüs görmekteyiz. Bunlardan biri kamu diğeri ise özel girişimcilerdir. Kamu sektörü daha çok kamusal kompleksleri, devlet kurumlarını ve sosyal hizmetleri barındıran yapıları (adliyeler, hastaneler, okullar, müzeler vb.), özel girişimci ise büyük oranda kamu girişimleri, piyasa kurumlarını barındıran bölümü (fabrikalar, mağazalar, ofisler, oteller vb.) üzerine alırken büyük ölçekte kamu yapılarını her ikisi birden paylaşmaktaydı. Bu iki yapıcı rol arasında ise önemli bir fark vardı. Kamu modernleşme süreci içinde toplumsal işlerliliği göz önüne alarak piyasa mekanizmaları içinde giderilmeyen boşluğu telafi etmeye çalışarak yapılaşmayı oluşturur. Bu açıdan bakıldığında toplumsal yapıyı henüz içinden geçmediği

gelişmelere hazırlayarak bir anlamda sosyo-ekonomik açıdan bir sindirilmişlik duygusu sağlamaya çalışarak yapılaşmayı yaşam tarzı ve tüketim kültürünün kabul edebileceği bir zeminde gerçekleştirir. Dolayısıyla toplumsal vizyonun, yaşam şeklinin, tüketim kültürünün, alışkanlıklarının bir aracı ve ifadesi olarak ortaya çıkarlar. Oysaki özel girişimciler dünya piyasasının gündelik refleksi ile hareket ederler ve toplum yaşam tarzının veya sosyo-ekonomik yapısının farklı tipteki gelişimlere uyum sağlayabilme noktasını es geçmektedirler.

Bu ayırım modernleşme sürecini gelişimin dışında yaşamış ve daha yeni sanayileşmiş ülkeler için önemli sonuçlar doğurmaktadır. Batıda kurumsal örgütlenmenin ve kamusal yaşamın dönüşümü ile toplumsal hareketliliğin artması anlamına gelen piyasa toplumunun kuruluşu eşzamanlı olarak yaşandığı için olagelen her türlü gelişim hem toplumsal sosyo-ekonomik yapı tarafından hem de dünya ekonomi-siyasi-politikası tarafından sindirilerek yaşanmış ve benimsenmiştir. Politik elitin kararları ve görüşleri ile girişimcilerin refleksi insanların, emtianın ve paranın hareketini yayacak ve hızlandıracak şekilde birbirlerini etkiliyorlardı. Anadolu'da ise toplumun tüm unsurlarını hareketlendirecek kayda değer bir gelişme olmadan batıya entegre olmaya yönelik "iradi bir modernleşme" süreci yaşanmıştır 1950'lere kadar. Önce devlet ve kamusal yaşam modernleştirilmiş, piyasa dinamiklerinin arkadan gelmiştir. Bu durum 1950 öncesi Türkiye modernleşme sürecinde, şehirler üzerinde de belirgin izler bırakmıştır. Kentlerin bu anlamda modernleşmesi insanların, emtianın ve paranın hareketinin bir talebi ve sonucu haline gelmemiş, politik elitin ve batılaşmadan yana aydınların görüşlerinin bir sonucu olarak uygulanmaya konmuştu. Bu açıdan bakıldığında barındırdıkları işlevlerin örgütleniş tarzı gibi binalar da yerel alışkanlıkların, geleneklerin değil evrensel ve modern olanı temsil ettikleri için henüz doldurulamayan zaman süreçlerini atlamış bulduklarından modern olana adaptasyonda zorlu süreçler geçirilmiştir.

Cumhuriyet' in ilk 25 yılı bu uygulamaların devamı niteliğindedir. Ancak Osmanlı' nın yaptığının aksine reform ve yeniden yapılandırma hareketlerini bir kenara bırakıp köklü değişimler ile ulus-devlet modelini kurarak bunu yapmayı amaçlıyorlardı. Ancak bu dönem sürecinde insanlar ve paranın akışı modernleşme

sürecine katılmadığı için radikal değişimler, daha çok devletin tekelinde modernleşme projesinin omurgasını oluşturmuştur. Bu değişimler çerçevesinde devlet tarafından yeni imar planları oluşturulmuştur. Demiryolu ağı, Orta Anadolu'nun kentlerinin ve kasabalarının modernleşen bölümleri ile o dönemde faaliyete geçen büyük kamu fabrika komplekslerini birbirine bağlıyordu. Kentlerin ve kasabaların modernleşen bölümleri de, eski şehre teğet geçen bir Cumhuriyet Caddesi ve Meydanı ile bu eksen boyunca kümelenmiş yeni kamu yapılarıdır. Bu kamu yapılarından bir tanesi de lojmanları, ofisleri ve depoları ile bir kompleks olan garlardır. Gar kompleksini, hükümet konağını, okulları ve diğer yeni kamu yapılarını üzerinde toplayan bu cadde, üzerindeki kamu yapılarının dağılımıyla, boyutlarıyla, yeşil refüjleriyle, ağaç dizisiyle, ayrılmış yaya ve oto trafiğiyle başlı başına bir modernist imar projesidir ve eski kent dokusundan radikal bir biçimde farklılaşır. Bu eksen genellikle yeni bir şehir genişletme imar planının parçası ve ana aksı olarak tasarlanmıştır. Dolayısıyla da görkemli bir aks olmanın ötesinde, eski imar dokusuyla yenisini ayırştırmak, vurguyu yenisinden yana yapmak gibi sisteme dair bir işlevi de vardır.

Cumhuriyet caddesini esas alarak gelişen bu açık uçlu grit sistemli planlama üzerinde Cumhuriyet' in ilk 25 yılında nüfus artışı olmadığından seyrek ve gevşek bir yapılaşmaya gözleniyordu. Yeni konut alanlarındaki yapılaşma, daha çok 'modern' yaşama tarzına öykünen aydın çevrenin kendilerini geleneksel yaşamdan ve şehirden ayırştırmak için talep ettiği ve yaptığı konutlardan oluşuyordu. Ayırşma sadece yer seçim kararı ile olmuyor, bahçeli villa veya ayrık nizam apartman tipindeki bu yeni konutların formları ve dış kabukları dönemin yalın stilistik eğilimlerinin de taşıyıcısı oluyorlardı. İmar planı içinde konut yapılarının dışında birde kentlerin dışında yer seçen ve demiryolu şebekesi ile bu zincire eklemlenen kamu fabrika kompleksleri bulunuyordu. Bunlar üretim ve depo mekanlarının yanı sıra, lojmanları, sosyal hizmet ve rekreasyon alanları ile bütünlüklü ve dışa kapalı birer modern koloni niteliğindediler. Bir bütün olara bakıldığında kent dışındaki bu tarz yerleşimler daha çok 19. yy ' ın 'şirket şehirleri modelini model olarak alırken yerleşme karakterleri ve konut düzenlemeleri ' bahçe şehir' konseptini yalınlaştırarak devralan 1920 'lerin "yeni-nesnelci" ve "elemanterist" vurgularını taşıyordu.

Cumhuriyetin modernleşme sürecindeki yeni imar planında çizilen projelendirme üzerinde bir hat ele alınmış ve hat üzerinde, kentlerin birbirlerine dik açıyla bağlanan açık uçlu yeni caddeleri, seyrek dokulu villa ve aile apartmanları, yeni kamu binaları, gar kompleksleri, büyük kamu fabrika kompleksleri, halkevleri ve köy enstitüleri bulunuyordu. Hattın kendisi de demiryolu ve ona bağlanan kılcal karayolu ağlarıydı. Bu hat üzerindeki temsili nitelikli anıtsal nokta da hiç kuşkusuz yeni başkent Ankara'dır. Ankara'nın H.Jansen tarafından yapılan planı, piyasa toplumunun dinamikleriyle şekillenmiş -ya da şekillenecek- bir metropolden ziyade, kamu girişimlerini ve komplekslerini eksene alan ölçülü ve kararlı bir ulus-devlet kimliğinin ifadesiydi. Hattın başlangıç ve bitiş noktası özenle ve dönemin uluslararası planlama pratiğinin içinde ayrıcalıklı konum tutacak biçimde tasarlanmıştı. Genel görünümünden de anlayacağımız gibi planlama üzerinde modernleşmeye dair yapılar oluşturulmaya çalışılmış fakat Anadolu bundan nasibini alamamış, kendi soyutlanmış çevresinde ve belli bir bölgede yenilik hareketleri uygulanmıştır. Modern girişimlerin üç ana koldan yayıldığını daha önce vurgulamıştık: yeni kamu binaları, yeni yollar, yeni konutlar. Bunlardan birincisi yoğun ikincisi ise kısmı olarak karşımıza çıkarken üçüncüsü hiç kendini var edemedi kendini 1950' lere kadar. Bu dönem içinde yapılan konut biçimleri genelde piyasanın arzı karşısında talep edilmiyor, aydın elitin istekleri doğrultusunda modern ve geleneksel karmaşasında yapılan yapılar halinde parmakla sayılacak azlıkta oluşturuluyordu. Dönemin konut yapıları anlaşılacağı gibi ya bir özel ihtiyacı giderecek tanımlı bir siparişin ürünü olarak ortaya çıkıyordu, yada belirli bir kesimin ihtiyacını gözeten bir kamu girişimi olarak ortaya çıkıyordu ki böyle bir yapılaşmanın konut piyasasının içinde dolaşma oranı sıfır denilecek kadar azdı. 1950' lere kadar oluşan tüm büyük ölçekli konut girişimleri devlet yada etnik/dini cemaatlerin tekelinde idi. 2. Dünya savaşı ile başlayan süreçte ise birçok itkinin altında toplum bir daha geri dönüşü olamayan bir hareket sürecine girmiştir.

- Emtianın ve sermayenin dünya coğrafyası üzerinde daha hızlı dolaşabileceği ve çevre ülkelere daha derinden nüfus edebileceği elverişli koşullar oluşmuştur.
- Ayrıca Sovyet sisteminin rekabeti, kritik konumdaki çevre ülkeleri himaye altına

alma ve piyasa toplumuna dönüştürme yolundaki motivasyonu güçlendirmiştir.

Bu iki önemli tarihsel gelişim sayesinde Türkiye üzerinde hızlı bir modernleşme süreci oluşmaya başlamıştır. Tarımda makinalaşma, ticari tarımın sıçrama yapması, kentlerde sanayinin gelişmesi ve kitleler halinde kentlere göç olguları ile ifade edilen süreç bu uluslararası ortamın sonucudur. Türkiye, dokularına kadar nüfus edecek bir biçimde piyasa toplumuna dönüşmektedir ve bir daha hiç istikrara kavuşmayacak dramatik bir toplumsal hareketlilikle yüzleşmektedir. Nüfus artmakta ve büyük bir bölümü Doğu Marmara'ya, orta Ege'ye, Çukurova'ya ve Ankara'ya çekilmektedir. Nüfusun çekildiği bu bölgelerdeki orta ve büyük boy sanayilerce üretilen yeni mallar, eşi görülmedik bir hızla yenilenen ve yayılan bir karayolu ağıyla Anadolu'nun ücra köşelerindeki bayilere, dolayısıyla da tüketicilere ulaşmaktadır. Aynı karayolu ağı, Anadolu'daki ticari tarımın mahsullerini tüketici kitlelerin yığıldığı büyük kentlere taşımaktadır. Tüm bankaların, neredeyse her kasabada birer şubesi vardır. Devlet reformları, modernleşme projeleri ve radikal fikir akımlarının eşliğinde yüz yıldır yaşanan modernleşme deneyimi boyunca ayak sürüyen topraktan kopma ve köylülükten çıkış, bir kaç on yıl içinde radikal bir biçimde gerçekleşivermiş, toplum, daha önce deneyimine sahip olunmayan bir biçimde homojenleşmiştir. Toplumun çeşitli katmanları, tarihin, kökenin, kültürün yüklerini, bariyerlerini görmezlikten gelerek, piyasa ortamının canlılığı ve aynılaştırıcılığı içinde birbirleriyle karşılaşabilmekte, kaynaşabilmekte ve de çatışabilmektedirler.

Dönemin yaşanan hareketliliği ve sıçrama için gerekli olan değişimlerin yaşanması sırasında artan nüfus yoğunluğunu karşılamak için o zamana kadar olan dengeleyiciler yer değiştirmiş ve artık özel girişimci kamu sektörünün ezici gücünü yok etmeye başlamıştır. Bu noktada konut sektöründe, her bir farklı sosyal katmanın ihtiyacını karşılayacak sunum biçimleri ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu süreç içinde küçük sermaye kendi olanakları doğrultusunda parselleşmeye başlayan kent bölgelerinden pay almaya çalışarak, bu bölgelerde betonarme apartmanlar oluşturma çabası içine girmekte ve harekete geçen toplumsal enerjinin tatmin noktası konut piyasası haline gelmeye başlamaktadır. Bir zamanlar devlet ve elit inisiyatifin elinde olan konut sektörü küçük üretim reflekslerinin egemenliğinde yönünü bilmediği bir

gidişata doğru savrulmaktadır. Yüzyıllık bilginin varlığını böyle umarsızca sırtını çeviren alışkanlık ve deneyim eksikliği olan böyle bir hareketin temel sorunu olgunlaşamamanın getirdiği kurumsallaşamama idi. Oysa Cumhuriyet yönetimi ve eliti "konut sorununun" modern dünyada ne anlama geldiğini ayrıntıları ile biliyordu. Erken sanayileşmiş ülkelerin yüz yıllık deneyimi izlenmiş, hatta sindirilmişti. Batıda yüz yıllık sancılı bir deneyimin ardından, yapı malzemesi sektörü, müteahhitler, bankalar, devlet, sendikalar, teknokratlar, mimarlar gibi piyasada farklı pozisyonları tutan kesimleri çelişik çıkarlarıyla birlikte harekete geçirilen bir konvansiyon zemini oluşturmuştur. İşte yeni konut üretimi bu temalar etrafında gelişmiş ve dönüşmüştür. Nitekim bir kaç on yıl sonra bağlam değişmiş, aynı temalar etrafında kümelenen başka "doğrular" üzerinde mutabakat zemini oluşmuştur. Dolayısıyla modern "konut sorunu" etrafında dile gelen, daha doğrusu "konut sorununu" dile getirmek için kullanılan söylemler, bir "bilgi" ve "bilinç" ürünü olmaktan önce, toplumsal olarak paylaşılan bir deneyimin ifadesi olarak işlev görmüştür. Özet olarak Türkiye'de 1950 sonrası yaşanan yapılaşma deneyiminde edinilmiş bilgilerin zaman içinde kullanımı ya da toplumsal yaşantının getirdiği alışkanlıkların bir sonucu olarak konut şekillenmeleri oluşmamış, aksine modern çağa ayak uydurma güdümü içerisinde refleksel bir tepki olarak ortaya konmuştur. Devlet ve özel teşebbüs arasında ani bir kopuş yaşanmış ve dizginlenemez bir özlemle yeni konut yapıları modernleşme süreci içinde taklit yaşam tarzlarının gereksinimleri doğrultusunda yapılmaya çalışılmıştır.

1950–1980 yılları arasında ise neredeyse sadece apartman yapılmaya başlanmıştı. Eğer apartman ana caddenin üzerindeyse, altında bakkal, bayi ya da banka şubesi olarak işlev gören bir dükkân bulunabiliyordu; bir de önünde asgari standartta bir yol ve altyapı şebekesi. Küçük girişimciler apartmana ve dükkâna, kamu da asgari standarttaki yol ve altyapıya -esas olarak da şehirlerarası yollara ve tarımsal sulama tesislerine- yatırım yaparken, dönemin bir diğer yaygın kamu alanı olan imalat sektörü mekânları da, orta ve büyük ölçekli sermaye tarafından gerçekleştiriliyordu. Metropollerin çeperlerindeki fabrika kompleksleri ile kısmen orta ölçekli şehirlere kadar yayılmış küçük sanayi siteleri, bu döneme özgü modernleşme biçimlerinin yeni

kamusal alanlarıydı. Bir de hacimlerinden ve canlılıklarından şehrin önem derecesi dolaysızca okunabilen oto-garlar ile şehirlerarası benzin istasyonları.

1980' li yıllarda ise yapıcıların konut sektöründeki baskın rolü yeniden değişti. Toplumsal hareketliliğin konut sektörünü etkileyen bölümü 30 yıl boyunca küçük yatırımcıya kucak açmış fakat sonunda mekanizmanın işleyen damarları tıkanmıştı. Öte yandan yeni liberal para politikalarının ürünü olan yeni yatırım kanalları (döviz, faiz, borsa), küçük birikimleri saklama konusunda konut sektörüne rakip olmuşlardı. Bu durumda büyük ölçekli yatırım yapma deneyimi ve gücü olmayan konut sektörü kendi haline bırakıldığında gerilemeye mahkûm görünüyordu. Nitekim 1980'lerin başında üretim yarı yarıya düşmüştü. Radikal liberal müdahaleler gerçekleştiren yönetim iki nedenle konut piyasasını kendi haline bırakmadı. Birinci neden sektörün gerilemesinden bir çok sektör birden etkilenecek olması, ikinci neden ise toplumsal hareketliliğin istikrar kazanmadığı bir ortamda, son derece hassas dengeler üzerinde duran arz-talep dengesi bozulup, o zamana dek yaşanmamış bir konut açığı sorunuyla karşı karşıya kalma olasılığı idi.

Kısacası devlet 50 yıldır etkin bir biçimde rol aldığı konut sektöründen çekildikten sonra bu dönem içinde hem üretim ve yatırım hem de barınma ihtiyaçlarına cevap verecek dengelerin bozulmasından korktuğu için özel bir takım önlemlerle bu sektörü tekrar kendine getirmeye çalıştı. Bu önlemler: Toplu Konut Yasası, Toplu Konut İdaresi ve Toplu Konut Fonu idi. Bu önlemlerin başlıca amacı modernleşme süreci boyunca birçok adımı kaçırmış toplumu, piyasaya yeni girecek ve zaten eskiden beri bu sahnede bulunan aktörleri yeni biçemlere ve ölçeklere alıştırmaktı. TKİ'nin 1990'ların ilk yarısındaki yönetimi bununla yetinmeyerek, alternatif bir piyasanın önünü açmaya yönelik kayda değer ölçeklerde üretim de yaptı. Devlet, yeni kurumları aracılığıyla güçlerini birleştiren ve belediyelerden de arsa üretimi desteği alan kooperatiflere ve müteahhitlere destek oldu. Ayrıca henüz çok yaygın olmasa da, büyük ölçekli sermaye de toplu konut alanlarına yatırım yapmaya başlamıştır. Bütün bunların sonucunda 1990'ların başından itibaren konut çevrelerinin çehreleri değişmeye başladı. Parsel ölçeğinde ayrı ayrı yapılmış ve yan yana dizilmiş apartmanların yerini, kentlerin çeperlerinde gruplar halinde üretilen ve

iri blokların kümelenmesiyle oluşan yerleşme dizileri almıştır. Ancak bu noktada da ilginç bir gelişme gözlenmektedir. Ölçek büyümesi ilk bakışta çağrıştırabileceği gibi iri üretim organizasyonlarını, modern örgütlenme ve yapım tekniklerini, yeni pazarlama yöntemlerini geliştirmemiş, hem üretici hem de tüketici tarafında bulunan eski küçük birikim sahibi aktörler, yapılarını değiştirmeden ve eski patronaj ilişkilerini kullanarak bu yeni ölçeklerin üretilmesine aracılık edebilmişlerdir. Dev bloklar, yerinde döküm betonarme iskelet sistemle ve tuğla duvar örülerek konvansiyonel sistemle yapılmakta, inşaat örgütlenmesi de yap-satçı şantiye deneyimi ile ve yine yap-satçı üretimde deneyim kazanmış taşeronlarca yürütülebilmekteydi.

1980 sonrasını öncesinden ayırt eden asıl önemli özellik, büyük sermaye gruplarının inşaat sektörüne ve gayri menkule sistematik olarak yatırım yapmaya başlamasıdır. Bu değişim paranın hareketinin yönünü değiştirerek sermayenin imalat sektörü üzerinde yoğunlaşmasını sağlamıştır. Büyük ölçekli sermaye 1980'lere kadar toprağa ve gayri menkule ağırlıkla sabit sermaye yatırımı olarak (kent dışındaki ucuz arsalarda yapılan büyük fabrika kompleksleri) kayabiliyordu. Turizm, hizmet, medya ..vb sektörlerin modernleşme süreci içinde çekici birer iş alanı haline gelmeye başlamasıyla artık büyük sermaye sahipleri, toprak ve bina yatırımlarına, aktif bir rol oynayarak etkin girişimci pozisyonunda katılmaya başlamıştır. Büyük tatil köyleri, uluslararası oteller, alış-veriş merkezleri, rekreasyon ve eğlence merkezleri, plazalar gibi bu yeni girişimler de, 1980'lerin yeni kamusal mekanları oluyorlardı. Yukarıda kamu mekânlarına yatırımı hem kamunun, hem de özel girişimin yapma eğiliminde olduğundan söz edilmişti. Oysa Türkiye'de 1980'lere kadar kamu mekânları, devlet daireleri ve sosyal hizmet birimleri olarak hep kamu girişiminin öncülüğünde yapılmıştı. Bir başka deyişle özel girişim kamu kompleksi üretmemiş, kamu komplekslerini bir yatırım ve para hareketi kaynağı olarak görmemişti. 1980'lere kadar devlet dairesi olarak yapılanların dışında, uzmanlaşmış bir ofis stoğu bile bulunmuyordu. Büyük şirketler dahi, MİA (Merkezi İş Alanı) olarak gelişmiş bölgelerde üretilmiş apartmanları ofis olarak kullanıyorlardı. Sadece metropollerde değil, Anadolu'nun birçok orta ölçekli yerleşmesinde de yaygınlaşmaya ve bakkallarla, bayilerle rekabet etmeye başlayan alış-veriş merkezleri de, malların

hareketinin ve kitlesel tüketimin daha örgütlü yeni bir eğilimi olarak değerlendirilebilir (Modernleşmenin ve Toplumsal Hareketliliğin Yörüngesinde Cumhuriyetin İmarı.; b.t.).

1980 yıllardan sonra yukarıda anlattığımız gibi özel teşebbüs artık kamu sektörüne ait olan yapıların inşaatının ve konut sektörünün büyük bir kısmını etkisi altına almıştır. Modernleşme süreci içinde evrenselleşen dünya vizyonu doğrultusunda paranın hareketinin en kolay sağlanabileceği ve yaşam biçimlerinin bu model etrafında en kolay ifade edilebileceği üst gelir grubunun ihtiyaçlarına cevap vermek bu noktada özel girişimcinin başlıca hedefi haline gelmeye başlamıştır. 1980'lerin devamı niteliğinde olan ve günümüz şartları altında da etkin olan bu strateji, yüksek gelir grubunun ihtiyacı olan fonksiyonları ayağına kadar getirme isteminin ve evrensel modelde prestij ve popülaritenin imgesi haline gelen yükseklik tutkusunun birleşmesine yol açarak özel girişimcinin ve hayal gücünün ucu bucağı olmayan mimarisinin ve çılgınlığının bir arada yoğrulduğu bir dizi konut yapılaşmasını ortaya çıkarmıştır. Günümüz yaşam tarzı tüketim kültürü ve alışkanlıkları doğrultusunda ortaya çıkan bu çok işlevli yükselen konut yapıları malzemesi, yapım biçimi ve konumlanışı ..vb yönlerde birçok aşama geçirmesine rağmen eksik kalan yönleri de bulunmaktadır. Özel girişimcinin ve devlet sektörünün bir arada çalışarak aşabileceği bu sorunun çözümünüyle birlikte birçok çözümsüz nokta aydınlatılabilir.

- Kentsel alanda doğru noktalarda doğru yapılaşmanın oluşturulmasıyla yüksek konut kulelerinin birer prestij imgesi haline getirilmesi
- Yapılacak konut kulelerinin kentin diğer yapılaşma birimleriyle uyum içinde olması
- Yeni konut tiplerine oluşturulacak doğru alt yapı ile yapı birimlerinin kullanıcılarına ulaşım olanağı ve kullanılabilirlik kolaylığı sağlanabilmesi
- Konut kulelerinin çevresi ile uyum içinde olabilmesi için doğru bir çevre düzenlemesi yapılması
- Kent ölçeğinde ele alınan yükselen çok işlevli konut tiplerinin, bulundurduğu fonksiyonlar ile alt ve üst gelir gruplarını bir araya getirerek kenti homojenleştiren çekim noktaları haline gelmesi

- Konut ölçeğinde ele alınan kondominyumların kullanıcı sosyo-psikolojik gereksinmelerini karşılayacak şekilde yapılandırılması
- Kent ve konut ilişkilerinin doğru bir biçimde konumlandırılarak kullanıcıyı bir bina ölçeğine hapsedmeden ve kentten koparmadan tüm ihtiyaçlarını karşılamak

Günümüz koşullarında sayabileceğimiz yukarıdaki birkaç maddenin gerçekleştirilmesi safhasında kurumların yüzyıllık bilgi ve deneyimlerinin sonucunda ortaya atılan makul kararlar; özel girişimcinin yeniyi izleme ve ona ulaşma güdüsü içerisinde aldığı refleksel tepkiler ile yoğrularak modernleşme sürecinde inşa edilen yapıların konut ölçeğine inildiğinde daha sağlıklı ve bilinçli oluşmasını sağlayacaktır.

BÖLÜM BEŞ

İZMİR KENTİNDE KONDOMİNYUMLAR AÇISINDAN KONUT KAVRAMININ İNCELENMESİNE YÖNELİK ANKET ÇALIŞMASI

Konut olgusu; insanlığın barınma ihtiyacı ile başlayıp zaman içinde teknolojik gelişmelerin beraberinde, toplumun yaşam biçimi ve ihtiyaçlarının getirdiği talepler doğrultusunda değişerek ve dönüşerek günümüz insanının kullanıcı gereksinimlerinin giderilmesi amacıyla tam donanımlı bir kavram olarak “modern” sıfatı içindeki yerini almıştır. Gerek ekonomik, gerek siyasal, gerekse toplumsal hareketler sonucunda bu kavram modern dünya içindeki yaşamsal öneminin kavranmasıyla hızla gelişen bir sektör haline gelmiştir.

Sanayi dönemiyle beraber gelişen dünya vizyonunun ve toplumsal süreçlerin çok geç farkına varan ülkelerden biri olan Türkiye; modernleşen dünyanın hızını, ancak 80’ li yıllar dediğimiz ve içinde Özal döneminin politikalarının yoğun bir biçimde uygulanmaya koyulduğu zaman süreci içinde yakalama şansını bulmuştur. Bu dönem zarfı içinde değişen dünya vizyonu ile beraber sanayileşmenin getirdiği birtakım olumlu girdiler sonucu “ vasıflı insan” sıfatı önem kazanmış ve güç ağırlıklı emek giderek etkisini kaybetmeye başlamıştır. Gücün üretimde azalmasıyla beraber kadın ülkenin ekonomisinin gelişiminde etkin bir role sahip olmaya başlamış ve iş hayatında kendine ait bir yer kazanmıştır. Bu dönemde başlayan serbest piyasa ekonomisinin yarattığı hızlı büyüme sonucu, iyi eğitim görmüş eğitimli gençlerin Türk ve yabancı sermayeli yabancı şirketlerde yüksek ücretlerle çalışma oranında da yükselme gözlenmeye başlamıştır. 80 dönemi ile başlayan toplumsal hareketlilik, Türk insanının birçok açıdan gelişimini ve değişimini sağlamıştır. Radikal anlamda insanların hayatında meydana gelen bu dönüşümler sonucunda ise; gereksinimler ve ihtiyaçlar, günün yaşam tarzı ve tüketimi doğrultusunda konfor ve lüks kavramları içinde kendini göstermiş ve çeşitli arayışlara yönelimi başlatmıştır. Özellikle çoğu üst düzey yönetici ve serbest meslek sahibi olan orta ve üst gelir sahipleri, kendilerini ifade edebilecek yaşama mekânlarını talep etmeye başlamıştır. Bunun paralelinde talebi karşılamaya çalışan inşaat sektöründe, konutlar kullanıcıların gereksinimleri

doğrultusunda şekillenmeye başlamıştır.

Seçkin zevklere sahip olan vasıflı üreticinin; iş saatleri sonrasında sosyal ilişkilerini belirli bir zümreye sahip olan insanların arasında geçirmek istemesi, diğer yandan bulunduğu mekân içinde her türlü rekreatif ve spor amaçlı aktivitelerini giderebilme ihtiyacı, bu ihtiyaçlarını giderirken kentin her türlü karmaşıklığından ve gürültüsünden uzak durma tercihi lüks konutların gelişiminde, farklı şekillenmelerin oluşmasına neden olmuştur. 1 Mart 1984 tarihinde yürürlüğe giren Toplu Konut Yasası ve bununla birlikte devletin konut sektörünü canlandırmak için ortaya koyduğu birçok proje, varolan ihtiyaçlara cevap verecek sitelerin ve konut yapılaşmalarının inşaatına olanak veren altyapıya zemin hazırlamıştır. Bu yasa başta İstanbul olmak üzere diğer metropollerde oluşacak olan önemli değişimlerin yaşanacağını habercisi olmaktaydı. Artık modern dünyanın standartlarını karşılayan uydu kentlerin, sitelerin ve rezidence' ların doğuşu yakın gözükmekteydi. Bu tür yerleşim tasarımlarını geliştirecek şirketler içinse kritik nokta, kent çeperinde veya kent merkezinde büyük hacimli konut yatırımlarına uygun araziler bulmak, potansiyel alıcı kitlesinin beklentilerine uygun projeler geliştirmek ve bunları başarıyla pazarlamaktı. Devletin tekelinden yavaş yavaş özel girişimcinin kontrolü altına giren lüks konut yapılarının oluşumunda kentli elitlerin iki değişik arayışı etkiliydi. Bunlardan birincisi; gökdelen binaları ile Manhattan' ın soluk bir gölgesi olmaya başlayan, hareketli, kalabalık ve aynı zamanda "taşralaşan" kent merkezinden uzaklaşarak nefes alacakları yeşil alan arayışıydı. İkincisi ise; güneş ışınlarını geçirmeyen camlarla kapatılmış olan iş merkezlerinin odalarından çıkınca kısıtlı serbest zamanlarını en iyi şekilde kent merkezindeki bir mekânda geçirme arzusu idi (İstanbul' daki Lüks Konut Gelişimi.;b.t.).



Şekil 5.1. Yaşam Tarzının Oluşumunu Belirleyen Etkenler

Ülkemizde bu gelişmelerin etkisi altında konut sorunu yaşamsal boyutlarıyla değerlendirilmeden, niceliksel olarak ele alınmakta ve sonuçta konut kentlerin her yerinde kullanıcıların ihtiyaç ve seçimleri göz önüne alınmadan evrensel bir model baz alınarak üretilmektedir. Konut olarak ele alacağımız yaşam birimleri gerek çevresinde yer alan fonksiyonlarıyla gerek kentle kurduğu ilişki bazında gerekse bireyin yaşam tarzı doğrultusunda oluşturduğu esnek planlamasıyla incelenmesi gereken bir yapılaşmadır. Geçmişte üretilen konut ihtiyacına yönelik bir takım yaklaşımlar konutta bireysel adaptasyonu içermekte ve zaman içindeki esnek planlaması doğrultusunda; bireyin yaşadığı çevreye kişilik kazandırması, bireyin kendini yaşadığı çevreyle özdeşleştirmesi gibi kavramları değerlendirmektedir (Eyüce, 1991). Oysa konut ile ilgili araştırmalar, yaşam gereksinmelerine uygunluğu ve kullanıcı ihtiyaçlarını temel olarak ele alırken bu yaşamsal ünitelerin sahip olması gereken diğer kavramları göz ardı etmekte ve diğer etkenlerle olan karşılıklı etkileşimini yok sayarak yaşam ünitelerini tek bir birim olarak ele almaktadır.

5.1. Araştırmanın Amacı

Modern süreçlere adaptasyon sırasında yaşanan toplumsal kimlik ikilemi, Türkiye' nin karşısına sindirilmemiş bir gerçeklik olarak çıkmıştır. İlerleyen zaman içinde üretimin dışında kalmamak ve bu anlamda yok olmama amacıyla; değişen dünya ekonomisinin yavaş yavaş örülen kalelerini fethetmek için atılımlarda bulunan gelişmemiş ülkelerin, başlıca sorunları arasında edinilmemiş deneyim içinde uygulanmaya çalışılan pratik hataları olmaktadır. Zamanla değişen dünya vizyonunun genişleyen yaşam spektrumlarındaki dönüşümünü benimsemek belli bir bilgi birikimine ve deneyimine dayanmaktadır. Benimsemeden yaşanan bu süreçte üretime katılma çabası içinde oluşturulan her yapı, kendi içinde bir takım hataları barındırmaktadır. Taklit yoluyla oluşturulan bu yapılarda, kullanım süreçleri boyunca mekânın maksimum verimle kullanıcının gereksinimlerini karşılaması esnasında birçok sorun ile karşı karşıya kalınmaktadır. Özellikle yaşam alanlarında karşılaşılan bu sorunlar küçük ölçekte kullanıcıyı etkilerken, büyük ölçekte bakıldığında tüm bir kentin üretimini, sosyal ilişkilerini, ekonomisini ve siyasi vizyonunu etkilemektedir.

80 ‘ li yıllardan önce devletin elinde bulunan ve yapılandırılan konut sektörü, kazanılmış bilgilerin ve deneyimlerin ışığı altında bilinçli bir gelişim sergilerken daha sonrasında bu sektörün, özel girişimcinin modern dünya oyunu içinde istenmeyen kılıklara sokulmasıyla gerek kentsel planlama anlamında gerekse birim ölçek olarak ele alacağımız konut anlamında birçok sıkıntı yaşanmıştır. Konut bağlamında kent çeperinde ve merkezinde ele alınan yapılaşmaların, bu anlamda ne kadar sağlıklı olduğu ise bir soru işareti olarak kafamızda yer etmektedir. Kentin değişik bölgelerindeki kullanıcı gereksinmelerini baz olarak ele aldığımız bu çalışmada amaç; konut birimlerini, değişen yaşam tarzları ve kullanıcı seçimleri doğrultusunda diğer faktörlerle etkileşim halinde olan bir kavram olarak ele alarak, bireyin kent ile kurduğu ilişki noktasında ve barınma ihtiyacını karşılayacak mekansal düzenlemelerin yanında binanın sahip olması gereken dış ve iç fonksiyonları da göz önünde bulundurarak incelemek ve bu aşamada elde edilecek bilgileri yorumlayarak, yaşam mekanlarının oluşturulmasında bilinçli bir bakış açısının oluşmasını sağlamaktır.

Araştırmanın amacı konut birimlerini; değişen yaşam tarzları ve kullanıcı seçimleri doğrultusunda diğer faktörlerle etkileşim halinde olan bir kavram olarak ele alarak, bireyin kentle kurduğu ilişki bazında ve barınma ihtiyacının karşılayacak mekânsal düzenlemelerin yanında binanın sahip olması gereken dış ve iç fonksiyonları da ele alarak incelemektir (Modernleşmenin ve Toplumsal Hareketliliğin Yörüngesinde Cumhuriyetin İmarı.;b.t.).

Araştırma için ele alınması gereken residence tarzı yapılardaki kullanıcı grupları İzmir içinde inşaa edilen binalara yerleşmedikleri ve yeterli sayıda bulunmadıkları için sınırlılıklar içinde kent merkezinde ve kent çeperinde yerleşim halinde bulunan üst gelir grubunun istek ve talepleri göz önüne alınmıştır.

5.2. Yöntem

Araştırma alanı olarak seçtiğim iki bölge Mavişehir toplu konutları ve Gül Sokaktır.

1) Mavişehir toplu konutları şehir merkezi dışında Türkiye Emlak Bankasının uydu kent projesi kapsamında yapılmış bir toplu konut şekli olup 2 etaptan oluşmuştur. 1995 yılında tamamlanmış olan birinci etap blokları içinde Pamukkale, Selçuk blokları bulunurken 1997 yılında tamamlanmış olan ikinci etap blokları birinci etabın devamı niteliğinde olup Kuğu, Albatros, Turna, Kırlangıç ve Flamingo bloklarından oluşmaktadır. İkinci etap konut adaları 4 adet konut adası üzerinde olup 7_22 kat arasında değişen yüksekliklerdedir. Konut adalarının ikisinde günlük ticaret ihtiyacını karşılamak amacıyla, 20 blok altında projelendirilmiş 40 adet dükkân vardır. Mavişehir birinci etap konutlarından farklı olarak ikinci etap konutlarının planları ve cepheleri çok hareketlidir. Cephelere çıkma ve çekmelerle hareket kazandırılmaya çalışılmıştır.

Tablo 5.1. Mavişehir birinci etap konut büyüklükleri (Emlak Bankası, 1997)

	Net alanlar (m2)	Brüt alanlar
4 odalı daireler	129.08–149.47	170.85–176.21
3 odalı daireler	124.03–125.47	152.00–148.46
2 odalı daireler	97.22	115.38
1 odalı daireler	145.16	231.90

Mavişehir birinci etap olarak anılan bu etapta tüm peyzaj ve düzenlemeleri, ada içi yollar, yaya taşıt, bisiklet yolları, çocuk oyun alanları, yağmur suyu ve kanalizasyon tesisatı, elektrik, telefon, temiz su, doğal gaz, kablo TV, gibi teknik altyapı gerektiren imalatları yapılmış ve tamamlanmıştır. Mavişehir ikinci etap olarak adlandırılan bu etapta ise bahçeli dubleks katlar yerine apartman içi katlar vardır.

Tablo 5.2. Mavişehir ikinci etap konut büyüklükleri (Emlak Bankası, 1997)

	Net alanları (m2)	Brüt alanları (m2)
4 odalı daireler	144.19–148.37	173.12–184.25
3 odalı daireler	131.27–149.72	157.27–183.74
2 odalı daireler	102.00–124.20	112.32–149.84
1 odalı daireler	56.19–73.07	73.54–97.12
villalar	114.84–148.74	138.35–195.00

Yaklaşık 5.500 konutluk Mavişehir birinci ve ikinci etap konutları içinde sağlık hizmeti verebilecek olanakların sağlanmamış olması yerleşim alanının eksikliklerindedir. Kültürel ve rekreasyon alanları yerleşim alanları içerisinde düzenlenmiş ancak Mavişehir birinci etap konutları yönetimi tarafından verimli ve bakımlı olarak işletilmemekte ve bakılmamaktadır. Yaklaşık 160 konuttan oluşan blok içinde yaşayanlar arasında ise komşuluk ilişkileri artırıcı toplanma mekânları oluşturulmadığından daha çok aşinalık ile sınırlı kalmaktadır. Arazinin dolgu alan olan topoğrafik yapısından dolayı peyzaj alanları insanların toplanmasına olanak vermemiştir. Bununla birlikte sosyal aktivite olarak değerlendirilen fitness center ve EGS park alışveriş merkezi bölgenin tek sosyal tesisi olduğu için toplu konut yaşantısına yönelik yeterli hizmeti verememektedir.

2) İkinci bölge olarak seçilen Gül Sokak ise kent merkezinde olup genelde Mavişehir toplu konutlarında olduğu gibi üst gelir grubuna hitap eden kesime yöneliktir. Konak –Karşıyaka arasında yer alan Alsancak semtinde bulunan bu bölge kent merkezinin sahip olduğu her türlü fonksiyonel özelliğe sahiptir. Kıbrıs Şehitleri, düzenlenmiş kordon boyu, fuar alanı ve sevgi yolu arasında kalan Gül sokak Alsancak bölgesinin en işlek yerlerinden biridir. Gerek öğle yemeği için mola veren insanlara yönelik büfeleri, gerek gençliğe hitap eden kafeleri, mağazaları ve yakınında bulunan İzmir sineması, küçük ticaret ve sağlık birimleri ile burada yaşayan kesimin hemen hemen tüm ihtiyacını karşılamaktadır. Kordon boyu ve fuar alanı ise bölgenin rekreasyon alanı ihtiyacını karşılamaktadır.

Üretim ve yerleşim biçimi olarak farklılık gösteren bu iki tip örnekteki benzer özellikler:

- Her iki örnekte de konut tipleri bilinmeyen kullanıcıya göre yapılmıştır.
- Proje aşamasında mekânsal oluşumlar noktasında kullanıcının kendini ifade edebileceği “plansal esneklik” kavramı önemsenmemiştir.
- Her iki örnekte de kişiye özgü plânlamalarda aşama kaydedebilecekleri tip planlar oluşturulmuş ve kullanıcıya seçim hakkı tanınmamıştır. (stüdyo, normal, dubleks, bahçe teras...)
- Bölgeler içinde oluşan yapılaşmalarda akıllı bina özelliği içinde yer alan ekolojik bina ve teknolojik gelişmelere dayanan bir takım tasarım kriterleri uygulanmamıştır.
- Her iki tip örnekte de bina çevresi düzenlemesi yapının bina içindeki kimliğinin tanımlanması açısından yeterli düzeyde yapılmamıştır.
- Her iki tip örnekte de kullanıcıların sosyo-ekonomik boyutu birbirine yakın olmakta ve yüksek gelir grubunun yaşam standartlarını barındırmaktadır.

Üretim ve yerleşim biçimi olarak farklılık gösteren bu iki tip örnekteki farklı özellikler:

- Mavişehir’ de ikamet eden insanların buldukları bölge kent çeperinde yer alırken Gül sokak’ taki kullanıcılar kentin merkezinde bulunmaktadır.
- Gül sokak bulunduğu bölge itibarıyla sürekli bir insan akışını ihtiva ederken, Mavişehir eğlence, spor, alışveriş amaçlı gelen konut içi ve konut dışı kullanıcıların yoğunluğunu barındırmaktadır.
- Mavişehir üretim ve yerleşim biçimi olarak aynı gruplarda sınıflandırılmış villa apartman ve yüksek binalardan oluşurken, Gül Sokak’ ta ise sadece apartman ölçeğinde bir yapılaşma gözlenmektedir.
- Mavişehir bölgesindeki yapılaşma içinde bulunan bir takım fonksiyonlar, kullanıcıları kent merkezinden uzaklaştırırken aynı zamanda onlara kent ile bağlantı kurma aşamasında birçok kolaylık sunmuştur. Gül Sokak ölçeğinde ise kullanıcı direkt olarak kent merkezinde yer aldığı için birebir kent yaşamının hızlı ve yoğun yaşantısı içinde yer almıştır.

5.3. Sonuç

5.3.1. Sayısal Veriler

- Bina ve çevresinin mekânsal özelliklerinin kullanıcı memnuniyeti açısından değerlendirilmesi

Tablo 5.3. Bina ve çevresinin mekansal özelliklerinin kullanıcı memnuniyeti açısından değerlendirilmesi

Mekan özellikleri	Mavişehir n=30		Gül Sokak n=20	
	M	SD	M	SD
Binanın yüksek ve dışa kapalı olması (hiç beğenmedim=1.....7=çok beğendim)	6,47	1,04	6,7	0,57
Balkon ve teraslar (hiç beğenmedim=1.....7=çok beğendim)	5,67	2,01	5,3	1,22
Plan tipi(oda sayısı ve mekan büyüklüğü) (hiç beğenmedim=1.....7=çok beğendim)	5,87	2,16	5,3	0,8
Binanın kapladığı büyüklüğe göre daire çeşitliliği (hiç beğenmedim=1.....7=çok beğendim)	5,73	1,82	5,25	0,64
Çevre düzenlemesi (hiç beğenmedim=1.....7=çok beğendim)	6,17	1,34	4,7	1,89
Teknolojisi ve malzemesi(yer döşemesi, duvar malzemesi.) (hiç beğenmedim=1.....7=çok beğendim)	2,43	2,11	5,7	0,8

M: Ortalama

SD: Standart sapma

n: Kişi sayısı

Mavişehir ve Gül Sokak'ta; binanın yüksek ve dışa kapalı olması, balkon ve teraslar, plan tipi, binanın kapladığı büyüklüğe göre daire çeşitliliği kullanıcılar tarafından beğenilmektedir. Çevre düzenlemesi Mavişehir'de ikamet eden kullanıcılar tarafından beğenilirken, teknoloji ve malzeme özelliği beğenilmemektedir. Bununla birlikte Gül Sokak'ta ikamet eden kullanıcılar

tarafından binanın teknoloji ve malzeme özelliği beğenilirken çevre düzenlemesi beğenilmemektedir.

- Bina içi fonksiyonlarının kullanıcı talepleri doğrultusunda değerlendirilmesi

Tablo 5.4. Bina içi fonksiyonlarının kullanıcı talepleri doğrultusunda değerlendirilmesi

Fonksiyonlar	Mavişehir n=30		Gül Sokak n=20	
	M	SD	M	SD
Alışveriş merkezi hiç gerekli değil=1.....7=çok gerekli	2,97	2,44	2,65	2,35
Restaurant hiç gerekli değil=1.....7=çok gerekli	2,5	2,33	1	0
Bar ve disko hiç gerekli değil=1.....7=çok gerekli	2,3	2,04	1	0
Fitness center hiç gerekli değil=1.....7=çok gerekli	5,4	1,89	6	1,38
Klinik hiç gerekli değil=1.....7=çok gerekli	5,67	1,94	5,25	1,07
Kreş hiç gerekli değil=1.....7=çok gerekli	4,1	2,45	3,75	1,52
Büro hiç gerekli değil=1.....7=çok gerekli	1,3	1,21	1,4	1,39
Otopark(bina içinde) hiç gerekli değil=1.....7=çok gerekli	5,9	2,14	6,35	1,42
Otopark(bina dışında) hiç gerekli değil=1.....7=çok gerekli	5,53	2,29	4,9	1,77

M: Ortalama

SD: Standart sapma

n: Kişi sayısı

Fitness center ve bina içinde otopark fonksiyonları Gül Sokak'ta ikamet eden kullanıcılar tarafından daha çok gerekli bulunurken Mavişehir'de ikamet edenler tarafından daha az gerekli görülmüştür. Kent merkezi dışında bulunan Mavişehir'deki kullanıcılar bina dışında otopark fonksiyonuna gereksinim duyarken kent merkezinde bulunan kullanıcılar bu fonksiyona rağbet edilmemiştir. Her iki bölgede ikamet eden kullanıcılar tarafından alışveriş merkezi, restaurant, bar ve disko, kreş, büro talep edilmemiştir.

- Binanın kent yaşantısı ile ilişkisinin kullanıcı memnuniyeti açısından değerlendirilmesi

Tablo 5.5. Binanın kent yaşantısı ile ilişkisinin kullanıcı memnuniyeti açısından değerlendirilmesi

Kent yaşantısı ile ilişkisi	Mavişehir n=30		Gül Sokak n=20	
	M	SD	M	SD
Kent ile mesafesi (hiç beğenmedim=1.....7=çok beğendim)	6,14	1,43	6,7	0,73
Kent yaşamına ait farklı fonksiyonları bina çevresinde barındırması (hiç beğenmedim=1.....7=çok beğendim)	5,87	1,8	6,85	0,37
Bina içinde farklı sosyo-kültürel seviyede insanların bulunması (hiç beğenmedim=1.....7=çok beğendim)	4,6	2,37	5,2	1,01
Kent yaşamının sıkışmış görüntüsünden sıyrılmış olması (hiç beğenmedim=1.....7=çok beğendim)	6,8	0,61	6,2	1,54
Kent yaşamına dair farklı fonksiyonları bina içinde barındırması (hiç beğenmedim=1.....7=çok beğendim)	1	0,26	1	0

M: Ortalama

SD: Standart sapma

n: Kişi sayısı

Mavişehir ve Gül Sokak'ta ikamet eden kullanıcılar tarafından binanın kent ile olan mesafesi, kent yaşamının sıkışmış görüntüsünden uzak olması çok beğenilmiştir. Bununla birlikte kent yaşamına ait farklı fonksiyonların bina çevresinde barındırılması Mavişehir'de daha çok beğenilmiştir. Bina içinde farklı sosyo-kültürel seviyeden insanların bulunması kent merkezi olan Gül Sokak'ta beğenilirken Mavişehir'de ikamet eden kullanıcılar tarafından hoş bulunmamıştır. Her iki bölgede ikamet eden kullanıcılar tarafından ise bina içinde kent yaşamına dair farklı fonksiyonların bulunması özelliği ise eksik bulunarak beğenilmemiştir.

- Gündelik yaşam içinde mekânlarda geçirilen süreye göre kullanıcı değerlendirilmesi

Tablo 5.6. Gündelik yaşam içinde mekanlarda geçirilen süreye göre kullanıcı değerlendirilmesi

Mekan	Mavişehir n=30		Gül Sokak n=20	
	M	SD	M	SD
Konut içi	53,52	15,57	49,41	19,97
Teras ve balkon	8,17	12,04	3,72	4,95
Bina içinde kapalı sosyalizasyon mekanları	0	0	0,03	0,14
Bina dışında kapalı sosyalizasyon alanları	18,71	15,16	12,53	9,04
Bina çevresinde düzenlenmiş yeşil alan	5	5,45	5,06	2,37
Kent merkezi(Alsancak,Konak,Karşıyaka)	14,6	16,64	29,24	19,36

M: Ortalama

SD: Standart sapma

n: Kişi sayısı

Mavişehir’de ikamet eden kullanıcılar gündelik yaşam içerisinde zamanlarının büyük çoğunluğunu konut içinde geçirirken daha sonra sırasıyla, bina dışında kapalı sosyalizasyon alanlarında, kent merkezinde, teras ve balkonlarında, bina çevresinde düzenlenmiş yeşil alanda geçirmektedirler. Gül Sokak’ta ikamet eden insanlar ise diğer bölgede ikamet eden kullanıcılara göre daha az konut içinde kalmakta daha sonrasında sırayla kent merkezinde, bina dışı kapalı sosyalizasyon alanlarında, bina çevresi düzenlenmiş yeşil alanda, balkon ve teraslarda geçirmektedirler.

- Bina içi veya çevresindeki mekânlardan en çok beğenilen mekanının kullanıcı tercihine göre değerlendirilmesi

Tablo 5.7. Bina içi veya çevresindeki mekanlardan en çok beğenilen mekanının kullanıcı tercihine göre değerlendirilmesi

Mekan	Mavişehir n=30		Gül Sokak n=20	
	kişi	%	kişi	%
Balkon ve teraslar	9	23,4	0	0
Bina dışı kapalı sosyalizasyon	3	10	0	0
Kent merkezi	4	13,3	7	35
Konut içi	9	30	13	65
Yeşil alan	7	23,3	0	0

M: Ortalama

SD: Standart sapma

n: Kişi sayısı

Her iki bölgede en çok beğenilen mekân konut içi olup Gül Sokak'ta ikamet eden kullanıcılar konut içini Mavişehir'de oturanlara göre daha çok beğenmektedir. Bununla birlikte beğenilen mekânlar arasında sırası Mavişehir'de, balkon ve teraslar, yeşil alan, kent merkezi, bina dışı kapalı sosyalizasyon alanları gelirken, Gül Sokak'ta kent merkezi gelmektedir.

- Konut içi mekânının kullanıcı beğenisine göre değerlendirilmesi

Tablo 5.8. Konut içi mekânının kullanıcı beğenisine göre değerlendirilmesi

Konut içi mekanı	Mavişehir n=30		Gül Sokak n=20	
	M	SD	M	SD
Alan büyüklüğü (hiç beğenmedim=1.....7=çok beğendim)	6,78	0,44	6,85	0,56
Estetik görünüş (hiç beğenmedim=1.....7=çok beğendim)	5,56	1,74	7	0
Güvenlik (hiç beğenmedim=1.....7=çok beğendim)	4,56	2,7	6,85	0,56
Sosyal ilişkilere katkı sağlayabilirliği (hiç beğenmedim=1.....7=çok beğendim)	3,67	2,4	6,23	1,09
Gereksinimleri karşılayabilirliği (hiç beğenmedim=1.....7=çok beğendim)	5,44	1,74	6,77	0,6
Teknolojisi ve malzeme yeterliliği (hiç beğenmedim=1.....7=çok beğendim)	3,56	2,19	5,46	1,05
Mekansal düzenleme esnekliğine sahipliği (hiç beğenmedim=1.....7=çok beğendim)	5,22	2,44	5,23	1,09
Mevcut mekansal düzenleme (hiç beğenmedim=1.....7=çok beğendim)	4,22	2,11	6,38	0,51

M: Ortalama

SD: Standart sapma

n: Kişi sayısı

Her iki bölgede ikamet eden kullanıcılar konutun alan büyüklüğünü ve mekânsal düzenleme esnekliğini aynı oranda beğenmişlerdir. Gül Sokak'ta ikamet eden kullanıcılar ise konutlarının estetik görünüşünü, gereksinmelerini karşılayabilirliğini Mavişehir'deki kullanıcılardan daha çok beğenmişlerdir. Bununla birlikte konutun güvenliğinden, sosyal ilişkilere katkı sağlayabilirliğinden, teknolojisi ve malzeme yeterliliğinden, mevcut mekânsal düzenlemesinden Mavişehir'de oturan kullanıcılar memnun olmazken Gül Sokak'ta oturan kullanıcılar memnun kalmışlardır.

- Bina içi ve çevresi mekânlara getirilen önerilerin kullanıcı katılımları doğrultusunda değerlendirilmesi

Tablo 5.9. Bina içi ve çevresi mekanlara getirilen önerilerin kullanıcı katılımları doğrultusunda değerlendirilmesi

Bina içi ve çevresi mekana getirilen öneriler	Mavişehir n=30		Gül Sokak n=20	
	M	SD	M	SD
Binanın çevresine peysaj düzenlemesi yapılmalı (hiç gerekli değil=1.....7=çok gerekli)	5,23	2,34	2,95	1,61
Binanın içinde balkon ve teras düzenlemesi artırılmalı (hiç gerekli değil=1.....7=çok gerekli)	4,97	2,22	3,15	1,76
Fonksiyon çeşitliliği artırılmalı (hiç gerekli değil=1.....7=çok gerekli)	5,37	2,2	5,75	1,37
Güvenlik artırılmalı (hiç gerekli değil=1.....7=çok gerekli)	5,9	1,97	4,1	1,07
Sosyalleşmeyi artırıcı katlar arası dinlenme mekanları yapılmalı (hiç gerekli değil=1.....7=çok gerekli)	3,07	2,52	1	0
Konut planlaması kişinin zevkine göre değiştirilebilmeli (hiç gerekli değil=1.....7=çok gerekli)	4,62	2,62	6	1,17

M: Ortalama

SD: Standart sapma

n: Kişi sayısı

Her iki bölgede ikamet eden kullanıcılar bina içinde fonksiyon çeşitliliği artırılmalı önerisinin gerekli olduğu görüşündedir. Mavişehir’de oturan kullanıcılar binanın çevresine peysaj düzenlemesinin yapılmasının, güvenliğin artırılmasının gerekli olduğunu savunurken Gül Sokak’ta oturan kullanıcılar aynı fikirde değillerdir. Gül Sokak’ta oturan kullanıcılar konut planlaması kişinin zevkine göre değiştirilebilmeli önerisine katılmaktadırlar. Bununla birlikte her iki bölgede oturan kullanıcılar binanın içinde balkon ve terasların artırılmasını ve katlar arasında sosyalleşmeyi artırıcı mekânlar yapılmasını gerekli görmemektedirler.

5.3.2. Sözel Veriler

Farklı ve benzer özelliklerini sunduğumuz iki ayrı bölgedeki yapılaşmaları gerek konutun kullanılabilirliği açısından gerekse kent ile kurduğu ilişkilerin sağlıklı bir platformda incelenmesi açısından gerekli bulguların elde edilmesinde:

- Fiziksel açıdan
 - Yer seçimi, kent silueti
 - Fiziksel altyapı
 - Mekânsal yapı niteliğine göre ilerleme (manzara, peyzaj)
 - Fiziksel kent dokusuna etkisi
 - Biyofizik tepkiler
 - Ortak mekânların bakımı
 - Kentsel yerleşmeler yakınlığı
 - Çevreye dayanım- duyarlılık
- Sosyo-kültürel açıdan
 - Sosyal kent dokusuna etki (tabakalaşma, insan ilişkileri)
 - Sosyal altyapı (servis, alışveriş, sağlık hizmetleri vb...)
 - Sosyal yaşam kalitesi (sosyal kültürel tesisler)
- Psiko-sosyal açıdan
 - Güvenlik hissi
 - Komşuluk hissi
 - Kişiyi özgü planlama ve plansal esneklik
 - Mekânsal imaj

5.3.2.1. Mavişehir Bölgesi

1. Mavişehir’ de ikamet eden kullanıcıların binaların beğenmedikleri mekansal özellikleri:

- Fiziksel açıdan
 - Mekânsal yapının niteliğine göre ilerleme açısından manzaranın ve peyzaj düzenlemesinin yetersiz olması

- Bina çevresinde ortak toplanma alanlarının olmayışı
 - Teknolojik yetersizliği ve malzeme dayanımının olmayışı
 - Çevre ve katlar arası gürültü kirliliğinin olması
 - Kullanıcının yeşile açılmasında konutlarda etkin öge olarak kullanılan balkonların yetersiz oluşu ve işlevsel bakımdan eksik oluşu
 - Otopark yetersizliği
 - Çevreye uyum ve dayanım noktasında güvenilir olmaması
 - Sosyo-kültürel açıdan
 - Sosyal altyapı olarak hem bina içinde hem de bina dışında yeterince fonksiyonun olmaması
 - EGS ve fitness center dışında sosyal yaşam kalitesini artırıcı herhangi bir sosyal veya kültürel tesisin bulunmayışı
 - Sosyal kent dokusunda farklı bölgelere ait insanların (Ege-Kent) konut çevresinde huzursuzluk yaratarak bölgenin varolan sosyal yapısına zarar vermesi
 - Psiko-sosyal açıdan
 - Güvenlik hissinin yeterince olmayışı
 - Komşuluk hissinin yüzeysel olarak yaşanması
 - Kişiyeye özgü plan tiplerinin olmasına rağmen, tip konut planlarının plansal-esnekliğe sahip olmaması
2. Mavişehir' de ikamet eden kullanıcıların binaları tercih etmelerinin nedenleri:
- Fiziksel açıdan
 - Fiziksel altyapı olarak kent merkezi ile ulaşımın rahat olması
 - Fiziksel olarak kent dokusunun içinde yer alan bölgelere göre manzara ve peyzaj düzenlemelerinin daha iyi boyutlarda yapılandırılması
 - Yer seçimi olarak kent silüetini etkilemesi açısından düzgün bir yapıya sahip olması
 - Sosyo-kültürel açıdan
 - Sosyal oluşum içinde kent dokusundaki yeri bakımından hemen hemen aynı ekonomik seviyeye sahip insanların bir arada olması
 - Kent içindeki imajı bağlamında popüler bir yerleşim birimi olarak varolması
 - Kentin toplu yaşam düzeni içinde bir takım olumsuz yönleri bünyesinde barındırmayan rahat ve huzurlu bir ortamı sunması

- Sosyal alt yapı anlamında zorunlu ihtiyaçları giderecek fonksiyonlara sahip olması
- Psiko-sosyal açıdan
 - Her kullanıcıya hitap eden plan tiplerinin olması
 - Kent içinde belli bir imaja sahip olması

5.3.2.2. *Gül Sokak Bölgesi*

1. Gül Sokak bölgesinde ikamet eden kullanıcıların binaların beğenmedikleri mekansal özellikleri:

- Fiziksel açıdan
 - Konut çevresinden gelen gürültü kirliliği
 - Bina fiziksel yapısının yükselen tipte olmamasından dolayı manzara faktörünün olmayışı
 - Kent merkezinde bulunan fuar alanı ve kordon düzenlemesi dışında binaların çevresi ile uyumu aşamasında herhangi bir peyzaj çalışmasının olmayışı
 - Yer seçimi ve kent silueti olarak konut birimlerinin az katlı iş merkezlerinin çok katlı yapı şeklinde olması, alt-bölge metropol ayrımlarının olmaması
 - Bina çevresi ve içinde ortak toplanma mekânlarının olmayışı
 - Çevreye dayanım ve uyumluluk anlamında teknolojik olanaklara sahip olmaması
- Sosyo-kültürel açıdan
 - Sosyal alt yapı olarak talep edilen fonksiyonların yakın çevrede bulunmaması
 - Sosyal yaşam kalitesini artırıcı gençlerin ve yaşlıların boş zamanlarını geçirebilecekleri kültürel aktivitelerini yerine getirebilecekleri mekanların olmayışı
- Psiko-sosyal açıdan
 - Konut içi mekânların kişiye uygun plan tipi olarak tasarlanmaması ve plan esnekliğine sahip olmaması
 - Komşuluk ilişkilerinin, ortak toplanma mekânlarının bulunmaması nedeniyle zayıf olması

2. Gül Sokak bölgesinde ikamet eden kullanıcıların binaları tercih etmelerinin

nedenleri:

- Fiziksel açıdan
 - Kent merkezinde olması nedeniyle fiziksel alt yapının yeterli olması
 - Yakın çevredeki fuar alanı ve kordon düzenlemesinin yeşil gereksinimini belirli ölçüde gidermesi
 - Deniz kenarında bulunan konut yerleşimlerinin manzara ve payzaj açısından mekansal ilerleme kriterlerine uygun olması
- Sosyo-kültürel açıdan
 - Sosyal kent dokusu bağlamında anı sosyo-kültürel yapıya sahip insanların bir arada bulunması
 - Asgari ölçüde gereksinimleri karşılayacak sosyal alt yapıya sahip olması
- Psiko-sosyal açıdan
 - Binaların içinde alınan güvenlik önlemleri nedeniyle kullanıcıların kendilerini güvende hissetmesi
 - Kent içinde belli bir imaja sahip olması

Her iki bölgedeki binaların içi ve dışı ile kent yaşamının bütün olanakları sunması hâlinde kent merkezi ile kuracakları iletişimin durumu noktasında, kullanıcıların olumlu ve olumsuz cevaplarının değerlendirilmesi:

Tablo 5.10. Konut kullanıcısının gereksinimleri karşılanması halinde kent ile ilişki kurmasına yönelik değerlendirme

cevap	Mavişehir n=30		Gül Sokak n=20	
	kişi	%	kişi	%
evet	12	40	11	55
hayır	18	60	9	45

Gül Sokak'ta ikamet eden kullanıcılar kent merkezine gitme eğilimindeyken Mavişehir'de ikamet eden kullanıcılar bu eğilimde değildirler.

5.4. Değerlendirme

Her iki bölgede ikamet eden kullanıcı cevaplarının

- Binanın kent yaşamı ile ilişkisi
- Bina çevresi ve bina içindeki talep edilen fonksiyonlar
- Binanın mekânsal özellikleri açısından değerlendirilmesi sonucu aşağıdaki veriler elde edilmiştir.

1. Mavişehir’de ikamet eden kullanıcıların:

- Binanın kent yaşamının sunduğu bütün olanakları sunması halinde kent merkezi dışından yerleşim taleplerini de göz önüne alırsak kent merkezine gitmek istemeyecekleri ve kentin sıkışmış görüntüsüyle beraber sunduğu olumsuz etkenlerden sıyrılmak istedikleri ortaya çıkmıştır. Ayrıca kent yaşamının kozmopolit yapısı bina içine empoze edildiğinde farklı sosyo- kültürel seviyeye hitap eden insanların bir araya getirilmesi aşamasında kullanıcıların bundan memnuniyet duymadıkları kendi seviyelerindeki insanlarla yaşamaktan daha hoşnut olacakları saptanmıştır.
- Bina ve çevresinde talep edilen fonksiyonlar içinden alışveriş merkezi, restaurant, bar ve disko, kreş, büro fonksiyonlarının bina çevresinde olmasının talep edildiği görülmüş. Bununla birlikte klinik fitness center, otopark (bina içi ve bina dışı) fonksiyonlarına bina içinde daha çok ihtiyaç duyulduğu ortaya çıkmıştır. Bina içinde alışveriş merkezi fonksiyonun küçük ölçeği olan market tipi olan modeli tercih edilmiştir. Ayrıca çeşitli yaş gruplarına hitap edebilen sosyalizasyon merkezlerinin (açık ve kapalı) olması istendiği ortaya çıkmıştır.
- Kullanıcı cevapları mekânsal özellikler açısından irdelendiğinde; güvenlik, teknoloji ve malzeme yeterliliği olan çevresinde yeşil alan düzenlemesi artırılmış, yüksek bina ölçeğinde manzarayı görebilen, çeşitli kullanıcı tiplerine göre planlanmış daire tiplerini içinde barındıran, mekansal düzenleme esnekliğine sahip daireleri olan, gürültü açısından izolasyonu olan yada binanın yükselmesi ile bu dezavantajı çeşitli bakımlardan avantaja dönüştüren, konut içinde balkon ve teraslarıyla dış ortamdaki yararlanma olanağı veren mekan büyüklüklerine sahip,

içinde çeşitli fonksiyonları barındıran, estetik bakımdan göze hoş gelen bina tiplerine gereksinim duydukları ortaya çıkmıştır. Bununla birlikte toplu konut yaşantısının dezavantajlarından biri olan sosyal ilişkilerdeki zayıflıklar mekana da yansımış bulunmakta ve mekan bunun için bir araç olarak kullanılamamaktadır. Bina çevresinde yaratılan toplanma mekânları sayesinde iletişim aşamasında insanların birbiri ile olan ilişkisini sağlayabilen düzenlemeler konut içinde varolan bu soruna çözüm olabileceği saptanmıştır.

2. Gül Sokak'ta ikamet eden kullanıcıların:

- Binanın kent yaşamının sunduğu bütün olanakları sunması halinde kent merkezinde yerleşim taleplerini de göz önüne alırsak kent merkezine gitmek isteyecekleri ve kentin sıkışmış görüntüsüyle beraber sunduğu olumsuz etkenlerden sıyrılmak istedikleri ortaya çıkmıştır. Ayrıca kent yaşamının kozmopolit yapısı bina içine empoze edildiğinde farklı sosyo- kültürel seviyeye hitap eden insanların bir araya getirilmesi aşamasında kullanıcıların bundan memnuniyet duyacakları saptanmıştır.
- Bina ve çevresinde talep edilen fonksiyonlar içinden alışveriş merkezi, restoran, bar ve disko, kreş, büro fonksiyonlarının bina çevresinde olmasının talep edildiği görülmüş. Bununla birlikte klinik fitness center, otopark (bina içi) fonksiyonlarına bina içinde daha çok ihtiyaç duyulduğu ortaya çıkmıştır. Bina içinde alışveriş merkezi fonksiyonun küçük ölçeği olan market tipi olan modeli tercih edilmiştir. Bununla birlikte bina dışında otoparka ihtiyaç duyulmadığı bunun sebebinin de bina çevresinde oluşan kötü görüntüden kaynaklandığı saptanmıştır. Ayrıca her yaş grubuna hitap eden sosyalizasyon merkezlerine ihtiyaç duyulduğu görülmüş bu aşamada kent merkezine ait daha fazla fonksiyon bina çevresinde veya içinde talep edildiği görülmüştür.
- Kullanıcı cevapları mekânsal özellikler açısından irdelendiğinde; güvenlik, teknoloji ve malzeme yeterliliği olan çevresinde yeşil alan düzenlemesi artırılmış, yüksek bina ölçeğinde manzarayı görebilen, çeşitli kullanıcı tiplerine göre planlanmış daire tiplerini içinde barındıran, mekansal düzenleme esnekliğine sahip daireleri olan, gürültü açısından izolasyonu olan yada binanın yükselmesi ile bu dezavantajı çeşitli bakımlardan avantaja dönüştüren, konut içinde balkon ve

teraslarıyla dış ortamdan yararlanma olanağı veren mekan büyüklüklerine sahip, içinde çeşitli fonksiyonları barındıran, estetik bakımdan göze hoş gelen bina tiplerine gereksinim duydukları ortaya çıkmıştır. Kent merkezinin sıkışmış düzenlemesinden kaynaklanan mevcut planlama doğrultusunda kullanıcılar binanın kendisine ait yapılabilecek çevresel düzenleme önerilerini uygun görmemişlerdir. Bu bölgede ikamet eden insanların konutların balkon bölümlerinin manzarayı görmemesi nedeni ile mekânı verimli olarak kullanamadıkları bu yüzden zamanlarının büyük çoğunluğunu kent merkezinde geçirdikleri saptanmıştır. Kordon boyunca ve fuar alanında varolan yeşil alan düzenlemesinin dinlenme niteliği taşımadığı bu yüzden bölgede ikamet eden insanların yeteri kadar zamanlarını burada harcamadıkları görülmüştür.

3. Her iki bölgede yapılan araştırma sonuçlarını ortak bir paydada toplayacak olursak binanın bulunduğu konum, mekansal ve fonksiyonel özellikleri bakımından çıkaracağımız tip binanın özelliklerini şu şekilde sıralayabiliriz:

- Binanın yüksek ve dışa kapalı yapılarak kentin sıkışmış görüntüsünden ve kent yaşamının olumsuz getirilerinden sıyrılmış, kent merkezinin içinde fakat kendi içinde kent merkezinin sunduğu tüm imkanları sunabilmiş olması
- Binanın gereksinim duyulan fonksiyonları barındırması bunun haricinde varolan fonksiyonların yakın çevresinde bulundurulması
- Binanın mekânsal olarak; güvenlik, teknoloji ve malzeme yeterliliği, yakın çevresinde yeşil alan düzenlemesi bulundurma, manzarayı görebilme, katlar arası ayrılmış çeşitli kullanıcı tiplerine göre planlanmış ve mekansal düzenleme esnekliğine sahip daire tiplerini içinde barındırma, gürültü açısından izolasyonu sağlama, konut içinde balkon ve teraslarıyla dış ortamdan yararlanma olanağı verebilme, estetik bakımdan göze hoş gelebilme özelliklerine sahip olması

Yapılan araştırma sonucu kullanıcıların gereksinim ve talepleri doğrultusunda bina mekânı ve çevresel özellikleri, kent yaşamı ile ilişkisi ve bina içi ve dışı fonksiyonların neler olması gerektiği saptanmıştır. Bu veriler gelecekte yapılacak olan yaşa göre kullanıcı gereksinimlerinin belirlenerek gelişmiş bina tip modellerinin çıkarılmasında yararlı olacaktır. Günümüz insanın yaşam tarzlarını baz alarak

sonuçları verilen anket çalışması kullanıcıların yaşadıkları ortamdan maksimum verim alarak yaralanmalarını sağlayacakları gibi aynı zamanda konuta adaptasyonlarının daha kolay olmasını da sağlayarak daha mutlu bir çevre yaratacaktır.

Sonuç olarak “yeni bir yaşam tarzı sunmak” sloganıyla yapılan lüks konut kuleleri kavramı içinde özellikle içkin şekilde simule edilmiş mekânlar sunulmaktadır. Bu yapılar metropolün hızlı, gerilimli, karmaşık ve çelişkili dünyasından sıyrılarak yalıtılmış bir yaşam biçimini kullanıcılara sunmaktadır. Çoğu zaman farklı dünya mimarilerinden alıntılar alınarak gündeme getirilen bu konut yerleşimleri yeni varlık alanlarına dayalı bir kimlik ve aidiyet duygusu yaratmaya yönelik pazarlama anlayışı içinde oluşmaktadırlar. Popüler kültürün ve yaşam tarzının bir sonucu olarak ortaya çıkan bu yapılar kişilerin farkındalık düzeyi göz önüne alınmaksızın kentler içinde kendilerini varetmek yolunda bugün oldukça büyük yollar kat etmişlerdir. Sözünü ettiğimiz bu varoluş aşamasında ise önemli olan nokta yapının oluş biçimi ve konumuyla kente ve kullanıcıya ne derece hitap ettiğinin bilinçli bir biçimde irdelenmesi sonucu kentle ve kullanıcı talepleriyle uyum sağlayacak bir biçimde ortaya çıkmasıdır.

BÖLÜM ALTI

KONUT OLGUSU ÖRNEKLERİNİN İNCELENMESİ BAĞLAMINDA KONDOMİNYUM

Modern dünyanın bilgi ağırlıklı üretim sistemi ile beraber gelişmeye başlayan, ülkelerin birbiri ile etkileşim düzeyleri; yaşam tarzlarına da yansımakta ve kültürlerin alışkanlıklarını aynı potada eriterek geleneksel yaşam kavramını yavaş yavaş yok etmeye başlamaktadır. Bu noktada çağın gereklerine göre yaşayan bireyler, gündelik yaşam biçimlerinde, onlara ayak uydurabilecek ve kendilerini daha rahat ifade etme şansı bulabilecekleri yapılara yönelmektedirler. Birçok etkenin ışığı altında değişen yaşam biçimleri ve tüketim kalıpları doğrultusunda ortaya çıkan kondominyum yapı tipleri; bu bağlamda ekonomik bir gücün simgesi olarak elit kullanıcı kitlesinin, konut seçimindeki adı olmaktadır.

İlk örnekleri ile yurt dışında yapılandırılan kondominyum yapı tipi, globalleşen dünyanın yaşam tarzının bir göstergesi olarak ortaya çıkmakta ve değişen zamana ayak uydurma noktasında kullanıcı gereksinmelerine cevap verecek bir çözüm olarak sunulmaktadır. Bu noktada kondominyum yapı tipinin gelişimi yurt dışında ihtiyaçlara cevap verebilme noktasında daha hızlı bir seyir göstermekte ve karakteristik özellikleri bakımından alternatifler sunmaktadır. Diğer yandan gelişen dünya standartlarına göre yaşam tarzının değişimi ve bunun yaşama mekânlarındaki yansımaları ülkemizde daha geç görülmektedir. Bu bağlamda kullanıcı kitlesinin gereksinmelerini karşılayabilmesi noktasındaki yapı tipinde sunulan alternatifler daha kısıtlı olmaktadır. Gerek dünya görüşünün değişimi esnasında, gerekse kültürümüzün evrensel yaşam standartlarına uyum noktasında, aşması gereken süreç; ülkemiz bireylerinin, bu yapı tipini geç benimsemesine neden olmuştur. Bu bağlamda yurt dışı ve içi örneklerinin incelenmesinin; mekânsal kriterler bakımından sunulan alternatiflerin algılanması ve bu noktada kullanıcı gereksinmelerine cevap verebilecek nitelikte yeni yapılaşmalara kapı açabilen tasarım anlayışlarının oluşması bakımından büyük bir önemi olmaktadır.

6.1. Kondominyum Yurt Dışı Örnekleri

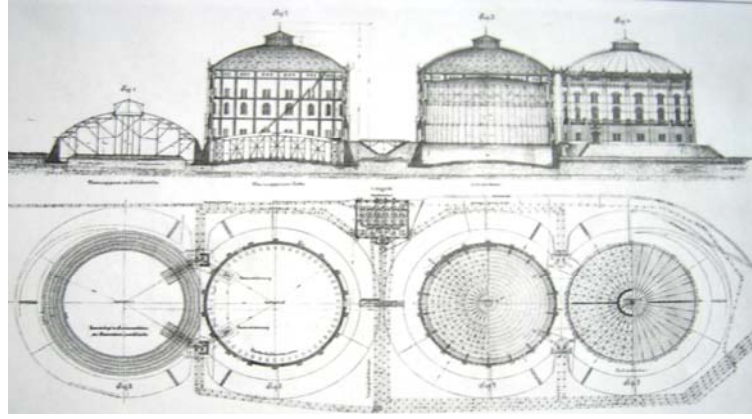
6.1.1. Viyana Gazhaneleri (1981)

Farklı kullanım alanlarına göre, tarihi ve geleneksel konut alanlarında geliştirilen kondominyum yapı tipi kapsamına giren Viyana Gazhaneleri; bir Arkitektonik mimarlık örneği olarak şehrin geleneksel kent dokusuna katkıda bulunmuş ve o bölgeyi canlandırıcı bir nitelik kazanmıştır. Viyana' nın gaz ihtiyacını karşılayan 4 gazonometre, işlevlerini tamamladıktan sonra şehir içi konumları ve ilginç oluşumlarıyla farklı aktiviteler için bir çekim merkezi haline getirilmiştir. Mimar Coop Himmelblau ve 3 mimar işlevini yitiren bu bina grubu içinde bir tasarım geliştirme safhasında, yeni fonksiyonlar yüklenen yapının; kent ile kurduğu bağlantı ve konut kullanıcı gereksinmelerini karşılama noktasında, bir takım planlama kriterleri geliştirmişlerdir. Büro, konut ve alışveriş merkezi fonksiyonları yüklenen yapı; kendi içinde bir fuar niteliği kazanarak, konut kullanıcı grubunun ve kent halkının yararlanabileceği bir ortak alan sunmuştur. Yapı bünyesinde varolan; çevreye dayanım ve uyum, kişiye özgü planlama, sürdürülebilirlik anlamında enerji kaybını en aza indiren ve ekolojik tasarım anlayışı ve fonksiyon zenginliği; konut kullanıcısı ve kent halkının gündelik yaşam kalitesine yepyeni kapılar açmıştır.

- Gazonometre A (Jean Nouvel)

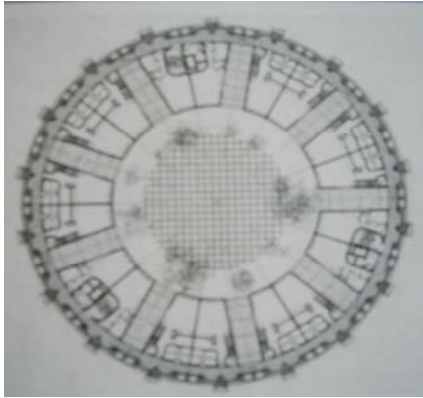
Jean Nouvel tarafından tasarlanan Gazonometre A fonksiyonel anlamda, night-mall, konut ve gösteri salonundan oluşmaktadır. Yapı bünyesinde bulunan gösteri salonu fuayesi, “night-mall” üzerinde yer almaktadır. Gule sokağında oluşan bu fuaye, aynı zamanda metro bağlantısını da sağlamıştır. Night-mall içinde yer alan yeme-içme mekanlarının, metro ile bağlantısı kurularak, ziyaretçiler için bir karşılaşma ve yolcu etme mekanı elde edilmiştir. Bu yönüyle kent ile bağlantı kurma noktasında konut kullanıcı grubuna kolaylıklar sağlamanın yanında, kent halkının yararlanabileceği mekânları onlara sunarak yarı kamusal bir alan yaratmıştır. Diğer yandan konut ve gösteri salonu fonksiyonları, kabuksuz bir yapı sistemi içinde bir arada konumlandırılarak, işlevsel açıdan birbirinden ayrılmış ve bu noktada yapı içinde birbirine akan mekânlar elde edilmiştir. Konut kullanıcı grubu tarafından bir

handikap olarak değerlendirebileceğimiz bu planlama, her ne kadar konut gereksinmelerine aykırı olsa da, mekansal zenginlik bakımından yapı içinde bir bütünlük oluşturduğu inkar edilememektedir (Cimcöz, 2002, s.126).

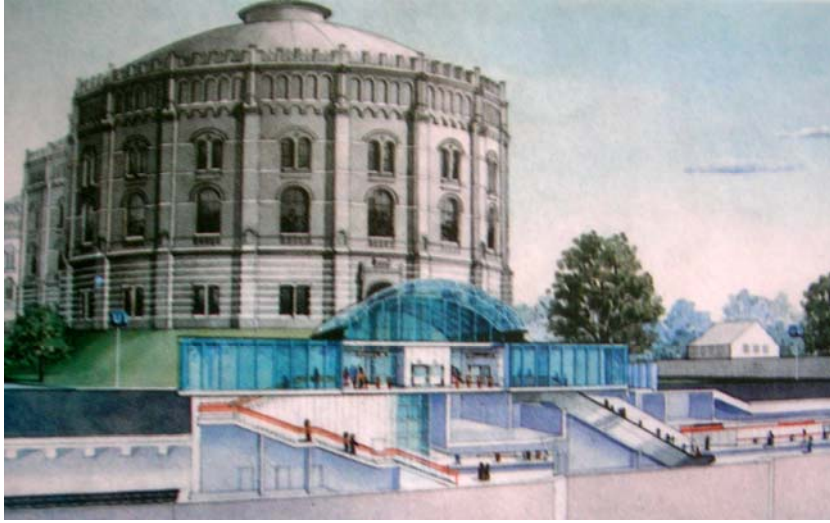


Şekil 6.1. Viyana Gazhaneleri genel görünüş planı

(Cimcöz, 2002, s.126)

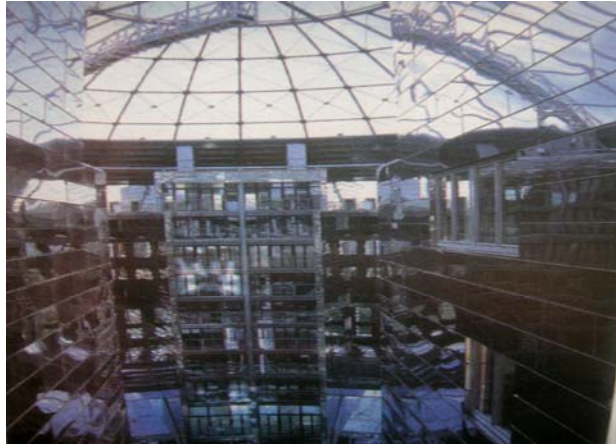


Şekil 6.2. Gazonometre A plan ve kesiti (Cimcöz, 2002, s.128)



Şekil 6.3. Gazanometre A metro bağlantısı, kent ile ulaşım şekli

(Cimcöz, 2002, s.126)



Şekil 6.4. Konut kulelerinin iç mekan görüntüsü

(Cimcöz, 2002, s.128)

- Gazanometre B (Coop Himmelblau):

Coop Himmelblau tarafından tasarlanan Gazanometre B fonksiyonel anlamda, night-mall, konut, öğrenci yurdu, alışveriş merkezi ve gösteri salonundan oluşmaktadır. Konsept olarak; silindir levha, öğrenci yurdu fonksiyonunu kazandırılan ve heykelsi bir nitelik taşıyan ek yapı, giriş kısmında bulunan çok

amaçlı gösteri salonu önem kazanmıştır. İçerideki konut ve büro niteliği yüklenen, silindirik levhasal hacim; konik iç avlunun üzerinden yada projeyi çepeçevre saran tarihi gazhane duvarı aracılığıyla aydınlatılmıştır. Levha hacminin aydınlatılması ise kuzeye yönlendirilen cam yüzey üzerindeki ışık kaynakları ile sağlanmıştır. 360 konutluk proje, 3 odalı, maisonetle, loft ya da küçük apartman dairelerine kadar uzanan farklı formlardaki alternatifleri ile kullanıcı tiplerine göre planlanmıştır. Diğer taraftan yapı planlaması içinde; alışveriş, gösteri salonu ile konut ve büroyu ayıran mekânsal ve fonksiyonel bir geçiş alanı sunularak, iki kitlenin aktif iletişim yeri oluşturulmuş ve 6. kattaki sky-lobby konutlarda yaşayanlar için karşılaşma noktasını meydana getirilmiştir. Bu yapıda görülen en büyük sorun ise; tasarım kriteri olarak fonksiyonları bir araya getirişteki üslubunun ve mekan geçişlerinin, teori noktasında kalarak uygulama noktasında yapı biçiminin böyle bir kurgu için yetersiz kalmasıdır (Cimcöz, 2002, s.126).



Şekil 6.5. Gazonometre B

(Cimcöz, 2002, s.127)

- Gazonometre C (Manfred Wehdorn)

Manfred Wehdorn tarafından tasarlanan Gazonometre C fonksiyonel anlamda, mağaza, büro, otopark, konut ve seyir teraslarından oluşmaktadır. Yapı içinde, iç vurgu olarak kamuya açık alanlardaki ağaçlandırma, ışık ve hava faktörlerinin

kullanılmasıyla bir sera özelliği yakalanmıştır. Eski su rezervuarları alanına 5 otopark katı eklenmiş, bununla birlikte koni biçimli setin üstündeki kata diğer gazhane binalarına köprü ile bağlantı sağlanarak iki katlı mağaza alanı kazandırılmıştır. Dış binanın içerde bir çember oluşturması sağlanarak, teraslarla yukarı doğru incelen 3 büro ve 6 ikamet katı oluşturulmuştur. Bunun yanında dikeyde yapı 4 merdiven boşluğu ve 2 ışıklıkla 6 parçaya ayrılmıştır. En tepedeki 2 kat ise dışardan görülmeyen teraslarla maisonetteyi oluşturmuştur. Yapı içinde izlenen tasarım anlayışı; ekolojik bir yaklaşımla ele alınarak, yeşillikle beraber iç mekanın yaşanması yönünde olmuştur (Cimcöz, 2002, s.127).

- Gazonometre D (Wilhelm Holzbauer)

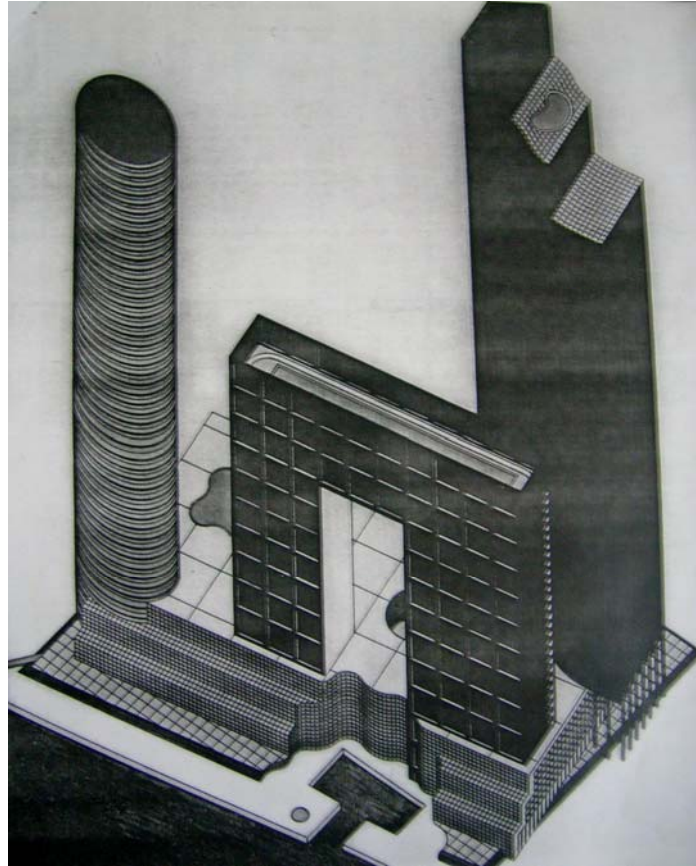
Şehir içinde şehir konsepti ile konut, büro, şehir konseyi departmanını içinde bulduran yapının, alt katında; garaj depoları, Viyana şehir arşivi büroları, alışveriş merkezi ve bunların üstünde konutlardan gelen kuvveti dağıtan ve hizmet birimlerinin bulunduğu teknik alt yapı yer almıştır. Mercedes yıldızı planı; yeşili içine alırken 3 avluyu dengelemiş, hem dışa bakan hem de içten sunulan bir görsellik sağlamıştır. Mekâna büyük bir kapalı balkon etkisi kazandırılarak, iç mekâna daha çok ışık alınması sağlanmıştır. Bu yönüyle konut mekânlarına farklı bir planlama anlayışı getirmesi olumlu gözükmektedir (Cimcöz, 2002, s.127).

Kondominyum yapı tipine, hem kullanım anlamında hem de tasarım anlayışı bakımından farklı bir bakış açısı kazandıran yapılaşma; konut planlamaları bağlamında, silindir hacmin planına uyum sağlama aşamasında işlevsel açıdan ideal mekânlar oluşturamamıştır. Bununla birlikte iç avlulardaki ışık miktarı yeterli olmamasından dolayı, konut mekânları sınırlı düzeyde ışık almıştır (Cimcöz, 2002).

6.1.2.The Hemsley Center (1981)

Miami 'de Design Proposal tarafından tasarlanan yapı alışveriş merkezi, apartman, ofis ve otel birimlerini bünyesinde bulundurmaktadır. Çevreye uyum noktasında, yapay zemin üreterek tanımlı bir alan yaratan tasarım; kademeli cephesi ile insan ölçeğini ezmekte, bununla birlikte içinde bulundurduğu fonksiyonlar ile

kent dokusuna canlılık katmaktadır. Yüzeyde yer alan ve cadde boyunca uzanan alışveriş kompleksi 36 dükkânlık yatay biçimiyle Biscayne Bay caddesine bir giriş alanı sunmaktadır. Bu yönüyle, konut kullanıcısının gereksinmelerini karşıladığı gibi kent içinde yaşayan bireylere de hizmet sunarak yarı kamusal bir alan taşıma niteliği kazanmaktadır. Alışveriş kompleksi üzerinde en yüksek bina otel, eliptik yapı apartman ve dikdörtgen olan en alçak kule ofis binası olarak tasarlanmıştır. Farklı formların bir araya gelişi noktasında konut tasarımına yeni bir anlam katan tasarım; kent içinde bireyin gündelik gereksinmelerini ve konut içinde almak istediği hizmetleri karşılayarak, kent dokusu içinde yer bulmaya çalışmıştır. Diğer yandan konut gereksinmeleri açısından, kullanıcıya kısıtlı alternatifler sunarak formsal arayışlar noktasında takılı kalmıştır (Kohn, 2000).



Şekil 6.6. The Hemsley Center (Kohn, 2000, s.51)

6.1.3.Novali Project (1987)

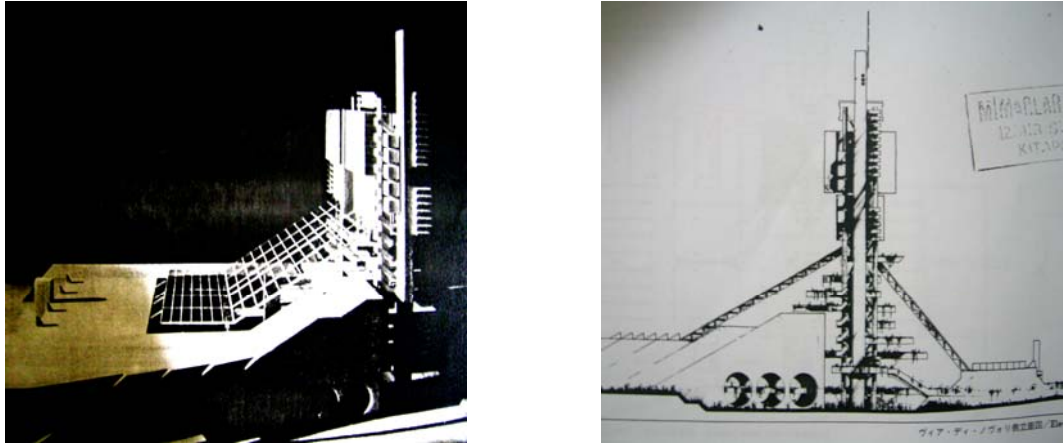
Bruno Zevi, Novali alanında bir master planı geliştirmek için mimarlığın uluslar arası bir düşü ile çeşitli çalışma alanları oluşturmuştur. Çalışmayı paylaşan mimarlar Richard Rogers/ Walter Di Salvo/Roberto Gabetti/Aimaro Oregia D' Isola/ Luigs Pellegrin/Iginio Cappai/Pietro Mainardis/Gunnar Birkerts/Aldo Rorris Rossi/Ralph Erksine/Pero Padi/Leonardo Ricci'dir.

Florange alanı içerisinde, ihtiyaç duyulan modern binaları yapılandırmak ve kenar mahallelerin kent ile bütünleşemeyen yapısını, kent hayatının içine almak için; Horece civarındaki park üzerinde geniş bir alanda, yeni bir toplumsal iletişim aracı olarak bir bina tasarlamıştır. Bu doğrultuda bina planlamasında bulunan fonksiyonlar; insanların kültürel ve sosyal aktivitelerini daha etkin hale getirecek, alışveriş, barınma, banka, otel, ofis birimlerini barındırmıştır. Farklı kullanım alanlarına göre, kent içi yenileme ve sağlıklılaştırma alanlarında geliştirilen kondominyum yapı tipi kapsamına giren tasarım; bu yönü ile kentin ölü bölgelerini canlandırmaktadır (Mimarlar Odası, 2000, s.279)

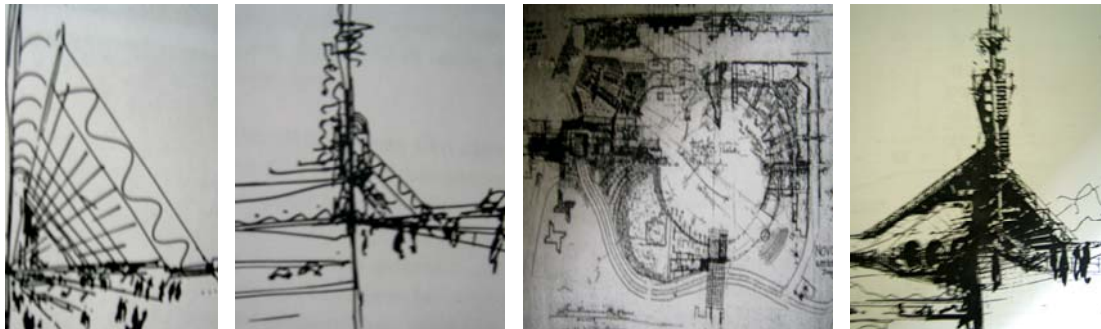
Florange merkezinin batısına yaklaşık 20 dakikalık yürüyüş yolu uzaklığında 32 hektarlık düz arazi, siteden yaklaşık 1 km uzaklıktaki Arno'yu kuzeye bağlayan kanal ile sınırlanmıştır. Bu yönüyle 18 hektarlık bir ulusal park üzerinde yer alan yapı, özel bir alan tanımlamaktadır. Alanın özel konumu nedeniyle, parkın çevresi; yerleşim biçimin sağladığı olanaklar nedeniyle, adeta duvarlar yaratılarak sesten korunmuş, böylece şehrin merkezinde yeşil bir vaha yaratılmıştır. Bu yerleşim şeması sayesinde, bina tasarımında hem rekreatif amaçlı fonksiyonlara olanak tanınmış hem de konut alanlarının yükselmesi sayesinde manzara açısından oldukça keyifli mekânlar yaratılmıştır (Mimarlar Odası, 2000, s.280).

Binanın belkemiği; alışveriş ve plaza alanları üzerinde çatı görevini üstlenen 2 tane hafif diogenel formun yatırılmasıyla desteklenmiştir. Dükkânlara gölgelik sağlamakla birlikte parlak çelik kontrüksiyon; hafif eğim verilerek özel bir atrium formu ile sergi, yemek yeme alanları tanımlayarak çeşitli aktiviteleri içinde

bulunduran genel bir mekân yaratmıştır. Böylece bina bünyesinde bina içi ve dışı kullanıcıların yararlanabileceği yarı kamusal bir alan oluşturulmuştur. Fonksiyonların birbirinden işlevsel anlamda ayrılma noktasında ise, alçak seviyedeki ofis binası Nia Di Novoli; faal meydan alanında kapalı ve sitenin kenarında tanımlanmıştır. Diğer yandan kontrüksiyon olarak otel ve konut binası, ana binadan ayrılarak konumlandırılmıştır. Böylece işlevsel olarak ayrı bir noktada bulunan fonksiyonların bütünlük içinde birbirinden sterilizasyonu sağlanmıştır. Servis ulaşımı ise zemindeki 2 platformda ve otopark ile doğu-batı yönlerinde sağlanmıştır (Mimarlar Odası, 2000).



Şekil 6.7. Novali Project bina görüşleri ve kesit eskizi çizimi (Mimarlar Odası, 2000, s.279)



Şekil 6.8. Novali Project bina eskizleri plan ve yarı kamusal alan detayları

(Mimarlar Odası, 2000, s.280)

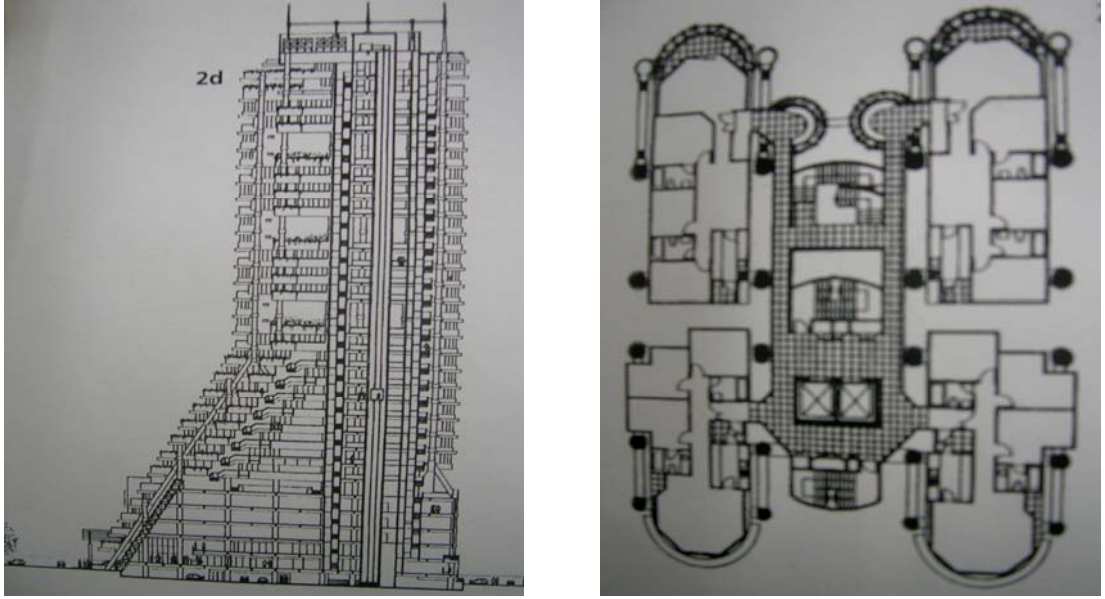
6.1.4. MBF Kulesi Projesi (1990-1993)

Projenin yer aldığı arazi, Malezya Penang' ın kuzey kıyısına yakın ve kent merkezine 3 km uzaklıktadır. Kuzey-güney doğrultusunda konumlanmış araziye, doğu-batı yönünden bitişik olan alanlar ticari gelişime ayrılmıştır. Bu yönüyle kentten sterilize edilmiş bina, çevreye uyum noktasında tanımlı bir yeşil alanı bünyesinde barındırabilmektedir.

Yapının bünyesi içinde; konforlu apartman dairelerini kapsayan kule birliği, ofis ve banko salonları için tasarlanan bir platform, zeminden üst katlara çıkan bitkilendirilmiş basamaklar, kulenin üst kısmındaki teraslar için havalandırmayı sağlayan iki kat yüksekliğinde gök avlular bulunmaktadır. Konut kapsamı içinde kullanıcıya çeşitli alternatifler sunabilen tasarım, aynı zamanda ekolojik yapısı sayesinde hem bina içinde görsel bir zenginlik yaratmakta hem de doğal hava sirkülasyonu ile ekonomik bir model oluşturmaktadır (Özkan, 1999).



Şekil 6.9. MBF binası genel görünüş (Özkan, 1999, s.21)



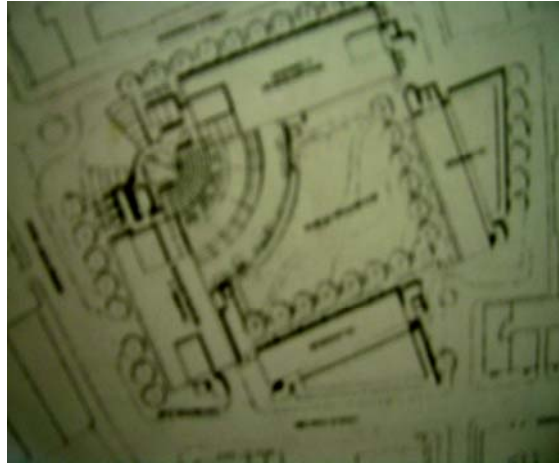
Şekil 6.10. MBF binası plan ve kesiti (Özkan, 1999, s.22)

6.1.5. Channel 4 Yönetim Binası (1991,1994)

Westminsler’de Richard Rogers partnership tarafından oluşturulan yapı, 1 merkez bahçe çevresinde 4 kanattan oluşan bir form ve iş- konut alanlarının bulunduğu bir konsept üzerinde planlanmıştır. Yapının; kuzey ve batı kanatları Channel 4 kullanımında olup, diğer 2 kanadı, Lyons Sleeman+Hoare tarafından yapılan 100 dairesel konut bloklarını oluşturmaktadır. L şeklindeki ofis bölümü 2 caddeye paralel uzanarak giriş bölümüne kollarını açar. Bu bölüm havuz gibi görünen yeraltı stüdyosunun üzerinden bir köprüyle tam köşeden sağlanır. Yapı bünyesi içinde sol tarafta konferans odaları, sağ tarafta servis kulesine ve verici antene ulaşan asansörler, giriş bölümünde ise 2 kanat arasında restoran ve resepsiyonun algılanmasına olanak veren dışbükey bir cam perde bulunur (Arredamento Mimarlık Dergisi, 2002).

Yapı, kondominyum yapı tipinin çok işlevlilik özelliğinin kısıtlı bir biçimde bulduran bir nitelikte olup, daha çok ev ile ofisi birleştiren bir planlama şemasına sahip olmaktadır. Kent merkezinde bulunan yapı form itibarıyla tanımladığı meydan ile yarı kamusal bir alan oluşturarak kent dokusu ile bütünleşmeye çalışırken, aynı

zamanda kullanıcının ihtiyaç duyduğu fonksiyon tiplerini çevresinde bulundurması nedeni ile çok işlevlilik yönünde göstermiş olduğu kısıtlı imkanları tolerize etmektedir. Bir prestij mekanı olarak kent merkezinde yer alan yapının; planlamasında yer alan farklı fonksiyonları, formsal tasarım aşamasında da dış mekana yansıtılarak, dışardan okunabilecek bir cephesel düzenlemeye sahip olması sağlanmıştır.



Şekil 6.11. Channel 4 Yönetim Binası vaziyet planı

(Arredamento Mimarlık Dergisi, 2002, s.66)



Şekil 6.12. Channel 4 Yönetim Binası genel görünüş ve kentsel mekandan algılanışı

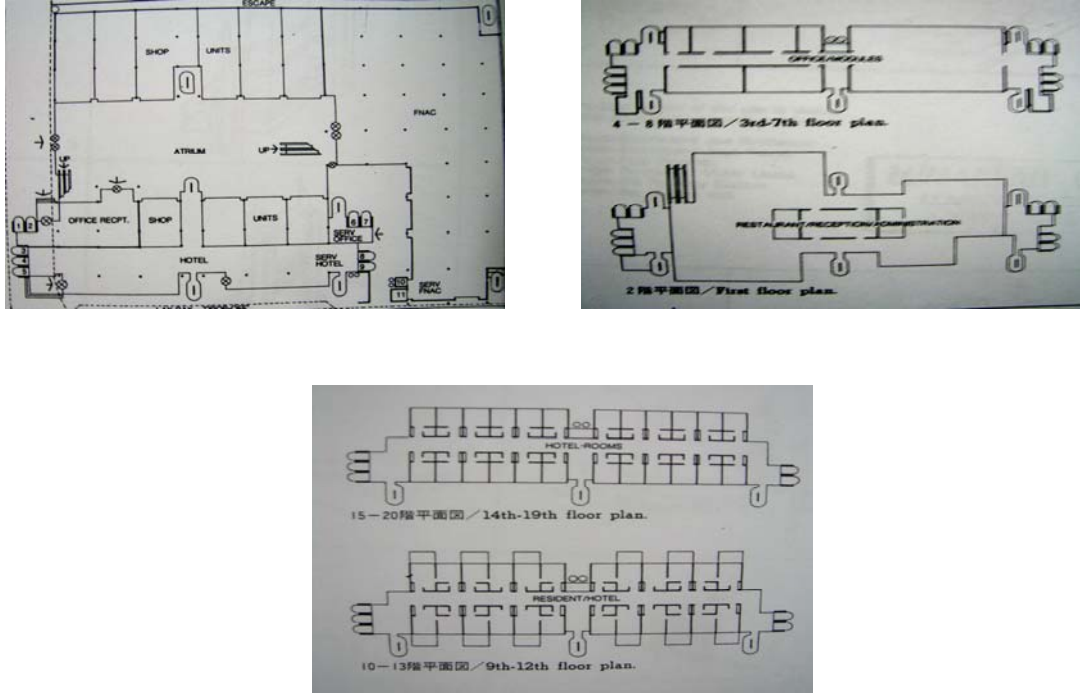
(Arredamento Mimarlık Dergisi, 2002, s.67)

6.1.6.GRC Headquarters (1998)

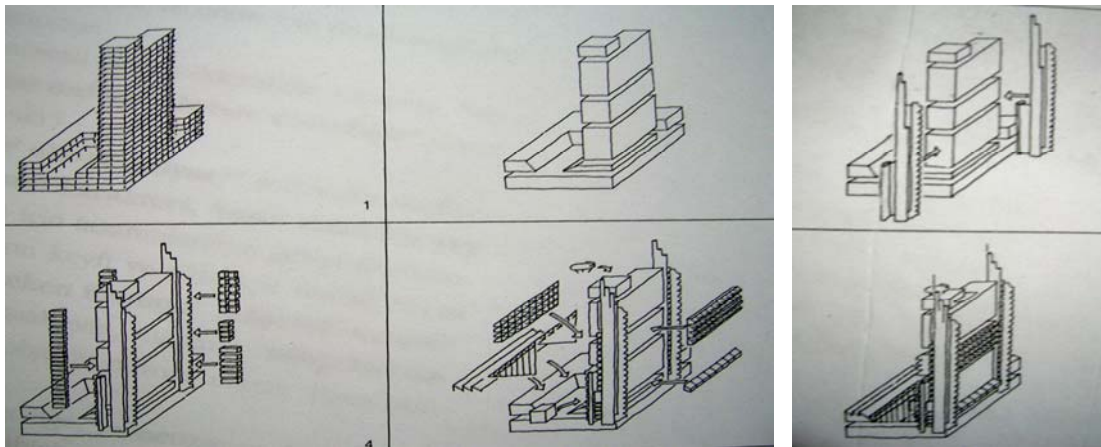
France'nin Lyon şehir merkezinde bulunan ve Richard Rogers tarafından planlanan yapı, Boulevard Vivier Merle caddesi ile yüzleşen ve ana TGV demiryolu istasyonunun karşısında yer alan bir konumdur. 30,000m² alan üzerinde bulunan bina; ofis, otel, cafe, restaurant, konferans salonları, mağazalar, apartman, sergi salonları, dinlenme bölümleri ve otopark fonksiyonlarını içermektedir. A ve L formalarındaki iki birimden oluşan yapı formunda; alçak seviyedeki birimler sitenin batı ve güneyindeki komşu binalarla ilişkilendirilirken kuzey-doğu üzerindeki kule, Lyon şehir konumuna sahip çıkan tanımlayıcı bir özellik yaratmaktadır. Formsal düzenleme anlayışındaki bu planlama; kitlenin yatayda ve düşey dengesini sağlarken, aynı zamanda kent ile iletişim kurma ve kent kozmopolitesinden sıyrılma noktasında, bina içindeki fonksiyonların doğru konumlanışını da olanak tanımıştır.

Dolaşım alanları sistemi, apartman, otel ve ofis girişleri; siteye yaklaşımı olan bütün yollardan izlenebilme durumu ve ana vurgusu olan, kule formunun kuzey köşesinde bulunmaktadır. Binanın iki birimi, bir atrium formuyla ve kulelere doğru yükselen cam bir çatıyla bağlanmaktadır. Şehir aktivitelerinin bir merkezi olan, atrium; kentsel alanın uzandığı bir mekan yaratarak sergi salonlarına ve mağazalara ortak bir dinlenme mekanı yaratmaktadır. Böylece binanın alçakta yer alan kitlesi, şehir halkına ve bina kullanıcılarına ayrılmış yarı kamusal bir alan teşkil etmekte ve kentsel hayatın canlılığını bina ölçeğine taşımaktadır. Her bir fonksiyon arasında yer alan (ofis, otel, konut) cafe ve restaurant bölümleri; planlamada tek bir kütle içinde yer alan fonksiyonların mekânsal açıdan ayrılmasını sağlayarak, farklı kullanıcı tiplerine hitap eden hizmet bölümleri haline gelmektedirler. Diğer yandan binaya hizmet veren servis mekânları formsal bütünlükten ayrı tutularak, mekânsal akışın bütünlüğünün bozulmaması sağlanmıştır. Otopark bölümleri ise bina bodrum katına alınarak oluşabilecek görsel ve işitsel kirlilik engellenmiştir. Bu açıdan bakıldığında kent ile bütünlük kuran, kent hayatına katkıda bulunan ve fonksiyonların birbiri ile iletişimi noktasında onları bağlayan ve ayıran, sunduğu alternatif konut mekânları ile kullanıcıya yaşamsal konfor sağlayan, yapı; bina planlaması yaklaşımı ile

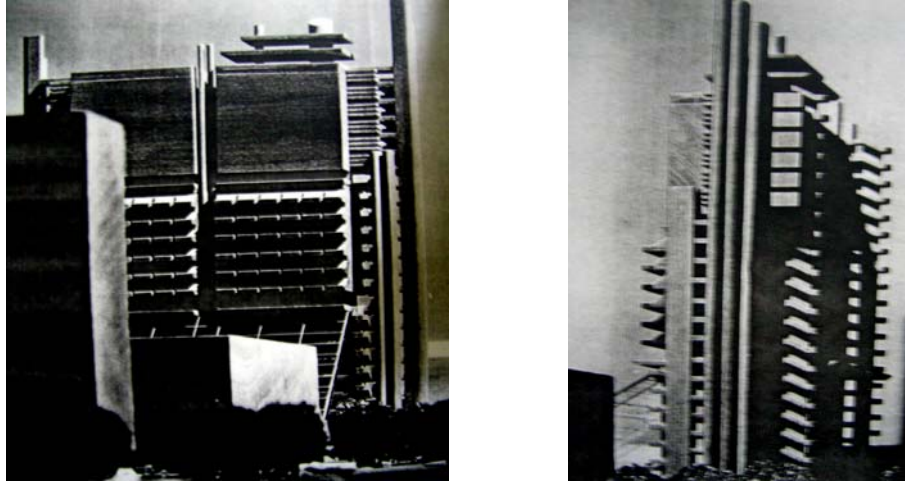
kondominyum yapı tipinin gelişimine örnek olabilecek nitelikteki konut kulelerinden biridir (Mimarlar Odası, 1998).



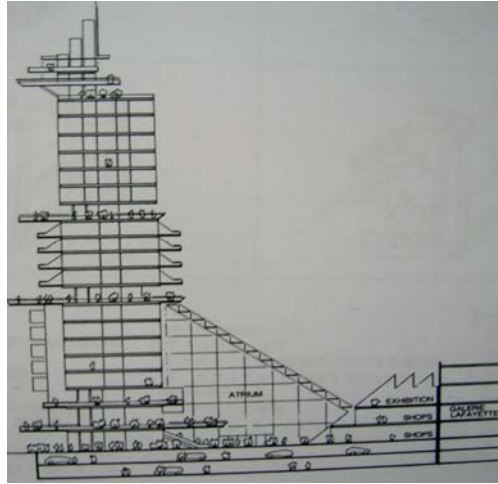
Şekil 6.13. GRC Headquarters binası plan şemaları (Mimarlar Odası, 1998, s.282)



Şekil 6.14. GRC Headquarters binası form bölümlenmeleri (Mimarlar Odası, 1998, s.283)



Şekil 6.15. GRC Headquarters binası genel görünüşleri (Mimarlar Odası, 1998, s.284)



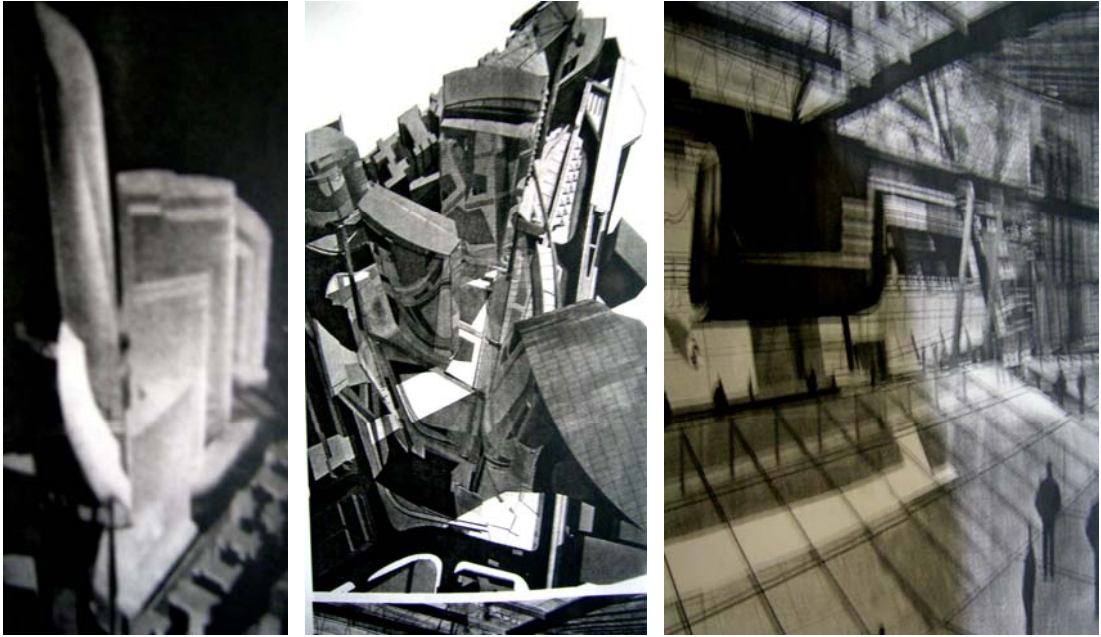
Şekil 6.16. GRC Headquarters binası kesit planı

(Mimarlar Odası, 1998, s.284)

6.1.7. Kwun Tong Kompleksi (1998)

Hong Kong'ta yapılması tasarlanmış yapı metropol alanı içinde çok katlı iki ofis, 5 konut ve1 konaklama kulesi, 6 katlı bir otobüs terminalinden oluşmaktadır. Tasarımda; kentsel tasarım amaçları, araziye ilişkin sezgisel ve duyuşal izlenimler dikkate alınmaktadır. Planlanan yapının kurulmasındaki amaç ise; insanları ziyaret

etmeye, deneyimlenmeye, keşfetmeye yöneltmek için akılcı ve modern sistemleri üst üste bindirmektir. Oluşan sistemin parçaları arasında; kentin bir parçasını içine hapseden otobüsler, otomobiller ve raylı taşıma sistemleri, insanların yaşama, alışveriş, çalışma ve oyun bölümleri yer alırken bunların arasında bağlantıyı sağlayan yaya trafiği yer almaktadır. Bu oluşum içinde sistemin yapılaşmasını sağlayan ana konsept ise, katı ve dikey zonlar arasındaki yaya ve araç trafiğinin yer almasıdır. Bütüncül bir bina modeli içinde küçük bir kent modelini oluşturan yapı tasarımı, kentten kopmadan, kentin içinde varolan bütün dinamikleri yapısı içine alarak kendi içinde özerk bir alan yaratmaktadır. Bu yönüyle ütopyik kent-mekan planlamalarına bir referans veren tasarım, konut ve kentsel gereksinimler arasındaki bağlantıyı tek bir yapı içinde çözümlenerek kondominyum yapı tipini oluşturan çok işlevlilik kavramına yeni bir soluk getirmektedir (Çiğdem, 2002).



Şekil 6.17. Kwung Tong Kompleksi genel görünüş ve kente bağlanma şekli (Çiğdem, 2002, s.46)

6.1.8. Tai Koo Shing (2000)

21.4 hektarlık alan üzerinde Wong Tong&Partners (1984) tarafından Hong Kong' un en yoğun konut yerleşim bölgelerinden birinde yapılan yapı; konut kullanıcılarının her türlü gereksinmelerine hitap edecek fonksiyonları barındıracak bir biçimde planlanmıştır. Alışveriş merkezi, buz pateni sahası, konut fonksiyonlarına sahip olan yapı; kent içinde tanımlı bir alan yaratmaktadır. Bu noktada çevresinde bulunan diğer konut yerleşimleri için çekici bir nitelik taşımaktadır. Bulunduğu ülke itibarıyla, çevreye uyum ve depreme karşı dayanım özellikleri bakımından yapımında birçok sistemin kullanıldığı yapı, aynı zamanda fonksiyonlarının yerleşimi noktasında bunu bir avantaj olarak planlamaya yansıtmıştır. Buz pateni sahası ve rekreasyona ait diğer birimler binanın bodrum katına alınarak temelde uygulanacak sağlamlığa olanak tanınmaktadır. 28 katlı olan yapının 64 konutluk bloğunda yaklaşık 14.000 apartman dairesi bulunmakta ve 50.000 üzerinde insan yaşamaktadır. Bu bağlamda birçok konut tipini bünyesinde barındıran yapı; sunduğu fonksiyon zenginliği ile kentsel yaşamı da canlandırıcı bir nitelik taşımakta ve yarı kamusal nitelikte olan mekânları ile hem konut kullanıcılarına hem de kent halkına katkıda bulunabilmektedir (Arredamento Mimarlık Dergisi, 2003).



Şekil 6.18. Tai Koo Shing genel görünüş ve iç mekan görünüşleri

(Arredamento Mimarlık Dergisi, 2003, s.18)

6.1.9. Shoen Yoh+Architects (2001)

1994 yılından beri üzerinde çalışılan projede mimar ve kent planlamacıları bir araya gelerek yatay ve dikeyde yer alan işlevsel bölgeler oluşturmuşlardır. Bu noktada yapının planlamasında yer alan fonksiyonlar; kentsel alanda yerleşim şeması göz önüne alınarak yerleştirilmiştir. Güney cephesinde konut alanları, kuzey cephesinde kütüphane, müze, fabrika ve laboratuvar bulunmaktadır. Güneşin enerjisini ve yaratıcı kurguları temel alarak tasarlanan yapı, 3 katmandan oluşmaktadır. Oluşan katmanlar arasında servis ve sirkülasyon alanlarının yer aldığı bölümlerde temel performans hesapları, ekonomik parametreler, hareketin optimizasyonu gibi konularda hazırlanan diyagramlardan hareket edilmiştir. Bu noktada sürdürülebilirlik kriterlerine uygunluk gösteren tasarım; kullanıcılara, konut bağlamında ekonomik modeller sunduğu gibi aynı zamanda planlamada oluşturduğu görsellik ve tip plan çeşitliliği ile farklı bir mekân kurgulamasının endişesini taşımaktadır. Çevresel faktörleri de göz önünde bulundurarak planlanan yapı; hem bulunduğu yer itibarıyla kentsel mekânın odak merkezi haline getirilmekte hem de bulundurduğu fonksiyonlar ile kullanıcıya ihtiyaç duyduğu fonksiyonlara ulaşabilme imkânı tanımaktadır (Özkan, 1999).



Şekil 6.19. Shoen Yoh+Architects genel bina görüşleri (Özkan, 1999, s.116)

6.1.10. *Baufeld 3 (2002)*

Delft merkezli Hollanda mimarlık grubu, Mecanoo Architect ve Münihli grup Steidle+Partner ile birlikte tasarlanan ve “Baufeld 3” yarışmasını kazanan yapının yapılışı; Hamburg’un St Pauli bölgesindeki eski Bavaria bira fabrikası alanını yeniden düzenlemesi ve işlevlendirilmesi amacına dayanmaktadır. 1500 m² lik konut, 5000 m² lik büro alanı ve 200 birimlik otoparkı içeren yapı zemin katlarda ticari, üst katlarda ise konut kullanımına sunulmaktadır. Binanın konsepti olarak belirlenen kriterler aşağıdakilerdir:

- Mahalle içinde aynı zamanda kimlik tayin edici bir alana sıkışmış yoğun bir konut yapısı oluşturmak.
- Yüksek konut yoğunluğunu yüklenebilecek serbest ve büyük kütleli bir yapı biçimi ile yalın rasyonel bir kurgu yaratmak.
- Evler, iç avlular ve servis noktaları ile basit bir iletişim, dolaşım şemasına sahip yapı içinde, konutların geriye çekilerek yapılanmasını ortaya çıkarmak.

Tasarım amacı olarak ise 3 temel kriter belirlenmiştir:

- Yapının büyük hacimli kütesini, güneyde Bernhard Nooht caddesi boyunca 2 iç avlu ile bölerek tarak biçiminde bir form oluşturmak.
- İç avlulara açılan 3 büyük geçitin ve ortak teraslı kademeli evlerin, konutlar ile büroların, dükkan ve cafelerin girişlerinin; yapının kaidelerini oluşturan katları biçimlendiren ve dışa açık bir görüntü sergileyen nitelikte olmasını sağlayan bir planlama oluşturmak.
- Kullanıcıların farklı gereksinimlerine cevap vermek üzere; rahat ve esnek planlar ile konut tiplerine alternatifler üretilmesini sağlamak.

Bu girdiler doğrultusunda yapının şehir dokusuyla bağlantısını sağlamak için yapı tasarımında belirlenen kriterler:

- Yapı zemin katta içe kapalı olarak bir kütle sunmaktadır. Böylece parselin

sınırları tanımlanmaktadır. Bu kaide üzerinde yapı farklı yüksekliklerde 3 kanattan oluşan bir sistem ile cadde boyunca 2 ve 4 kat arasında değişmektedir. Bu anlayış içinde; batı uçta 5 kat büro yapıları ve kuzey-doğu uçta 2 kademeli, yüksekliği 6 kata kadar ulaşan konut yapıları ile güneş ışığının optimum içeriye alınmasını sağlamak esas olmaktadır.

- Yapı kütlelerinin tasarımında oluşturulan 3 büyük açıklık ile; kuzeyde yürüyüş yoluna, doğuda inşa edilecek otoparka, güneyde tropik hastalıklar enstitüsüne ulaşımın sağlanmak temel alınmaktadır. Yapıdaki tüm merdivenkovaları ve asansörler, yeraltı otoparkına açılarak bu birime olan ulaşımı sağlamaktadır. Büro kanatlarındaki giriş ileride yapılacak olan otelin karşısında yer alırken 1,2,3 numaralı parseller iç avlular arasında bir geçit oluşturmaktadır.

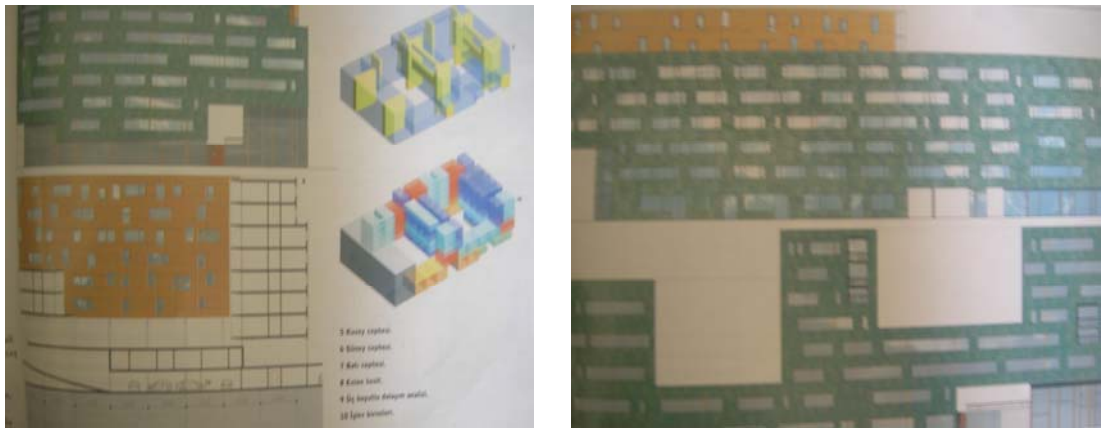
Karma kullanım ve konut kapsamında dikkate alınan faktörler ise:

- Yapı blokları arasında uygun bir karma kullanım; kuzey ve güney cephesinde zemin katında ticari kullanımı içeren dubleks konutlar ile doğu cephesinde yer alan dükkan ve kafelerle sağlanmaktadır. Bununla birlikte zemin kat kotunda kamuya açık yaya trafiğine sahip olan ve 5 katlı olarak düzenlenen bürolar, batı cephesinde konumlandırılmaktadır.
- Üst katlarda farklı konut tipleri blok içerisinde eşit olarak dağıtılarak düzenlenmiştir. Lüks kira evleri, yalnız yaşayanlar için ve yuppiler için 4 plan tipi planlanmıştır (Architecten, 2002).

Yapı biçiminde ve planlamasında oluşturulan sistemle; hem konut kullanıcı gereksinmelerine uygun fonksiyonlarının yerleşimi düzenlenmekte hem de kent ölçeğine ait bir planlama anlayışı ile yapının diğer yapıları çevre ile olan bağlantısı sağlanmaktadır. Diğer taraftan bu tasarım; düzenlemesi içinde yapay bir zemin üreterek kendine ait tanımlı ve yarı kamusal bir meydan oluşturarak kente ait fonksiyonların hizmet vereceği bir alan ortaya çıkarmaktadır. Bu noktada yapı kendi kullanıcı kitlesine hitap edebildiği gibi tasarım boyutunda geliştirilen mekansal kriterler ile kent ölçeğinde de kent ile bütünleşmiş bir yapı niteliği gösterebilmektedir.



Şekil 6.20. Baufeld 3 formsal ayrışım ve planlama şekilleri ön çalışması (Architecten, 2002, s.106)



Şekil 6.21. Baufeld 3 cephe düzenlemeleri (Architecten, 2002, s.107)

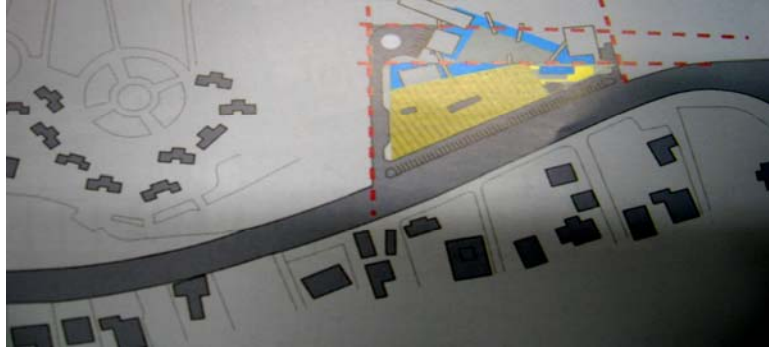


Şekil 6.22. Baufeld 3 iç avlu ve konut iç perspektifi (Architecten, 2002, s.108)

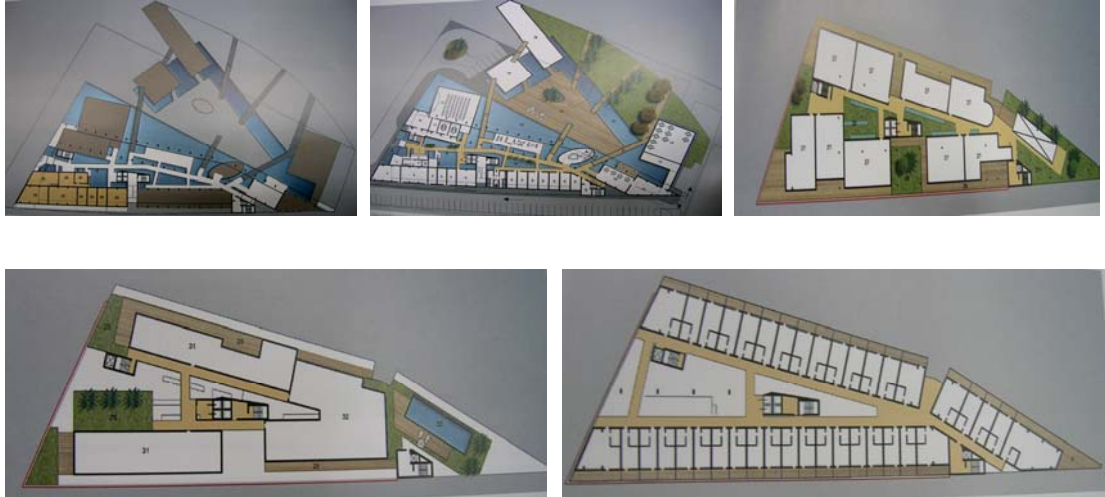
6.1.11. Mahdiyya Otel ve Konut Kompleksi (2002)

Mimari tasarımı Arolat mimarlık grubundan Emre Arolat ve Gezin Evren' e ait olan yapı; Doğu Tunus' ta küçük bir yarım adada bulunan ve eski kent dokusu ile yeni kent dokusunun birleştiği bir bölge niteliği taşıyan Mahdiyya' da bulunmaktadır. Tasarım, Mahdiyya' nın kültürel ve doğal peyzajını, iklimin dayatıcı etkilerini hesaba katan bağlamsal bir kanalda gelişmektedir. Arazi ve yüzme havuzu sınırlarından koşullanan bir matrisle, kuzey ve güney yönündeki "lineer" oda ünitelerinden rasyonel bir düzen oluşmaktadır. Bu üniteler arasında kalan hipostil etkili alan, katların görsel bağlantısını kurarken zemindeki kamusal alanı kaplayan sığ havuzun mekâna getireceği serinlik duygusu Dar Al-Bahr'ın avlusundaki gölete referans vermektedir. Diğer taraftan havuz üzerindeki açık ve kapalı alanlarda, üst katların düzenli taşıyıcı sisteminden bağımsız ve gevşek bir planlama ile değişkenliğe olanak tanıyan bir hafif yapıım sistemine sahip olan strüktür ve yapı malzemesi; çevredeki geleneksel örüntüden alınan yapısal ve işlevsel öğelerle, bölgenin tarihsel dokusuna uyum sağlamaktadır (Kırmızı, 2005, s.51).

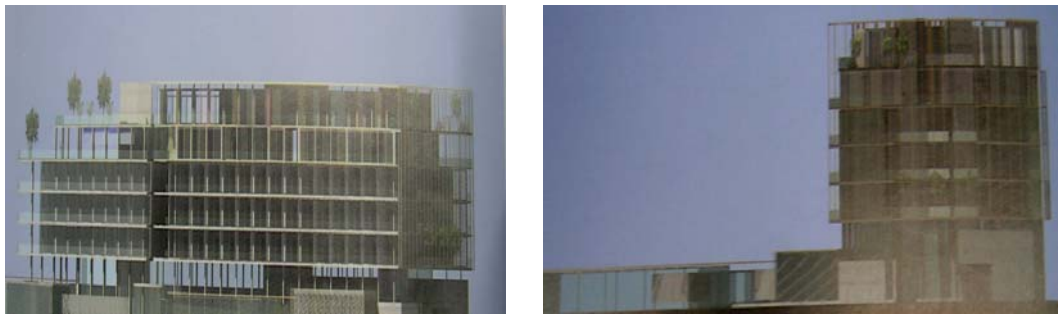
Büro, alışveriş merkezi, fitness-güzellik salonu, toplantı odası, havuz terası, yüzme havuzu, konut, otel fonksiyonlarına sahip olan yapının; konut kullanıcı gereksinmelerini karşılaması olanaklı hale getirilirken, diğer işlevler açısından da kullanılması sağlanarak bulunduğu yer itibarıyla bir çekim noktası haline getirilmesi mümkün olmaktadır. Bununla birlikte yapı; kentin tarihi dokusuna gösterdiği uyum, kentin canlanmasına katkıda bulunma özelliği, yakın çevresin referans gösteren tasarım anlayışı ve konut kullanıcı gereksinmelerini karşılayan fonksiyon zenginliği ile farklı kullanım alanları kapsamında tarihi ve kent dokusunda geliştirilen kondominyum yapı tipine girmektedir. Çok kapsamlı bu özelliği ile tasarımda izlenen yol, yapıyı; bölgesel niteliklere saygı duyarak bulunduğu kültürün yapısal gelişimine ters düşmeyen bir mantıkta, yöresel yaşamın modernite ile buluştuğu bir çizgide kente kazandırmaktadır. Diğer yandan sürdürülebilirlik kapsamında ele alacağımız yapı, kullanılan ahşap malzeme ve yeşili içine alma yolunda gösterdiği yönelim ile insancıl bir yaklaşım modeli sergilemektedir (Kırmızı, 2005).



Şekil 6.23. Mahdiyya Otel ve Konut kompleksi vaziyet planı
(Kırmızı, 2005, s.51)



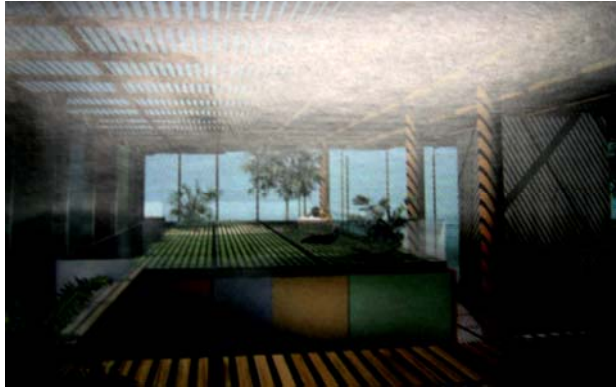
Şekil 6.24. Mahdiyya Otel ve Konut Kompleksi plan şemaları (Kırmızı, 2005, s.52)



Şekil 6.25. Mahdiyya Otel ve Konut kompleksi kesit planları (Kırmızı, 2005, s.53)



Şekil 6.26. Mahdiyya Otel ve Konut Kompleksi görüntüş planı
(Kırmızı, 2005, s.55)



Şekil 6.27. Mahdiyya Otel ve Konut Kompleksi iç mekan perspektifleri

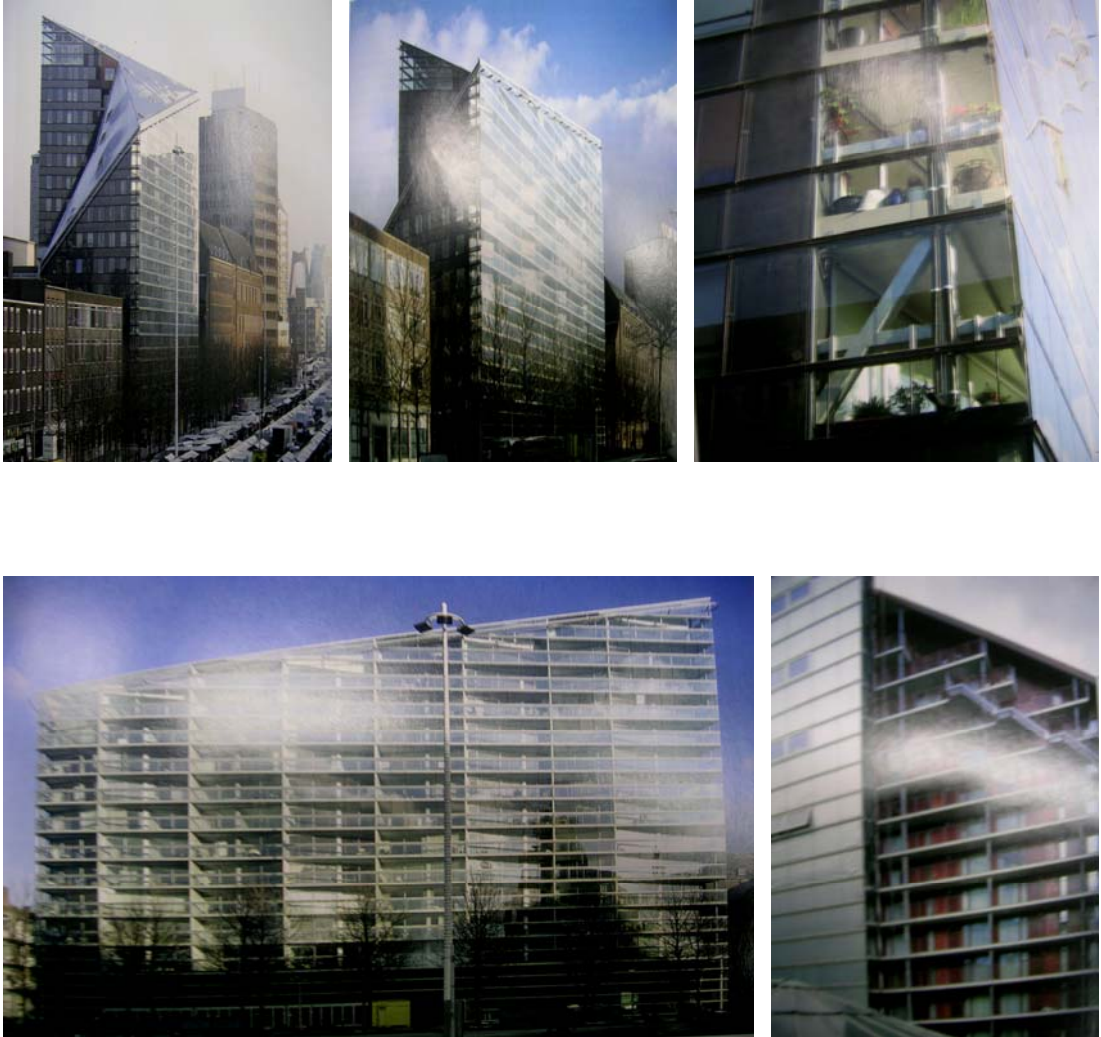
(Kırmızı, 2005, s.56)

6.1.12. *City Building (2003)*

Tasarımı Bosch Architects' e ait olan yapı; bulunduğu meydanı ve çevresini canlandırmak, bugüne kadar ihmal edilmiş bir bölgenin gelişimine katkıda bulunmak amacı ile hayata geçirilmiştir. Amsterdam'ın Rotterdam kentinde bulunan bina, Bimenrotte meydanında inşa edilerek, meydana arkalarını dönen tüm yapıların aksine bir yerleşim modeli göstererek mekana bir kimlik kazandırmaktadır. City Building' in Bimenrotta'ya bakan cephesi; kuzeyde merkez istasyonuna, batıda Rotterdam' ın en büyük alışveriş alanına, güneyde ise gece klüpleri ile tanınan eski limana yönelmektedir. Meydanın etrafında yer alan yapılarla beraber tasarım, eski ile yeninin modern çağdaki birleşmesini simgelemektedir. Diğer taraftan gece eski limanın eğlence merkezlerine giden insanların boşalttığı meydan; City Building' in alışveriş merkezi sayesinde yeniden dolmuş ve kentin bu bölgesi eski canlılığına kavuşmuştur. Bu yönüyle binanın kente olan adaptasyonu aşamasında oldukça başarılı olduğu inkâr edilemez bir gerçeklik olarak karşımıza çıkmaktadır. Konut kullanıcıları ise bu canlı mekânın yaşayan atmosferi içinde her türlü gereksinmelerini karşılayarak, kentin önemli bölgelerine ulaşımın oldukça kolay olduğu bir yaşama mekânına kavuşmuşlardır (Krit, 2003, s.54).

11 tane çatı katı dairesi olmak üzere 115 tane konut dairesi, 136 araçlık kapalı ve açık otopark düzenlemesi, 2400 m² lik alışveriş mekânı ile City Building, Laurenswa' yı geliştirmeye çalışan otoritenin, kentsel planları ile mükemmel bir uyum içinde olmaktadır. U formlu bina yanındaki banka binasının bir uzvu niteliğinde olup ondan daha yüksekte görünmektedir. Cam cephesi, en yüksek noktadan alçalmaya başlayan çatısı ve meydana açılan ana cephesi, yapının diğer formlar arasında yer almaktadır. Tarihi kent dokusu içinde modern malzemelerin kullanılması ile kent dokusuna yepyeni bir anlam kazandırılmaktadır. Bu bağlamda Bosch; konut yapısının ortak kullanım alanlarında, iki çeşit ahşap ve parlak renkli kontrplak kullanmaktadır. Ahşap rengin sıcaklığı, alüminyum kaplı asansörlere ve galvanizli çelikten yapılmış olan balkon parmaklıklarına karşıt bir uyum göstermektedir (Krit, 2003, s.55).

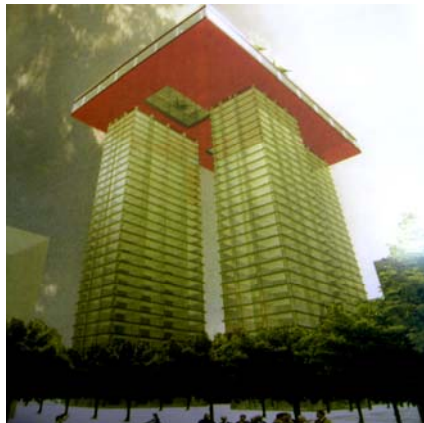
Geleneksel Hollanda tipi ev planından geliştirilen konut tip planları ise konut kullanıcılarına alternatifler sunarak, yapının fonksiyon çeşitliliğinde görülen zenginliği konutu da yansıtmaktadır. Çatı daireleri, yapının formsal yapısından dolayı farklı mekân zenginlikleri içinde yer alırken, batı cephesinde localı daireler tasarım dilinde konut tip planlamaları arasında ortaya çıkmaktadır. Formsal zenginlik ile mekânsal zenginlik dilinin uyumlu bir biçimde geliştiği yapı tasarımı, bu noktada olumlu bir nitelik taşımaktadır (Krit, 2003).



Şekil 6.28. City Building cephe görünüşleri ve cephe detay görünüşleri (Krit, 2003, s.56)

6.1.13. Solo Tower (2004)

Gelişen liman kenti olan Tianjin’deki eski işçi mahallesi giderek bir konut pazarına dönüşmüştür. Bu noktada modern bir konut yapısına olan gereksinimler artmış ve genç çalışanların talebine yönelik olarak Solo Tower binası tasarlanmıştır. Eski kent dokusuna ait yapıların insanların gereksinimlerini karşılayamama ve bölgede ihtiyaç duyulan fonksiyonların olmaması noktasında ortaya atılan bu tasarım; konut fonksiyonunun yanında restoran, kafe, sağlık klübü ile çamaşırhane ve satış birimlerini barındırarak hem kentsel anlamda bir canlanmayı sağlamakta hem de kullanıcı ihtiyaçlarını gidermektedir. Formsal anlamda ilginç bir biçime sahip olan tasarım, iki konut kulesinin üzerinde yükselen yatay bir platform içinde diğer fonksiyonları barındırmaktadır. MVRDV mimarları tarafından planlanan yapı; mekânların yerleşim modeli açısından aksaklık göstermesi, fonksiyonlara ait işlevlerin kenti canlandırma noktasında, kente yeterince hitap edememesinden dolayı uygulanmaktan vazgeçilmiştir. Kenti canlandırması yönünde, yapı planlamasına alınan fonksiyonlar; kamusal bir nitelik göstermeyerek yalnızca konut kullanıcılarının yararlanacağı bir mekânsal düzenleme içinde yer almakta, bu da yapının tasarlanış aşamasındaki amacı ile ters düşmektedir. Bu noktada kondominyum yapı tiplerinde bulunan fonksiyonların çeşitliliği kadar, doğru bir yerleşim şeması içinde bulunmasının önemi ortaya çıkmaktadır (Güncel Dosya, 2005).



Şekil 6.29. Solo Tower bina görünüşü

(Güncel Dosya, 2005, s.66)

6.1.14. İş Geliştirme Teknoloji Merkezi (2005)

Malezya Kuala Lumpur’ da yer alan ve şehir merkezine 2 km lik mesafede bulunan proje; meydan, bulvar ve araçların yaklaşımını sağlayan yolların konumlandığı, çevre düzenlemesi yapılmış 47 dönümlük bir arazi üzerindedir. Binanın tasarım ilkeleri arasında; bioklimatik yaklaşım ve kentsel tasarım anlayışı var olmaktadır. Yapıya yaklaşım; su bahçeleri, yaya ulaşım sistemi, bahçe düzenlemesi yapılmış bir araziden sağlanmaktadır. Bu yönüyle çevresel düzenleme kriterini bünyesinde barındıran yapı, tanımlı bir alan yaratmakta ve rekreatif amaçlı kullanım alanlarına olanak vermektedir. Katlar arasındaki bağlantının sağlanması için ise teraslandırılmış gök avlular arasında düşey bir bağlantı kurulmaktadır. Bu bağlamda bina içinde sirkülasyon alanlarının olduğu bölgelerde yeşili içine alan bir yapılaşma oluşturulmaktadır. Binanın kontrolünde monitörler ve çatıda bulunan alıcılar kullanılmaktadır.

Malezya teknoloji üniversitesi için tasarlanmış yapı bünyesinde; çevredeki akademisyen ve araştırmacılara yönelik konutlar, kongre ve sergi merkezi, bilgi ve araştırma merkezi, kültürel etkinlikler için meydan ve amfi tiyatrolar, dört yıldızlı otel fonksiyonları bulunmaktadır. Yapılış amacı itibarıyla yapı bünyesinde yaşayan sakinlerin ilgi alanlarına yönelik olan fonksiyonları içeren yapı, kent ile kurduğu bağlantı noktasında kentsel fonksiyonları içermemesi nedeni ile kullanıcıyı kente bağımlı kılmaktadır. Diğer yandan kendi içinde bir kent oluşturan yapının; bilgi üretimine ve araştırmaya yönelik çalışan mekânsal düzenlemeleri ve bu yönde yapının strüktüründe kullanılan teknolojik sistemleri ile farklı bir konut binası profili çizdiği açıkça görülen bir gerçekliktir. Bu bağlamda kent halkının yoğunluğunu ihtiva etmeyen yapı, sadece bünyesinde bulunan kullanıcı ve akademik çevreye hizmet vermektedir. Yapı tasarımında; konut tip planları için alternatifli düzenlemeler üretmek yerine, daha çok bina strüktüründe kullanılacak sürdürülebilirlik kapsamındaki kullanım biçimleri esas alınmaktadır (Özkan, 1999).



Şekil 6.30. İş Geliştirme Teknoloji Merkezi genel görünüşü (Özkan, 1999, s.60)

6.1.15. Sail Hybrid (2005)

Steven Architects tarafından planlanan tasarım; Belçika'nın sahil şehri Knokke-Hers' te bulunan ve 1930' da Leon Stynen tarafından tasarlanan Albert Place Casino'nun yeniden yapımı, onarımı ve dönüşümü için birçok proje arasından seçilmiştir. Şehir görünümüne ve kentsel mekânlara röper veren, aynı zamanda kentsel dokuyu zenginleştirmeyi destekleyen kapsamlı bir programa sahip proje; deniz kıyısı gezinti yerini bir seyahat ve arkitektonik çekim merkezi haline dönüştürmeyi amaçlamaktadır. Kompleks içinde yeni işlevlerin sinerjisini yaratmak amacı ile formsal biçimde; yelken biçimi, düzeysel bir platform formu (otel, apartman kulesi) volumetrik bir form (onarılıp yeniden programlanan casino) ve bir gözenekli form (Kongre salonu) kullanılmıştır. Yelken biçimli kulenin ince profili, bütün residence ve otel dairelerinin, deniz manzarasını görmesini sağlamaktadır. Otel, kongre salonu, konut, eğlence merkezi fonksiyonlarını içinde bulunduran yapı; konut kullanıcılarına residence, normal apartman dairesi, stüdyo tipi daire gibi birçok konut tip planı alternatifini sunarak uluslar arası bir buluşma noktasında ikamet etme olanağı sağlamıştır. Bu noktada eğlence dünyasının ve iş buluşmalarının çekim merkezi

haline gelen tasarımın; kentsel tasarım anlamındaki planlamasında Atlantik okyanusunda yer alan kırık referans alınarak, denize doğru yönelimi sağlanmaktadır. Farklı kullanım alanlarına göre tarihi ve geleneksel konut alanlarında geliştirilen kondominyum yapı tipine giren tasarım, bu anlamda rekreasyon alanlarına olanak sağlayan tanımlı bir çevre yaratmakta ve uluslar arası bir boyut taşımaktadır. Tasarım, farklı bir yaşam tarzının ürünü olarak ortaya çıkmakta ve kendini bir yapı bünyesinde dile getirmektedir. Diğer yandan konut kullanıcılarının, kentsel fonksiyonlar anlamında ihtiyaçlarını gideremeyerek onları kente bağımlı kılmaktadır (Güncel Dosya, 2005a).



Şekil 6.31. Sail Hybrid

(Güncel Dosya, 2005a, s.32)

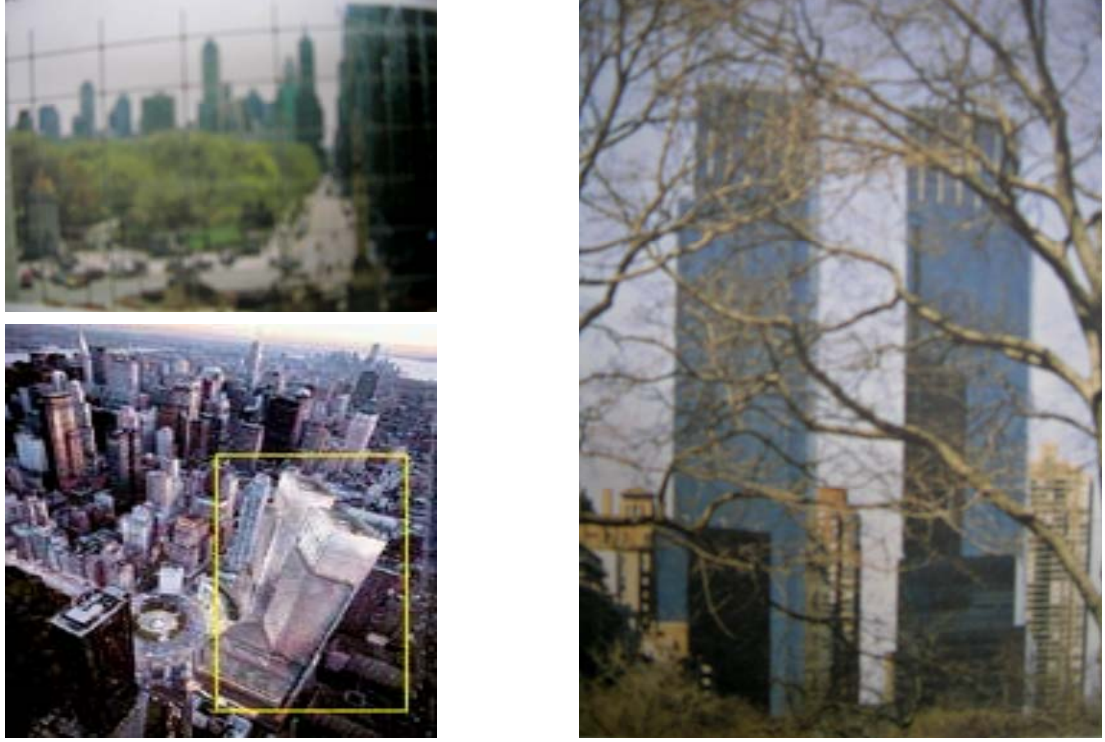
6.1.16. AOL Time The Warner Center (2005)

Mustafa Kemal Abadan tarafından New York' ta ikiz kuleler yerine planlanan The Warner Center, 55 katlı iki dev kuleden oluşan bir komplekstir. Binanın en önemli özelliği ise kullanıcıların, günlük hayattaki tüm aktivitelerini binanın içinden neredeyse hiç çıkmayarak gerçekleştirebilmeleridir. Bir lüks otel, spa, alışveriş merkezi, kültür merkezi, klüp, konut, ofis, restoran, otopark fonksiyonlarını içeren yapı; 300.000 m² lik bir kullanım alanına sahiptir. 80 bin m² lik bir medya üssü,

JazzQLincoln Center adında bir kültür performans merkezi, 250 odalı ve 5 yıldızlı Mandarin Otel, 1400 m² lik spa, otopark, iki kulede toplam 225 lüks daire, A sınıfı ofisler, 1200 kişilik Frederic P. Rose Concert Hall, 500 kişilik amfisi olan Allan Room ve Ahmet Ergün adını taşıyan büyük bir caz klüp tasarlanmaktadır.

Tasarımın en ilginç yönü, Skidmore Qwings&Merrill' in tasarladığı birleştirici cam perde olmaktadır. Binanın merkezindeki JQL Center; 5. Kattan 10. Kata kadar kutu içinde kutu olarak nitelendirilmekte ve 45.7x183 m boyutlarında dünyanın en geniş kablo ağı cam duvarına sahip olmaktadır. Öte yandan formsal açıdan farklılıklar gösteren binanın diğer bir önemli özelliği James Carprter Design Associates' in tasarladığı ve mühendis Schlanch Begeman' la birlikte uyguladığı, bir dış düşey duvar ve meyilli iç duvardan oluşan dev boyutlu pencere olmaktadır. Düşey dış duvar iklim duvarı olarak nitelendirilmekte ve rüzgâr yüklerine karşı çift yönlü bir kablo sistemini içermektedir. Açılı olarak yerleştirilen iç duvar yalnızca akustik bir kılıf özelliği taşıyarak, JQL Center ile atrium arasındaki ses yalıtımını sağlamaktadır. Alt kenarları farklı yerlere bağlanmasına karşın her iki duvar, aynı ölçüde eğim ile 27.4 m uzunluğunda çelik bir makasla bağlanmaktadır (Akta, M.;04 Ağustos 2002).

Konduminyum yapı tipinin farklı formsal oluşumlarına ve teknolojik sistemlerin kullanımına yönelik tasarlanan yapı, bu özelliği ile çok işlevlilik kavramının fonksiyonel zenginliğini cepheye de yansıtmaktadır. Her türlü aktivitenin bulunduğu planlama içinde yapı; kentsel bir çekim merkezi haline gelerek, kent silüetine katkıda bulunmakta ve konut kullanıcı gereksinmelerini modern yaşamın tüketim olgusu dâhilinde karşılamaktadır. Kent merkezinde tanımladığı yer itibarıyla bir meydana yönelen cephesi, kamusal bir alan yaratarak kent halkının yararlanabileceği fonksiyonları onlara sunmaktadır. Bu bağlamda kentin bir röper noktası olarak nitelik kazanmaktadır.



Şekil 6.32. AOL Time The Warner Center bina görüşleri ve kent silüetine etkisi (Akta, M.; 04 Ağustos 2002).

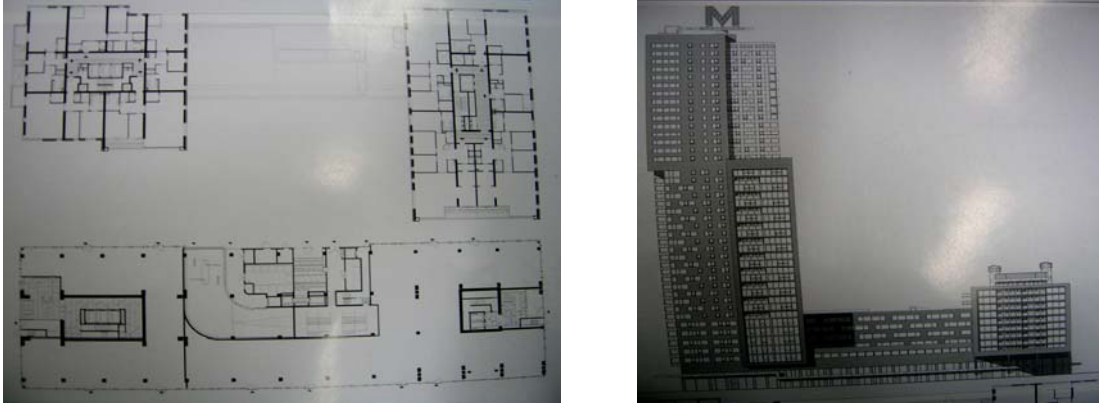
6.1.17. Montevideo Rotterdam (2005)

Rotterdam limanının işlevini yitirmesi ile iş ve konut fonksiyonlarını taşıyan yapıların yoğunlaştığı ve Wilhelmina iskelesi, Maas ırmağı, Rhine ırmak limanı arasında bulunan bir bölgede yer alan yapı; Mecanoo tarafından tasarlanmıştır. Mecanoo' nun bina konsepti; güney rıhtımında çok “konut” kokmayacak bir kentsel dil yaratmaktır. Binanın planlamasının kentsel anlamdaki dili ise; kuzey rıhtımında yer alan az katlı yapılara karşıtlık oluşturarak, Rotterdam kent merkezi manzarasına açılmak için yükselmeyi hedeflemektir (Güncel Dosya, 2006, s.72).

Montevideo, kimi bölümleri rıhtımın üzerinde asılı duran, bir kesişen hacimler kompozisyonundan oluşmaktadır. Formsal olarak farklı kat yüksekliklerinden oluşan yapı, ücret sınıfları ve ortak mekânlarıyla bir geminin kesitini anımsatmaktadır. Diğer taraftan yapı; New York, Chicago ve Boston' ın iki savaş arası döneminin

tuğla kullanımı, rafine detayları, renk seçimi, çatı teraslarıyla karakterize olan yüksek yapılarına referans vermektedir. Binanın üzerinde yer alan devasa M harfi ise hem Montevideo' nun logosu olarak forma zenginlik katarak binayı 152.317 m yüksekliğine ulaştırmakta hem de bir rüzgar gülü olarak işlev görmektedir. Kontrüksiyonun kendisi de sözü edilen Hollan-Amerika duygusuna katkıda bulunmaktadır. İlk iki kat çelik olup, 152 metrelik kuleyle 16 m çıkma yapan Water Apartments' ı taşımaktadır. Bunun üzerindeki 27 kat betonarmeyken, 28. Katın üstünde, katların serbestçe alt bölümlere ayrılabilmesi için çelik tercih edilmiştir. Bu yolla, 54 farklı tipte 192 konut birimi ve Loft, City, Sky ve Water apartmanlarında farklılaşan kat yüksekliklerine sahip çeşitlilik içeren mekânsal strüktür yaratmak olanaklı hale gelmektedir. Otopark, konut, restoran, fitness merkezi, saunalı havuz ve ofis fonksiyonlarına sahip yapı; strüktürü sayesinde konut tiplerinde, kullanıcı gereksinimleri doğrultusunda alternatif mekânlar sunmaktadır. Otopark kısmı ise yeraltında iki katlı bir alanda yer almaktadır. Yerleşim sakinleri; alışveriş hizmeti, yemek servisi, temizlik ve bakım hizmetleri, çamaşır yıkama hizmeti gibi olanaklardan yararlanabilmekte ve böylece kentsel bir mekânın tüm ihtiyaçlarını bina içindeki hizmetlerden karşılayabilmektedirler (Güncel Dosya, 2006).

Bina planlaması ve yapılış amacı olarak içerdiği konsept ile konut kavramında farklı bir anlam kazanmakta ve bu yönüyle bulunduğu bölgenin bir simgesi haline gelerek kent silüetine katkıda bulunmaktadır. Form yapısıyla çağrıştırdığı anlam bölgenin eski işlevine çağrışım yapmakta, bulunduğu bölgeye bu anlamda yabancılaşmamaktadır. Ayrıca kontrüksiyon detaylarından kaynaklanan bir çok özellik, farklı konut tiplerinin doğmasına neden olurken aynı zamanda binanın genel konseptini desteklemektedir. Bu yönüyle bina bütüncül bir planlama içinde hem tekil olarak hem de kent planlaması bağlamında önem kazanmaktadır.



Şekil 6.33. Montevideo Rotterdam plan ve kesit şemaları (Güncel Dosya, 2006, s.76)



Şekil 6.34. Montevideo Rotterdam cephe görünüşleri ve kent silüetine etkisi

(Güncel Dosya, 2006, s.72)

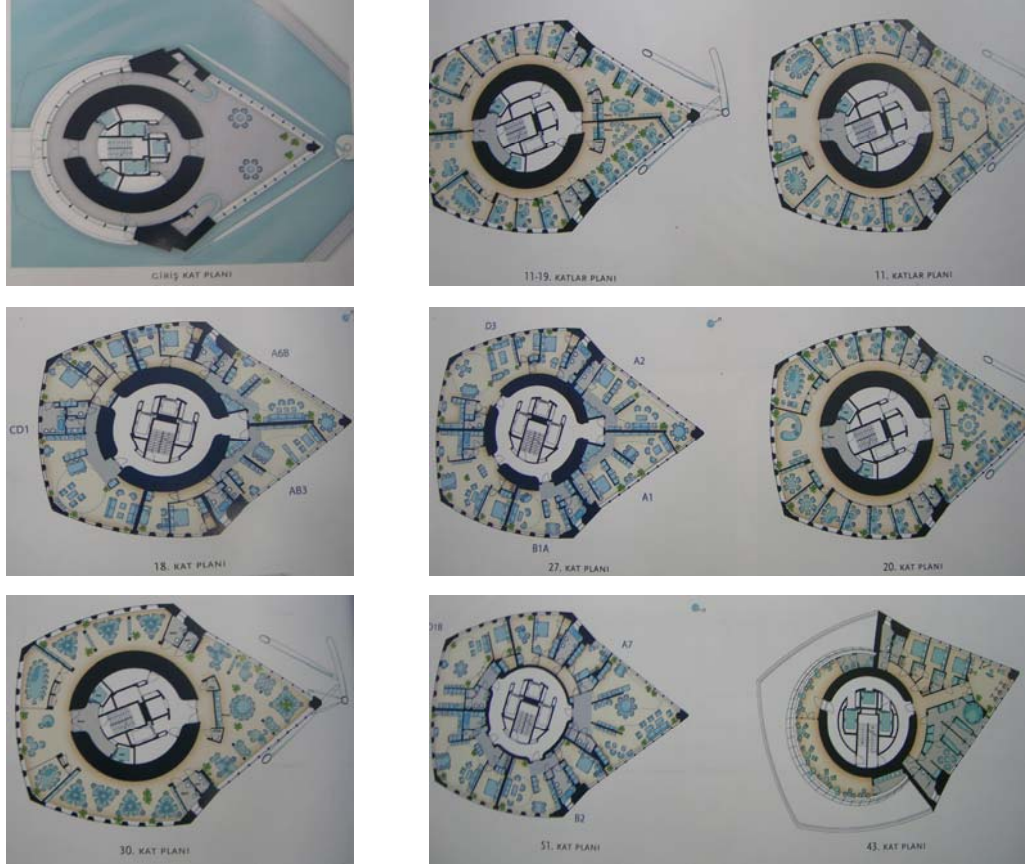
6.1.18. *Turning Torso (1999–2005)*

İsviçre' nin Malmö kentinde Santiago Calatrava' nın 2001 konut sergisi için planladığı bu yapı; iş ve ev arasında değişen bir yaşam tarzının ürünü olarak, kent içindeki yapılaşma eğilimini göstermektedir. Kent içinde; bu yönde gelişen yaşam tarzları doğrultusunda, artık yoğun bir iş bölgesine ihtiyaç kalmadığı, bu noktada ise kondominyumların karma kullanım özelliği kapsamında ilgi gördüğü ve

metropollerin popüler mekânları olarak gündeme geldiği inkâr edilemez bir gerçeklik olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu düşünce tarzı içinde yapılan Turning Torso; hızla gelişen kentteki artan nüfusun ihtiyacına göre planlanmış ve konut kullanıcı gereksinmelerine cevap verebilme noktasında sürdürülebilir özellikler taşımaktadır. Form olarak kendi etrafında spiral bir biçimde kıvrılan yapı, konut ve ofis birimlerini bünyesinde bulundurmaktadır. Biçimdeki farklılık mekânsal anlamda konutta çeşitlenmeler yol açmakta ve farklı alternatiflerin doğmasına neden olmaktadır. Bununla birlikte yapı; kent silüetinden koparak kullanıcıya yepyeni dünyaların görsel bir manzarasını sunmakta ve kentin simgesi haline gelmektedir. 115 katlı, 445 metre yükseklikte olan tasarım; betonarme plakların her katta kaydırılmasıyla elde edilmiş bir konstrüksiyon sistemine sahiptir. Konstrüksiyon sistemi aynı zamanda formun biçimlenmesini sağlamakta ve yapıya özgü bir biçim sergilemektedir (Turning Torso.;b.t.).

Kent merkezinde ev ile iş arasında değişen yaşam tarzının bir ürünü olarak ortaya çıkan yapı; kullanıcı gereksinmelerini karşılayan tüm fonksiyonları, bünyesinde taşıyarak, onları kent ile iletişim kurmaya sürüklemektedir. Bu noktada bina içinde iş yeri olan kullanıcılara yönelik yapılan tasarım, birçok işlev yönünden eksik kalmakta ve bu eksikliğini kent içinde yoğun bir bölgede konumlanarak kapatmaktadır. Bununla birlikte yapının sürdürülebilirlik kavramlarını kriter alan planlaması; mekan kurgusu içinde konut kullanıcısının gereksinmelerini karşılamakta, rahat ve konfor olgusunu ekonomik bir paket ile onlara sunmaktadır.



Şekil 6.35. Turning Torso plan şemaları (Turning Torso.;b.t.).



Şekil 6.36. Turning Torso cephe görüşleri (Turning Torso.;b.t.).



Şekil 6.37. Turning Torso konut mekanları iç görünümü (Turning Torso.; b.t.)

6.1.19. Townhouses in The Sky (2005–2007)

İspanyol mimar Santiago Calatrava'nın tasarımı olan gökdelenin yapımına, 8 Şubat 2005 tarihinde onay verilmiştir. Alışveriş ve konut işlevlerini barındıran yapı, mimarın Amerika'da inşa ettiği ilk konut yapısı olmaktadır. "Townhouses in the Sky" (Gökyüzündeki Kent Konutları) adı verilen proje, Manhattan Bölgesi'nin güney ucunda konumlanmaktadır. Sciam Construction adlı inşaat firması tarafından geliştirilen yapıda, 5900 m²lik mağaza alanı öngörülmektedir. Formsal biçimlenme olarak; alışveriş için ayrılan alanın üstünde, beton bir çekirdeğe asılı, çelik ve camdan oluşan 12 "kutu" bulunmaktadır. Her biri dört katlı konut birimlerini oluşturan "kutu"lar, farklı açılara yönelirken, kutuların çatıları bir üstündekinin çatı bahçesine dönüşmekte ve biçim oluşumundaki konsept, konut alanlarının mekan düzenlemesindeki zenginliği böylece artırmaktadır. 255 metre yüksekliğindeki kule, 60 metre yüksekliğinde, iğneye benzeyen bir antenle taçlandırılmaktadır. "iğne"nin fonksiyonel olduğu kadar estetik de olduğu binaya bir bitiş noktasında teşkil ettiği göz önünde olan bir gerçekliktir (Town Houses.;b.t.).

2007 yılının bahar ayında bitirilmesi planlanan yapı; kent silüetine olan etkisi kadar farklı biçimde planlanmış formu ile konut mekânlarının tip planlarındaki çeşitliliği artırmakta ve kent kozmopolitesinden sıyrılarak konut kullanıcılarına farklı

bir yaşam alanı sunmaktadır. Bununla birlikte tanımlı bir çevresel alan yaratmaması, kentsel yaşam üzerinde etkili olmamasına neden olmakta ve bu yerleşim şeması binanın, çevre binalardan sadece formsal biçim olarak farklılaşmasına neden olmaktadır. Kullanıcı temel gereksinmelerinden biri olan alışveriş fonksiyonun yanında diğer fonksiyonları içermemesi de binanın işlevsel anlamdaki handikaplarından birini oluşturmaktadır.



Şekil 6.38. Townhouses in the Sky (Town Houses.;b.t.)

6.1.20. London Bridge Tower (2000–2009)

Renzo Piano tarafından tasarlanan bu yapı 310 m yüksekliğinde olup, 66 katlıdır. İçerdiği fonksiyonlar arasında ofis katları, 15 katlı otel, 10 katlı konut ünitesi ve seyir platformu var olmaktadır. İnce uzun formu ile Londra'nın eski silüetine hâkim klise kulelerinden ve yelkenli gemi direklerinden esinlenilmiştir. Shouthwark kuleleri arasında yer alan bir bölgede konumlanan bu yapı; şeffaf camla kaplanarak eğik yüzeylerin, göğün açık rengini yansıtarak binanın kütesine hafif bir etki vermesi ve

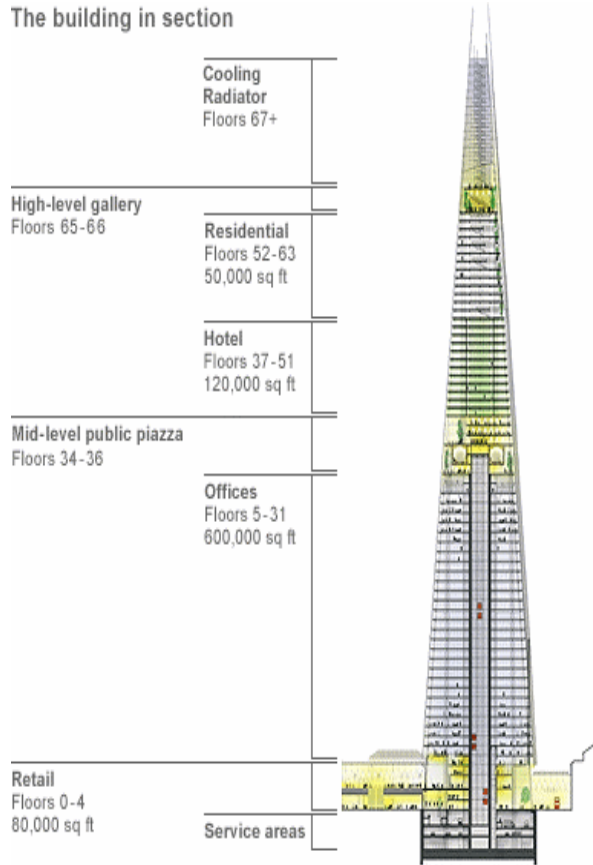
tasarımsal özellikleri ile enerji tüketiminin 1/3 ünü karşılanması planlanmaktadır (London Bridge Tower.;b.t.).

Gökdelen mimarîsinin geçirdiği dönüşüm ile artık bu binalar salt ofis binası kullanımından çıkmakta ve konut işlevini de yüklenmektedir. Bunun en güzel örneklerinden biri olan London Bridge Tower; yeni konut gökdelenlerinin serbest tasarım planlamalarını ortaya çıkarmaktadır. Tasarım kriteri olarak benimsediği sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda konut mekânlarının konfor ve rahatlık olgusunu tanımlayıcı nitelikte olan yapı; kullanıcıya sunduğu çeşitli hizmetlerle kullanıcı gereksinmelerini karşılamasına karşın, kent ölçeğinde simgesel bir boyutta kalmaktadır. Sunduğu hizmetler tekil bir bina boyutunda sadece kendi sakinlerini kapsamakta ve bu anlamda kent bazında bir çekim noktası olamamaktadır. Kent silüetinde sadece bir röper noktası teşkil eden yapı, formsal açıdan çevre dokuya uyum sağlamaktadır.



Şekil 6.39. London Bridge Tower kent silüetine etkisi (London Bridge Tower.;b.t.)

The building in section



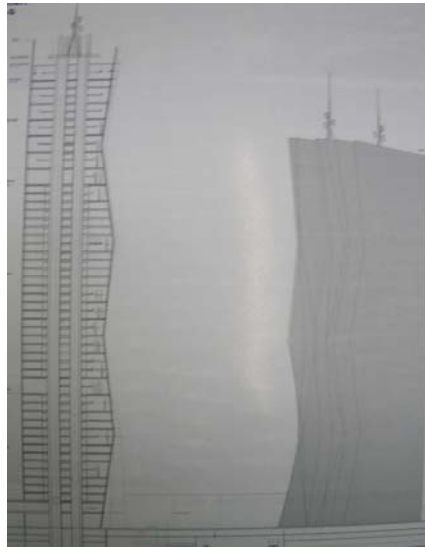
Şekil 6.40. London Bridge Tower bina görünüşü (London Bridge Tower.;b.t.)

6.1.21. Donau City-Gate (2001–2010)

Perrault' un uluslar arası yarışmayı kazanan projesi; Viyana' nın yeni gökdelenler peyzajı için kentsel bir güzergâh tanımlayan, çok amaçlı, çok katlı yapıyı merkez kabul eden bir kentsel planlama çalışması olmaktadır. Donau City-Gate adlı bina, 220 ve 160 metre yüksekliğinde iki bloktan oluşmaktadır. Bloklar; teraslamalarla oluşturulmakta, şeritler halindeki dalgalı yüzeyleri de birbirine bakacak ve aradaki boşluğunda zemin kotunda serbest kullanımlı açık alanlar olarak değerlendirilmesine imkân tanıyacak şekilde konumlandırılmaktadır. Tuna Nehri ve Reichsbrücke ile kurulacak bağlantıların can damarını oluşturan proje; dört temel aksa giriş, Tuna Nehri üzerindeki açık alanlar, bölge boyunca uzanan yürüyüş hattı ve nehir kıyısı vurgu yapacak şekilde biçimlendirilmiştir. Dört yıldızlı bir otel, ofisler, konutlar,

restoranlar, kültürel ve ticari alanlar ile yeraltı otoparkı bina programını oluşturmaktadır (Perrault, 2006).

Kentsel anlamda bir planlama doğrultusunda tasarlanan proje; yarattığı yarı kamusal alan ve kente hizmet eden fonksiyonları yapısında bulundurması ile bir çekim noktası haline gelmesinin yanında silüete olan etkisi ile oldukça başarılı olmaktadır. Bununla birlikte yerleşim biçimiyle yarattığı tanımlı çevre; kentsel doku ile iç içe girmiş bir rekreasyon alanı niteliğinde olmakta, hem kent sakinlerine hem de bina kullanıcılarına hizmet vermektedir. Yapı formundaki dalgalı şeritler; konut mekânlarında çeşitli kullanıcı tiplerine hitap eden alternatiflerin yaratılmasına sebep olmaktadır. Böylece planlamada, form ve fonksiyon birbirine uyum sağlamaktadır. Yapıyı çevreleyen cam sarmallar, mekân üzerindeki doğal aydınlatmayı etkili kılarak, kütleyle hafif bir etki vermektedir. Bu anlamda konstrüksiyonun ve yapım teknolojisinin desteklediği sürdürülebilirlik ilkeleri, mekân konfor ve rahatını destekleyici bir özellik göstermektedir.



Şekil 6.41. Donau City-Gate bina kesiti

(Perrault, 2006, s.38)



Şekil 6.42. Donau City-Gate bina görünüşleri ve kent silüetine etkisi (Perrault, 2006, s.37)

Hızla gelişen dünya içinde üretim modelinin değişmesi ile birlikte, tüketim kalıplarının da bu doğrultuda dönüşüme uğradığı ve bunu izleyen toplumsal hareketlenme sürecinde bireylerin yaşam tarzının da bu döngünün içine katıldığı görülmektedir. Yaşam alanları içinde ise, kullanıcı gereksinimlerinden kaynaklanan ihtiyaçların; yeni konut yapılarının gelişimini tetiklediği göz önünde bulunan bir gerçeklik olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu noktada modern zamanın yaşam biçiminin oluşturduğu kondominyum yapı tiplerinin, yurt dışı örneklerini incelediğimiz zaman; planlama aşamasında birçok girdinin yapı tasarımında etkili olduğunu ve bütüncül bir bina konseptinin, ancak tüm disiplinlerin bir arada çalışmasıyla oluşturulabileceğinin farkında olmaktayız. Bu bağlamda yurt dışı örneklerinde izlenen plansal tasarım kriterleri arasında genel olarak varolan girdiler aşağıdaki gibi olmaktadır:

- Binanın tasarımında; kentsel planlama verilerinin kullanılarak, bina ile kent dokusunun adaptasyonunun sağlanması
- Binanın, tanımlı bir çevre yaratması noktasında, kent merkezinde yada çeperinde bir çekim noktası haline gelmesi
- Yerleşim şeması olarak tasarımın, belli akslar ve yollar üzerine oturtularak kent ile ulaşımın sağlanması noktasında kullanıcıya kolaylık sağlanması
- İnşa edilecek yapının, kent silüetine ve dokusuna olan etkisinin araştırılması

- Topoğrafik verilere göre formsal yerleşim şemasının oluşturulması
- Kent dokusuna uyum aşamasında, formsal oluşumun çevre dokuya olan katkısı
- Tasarım aşamasında yapının; fonksiyonlarının mekânsal düzenlemesinde oluşturulabilecek yarı kamusal alanlar ve ulaşım aksları üzerinde yapılan planlama ile kent hayatını canlandırma etkisinin araştırılması
- Bina planlamasındaki ana konsept ile mekan kurgusunun bütünlük göstermesi
- Farklı formların bir araya gelmesi ve kullanılan teknolojik verilerin çeşitliliğinin artırılması noktasında oluşturulabilecek, mekânsal kurgunun zenginliğinin ve konut planlarındaki alternatiflerin araştırılması
- Mekânsal yerleşim planlamasında fonksiyon akış şemasının, kullanıcı tarafından kolay ulaşılabilmesi noktasında düzenlenmesi
- Farklı kullanım alanlarına göre yapı programındaki fonksiyonların belirlenmesi ve konut kullanıcı gereksinmelerini karşılayıp karşılamadığının araştırılması
- Planlama aşamasında; sürdürülebilirlik kavramının bir tasarım kriteri olarak alınıp, kullanıcı gereksinmelerini, maliyet ve konfor kapsamında karşılanması

Literatürde en çok rastlanan örnekleri alarak yaptığım değerlendirme sonucu oluşturduğum tabloda, kronolojik sırayı esas aldığım fonksiyonların mekânsal düzenleme üzerindeki etkisi anlaşılmamaktadır. Fonksiyon azlık-çokluk ilişkisine göre değerlendirdiğim kronolojik sırayı önemsemediğim yerli ve yabancı örnekler ile oluşturduğum tabloda ise, kondominyum yapı tipinin mekânsal düzenlemesinin kent ile olan ilişkisi daha net olarak ortaya koyulabilmektedir.

Tablo 6.1. Yurt dışı örneklerinin mekansal düzenlemesinin kent ile olan ilişkisi

Yapı Adı	Mekansal Düzenleme						Kent ile Olan İlişkisi						
	Yapının fonksiyonel çeşitliliği	Yapının mekansal çeşitliliği	Yapının formsal çeşitliliği	Konut planlamasının çeşitliliği			Farklı kullanım alanlarına göre yapı tipleri				Yapının yerleşim		
				Sürdürülebilir tasarım	Plansal esneklik	Kişiyeye özgü tip planlama	A	B	C	D	Kent içi	Kent dışı	
Channel 4 Yönetim Binası (1991-94)	Büro+konut		○				○					○	
Turning Torso (1999-2005)	Büro+konut		○	○		○	○					○	
Shoei Yoh+Architects (2001)	Konut+sosyal fonksiyonlar		○	○		○	○					○	
Solo Tower (2004)	Konut+sosyal fonksiyonlar		○			○					○	○	
Townhouses in The Sky (2005-07)	Konut+alışveriş merkezi	○	○	○	○	○	○					○	
MBF Kulesi Projesi (1990-93)	Büro+konut+sosyal fonksiyonlar	○		○		○				○			○
Tai Koo Shing (2000)	Konut+alışveriş merkezi+sosyal fonksiyonlar					○	○					○	
City Building (2003)	Konut+alışveriş merkezi+otopark		○			○			○			○	
Sail Hybrid (2005)	Otel+konut+sosyo-kültürel fonksiyonlar		○			○			○			○	
İş Geliştirme Teknoloji Merkezi (2005)	Otel+konut+sosyo-kültürel fonksiyonlar	○	○	○	○					○			○
London Bridge Tower (2000-2009)	Büro+konut+otel	○	○	○		○	○					○	
The Hemsley Center (1981)	Büro+konut+alışveriş merkezi+otel		○				○					○	
Baufeld 3 (2002)	Büro+konut+otopark+sosyal fonksiyonlar	○	○			○			○			○	
Montevideo Rotterdam (2005)	Büro+konut+otopark+sosyal fonksiyonlar	○	○			○	○					○	
Viyana Gazhaneleri (1981)	Büro+konut+alışveriş merkezi+öğrenci yurdu+otopark	○	○	○	○	○			○			○	
Novali Project (1987)	Büro+konut+alışveriş merkezi+otel+banka	○	○			○					○	○	
GRC Headquarters (1998)	Büro+otel+konut+sosyo-kültürel fonksiyonlar+otopark	○	○			○	○					○	
Kwun Tong Kompleksi (1998)	Büro+konut+otel+otobüs terminali+sosyal fonksiyonlar	○	○			○	○					○	
Mahdiyya Otel ve Konut Kompleksi (2002)	Büro+alışveriş merkezi+sosyal fonksiyonlar+konut+otel	○	○	○	○				○			○	
Donau City-Gate (2001-10)	Otel+büro+konutlar+sosyo-kültürel fonksiyonlar+otopark	○	○	○		○	○					○	
AOL Time Warner Center (2005)	Otel+alışveriş merkezi+konut+sosyo-kültürel fonksiyonlar+büro+otopark	○	○	○		○	○					○	

Kamu alanlarında geliştirilen	A
Tarihi ve geleneksel konut alanlarında geliştirilen	B
Yeni yerleşim alanlarında geliştirilen	C
Kent içi yenileme ve sağlıklılaştırma alanlarında geliştirilen	D

Kamusal alan taşıma niteliği					Kentsel tasarım niteliği						
Kentsel fonksiyonları barındırması	Formsal dışa açılım yönelimi	Tanımlı bir çevre oluşturması			Yapının kent silüetini etkilemesi	Kentsel ulaşım yolları ile bağlantı kurması	Kentsel bina fonksiyonları& yapılaşmış çevre fonksiyonları	Yapının kentsel çekim merkezi olması	Formsal oluşum& yapılaşmış çevreye uyum ilişkisi	Formsal oluşum& topoğrafik araziye uyum ilişkisi	Yapının yerleşim şeması&kentsel röper noktaları
		Yapay zemin düzenlemesi (meydan, iç avlu, anfi...)	Atrium düzenlemesi	Rekreasyon alanı düzenlemesi							
		○				○			○	○	
		○			○	○			○	○	○
○		○			○	○	○	○	○	○	
○		○			○	○	○				
○					○	○	○	○	○	○	○
			○	○		○				○	
○		○	○		○	○	○	○	○	○	○
○		○			○	○	○	○	○	○	○
○		○			○	○	○	○	○	○	○
			○	○		○				○	
○		○			○	○			○	○	○
○	○	○			○	○	○	○	○	○	○
	○	○			○	○	○		○	○	○
		○			○	○			○	○	○
○			○		○	○	○	○		○	
○	○		○	○	○	○			○	○	○
○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○
○	○	○			○	○	○	○	○	○	○
○	○	○			○	○	○	○	○	○	○
○	○			○	○	○	○	○	○	○	○
○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○

6.2. Kondominyum Türkiye Örnekleri

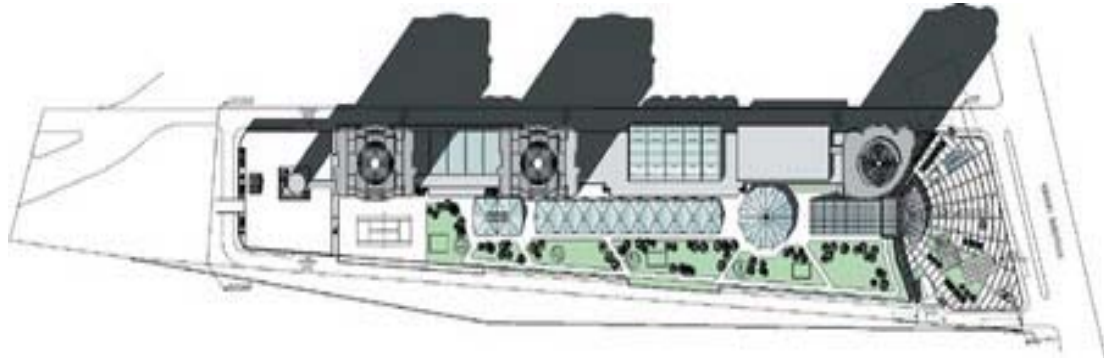
6.2.1. İstanbul ve Ankara Örnekleri

6.2.1.1. Metrocity (1995–2001)

Doğan Tekeli ve Sami Sisa tarafından tasarlanan yapı, İstanbul'da Büyükdere Caddesi'nin Zincirli kuyu kesimindeki dar ve uzun arsada konumlanmaktadır. Kent ile olan bağlantısı ana ulaşım yollarıyla sağlanan yapı; kentin ilk kondominyum yapılarından biridir. Bünyesinde alışveriş, ofis, konut, kapalı otopark birimlerini bulunduran tasarım, 3 kule olarak yükselmektedir. Yatayda 4 katlı alışveriş merkezi üzerinde bulunan kulelerin 2'si konut, 1 tanesi ise ofis birimi olarak planlanmıştır. Konut ve ofis mekânları tek tip olup, mekân alternatifleri sunmamaktadır. Bu yönüyle çeşitli kullanıcı tiplerine hitap edememekte ve insanların konuttan beklentilerini tam anlamıyla karşılayamamaktadır. Büyükdere Caddesinden ve Levent metro istasyonundan girişleri bulunan 4 katlı alışveriş merkezine, otopark ve asansörlerle ulaşım sağlanmaktadır. Alışveriş merkezi arsa ölçülerinin gereği uzunlamasına bir "mall" olarak düzenlenmiş, iki noktada farklı boyutlarda ilgi odağı olacak mekân kurguları yapılmıştır. Bu birimin en göze çarpan özelliği ise orta mekân tasarımının Anthony Belluschi'ye ait olan bir membran örtüdür (Karabey, 2003).

Binanın, kent ile kurduğu iletişim ve konumlandığı yer bağlamında, bulunduğu bölgeye kattığı canlılık pozitif bir girdi olarak değerlendirilirken; konut ve ofis mekânlarının önemi tasarım aşamasında geri plana atılmıştır. Bu noktada alışveriş merkezinin planlamada binaya kattığı mekansal zenginlik, konut ve ofis mekanlarında gözükmemektedir. Formun topoğrafik yapıya uyumu aşamasında gösterilen özen ve alışveriş merkezinin planlamasındaki yansımaları, binanın mekânsal akışların birbiri ile bağlantısı noktasında gösterilmemektedir. Bir yaşam tarzını yansıtan kondominyum yapı tipinin örneği olan tasarım; yapıldığı tarih itibarıyla henüz Türkiye'nin böyle bir yaşam tecrübesini sindirememesinden kaynaklanan birçok eksikliği de bünyesinde barındırmaktadır. Çevreye uyum ve

dayanım, tanımlı bir çevre yaratma, sürdürülebilirlik, fonksiyon zenginliği noktalarında büyük eksiklikleri olan proje, kullanıcı kitlesini kente bağımlı kılmakta ve konut bağlamında istenilen esnekliği gösterememektedir. Bu yönüyle deneyim eksikliğinden kaynaklanan uygulama problemleri, günümüz yapılarının çoğunda gözükmemektedir.

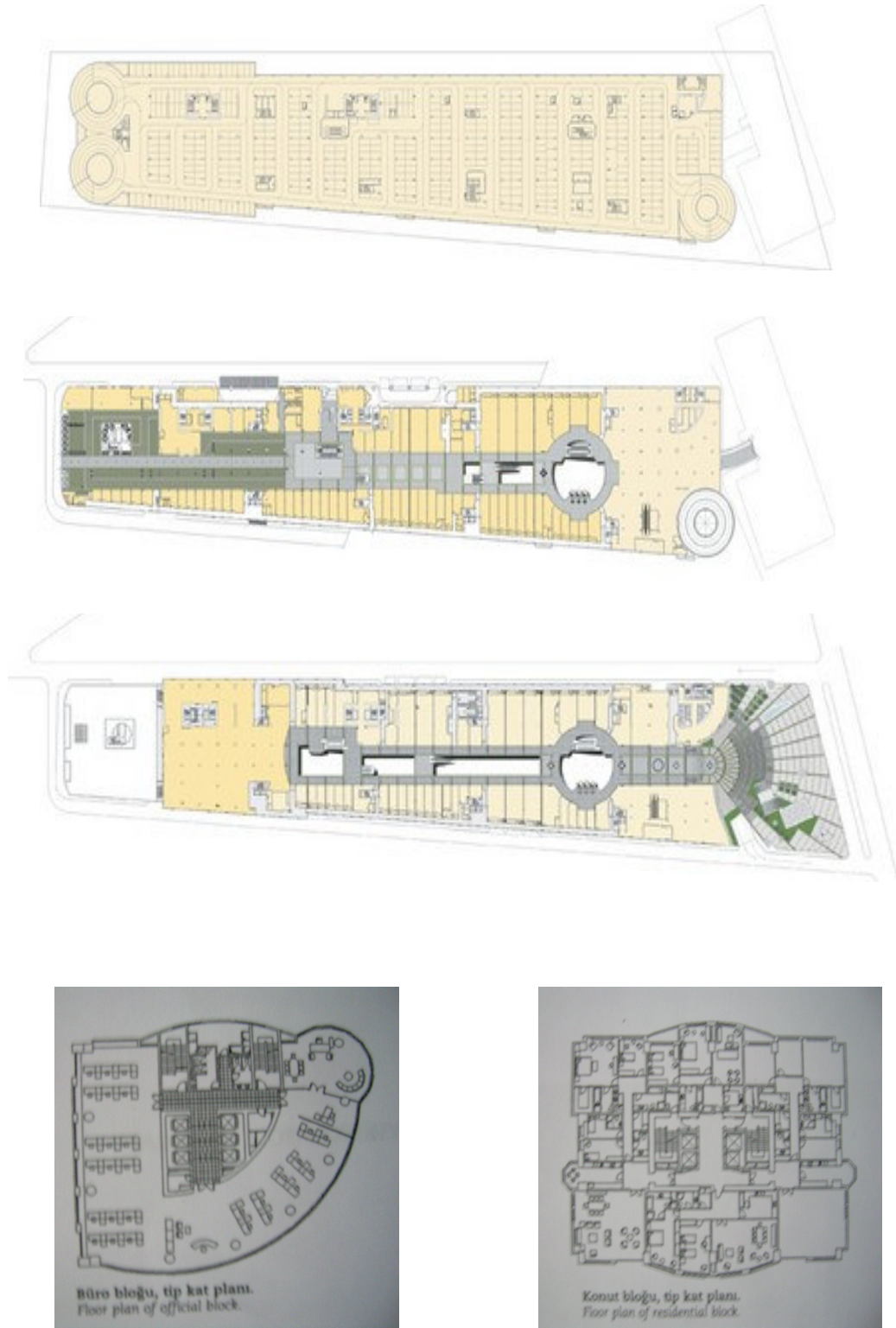


Şekil 6.43. Metrocity vaziyet planı (Karabey, 2003, s.75)

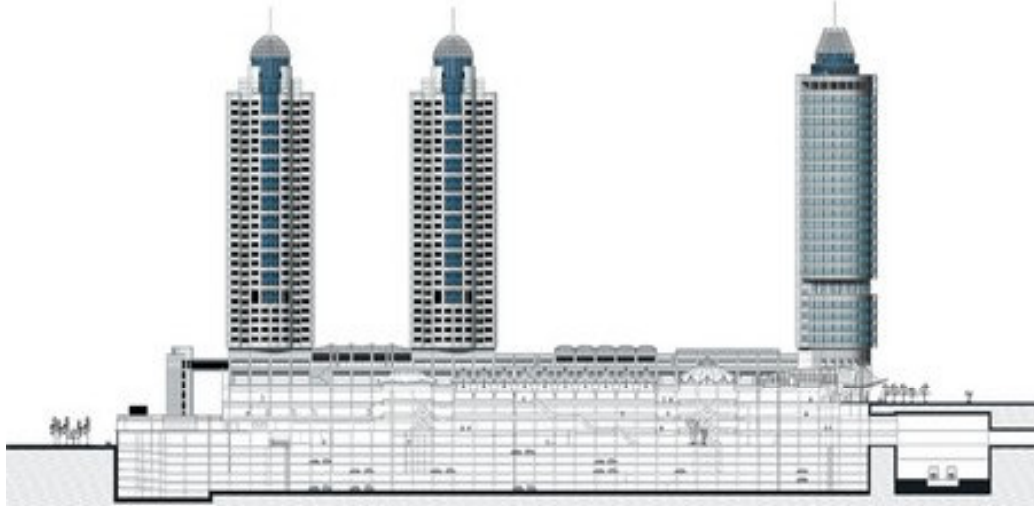


Şekil 6.44. Metrocity görünüş

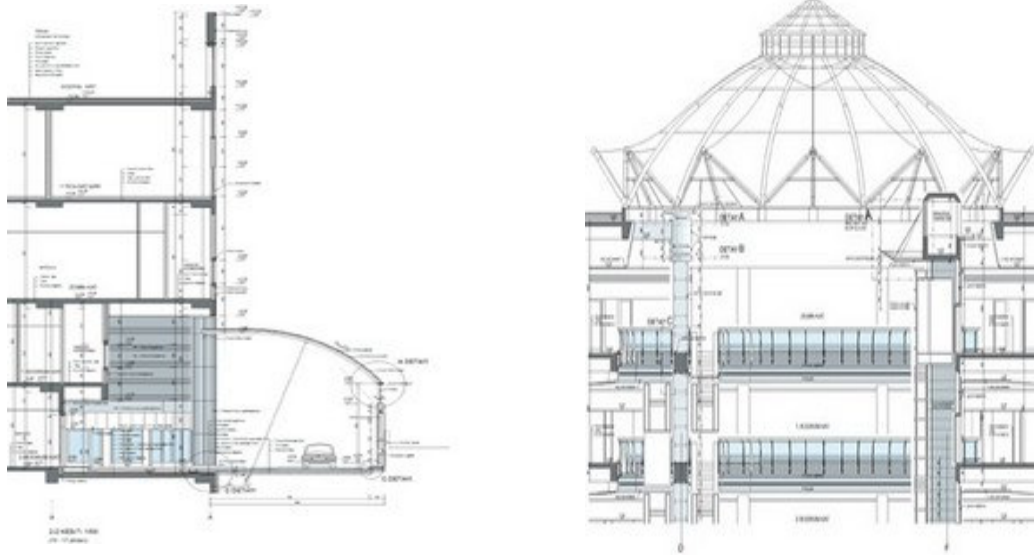
(Karabey, 2003, s.80)



Şekil 6.45. Metrocity kat planları (Karabey, 2003, s.73)



Şekil 6.46. Metrocity kesit planı (Karabey, 2003, s.76)



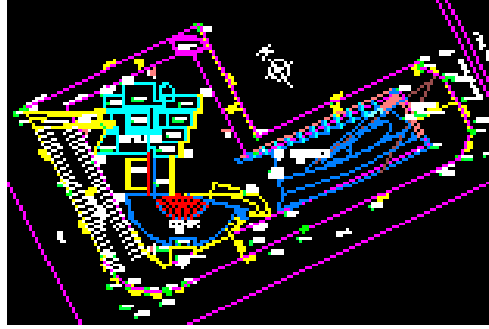
Şekil 6.47. Metrocity alışveriş merkezi üst membran örtü kesiti (Karabey, 2003, s.77)

6.2.1.2. Akman Kondominyumu (2000)

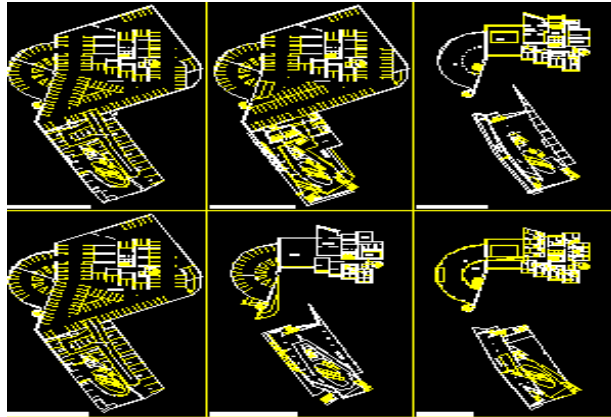
Ankara'da Konya yolu üzerinde kent merkezine 10 km uzaklıkta bulunan yapı Akman Dış Ticaret ve Mühendislik A.Ş. tarafından yapılmıştır. 234 kişilik yapı; çok yönlü hizmet anlayışı ile ev ya da irtibat bürosu olarak kullanıla bilinir, iş yaparken dinlenebilir, eğlenilebilir, spor yapılabilir nitelikleri taşımaktadır. Konut birimlerinin olduğu kütle, 32 katlı olup 3 ana binadan oluşmaktadır. Bünyesi içinde 214 adet stüdyo tipi Akman Neş, 10 dubleks Akman Flat ve Panoromik komple kat Akman Sky Suit birimlerini barındırmaktadır. Çok işlevlilik bağlamındaki diğer fonksiyonları ise Akman Medicorum (hastane binası), Akman Emporium (6 katlı alışveriş binası), 600 araçlık otopark, Akman Gymnasiumdur (squash ve tenis kortları, açık yüzme havuzu, fitness center, solaryum, jakuzi ve sauna) (Yalçiner, 2004).

Kondominyum yapı tipinin yaşam tarzına uygun planlanan bina, uygulama aşamasında kullanıcıların talepleri doğrultusunda yerleşik düzen ihtiva eden bir nitelik kazanmıştır. Konut kullanıcılarının hızlı kent yaşantısında, her türlü hizmeti aldığı binanın, sadece % 30' luk kısmı asıl yapılaş amacına uygun kullanılmaktadır. Capital hotel adı altında konut kullanıcılarını ağırlayan bu birim; şehir dışından çeşitli amaçlarla gelen bireylerin, bir otelin sunduğu tüm hizmetlerden yararlanmalarını sağlarken, aynı zamanda mobilyalı bir evin tüm konforunu ve sıcaklığını da barındırmaktadır. 60 m² lik dairelerin 1000 dolar civarında, otel kısmının bir odasının da ayda 1800–2400 dolar gelir getirdiği Akman kondominyumu Ankara yaşantısı için uygun bir yapı tipi olmaktadır. Tüm fonksiyonları ile konut kullanıcılarını kentin sunduğu tüm hizmetlerden yararlanma imkanı vermekle birlikte bulunduğu yer itibarıyla, kentin sakinleşen bu bölgesine canlılık katmaktadır. Formların bir araya gelişindeki estetik ile mekânsal planlamadaki zenginliğin buluşması tasarımda usta bir dil ile anlatılmaktadır. Konut esaslı bu yapının her bir fonksiyonunun form ve mekân anlamında ayrı ayrı çalışılmış olması ise projenin bütününde pozitif bir etken olarak işleve de yansımaktadır. Bu yönüyle Akman kondominyumu bu yapı tipinden beklenen her türlü ihtiyaca cevap bulabilmektedir. Bununla birlikte kent içinde olması nedeni ile

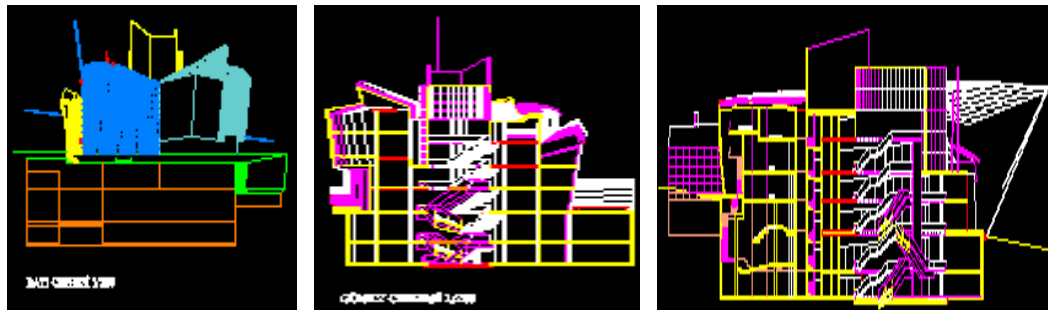
rekreasyon alanlarına imkan tanınması ve yakın çevrede böyle bir alternatifin bulunmaması kullanıcı gereksinimleri için bir avantaj oluşturabilmektedir.



Şekil 6.48. Akman vaziyet planı



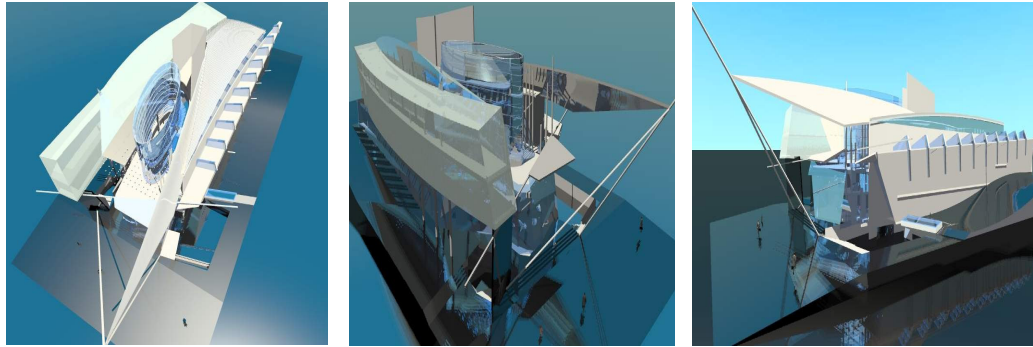
Şekil 6.49. Akman plan şemaları



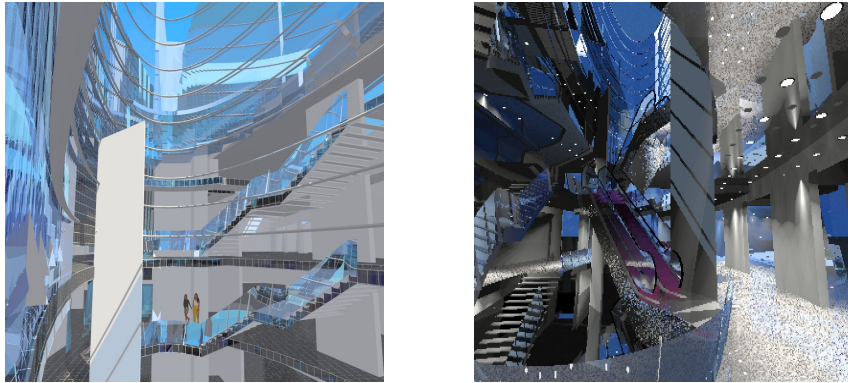
Şekil 6.50. Akman kesit planları



Şekil 6.51. Akman görünüşü ve vaziyet planı perspektifi (Yalçınar, 2004, s.81)



Şekil 6.52. Akman ek binası dış perspektifleri



Şekil 6.53. Akman ek binası iç perspektifleri

6.2.1.3. Polat Tower Residence (2004)

İstanbul'da son onbeş yıl içerisinde özellikle iş merkezlerinin yeni bölgelere doğru hareket ettiği, şehrin belli bölgelerinde “nokta binaların” hızla yükseldiği gözlenmektedir. İnşaat teknolojileri ve binalarla ilgili hazırlanan altyapı standartları bakımından pek çok gelişme kaydedilmesine rağmen; metropolün, makro plandaki bu sektörü olumsuz olarak etkilediği gözlenmektedir. Son yıllarda, göz önünde olan en çarpıcı nokta ise, Beşiktaş- Ayazağa hattındaki iş merkezlerinin yapısal durumu olmaktadır. Nokta bina olarak adlandırılan binaların, kentte en yoğun olduğu bölge bu bölgedir. Bu bağlamda Polat Tower Residence projesi kent merkezinde yüksek konforlu kolay ulaşılabilir konut projesi ile kent yaşamına yeni bir boyut getirmektedir. Bununla birlikte son yıllara kadar kentin genel yerleşim plan tercihleri; çoğunlukla kent merkezlerinin uzağında, müstakil ve geniş alanlara kurulu lüks yerleşim ve apartman konut şeklinde tasarlanmış modern toplu yaşam alanlarına yönelik olmaktadır. Ancak metropolün dış dairelerini konut alanı olarak seçip çalışma mekânları kent merkezlerinde olan bireyler, gün geçtikçe çözümsüz hale gelen trafik yoğunluğundan ötürü zamanlarının önemli bir bölümünü yoğun stres altında ve trafiğin içinde geçirmek zorunda kalmaktaydılar. İşte bu noktada Türkiye'nin en büyük inşaat şirketlerinden Polat İnşaat, son dönemdeki en büyük yatırımını Polat Tower Residence'a yaptı. Beşiktaş-Taksim-Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Maçka-Nişantaşı-Teşvikiye çemberinin tam ortasında 7 arterle direkt bağlı, kentin merkezi sayılabilecek bu semtlerin her birine 3 dakika, E-5 ve TEM çevre yollarına 5 dakika mesafede olan Polat Tower Residence; trafiği değiştiremeyen ama yaşam mekânlarını değiştirmek zorunda kalan bireylerin tercihi haline gelmektedir.

33 katı konut olmak üzere 42 katlı kulenin her konut katında 12 taneden toplam 400 stüdyo dairesi var olmaktadır. Polat Tower Residence Avrupa'nın en yüksek konut binalarından biri olup, yüksekliği tam 150 metredir. Konut tasarımı stüdyo ev olarak planlanan Residence'ta, 81 ve 71 m² lik stüdyo daireler; bir oda, bir salon, banyo ve mutfaktan oluşmaktadır. Konutlar, tüm beyaz eşyaların yanı sıra jakuziden çöp öğütücüsüne kadar her şey dâhil olarak satışa sunulmaktadır. Binanın 650 araç kapasiteli otoparkı, kapalı yüzme havuzu, fitness center'ı, 80'er kişilik 2 cep

sineması, konut ve kent sakinlerinin kullanımına sunulmaktadır. Her daireye özel klima, uzaktan kumandalı ev donanımları, 3 jeneratör, konut kullanıcılarına her konuda kolaylık sağlayan akıllı kart, güvenlik köprüsündeki ultraviyole ışınlarından koruyucu barkod, helikopter iniş alanı, binanın kullanıcıya sunduğu diğer hizmetler arasında yer almaktadır (Yeni çağın binası Polat Tower.;b.t.).

Yapı, bulunduğu bölge itibarıyla kentin prestij binaları arasında yer almasının yanında, ulaşım açısından da kullanıcıya kolaylık sağlamaktadır. Fonksiyonel bağlamda, bulunduğu bölge ve yerleşim alanı darlığı nedeniyle kısıtlı olanaklara sahip yapı, tasarım anlamında farklı bir konsept ile çalışılmıştır. Hızlı kent yaşantısına ayak uydurmaya çalışan genç kesime yönelik stüdyo tipi daireleri ve onların gün içindeki ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik birimleri göz önünde bulundurularak, belli bir kullanıcı kitlesine hitap etmektedir. Metropolün her türlü sıkıntısından uzak ve aynı zamanda ulaşım olanakları sayesinde ona yakın olan tasarım; bina çevresinde tanımlı bir alan yaratmamakta, yapılış amacı gereği rekreatif amaçlı alanlara yer vermemekte ve konut bağlamında sürdürülebilirlik ilkelerine dayalı mekânsal düzenlemeler yönünde eksik kalmaktadır.



Şekil 6.54. Polat Tower Residence
(Yeni çağın binası Polat Tower.;b.t.)

6.2.1.4. *Elit Residence (2004)*

İstanbul Şişli’de Koray İnşaat şirketi tarafından inşa edilen 40 katlı Elit Residence, 60 adet 140 m² lik dairelerden meydana gelmektedir. Gökdelenin giriş katı, resepsiyon, büyük bir mağaza, restoran, günlük ihtiyaçlar için bir dükkân, posta, kargo servisleri ve yönetim bölümüne ayrılmaktadır. Zemin katta ise bir açık teraslı restoran, tenis kortu ve çatı bahçesi bulunmaktadır. Dev konutta ayrıca spor alanları, çocuk kulübü, 2 adet açık tenis kortu, otopark, jeneratör, su depoları gibi bölümler de yer almaktadır (İrem, B.;10 Ekim 2004).

Bulunduğu bölge itibarıyla kent içinde bulunan ve bünyesinde bulundurduğu fonksiyonlar bağlamında aynı zamanda konut kullanıcılarını, kente bağımlı olmaktan kurtaran yapı; tek tip konut planlamasıyla çeşitli kullanıcı tiplerine hitap edememektedir. Sürdürülebilirlik ilkelerine ve plansal esneklik kavramlarına tasarım anlayışı içinde yer vermeyerek, konut planlamasında geleneksel çözüm arayışlarına gitmektedir. Bu noktada konut kullanıcı gereksinimlerini yeterince karşılayamamakta ve teknolojik olanaklardan yararlanmamaktadır. Formsal açıdan kentin kozmopolitesinden kullanıcıyı soyutlayan yapı, çevre düzenlemesi ile rekreatif amaçlı fonksiyonlara da olanak vermekte ve tanımlı bir çevre yaratmaktadır. Mekân-form bağlamında ise kentin diğer yapılarından farklılaşamamakta, dolayısıyla kullanıcıya, sadece bu yapıya ait planlamanın özgün bir ifadesi olan mekânları değil, gökdelen mimarisinin kalıpsal mekânlarını sunmaktadır. Bununla birlikte yapı programı içinde bulunan fonksiyonları ile kent sakinlerinin gündelik yaşam akışını canlandırıcı bir pozisyonda bulunmamakta, bu yönüyle sadece kent silüetini etkilemektedir. Sonuç olarak kentsel planlama ve tek bir yapı tekelinde bütünsel bir konsept sergileyememektedir.



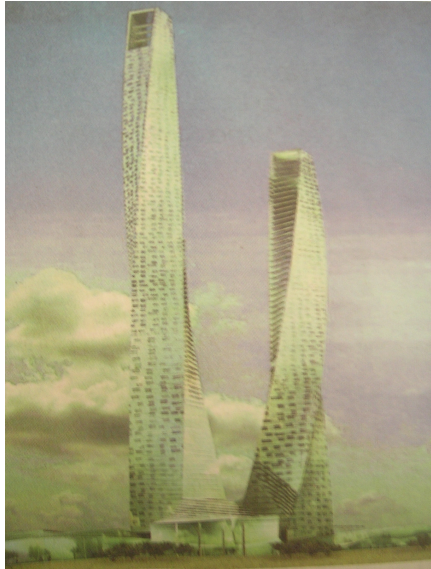
Şekil 6.55. Elit Residence (İrem, B.;10 Ekim 2004)

6.2.1.5. Dubai Towers (2006)

Barboros Bulvarı ve Büyükdere Caddesi' nin yapılaşmaya en uygun arsası üzerinde yer alan ve çevre dokusunu Türkiye' nin en prestijli binalarının oluşturduğu bina; 650 metre yüksekliğinde 3 kule şeklinde inşa edilmekte ve 200 kat civarında olan burgulu formu ile maliyeti 2 milyar dolar olmaktadır. İstanbul Levent'teki eski İETT garajı arsası üzerinde konut kulesi yapmak üzere İstanbul Belediyesi ile protokol imzalayan Dubai Propertise İnternational uzmanları tarafından inşa edilecektir. 87 bin m² lik alan üzerinde; Büyükdere Caddesi' ne bakan ve "bulvar bloku" olarak adlandırılan gökdelen kapsamında, otel, alışveriş merkezi, otopark, rezidence ve konut fonksiyonları bulunmaktadır. Binanın en üst 10 katı; boğaz manzarasının seyredilebileceği jakuzili 36 daireden oluşan penthouse (çatı katı) tipi konut planlarına ayrılmıştır. Bu bölümün altındaki 20 katta, servis hizmeti alabilecek rezidence daireleri, alttaki 10 katta ise normal tip daireler bulunacak biçimde tasarlanmıştır. Konut bölümüne ayrılmış 40 katta toplam 516 daire bulunacak ve bu fonksiyonların altındaki 30 kat otel olarak hizmet verecektir. 200 odalı butik otelde, konferans ve toplantı salonları ile iş ve sanat galerileri ağırlıklı olarak hizmet verecektir. Projede alçak seviyede yer alan ikinci kule alışveriş fonksiyonuna ayrılmış bulunmaktadır. Yaklaşık 60 bin m² lik alana sahip alışveriş merkezinde,

sadece giyim, aksesuar, mücevher, parfüm ve kozmetik ürünleri satılan dünya çapında mağazalar yer alacaktır (Kireççi, T.;8 Ocak 2006).

Bulunduğu yer itibarıyla kentin en prestijli mekânlarının bulunduğu bir bölgede inşa edilen yapı, tasarım konsepti olarak çevresel kriterlerin etkisi altında kalmakta ve bir butik bina özelliği kazanmaktadır. Planlama aşamasında ise, konut planlarına alternatif sunan ve çeşitli kullanıcı tiplerine hitap eden bir nitelik kazanmaktadır. Konut kullanıcı gereksinimlerinde rahat ve konfor olgusunu ön planda tutan tasarım, yaşama mekânı olarak kullanıcıyı kente bağımlı kılmaktadır. Alışveriş merkezinin tasarım konsepti olan “butik” kavramı, bütün bina kapsamında geçerli olmakta ve binanın kentsel yaşama adaptasyonu noktasında sadece kent silüetini etkileyen farklı formda bir bina niteliğinde kalmaktadır. Fonksiyonel anlamda kondominyumdan beklenen yaşam standartlarını sağlayamamakta, bu anlamda sadece görsel bir sunum olarak konut kullanıcılarına hitap edebilmektedir. Mekânsal olarak işlevsel akış şemaları ise, mekân-form kapsamındaki sınırlılıklardan ötürü sağlanamamakta, bina içinde fonksiyonların birbiri ile ilişkisi bütünlük kuramamaktadır.



Şekil 6.56. Dubai Towers görünüş
(Kireççi, T.;8 Ocak 2006)

6.2.1.6. Sun Plaza (2006)

Maslak' ta Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan ve Boğaziçi sırtlarında manzarayı gören en büyük yapı olan Sun Plaza yüksek donanımlı çağdaş bir tasarım niteliği taşımaktadır. 6.000 m² lik radyel temelli bir alan üzerinde konumlanan yapı, 5 bodrum kat, zemin kat, asma kat, 28 tipik kat 2 penthouse katı ile 147 metre yüksekliğinde 37 kattan oluşmaktadır. Sun Plaza' nın, Avrupa ve Asya' yı bağlayan Tem oto yoluna yakınlığı, 3 taraftan yola cepheli olması, şehrin en kaliteli konut bölgelerine ve merkezine ulaşım kolaylığı sağlamaktadır. Bu yönüyle yapı tasarımının kent planlaması ile birlikte oluşturulması olumlu bir girdi olarak değerlendirilmektedir. Konut, ofis, restoran, konferans ve seminer salonları, sağlık kulübü (30 metre uzunluğunda yüzme havuzu, sauna, kondisyon ve dans salonları, 4 squash sahası), 5 katlı 550 araçlık 2 kapalı otoparkı, yapı programındaki fonksiyonlar arasında yer almaktadır. Akıllı ev kavramları ile planlanan konut birimleri, alternatif plan tipleri ve kullanıcıya sunulan her türlü hizmet, konut kullanıcı gereksinmelerini karşılarken; aynı zamanda yapının kent içinde varolan bir takım fonksiyonları bünyesinde bulundurmaması nedeni ile kente bağımlı bir profil çizilmektedir (Sun Plaza.;b.t.).

Kent çeperinde konumlanan proje, bünyesinde bulunan konut kullanıcılarına farklı bir dünyanın kapılarını açarak kentin kozmopolitesinden onları soyutlamaktadır. Bununla birlikte rekreatif amaçlı fonksiyonlara olanak tanımayan yerleşimi, kullanıcının bütün aktivitelerini tek bir bina tekelinde gerçekleştirmelerine neden olmaktadır. Kent bağlamında, yapının çevresine kattığı tek olumlu yön ise silüete olan etkisi olmakta ve bir çekim noktası teşkil edememektedir. Bu yönüyle sadece bina kullanıcılarına hitap eden planlaması, kendi içine dönük bir nitelik kazanmaktadır. Formsal anlamda içinde bulunan fonksiyonların mekânsal zenginliğini yansıtamayan yapı, çevresel dokuda varolan yüksek binaların, tekrarı boyutunda kalmakta ve dış hatları ile bir konut kulesi olma özelliğini yansıtamamaktadır.



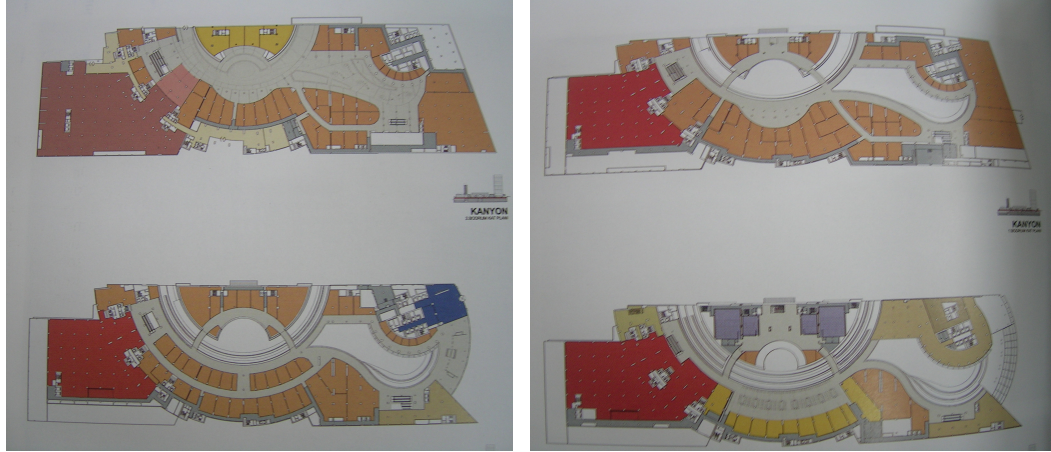
Şekil 6.57. Sun Plaza görünüş ve çevre planlaması (Sun Plaza.;b.t.).

6.2.1.7. Kanyon Evleri (2006)

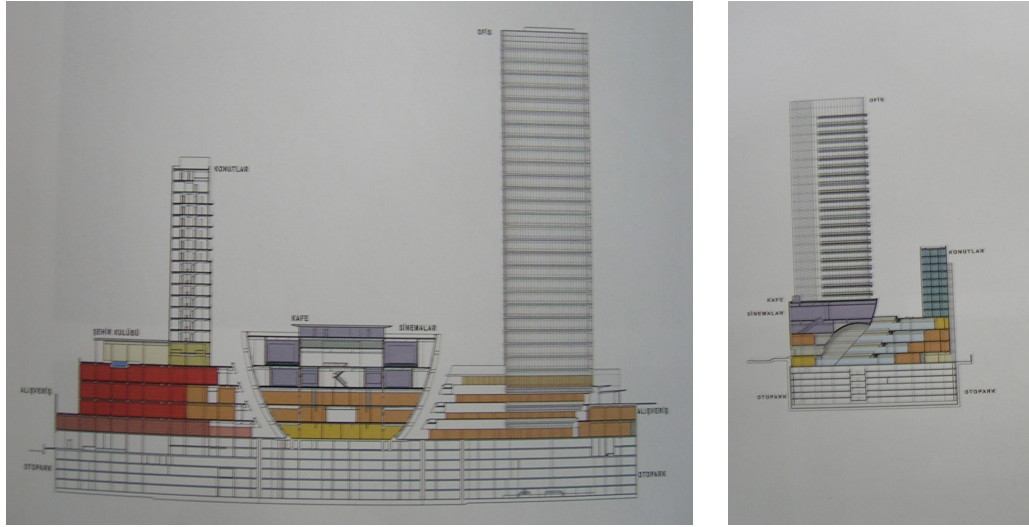
İstanbul' un merkezinde konumlanan yapı; şehrin bünyesinde barındırdığı dinamizm, kültür, sanat, eğlence ve sosyal ortamı kullanıcılarına yaşatırken aynı zamanda yeşil alanları ile şehir dışının doğal atmosferini yapı kapsamına taşımaktadır. Arup Mühendislik, Jerde Partnership International Inc. ve Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarlanan, Taş yapı tarafından inşa edilen ve Şişli, Beşiktaş ve Levent semtlerinin kesiştiği noktada yer alan Kanyon Evleri; TEM ve E 5 karayolu ile Boğaziçi ve FSM köprülerine ve metroya doğrudan bağlanarak kullanıcıya kentin her noktasına kolay ulaşabilme olanağı sunmaktadır. 250 bin m² lik alan üzerinde konumlanan yapının programında; ofis (25.000 m² lik kiralanabiliri ofis alanı, 1000 m² lik ofisleri barındıran 25 kat), konut, alışveriş merkezi (37.500 m² alan üzerinde, 4 katlı olup, 9 sinema salonu, restoranları, kafeleri, ve barları içermektedir.), fitness center, açık ve kapalı yüzme havuzu, gurme market (170 mağazalık) fonksiyonları bulunmaktadır. Konut bloğu içinde 179 daireyi bulunduran Kanyon Evleri; 80-380 m² arasında değişen alanlarda, stüdyo, bahçeli, balkonlu, teraslı, dubleks tip alternatiflerini kullanıcıya sunmaktadır. Bu bağlamda her türlü kullanıcıya hitap edebilmekte ve konut çeşitliliğini planlamasında bulundurabilmektedir. Şehrin ortasında bahçeli ve balkonlu yaşam ortamı sunan yapı, kullanıcıların dilediği an

şehrin dinamizmine kapılmasını, dilediği an kendisiyle baş başa kalabilmesini sağlayabilmektedir. Bu noktada gökdelen mimarisi içinde; konutta yaşayanlara, açılabilir pencereleri, balkonlu ve teraslı konut alternatifleri ve esnek planlamasıyla hitap edebilen ender yapılardan biri olmaktadır. Proje aynı zamanda yeşilin mekânlara sokulması ile sokakta alışveriş keyfini kullanıcıya yansıtabilmektedir. 25 katlı ofis binasının cephesinde yer alan özel camlar ile doğal ışığın maksimum seviyede aktarımını ve modüler yapıya sahip ofis katlarındaki özel havalandırma ile gün boyunca % 100 hava dolaşımı sağlanmaktadır. Bu yönüyle sürdürülebilirlik ilkelerine koşutluk sağlayan yapı, akıllı bina teknolojileri ile de kullanıcı konfor ve rahatını sağlayabilmektedir (Sağlıklı ve çağdaş yapının adresi.;b.t.).

Formsal zenginliğin mekânsal akış şeması ile pekiştirildiği tasarım, yeşili içine alan planlama anlayışı ile kullanıcıya doğadan kopmadan yüksek binalar içinde yaşama şansını vermekte ve gökdelen mimarisinin negatif etkilerinden bireyleri koruyabilmektedir. Alışveriş merkezinin tasarım anlayışı içinde konut fonksiyonları ile bütünlük sağlayabilen yapı, bir çekim noktası haline gelebilmekte ve bu yönüyle kent yaşamına katkıda bulunabilmektedir. Aynı zamanda siluet olarak da kenti etkilemekte ve kent planlaması ile iç içe geçmiş bir tasarım anlayışının bütün pozitif etkilerini sunduğu ulaşım kolaylıkları ile kullanıcıya yansıtabilmektedir. Bununla birlikte çevreye uyum ve depreme dayanım noktasında uluslar arası deprem yönetmelikleri dikkate alınarak inşa edilen yapı strüktüründe, ileri yapım teknolojileri kullanılmaktadır. Kondominyum yapı tipinin yerleşik düzen içinde yaşama standartlarını, özgün formu ve mekânsal zenginliği ile karşılayabilen yapı; son zamanlarda yapılan en başarılı projeler arasında yer almakta ve kentin hızlı yaşantısı içinde kullanıcıya fonksiyonel zenginliği ve konut çeşitliliği ile hitap edebilmektedir. Gökdelen mimarisinin konut kapsamındaki en büyük sorunlarından biri haline gelen sürdürülebilirlik ilkelerine uygun bir tasarım anlayışı içinde yapılması ise yapının en büyük avantajlarından birini teşkil etmektedir. Tek bir fonksiyon üzerinde yoğunlaşmadan, her bir işlevin teker teker ele alındığı, mekansal zenginliklerin akış şeması içinde doğru yerlerde konumlandığı tasarım içinde; kendine özgü konsept fikirlerin oluşturulması projeyi çekici kılan diğer etkenler arasında yer almaktadır.



Şekil 6.58. Kanyon Evleri plan şemaları (Sağlıklı ve çağdaş yapının adresi.;b.t.).



Şekil 6.59. Kanyon Evleri kesit plan tipleri (Sağlıklı ve çağdaş yapının adresi.;b.t.).



Şekil 6.60. Kanyon Evleri görünüş, kent silüetine etkisi ve iç mekân perspektifleri (Sağlıklı ve çağdaş yapının adresi.;b.t.).

6.2.1.8. Mecidiye Köy (2006)

Taşyapı tarafından yapılan ve Brigitte Werber Mimarlık tarafından tasarlanan Mecidiyeköy projesi; Mecidiyeköy yolu üzerinde konumlanmakta olup konut, fitness center, güzellik merkezi, otopark ve alışveriş merkezi (süper market, mağazalar, sinema salonları, restoran ve cafeler) fonksiyonlarından oluşmaktadır. 240.000 m² lik alan üzerinde 23.370 m² lik bir arsa alanına sahip olan yapı; 80–150 m² lik daireleri ile 37 ve 16 katlı 2 konut binası, 4 katlı alışveriş merkezi ve 6 katlı 2800 araçlık bir otoparka sahiptir. Betonarme ve giydirme cephe teknolojileri ile inşa edilen Mecidiyeköy projesi, geleneksel bir konut kulesi mantığı ile tasarlanmıştır (Hem residens hem alışveriş merkezi.;b.t.).

Kent içindeki konumu ve yarı kamusal nitelik taşıyan fonksiyonları ile bir çekim merkezi niteliği taşımakta olan yapı; konut tip planları ile çeşitli kullanıcı tiplerine hitap edebilme özelliğini gösterebilmektedir. Kapalı-yarı kapalı-açık alan düzenlemesi ile mekanların kamusal alana akışını belirleyen tasarımı, farklı formların bir araya gelişi noktasında kurguya zenginlik katmaktadır. Bu bağlamda kendi içine dönük bir yapı niteliği göstermemekte ve kent yaşamına adaptasyonu sağlanabilmektedir. Bununla birlikte gökdelen mimarisinin cephe tasarımındaki teknolojilerini konut yapılarına empoze eden ve çevre düzenlemesine sahip olmayan

tasarımı ile kullanıcıları yeşilden koparan ve yaşama alanlarına hapseden bir nitelik taşımaktadır. Sürdülebilirlik kriterlerini içermeyen bu planlama, konut kulelerinin çoğunda görünen bir yanlış olmakla beraber, kullanıcıların bir süre sonra psiko-sosyal gereksinmelerini karşılayamayarak şehirden kopup müstakil evlerde yaşamaya iten bir etken olmaktadır. Bu noktada konut kulelerinin dezavantajlı olduğu noktaları inceleyip, avantaja çevirmek ve konut için en uygun planlamayı yapmak mimarın elinde olan bir çözüm olmaktadır.



Şekil 6.61. Mecidiyeköy Projesi görünüş ve perspektifleri (Hem residens hem alışveriş merkezi.;b.t.)

6.2.1.9. Şişli Plaza (2006)

Yapı Merkezi tarafından inşa edilen Şişli Plaza projesi; İstanbul'un kentsel gelişimi içinde her dönem merkez olma özelliğini taşıyan ve iş merkezlerine rahat ulaşımı ile her zaman gözde bir mekân olan Şişli'de inşa edilmektedir. Yaklaşık 96.000 m² lik arsa üzerinde 15.500 m² lik bir alana sahip olan yapı; 42 katlı 147 dairelik yaklaşık 31.000m² inşaat alanına sahip B Blok, 9 katlı 32 dairelik yaklaşık 7.000m² inşaat alanına sahip C Blok, 18.000m² inşaat alanına sahip, 10 katlı ofis bloğu (A blok) ile mağaza ve otopark alanlarından oluşmaktadır. 80 m² den başlayan

daireler, genişlik ve manzara durumuna göre değişik plan tipleri ile konut kullanıcılarına alternatifler sunabilmektedir. Plaza' daki konutlar, teknik alanlar, dolaşım alanları, yangın emniyet ve hizmet alanlarıyla desteklenmekte ve konut kullanıcılarına, toplantı ve parti salonları, bar, çocuk oyun bölümü, yüzme havuzu, spor ve fitness salonları, squash kortu, sauna, market ve kuaförden de yararlanma olanağı sunulmaktadır. Bununla birlikte bütün dairelere 2'şer, büyük dairelere ise 3'er tane otopark tahsis edilmektedir (Ermiş, O.;5 Nisan 2005).

Şehir merkezinden kopmadan, kentin iş, kültür ve eğlence merkezlerine yakın bir yerde yaşamak isteyenler için uygun bir yerleşime sahip konut kulesi, kendi içine dönük planlaması konut kullanıcılarına hitap eden bir yapı niteliğinde kalmaktadır. Kent planlamasından bağımsız olarak tek bir yapı tekelinde tasarlanan bina bu yönüyle sadece kent silüetini etkilemekte ve kente yaşantısına katılma noktasında eksik kalmaktadır. Bu etkileşimde en büyük payı, tasarım aşamasında mekânsal düzenlemeler noktasında kapalı bir sistem içinde çözümlenmesi almaktadır. Konut kullanıcılarının günlük gereksinmelerini karşılayan yapısı, kent içinde kent ile olan iletişimi azaltmakta; bununla birlikte insanların ihtiyaç duyduğu yeşil gereksinimini karşılama noktasında yetersiz kaldığı için kullanıcıyı dış ortama bağımlı kılmaktadır.



Şekil 6.62. Şişli Plaza görünüş (Ermiş, O.; 5 Nisan 2005).



Şekil 6.63. Şişli Plaza konut iç perspektifi

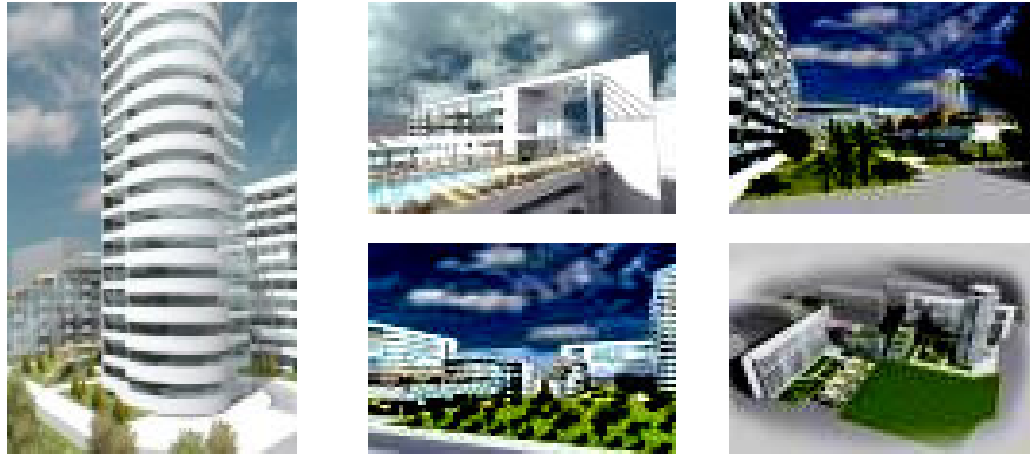
(Ermiş, O.;5 Nisan 2005).

6.2.1.10. Ataköy Park Evleri (2006)

Tatsuya Yamamoto tarafından tasarlanan ve Taşyapı İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş. şirketinin inşa ettiği, Emlak Gayrimenkul ortaklığına ait Ataköy'deki son parsellerde yer alan proje; Atatürk Hava alanına 10 dakika, Ataköy Marinasına 5dk mesafede, 10 katlı 2 blok ve 16 katlı Residence bloklarından oluşmaktadır. Yapı programı dâhilinde konut, otopark, sosyal tesis fonksiyonları yer almaktadır. Tüm dairelere ortalama 2 araçlık kapalı özel otopark tahsis edilmekte ve yüzme havuzu, bar, kafeterya, spor tesisi gibi sosyal alanların yanında yeşil alanlara da önem verilmektedir. Daireler 80, 160, 240 m² arasında değişen toplam 191 adet lüks konuttan oluşmaktadır. Yapı tasarımındaki daireler; akıllı konut sistemi ile donatılmış olup, 24 saat sıcak su, güvenlik gibi residence hizmetlerinin tümünü sunmaktadır. Tanınmış tasarımcılar tarafından tasarlanan full dekorasyonlu özel daireler mevcut olup, ayrıca kullanıcı talebine göre istenen dairelere dekorasyon hizmetleri verilmektedir (Ataköy' de muhteşem bir proje.;b.t.).

Yeşile duyarlı tasarımı, kente ulaşım kolaylığı, konut tip planlarındaki alternatifleri, kişiye özgü tasarım anlayışı ile Ataköy Park Evleri kullanıcıya kendine özgü bir dünyada yaşama olanağı sağlamaktadır. Akıllı bina teknolojisi ile konut kavramına konfor ve rahatlık olgusunu yerleştiren proje; bina bağlamında kendine

özgü tanımlı bir çevre içine kapanarak kullanıcı kitlesini, kentin her türlü kozmopolitesinden ve sıkıntısından uzak tutmaktadır. Bununla birlikte kentsel bir takım hizmetleri yapı programında barındırmayarak hem kullanıcıyı kente bağlamakta hem de kent yaşamının hızlı temposunu yapı içine almamaktadır. Formsal anlamda ise, mekânsal zenginlik ve işlevsel akış şemaları uyum içinde çalışarak bütünlük göstermektedir. Formu destekleyen betonarme strüktür, konut bloklarında yeşile açılımı sağlayan balkonlara izin vermekte ve bu yönüyle kullanıcıların bir bina içine hapis olması engellenmektedir. Kent içinde yer alan ve bir prestij mekanı olmaktan çok uzak bir tasarım anlayışı içinde, konut fonksiyonuna yönelik düzenlenen yapı; kente ait bir yapılaşma birimi olmayan bir nitelik taşımakla beraber, tamamen yerleşik düzende ikamet eden konut kullanıcılarına hitap etmektedir. Bu yönüyle yapı programı içine alınan her türlü fonksiyon, konut kullanıcılarına yönelik olup kentsel yaşamı dışlayan bir planlama içermektedir.



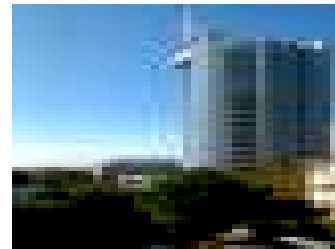
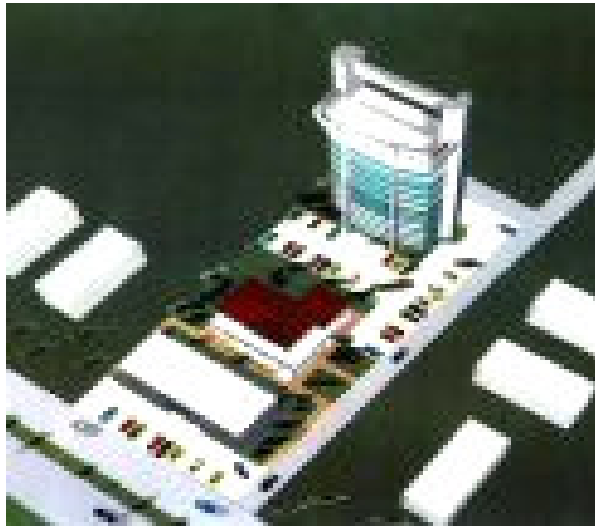
Şekil 6.64. Ataköy Park Evleri genel görünüş ve kent silüetine etkisi
(Ataköy’ de muhteşem bir proje.:b.t.).

6.2.1.11. Göztepe İş merkezi ve Residence (2006)

Haluk Tümay tarafından tasarlanan ve Taşyapı İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş. şirketince inşa edilen, Göztepe Parkı’nın karşısında, North Shield’in yanında

tasarlanan deniz manzaralı proje; 16 katlı konut ve Bağdat Caddesi'ne paralel 4 katlı iş ve alışveriş merkezinden oluşmaktadır. 10.300 m² arsada, 4.400 m² alan üzerinde konumlanan yapının; zemin + 16 katlı rezidence bloğu ve 3 bodrum+zemin+4 katlı alışveriş ve iş merkezi, giydirme cephelerden oluşmaktadır. Her katta, 250.5 m² tek daire ve 132.6 m² alt kat+132.6 m² üst kat olmak üzere dubleks daire bulunmaktadır. Alışveriş ve iş merkezinin bodrum katları, depo ve otopark alanı olarak, üst katlar ise mağaza ve ofis olarak projelendirilmiştir (Ev ve Yaşam.;b.t.).

Kentsel planlama bağlamında konut kullanıcılarının yeşil alan gereksinimini yakın çevresindeki park ile karşılayan yapı; kullanıcıya, konut alternatifleri sunabilmektedir. Alışveriş merkezinin fonksiyonel anlamda, yakın çevredeki kent sakinlerinin ihtiyaçlarını da karşılayabilmesi yapıya yarı kamusal bir alan tanımlamaktadır. Diğer yandan alışveriş merkezi içinde yer alan ofis birimleri, bu etkileşimden fonksiyonel açıdan zarar görebilmektedir. Kent merkezinde bulunan yapı; günlük aktiviteler açısından, kullanıcı gereksinimlerini karşılayamamakta ve bireyleri kente bağımlı kılmaktadır. Bununla birlikte gökdelen mimarisinin kalıpsal cephe çözümlerini içeren betonarme strüktüre sahip tasarım, konut planlaması noktasında kullanıcıyı bina içine hapsetmektedir.



Şekil 6.65. Göztepe iş merkezi ve Residence genel görünüşü ve çevre planlaması (Ev ve Yaşam.;b.t.).

6.2.1.12. Levent Çok Katlı Apartman Bloğu (2006)

İstanbul' un Levent semtinde konumlanan ve Metin Hepgüler tarafından tasarlanan projede; ekolojik mimari dizayn prensipleri, ikamet ünitelerinde ise çok maksatlı fonksiyonel mekanların genel mimarisinin kurgusu ve felsefesi baz alınmıştır. 28.000 m² lik kapalı ve giriş platformu üzerindeki 99.000 m² lik açık alana sahip yapı; konut, wellness center, alışveriş merkezi, oto-expo, otopark, tiyatro, sinema ve fitness center fonksiyonlarını programında bulundurmaktadır. Teknolojik ve ekolojik verileri, plansal-esneklik ve kişiye özgü planlama ilkelerini baz olarak alan tasarımda; ± 0.00 kotunda yer alan giriş platformu, fonksiyonların akış şemasına göre zemin katın altında, yer yer 2-3 kat irtifasında, yer yer normal kat irtifasında konumlanmaktadır (Hepgüler, 2005, s.96).

Plansal esneklik kavramı içinde alınan tasarım kararları:

- 3. boyuttaki ve plandaki modülasyon, mekânların (gereğinde tam kat/ asma kat üretiminde, gereğinde apartman ünitelerinin mekansal değişimi ile) yeniden ve kısa sürede tadilata girmeden tanziminde çözüm olacak şekilde ayarlanmalıdır.
- Her yaşam ünitesinin 3 yöne açılımı; yaşayanların gün ışığını, güneşi, gecenin ayrı tonlarını ve mehtabın her zenginliğini görmelerini, ayrı istikametlerden gelen rüzgarı ve kokuyu hissedebilmelerini, modüller ebatlara sadık kalma şartı ile istenilen yönlere açılan kapalı/açık teraslarla doğa ile iç içe olmaları sağlanacaktır.
- Apartman ünitelerinin, salona entegre edilebilme veya sliding panel ile kapanabilen mutfakların, banyo ve jakuzilerin manzara ve sentetical green kaplı balkona açılıp devam edebilen planlama imkanları ile insan-doğa yaklaşım ihtiyacı, 33 katlı yapının her katında karşılanacaktır (Hepgüler, 2005, s.97).

Ekoloji ve teknoloji kriterleri içinde alınan tasarım kararları:

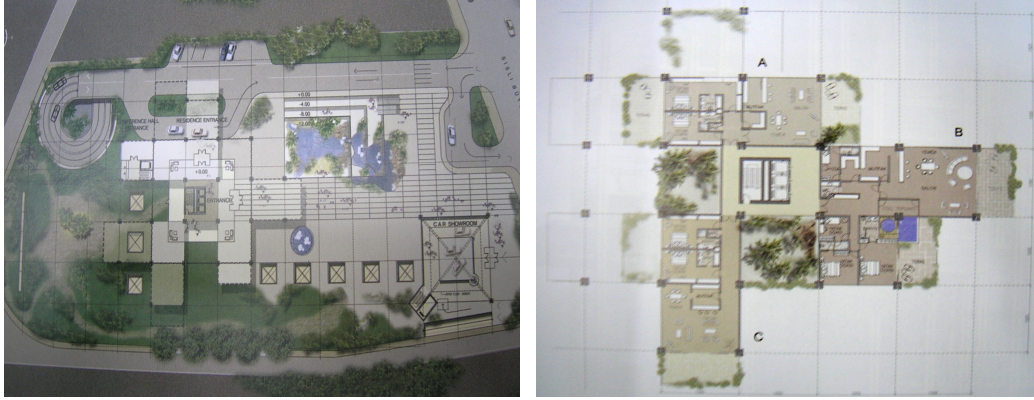
- İkamet ünitelerinde öngörülen her ünite için individual kontrollü zeminden ısıtma ve trench-heating sitem ile balkonlar dahil tüm ünitelerin kışın dahi kullanımı mümkün kılınacaktır.

- Ünitelerin şeffaf yüzeyleri; güneş, ısı kontrollü solar LOW-E karakterinde modüler cam olacak ve raised, trench-heating, elektrik kablo sistemi, TV+data modüler sisteme adapte edilecektir.
- Yüksek blok üniteleri, merkezi çöp toplama şaftı ve depo suyu ile irtibatlandırılacaktır. Merkezi emniyet sistemi ise üst ve alt yapıya kombine edilecektir. Kullanılmış suyun purification' dan geçirilerek tekrar kullanıma açılması ve çatıya monte edilen sun collector ile aydınlatma ve tesisat için gerekli olan elektrik enerjisinden tasarruf sağlanacaktır (Hepgüler, 2005, s.98).

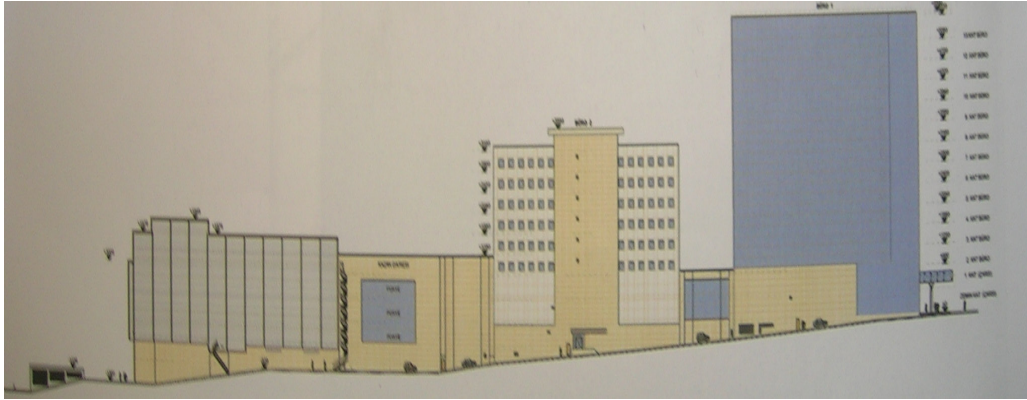
Strüktür sistemi için alınan tasarım kararları:

- 10/10 metre akslı taşıyıcı çelik profil+kompozit panel konstrüksiyon, 8x1.25 metrelik modüler sistem ve üzerine yangına mukavemet için yüksek dozlu katkı beton takviyesi ile ana strüktür oluşturulacaktır.
- Her iki istikamette eşit ana aksların 1.25 metrelik modüler sistemi ile mekanların istenilen şekilde bölünerek tanzimi sağlanacaktır.
- 3 boyutta da modüler sistem birimi, 0.75 metre olup; 5 modül ikamet ünitelerinde, 1 modül döşeme konstrüksiyonunda kullanılacak ve kat irtifası 3 metre olacaktır (Hepgüler, 2005, s.99).

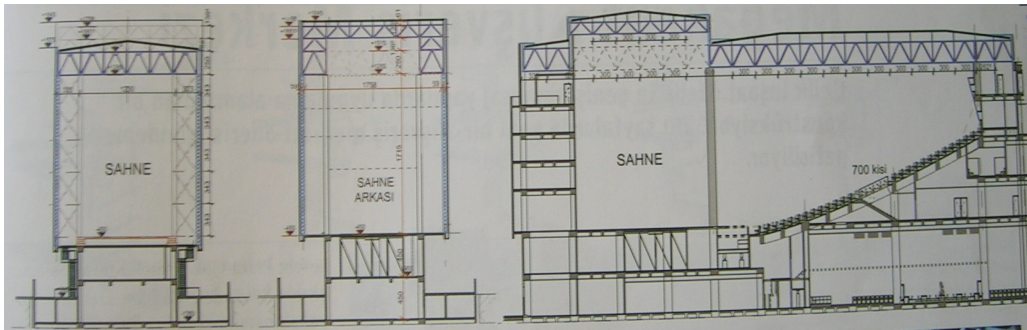
Kentsel aktiviteleri içine alan yapı programı, konut kullanıcı gereksinmelerini karşılayan planlaması ve tanımlı bir çevre oluşturan yarı kamusal nitelikteki mekânsal düzenlemesi ile kentin çekim merkezi haline gelen yapı; hem bina sakinlerinin hem de kent sakinlerinin ihtiyaçlarına cevap verebilen tasarımı ile tekil bir bina boyutunda kentsel-mekân sıfatını taşıyabilen ender binalardan biri olmaktadır. Bu özelliği ile tasarım, belli bir konsept içinde kondominyum yapı tipinin sahip olması gereken niteliklerini bünyesine toplayabilmekte ve bu yapı tipinin dezavantajlı sayılabilecek yönlerini avantaja çevirerek kente sunabilmektedir.



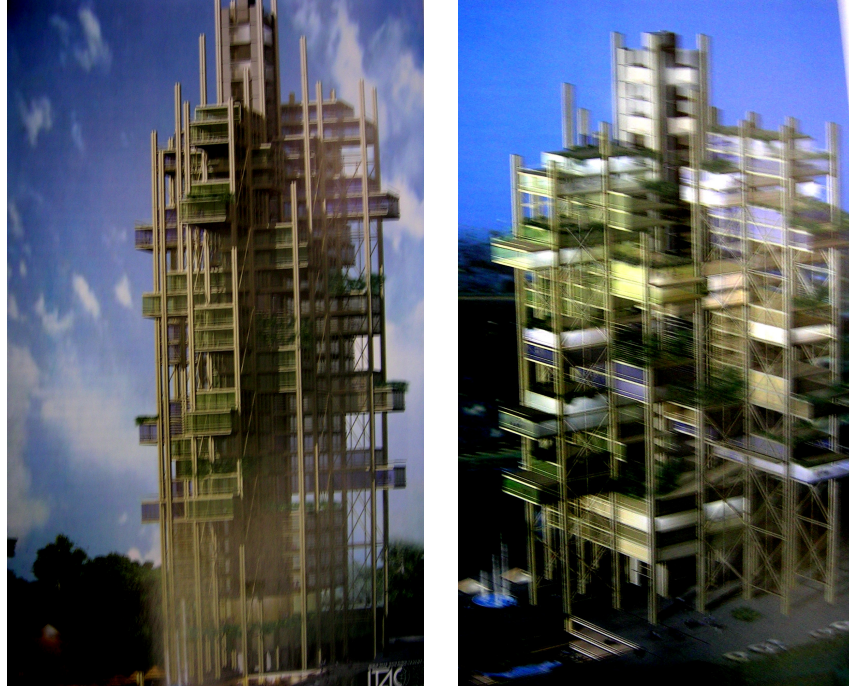
Şekil 6.66. Levent Çok katlı Apartman Bloğu plan şemaları (Hepgüler, 2005, s.96)



Şekil 6.67. Levent Çok Katlı Apartman Bloğu kesit planı (Hepgüler, 2005, s.97)



Şekil 6.68. Levent Çok Katlı Apartman Bloğu tiyatro salonu kesiti (Hepgüler, 2005, s.99)



Şekil 6.69. Levent Çok Katlı Apartman Kompleksi bina görünüşü

(Hepgüler, 2005, s.99)

6.2.1.13. Dora Park (2007)

Sur Yapı tarafından inşa edilen 483 konutluk proje; Ümraniye –Tem bölgesinde, %85' i yeşil alan olan 43 dönümlük arazi üzerinde konumlanmaktadır. Hava limanına, TGV' ye (hızlı tren), limana, metro istasyonuna yakınlığı ile iş ve konut arasındaki ulaşım kolaylığını sağlayan yapının yerleşimi; hem ormanın doğal zenginliğine, hem de boğaz manzarasının eşsiz güzelliğine kucak açmaktadır. Yapı programı içinde, konut ve spor tesisleri (3 açık ve 1 kapalı yüzme havuzu, gym salonları, squash, tenis, basketbol, futbol sahaları, oyun ve tracking ve jogging parkurları) fonksiyonları yer almaktadır. 22 ve 15 kattan oluşan iki konut bloğu içinde, 1+1 ile 5+1 dubleks, çatı dubleks, 250 m² lik normal kat planları ile kullanıcı tiplerine alternatifler sunabilmektedir (Dora Park Residents.;b.t.).

Kent ile olan iletişim noktasında ulaşım kolaylığı sağlayan yapı; kullanıcıya konut planları bakımından çeşitli alternatifler sunarken, fonksiyonel anlamda gereksinmelerini karşılayamamakta ve onları kente bağımlı kılmaktadır. Kendi içine kapanmış planlamasıyla özel bir dünya vaat eden tasarım, kentin kozmopolitesinden kullanıcıyı sıyırmakta yeşil bir dünyanın içinde ona yaşama olanağı sunmaktadır. Bununla birlikte sadece tasarım kriteri olarak sadece konut fonksiyonunu amaç almakta ve kent yaşamını dışlamaktadır. Bu noktada kente olan katkısı sadece silueti etkileme yönünde olmakta ve kent yaşamına bir katkısı olmamaktadır. Gökdelen mimarisinin handikaplarını bünyesinde bulunduran Dora Park, yeşil ihtiyacını çevresel doku ile sağlamakta, sürdürülebilirlik ilkelerini konut planlamasına yansıtamamaktadır.



Şekil 6.70. Dora Park genel görünüş (Dora Park Residens.;b.t.).

6.2.1.14. Kempinski Residence Astoria (2007)

Yüksek Mimar Ali Bahadır Erdin tarafından projeleri çizilen ve Kempinski ve Astaş A.Ş. grupları tarafından inşa edilen Kempinski Residences Astoria; Marmara Denizi, Adalar, Sarayburnu ve Boğaz manzarası ile şehrin her iki yakasına da en

yakın konuma sahip olmaktadır. 5 katlı alışveriş merkezi, 1000 araçlık otoparkı, eğlence bölümü, wellness & fitness center ve 160 rezidanstan oluşan 27 katlı 2 kulesi ile Kempinski Residences Astoria; tüm İstanbul silüetine hâkim 120.000m² lik alan içerisinde yer almaktadır. Kempinski zincirinin güncel teknoloji ile donatılmış bu en yeni halkası; güveni, kalitesi, eşsiz mimarisi ve konforu ile İstanbul'u keyifle yaşatmaktadır (İstanbul' da yeni bir yaşam yükseliyor.;b.t.).

Kentsel bir çekim noktası olarak, kent yaşamına sunulan yapı, konut bağlamında gökdelen mimarisinin olumsuz etkileri altında kalmaktadır. Çeşitli sunum biçimleri ile kullanıcının gereksinmelerini karşılayan konfor ve rahatlık olgusu ile ona hitap konut planlarında; sürdürülebilirlik kriterlerinin göz önünde tutulmaması negatif bir etki olarak algılanmalıdır. Yapılış amacı olarak kente dönük bir özellik taşıyan yapının, tasarım açısından konuta getirdiği yorum; konut kullanıcısının, hızlı kent yaşantısında gündelik ihtiyaçlarını karşılama safhasında, yeterli fonksiyonları bünyesinde bulundurabilmesi şeklinde olmaktadır. Bir prestij mekanı olarak kendini sergilemekte, son zamanlarda popüler mekan sıfatıyla ortaya çıkan rezidence yapılaşmalarının devamı niteliğinde olmakta ve konut bağlamında özgün mekan oluşumlarına kapı açmamaktadır.







Şekil 6.71. Kempinski Rezidence Astoria görünüşü

(İstanbul' da yeni bir yaşam yükseliyor.;b.t.).

6.2.1.15. Pegasus Residence (2007)

İstanbul' un merkezinde, hava alanı, ticaret ve eğlence komplekslerine çok yakın konumda yer alan Pegasus Residence; ulaşılmak istenilen her yere çevre yolları ile bağlanarak, trafikte kaybedilen zamanı kullanıcıya geri kazandırmaktadır. Diğer taraftan konut kullanıcıları, şehrin karmaşasından ve gürültüsünden uzak tutarak, onlara sterilize edilmiş bir yaşam sunmaktadır. Bireylere çeşitli konut planları ile alternatifler sunan yapının programı içinde; konut, spor tesisleri, konferans salonları, alışveriş merkezi, güzellik merkezi fonksiyonları yer almaktadır. Bununla birlikte 9 şiddetindeki bir depreme dayanacak şekilde tasarlanmış betonarme kontrüksiyonu ile Pegasus Residence; yapı bünyesindeki kullanıcılarının güvenliğini profesyonel bir şirket tarafından sağlamakta olup, katlardaki tüm koridorlar ve bahçe, kameralarla 24 saat izlenmektedir (Özsümer, E.;18 Ekim 2005.).

Tanımlı bir alan yaratan ve kent merkezinde yer alan Pegasus Residence, içinde bulunan fonksiyonları ile bir çekim merkezi olmaktadır. Bununla birlikte iş ve eğlence merkezlerine olan yakınlığı ile konut kullanıcılarına rahatlık sunmakta ve yaşama mekânlarını, yükseklik özelliği ile kentten soyutlarken aynı zamanda bulunduğu konum itibarıyla ona yakınlaştırmaktadır. Pek çok konut tipini bünyesinde bulunduran tasarım, her ne kadar kullanıcı tiplerine hitap etme olanağına sahip olsa da, bina genelinde gerek formsal gerek plansal anlamda bir katılık gözlenmektedir. Konut yerleşimine uygun olmayacak biçimde düzenlenen fonksiyonların mekânsal yerleşimi ve cephedeki yansımaları; yapının ofis binası olmaktan öteye geçememesi yönünde bir izlenim bırakmaktadır.

	<p>A TİPİ KAT PLANI PEGASUS RESIDENCE'İN A TİPİ KAT PLANI 2 ayrı tipteki 4 adet duplex daireden oluşmaktadır. Duplex dairelerin brüt alanları ; 286 m²- 272.5 m²</p>
	<p>B TİPİ KAT PLANI PEGASUS RESIDENCE'İN B TİPİ KAT PLANI 2 adet 4+1 daireden oluşmaktadır. 4+1 dairelerin brüt alanları ; 291.75 m²</p>
	<p>C TİPİ KAT PLANI PEGASUS RESIDENCE'İN C TİPİ KAT PLANI 2 adet 3+1 daire ve 2 adet 2+1 daireden oluşmaktadır. 3+1 Dairelerin brüt alanları ; 183.44 m² 2+1 Dairelerin brüt alanları ; 108.31 m²</p>
	<p>D TİPİ KAT PLANI PEGASUS RESIDENCE'İN D TİPİ KAT PLANI 4 adet 2+1 daire ve 2 adet 1+1 daireden oluşmaktadır. 2+1 Dairelerin brüt alanları; 111.19 m²-108.31 m² 1+1 Dairelerin brüt alanları; 72.25 m²</p>

Şekil 6.72. Pegasus Residence konut plan tipleri ve metre kare ölçüleri (Özsümer, E.;18 Ekim 2005).



Şekil 6.73. Pegasus Residence görünüş
(Özsümer, E.;18 Ekim 2005).

6.2.1.16. Uphill Kuleleri (2007)

İstanbul'da Varyap Varlıbaşlar ve Teknik Yapı ortak girişimi tarafından inşa edilen Uphill Kuleleri; Batı Ataşehir'in en yüksek noktasında, yerden 80 metre yükseklikteki bir köprü ile birbirine bağlanan 31 katlı iki rezidens kulesinden oluşmaktadır. Uphill Towers Residence isimli kuleler; 8 adet 1+1, 262 adet 2+1, 42 adet 3+1, 2 adet dubleks 4+1 (loft) , 4 adet 5+1 (penthouse) olmak üzere toplam 318 daireden oluşmaktadır. Dairelerin yedi yıldızlı konfora sahip olacağı yapının programında; toplantı salonları, restoran ve kafeler, sanat galerisi, SPA merkezi, Hobby Box ve helikopter pisti fonksiyonları bulunmaktadır. Limuzin ve vale servisinin de yapılacağı rezidensta; konut kullanıcılarına, penthouse ve loft kavramları dâhilindeki hizmetler verilmektedir (Uphill Kuleleri satışa başlıyor.;b.t.).

Kent kozmopolitesinden uzak sakin ve güvenli bir hayatın kapısını açan tasarım; çevre düzenlemesi ile yeşilin sıcaklığını ve fonksiyonların mekânsal dağılımı ile bir

konut yerleşiminin temel gereksinmelerini karşılayabilmektedir. Bununla birlikte kent yaşantısı için bir çekim noktası olmaktan uzak durarak, kentsel ihtiyaçları karşılama noktasında kullanıcıya ulaşım kolaylıkları sağlamaktadır. Konut kullanıcılarına çeşitli alternatifler sunarak, kişisel ifadelerine en uygun konut tipini seçmelerine olanak tanımaktadır.



Şekil 6.74. Uphill Kuleleri görünüşü (Uphill Kuleleri satışa başlıyor.;b.t.).

6.2.1.17. Atapark Residence (2007)

2 bin m² lik alan üzerinde, 14 ve 15 katlı iki bloktan oluşan ve toplamda 58 konut ünitesini barındıran Atapark Residence; Tem ve E5 otoyollarına bağlantısı, Carrefour SA, metro ve İkea gibi büyük alışveriş merkezlerine yakınlığı ile konut sakinlerinin hayatlarını kolaylaştıracak bir yerleşime sahip olmaktadır. Atapark' ta bulunan yapının programında; kapalı ve misafir otoparkı, açık yüzme havuzu, güneşlenme terası ve havuz cafe, açık ve kapalı çocuk oyun alanları, fitness center, konut fonksiyonları bulunmaktadır. Yapı çevresi düzenlemesi içinde yer alan yürüyüş yolları, rekreatif amaçlı aktivitelere olanak tanırken aynı zamanda tanımlı bir çevre yaratmaktadır (Ünlü, 2006a).

Kent yaşamını içine almayan, bulunduğu çevre itibarıyla konut yaşantısına yönelik planlanan tasarım; programında bulunmayan fonksiyonların bulunduğu mekânlara ulaşım kolaylığı sağlayarak, hem kent dışında kentten uzakta yaşama şansını hem de kent fonksiyonlarından yararlanma olanağını konut kullanıcılarına vermektedir. Alternatif yaşam biçimlerini yaşama hakkı veren konut planlaması ile kullanıcıya korunaklı bir bölge vaat etmektedir.



Şekil 6.75. Atapark Residence avlu ve genel görünüşü (Ünlü, 2006a)



Şekil 6.76. Atapark Residence avlu görünüşü iç perspektifi (Ünlü, 2006a)

6.2.1.18. Çınar Rezidence (2007)

İstanbul’ da Kâğıthane belediyesi tarafından gerçekleştirilen kentsel iyileştirme projesi içinde yer alan ve Metar Group tarafından planlanan tasarım; 2.752 m² lik alan üzerine oturmakta ve Türkiye’de bu amaçla yapılan ilk rezidence olma özelliğini göstermektedir. 10 katlı tek blok ve 40 daireden oluşan yapının programında; kapalı otopark, açık yüzme havuzu, fitness center, çocuk oyun alanları, konut fonksiyonları bulunmaktadır (Avrupa yakası yükseliyor.;b.t).

Yapılış amacı doğrultusunda programında bulunan fonksiyonlar ile bulunduğu çevreye canlılık katması beklenen yapı; kentsel iyileştirme anlamında tasarlanan ilk rezidence olmakta ve bu noktada deneyim eksikliğinden kaynaklanan birçok yanlış da bünyesinde taşımaktadır. Tanımlı bir çevre yaratmayan, nokta bina tanımlamasına ait özellikleri taşıyan, fonksiyonları ve mekânsal kurgusu açısından yakın çevresindeki yaşamı düzenleyici nitelikte olmaktan çok uzakta duran yapı; konut planlamasına ait kriterler açısından da eksik kalmaktadır.

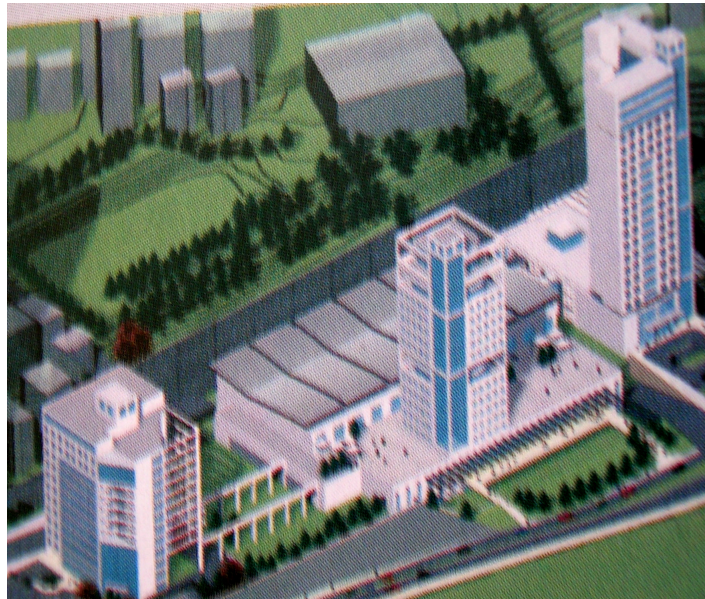


Şekil 6.77. Çınar Rezidence görünüş

(Avrupa yakası yükseliyor.;b.t.).

6.2.1.19. Selenium Twins Projesi (2007)

Fulya'da 41 dönümlük arazi üzerinde inşa edilen Selenium Twins Projesi, Aşçıoğlu İnşaat tarafından yapılmaktadır. Yapı programı içinde; hastane, ofis, konut, sosyal tesisler, restoran, teras bar fonksiyonları bulunmaktadır. Proje kapsamında; sosyal tesislere (yüzme havuzu, tenis kortu, restoran ve teras bar) ait bir bina, 15.000 m² lik alan kaplayan hastane binası, 8.000 m² lik alan kaplayan ofis binası, 25 katlı toplam 215 daireden oluşan 2 rezidence bloğu bulunmaktadır. Kullanıcıya her türlü hizmetin sunulduğu konut planlamalarında, 5. Kattan itibaren tüm dairelerin deniz görmesi sağlanmaktadır. Kentsel planlama kriterleri göz önünde tutularak planlanan tasarımda; yakın çevrede yer almayan fonksiyonlar kullanıcının hizmetine sunulurken, bireylerin kent ile olan iletişimi sağlıklı bir platforma oturtulmaktadır. Bu noktada kentsel ihtiyaçlar bağlamında yakın çevresine de hizmet verebilmekte ve bir çekim noktası haline gelebilmektedir. Diğer yandan yükselen yapı özelliğinde olan formu, cephesel biçimleniş bakımından konut mekânlarına suni bir hava kazandırmakta ve sürdürülebilirlik kavramlarına uygunluk göstermemektedir (Ünlü, 2006b).



Şekil 6.78. Selenium Twins genel görünüş ve çevre düzeni (Ünlü, 2006b)

6.2.1.20. Selenium Panorama Projesi (2007)

Esentepe’de 14 dönümlük arazi üzerinde konumlanan Selenium Panorama Projesi, Aşçıoğlu İnşaat tarafından gerçekleştirilmektedir. Deniz manzarasını gören mekânları, yeşil içinde kaybolan çevre düzenlemesi ile kent merkezinde bulunan tasarım; kullanıcıya, her türlü karmaşadan uzak, İstanbul’ un güzelliğini yaşama olanağı sunmaktadır. Kentin hizmetlerinden yararlanma noktasında yerleşiminden ötürü ulaşım kolaylığı sağlayan yapının programı içinde; konut, mağaza, SPA merkezi, sosyal tesisler, bar fonksiyonları bulunmaktadır. Zemin kat üzerinde ilk iki kat mağaza fonksiyonlarına, 20 kat tip konut planlarına, sonraki 5 kat ise 2 dubleks konut planına ve roof bara ayrılmıştır. Giriş katında yer alan SPA merkezi konut ve kent sakinlerine hizmet verirken, mağaza katlarının terasında düzenlenen havuz, tenis kortu ve açık rekreasyon alanları kullanıcının hizmetine sunulmaktadır (Ünlü, 2006b).

Yerleşim açısından oldukça güzel bir konuma sahip olan yapı; kentin bütün güzelliğini kullanıcının göz zevkine sunarken, kentsel anlamda silueti etkilemektedir. Konut planlaması açısından sürdürülebilirlik kriterlerine uymayan yapısı, kullanıcı gereksinmelerini karşılayamamakta ve bu noktada eksik kalmaktadır. Bununla birlikte mekânsal düzenlemeler açısından, fonksiyonların manzaraya yönelik olarak planlanması yerleşim kriterlerini göze alan bir yaklaşım olmaktadır.



Şekil 6.79. Selenium Panorama görünüşü (Ünlü, 2006b)

6.2.1.21. Flora Residence (2007)

Ankara' da Ataşehir' de 30.000 m² lik alan üzerinde Abka İnşaat tarafından yapılan Flora Residence; 33 kattan ve 366 daireden oluşmaktadır. Kent dışında yer alan proje, yerleşim biçimiyle kullanıcının kente kolay ulaşımını sağlayarak, kentsel hizmetlerden yararlanmasını olanaklı hale getirmektedir. Tek bir bina içinde gelişen yapının programı içinde; fitness center, konut, sosyal tesisler (tenis kortu, yüzme havuzu, sauna), ofis, business center, roof bar fonksiyonları yer almaktadır (Ereke, Ü.;21 Şubat 2005).

Kent dışında yer alan proje; fonksiyonların mekânsal düzenlemesi bakımından bir ofis binasının kalıpsal normları arasında sıkışıp kalmakta ve formsal şekillenişinde de bu yönelimini göstermektedir. Konut kullanıcılarına hitap eden ofis birimleri, sosyal tesisleri ve barıyla birlikte kendi içine dönük bir planlama sergileyen yapı; iş-

ev arasındaki yaşantı tarzının değişiminin, konut biçimindeki yansımalarını gösteren en açık örneklerinden biridir.



Şekil 6.80. Flora Residence görünüş

(Ereke, Ü.; 21 Şubat 2005).

6.2.1.22. Platin Evler (2007)

Ankara' nın Çankaya semtinde 10.500 m² lik alan üzerinde konumlanan proje; 34 konutluk konuttan ve bunlara hizmet veren sosyal tesislerden oluşmaktadır. Yapı programı içinde; konut, kapalı havuz, güneşlenme terası, fitness center, kapalı ve açık otopark, çocuk oyun sahaları fonksiyonları yer almaktadır. 200 m² lik konut alanları ile Ankara' nın genel mimarisini yansıtan yapı; tek tip planlaması ve yeşili içine almayan tasarımı ile geleneksel apartman yapısının içine bir takım fonksiyonları alarak çok işlevlilik niteliği kazanmaktan öteye gidememektedir. Cephedeki hareketlilik, mekânsal zenginliğin yansımaları değil sadece biçimsel bir takım öğeler olmaktadır. Kentsel bağlamda ise yapı; şehrin genel şekillenmesini belirleyen binaların uzantısı olarak, kendi içine kapalı bir planlama anlayışı sergilemektedir (Proje haber, 2005).



Şekil 6.81. Platin Evler görünüşü (Proje haber, 2005)

6.2.1.23. Avangarden (2007)

Sinpaş tarafından Çekmeköy’ de 60 dönümlük arazi üzerinde yapılan proje; Avrupa’ nın önde gelen yapılarından esinlinelerek hayata geçirilmektedir. Kent dışında büyük bahçelerin olduğu bir alanda konumlanan Avangarden projesi, her türlü kalabalıktan uzak kendine ait bir dünya sunmaktadır. Yapı programında; konut, kapalı ve açık otopark, havuz, kreş, restoran, cafe, sosyal tesis fonksiyonları yer almaktadır. Hollanda, Fransa ve İngiltere’ nin mimari özelliklerini harmanlayan proje; anlayışı ve tarzı bakımından Türkiye’ de bir ilki gerçekleştirmektedir. Residence dairelerindeki manzaralı jakuziler, yalıların göletle aynı seviyedeki havuzları ve apartman katlarındaki “penthouse” (çatı katı) dairelerinin havuzlu kısımları dikkat çekici noktalar olarak göze çarpmaktadır. Proje, Amsterdam yalıları, Paris Residence ve Londra Tower olmak üzere 3 ayrı konseptten oluşmaktadır.

Projede yapay olarak oluşturulacak nehrin iki yanında Amsterdam yalıları; özel havuz ve bahçelere sahip olan, Bahçe yalıları ve Teras yalılarından oluşmaktadır. Salonlarda yer alan geniş cam cepheleri ile doğayı içeri alan konutlar; 250-303 m² lik alanlara sahip olup, hizmetli evi, iki araçlık otoparkı, çamaşırılık, depo gibi mekanları bünyesinde bulundurmaktadır. Paris Residence adı verilen apartmanlarda; normal kat, bahçe kat ve çatı katı daireleri bulunmaktadır. Bahçe katlarında mahremiyeti çardaklarla sağlanan havuzlar, çatı katlarında ise havuzlu açık teraslar bulunmaktadır. Kapalı otopark ile Londra Tower’ ın lobisine bağlantısı sağlanan Paris Residence, konuta yönelik hizmetleri de bu şekilde alabilmektedir. 176-193 m² lik alanlara sahip konutların yanında, 457 m² lik çatı daireleri ile kullanıcılara alternatifler sunabilmektedir. 26 katlı 107 metre yüksekliğinde Londra Tower’ ın her katta tek bir daire olmak üzere toplamda 250 m² lik 25 tane konut, cephe estetiğine göre farklılaşan 3 plan tipini içermektedir. Bununla birlikte 303 m² lik bahçeli dubleksleri de planlamasında bulduran yapı; bu konut tipinin içerisinde kapalı havuz ve terasın bahçe terası ile bütünleştiği “wellness ve hobi” bölümünü de bulundurmaktadır. Ayrıca Londra Tower’ da lobi, kreş, kuru temizleme, posta gibi residence hizmetlerinin verildiği bölümler yer almaktadır. Çatısında bulunan London Eye Restoran-Cafe ve yine Tower’da bulunan sosyal tesis E Club’ a (fitness center,

dans ve jimnastik salonu, türk hamamı ve sauna) sadece tek bir asansörle ulaşılmaktadır. Konut alanlarına hizmet veren yeşil alan içinde doğal yaşam merkezi olarak düzenlenen Adrenalin Campus planlamasında, göl ve yürüyüş parkuru, streetball, tenis kortu ve çocuk parkı yer almaktadır (Ereke, Ü.;21 Şubat 2005).

Kent dışında planlanan yapı, kullanıcıya sunduğu fonksiyonel olanaklarla sürdürülebilirlik ve akıllı ev teknolojilerine uyan konut planlaması ile kendi içinde mekânsal zenginlikleri bulunan bir vaha görünümünde varolmaktadır. Yapının inşası bittikten sonra ek olarak yapılacak alışveriş merkezi ile birlikte, kullanıcı gereksinmelerinin hepsini karşılayacak olan yapı planlamasındaki; “suyun kenarında medeniyet” konsepti tasarıma ayrı bir özgünlük kazandırmakta ve bu doğrultuda mekânlarda ayrı bir dünyanın ürünü olarak kullanıcı hizmetine sunulmaktadır.

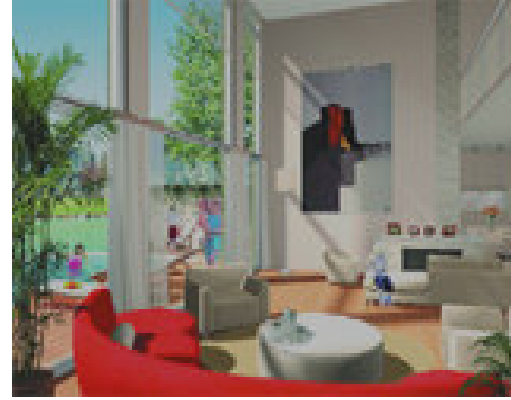


Şekil 6.82. Avangarden vaziyet planı perspektifi

(Ereke, Ü.;21 Şubat 2005).



Şekil 6.83. Avangarden London Tower lobisi
(Ereke, Ü.;21 Şubat 2005).



Şekil 6.84. Avangarden yalı konutları iç mekanı
(Ereke, Ü.;21 Şubat 2005).

6.2.1.24. Bellevue Rezidence by Kempinski (2007)

Remag ve Astaş Gayrimenkul tarafından İstanbul Etiler-Ortaköy-Beşiktaş üçgeninde 7 bin m² lik alan üzerinde yapılan yapı; alışveriş merkezlerine, okul ve hastane yapılarına olan yakınlığı ile kentsel fonksiyonlara ulaşım kolaylığı sağlamaktadır. Konutlarının %30 unun yabancı kullanıcılar tarafından alındığı yapının programında; restoran, alışveriş merkezi, fitness center, SPA, konut, açık ve kapalı yüzme havuzu, otopark, Detoks sağlık merkezi fonksiyonları yer almaktadır. 22 katlı residence bloğu ve alışveriş bloğundan oluşan tasarımda; 350–500 m² lik alanlara sahip çeşitli konut tipleri yer almaktadır. 56 konutun yer aldığı bloğun toplam alanı 21 bin m², genel alanlar ve otopark alanı 15 bin m², SPA merkezi 3500-4000 m² lik alana sahiptir. Büyük villa veya yalıda oturma ebatları öngörülen konutlara; limuzin-otomobil kiralama, bebek bakım, alışveriş yardımcısı, araç yıkama, evcil hayvan bakımı, temizlikçi-garson-aşçı kiralama, dairelere masaj hizmetleri verilmektedir. Bununla birlikte konut planlarında uygulanan akıllı ev ve güvenlik sistemleri kullanıcının kendine ait bir dünyada yaşamasına olanak vermektedir (Bellevue Residens by Kempinski.;b.t.).

Kente olan yaklaşımıyla her türlü kentsel faaliyetten yararlanma hakkını veren yapı; bünyesinde yer alan fonksiyonlar ile kullanıcının gereksinim duyacağı bütün

ihtiyaçları karşılamaktadır. Bununla birlikte yeşile duyarlı çevre düzenlemesi ve kent içinde alan konumu ile İstanbul' un tüm güzelliklerini kullanıcı hizmetine sunmakta ve gürültüden uzak rahat bir yaşamın kapılarını ona açmaktadır. Kentsel bir çekim merkezi olmaktan uzak olan tasarım; kendi içine kapalı planlaması ile yapının tümünde konuta yönelik bir planlama anlayışını yansıtmaktadır.



Şekil 6.85. Bellevue Residence görünüşü

(Bellevue Residens by Kempinski.;b.t.).

6.2.1.25. *The Plaza (2007)*

5 bin m² lik arsa üzerinde 32 bin m² lik inşaat alanına sahip olan, Akfen ve İnan İnşaat tarafından gerçekleştirilen yapı; 4. Levent' te yapılmaktadır. 11 katlı ve 35 metre yüksekliğindeki binanın; 15 bin m² si alışveriş merkezi, 11 bin m² si ofis, 7 bin m² si konut olarak kullanılmakta ve 500 araçlık otoparkı bulunmaktadır. Formun kalıpsal şekillenışı, konut mekânlarındaki çeşitliliğe el vermemekte ve bu yüzden çeşitli alternatifler üretilememektedir. Kent içinde konumlanan tasarım, konut binasından çok bir ofis binasının cephesel özelliklerini yansıtmakta ve bu noktada

istenilen plansal esnekliği gösterememektedir. Bulunduğu konum itibarıyla, kullancısından çok çevresine hizmet veren yapının programındaki ve planlamasındaki kriterler bir konut binasında olması gereken birçok faktörü geri plana atmaktadır. Bu noktada konut ana işlevi arka planda tutularak, metropolde yapılması popüler olan fakat bilinçli bir biçimde planlanmayan yapıların devamı niteliğinde olmaktadır (Kireççi, T.;5 Kasım 2005).

Yeşili içine almayan, tanımlı bir alana sahip olmayan yapı; çevre düzenlemesi noktasında da eksik kalarak konut kullanıcılarının nefes alma noktalarını tıkamakta ve bir apartman binasından farklı bir özellik gösterememektedir. Bu bağlamda kentsel açıdan önemli olan alışveriş merkezi, ofis fonksiyonları ve konut arasındaki mekânsal akış da sağlanmamakta ve bina kendi içinde bir bütünlük gösterememektedir.



Şekil 6.86. The Plaza görünüş (Kireççi, T.;5 Kasım 2005).

6.2.1.26. Neo Studio (2007)

Kemerburgaz Göktürk' te Neo Yapı tarafından yapılan bina; kent çeperinde yer almakta ve çeşitli ulaşım olanakları ile kullanıcıya kolaylık sağlamaktadır. Proje çatısında inşa edilecek sosyal tesiste; yüzme havuzu, güneşlenme terası, 2 katlı spor salonu, cafe ve restoranlar yer almaktadır. Zemin katta yer alan ve 10 adet dükkândan oluşan mini çarşı; kullanıcının kent dışında kentsel hizmetlere gereksinmesi kalmadan mekân içinde yaşamasına olanak vermektedir. 85–113 m² lik 1+1 daireler, 138–140 m² lik 2+1 daireler ile kullanıcı hizmetine sunulan planlamalar; kullanıcılara çeşitli tipteki daireleri seçme hakkını vermektedir. Tanımlı bir çevre içinde, yapının yer itibarıyla kaybettiği alanı farklı şekillerde değerlendirmesine yol açan fonksiyonel yerleşimi ile konut kullanıcılarına basit ama kullanışlı bir yaşama alanı sunmaktadır (İrem, B.;17 Haziran2006).

Mekansal yerleşim bakımından diğer yapılardan ayrılan ve kısıtlı bir arsada maksimum alan kazanımına ve uygun işlev şemasına dayanan tasarım anlayışı ile kent dışında farklı bir profil çizmektedir. Kent dışında kentten kaçma bağlamında yeşil örtü üzerine yayılan fonksiyon düzenlemesi, kent içinde ise kentten kaçma noktasında yükselerek fonksiyonları içine alan bir yapılaşma tercih edilirken; projenin bu şekilde bir formsal çözüme gitmesi anlamsız gözükmemektedir.



Şekil 6.87. Neo Studio görünüş ve çevre düzenlemesi (İrem, B.;17 Haziran2006).

6.2.1.27. Garden Tower (2007)

Torunlar Şirketler Grubunun, 45.9 milyon dolara TMSF'den aldığı, Uzanların Esentepe'deki arazisi üzerinde konumlanan Garden Tower; rezidence, alışveriş merkezi, apart rezidence, ofis katlarından oluşmaktadır. 125 bin m² inşaat alanı bulunan Garden Tower, sekizi zemin altında olmak üzere toplam 52 katlı olmaktadır. Bin kişilik bir kongre salonun da yer alacağı Garden Tower'da özel fitness ve SPA katlarının yanı sıra 4 adet sinema salonu bulunmaktadır. Konut bağlamında kullanıcıya çeşitli alternatifler sunan yapıda; dairelerin büyüklükleri ise 80 ile 350 m² arasında değişmektedir. Projenin içinde yer alan alışveriş merkezinin ise, bölgedeki birçok benzerinin aksine bir 'tema'sı olmaktadır. Torunlar'ın Esentepe - Maslak hattında iş merkezlerinin yoğunluğunu dikkate alınarak tasarladığı 'gurme' temalı alışveriş merkezinde sadece yiyecek - içecek alanları bulunmaktadır. Bu alanlar ise sadece marka olmuş firmalara kiralanmaktadır. Gıda mağazaları ve yeme içme üniteleri ile Türkiye'nin ve dünyanın seçkin gurmelerini ağırlamayı hedeflenmektedir. Bölgedeki alışveriş merkezlerinin birçok sektörü karışık bir şekilde barındırdığı göz önüne alınacak olursa, bunlardan hiçbirisinin özel olarak bir sektör için hizmet vermediği, bu noktada bölgede öğle yemeklerinin yanı sıra akşam iş çıkışlarında da zaman geçirilmesi için ihtiyaç duyulan bir mekânın yaratıldığı dikkat çekmektedir (Ereke, Ü.;04 Haziran 2006).

Kentsel bağlamda bir çekim merkezi niteliği taşıyan yapı, aynı zamanda silueti de olumlu bir biçimde etkilemekte ve formların yapısı ile bölge içinde farklı bir prestij mekanı haline gelmektedir. Kent içindeki konumlanışı bakımından çevre sakinlerine de hizmet vermekte, konut planlamasında yeşili içine alan akıllı ev sistemi teknolojileri ve alternatif plan tipleri ile birçok kullanıcıya hitap edebilmektedir. Kentten kaçma noktasında yükselme eğiliminde olan planlama, kullanıcıyı kentin tüm kozmopolitesinden kurtararak rahat ve konforlu yaşama mekânları sunmaktadır.



Şekil 6.88. Garden Tower görünüş

(Ereke, Ü.:04 Haziran 2006)

6.2.1.28. Palladium Alışveriş Merkezi ve Rezidence (2007)

Tahincioğlu-Nida-Kozken şirketleri tarafından yapılan, İstanbul Kozyatağı'ndaki proje; konut, işyeri ve alışveriş merkezi fonksiyonlarından oluşmaktadır. Anadolu Yakası'nın Akmerkez'i olan projenin arazisi; Anadolu Yakası'nda Trio Konutları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TOKİ) Batı Ataşehir projeleri ve Dündar İnşaat'ın Incity projesiyle çevrilen en hareketli alanı olmaktadır. Toplam 40 bin m² kiralanabilir alanı olan bir alışveriş merkezi ve 30 katlı rezidans kulesinden oluşmaktadır. Deniz manzarasını gören konut planlamaları; 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 daire seçeneklerinden oluşmaktadır. Bununla birlikte programı içinde; üstü kapanıp açılabilen yüzme havuzu, güneşlenme terasları, aletli jimnastik ve aerobik salonu, soyunma odaları, çocuk oyun odası fonksiyonlarını da barındırmaktadır (Evrans, E.:06 Nisan 2006).

Kentsel bir çekim noktası olan, bulunduğu yer itibarıyla rekabetin yoğun bir biçimde yaşanması nedeni ile fonksiyonların düzenlenişindeki mekânsal zenginliğe artı bir önem gösterilen proje; her türlü fonksiyonun işleyebildiği, aynı zamanda kent ve konut kullanıcılarının rahatça aktivitelerini gerçekleştirebildiği ve kent yaşantısının canlı temposunu içine alabilen yüksek rantlı bir arazi üzerinde konumlanmaktadır. Mekânsal düzenleme içinde konut ve ofis mekânlarının yükselerek deniz manzarasını görmesi, böylece yaşayan ortamların canlılığından sıyrılması ve kentsel hizmetlerin sunulduğu mekânların yatayda yayılması; projenin işlevsel şemasındaki doğru ilişkileri göstermektedir. Bu bağlamda kondominyum yapı tipinin birçok avantajını bünyesinde barındırmakta ve kente adapte olabilmektedir.



Şekil 6.89. Palladium Alışveriş Merkezi ve Residence görünüşü ve çevre düzenlemesi

(Evrans, E.;06 Nisan 2006).



Şekil 6.90. Palladium Alışveriş Merkezi ve Residence iç mekan perspektifi (Evrans, E.;06 Nisan 2006).

6.2.1.29. Çifçiler Holding (2008)

Çifçiler Holdin tarafından yapılacak Levent-Maslak hattındaki 18.kule olacak tasarım; 270 bin m² lik alan üzerinde yer almaktadır. 52 ve 45 katlı iki kuleden oluşan projenin programında; 61 bin m² alışveriş merkezi, 5.500 m² ofis, 60 bin m² konut fonksiyonları yer almaktadır. Ofis binalarının yoğunlaştığı bölgede yer alan ve nokta bina niteliğindeki yapıların devamı şeklinde planlanan yapı; gökdelen mimarisinin cephesel özelliklerini, konut mekânlarına olumsuz bir biçimde yansıtmaktadır. Bu yönüyle çevre dokudaki yapılaşmalardan farklı bir özelliği olmamakta ve tanımlı bir alan yaratmayan tasarımıyla konut yapılaşmasına uygunluk göstermemektedir (Ersoy, M.;12 Ekim 2005).



Şekil 6.91. Çifçiler Holding görünüşü

(Ersoy, M.;12 Ekim 2005).

6.2.1.30. Main Towers (2008)

Selimoğlu Grup tarafından İstanbul Maslak' ta planlanan proje; 2 blok arasında köprü restoran, açık ve kapalı yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, fitness center, sosyal tesisler (futbol sahası, tenis kortu), sauna, alışveriş merkezi, kuaför, market, kuru temizleme, konut fonksiyonlarından oluşmaktadır. Çevre düzenlemesi olarak dinlenme alanları ve kamelyaların yer aldığı proje kapsamındaki konutların planlamasında; 13 bin m² lik alan üzerinde toplam 230 daire bulunmakta ve 80–350 m² lik 15 tip daire ile kullanıcılara konut alternatifleri sunulmaktadır. Akıllı ev sistemi teknolojileri ile planlanan projenin taşıyıcı strüktürü betonarme olup, deprem yönetmeliklerine uygunluk göstermektedir (Ersoy, M.;12 Ekim 2005).

Kent içinde bulunan tasarım, kentsel yaşama hizmet veren fonksiyonları yarı kamusal bir nitelik taşımaktadır. Bu yönüyle bir çekim merkezi haline gelebilmekte ve bulunduğu bölgeye uyum sağlayabilmektedir. Formsal yapısındaki hareketlilik sayesinde konut planlamalarındaki çeşitliliğe olanak tanıyan tasarım bu anlamda birçok kullanıcıya hitap edebilmektedir. Çevre düzenlemesi ile tanımlı bir alan yaratmakta ve kullanıcıya ait rekreatif amaçlı fonksiyonlara olanak tanımaktadır.



Şekil 6.92. Main Towers görünüşü (Ersoy, M.;12 Ekim 2005).

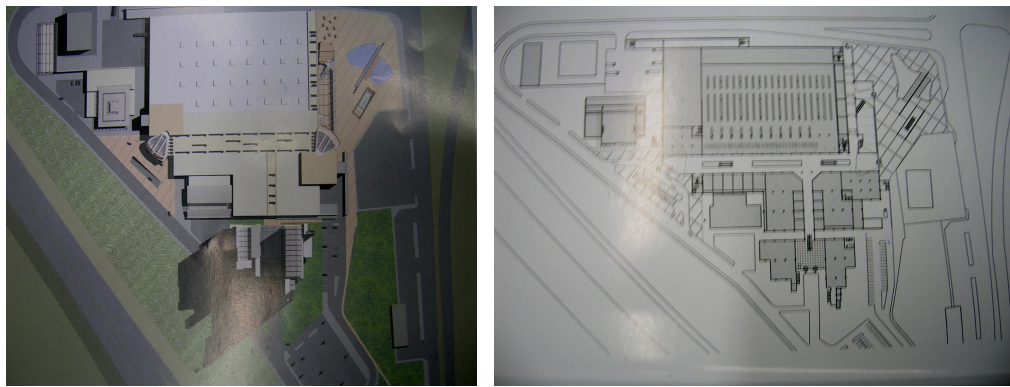
6.2.2. İzmir Örnekleri

6.2.2.1. İzmir Alışveriş Merkezi (1998)

47.000 m² lik arsa alanı ve 189.792 m² lik inşaat alanına sahip olan proje; Murat Tabanlıoğlu ve Chris Owen tarafından tasarlanmıştır. İzmir' in batı yakasında, hala otobüs terminali olarak hizmet veren arsa üzerinde projelendirilen bina; bir taraftan deniz manzarası, bir taraftan askeri arazi ve diğer taraftan konut alanları ile çevrili üçgen bir alan üzerinde yer almaktadır. Yapı programı içinde; alışveriş merkezi, ofis, konut ve otopark fonksiyonları bulunmaktadır. Alışveriş merkezi fonksiyonunun yatay bir form, konut ve ofis fonksiyonlarının ise düşey bir form içinde yer aldığı proje; kent silüetinden algılatılmak istenmektedir. Bu amaçla konut ve ofis kulelerinin; kentsel tasarım ve bağlantıların oluşturulması, mimari formda ticari alanın kentten ve otoyoldan algılanması ve ofis birimlerinin etkin bir biçimde kullanılması ile kent planlamasına adaptasyonu sağlanmak istenmiştir. Alışveriş merkezi, konut ve kent kullanıcılarının bu fonksiyondan yeterince yararlanabilmeleri

için yola en yakın konumda, kuleler ise daha geri planda yer almaktadır. Bununla birlikte tanımlı bir çevre yaratmak ve arazi girişlerini vurgulamak amacı ile pena formu kütle bir simge olarak kullanılmıştır (Güncel Dosya, 1999).

Tasarım noktasında kalan proje; etkin fonksiyon ve alan kullanımı ile bölgeye hitap edebilme amacı ile hazırlanarak kentsel faaliyetlerin canlanması aşamasında önemli bir rol oynamaktadır. Diğer yandan bu bölgede, yapı kapsamındaki fonksiyonların yerleşim düzeni ile birlikte konut yapılaşmasının ne kadar doğru olacağı bir soru işareti olarak aklımızda kalmaktadır. Proje; her ne kadar kente ait ulaşım olanakları sağlasa da konut bağlamında, kullanıcının yaşam alanı için ihtiyaç duyduğu fonksiyon ve mekânsal yerleşimin altyapısını oluşturamamaktadır. Bu yönüyle kente ofis ve alışveriş merkezi ile hitap edebilecek proje, konut kapsamında başarısız bir profil çizmektedir. Yeşili içine almayan konut planlaması, eksik çevre düzenlemesi, yapı bünyesinde kullanıcının ihtiyaç duyduğu fonksiyonların olmayışı bununla birlikte yakın çevrede de bu fonksiyonları barındıran yapılaşmaların olmamasından dolayı proje; konut kullanıcısının gereksinmelerini karşılayamamaktadır.

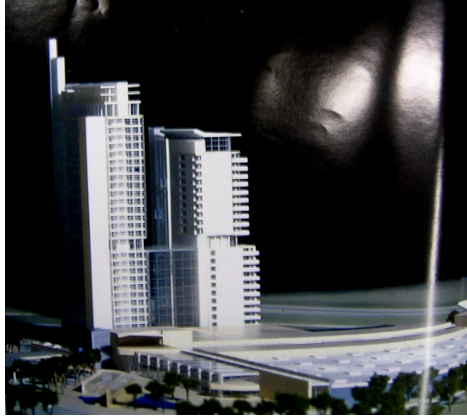


Şekil 6.93. İzmir Alışveriş Merkezi vazyet planı şemaları (Güncel Dosya, 1999, s.76)



Şekil 6.94. İzmir Alışveriş Merkezi dış perspektif

(Güncel Dosya, 1999, s.77)



Şekil 6.95. İzmir Alışveriş Merkezi görünüşü

(Güncel Dosya, 1999, s.79)

6.2.2.2. Ksk Plaza (1999)

Amerikan proje şirketi Canon tarafından önerilen Ksk plaza projesi; 6000 m² yi aşan bir yapı alanı ile 34 katlı bir yapılaşma önermektedir. Bu proje içinde alışveriş merkezi, otel ve konut fonksiyonları bulunmaktadır. Yapı programı içinde; ilk üç kat alışveriş merkezi, 4. kat konferans salonları ve sinemalar, 5. kat restoran, bunların

üzerindeki 6 kat otele ve üstündeki 22 kat ise konut fonksiyonları için ayrılmış mekânlar bulunmaktadır. Plazanın arkasında ayrıca üç katlı 8160 m² lik kapalı spor salonu önerilmiştir. Arka arsada kullanılan stadyum ise yine aynı amaçla 10000 kişilik kapalı tribünlü olarak projelendirilmiştir. Bu proje sonuç olarak arsa payının üç katını aştığı, kent sületini kötü anlamda etkilediği ve iç fonksiyonlarının yetersizliği nedeniyle ret edilmiştir. Olumlu bir girdi olarak ise projenin İzmir halkının kapalı stadyum ihtiyacını karşılama çabası fonksiyonların kentsel hizmet anlamında sunulması açısından yararlı olmaktadır (Turan, 1999).



Şekil 6.96. KSK Plaza ve Spor Tesisleri görünüşü ve çevre düzenlemesi (Turan, 1999, s.38)

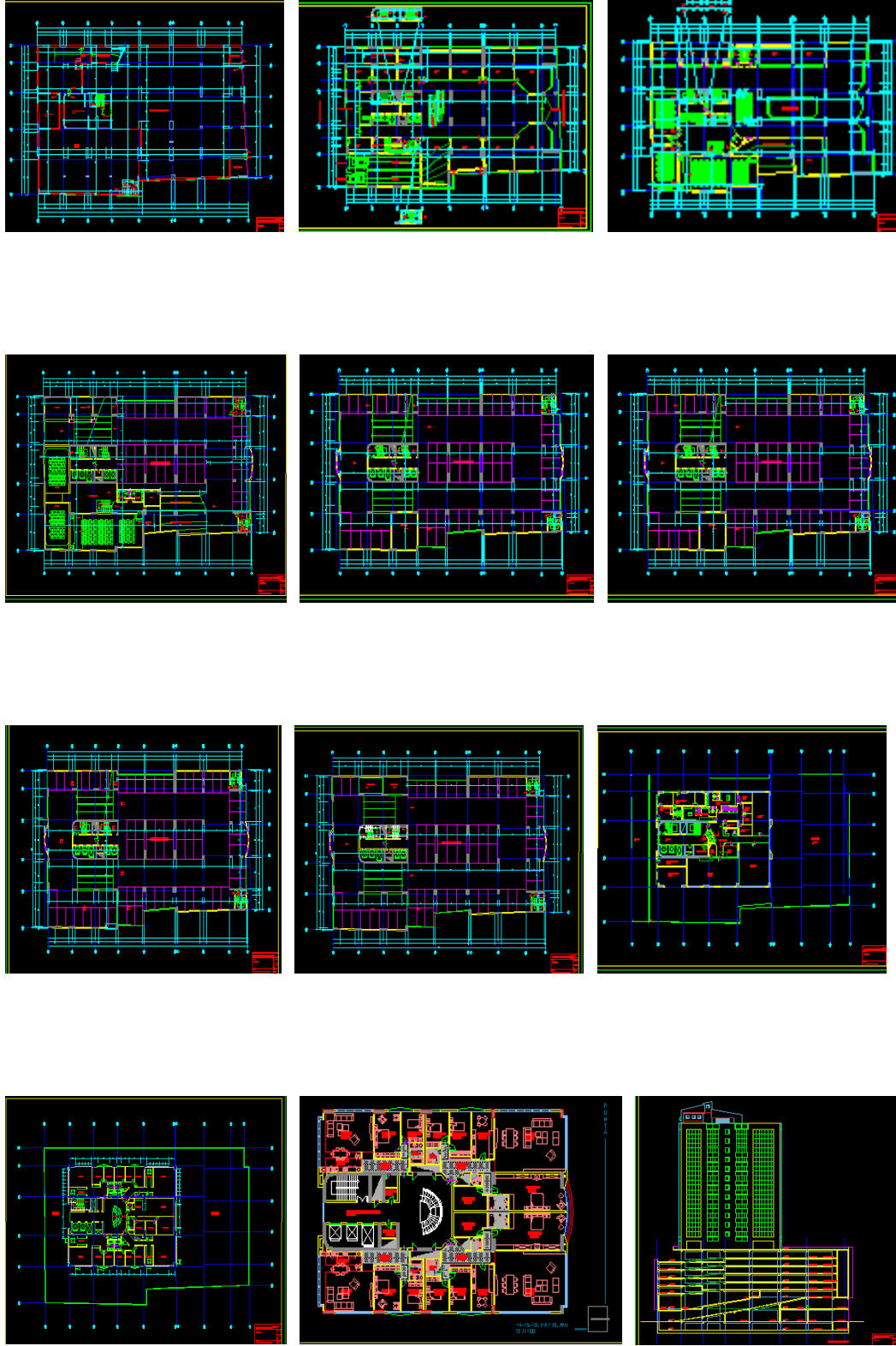
6.2.2.3. Punta (2005)

Turgay Bakır tarafından İzmir Alsancak' ta yapılan Punta; alışveriş, konut, işyeri ve otopark birimlerini bünyesinde barındırmaktadır. Zemin+ 1. kat alışveriş merkezi, 6 kat otopark, diğer katlar ise konut olmak üzere toplam 21 kattan oluşmaktadır.

Otopark teşvik yasasından yararlanılarak yapılan bu proje kullanıcının barınma ihtiyacını karşılayacak konut birimlerinin yükselerek zeminden kopmasına olanak vermektedir. Kanun sayesinde hem bölgenin otopark ihtiyacının bir kısmı hem de yapı sahiplerinin otopark ihtiyacı karşılanmaktadır. Kent açısından olumlu bir girdi olarak değerlendirebileceğimiz bir diğer nokta ise Alsancak'ın belli bir noktada biten canlılığını alışveriş merkezi sayesinde bulunduğu noktaya kadar getirmesidir. Bununla birlikte alışveriş ve konut girişleri ayrı olarak alınarak yapı sakinleri ve dışarıdan gelen kullanıcı arasında ayırım sağlanmakta böylece, konut birimlerinin güvenliği sağlanmaktadır.

Başlangıçta projelendirilirken yalnızca iş yeri, otopark ve alışveriş merkezi olarak yapılmak istenen yapı kullanıcı talepleri doğrultusunda konut işlevini de yüklenmiştir. Konut kullanıcıları olarak Urla'da yaşayan ve sadece iş için hafta içi şehre gelen kesimin yaşayacağı bu yapı, genelde elit kesime hitap eden ve bir kaçış noktası olarak şehrin yoğun, sıkışık görüntüsünden ve gürültüsünden uzaklaşmak isteyenler tarafından tercih edilmektedir. Hafta sonları kentten uzaklaşmak için kırdı yaşayan bireyler, hafta içi yaşayacağı mekânda yüksek yapılarda oturup, bina programında bulunan işlevlerle ihtiyaçlarını karşılayarak bir anlamda yine şehir yaşantısının sıkıntılarından uzaklaşmaktadırlar (T. Bakır, kişisel iletişim, 01 Mayıs 2005).

Kentsel ölçekte bölgenin ihtiyaç duyduğu hizmetlere cevap veren plaza, konut bağlamında ise gökdelen mimarisinin kalıpsal cephe çözümlerinde sıkışık kalmış tek tipli bir planlamaya sahip olmaktadır. Bu bağlamda kent içinde apartman yapılaşmasından ileriye gidemeyen proje; konut kullanıcı gereksinmelerini, çeşitli planlama kriterlerinin uygulanmayışı ve yapı genelindeki fonksiyonların konut işlevine hizmet edememesinden dolayı karşılayamamaktadır. Tanımsız çevresi ile İstanbul' daki nokta binaların devamı niteliğinde olan proje; yapılış amacı olarak da konut fonksiyonunu içine almamasından dolayı bir çok eksikliği bünyesinde barındırarak kentsel bölgeye adapte olmakta ve silueti etkileyen bir nitelik taşımaktadır.



Şekil 6.97. Punta konut ve diğer fonksiyonların plan çizimleri ve kesiti

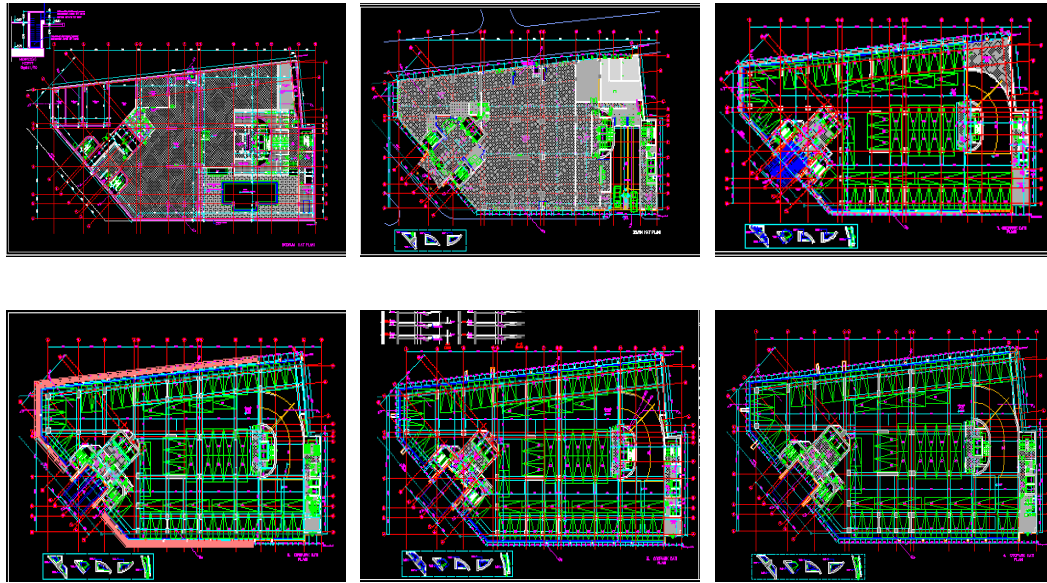


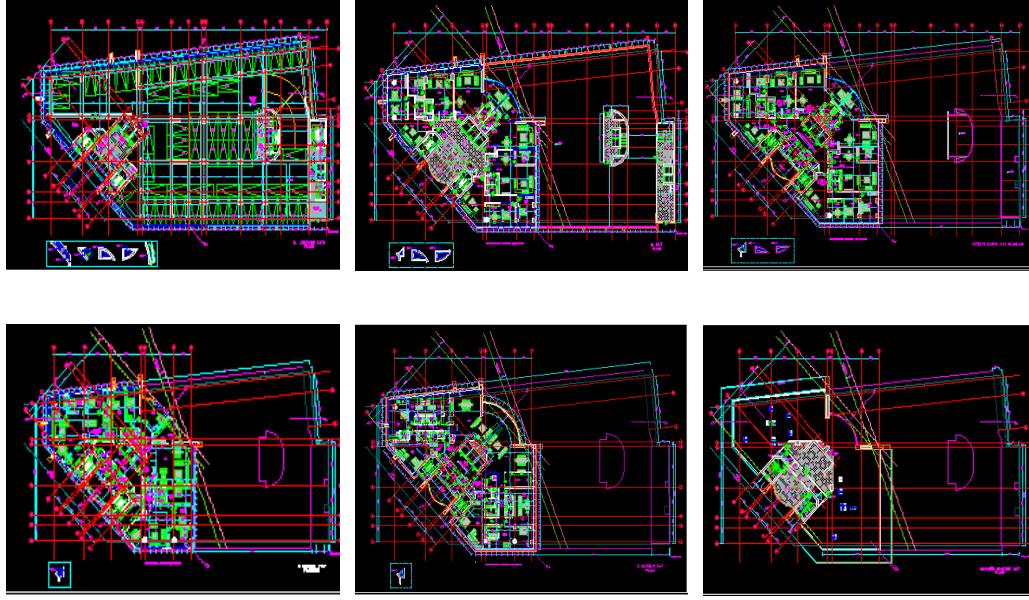
Şekil 6.98. Punta görünüş ve çevre düzenlemesi

6.2.2.4. Gürel Plaza (2006)

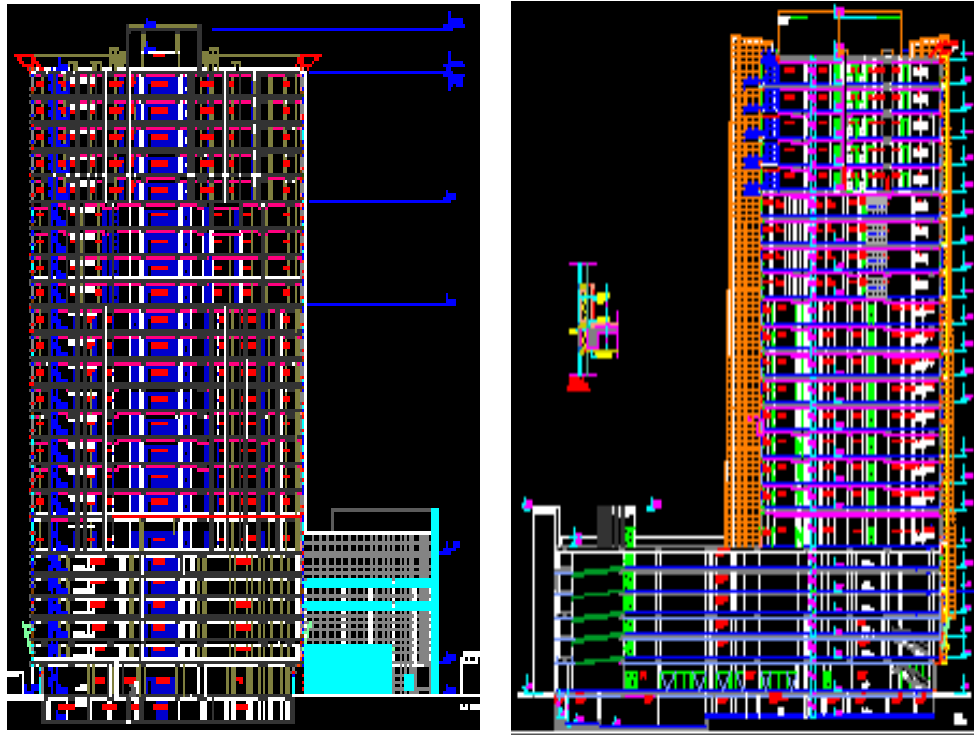
Aybars Kendir tarafından İzmir Alsancak' ta tasarlanan yapı, toplam 25 kattan oluşmaktadır. Şehrin en canlı bölgesinde konumlanan projenin programında; konut, alışveriş, spor tesisleri, otopark, restoran fonksiyonları bulunmaktadır. 1800 m² lik alana sahip olan toplam 5 kattan oluşan otopark ve alışveriş merkezi zemin katta, otopark katının üstünde yükselen teras kat ve restoran 6. katta, spor aktivitelerinin ve tesisat kısmının olduğu bölüm bodrum katta yer almaktadır. Konut kulesi sadece 800 m² olup, her katta değişik daire sayıları ile kullanıcıya çeşitlilik gösteren plan tipleri sunmaktadır. 7-14 arası katlarda 6 daire her bir katta (70-300 m²), 15-23 kat arası 2-6 daire (165-200 m²) bulunmaktadır. Üst katlardaki daireler 3 ve 4 odalı daireler olarak ayrılırken alt katlardaki daireler genelde stüdyo tarzı daireler olarak tasarlanmıştır. Merkezi ısıtmanın yanında doğal gaz ve flue ile kullanıcı konforunu düşünen sistemler kullanılmaktadır (A. Kendir, kişisel iletişim, 13 Ekim 2005).

Punta ile benzer mantıkta inşa edilen yapı, satış mantıletisi doğrultusunda kullanıcı gereksinimlerinin dışında manzara ve konut büyüklüğünü baz alarak tasarlanmıştır. Bu anlayışa göre en yüksek ve en geniş katlar en pahalı konutlar içine girmektedir. Şehrin işlek mekânlarından birinde olan plaza hem kent merkezinden yararlanma olanağı vermekte, hem de kent merkezinden kullanıcıları soyutlayarak kendi içinde ihtiyaçlarını karşılama olanağı sunmaktadır. Yer kısıtlılığında ötürü tanımlı bir çevre yaratmayan, sürdürülebilirlik kavramlarını, planlamasında göz önünde bulundurmayan tasarım; birçok yönüyle konut kullanıcılarına hitap edebilmekte fakat konut planlaması bağlamında psiko-sosyal etkileri arka plana iten bir yaklaşımda bulunmaktadır. Bununla birlikte yakın çevrede bulunmayan kapsamlı alışveriş merkezi, spor tesisleri ile yarı kamusal bir alan teşkil ederek, kent kullanıcılarına hitap edebilmektedir. Şehrin silüetini etkileyen yapı, Alsancak bölgesi için körfezden bir röper noktası olarak kentsel mekâna adapte olabilmektedir.





Şekil 6.99. Güler Plaza kat planları



Şekil 6.100. Güler Plaza kesit planları

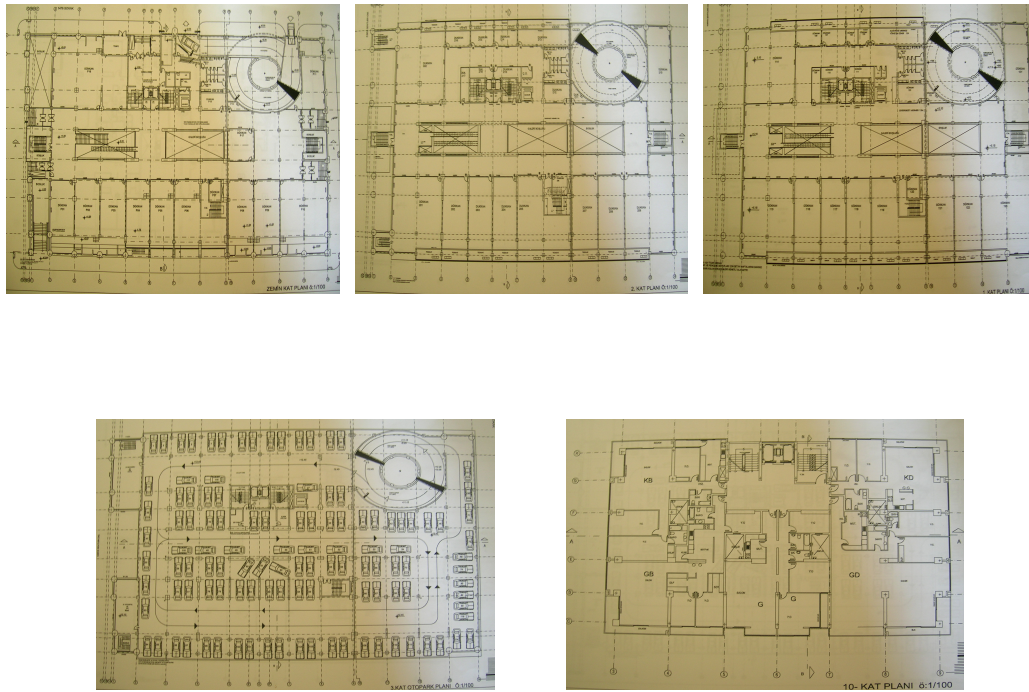


Şekil 6.101. Güler Plaza görünüş ve çevre düzenlemesi

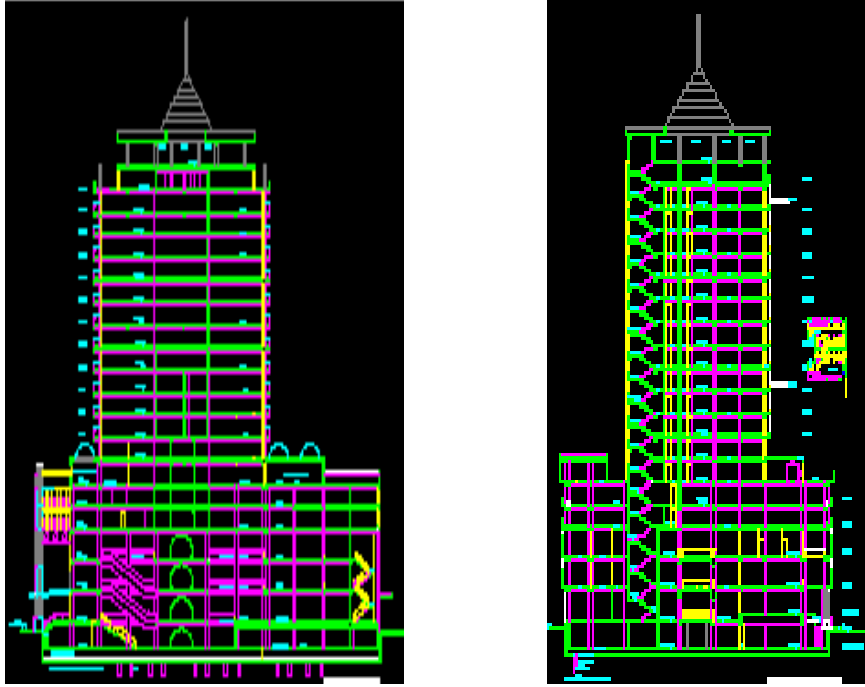
6.2.2.5. Galeria (2007)

İzmir Alsancak' ta 20 bin m² lik alan üzerinde inşa edilen Galeria, Orhan Erdil tarafından tasarlanmış ve Aksoy inşaat tarafından yapılmaktadır. 26 katlı 64 metre yüksekliğinde olan yapının programında; alışveriş merkezi, konut ve ofis fonksiyonları yer almaktadır. 540 kazık temel üzerinde oturan, 80 cm çapında ve 10 km uzunluğunda olan radyel temel ile bu bölgede bulunan yumuşak zemin üzerinde her türlü deprem hareketine karşı dayanım kazandırılmış perde duvar sistemleri ile sağlamlaştırılmış strüktürü; bölge içindeki diğer binalardan farklılaşmasını sağlamaktadır. Yapının planlaması içinde; 4 katlı alışveriş merkezi kent sakinlerinin kolayca yararlanabilmeleri için zemin katta, üzerindeki 3 katta arka cepheden rampa ile çıkılan bir otopark, 6 kat ofis kısmı ve konut sakinlerinin deniz manzarasını görüp, kentin sıkışık silüetinden sıyrılmaları için yükseltilmiş 13 kat konut fonksiyonu bulunmaktadır. Transfer Space planlama şekli ile tasarlanan alışveriş fonksiyonu içinde; fast food, restoran, sinema, koşu pisti, oyun alanları ve mağazalar kente ve konut kullanıcılarına hitap etmektedir. Alsancak' ta Kıbrıs Şehitleri' nin sonunda inşa edilmiş yapı; kentin bu bölgede biten canlılığını, alışveriş merkezi ile kendine çekmek üzere aks üzerinde konumlanmaktadır.

Konut kullanıcılarına, hem kent ile iç içe olma şansını verirken hem de konut bloklarının diğer fonksiyonlar üzerinde yükselmesi ile kentin sıkışık görüntüsünden sıyrılarak nefes alma olanağını vermeye çalışmaktadır. Çeşitli kullanıcı tiplerine alternatifler sunan 10 değişik konut planlaması ve balkonlu sistemi ile çok işlevli konut kulelerine değişik bir yorum getirmektedir. Bununla birlikte tasarımda oluşturulan kış bahçeleri sayesinde yeşilli konut planlamasına alan bir yaklaşım göstermektedir. Fakat yapı ölçeğinde tanımlanamayan çevresi ile bulunduğu bölgenin yetersiz arazi kısıtlamasından dolayı, nokta bina niteliği kazanmakta kurtulamamış ve kent içinde yer kavramına uygun bir formasal şekilleniş gösterememiştir (S. Erdil, kişisel iletişim, 25 Eylül 2005).



Şekil 6.102. Galeria plan çizimleri



Şekil 6.103. Galleria kesit planları



Şekil 6.104. Galleria genel görünüşü

İlerleyen zaman süreci içerisinde, bireyin toplum yaşantısının içinde varolmaya çalışmasıyla beraber, gelişen teknoloji çerçevesinde farklı ihtiyaçlar ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda bireyin yaşadığı mekan da değişimden etkilenmekte ve farklı yapı tiplerinin doğması yada varolan yapı tipinin farklı özellikler göstererek gelişmesi sağlanmaktadır. Yapı bu değişim süreci boyunca bireyin ihtiyaçlarını karşılarken, toplum yaşantısının yaşam alışkanlıkları doğrultusunda şekillenmektedir. Bu şekillenme bireyin yaşam koşullarını kolaylaştırma doğrultusunda olmakta ve böylece günümüz toplumunun en büyük sorunlarından biri olan zamansızlık ve ulaşım sorunlarına cevap vermek için kondominyum tipi gelişmektedir. Bir kentin hizmetlerini bünyesinde bulunan fonksiyonlarla karşılama olanağına sahip yapı; konut kullanıcılarını sunduğu işlevler ile kente bağlı kalmadan ortamı yaşamasına olanak vermekte aynı zamanda toplum ile ilişki kurmasını sağlayarak yaşamları ve mekânları birbirine bağlamakta ve yeni kullanım alanları sunmaktadır.

Bu noktada bir yapının uygulama ve tasarım aşamasında, yapılış amacına uygun kullanılabilmesi ve planlanabilmesi için bir yaşam deneyiminin getirisi olması gerekmektedir. Yurt dışı örnekleri incelediğimiz takdirde; toplumların belli aşamaları atlattıktan sonra, ihtiyaç duydukları yapı biçimi ve bu yapıdaki özellikleri kendilerinin belirlediklerini görmekteyiz. Oysaki Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere baktığımız zaman, oluşan yapı biçimlerinin, gelişmiş olan ülkelerin hızına ulaşmak için alınan ezberlenmiş örnekler olduğunu algılamaktayız. Bunun en büyük nedeni olarak ise özümsemeden hızla değişime uğrayan yaşam biçimleri olarak belirlemekteyiz. Bu bağlamda yurt dışı örneklerinden farklı olarak yurt içinde izlenen plansal tasarım kriterleri açısından genel olarak yapılan yanlışlar aşağıdaki gibi olmaktadır:

- Binanın tasarımında; kentsel planlama verilerinin kullanılmayarak, bina ile kent dokusunun adaptasyonunun sağlanamaması
- Binanın, tanımlı bir çevre yaratması noktasında, kent merkezinde yada çeperinde bir çekim noktası haline gelememesi
- Yerleşim şeması olarak tasarımın, belli akslar ve yollar üzerine oturtularak kent ile ulaşımın sağlanması noktasında kullanıcıya kolaylık sağlayamaması

- İnşa edilecek yapının, kent silüetine ve dokusuna olan etkisinin araştırılmaması
- Topoğrafik verilere göre formalsal yerleşim şemasının oluşturulmaması
- Kent dokusuna uyum aşamasında, formalsal oluşumun çevre dokuya olan katkısının göz ardı edilmesi
- Tasarım aşamasında yapının; fonksiyonlarının mekansal düzenlemesinde oluşturulabilecek yarı kamusal alanlar ve ulaşım aksları üzerinde yapılan planlama ile kent hayatını canlandırma etkisinin araştırılmaması
- Bina planlamasındaki ana konsept ile mekan kurgusunun bütünlük göstermemesi
- Farklı formların bir araya gelmesi ve kullanılan teknolojik verilerin çeşitliliğinin arttırılması noktasında oluşturulabilecek, mekânsal kurgunun zenginliğinin ve konut planlarındaki alternatiflerin araştırılmaması
- Mekânsal yerleşim planlamasında fonksiyon akış şemasının, kullanıcı tarafından kolay ulaşılabilmesi noktasında düzenlenmemesi
- Farklı kullanım alanlarına göre yapı programındaki fonksiyonların belirlenmesi ve konut kullanıcı gereksinmelerini karşılayıp karşılamadığının araştırılmaması
- Planlama aşamasında; sürdürülebilirlik kavramının bir tasarım kriteri olarak alınıp, kullanıcı gereksinmelerini, maliyet ve konfor kapsamında karşılanmaması

Tablo 6.2. Yurt içi örneklerinin mekansal düzenlemesinin kent ile olan ilişkisi

Yapı Adı	Mekansal Düzenleme						Kent ile Olan İlişkisi							
	Yapının fonksiyonel çeşitliliği	Yapının mekansal çeşitliliği	Yapının formalsal çeşitliliği	Konut planlamasının çeşitliliği			Farklı kullanım alanlarına göre yapı tipleri				Yapının yerleşim		Kentsel fonksiyonları barındırması	
				Sürdürülebilir tasarım	Plansal esneklik	Kişiyeye özgü tip planlama	A	B	C	D	Kent içi	Kent dışı		
Polat Tower Residence (2004)	Konut+sosyal fonksiyonlar													
Elit Residence (2004)	Konut+sosyal fonksiyonlar													
Dora Park (2007)	Konut+sosyal fonksiyonlar													
Selenium Panaroma Projesi (2007)	Konut+sosyal fonksiyonlar													
Neo Studio (2007)	Konut+sosyal fonksiyonlar													
Mecidiye Köy (2006)	Konut+alışveriş merkezi+otopark													
Ataköy Park Evleri (2006)	Konut+sosyal fonksiyonlar+otopark													
Atapark Residence (2007)	Konut+otopark+sosyal fonksiyonlar													
Çınar Residence (2007)	Konut+otopark+sosyal fonksiyonlar													
Flora Residence (2007)	Konut+sosyal fonksiyonlar+büro													
Platin Evler (2007)	Konut+sosyal fonksiyonlar+otopark													
Avangarden (2007)	Konut+sosyal fonksiyonlar+otopark													
Çiğdem Holding (2008)	Konut+büro+alışveriş merkezi													
Main Towers (2008)	Konut+sosyal fonksiyonlar+alışveriş merkezi													
Metrocity (1995-2001)	Büro+konut+alışveriş merkezi+otopark													
Dubai Towers (2006)	Konut+otel+alışveriş merkezi+otopark													
Sun Plaza (2006)	Konut+büro+sosyal fonksiyonlar+otopark													
Kanyon Evleri (2006)	Konut+alışveriş merkezi+sosyal fonksiyonlar													
Şişli Plaza (2006)	Büro+konut+sosyal fonksiyonlar+otopark													
Göztepe İş merkezi ve Residence (2006)	Büro+konut+alışveriş merkezi+otopark													
Levent Çok Katlı Apartman Bloğu (2006)	Konut+alışveriş merkezi+sosyo-kültürel fonksiyonlar+otopark													
Kempinski Residence Astoria (2007)	Konut+alışveriş merkezi+otopark+eğlence													
Pegasus Residence (2007)	Konut+sosyal fonksiyonlar+alışveriş merkezi													
Uphill Kuleleri (2007)	Konut+sosyo-kültürel fonksiyonlar+helikopter pisti													
Selenium Twins Projesi (2007)	Konut+hastane+büro+sosyal fonksiyonlar													
The Plaza (2007)	Konut+alışveriş merkezi+büro+otoparkı													
Garden Tower (2007)	Konut+sosyal fonksiyonlar+alışveriş merkezi+büro+													
Palladium Alışveriş Merkezi (2007)	Konut+büro+alışveriş merkezi+sosyal fonksiyonlar													
İzmir Alışveriş Merkezi (1998)	Konut+alışveriş merkezi+büro+otopark													
Ksk Plaza (1999)	Konut+alışveriş merkezi+otel+sosyal fonksiyonlar													
Punta (2005)	Konut+alışveriş merkezi+büro+otopark													
Gürel Plaza (2006)	Konut+alışveriş merkezi+otopark+sosyal fonksiyonlar													
Galeria (2007)	Konut+büro+alışveriş merkezi+otopark													
Akman Kondominyumu (2000)	Konut+hastane binası+alışveriş merkezi+otopark+sosyal fonksiyonlar													
Bellevue Residence by Kempinski (2007)	Konut+sosyal fonksiyonlar+alışveriş merkezi+otopark+sağlık merkezi													

Kamu alanlarında geliştirilen	A
Tarihi ve geleneksel konut alanlarında geliştirilen	B
Yeni yerleşim alanlarında geliştirilen	C
Kent içi yenileme ve sağlıklaştırma alanlarında geliştirilen	D

Kamusal alan taşıma niteliği				Kentsel tasarım niteliği						
Formsal dışa açılım yönelimi	Tanımlı bir çevre oluşturma			Yapının kent silüetini etkilemesi	Kentsel ulaşım yolları ile bağlantı kurması	Kentsel bina fonksiyonları & yapılaşmış çevre fonksiyonları	Yapının kentsel çekim merkezi olması	Formsal oluşum & yapılaşmış çevreye uyum ilişkisi	Formsal oluşum & topoğrafik araziye uyum ilişkisi	Yapının yerleşim şeması & kentsel röper noktaları
	Yapay zemin düzenlemesi (meydan, iç avlu, anfi...)	Atrium düzenlemesi	Rekreasyon alanı düzenlemesi							
				<input type="radio"/>	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				<input type="radio"/>	
<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
		<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

“Yeni bir yaşam tarzı sunmak” sloganıyla yapılan lüks konut kuleleri kavramı içinde özellikle “simule” edilmiş mekanlar sunulmaktadır. Bu yapılar metropolün hızlı, gerilimli, karmaşık ve çelişkili dünyasından sıyrılarak yalıtılmış bir yaşam biçimini, kullanıcılara vermektedir. Popüler kültürün ve yaşam tarzının bir sonucu olarak oluşan bu yapılar; farklı pazarlama anlayışları doğrultusunda kimi zaman kente kimi zaman ise bireylerin yaşantısına ve psiko-sosyal yapısına zarar verebilecek bir gelişim gösterebilmektedirler. Özellikle yurt içi örneklerde karşılaştığımız bu gelişim deneyimlenmemiş bir yaşam kültürünün ürünü olarak, basmakalıp metotlarla uygulanmaya çalışılmakta ve taklit yolu ile özüm senerek uygulamaya geçirilmektedir. Bu noktada, yurt içi ve dışı örneklerin olumlu ve olumsuz yönlerini göz önünde bulundurup yaptığımız değerlendirmelerde, vurguladığımız problemlere sunulan çözümler aşağıdaki gibi olabilmektedir:

- Konumlanacağı bölgenin, kentsel planlama verilerinin kullanılması ve çevresel yapılaşmanın incelenmesi yolu ile oluşturulan konut kuleleri; kapsamında bulunan fonksiyonlar ile kentsel mekana ihtiyaç duyduğu hizmetleri verirken aynı zamanda dokunun bulunduğu alana işlevsel yönden tanımlayıcı bir nitelik kazandırmaktadır.
- Binanın, tanımlı bir çevre yaratması noktasında; kentsel planlama bağlamında düzenli yapılaşmayı sağlaması ve yarı kamusal özellik taşıyan mekanları ile bulunduğu bölgeye canlılık getirmesi sağlanmaktadır.
- Yerleşim şeması olarak tasarımın, belli akslar ve yollar üzerine oturtularak; kullanıcının kentsel yaşama katılmasında kolaylıklar sağlanması, aynı zamanda kent içi ve dışını birbirine bağlayarak yeşil kuşağa sahip bölgeler yaratılmasını olanaklı hale getirmektedir.
- Doğru yerleşim kararları sonucunda yapılandırılan konut kulelerinin, bulunduğu bölgeye bir röper noktası oluşturması ve silueti renklendirmesi sağlanmaktadır.
- Topoğrafik verilere göre formsal yerleşim şemasının oluşturulması; arazinin olumlu ve olumsuz girdilerinin göz önünde bulundurularak, yapının fonksiyonlarına ait mekansal düzenlemelerin, inşaat alanından maksimum verim elde edilerek yapılmasını olanaklı hale getirmektedir.
- Kent dokusuna uyum aşamasında, formsal oluşumun çevre dokuya olan

katkısının incelenmesi; kentsel mekanda insan ölçeğini dikkate alan ve yer olgusunu oluşturan cephesel düzenlemelerin yapılmasını sağlamaktadır.

- Tasarım aşamasında yapının, fonksiyonlarının mekansal düzenlemesinde oluşturulabilecek alternatiflerin ve ulaşım aksları üzerinde yapılan planlamanın dikkate alınması ile kent içinde yarı kamusal alanların oluşturulması, çevre düzenlemesinin olanaklı hale getirilmesi, rekreatif amaçlı dolaşım alanlarına yakın yada bu alanları oluşturacak nitelikte planlamanın yapılması sağlanarak bir kentsel çekim merkezi oluşturulmaktadır.
- Bina planlamasındaki ana konsept ile mekan kurgusunun bütünlük göstermesi sonucu; konut kuleleri, formsal oluşum bakımından, binanın fonksiyonuna ait özellikleri yansıtabilme özelliğine sahip olarak, kent içinde tanımlı mekanlar oluşturmaktadır.
- Farklı formların bir araya gelmesi ve kullanılan teknolojik verilerin çeşitliliğinin artırılması noktasında, mekânsal kurgunun zenginliğinin ve konut planlarındaki alternatiflerin oluşturularak, kullanıcı gereksinmelerini karşılayan her türlü kentsel hizmeti bünyesinde barındıran yapıların meydana getirilmesi olanaklı hale gelmektedir. Bu noktada kent ile kurulan iletişimin boyutları kullanıcının inisiyatifine kalmakta ve zorunluluktan doğan bir hizmet alma biçimi olmamaktadır.
- Mekansal yerleşim planlamasında fonksiyon akış şemasının, kullanıcı tarafından kolay ulaşılabilir nitelikte olması sonucu; işlevsel açıdan konut kullanıcısının ihtiyaçlarını kısa zaman zarfı içinde karşılayabildiği mekanların oluşması ve bu yönüyle bina tasarımının kendi içinde bir bütünlük göstermesi sağlanmaktadır.
- Farklı kullanım alanlarına göre yapı programındaki fonksiyonların belirlenmesi ve konut kullanıcı gereksinmelerini karşılayıp karşılamadığının araştırılması sonucu; yapılış amacına uygun, kente ve konut kullanıcısına hizmet veren fonksiyonları bünyesinde toplayan konut yapılaşmalarının oluşması olanaklı hale gelmektedir.
- Planlama aşamasında; sürdürülebilirlik, kişiye özgü planlama ve plansal esneklik kavramlarının bir tasarım kriteri olarak alınıp, kullanıcı gereksinmelerinin, maliyet ve konfor kapsamında karşılanması noktasında; bireylerin yaşam mekanları içinde doğadan kopmadan, kentin her türlü sıkıntısından uzak durabildikleri yükselen binalar içinde, çeşitli konut alternatifleri içinden seçim yaparak kendilerine en uygun

yaşama alanı seçebilecekleri yada oluşturabilecekleri yapılaşmaların oluşturulması sağlanmaktadır.

BÖLÜM YEDİ

SONUÇ

Küreselleşme ile başlayan globalleşme süreci içinde üretim biçimlerinin değişmesi ile birlikte, yaşam alışkanlıkları ve tüketim kültürü farklılıklar göstermeye başlamaktadır. Buna bağlı olarak bireylerin, günlük hayatlarını etkileyecek yaşam birimlerinden beklentileri de artmakta ve yeni yapılaşma birimleri kent içinde ve dışında kendini göstermeye başlamaktadır. Konut bu değişim süreci boyunca toplumsal yaşamın getirileri sonucu oluşan gereksinimleri karşılarken, bulunduğu bölgenin topoğrafik yapısına ve yapılış amacına göre çeşitli kılıklara bürünerek kendi tipolojisi içinde de çeşitlilik göstermektedir. Yapı içinde fonksiyonel ve formlar anlamında meydana gelen bu çeşitlenmeler, bireyin yaşam koşullarını kolaylaştırma doğrultusunda olmakta ve böylece günümüz toplumumuzun en büyük sorunlarından biri olan “zaman ve ulaşım” sorunlarına cevap verebilecek konumun yapı tipleri geliştirilmektedir.

Diğer yandan 21. yy yapılaşmaları içinde yaşam standardını yükselten, bireyin rahat ve konfor olgusu içinde yaşamasını olanaklı hale getiren, kentsel planlamayı düzenleyen bu yapı tiplerinin yanlış uygulamaları yüzünden birçok ülkede yavaş yavaş az katlı konutlara doğru giden bir yönelim başlamaktadır. Çok katlı konut kompleksi bağlamında ele aldığımız bu yapı tipinin, tasarımı aşamasında bir takım kriterlerin göz ardı edilmesi sonucu; birey kendini “sanal bir dünyada” hapsedilmiş olarak bulmaktadır. Bununla birlikte kent planlamasını dikkate almayan tasarım anlayışları, metropollerini nokta binalardan oluşan tanımsız çevreler haline getirmeye başlamaktadır. Özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerin toplum yaşantısının bu yapı tipine ne kadar hazır olduğu, yapının bulunduğu bölgenin toplumsal üretim biçiminden kaynaklanan yaşam tarzının yapıya ne kadar adapte olabileceği, mimarların yaşam pratiği içinde yapıyı ne kadar doğru tasarlayabildiği ve konut gereksinmelerini bu doğrultuda karşılayıp karşılayamadığı önemli bir soru olarak gündeme gelmektedir. Bu noktada konumun yapı tipinin bir çok disiplini kapsadığını ve mimarların, planlama aşamasında bu disiplinlerle ilgili olan

uzmanlarla ortak çalışmasının gerekliliğini kavramış bulunmaktayız.

Konduminyum yapı tipinin; toplumsal-bireysel yaşamda, kentsel planlamada yol açtığı sıkıntılar ve konut gereksinmelerini karşılayabilme noktasındaki problemler çözülerek toplumsal üretim sürecinin verimliliği artırılabilir. Bu bağlamda yurt içi ve dışı örneklerdeki konut yapılarının tasarımında izlenen yaklaşımların ele alınarak değerlendirilmesi ve bu doğrultuda tasarım kriterlerinin belirlenmesi gerekmektedir. Ancak bu şekilde belirlenen tasarım kriterleri ışığında, birçok disiplinin beraber çalışması ile elde edilecek örnek yapılar, geleceğin yaşama birimlerine referans verebilecek özellikler taşıyabileceklerdir.

7.1. Konduminyum Yapılarının Tasarımında İzlenen Genel Yaklaşımlar

Modern konut yaşama birimleri olarak ele aldığımız konduminyum yapı tipleri, günümüzdeki kullanım biçimi ile kentsel bir nitelik kazanmakta ve mekânsal düzenlemesi ile bu niteliğini yansıtabilmektedir. Geleneksel konut yapılarının aksine gerek yapısında bulundurduğu fonksiyonlar, gerek yapılış amacı, gerekse bulunduğu alan içinde, kente karşı belli bir yaklaşımı sergilemektedir. Yurt içi ve dışı örnekleri değerlendirerek, belirlediğimiz temel kriterler altında oluşturduğumuz tablo 6.1 ve 6.2’ de, konduminyum yapı tiplerinin tasarımında izlenen genel yaklaşımlar gözler önüne serilmektedir. Bu bağlamda elde edilen veriler doğrultusunda oluşan olumlu yönde gelişen genel yaklaşımlar aşağıdaki gibi olmaktadır:

- Yapının fonksiyonel anlamdaki çeşitliliği, konut biriminin kullanım biçimini belirlemektedir. Bu bağlamda yapı iki amaçla planlanabilmektedir.
 - Kullanıcıya yönelik planlanan yaşam birimleri (A,C)
 - Kente yönelik planlanan yaşam birimleri (A,B,D)
- Kullanıcıya yönelik planlanan yapı birimleri, kent içinde ise kendi içine kapalı yaşama birimleri şeklinde tasarlanabilmekte ve şu özellikleri gösterebilmektedir. (A)
 - Genelde büro veya konut kullanıcılarına yönelik kısıtlı sosyal fonksiyonları bünyesinde barındırmaktadır.
 - Mekânsal çeşitlilik anlamında işlevsel akış şeması açısından zenginlik

gösterememekte ve fonksiyonların birbiri ile olan bağlantısı keskin çizgilerle ayrılmaktadır.

- Formsal çeşitliliğin konut mekanlarında yarattığı mekansal zenginlik değişik alternatiflerin doğmasına ve teknolojik gelişimlerin desteğiyle kullanıcı gereksinmelerinin karşılanabilmesi sağlanabilmektedir.
- Formsal çeşitlilik bakımından değişik alternatifler ile simgesel bir boyut kazanmakta ve bir prestij imgesi olarak kent silüetine katkıda bulunabilmektedir.
- Yapılaşmış çevreye uyum noktasında, cephesel düzenlemeleri ile yaya ölçeğini ezmeyen formal bir şekilleniş gösterebilmektedir. Bununla birlikte çevreye dokuya, ya tam bir zıtlık göstererek yada benzer öğeleri kullanarak adapte olabilmektedir.
- Yapı arazinin şekline ve bölgedeki kullanım potansiyeline göre bir yerleşim şeması sergileyebilmektedir. Böylece yapıya olan yaklaşım daha kolay algılanabilmektedir.
- Tanımlı çevre oluşturma niteliği ve kentsel planlamayı göz önüne alan yerleşimi ile kentsel bölgeleri tanımlayıcı bir röper noktası oluşturabilmektedir.
- Kullanıcıya yönelik planlanan yapı birimleri, kent dışında ise dışa açılan yaşama birimleri şeklinde tasarlanabilmekte ve şu özellikleri gösterebilmektedir. (C)
 - Genelde konut kullanıcılarına yönelik kentsel ve sosyal fonksiyonların bir kısmını barındırmaktadır.
 - Yapının mekansal çeşitliliği, işlevsel akış şeması bakımından zenginlik gösterebilmekte ve kentsel fonksiyonları kullanıcı gereksinmelerini karşılayacak ölçüde bünyesinde bulundurmaktadır.
 - Formsal çeşitlilik anlamında değişik alternatifler sunabilmekte bu anlamda konut planlamasındaki birçok kriteri bünyesinde barındırabilmektedir.
 - Tanımlı bir çevre yaratma noktasında atrium ve rekreatif alan düzenlemelerine olanak tanıyan bir yerleşim şeması oluşturabilmektedirler.
 - Kent ile olan ilişkisi noktasında, yakın çevredeki yapılaşmaların fonksiyonel özelliklerini göz önüne alarak kullanıcı gereksinmelerine cevap verecek fonksiyonları yapı programına dahil edebilmektedir.
 - Yapı arazinin şekline ve bölgedeki kullanım potansiyeline göre bir yerleşim

şeması sergileyebilmektedir. Böylece yapıya olan yaklaşım daha kolay algılanabilmektedir.

- Kentsel ulaşım yolları ile bağlantı kurarak gerekli altyapıyı oluşturmakta, böylece kent ile bağlantı kurma noktasında kullanıcıya kolaylık sağlamaktadır.
- Kente yönelik planlanan yaşam birimleri kent içinde ise dışa açılan yaşama birimleri şeklinde tasarlanabilmekte ve şu özellikleri gösterebilmektedir.(A,B,D)
 - Yapı fonksiyonel anlamda kente ve kullanıcıya hitap eden fonksiyonları bünyesinde barındırmakta böylece kent içinde bir çekim merkezi haline gelebilmektedir.
 - Fonksiyonel anlamda çeşitlilik gösteren yapı mekansal akış şeması bakımından değişik alternatifleri bünyesinde bulundurabilmektedir.
 - Fonksiyonel ve mekânsal çeşitlilik yapının formsal şekillenişinde değişik çözüm yollarının aranmasına neden olmaktadır. Formsal anlamda meydana gelen çeşitlilik konut planlamalarında çeşitli kriterlerin sağlanmasına olanak tanımaktadır.
 - Kent içinde bulunduğu arazinin durumuna göre kamusal alan niteliği taşıma bağlamında, yapay zemin, atrium ve rekreasyon alanı düzenlemeleri ile tanımlı bir çevre oluşturmaktadır.
 - Kent içinde bulunması nedeni ile kent silüetini etkilemekte ve kent planlamasını dikkate alan yerleşim şeması ile genel planlama üzerindeki akslar üzerinde konumlanarak bir röper noktası oluşturma niteliği gösterebilmektedir. Bu noktada kentin bulunduğu alanını tanımlayıcı bir nitelik kazanabilmektedir.
 - Yapılaşmış çevrede bulunan fonksiyonları göz önünde bulundurarak programına belirleyebilmektedir. Böylece kentin, bulunduğu bölgesinin ve konut kullanıcısının ihtiyaçlarına cevap verecek bir nitelik kazanabilmektedir.
 - Formsal oluşumu ile yapılaşmış çevreye uyum noktasında; ya tam bir zıtlık göstererek yada çevresel yapılaşmanın bir takım öğelerini kullanarak adaptasyon sağlayabilmektedir. Bununla birlikte yaya aksını dikkate alan cephesel düzenlemeler yapılabilenkte böylece kamusal nitelik taşıma niteliğini bu noktada da sergileyebilmektedir.
 - Yapı arazinin şekline ve bölgedeki kullanım potansiyeline göre bir yerleşim

şeması sergileyebilmektedir. Böylece yapıya olan yaklaşım daha kolay algılanabilmektedir.

- Kente yönelik planlanan yaşam birimleri genelde kent dışında görülmemektedir.
- Farklı kullanım alanlarına göre planlanan kondominyum konut tipleri, yapılış amacına uygunluğuna göre taşıdığı fonksiyon, mekansal şema ve formasal oluşum, kent ile kurduğu ilişki farklılık göstermektedir. Bu bağlamda örneğin kent içi yenileme ve sağlıklaştırma alanlarında geliştirilen kondominyum yapı tiplerinde; kentsel fonksiyonları barındırma eğilimi ağırlık kazanarak kentsel bir çekim merkezi olma niteliği artmaktadır. Bununla birlikte tarihi ve geleneksel konut alanlarında geliştirilen konut tiplerinde, bir prestij imgesi olma ve kentsel çekim merkezi taşıma niteliği genel bir yaklaşım şeklini oluşturmaktadır. Kamu ve yeni yerleşim alanlarında geliştirilen yapı tipleri ise kente ve kullanıcıya yönelik planlama noktasında çeşitli özellikler taşıyabilmektedir.

Farklı kullanım alanlarına göre yapı tipleri:

- Kamu alanlarında geliştirilen: A
- Tarihi ve geleneksel konut alanlarında geliştirilen: B
- Yeni yerleşim alanlarında geliştirilen: C
- Kent içi yenileme ve sağlıklaştırma alanlarında geliştirilen: D

7.2. İdeal Kondominyum Modellerinin Tasarlanmasına Işık Tutan Kriterler

Modern çağın konut yapısı olan kondominyum yapı tipinin; günümüz yaşam tarzına olan adaptasyonuna bakıldığı zaman ortaya çıkan problemlerin çözümleri ile beraber incelenmesi sonucunda, bu yapı tipinin iki boyutlu bir kapsamda algılanılmasının gerekliliğini görmekteyiz. Yapının genelinin planlanmasında önemli olan bu iki boyut; tasarımsal aşamaları oluşturarak ideal bir konut kulesinin yapılması noktasında göz önüne alınması gereken kriterleri meydana getirmektedir. Bu bağlamda bir öneri şeklinde sunabileceğimiz ideal konut kulelerinin tasarım kriterlerini oluşturan öğeler aşağıdaki gibi olmaktadır:

• **Mekansal bazda bireye ait konut mekanlarının tasarlanması aşamasında göz önüne alınması gereken kriterler**

- Konut beklentilerinin her türlü kullanıcı kitlesine hitap edebilmesi noktasında, yapı bünyesinde alternatif konut planlamalarının oluşturulması
- Konut planlamalarında plansal-esneklik kavramının göz önüne alınarak; bireyin yaşam alanına adaptasyonu noktasında, kendini ifade edebileceği mekanları oluşturmasına olanak tanıyan tasarımların yapılması
- Konut özelliklerinin olanaklıysa doğal değilse yapay yollarla istenilen düzeyde olmasının sağlanması, bu noktada akıllı ev teknolojilerinden yararlanılarak konfor ve rahatlık olgusunun mekana yansıtılması
- Mekân-insan ilişkisinin planlamada iç ve dış dengesinin kurularak sağlanması, bu noktada bireylerin doğal mekana açılacakları teras ve balkon düzenlemelerinin yapılarak tasarımın formalsal yapısının oluşturulması
- Doğal öğelerin binaya yaklaştırılması noktasında, konut planlamalarında sürdürülebilirlik kriterlerinin dikkate alınması ve böylece bireylerin yüksek yapılarda doğadan kopmadan ekonomik bir yapı modeli içinde yaşamalarının, olanaklı hale getirilmesi
- Konut kulesinin planlamasının, her konutun yükselen yapı ölçeğinde manzaradan yararlanmasına olanak verecek biçimde tasarlanması
- Topoğrafik ve arazi koşullarının çözümlenmesinde yapının; formalsal yapısının düşey-yatay dengesinin kurularak, fonksiyonel mekan dağılımının en elverişli şekilde planlanması
- Konut kulelerinin, çok işlevlilik kapsamında ortak iletişim alanlarını oluşturan ve kullanıcının temel gereksinmelerini karşılayan fonksiyonları programında barındırarak; avlu, meydan ve yeşil alan düzenlemeleri ile bu alanları destekleyen planlamaların oluşturulması ve katılım alt yapısının tasarım yolu ile sağlanmasının olanaklı hale getirilmesi
- Mekânsal yerleşim düzeninin ilgi çekici aynı zamanda işlevsel ve okunaklı olması; mekansal bağlantıların bu noktada birbiri ile uyum içinde bulunarak, kısa zamanda ulaşılabilir özellik göstermesi, yapı planlaması ve formunda bütünlük oluşturması
- Bulunduğu bölge veya çevresel dokudaki yapılaşmaların göz önüne

alınarak, kondominyum yapı tipi içinde kullanıcıların ihtiyaç duyduğu fonksiyonların belirlenmesi ve yapılış amacına göre kent sakinlerine ve kullanıcıya hitap eden mekan düzenlemelerinin yapılması

- Formsal anlamda biçimsel ve simgesel estetiğin sağlanması; mekansal zenginliğin cepheye yansıtılarak çeşitlilik sağlanması ve bu noktada yapının fonksiyonunun algılanması

- Yapı tasarımının gelecekte ihtiyaç duyulacak fonksiyonları barındırması doğrultusunda, büyüme alanları sisteminin belirlenmesi

- Yapı strüktüründe, gelişmiş yapı teknolojilerinin kullanılarak depreme ve çevreye dayanımlı; kullanıcıların güvenle yaşabileceği mekanların yaratılması

- **Kentsel bazda yapılaşmanın çevreye ait adaptasyonunun tasarlanması aşamasında göz önüne alınması gereken kriterler**

- Farklı kullanım alanlarına göre konumlanan kondominyum yapı tipinin; yapılış amacı doğrultusunda, bulunduğu kentsel alanı canlandırabilme ve yeniden kullanıma sunabilme olanağına sahip olması yönünde planlanması

- Kentsel ölçekte fonksiyon kullanımına göre, bölgeleri tanımlaması ve alt bölge kavramlarının oluşmasına olanak veren tasarımların oluşturulması

- Kamuoyu yoklaması, yerel yönetim ile yapılan görüşmeler ve diğer disiplinlerle birlikte konut kulelerinde ihtiyaç duyulan fonksiyonların ve yerleşim bölgelerinin aranması; bu noktada kentin ilerleyişi açısından uygun sirkülasyon bölgelerinin saptanması ve değişik alternatiflerin değerlendirilerek planlamada göz önünde bulundurulması

- Bulduğu bölge itibarıyla siluete ve dokuya zarar vermeyecek, bununla birlikte kentsel mekana veya bulunduğu çevreye olabildiğince katkısı olan planlamaların yapılması

- Yapının, kente ve bulunduğu bölgeye olan yaklaşımında; ekolojik yaklaşımların geçmişte kalmış modellerinin ve günümüz teknolojisi ile birleşiminden ortaya çıkan yönlerinin belirlenmesi

- Tasarımın yerleşim şemasının; belli akslar ve yollar üzerine oturtularak kente adaptasyonunun sağlanması noktasında, kent içi ve dışı ile bağlantısının sağlanması

- Kent dokusuna uyum aşamasında, formların oluşumun çevre dokuya olan

uyumunun ve insan ölçeğine olan etkisinin cephesel ve formsal anlamda göz önünde bulundurulması

- Yapının çevre düzenlemesinin, yapı alanını tanımlayarak kent içinde ve dışında düzenli yerleşim alanları meydana getirmesi
- Tasarlanan yapının modern yaşam tarzının bir ürünü olması nedeni ile kent içinde ve dışında metropol kimliğini yansıtabilecek tarzda simgesel bir nitelik taşıması

Modern dünyanın üretim ve gelişim senaryosunun bir sonucu olarak ortaya çıkan yaşam koşullarına ayak uydurabilme noktasında, bireyin hayata bakış açısındaki yelpazenin genişlemesinin ancak yaşam standartlarındaki kalite ile olanaklı hale gelebileceğini, bu durumun da toplumsal üretim sürecindeki sosyo-ekonomik refahı arttıracığını algılamaktayız. Kentlerin ve mekânların ayrılmaz bir bütünlük içine girdiği günümüz koşullarında; belli bir yaşam tarzının aynasını tutan, bireyin toplumsal üretime katılım kalitesini belirleyen konut mekânlarının, önem kazanacağı inkar edilemez bir gerçeklik olarak göz önüne gelmektedir. Bu bağlamda modern çağın yaşama mekânı olan konut kulelerinin planlanmasında mimara büyük bir görev düşmektedir. Birçok disiplinin bir arada çalışarak, bulunduğu kültürün yaşam koşullarını ve ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak, bütüncül bir anlayış ile ortaya çıkartılan planlamaların; kente ve bireye olan katkısının, düzenli bir toplumsal yaşamı örgütleyeceği ve ancak bu şekilde bir yönelim gösteren kentlerin, gelişmiş dünya kentleri içinde varolabileceği, sonucunu çıkarmaktayız. Bununla birlikte konut kulelerinin kentten soyutlanamayacak çok yönlü bir kavramları barındırdığı ve bu noktada mekânsal, fonksiyonel, formsal verilerin bir hizmet anlayışı ile sunulduğu zaman yaşam kalitesini yükselten konut mekânlarının oluşturulabileceği ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla bu konudaki bilinçlenme ve yaşama mekânlarına verilen önem arttıkça, kent ve konut kavramlarını göz önüne alan uygulamalar sonucunda; bireylerin yaşam kalitelerindeki standart artarak toplumsal üretimin randımanı yükselecek ve toplumsal refahın belli bir seviyeye oturduğu düzenli kent içi ve dışı mekânlar oluşacaktır.

KAYNAKLAR

Akta, M. (04 Ağustos 2002). Türk mimarlarından yeni ikiz kuleler, AOL Time The Warner Center. *Milliyet Gazetesi*. 21 Kasım 2006, <http://www.milliyet.com.tr/residens/haber.html>.

Aldemir, B. (2004). *Sürdürülebilir tasarım kriterleri ve uygulama olanakları, Urla'da örnek konut yerleşimleri analizi*. Yüksek Lisans Tezi. İzmir. DEÜ. Fen Bil. Enst. Mim. Böl. Bina Ana Bilim Dalı.

Alkan, H. (2006). Kentsel arayüzler. *Yapı Dergisi*, 293,44-49.

Ankara'da Gayrimenkul Rayiçleri. (b.t). 18 Haziran 2006, <http://www.adresdergi.com.tr/emlak.html>.

Ankara Devlet Planlama Teşkilatı. (1997 Mart). *Metropolitan Planlama SPD Araştırma* (9 Baskı). Ankara: Yayın No: DPT: 1027- SPT: 229

Arasa, Y. (11 Haziran 2006). TOKİ. *Milliyet Pazar*. 26 Eylül 2006, <http://www.milliyet.com.tr/2006/18/11/emlak/ndf02.html>.

Architecten, M. (2002). Baufeld 3 “eski Bavaria bina fabrikası alanın yeniden düzenlenmesi”. *Arredamento Mimarlık Dergisi*, 7, 105-109.

Arredamento Mimarlık Dergisi. (2001). Riverside Apartmanı. *Londra 95-98 Sir Richard Rogers* (10. Baskı) içinde (3-5). İstanbul: Boyut Yayın Grubu

Arredamento Mimarlık Dergisi. (2002). Channel 4 Yönetim Binası. *Londra 95-98 Sir Richard Rogers* (10. Baskı) içinde (66-67). İstanbul: Boyut Yayın Grubu.

Arredamento Mimarlık Dergisi. (2003). TAI KOO SHING. *Hong Kong 1980-2000* (3. Baskı) içinde (18). İstanbul: Boyut Yayın Grubu.

Asiliskender, B. (2004). Geleceğin şizofrenik mekanları. *Arredamento Mimarlık Dergisi*, 3, 124–128.

Ataköy' de muhteşem bir proje. (b.t). 20 Kasım 2005,
<http://www.maksimum.com/projehaber/aspx2.html>.

Atilla, O. (2003). *Üst Gelir Grubuna Yönelik Konut ve Konut Çevresi Yaşam Kriterleri Üzerine Bir Araştırma*. Yüksek Lisans Tezi. İzmir. DEÜ. Fen Bil. Enst. ŞBP. Böl. Kentsel Tasarım Bina Ana Bilim Dalı.

Aytıs, S. (2004). Çok katlı yapılar ve deprem. *Tasarım Mimarlık Dergisi*, 143, 72–75.

Avrupa yakası yükseliyor. (b.t). 19 Temmuz 2006,
<http://www.milliyetemlak.com.tr/haber/aspx.html>.

Bali, R. N. (31 Ekim 2004). *Modern sitelerde yaşam: çılgın kalabalıktan uzak*. 17 Mayıs 2005, <http://www.polatresidens.com/info.html>.

Bellevue Residens by Kempinski. (b.t). 12 Mayıs 2006,
<http://www.hurriyetim.com.tr/residens/proje.html>.

Canan, F. (2003). Sürdürülebilir bir mimarlığa doğru. *Yapı Dergisi*, 256, 56-58.

Cimcöz, N. (2002). Viyana Gazhaneleri. *Arredamento Mimarlık Dergisi*, 7, 124–128.

Çiğdem, D. (2002). Kentsel Mekânlar. *Arredamento Mimarlık Dergisi*, 7, 46.

Dora Park Residens. (b.t). 18 Eylül 2006,
<http://www.havuzsauna.com.tr/konut/aspd.006.html>.

Emlak Bankası. (1997). *İzmir Karşıyaka' da bir deniz şehri kuruluyor*. İzmir:

Mavişehir Tanıtım Broşürü.

Ermiş, O. (5 Nisan 2005). Şişli Plaza Genel. Hürriyet Gazetesi. 06 Mayıs 2006,
<http://www.hurriyetim.com.tr/residens/proje.html>,

Eşsiz, Ö., Özgen, A. (2006). Çelik yüksek yapıların mimari dönemlerdeki gelişimi.
Yapı Dergisi, 290, 85-92.

Eş, M. (10 Kasım 2005). *Bilgi toplumu sürecinde kentsel dönüşüm: İstanbul örneği*.
 23 Nisan 2006, <http://www.bilgiyonetimi.org/kentselgelistim/kent2.html>.

Eyüce, Ö. (1991). *Toplu konut sorunları ve nedenleri, konut çevrelerinin mekânsal gerekliliklerine bireyin tatmini açısından psikolojik bir yaklaşım*. Doktora Tezi.
 İzmir. DEÜ. Fen Bil. Enst. Mim. Böl. Bina Ana Bilim Dalı.

Ev ve Yaşam. (b.t). 14 Nisan 2006,
<http://www.maksimum.com/projehaber.aspx2.html>.

Ereke, Ü. (21 Şubat 2005). Metrekaresi 3 bin dolara gerçek residens. 26 Ekim 2006,
<http://www.maksimum.com/projehaber.aspx2.html>.

Ereke, Ü. (04 Haziran 2006). Torunlarda Uzan' ın arsasına Gurme Plaza. 21 Ekim
 2006, <http://www.maksimum.com/projehaber.aspx2.html>.

Ersoy, M. (12 Ekim 2005). Levent Maslak hattında 18. Kuleyi Çifçiler dikecek. 13
 Eylül 2006, <http://www.sabah.com.tr/cifciler/2006/05/20/eko.130.html>

Evran, E. (06 Nisan 2006). Şekerlemeci kentten 80 milyon dolara ilk residens. 04
 Eylül 2006, <http://www.milliyet.com.tr/haber/2006/06/04/ekonomi/axeko.02.html>.

Gökdelenler. (b.t). 24 Kasım 2004,
<http://www.est.group.com.org/images/yildirim.html>.

Gökten, M. (1991). *Toplu konutlarda İnsan Mekan İlişkileri*. Doktora Tezi. İzmir. Ege Üniversitesi Sosyal Bil. Enst.

Güncel Dosya. (1999). İzmir Alışveriş Merkezi. *Tasarım Mimarlık Dergisi*, 89, 74–79.

Güncel Dosya. (2005a). Sail Hybrid. *Yapı Dergisi*, 286, 32.

Güncel Dosya. (2005). Solo Tower. *Arredamento Mimarlık Dergisi*, 11, 66.

Güncel Dosya. (2006). MontevideoRotterdam, “Mecono”. *Arredamento Mimarlık Dergisi*, 100+90, 72-74.

Güney, D. (2003). Mimarlık bir gerçekliğin üretilmesimidir. *Yapı Dergisi*, 262, 51-57.

Hasol, D. (1999). *Mimari izlenimler* (6. Baskı). İstanbul: Yem Yayınevi.

Hem residens hem alışveriş merkezi. (b.t). 05 Eylül 2006,
<http://www.maksimum.com/projehaber.aspx2.html>.

Hepgüler, M. (2005). “Levent Çok Katlı Apartman Bloğu”. *Tasarım Dergisi*, 148, 96–99.

İlkay, E. (1983). *Türkiye Kentsel Konut Tipolojisinin Saptanması ve İrdelenmesi Geleceğin Konut Tasarımlarına Işık Tutabilirmi*. Yüksek Lisans Tezi. İzmir. DEÜ. Fen Bil. Enst. Mim. Böl. Bina Ana Bilim Dalı.

İstanbul’ daki Lüks Konut Gelişimi. (b.t). 25 Mayıs 2005,
<http://www.elitresidens.com/residens.aspx.html>.

İstanbul’ da yeni bir yaşam yükseliyor. (b.t). 16 Nisan 2006,
<http://www.maksimum.com/projehaber.aspx2.html>.

İrem, B. (10 Ekim 2004). Yüksek yapılar. Milliyet Gazetesi. 21Ekim 2004,
<http://www.milliyet.com.tr/residens/emlak.aspx.html>.

İrem, B. (17 Haziran2006). Neo Studio. Milliyet Gazetesi. 12 Ekim 2006,
<http://www.milliyet.com.tr/2006/01/17/eko.105.html>.

Kohn, M. (2000). The Hemsley Center. *Design Proposal* (4rd ed.) (50-51). NY:
 Press

Kırmızı, P. (2005). Mahdiyya Otel ve Konut Kompleksi. *Yapı Dergisi*, 285, 51-56.

Krit, S. (2003). Tarih ile modernitenin buluşması. *XXI Mimarlık Dergisi*, 8, 54-57.

Karabey, H. (2002). Sürdürülebilirlik ve mimarlık. *Mimar İst. Mimarlık Dergisi*,
 2(6), 63–68.

Karabey, H. (2003). Metrocity Konut ve Alışveriş Merkezi, “Levent-İstanbul”. *Yapı
 Dergisi*, 269, 72–80.

Kentler. (b.t). 25 Mayıs 2006, <http://www.arkitera.com/kentvekimlik/kent.html>.

Kireççi, T. (8 Ocak 2006). Dubai Towers. Milliyet Gazetesi. 22 Eylül 2006,
<http://www.milliyet.com.tr/residence/haber.aspx.02.html>.

Kireççi, T. (5 Kasım 2005). “Ülker 4. Levent’ te residens yapıyor.” Akfen The Plaza.
 Milliyet Gazetesi. 22 Eylül 2006,
<http://www.milliyet.com.tr/residence/haber.aspx.02.html>.

London Bridge Tower. (b.t). 1Ekim 2004,

<http://www.skyscraper.com/highbuild.aspx.html>.

Lüks konutlar. (b.t). 21 Eylül 2006, <http://www.capital.com/konut/hdf2p.html>.

Mimarlar Odası Ankara Şubesi. (1997). Ankara metropolü kentsel gelişimi. *Ankara Sempozyumu Bildirileri* (2. Baskı) içinde (157–163). Ankara: Armoni LTD. ŞTİ. Yayınevi.

Mimarlar Odası. (1998). *GRC Headquarters. A+U E8812 Richard Rogers* (1. Baskı) içinde (282–284). İzmir: Mimarlar Odası Yayınları.

Mimarlar Odası. (2000). Novali Project. *A+U E8812 Richard Rogers* (1. Baskı) içinde (279–281). İzmir: Mimarlar Odası Yayınları.

Mimarlar Odası. (2006). Modern Kentler. *Mimarlık Dergisi*, 322, 22–23.

Mimar Sinan Üniv. Şehir Bölge Planlama Bölümü. (1994). İstanbul' un metropol şehri olarak dünyadaki yeri. *İstanbul' un Gelişme Sorunları ve Avrupa Metropolleri* (74. Baskı) içinden (145–150). İstanbul: Mimarlar Odası Yayını.

Modernleşmenin ve Toplumsal Hareketliliğin Yörüngesinde Cumhuriyetin İmarı. (b.t). 20 Ağustos 2006, <http://www.uzak.net/kentler.html>.

Mortgage sistemi. (b.t). 1 Ekim 2006, <http://www.capital.com/konut/hdf2p.html>.

Nalkaya, S. (2006). Kentesel dönüşüm ve kent kimliği. *Yapı Dergisi*, 292, 39-43.

New York City-Emlak. (b.t). 22 Ekim 2006, <http://www.ufhnet.com/infoview.aspx.html>.

Öymen, Ş. (2000). Konutun tarihsel gelişimi. *Konut Kültürü, Doğu Karadeniz evleri*

(12. Baskı) içinde (1–121). İstanbul: Yeni Yayınevi.

Özdil, S. (12 Mayıs 2005). *Türkiye’de çeliği neden kullanmıyoruz*. 28 Ekim 2006,
<http://www.parkstel.com.tr/çelikkonst/asp.html>.

Özerdim, B.(1991). Konutlar. (10. Baskı) içinde (1–9). İzmir: D.E.Ü. Müh.
 Mim.Fak. Yayınları.

Özkan, S. (1999). Kent ve iklim çağdaş mimari, Ken Yeang ve bioklimatik yaklaşım.
Arredamento Mimarlık Dergisi, 9, 51_116.

Özsümer, E. (18 Ekim 2005). Batı yakasının hikâyesi. 11 Ocak 2006,
<http://www.pegasusresidens.com/residens/spd.html>.

Pamir, H. (2000). Yer/yapı ilişkisi. *XXI Mimarlık Dergisi*, 5, 44–67.

Perrault, D. (2006). “DominiquePerrault” beş yeni proje. *Arredamento Mimarlık
 Dergisi*, 100+94, 35–42.

Pevsner, N. (1970). *Avrupa mimarisinin anahatları* (3. Baskı). (S. Batur, Çev.).
 İstanbul: Çeviri Yayınları.

Proje haber. (2005). Platin Evler. *İnşaat Yatırım Dergisi*, 15, 76.

Rezidence maliyetleri. (b.t). 15 Eylül 2006,
<http://www.milliyet.com.tr/emlakpiyasasi/emlak/asp.html>.

Ress, J.A., Hatt, K.P., Chauncy, G.S., Harris, D. (2002). *20 yy kenti* (21. Baskı). (B.
 Duru, A. Alkan, Çev.). İstanbul: İmge Yayınevi.

Riccanbons, C., Wachberge, M. (1978). *Teras evler* (10. Baskı). (Y. Uğur, T.U.
 Munir, Çev.). Ankara: Yaprak Kitapevi.

Rohde-Can, C. (2001). Sdrlebilir mimarlık teknolojileri. B. imen, (Ed.), *Teknoloji ve mimarlık içinde* (47–59). Ankara: Alman Kültür Merkezi Ankara Odası Yayınları.

Residence. (b.t). 25 Temmuz 2005,
<http://www.elitresidens.com/residens.html>.

Rüzgar etkeni. (b.t). 12 Eylül 2006,
<http://www.milliyet.com.tr/yksekbinalar/02.html>.

Sağlıklı ve aėdař yapının adresi. (b.t). 14 Ekim 2006,
<http://www.tasyapi.com./proje.html>.

Sahilde, huzurlu bir proje. (b.t). 28 Aralık 2005,
<http://www.maksimum.com/projehaber/asp2.html>

Serbest plan, serbest cephe, serbest ev. (b.t). 15 mayıs 2006,
<http://www.arkitera.com/esnekplan/info.html>.

Simmel, G. (2002). Metropol. *Arredamento Mimarlık Dergisi*, 100+51, 84–96.

Sun Plaza. (b.t). 12 Mayıs 2005, <http://www.sunplaza.com/emlak/btl.004.html>.

Tanney, S. (2000). Küresel dönüşüm. *M Domus*, 8, 46-48.

Taş, P. (2003). Kentsel mekanda bireysel özgürlük arayışında bir ütopyacı. *Yapı Dergisi*, 257, 56-58.

Town Houses. (b.t). 25 Eylül 2004,
<http://www.jamestamps.com/rezidence/aspd04.html>.

Tekeli,. 1987. Konut sorunu Üzerine Düşünceler. Ankara: Birleşmiş Milletler Türk Derneği. Türk Derneği 1987 Yıllığı.

Turan, B. (1999). KSK Plaza ve Spor Tesisi. *Ege Mimarlık Dergisi*, 7, 30–38.

Turning Torso. (b.t). 21 Ekim 2004,
<http://www.arkitera.com.tr/yüksekyapılar/dfh04.html>.

Tümer, G. (2003). Gökyüzü ve Mimarlık. *Arredamento Mimarlık Dergisi*, 10, 108-117.

Uphill Kuleleri satışa başlıyor. (b.t). 23 Haziran 2006,
<http://www.haber3.com/haberemlak/php.html>.

Ünlü, S. (2006). Konut fiyatları patladı. *İnşaat Yatırım Dergisi*, 21, 46–49.

Ünlü, S. (2006). Atapark Residens. *İnşaat Yatırım Dergisi*, 20, 153.

Ünlü, S. (2006). Selenium Twins Projesi. *İnşaat Yatırım Dergisi*, 21, 56.

Yalçınkaya, H. (2000). Roma evleri. *Mimarlık ve Roma* (10. Baskı) içinde (121–128). İstanbul: Yem Yayınevi.

Yeang, K. (1999). *The green skyscraper* (8 th ed.). NY: Prestel

Yeni çağın binası Polat Tower. (b.t). 25 Ekim 2004,
<http://www.polattower/archive/211index.4.html>.

Yıldızber, E. (2003). *Kapalı ve açık kamusal alanların karşılaştırılması ve değerlendirilmesi*. Yüksek Lisans Tezi. İzmir. DEÜ. Fen Bil. Enst. Mim. Böl. Bina Ana Bilim Dalı.

Yılmaz, B. (2005). Kohn Pederson Foks. *Yapı Dergisi*, 283, 71-77.

Yılmaz, M., Keleş, R. (1 Ekim 2004). *Sürdürülebilir konut tasarımı ve doğal çevre*. 1 Ekim 2006, <http://www.projearşiv.com/konut.aspx.html>

EKLER

Ek-1. Kullanıcı Gereksinmelerini Saptamak Amacıyla Üst Gelir Grubuna Yönelik Yapılan Anket Çalışması

1. Yaşınız.....
2. Cinsiyetiniz.....
3. Yaşadığınız binayı mekansal özellikleri bakımından 1-7 arası beğeni düzeyine göre değerlendiriniz.

1. Hiç beğenmedim
- 2.
- 3.
4. Ne beğendim ne beğenmedim
- 5.
6. Çok beğendim
7. Bu konuda bir fikrim yok

Değer	Mekansal özellikler
	Binanın yüksek ve dışa kapalı olması
	Balkon ve teraslar
	Plan tipi (oda sayısı ve mekan büyüklüğü)
	Binanın kapladığı alana göre daire çeşitliliği
	Çevre düzenlemesi
	Teknoloji ve malzemesi (yer döşemesi, duvar malzemesi...)

4. Aşağıdaki fonksiyonların bina içinde veya yakınında olması gerekliliğine göre 1-7 arası değerlendiriniz.
1. Hiç gerekli değil
 - 2.
 - 3.
 4. Ne gerekli ne gereksiz
 - 5.
 - 6.

7. Çok gerekli
8. Bu konuda bir fikrim yok

Değer	Fonksiyonlar
	Alışveriş merkezi
	Restoran
	Bar, disko
	Fitness center
	Klinik
	Kreş
	Büro
	Otopark (bina içinde)
	Otopark (bina dışında)

1. Binanın kent yaşamı ile kurduğu ilişki bakımından 1-7 arası beğeni düzeyinizi değerlendiriniz.

1. Hiç beğenmedim
- 2.
- 3.
4. Ne beğendim ne beğenmedim
- 5.
- 6.
7. Çok beğendim
8. Bu konuda bir fikrim yok

Değer	Kent yaşamı ile ilişkisi
	Kent ile mesafesi
	Kent yaşamına ait farklı fonksiyonları bina çevresinde barındırması
	Bina içinde farklı sosyo-kültürel seviyede insanların olması
	Kent yaşamının sıkışmış görüntüsünden sıyrılmış olması
	Kent yaşamına dair farklı fonksiyonları bina içinde barındırılması

2. Haftada toplam 168 saat var ise mekanlarda geçirdiğiniz süreye göre ortalama bir değer yazınız.

Değer	Mekan
	Konut içi
	Teras
	Balkon
	Bina içindeki kapalı sosyalizasyon mekanları
	Bina dışındaki sosyalizasyon alanları
	Bina çevresinde düzenlenmiş yeşil alan
	Kent merkezi (Alsancak/Konak/Karşıyaka)

3. a) Yukarıdaki mekanlardan en çok beğendiğinizi yazın.....
(Son iki şıkkı seçenler 8. Soruya geçebilirler)
- b) Mekanın özelliklerine göre 1-7 arası beğeni düzeyinizi değerlendirin
1. Hiç beğenmiyorum
 - 2.
 - 3.
 4. Ne beğeniyorum ne beğenmiyorum
 - 5.
 - 6.
 7. Çok beğeniyorum
 8. Bu konuda bir fikrim yok

Değer	Mekan özelliği		
	Alan büyüklüğü		
	Estetik görünüş		
	Güvenlik		
	Sosyal ilişkilere katkı sağlayabilirliği		
	Gereksinimleri karşılayabilirliği		
	Teknoloji ve malzeme yeterliliği		
	Mekansal düzenleme esnekliğine sahipliği		
	Mevcut mekansal düzenleme		

8. Binanın en beğenmediğiniz mekanını ve neden beğenmediğinizi yazınız.
9. Binanın mekansal özellikleri, fonksiyonları ve kent yaşantısı ile ilişkisi hakkında önerileriniz nelerdir.
10. Aşağıdaki yargılara katılım düzeyinizi 1-7 arası değerlendiriniz.
1. Kesinlikle katılmıyorum
 - 2.
 - 3.
 4. Ne katılıyorum ne katılmıyorum
 - 5.
 - 6.
 7. Kesinlikle katılıyorum

8. Bu konuda bir fikrim yok

Değer	Düzenlemeler				
	Binanın çevresine peyzaj düzenlemesi yapılmalı				
	Binanın içinde balkon ve teras düzenlemesi yapılmalı				
	Fonksiyon çeşitliliği artırılmalı				
	Sosyalleşmeyi arttırıcı katlar arası dinlenme mekanları yapılmalı				
	Konut içinde kişinin zevkine göre değiştirilebilen mekanlar oluşturulmalı				

11. Bina, içi ve dışı ile kent merkezinin sunduğu tüm olanakları sunsaydı yinede kent

merkezine gitmek ister miydiniz?

12. Böyle bir konut mekanını tercih etmenizden nedenleri nelerdir?

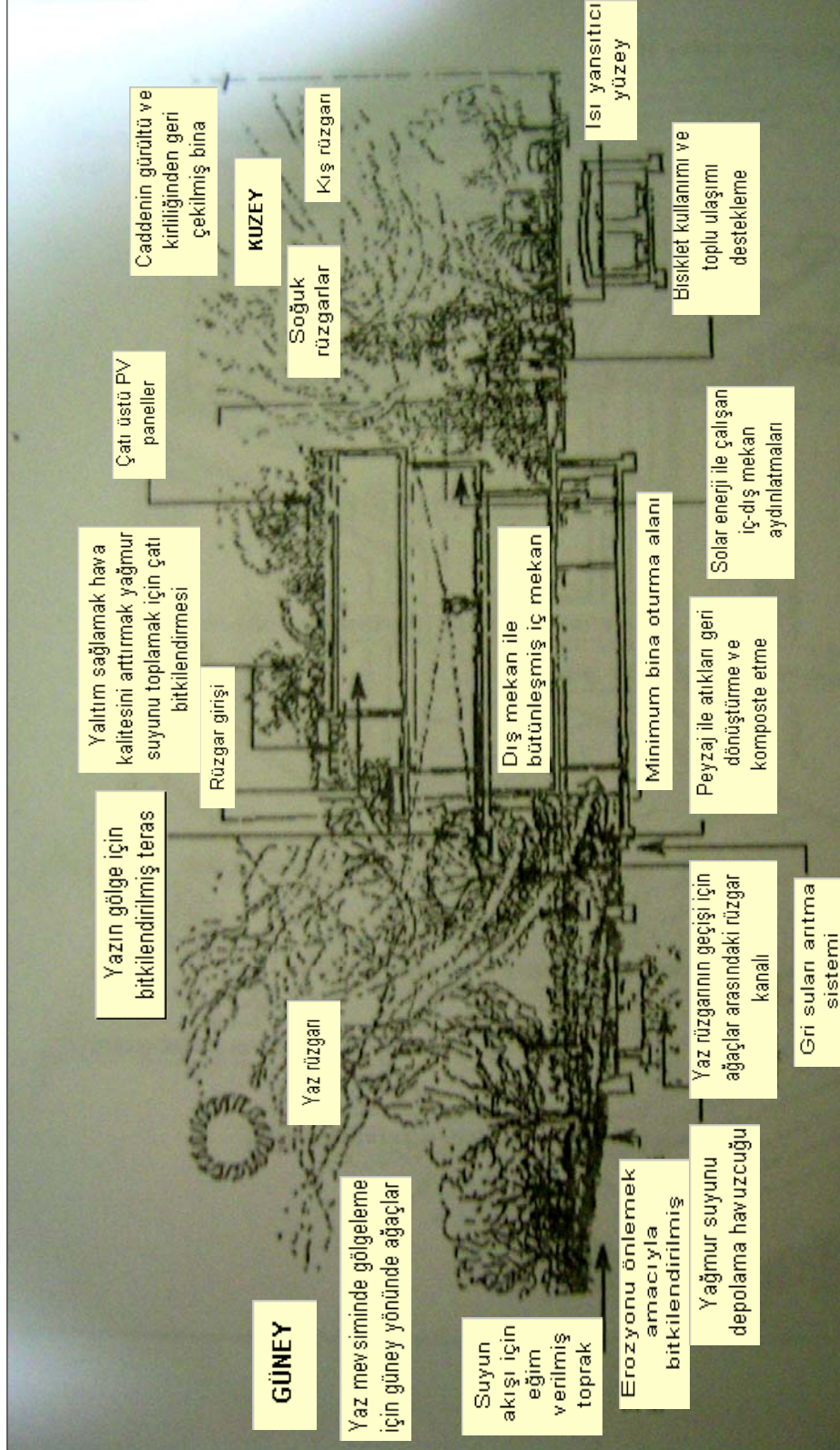
13. Şu anda kaç odalı bir evde oturuyorsunuz?

14. Konutta kaç kişi oturuyorsunuz?

Durum	Kadın	Erkek
Tek başına		
Ailem ile		
Arkadaşım ile		

15. Eviniz kaç metrekare?.....

Ek-2. Sürdürülebilir Tasarımda Bina Alan ilişkisi



Ek-3 Sürdürülebilir Tasarımda Malzeme Özellikleri

