

T.C.  
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ  
MİMARLIK ANABİLİM DALI  
MİMARLIK BİLİM DALI

**KARMA KULLANIMLI YÜKSEK YAPILARDA  
KONUT: BÜYÜKDERE CADDESİ AKSI**

Yüksek Lisans Tezi

Tezi Hazırlayan:

**Emine Merve ESEN**

İstanbul, 2018

T.C.  
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ  
MİMARLIK ANABİLİM DALI  
MİMARLIK BİLİM DALI

**KARMA KULLANIMLI YÜKSEK YAPILARDA  
KONUT: BÜYÜKDERE CADDESİ AKSI**

Yüksek Lisans Tezi

Tezi Hazırlayan:

**Emine Merve ESEN**

Öğrenci No:  
150807004

Danışman:

Prof. Dr. Ayşe Uğur TÛTENGİL

İstanbul, 2018

## YEMİN METNİ

Yüksek lisans Tezi olarak sunduğum "***Karma Kullanımlı Yüksek Yapılarda Konut: Büyükdere Caddesi Aksı***" başlıklı bu çalışmanın, bilimsel ahlak ve geleneklere uygun şekilde tarafımdan yazıldığını, yararlandığım eserlerin tamamının kaynaklarda gösterildiğini ve çalışmamın içinde kullanıldıkları her yerde bunlara atıf yapıldığını belirtir ve bunu onurumla doğrularım. 09/02/2018

Emine Merve ESEN



T.C.  
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZ SAVUNMA SINAVI SONUÇ TUTANAĞI

Beykent Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürlüğü'ne,

Aşağıda tez adı belirtilen yüksek lisans öğrencisi 10807004 no'lu Emine Merve ESEN'in 09/02/2018 tarihinde yapılan tez savunma sınavı<sup>1</sup> sonucunda 45.. dakika süreyle sunduğu ve savunduğu tezi hakkında<sup>2</sup> oybirliği / oyçokluğu ile, **KABUL**... kararı verilmiştir.

Bilgilerinize saygılarımızla arz ederiz.

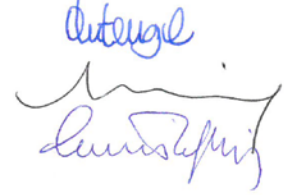
---

**Anabilim Dalı** : Mimarlık  
**Programı** : Mimarlık  
**Tez Başlığı<sup>3</sup>** : Karma Kullanımlı Yüksek Yapılarda Konut: Büyükdere Caddesi Aksı

---

<u>Tez Sınav Jürisi</u>	<u>Öğretim Üyesi</u>
<b>Danışman</b>	: Prof. Dr. Ayşe UĞUR TÜTENGİL
<b>Üye</b>	: Prof. Dr. Ayşe Nilay EVCİL
<b>Üye</b>	: Doç. Dr. Cemile TİFTİK (İstanbul Teknik Üniversitesi)

İmza



---

<sup>1</sup> Jüri üyeleri söz konusu tezin kendilerine teslim edildiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde toplanarak öğrenciyi tez savunma sınavına alır. Belirlenen günde yapılamayan jüri toplantısı, katılanların hazırladığı bir tutanakla enstitü yönetimine bildirilir. Bu durumda jüri en geç onbeş gün içinde toplanarak adayı tez savunma sınavına alır. Tez savunma sınav süresi en az 45 dakikadır. Yüksek lisans tez savunma sınavı, tez çalışmasının sunulması ve bunu izleyen soru-yanıt bölümlerinden oluşur ve dinleyiciye açıktır. (Beykent Lisansüstü Eğitim ve Öğretim Yönetmeliği-Madde30-3)

<sup>2</sup> Tez sınavının tamamlanmasından sonra jüri, tez hakkında "kabul", "düzeltme" veya "red" kararı verir. Jüri başkanı, jüri üyelerince imzalanmış sınav tutanağını, tez sınavını izleyen üç gün içinde ilgili enstitü yönetimine teslim eder. Tezi hakkında düzeltme kararı verilen öğrenci en geç üç ay içinde gerekli düzeltmeleri yaparak ve yönetmelikte belirtilen usullere uygun olarak tezini aynı jüri önünde yeniden savunur. (Beykent Lisansüstü Eğitim ve Öğretim Yönetmeliği-Madde30-4)

<sup>3</sup> İleride doğabilecek aksaklıkların engellenmesi için tezin başlığının yazılması gerekmektedir.



## TEŐEKKÜR

Bu çalışmamın gerçekleőtirilmesinde, anlayıőını, hoőgörösünü ve motivasyon desteğini hiç esirgemeyen, değerli fikir ve bilgilerini paylaőarak yol gosteren çok değerli tez danıőmanım Prof. Dr. Ayşe Uğur TÖTENGİL' e,

Tüm eğitim hayatım boyunca beni hep destekleyen ve yanımda olan babam Hayrettin ESEN' e, annem Ayşe ESEN' e ve kardeőim Elif ESEN' e teőekkürlerimi sunarım.

Emine Merve ESEN

Adı Soyadı : Emine Merve ESEN

Danışmanı : Prof. Dr. Ayşe Uğur TÛTENGİL

Türü ve Tarihi : Yüksek Lisans Tezi, 2018

Alanı : Mimarlık

Anahtar Kelimeler: Karma Kullanım, Konut, Rezidans, Yüksek Yapı,

Karma Kullanımlı Yüksek Yapılar

## ÖZ

### **KARMA KULLANIMLI YÛKSEK YAPILARDA KONUT : Büyükdere Caddesi Aksı**

Karma kullanımlı yüksek yapılarla son dönemlerde sık sık karşılaşılmaktadır. Dünyanın pek çok ülkesinde olduğu gibi İstanbul'da da karma kullanımlı yüksek yapıların sayıları giderek artmaktadır. Karma kullanımlı yüksek yapılar birçok işlevi beraber barındıran komplekslerdir.

Çalışma kapsamında bu komplekslerden, yüksek yapı sınıfına giren, içerisinde barınma işlevlerinin sağlandığı, konut birimleri incelenmiştir. İnceleme için bir alan seçilmiş ve belirli kriterler doğrultusunda örnek projeler belirlenerek araştırmalar ve karşılaştırmalı analizler yapılmıştır.

Karma kullanımlı yüksek yapılarda konutun irdelenmesi için yapılan bu çalışmada tanımlayıcı yöntem, alan çalışması ve karşılaştırmalı yöntem kullanılmıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda öneriler sunulmuş ve sonuca yer verilmiştir.

Name and Surname : Emine Merve ESEN

Supervisor : Prof. Dr. Ayşe Uğur TÛTENGİL

Degree and Date : Master's Thesis, 2018

Scope : Architecture

KeyWords : Mixed-Use, House, Residential, High-Rise Building,

Mixed-Use High-Rise Building

## **ABSTRACT**

### **HOUSE IN MIXED-USE HIGH BUILDINGS : Buyukdere Street Axle**

Mixed-use high buildings are frequently encountered in recent times. As in many countries of the world, the number of mixed-use high buildings in Istanbul is also increasing. Mixed-use high buildings are the complexes that contain many functions together.

Within the scope of the study, the housing units that are included in the high building class and provided with the housing functions are examined from these complexes. Research and comparative analyses have been conducted by determining a field for examination and sample projects according to specific criteria.

Descriptive method, field work and comparative method were used in this study for the evaluation of housing in high-use mixed buildings. Proposals were presented in accordance with the researches and the results were given.

# İÇİNDEKİLER

	Sayfa No.
<b>ÖZ</b> .....	i
<b>ABSTRACT</b> .....	ii
<b>TABLolar LİSTESİ</b> .....	v
<b>ŞEKİLLER LİSTESİ</b> .....	vi
<b>FOTOĞRAFLAR LİSTESİ</b> .....	viii
<b>KISALTMALAR</b> .....	x
<b>1. GİRİŞ</b> .....	1
1.1. Çalışmanın Amacı .....	2
1.2. Çalışmanın Kapsamı .....	3
1.3. Çalışmanın Yöntemi .....	4
<b>2. KARMA KULLANIMLI YÜKSEK YAPI KAVRAMI</b> .....	4
2.1. ‘‘Karma Kullanım’’ Tanımı .....	4
2.2. Karma Kullanımlı Yapıların Ortaya Çıkışı ve Gelişim Süreci .....	5
2.2.1. Tarihsel Süreçte Karma Kullanım Ve Yapı Örnekleri .....	6
2.2.1.1. Antik Çağ .....	6
2.2.1.2. Orta Çağ .....	9
2.2.1.3. 1800’lü Yıllar .....	11
2.2.1.4. 1900’lü Yıllar .....	13
2.2.1.5. 1950 ve Sonrası Dönem .....	16
2.2.1.6. 2000’li Yıllar .....	20

2.3. ‘‘Yüksek Yapı’’ Tanımı.....	22
2.4. Yüksek Yapıların Ortaya Çıkışı Ve Gelişim Süreci .....	22
2.4.1. Tarihsel Süreçte Yüksek Yapılar Ve Yapı Örnekleri.....	23
2.4.2. Sosyal, Kültürel, Ekonomik Ve Teknolojik Nedenler .....	28
2.5. Karma Kullanımlı Yüksek Yapıların Oluşma Sebepleri.....	29
2.5.1. Karma Kullanımlı Yüksek Yapıların Olumlu Ve Olumsuz Yönleri.....	29
<b>3. KARMA KULLANIMLI YÜKSEK YAPI – ÇEVRE ETKİLEŞİMİ.....</b>	<b>31</b>
3.1. Karma Kullanımlı Yüksek Yapı – Kent Etkileşimi .....	31
3.1.1. Karma Kullanımlı Yüksek Yapıların Kent İçerisindeki Konumları .....	31
3.1.2. Karma Kullanımlı Yüksek Yapıların Kent Silüetine Etkileri ...	32
3.1.3. Karma Kullanımlı Yüksek Yapıların Kent Ekolojisine Etkileri	33
3.1.4. Trafik ve Alt Yapı Etkileri .....	35
3.2. Karma Kullanımlı Yüksek Yapıların Yakın Çevreye Etkileri .....	36
<b>4. KARMA KULLANIMLI YÜKSEK YAPILARIN GENEL ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>39</b>
4.1. Karma Kullanımlı Yapıların Barındırdıkları İşlevler.....	39
4.2. Karma Kullanımlı Yüksek Yapıların Yapısal Nitelikleri .....	44
4.2.1. Karma Kullanımlı Yüksek Yapılar ve Yakın Çevre İlişkisi ....	44
4.2.2. Karma Kullanımlı Yüksek Yapıların Mimari ve Kullanıcı Profili Açısından Taşıdığı Özellikler .....	47
<b>5. KARMA KULLANIMLI YÜKSEK YAPILARDA KONUT KAVRAMI.....</b>	<b>50</b>
5.1. Karma Kullanımlı Yüksek Yapılarda Konut .....	50
5.1.1. Konut Kavramı.....	51
5.1.2. Konut Kullanımında Yaşanan Değişimler .....	52

5.2. Karma Kullanımlı Yüksek Yapılarda Kullanılan Başlıca Konut Tipolojileri .....	54
5.3. Karma Kullanımlı Yüksek Yapılarda Konut Ve Kullanıcı Konforu .....	58
<b>6. ALAN ARAŞTIRMASI : Büyükdere Caddesi Aksı.....</b>	<b>65</b>
6.1. Örnek Projelerin Belirlenmesi .....	66
6.2. Örnek Projelerin Tanıtılması.....	68
6.2.1. Kanyon Projesi .....	68
6.2.2. Zorlu Center .....	72
6.2.3. Sapphire.....	77
6.3. Örnek Projelerin Analizi .....	81
6.3.1. Kanyon Projesi .....	81
6.3.2. Zorlu Center .....	85
6.3.3. Sapphire.....	89
<b>7. ANALİZLER ÜZERİNDEN ÖRNEKLERİN KARŞILAŞTIRILMASI .....</b>	<b>93</b>
7.1. Karma Kullanımlı Yüksek Yapılarda Konutun İyileştirilmesi Üzerine Öneriler .....	101
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>105</b>
<b>KAYNAKLAR.....</b>	<b>108</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>116</b>

## TABLolar LİSTESİ

	Sayfa No.
<b>Tablo 1.</b> Temel İşlevler .....	40
<b>Tablo 2.</b> AVM' lerin Yıl Bazında Artışı .....	42
<b>Tablo3.</b> Genç Nüfusun Boş Zamanlarda Faaliyet Dağılımı.....	43
<b>Tablo 5.</b> İçsel Dinamikler/Akışlar Sınıflandırma.....	47
<b>Tablo 6.</b> Konutta Yaşanan Değişimler .....	52
<b>Tablo 7.</b> Konut Tipleri.....	54
<b>Tablo 8.</b> Konut ve Kullanıcı Konforunun Sınıflandırılması .....	59
<b>Tablo 9.</b> Seçilen Projelerin Künyeleri .....	67

## ŞEKİLLER LİSTESİ

	Sayfa No.
Şekil 1. Assos Antik Kenti Agorası Ve Güzey Stoası.....	7
Şekil 2. Trajan Forumu Görünümü.....	8
Şekil 3. İnsula'ya Ait Temsili Görünümü .....	9
Şekil 4. Bir Ortaçağ Kent Örneği .....	10
Şekil 5. Bürgerhaus Görünümü .....	10
Şekil 6. Eski Londra Köprüsü Görünümü .....	11
Şekil 7. Sony Center İşlevlerin Dağılımı.....	21
Şekil 8. Home Insurance Company Binası.....	23
Şekil 9. Isı Adası Grafıksel Gösterim.....	34
Şekil 10. Karma Kullanımlı Yapıların Barındırdıkları Olası İşlevler .....	39
Şekil 11. Levent Loft Örnek Daire Planı.....	56
Şekil 12. Seattle'da Bir Penthouse'a Ait Daire Planı .....	58
Şekil 13. Mahremiyet .....	63
Şekil 14. Aidiyet Parametresi Evini Tariflemek.....	64
Şekil 15. Büyükdere Caddesi Aksı.....	65
Şekil 16. Büyükdere Caddesi Havadan Görünümü .....	65
Şekil 17. İncelenen Yapıların Büyükdere Caddesi Üzerinde Konumu .....	67
Şekil 18. Kanyon Projesi Vaziyet Planı ve Kesit İşlev Dağılım Şeması.....	68
Şekil 19. Kanyon Projesi Kat Planları İşlev Dağılım Şeması.....	69
Şekil 20. Kanyon Projesi Konut Bloğu Planı .....	70
Şekil 21. Kanyon Projesi Merkezi Ofis Katı Planı.....	71
Şekil 22. Zorlu Center İşlev Dağılım Şeması .....	72
Şekil 23. Zorlu Center Kat Planları .....	73
Şekil 24. Sapphire İşlev Dağılım Şeması .....	77



<b>Şekil 25.</b> Sapphire Zemin Kat Planı .....	78
<b>Şekil 26.</b> Sapphire Konut Bloğu Kesit.....	79
<b>Şekil 27.</b> Kanyon Projesi Konut Bloğu Planı .....	81
<b>Şekil 28.1.</b> Kanyon Projesi Konut Tipleri Kat Planı Çözümleri .....	82
<b>Şekil 28.2.</b> Kanyon Projesi Konut Tipleri Kat Planı Çözümleri Teraslı .....	83
<b>Şekil 29.</b> Zorlu Center Kule Rezidans Konut Bloğu Planı .....	85
<b>Şekil 30.1.</b> Zorlu Center Kule Tipi Rezidans Kat Planı .....	86
<b>Şekil 30.2.</b> Zorlu Center Kule Tipi Rezidans Ve Penthouse'lara Ait Kat Planı Çözümleri.....	87
<b>Şekil 31.</b> Sapphire'in Konut Alanı Diagramı .....	89
<b>Şekil 32.1.</b> Sapphire Zone 1'de A Tipi Konut Kat Planları.....	90
<b>Şekli 32.2.</b> Sapphire Zone 2'de E Tipi Konut Kat Planları .....	90
<b>Şekil 32.3.</b> Sapphire Zone 3'de G Tipi Konut Kat Planları.....	91
<b>Şekil 32.4.</b> Sapphire Zone 4'de H Tipi Konut Kat Planları.....	91
<b>Şekil 33.</b> Yapı Bazlı Örneklerin Karşılaştırılması .....	93
<b>Şekil 34.</b> İşlevlerin Oransal Dağılımı .....	94
<b>Şekil 35.</b> Örneklerin Konut Birimlerinin Karşılaştırılması .....	95
<b>Şekil 36.</b> Konutların Alt Birimlerinin Oransal Dağılımı .....	99

## FOTOĞRAFLAR LİSTESİ

	Sayfa No.
<b>Fotoğraf 1.</b> Hazzo Pulo Pasajı Görünümleri.....	12
<b>Fotoğraf 2.</b> Rockefeller Center Görünümleri.....	15
<b>Fotoğraf 3.</b> Houston Galleria Dış Cephe ve İç Avlu Görünümü .....	17
<b>Fotoğraf 4.</b> Ataköy Galleria Dış Cephe ve İç Avlu Görünümü.....	17
<b>Fotoğraf 5.</b> Barbican Centre Genel Görünüm ve Dış Avlu Görünümü.....	18
<b>Fotoğraf 6.</b> Akmerkez Genel Görünüm .....	19
<b>Fotoğraf 7.</b> Sony Center Dış Cephe ve İç Avlu Görünümü.....	21
<b>Fotoğraf 8.</b> Sony Center Konut Bloğu Koridoru ve İç Avludan Konut Bloğuna Bakış .....	21
<b>Fotoğraf 9.</b> Chrysler Building .....	24
<b>Fotoğraf 10.</b> Empire State Building.....	24
<b>Fotoğraf 11.</b> Unite d'habitation .....	24
<b>Fotoğraf 12.</b> Shell-Mex Building.....	24
<b>Fotoğraf 13.</b> Romeo Building .....	24
<b>Fotoğraf 14.</b> Pirelli Tower .....	25
<b>Fotoğraf 15.</b> Galfa Tower .....	25
<b>Fotoğraf 16.</b> Velesca Tower .....	25
<b>Fotoğraf 17.</b> Mannesman Hochhaus .....	25
<b>Fotoğraf 18.</b> Central Piazza .....	26
<b>Fotoğraf 19.</b> Bank Of China .....	26
<b>Fotoğraf 20.</b> Ulus İş Hanı .....	27
<b>Fotoğraf 21.</b> Hukukçular Sitesi.....	27
<b>Fotoğraf 22.</b> Türkiye İş Bankası Genel Müdürlük Binası .....	27
<b>Fotoğraf 23.</b> Zeytinburnu Siluet .....	32
<b>Fotoğraf 24.</b> Dolmabahçe Siluet.....	32

<b>Fotoğraf 25.</b> Kanyon Projesi, Çatı Bahçesi .....	34
<b>Fotoğraf 26.</b> Akmerkez, Yeşil Çatı.....	34
<b>Fotoğraf 27.</b> Zorlu Center, Yeşil Çatı.....	34
<b>Fotoğraf 28.</b> Trump Towers ve Kent .....	37
<b>Fotoğraf 29.</b> Var Olan Yerleşim Bölgesinden Trump Towers'a Bakış .....	38
<b>Fotoğraf 30.</b> Trump Towers Çevresinde Yeni Yapılan Yapılardan Örnekler .....	38
<b>Fotoğraf 31.</b> Levent Loft İç Mekan Perspektifleri.....	56
<b>Fotoğraf 32.</b> Soho Loft Sanatçının Atölye Ve Konutu .....	56
<b>Fotoğraf 33.</b> Monaco'da Bir Penthouse'un Terası .....	58
<b>Fotoğraf 34.</b> Kanyon Projesinde Alışveriş Biriminden Konut Biriminin Görünümü	63
<b>Fotoğraf 35.</b> Kanyon Projesi Ofis Katı Planı.....	70
<b>Fotoğraf 36.</b> Kanyon Alışveriş Merkezi Görünümleri .....	71
<b>Fotoğraf 37.</b> Zorlu Center Teras Evlere Ait Teras Görseli .....	74
<b>Fotoğraf 38.</b> Zorlu Center Kule Tipi Evlere Ait Görsel .....	74
<b>Fotoğraf 39.</b> Zorlu Center Ofis Katları Görünüşü .....	75
<b>Fotoğraf 40.</b> Zorlu Center Alışveriş Merkezi Görünümleri.....	76
<b>Fotoğraf 41.</b> Sapphire Görünümü .....	80
<b>Fotoğraf 42.</b> Seçilen Üç Örneğin Girişleri.....	94

## KISALTMALAR

**ABD:** Amerika Birleşik Devletleri

**AVM:** Alışveriş Merkezi

**BREEAM:** Bre Environmental Assessment Method

**LEED:** Leadership in Energy And Environmental Design

**m<sup>2</sup>:** Metrekare

**MİA:** Merkezi İş Alanı

**mt:** Metre

**TDK:** Türk Dil Kurumu

**yy. :** Yüzyıl

## 1. GİRİŞ

Dünyada yaşanan değişimler tüm alanlarda etkisini göstermektedir. Bu değişimlere insanların barınma mekanları da dahildir. Konut en basit haliyle insanların barınma ihtiyaçlarını sağladığı yer olarak tanımlanabilir. Konutların ortaya çıkışı çok eski tarihlere dayanmaktadır. Günümüzde ise yaşanan değişimlerle birlikte sadece bir barınma mekanından çok hem bir statü göstergesi hem de hizmet alınan bir işlev haline gelmiştir.

Kentlerde yaşanan değişimlerin konutlara bir etkisi olarak da konutlar karma kullanımlı yapılarla iç içe yer almaya başlamıştır. Yüksek yapıların ve yapım stratejilerinin gelişmesiyle birlikte karma kullanımlı yüksek yapılarda konutlara rastlanma başlanmıştır. En iyi hizmeti almak, yapıdan çıkmadan tüm ihtiyaçları giderebilmek, daha prestijli bir hayat isteği bu durumu tetikleyen sebepler olmuştur.

Karma kullanımlı yüksek yapılarda konut sekiz ana başlık altında değerlendirilmiştir.

Birinci bölümde, karma kullanımlı yüksek yapılarla ilgili genel tanımlamalar yapılmıştır.

İkinci bölümde, karma kullanımlı yüksek yapı kavramı irdelenmiştir.

Üçüncü bölümde, karma kullanımlı yüksek yapıların kent üzerindeki etkileri değerlendirilmiştir.

Dördüncü bölümde, karma kullanımlı yüksek yapıların genel özellikleri incelenmiştir.

Beşinci bölümde, karma kullanımlı yüksek yapılarda konut kavramı incelenmiştir.

Altıncı bölümde, Araştırma alanı olarak belirlenen Büyükdere Caddesi aksında bulunan üç adet proje belirlenmiştir ve bu projeler üzerinden analizler yapılmıştır.

Yedinci bölümde, örnek projelerin karşılaştırmalı incelemesine yer verilmiştir.

Sekizinci bölümde ise, yapılan incelemeler sonucu elde edilen sonuçlar belirtilmiştir.

### **1.1. Çalışmanın Amacı**

Günümüzde nüfusun önemli bir kısmı kentlerde yaşamaktadır. Özellikle endüstri devrimi sonrasında kentlere göç artmış, nüfus yoğunluğu üst seviyelere çıkmaya başlamıştır. Artan nüfus ile kentler değişmeye, dönüşmeye başlamıştır. Belli başlı metropollerde birçok işlevi barındıran yapı kompleksleri oluşturulmuştur. Bu yapılar karma kullanımlı yapı olarak adlandırılmaktadır. Başka bir deyişle ayrı işlevlerin oluşturduğu bütüncül bir kompleks olarak da nitelendirilebilir.

Dünyada yaşanan küreselleşme etkilerini her yerde göstermektedir. Değişen tüketim anlayışları, toplumun yapısına ve gündelik yaşam şekillerine etki etmektedir. Bu kavramlar eşliğinde, kentler mekanlar, işlevler ve kentte yaşayanlar evrilmektedir.

Dünyanın neresinde olunursa olunsun ve toplumun her kesiminde en temel ihtiyaçlardan birisi barınmadır. Barınma mekanları hem kenti oluşturan, şekillendiren hem de toplumsal yapıların nasıl şekillendiğinin, kişilerin yaşam standartlarına dair fikir edinilebilen temel mekanlardır.

Tüketim kültürünün getirileriyle beraber, tüketimin hızlanması için konut, ofis olarak kullanılan mekanlara ek olarak tüketim mekanları getirilmiştir. Böylelikle konutlarda ve ofislerde bulunan insanlar ihtiyaçlarını daha çabuk karşılayabilecek, sosyalleşebilecektir. Diğer açıdan bakıldığında ise konut ve ofis sayesinde kentin sürekli yaşaması tüketim mekanının sürekli bir devinim içerisinde olması sağlanacaktır.

Çalışmanın amacı konut işlevinin karma kullanımlı yüksek yapı bazında değerlendirilmesidir. Bu bazda bir değerlendirme yapıldığında değişen konut kimliği

ve kentle kurulan bağlardaki değişim dikkat çekmektedir. Konutlar özel ve kişisel mülkiyetler iken bir çok işlevin yer aldığı ve kamusal alanla da iç içe olunan bir komplekste, sahiplenilmiş kompleks veya sınırlandırılmış konut özgürlüğü şeklinde bir ifade ortaya çıkmaktadır. Çalışmanın amaçları şu şekilde sıralanabilir;

- Karma kullanımlı yüksek yapıların kentle kurduğu ilişkiyi incelemek,
- Karma kullanımlı yüksek yapıların işlevler arasındaki etkileşimini ve işlev dağılımlarını irdelemek,
- Karma kullanımlı yüksek yapılarda konutu tanımlamak ve incelemek,
- Belirlenen örnekler üzerinden komplekste bulunan konutun kentle ve kentliyle ilişkisini incelemek,
- Örnekler üzerinden konutların kendi iç değerlendirmelerini ve analizlerini yapmak ve
- Oluşturulan çalışma neticesinde iyileştirmeler önerebilmek şeklindedir.

## **1.2. Çalışmanın Kapsamı**

Tez çalışması kapsamında öncelikle birinci ve altıncı bölümler arası literatür taramaları ve tanımlamalar yapılarak veriler elde edilmiştir. Altıncı bölümden itibaren alan araştırmasına, örnek projelere ve örnekler üzerinden analizlere yer verilmiştir. Çalışma kapsamında alan olarak Büyükdere Caddesi aksı belirlenmiştir. Bu aksın seçilmesinin ana sebepleri yüksek yapı yoğunluğunun fazla olduğu bir aks olması ve kentin merkezi alanlarının bu aksta yer almasıdır. Bu doğrultuda aks üzerinden örnek projeler belirlenmiştir. Projelerin belirlenmesi şu kriterler doğrultusunda sağlanmıştır;

- Yapının kent merkezinde bulunması,
- Yapının Büyükdere Caddesi aksı üzerinde olması veya bu aks ile bağlantılı olması,
- Yapının aktif olarak kullanılıyor olması,

- Yapının konut biriminin 15 kat ve üzerinde yüksekliğe sahip olması,
- Yapının son 15 yıl içerisinde inşa edilmiş olması ve
- Yapının barınma işlevine sahip olması.

### **1.3. Çalışmanın Yöntemi**

Yukarıda belirtilen kriterler doğrultusunda Kanyon Projesi, Zorlu Center ve Sapphire projeleri örnek olarak belirlenmiştir. Örnek projeler üzerinden çalışmada yöntem olarak, tanımlayıcı yöntem, alan çalışması ve karşılaştırmalı yöntem kullanılmıştır. Yapıların incelenmesinde üç aşamada ilerlenmiştir, kentle ilişki, işlevler arası ilişki ve asıl konuyu oluşturan konut bazlı değerlendirme. Konut bazlı değerlendirme yapılır iken bazı analiz başlıkları belirlenmiştir.

## **2. KARMA KULLANIMLI YÜKSEK YAPI KAVRAMI**

Karma kullanımlı yüksek yapı kavramı dünyada gelişen yeni akımlar, ihtiyaçlar ve yenilikler sonucu ortaya çıkmıştır. Ancak “karma kullanım” ve “yüksek yapı” kavramları çok daha eskilere dayanmaktadır. Bu bölümde karma kullanımlı yapı kavramı gelişim süreçlerine de değinilerek irdelenecektir.

### **2.1. ‘Karma Kullanım’ Tanımı**

Karma kullanım; farklı fonksiyonlardan oluşan alt sistemlerin bir araya gelerek bir bütüncül sistem oluşturması olarak adlandırılabilir. Bu bütüncül sistemde alt sistemlerin hepsinin bir biri ile ilişkileri mevcuttur ve bu etkileşimler sonucu olumlu ve olumsuz sonuçların ortaya çıktığı gözlemlenmektedir.

*“Kendi içinde işleyiş şeması olan her bir fonksiyonun, bir bütün halinde çözümlenmesinde elbette ki bazı sorunlar olmaktadır. Bu nedenle, tek bir yapıda tüm*



*bu alt fonksiyon sistemlerinin çözümlenebilmesi için, iyi bir planlama ve organizasyon kararı gerekmektedir''(Yüksel D., 2010, s.5).*

Karma kullanımlı yapılar; barınma ve çalışma arasında kişinin zaman, enerji ve maddi kaybını önlemek, kentin sürekli canlı kalmasını sağlamak, suç oranının artmasını engellemek, kentlere karşı oluşan nüfus talebini karşılayabilmek ve işlevlere göre ayrılmış bölgelerin sınırlarını ortadan kaldırıp daha esnek bir kent oluşturmayı hedeflemektedir.

Karma kullanımlı bir yapının tasarımı tekil yapılara oranla daha farklı stratejiler geliştirmeyi gerektirir. Tüm işlevleri aynı anda çözüp sorunsuz işlemelerini sağlamak için verilecek kararlar çok önemlidir.

## **2.2. Karma Kullanımlı Yapıların Ortaya Çıkışı ve Gelişim Süreci**

Şehirlerin tarihsel gelişimine bakıldığında zaman, 'karma kullanım' fikrinin yeni bir olgu olmadığı görülür. Her ne kadar, son dönemlerde güncel bir terim olarak görülse de, bu terimin kökeninin, insanlık tarihinin gelişiminin temeline kadar dayandığı görülmektedir (Slessor, 2003).

Karma kullanımlı yapı kavramı geçmişten günümüze kadar karşımıza pek çok farklı biçimde çıkmıştır. Zemin katta dükkan üstünde restoran onun üstünde de konut birimi olan yapılar veya pasaj gibi birçok işlevi bir araya getiren yapılardan bahsetmek mümkündür. Ancak bunlar tam olarak günümüzde var olan karma kullanımlı yapılarla aynı nitelikleri taşımazlar. Çağdaş kentlerdeki karma kullanımlı yapılar; fonksiyonların kent içerisinde dağınık bir şekilde bulunması, ulaşım sıkıntıları ve geceleri ölü bölgeye dönüşen alanları engellemek amacıyla ortaya çıkmıştır.

Metropollerde ortaya çıkan karma kullanımlı yüksek yapıların amacı, kentin sürekli yaşamasının sağlanması ve kamusal alanı olmayan bölgelerin kamusal alan açığını kapatmak olmuştur.

### 2.2.1. Tarihsel Süreçte Karma Kullanım Ve Yapı Örnekleri

Çok katlı konut yapılarına ilk olarak Roma'da rastlanmaktadır. Geçmişteki Roma şehirlerine bakıldığı zaman, bu şehirlerin oluşumunun belirli bir plan çerçevesinde olmadığını ve bu şehirlerin gelişiminin, kentin kalbi sayılan merkezinde bulunan dükkanların, toplantı, çalışma ve rekreasyon alanlarının etrafına kurulan binalardan oluştuğu görülmektedir. Zamanla şehirler büyümüş, gelişmiş, değerleri artmış ve şehir yaşamındaki farklı fonksiyonların birbirleri ile olan ilişkileri keşfedilmiştir (Slessor, 2003).

Yapılarda kendiliğinden gelişmiş farklı fonksiyonların bir arada bulunması durumu ise çok eski tarihlere dayanmaktadır. Örneğin; ev ve işyeri biriminin bir arada üretilmesi veya atölyeler ile işyerinin aynı yapıda yer alması gibi farklı çözümlere rastlanmaktadır. Diğer bir deyişle bu tip yapı ve yapı grupları yüz değiştirerek de olsa yüzyıllardır kentsel plan düzleminde varlığını sürdürmektedir. Yunan Agoraları ve Roma Hamamları erken dönem karma kullanımlı yapı örnekleri olarak bilinmektedir (Zeidler, 1985).

Tarihsel süreçte karma kullanımlı yapılara örnek olarak bazı tipolojileri ele alınacak olursa bunlar kronolojik olarak şu şekildedir,

#### 2.2.1.1. Antik Çağ

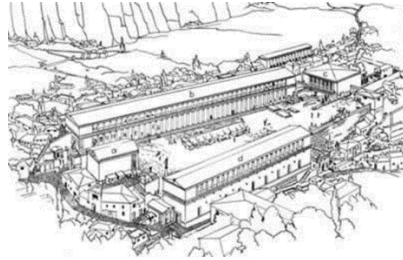
Bu bölümde Antik Çağ kentlerinde bulunan karma kullanımlı yapılara değinilecektir ve bazı başlıklar altında değerlendirilecektir.

- Antik Çağ Kenti Ve Agora

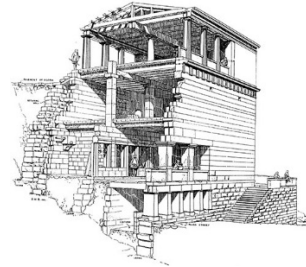
Antik çağ kenti olan "Polis" ler yukarı kent anlamına gelen "Akropol" ve aşağı kent anlamına gelen "Agora" olmak üzere iki kısımdan oluşuyordu. Akropoller daha çok dini ve kutsal mekanların yer aldığı alanlardı, aynı zamanda savunma alanları olan gerektiğinde sığınılabilen alanlardı. Agoralar ise kentlinin asıl yaşamını sürdürdüğü bölge idi.

Karma kullanımlı yapıların tarihsel süreçte ilk örneklerinden biri olarak Agora'lardan söz etmek mümkündür. Agora, Antik Çağ'da insanların toplandıkları siyasi ve ticari faaliyetleri yürüttükleri kamusal alanlardan en önemlisidir. Agora için halkın toplanmasına uygun düz bir alan yeterlidir. Agoralar bir kent meydanı gibi düşünülürse eğer, onu çevreleyen yapılarla beraber bir karma kullanımlı yapı meydana getirmektedir.

Bu tanıma örnek olarak, Helenistik dönemde yapılmış olan Assos Agora'sı [Şekil1A.] bir Agora'nın tüm özelliklerini barındırmaktadır. Assos Agorası kentin doğu ve batısındaki konut bölgelerinin ortasında ve tiyatronun hemen batısındadır. Kentin doğusundan, batısından ve liman yönünden gelen yollar agorada kesişmektedir. Assos Agorası farklı zamanlarda inşa edilmiş karşılıklı iki stoa[Şekil 1B.] ile çevrelenmiştir. Stoalar üzeri kapalı, insanları güneşten ve yağmurdan koruyan yürüyüş ve oturma alanlarıdır. Ayrıca Agora etrafında spor eğitimi için inşa edilmiş "gymnasion"(eğitim yapısı), bouleuterion(meclis binası), Bizans Kilisesi kalıntıları bulunmaktadır.



**Şekil 1A.**



**Şekil 1B.**

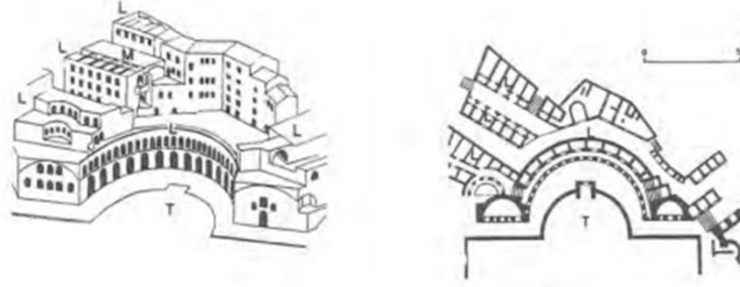
**Şekil 1.** Assos Antik Kenti Agora'sı Ve Güzey Stoası, Url 1, Url 2

- Forum

Roma kentlerinin merkezinde yer alan ve çevresi bazilika gibi önemli kamu binalarıyla kuşatılan, içerisinde halkın tüm faaliyetlerini gerçekleştirebildiği hem sosyalleşme hem ticaret alanı olan komplekslerdir. Bu komplekslerde Agorlar gibi meydanı çevreleyen diğer yapılarla birlikte düşünüldüğünde karma kullanımlı bir kompleks olarak tanımlanmaktadır. Forumlar, Antik çağ Yunan yapı formlarından olan Agoraların işlevini yerine getirmişlerdir. Romalılara ait birçok antik kentte, düzgün plânlı arkadlarla çevrili alanlar olarak çok sayıda örnekleri vardır.

- Roma Trajan Forumu

Etrafi, revakların arkasındaki dükkanlarla çevrili pazar yerleri genellikle bir forumun kenarında bulunmaktaydı, fakat forumu tanımlayan sadece ticari faaliyet değildir; forum, Roma şehirlerinde kamu hayatının geçtiği, etrafında dükkan dizilerinin yanı sıra tapınaklar, bazilika ve hatta şehir meclisi ve yönetim binasının bulunduğu dört tarafı revaklı büyük meydanlara verilen ad'dır. En büyük forum 150 dükkanlık bloğuyla Roma'daki Trajan Forumu'dur [Şekil 2].

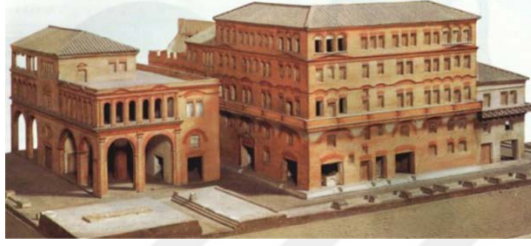


**Şekil 2.** Trajan Forumu Görünümü, Url 3

- Roma İnsula ' ları

Antik Roma' da M.S. 4. yüzyılda 46.602 "insula" vardı. Roma yapı örneklerinde gördüğümüz "insula" lar hem ilk dönem yüksek yapı, hem de karma kullanıma örnek olarak gösterilebilir. Bu yapıların en alt katı dükkan (ticaret alanı),

alışveriş veya eğlence için üst katları ise konaklama alanı olarak kullanılmaktaydı[Şekil 3]. Genellikle altı, yedi katlı olarak yapılmaktaydılar. Her katta farklı bir aile yaşamaktaydı, en üst katlarda maddi durumu kötü olan kesim yaşıyordu. Bunun sebebi de çatı katının ısıtma, soğutma ve su izolasyonunun kötü oluşu ve değişen hava şartlarında konforu sağlayamamasıydı. Bazı durumlarda zemin katların hem dükkan hem de konut olarak kullanıldığı da bilinmekteydi.



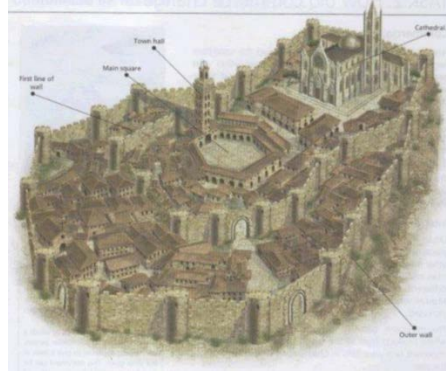
**Şekil 3.** İnsula'ya Ait Temsili Görünümü, Url 4

#### **2.2.1.2. Orta Çağ**

Bu bölümde Orta Çağ kentlerinde bulunan karma kullanımlı yapılara değinilecektir ve bazı başlıklar altında irdelenecektir.

- Orta Çağ Kentleri

Orta Çağ kentlerinde [Şekil 4] ise işyeri ve konut birimlerinin bir arada çözümlendiği görülmektedir. Bu kentlerde durum erken dönemden biraz farklıdır, dini ve ticari mekânlar kent merkezini oluştururken işyeri ve konut yapıları kent çeperinde yer almaktadır. Karma kullanımlı yapılar kendi içlerine dönük bir yaşam içerisindedir.



Şekil 4. Bir Ortaçağ Kent Örneği, Url 5

- Bürgerhaus

Ortaçağ kentlerinde karma kullanımlı yapılara örnek olarak Almanya’da bulunan Bürgerhaus verilebilir. Bu evlerde zemin katlar ticari amaçlı kullanılırken üst katlar yaşam alanları, çatı katları ise depolama alanları olarak kullanılmıştır[Şekil 5].



Şekil 5. Bürgerhaus Görünümü, Url 6

- Londra Köprüsü

Ortaçağ dönemine ait olan bu yapı barınma ve ticaretin bir arada bulunduğu örneklerdendir. Geçmişte, Londra Köprüsü[Şekil 6] gibi köprülere bakıldığı zaman, karma kullanımlı köprüler olarak bir çok örnekle karşılaşılmaktadır. Bu köprüler, farklı şekillerde, farklı fonksiyonlar için yapılaşmışlardır. Bu örneklerin önemli bir kısmını da çarşılı ve dükkanlı köprüler oluşturmaktadır. Bunun yanı sıra konaklama-

ticaret, ikamet ve ikamet-ticaret işlevini sergileyen örnekler de görülmektedir. Üretim, askeri ve stratejik amaçlı olarak değirmenli, kiliseli köprü, hastaneli köprü gibi oluşumlara da Ortaçağ Avrupa'sında rastlanmaktadır (Slessor, 2003).

Londra köprüsü çok işlevli köprüler arasında en bilinenidir. 12.yy. 'dan 18.yy. 'a kadar ayakta kalan bu köprünün eski planlarına bakıldığında 138 adet dükkan ve hemen üstlerinde de konaklama alanlarının bulunduğu görülmektedir.



**Şekil 6.** Eski Londra Köprüsü Görünümü, Url 7

### **2.2.1.3. 1800'lü Yıllar**

Bu bölümde 1800'lü yıllarda yapılan karma kullanımlı yapılarla ilgili örnekler incelenmiştir. 18. yy. da yaşanan değişimlerin kentlere ve karma kullanımlı yapılara olan etkisine değinilmiştir. Bunlar bazı başlıklar altında incelenmiştir,

- Hazzo Pulo Pasajı

Yapımı 1850 'ler de başlamış 1871 ' de açılışı yapılmıştır. Yapıldığı dönem İstanbul'un en kaliteli mağazaları burada bulunmaktaydı. Alt katlarda terziler, butikler, restoranlar vardı. Orta katta müzikli dans salonu bulunmaktaydı. Üst katlarda ise konutlar bulunmaktaydı. Günümüzde eski canlılığını yitirmiştir[Fotoğraf 1].



**Fotoğraf 1.** Hazzo Pulo Pasajı Görünümleri, Url 8

- Endüstri devrimi

Endüstri devrimi birçok alanda olduğu gibi mimarlık alanında da bir kırılma noktası oluşturmuştur. Çalışan endüstri insanının çalıştığı mekanlar değişmiştir, daha önceleri bir bütün halinde olan iş öncesi ve sonrası kavramları ayrılmıştır. Endüstri devrimi sonrası dönemde modern şehircilik adımları atılmıştır.

Bu döneme bakıldığında kentlere hızlı bir göçün başladığı ve kentlerde nüfus yoğunluğunun arttığı görülmektedir. Ulaşımın kolaylaşması ve demiryollarının artmasının da etkisiyle kent çeperlerinde yerleşimler başlamıştır. Şehir merkezleri daha çok ticari, kültürel, kamusal alanlar, kent çeperleri ise daha çok konut alanı haline gelmiştir. Banliyöler oluşmaya başlamıştır. Bu dönemde işlevler birbirlerinden ayrı yerlerde çözülmeye başlamış ve “bölgeleme” kavramı ortaya çıkmıştır.



#### 2.2.1.4. 1900'lü Yıllar

Bu bölümde 1900'lü yıllarda yaşanan değişimler ve etkileri değerlendirilerek örnekler üzerinden incelemeler yapılmıştır. Bunlar bazı başlıklar altında incelenmiştir,

- Bölgeleme

Bölgeleme kavramı 1926 yılında ortaya çıkmıştır. Bölgelerin belirli işlevlere ayrılarak planlanması olarak ortaya konan ‘‘zoning’’ (bölgeleme) anlayışıyla, dünyanın birçok yerinde uygulamalar gerçekleştirilmiştir.

Bölgeleme, her bireye ve her işleve doğru yeri vermek amacıyla bir şehir planı üzerinde yapılan işlemi ifade eder.

Her biri özel bir mekana ihtiyaç duyan çeşitli insan faaliyetleri arasında gereken ayırımı yapılması, bölgelemenin temelini oluşturur: barınma alanları, sanayi ve ticaret merkezleri, eğlence ve dinlenmeye ayrılmış alanlar bölgelemeye örnek olarak gösterilebilir.

Richard Sennet'in (2012) ‘‘Ten Ve Taş’’ kitabında endüstri dönemi Londra'sı ve kentte bulunun insanları şöyle özetlenmektedir: 19.yy.'in Londra'sına bakıldığında taşralar hızla boşalmaktadır, kentlerin yoğunluğu da bu oranda artmaktadır. Bu değişim tüm dünyaya hakim olmaktadır. Bu sebeple 1848 ile 1945 arasındaki dönem, ‘‘Kent Devrimi’’ olarak adlandırılmaktadır. Farklı bir yaklaşım olarak Alexis de Tacqueville ise 19. yy.'ı ‘‘Bireycilik Çağı’’ olarak adlandırmaktaydı. Bu çağı bireycilik olarak adlandırırken bireylerin toplum içerisinde yaşaması, hareket etmesi ancak toplumu hissedememesine ve toplum olamamasına değiniyordu.

Bölgeleme kavramında, daha iyi bir kent yaşamı sunmak amacı ile işlevler ayrıştırılmış, ancak bunun sonucunda bazı problemler ortaya çıkmıştır. Ulaşım sorunu, iş alanlarının bulunduğu bölgelerin gece ölü alanlara dönüşmesi sorunu, suç oranlarının artması, ulaşımdan kaynaklı insanların fiziksel ve psikolojik sorunlarının oluşması gibi olumsuz yönler oluşmuştur. Çalışma ve barınma bir kişinin temel

işlevleri iken aralarındaki mesafenin artmasıyla kişinin iş verimliliğinin düştüğü görülmüştür. *“İtalyan fizyolog Angelo Masso ‘‘Yorgunluk’’ adlı kitabında; ‘‘insanların kendini artık daha fazla çalışamayacak duruma gelmeden önce yorgun hissettiğini’’ belirtmektedir’’* (Sennet R., 2012, 304). Daha fazla çalışamayacak noktaya gelmesi ise talep edilmeyen bir durumdu, bu sebeple işlevler arası mesafelerin yarattığı psikolojik ve fiziksel yorgunluk en aza indirgenmeliydi.

Sonuç olarak; bölgeleme kavramı ile çalışan kişi kenti yaşayamıyor, barınma ve çalışma işlevleri arasında bile yorgunluk noktasına geliyordu ve yeteri kadar sosyalleşemiyordu. Bölgeleme kavramı hem kentte hem de kentlide olumsuz etkiler yaratıyordu.

- Banliyö Kavramı

*‘‘Banliyöler, dış mahallelerin bozulmuş şeklidir’’* (Corbusier L., 2009, s.50). Eskiden dış mahalleler, askeri bir yerleşimin ortasında kurulmuş düzenli birimler idi. Varoş bölgeleri ise, sırtlarını dışarıya vermiş, bu korunaklı dış mahallelere giden yol boyunca inşa edilmiş, korunma imkanlarından yoksun ve ister istemez güvensizliğe alışmak zorunda bırakılmış kalabalık kitlelerin itilmiş olduğu yerleşme bölgeleriydi. Banliyöler hem kötüye doğru gitmenin hem de girişimciliğin simgesi olmuştur (Corbusier L., 2009). Le Corbusier banliyö kavramını bu şekilde betimlemiştir.

Banliyöler, genellikle şehirlerden daha hızlı gelişim göstermektedir. Ancak banliyölerde mesafe-zaman ilişkisi çözümsüzdür. Özellikle motorlu taşıtların kullanımının artması ile banliyö ve çalışma yeri arası mesafe sebebi ile petrol kullanımı ve hava kirliliği artmıştır.

Bu durumlar ışığında işlevlerin ayrışmasının olumsuz etkileri görülerek, kent merkezlerinde iş alanlarının bulunduğu bölgelere konutlar yapılmış, fonksiyonlar birleştirilmeye başlanmıştır.

Kent yoğunluğunun fazla olması arsanın az olması sebebi ile ‘‘Le Corbusier’’in deyimiyle kule kentler doğmaya başlamıştır. Yapılar işlevler birleştirilerek yükselmeye başlamış ve taleplerin karşılanması hedeflenmiştir.

Endüstri devrimi sonrası, bölgeleme ile ayrılan işlevler banliyö denemeleri sonrası tekrar birleşmeye başlamış ve ardından gerek arsa alanının azlığından, gerekse teknolojinin gelişmişliğinden faydalanılarak yüksek katlı karma işlevli yapılar yapılmaya başlanmıştır. Bu yapıların ilk örneklerinden birisi ‘‘Rockefeller Center’’ dır.

- Rockefeller Center

1930 yılında 89 dönüm üzerinde, 19 binadan oluşan Rockefeller Center[Fotoğraf 2] kompleksi, New York’ta Reinhard, Hofmeister, Corbet ve Foulhoux tarafından tasarlanmıştır. 1932-1940 yılları arasında tamamlanmıştır. Amerika’nın ilk karma kullanımlı yapısıdır. Alışveriş, eğlence, konut tiyatro merkezi, sinema ve televizyon stüdyoları ve ofis binalarından oluşmaktadır. Döneminin ilk karma geliştirme projesidir.

Karma geliştirme; farklı fonksiyon yoğunluk ve taleplerini bir araya getirerek oluşturulan geliştirme alanlarına verilen ad’dır.



**Fotoğraf 2A.**



**Fotoğraf 2B.**

**Fotoğraf 2.** Rockefeller Center Görünümleri, Url 9, Url 10

### 2.2.1.5. 1950 ve Sonrası Dönem

Bu bölümde 1950’li yıllar ve sonrasında yaşanan değişimlere değinilecek ve örnekler üzerinden bazı başlıklar altında irdelenecektir.

- 1950 sonrası dönem

20. yüzyıl ortalarında karma kullanımlı yapıların ilk örnekleri Kuzey Amerika’da görülmeye başlamıştır. Sonraki yıllarda ise ABD’nin yanı sıra dünyanın başka ülkelerinde de paralel gelişimler yaşanmıştır (Swanke,2003). Kent merkezlerinin gece yoğunluğunu arttırmak amacı ile tüm dünyaya yayılmaya başlamıştır.

1960’lı yıllara kadar yapılan karma kullanımlı merkezlerin bir kısmı yatayda gelişim göstermiştir. Örneğin “Fashion Island”1967 yılında yapımı tamamlanmış içerisinde alışveriş merkezi, tiyatrosu, kamusal alanı bulunan yatay bir karma kullanım projesidir.

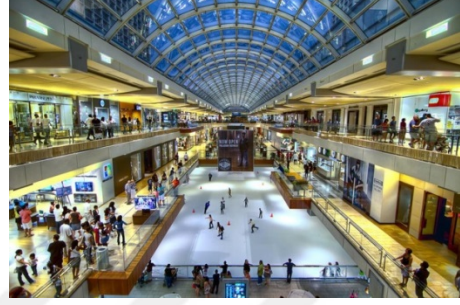
Kent merkezlerinde arsa değerlerinin artması ve yeterli büyüklükte arsaların bulunamaması nedeniyle farklı fonksiyonların ayrı kitlelerdeki yatay çözümlerinin yerine fonksiyonların düşeyde ve yatayda ilişkilendirildiği tek yapı çözümleri geliştirilmiştir. Aynı zamanda merkezi iş alanlarındaki karma kullanımlı merkez projelerine yerleşim birimlerinin eklenmesiyle hem kent merkezinde kullanım çeşitliliğinin artması hem de arsa kullanım süresi uzatılarak günlük yaşam pratiklerinde daha yoğun olarak yer alması ve canlılığın artması amaçlanmıştır. (Bilgin, 2006)

1970’li yıllara gelindiğinde ise karma kullanımlı yapılar değişime uğramış ve daha içe dönük, yüksek yapılara dönüşmüş tüketim kültürüyle iç içe girmiş alışveriş merkezi, konut, ofis birleşimlerinin yüksek yapılarda birleştiği durumlar meydana gelmiştir. Alışveriş merkezi ve ofis bloklarının birleşimine dair ilk örnek; Texas’ta yer alan “Houston Galleria” dır [Fotoğraf 3]. İçe dönük kapalı bir mekan kurgusu olan yapının geniş atrium’ları (iç avlu) vardır. Bu yapı İstanbul’u da etkilemiştir ve bu projeyi tip alarak Türkiye’nin ilk alışveriş merkezi olan “Galleria” Ataköy’de inşa edilmiştir [Fotoğraf 4]. Galleria’nın mimari projesini Hayati Tabanlıoğlu

hazırlamış ve 1988 yılında kullanıma açılmıştır. Ancak İstanbul'da bulunan "Galleria" karma kullanımlı bir yapı olmamıştır, sadece bir tüketim ve vakit geçirme mekanı olarak tasarlanmıştır.



**Fotoğraf 3A.**



**Fotoğraf 3B.**

**Fotoğraf 3.** Houston Galleria Dış Cephe ve İç Avlu Görünümü, Url 11



**Fotoğraf 4A.**



**Fotoğraf 4B.**

**Fotoğraf 4.** Ataköy Galleria Dış Cephe ve İç Avlu Görünümü, Url 12

1980'li yıllarda ise kentlerin önemi artmış ve hayat daha hızlı bir hale gelmiştir. Metropoller önemini daha da arttırmıştır. Dünyada yaşanan değişimler tüm metropolleri etkilemiştir. 1980'li yıllarda kentsel dönüşüm ve yenilenme süreci ile karma kullanımlı yüksek yapılar oluşturulmaya ve kent simgeleri haline gelmeye başlamıştır. 1990'larda ise bu durum daha hızlı bir şekilde ilerlemiş karma yapıların içerisinde bulunan işlev sayıları daha da artmış giderek daha kompleks yapılara adeta

küçük ölçekli birer kente dönüşme süreçleri başlamıştır. Günümüzde bu süreç hala devam etmektedir.

1980 sonrası gerçekleştirilen karma kullanımlı tasarımlarla ilgili örnekler vermek gerekirse;

- Barbican Centre, 1982

Barbican Centre, Londra’da kent merkezinin geceleri boş bir alana dönüşmesi sorununa karşılık olarak geliştirilmiş olan bir karma geliştirme projesidir[Fotoğraf 5].

Konut blokları ve zemin kotunda açık spor alanları bulunmaktadır. Aynı zamanda Barbican Centre, Avrupa’da bulunan en büyük gösteri sanatları merkezidir. Londra’nın kuzeyinde yer alan yapıda; tiyatro gösterimleri olmakta, film etkinlikleri ve sergiler düzenlenmektedir. İçerisinde bulunan kütüphane ise İngiltere’nin en büyük kütüphanesidir. Toplamda 33.840 m<sup>2</sup>’lik alana inşa edilmiştir. Mimarları, Chamberlin, Powell ve Bon’ dur.



**Fotoğraf 5A.**



**Fotoğraf 5B.**

**Fotoğraf 5.** Barbican Centre Genel Görünüm ve Dış Avlu Görünümü, Url 13, Url 14



- Akmerkez, 1993

Türkiye'nin ilk karma kullanımlı yüksek yapısı olarak bilinen Akmerkez'in 1991 yılında temeli atılmış, 1993 yılında yapımı tamamlanmıştır. Yapı İstanbul, Etiler semtinde yer almaktadır. Yapının mimarı Fatih Uran' dır. Akmerkez üçgen bir alana yayılmış durumdadır. Birbirine bağlı üç bloğa ait iç avlusu, 4 katlı alışveriş merkezi, 14 ve 17 katlı birer ofis ve 23 katlı bir konut bloğuna sahiptir[Fotoğraf 6]. Yapılmış olan son düzenlemeler ile alışveriş merkezinin üçgen terası kamusal bir alana dönüştürülmüştür.

Bulunduğu konum itibarı ile Etiler bölgesinde ulaşımın en yoğun noktasında, iki boğaz köprüsünün de güzergahı üzerindedir. Otellere, iş merkezlerine yakındır, içinde bulunduğu aks ise, konut-ticaret fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Sosyo-ekonomik olarak üst gelir grubuna hitap etmektedir. İş merkezleri ve ticaret fonksiyonunun bölgede etkin olması sebebi ile talep edilen konut ve kamusal alan ihtiyaçlarının karşılanması amacı ile yapılmıştır.



**Fotoğraf 6.** Akmerkez Genel Görünüm, Url 15

### 2.2.1.6. 2000’li Yıllar

Bu bölümde 2000’li yıllar ve sonrasında yaşanan değişimlere değinilecek ve örnekler üzerinden bazı başlıklar altında irdelenecektir.

- 2000’li Yıllarda Karma Kullanımlı Yapılar

Çağdaş anlamda karma kullanıma dayalı kentsel düzenlemeler ve tekil olarak karma kullanımlı yapılar 2000’lerin başında ortaya çıkmıştır ve günümüze kadar olan süreçte tüm dünyada yoğun olarak tasarlanıp uygulanmaya devam etmektedir. 2000’li yıllardan itibaren karma kullanımlı yüksek yapılar tüketim toplumunun vazgeçilmez bir parçası olmuş, tüketimin ve gücün simgesi haline gelmişlerdir. Tüm dünya şehirleri eş zamanlı olarak benzer gelişmeleri ve problemleri yaşamaktadırlar. Dolayısıyla kentsel ve mimari stratejiler de birbirine paralel gelişim göstermektedir. Bunun yanı sıra kent merkezlerinin özellikle metropollerde fiziksel açıdan kentliye yetememesi durumu ortaya çıkmakta ve bu nedenle de farklı işlevlerin bir arada bulunduğu kompleksler üretilmektedir.

2000’li yıllarla birlikte tüketim yapıları olan alışveriş merkezleri daha hızlı gelişmeler göstermeye başlamış ve farklı işlev kombinasyonları daha çok görülmüştür. Bu yapılarla ‘‘Merkezi İş Alanları’’nın (MİA) bulunduğu bölgelerde daha çok karşılaşılmaktadır ve farklı işlevlerle birleşerek ve yükselerek kentlerin silüetlerini değiştirmekte etken olmuşlardır. Konut, ulaşım, boş zaman geçirme, sosyalleşme alanları buralarda birlikte çözülmüştür. Türkiye’de de 2000’lerden sonra giderek sayıları artmıştır.

2000’li yıllarda yapılan karma kullanımlı yapılara örnek vermek gerekirse;

- Sony Center

Almanya’nın, Berlin bölgesinde bulunan, Sony Center Postdamer Platz’da mimar Helmut Jahn tarafından tasarlanmış ve 2000 yılında kullanıma açılmıştır[Fotoğraf 7]. Sony Yönetim Binası, ofis birimleri, konut alanı, alışveriş birimleri, eğlence birimleri ile oldukça geniş bir alanda inşa edilmiştir[Fotoğraf 8]



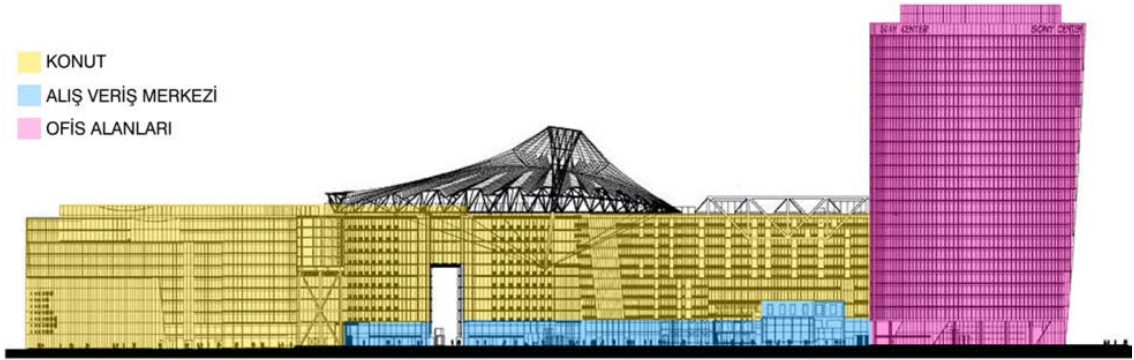
[Şekil 7]. Sony Center’da forum adını taşıyan meydan, farklı fonksiyonların cephelerinin baktığı, insanları bir araya getiren bir merkezdir.



**Fotoğraf 7A.**

**Fotoğraf 7B.**

**Fotoğraf 7.** Sony Center Dış Cephe ve İç Avlu Görünümü, Url 16, Url 17



**Şekil 7.** Sony Center İşlevlerin Dağılımı



**Fotoğraf 8A.**

**Fotoğraf 8B.**

**Fotoğraf 8.** Sony Center Konut Bloğu Koridoru ve İç Avludan Konut Bloğuna Bakış, Url 18, Url 19

### 2.3. ‘Yüksek Yapı’ Tanımı

‘Yüksek Yapılar ve Kentsel Yerleşimler Konseyi’ne göre; ‘10 kat ve üzeri yapılar’ yüksek yapı olarak tanımlanmaktadır. Bu yükseklik New York’ta gökdelenler oluşmaya başladığı dönemdeki itfaiyenin ulaşabileceği maksimum yüksekliktir.

ABD için 6 kat ve fazlası yüksek yapı, 150 metreden yüksek binalar ise gökdelen olarak adlandırılmaktadır. Almanya’da ise zeminden 22 mt ve daha fazla yükseklikteki binalar yüksek yapı olarak tanımlanmaktadır. Bu tanımlardan yola çıkarak 22mt ve daha fazla yükseklikteki yapılara yüksek yapı, 150mt ve daha fazla yükseklikte olan yapılara ise gökdelen olarak adlandırılabilir. Türkiye’de ise ‘Binanın herhangi bir cephesinden görünen en düşük kottaki bina yüksekliği en az (60.50) m. olan yapılar, yüksek yapılar olarak kabul edilir’(İBB İmar Yönetmeliği Taslağı, 2007, 100).

Yüksek yapılar bir nevi güç göstergesidir. Gücün yükselerek gösterilmesi ile birlikte karma kullanımlı yapılarda da yükselme durumu ortaya çıkmıştır. Günümüzde karma kullanımlı yapıların yaygınlaşması ve talebin artması ile birlikte bu yapılar daha fazla fonksiyonu barındırmaya başlamıştır.

### 2.4. Yüksek Yapıların Ortaya Çıkışı Ve Gelişim Süreci

Yüksek yapıların ortaya çıkışı endüstrileşme ile doğru orantılıdır. Endüstrileşme beraberinde pek çok gelişme getirmiştir. 19. yy. ‘ a gelinceye kadar yapıların yapımında taş ya da tuğladan taşıyıcı duvarlar veya ahşap kullanılmaktaydı.19.yy.’da profil demirlerin kullanılmasından sonra 20.yy.’da çelik ve betonarme birlikte kullanılarak yapılar yapılmaya başlanmıştır. Bu teknolojiye önce yapılar en fazla 6 kat yapılabiliyordu ancak gelişmeler ışığında kat yüksekliği için sınır kalmamıştı.

### 2.4.1. Tarihsel Süreçte Yüksek Yapılar Ve Yapı Örnekleri

Yüksek binalar , 1880'lerde Chicago ve New-York'ta ortaya çıkmıştır. 1883-1886 arasında inşa edilen ‘‘Home Insurance Company’’[Şekil 8], bu konuda çalışan bir araştırma ve yayın kuruluşu olan ‘‘Council On Tall Buildings And Urban Habitat’’ tarafından dünyanın ilk gökdeleni olarak kabul edilmektedir. ABD’de 1890-1900 arası dönemde bu tip binalara talep oldukça artmış ve yapılan yüksek bina sayıları ve kat sayıları da o oranda fazlalaşmıştır.



**Şekil 8.** Home Insurance Company Binası, Chicago , Url 20

Birinci Dünya Savaşından sonra krizle birlikte bir duraklama yaşanmış ancak 1920'lerden itibaren yüksek katlı karma kullanımlı yapıların yapımına yeniden başlanmıştır. 1928-1930 yılları arasında ‘‘Chrysler Building’’ (77 katlı ve 319 m.)[Fotoğraf 9], sonra ‘‘Empire State Building’’ (102 katlı ve 381m. ) [Fotoğraf 10] inşa edilmiştir.



**Fotoğraf 9.** Chrysler Building, New York  
New York, ABD, Url 21



**Fotoğraf 10.** Empire State Building,  
New York, ABD, Url 22

ABD dışında yüksek yapı yapımı geç başlamış ve yavaş ilerlemiştir. 1930-1940 yıllarında Güney Amerika ve İspanya’da 15-25 katlı binalar inşa edilmiştir. Avrupa’nın pek çok ülkesinde ise yüksek yapılara ancak 1950 sonrası geçilmiştir. Fransa’da 17 katlı ‘‘Unite d’habitation’’[Fotoğraf 11], İngiltere’de 18-20 katlı ‘‘Shell-Mex Building’’[Fotoğraf 12], Almanya’da bulunan ‘‘Romeo’’[Fotoğraf 13] binası öncü binalar sayılabilir.



**Fotoğraf 11.**Unite  
d’habitation,Url 23



**Fotoğraf 12.** Shell-Mex  
Building, Londra, Url 24



**Fotoğraf 13.** Romeo  
Building, Marsilya,  
Stuttgart, Url 25



1960'lardan başlayarak Avrupa'da 30-40 katlı yapılar yapılmıştır. İlk örnekler İtalya'da "Pirelli"[Fotoğraf 14], "Galfa"[Fotoğraf 15], "Velasca"[Fotoğraf 16] binaları, Almanya'da "Mannesman Hochhaus"[Fotoğraf 17] gibi büro bloklarıdır.1970'lerden sonra ise bu binaların yapımı daha da artmış ve kent silüetlerini etkileyen noktalara gelmiştir.



**Fotoğraf 14.** Pirelli Tower, Hochhaus,  
Milan, Url 26



**Fotoğraf 15.** Galfa Tower, Milan,  
Url 27



**Fotoğraf 16.** Velasca Tower, Milan,  
Url 28



**Fotoğraf 17.** Mannesman Hochhaus,  
Düsseldorf, Url 29

ABD dışında yüksek binaların hızla çoğaldığı ve yükseklik bakımından iddialı yapıların ortaya çıktığı diğer bir bölge ise Uzak Doğu'dur. 1992 yılında dünyanın en yüksek 100 binası listesinde bu bölgeden 13 adet bina yer almıştır. Örneğin; Hong Kong'da bulunan "Central Plaza" ( 78 katlı ve 374 m.)[Fotoğraf 18] ve "Bank Of China" (72 katlı ve 366 m.)[Fotoğraf 19] gibi yüksek yapılar buna örnektir.



**Fotoğraf 18.** Central Plaza, Hong Kong, **Fotoğraf 19.** Bank Of China, Hong Kong,  
Url 30 Url 31

Türkiye'de yüksek yapıların yapımı ise 1950'lerde başlamıştır. Ancak süreç Avrupa'da olduğundan daha yavaş ilerlemiştir. 1970'lere kadar yapılan yapılar ancak 25 kata ulaşabilmiştir. İlk örnek Ankara'da bulunan 13 katlı "Ulus İş Hanı"dır[Fotoğraf 20]. İstanbul'da ilk örnek ise 17 katlı "Hukukçular Sitesi"[Fotoğraf 21] olmuştur. 1975-1985 arasında 15-20 katlı yapılar yapılmaya başlanmıştır örneğin "Türkiye İş Bankası Genel Müdürlük Binası"[Fotoğraf 22] gibi, 1985 sonrası ise 30-50 katlı yapılar tasarlanmaya başlamıştır ( Öke A. ).



**Fotoğraf 20.** Ulus İş Hanı, Ankara, Url 32



**Fotoğraf 21.** Hukukçular Sitesi,  
İstanbul, Url 33



**Fotoğraf 22.** Türkiye İş Bankası Genel Müdürlük Binası, Ankara, Url 34

Yüksek yapılar tasarlanırken en önemli etkenlerden birisi de her işlev için en elverişli yüksekliğin seçimidir. Her işlevin ve isteğin gerektirdiği yükseklikler farklıdır, en güzel manzarayı görme, en temiz havaya ulaşma, sürekli güneş alma, sosyalleşebilmek için ortak kullanımlı alanlar, yeşil alanlar, ofisler, konutlar vb. durumların hepsinin gereksinimi farklı birer yüksekliktir.

Le Corbusier'in "Atina Anlaşması" kitabında söylediği gibi "Sadece birbirinden uzakta inşa edilmiş yüksek yapılar, geniş yeşil alanların oluşmasına ve arazinin kurtarılmasına imkan verir"(Corbusier L., 2009, s.56). Bu söylemden

anlaşılacağı üzere, yüksek yapıların yan yana inşa edilmesi olumsuz sonuçlar alınmasına sebebiyet vermektedir.

#### **2.4.2. Sosyal, Kültürel, Ekonomik Ve Teknolojik Nedenler**

Endüstri devrimiyle birlikte önce demir daha sonra çelik, yapı malzemesi olarak kullanılmaya başlanmıştır. Bu da hızlı artan nüfusun barınma ihtiyacını düşey çözümlerle karşılamayı olanaklı kılmıştır. 1850’li yıllarda asansörün yapılarda kullanılmaya başlaması, yüksek yapılar için dönüm noktası olmuş, böylece düşey sirkülasyon için de çözüm getirilmiştir.

Yüksek yapıların gelişmesinin teknolojik nedenleri şu şekildedir;

- Asansörün icadı ve yangına karşı korunma sorununun çözülmesi,
- Aydınlatma tekniklerinin geliştirilmesi, floresan lambaların aydınlatma amacıyla kullanımı,
- Havalandırma sistemlerinin geliştirilmesi, ısıtma-soğutma sistemleri (klima) kullanımının başlaması,
- Bilgisayara dayalı yapı tasarım yöntemleri geliştirilmesi ve
- Kalıp teknolojisinde ve yüksek dayanımlı beton alanında yaşanan gelişmelerdir.

Yüksek yapıların gelişmesinin ekonomik nedenleri şu şekildedir;

- Arsadan en yüksek kazancı kazanmak için daha çok yükselme isteği ve
- Yüksek yapıları tercih eden iş yerlerinin daha prestijli, saygın ve popüler olarak görülmesi sebebi ile barındırdığı iş yeri için ekonomik artılar yaratmasıdır.

Yüksek yapıların gelişmesinin sosyal ve kültürel nedenleri şu şekildedir;

- Şehir arazilerinin değer artışı,
- Yüksek yapıların politik bir yatırım aracı olarak görülmesi,
- Büyük şirketlerin gücünü simgeleyen anıtsal yapılar yapma ihtiyacı,



- Yüksek yapılarda aynı iş kolunda çalışanların, bir araya gelmesine, aralarındaki iletişim ve etkileşimin güçlenmesine, iş yaşamı ile ilgili bilgi akışının hızlanmasına, iş yaşamında gereken türlü belgelere ya da araç gereçlere kolayca erişilebilmesine ve belki de daha önemlisi çalışanların kolayca denetlenmesine uygun ortam sağlanması, (Duru B., 2000, s.1-27)
- Kişilerin kendileri ile aynı toplumsal statüde bulunan bireyler ile çalışıyor, aynı ortamda barınıyor ve aynı ortamda sosyalleşiyor olmasıdır.

## **2.5. Karma Kullanımlı Yüksek Yapıların Oluşma Sebepleri**

Yüksek yapılar ilk olarak ortaya iş merkezi ve ofis işlevleri ile çıkmıştır. Bu yüksek yapıların belirli alanlarda toplanması ile de o bölgeler iş alanlarına dönüşmüştür. İş alanlarına uzakta kalan konut birimleri şehir içerisinde bulunan trafik yoğunluğunun artmasına sebep olmuştur. Bu alanlarda çalışan bireylerin sosyalleşme ihtiyaçlarını karşılayabilmek için çeşitli alanlara gereksinim duymuşlardır. Tüm bu ihtiyaçların karşılanabilmesi doğrultusunda kent merkezlerinde yapılan konutlar yüksek yapılara entegre edilmiştir. Böylece birçok işlevi barındıran yeni yaşam alanları oluşmuştur.

### **2.5.1. Karma Kullanımlı Yüksek Yapıların Olumlu Ve Olumsuz Yönleri**

Karma kullanımlı yüksek yapılar gerek kentle ilişkilerinde, gerek kullanıcı etkileşiminde, gerekse kendi içlerinde olumlu ve olumsuz durumlar ortaya çıkarmıştır. Bunlar kısaca şu şekildedir,

Karma Kullanımlı Yüksek Yapıların Olumlu Yönleri;

- Bu projelerle şehir merkezlerinin değer ve prestiji artar,
- Fiyatları artan arsalardan en yüksek oranda faydalanma ve kullanım olanağı ortaya çıkar,

- Çok işlevli yapılar ile talep edilen farklı ihtiyaçlar karşılanabilir,
- Ulaştırma ve taşımayı düşey hale getirerek, insan enerjisinin ve zamanın daha az harcanması sağlanmış olur,
- Yükselerek en güzel manzaraya ulaşmak mümkün olur,
- Etrafta bulunan yapıların gölge etkisine maruz kalınmadığı için güneşten en fazla oranda faydalanma sağlanır,
- Prestij ve güç ikonu halinde olan bu yapılarda yaşamak ve bulunmak içinde bulunan kişi için bireysel açıdan, ayrıcalıklı olma hissi uyandırır.

#### Karma Kullanımlı Yüksek Yapıların Olumsuz Yönleri;

- Karma kullanımlı yüksek yapılar nüfus ve faaliyet yoğunluğunu artırır trafik sorunları başlar,
- Alt yapı yetersiz kalabilir,
- Yükseklikleri sebebi ile çevresinde bulunan yapıların az katlı olması durumunda güneş alma miktarlarını azaltıp gölge alanlar oluşmasına sebep olurlar,
- Çevre yapıların manzarasını kapatırlar,
- Doğal rüzgar düzenini bozarlar,
- Şehrin silüetini değiştirirler,
- Ulaşım ve otopark sorunu yaşanmasına sebebiyet verirler,
- Çevre kirliliğinin artmasına neden olurlar,
- Barındırdıkları işlevlerin iyi çözülmemiş olması halinde tekil sorunlarının birleşmesi ile karmaşık, zor çözüm üretilen sorunlu kompleks yapılar haline gelebilirler,
- Toplumda içerdekiler ve dışardakiler olarak bir ayrışmaya sebebiyet verebilirler.

### **3. KARMA KULLANIMLI YÜKSEK YAPI – ÇEVRE ETKİLEŞİMİ**

Karma kullanımlı yüksek yapıların çevreyle kurduğu etkileşim, tüm yapılarda olduğu gibi çok önemlidir. Çevreyle olan etkileşim değerlendirilirken kent etkileşimi ve yakın çevre etkileşimi olarak iki ölçekte ele almak mümkündür.

#### **3.1. Karma Kullanımlı Yüksek Yapı – Kent Etkileşimi**

Karma kullanımlı yüksek yapılar barındırdığı işlevleri kendi içerisinde çözmüş ve kentin bir parçası haline gelmiş olmalıdır. Karma kullanımlı yüksek yapıları kentle etkileşimi üzerinden irdelemek için kent içerisindeki konumları, kent silüetine etkileri, kent ekolojisine etkileri ve kent içerisindeki trafik ve alt yapı etkilerine bakılmalıdır.

Karma kullanımlı yüksek yapılarda her fonksiyonun kentten ve kentliden beklentisi farklıdır. Örneğin, barınma ve çalışma fonksiyonu benzer kullanıcı profili barındırmayabilir veya yapıdan benzer ihtiyaçları olmayabilir. Bu sebeplerle karma kullanımlı yüksek yapılar yakın çevrelerini, kenti ve kentliyi biçimlendirir denilebilir.

##### **3.1.1. Karma Kullanımlı Yüksek Yapıların Kent İçerisindeki Konumları**

Karma kullanımlı yüksek yapılar kent içerisinde konumlandırılırken kent dokusu, tarihsel özellikleri, kent silüetine etkileri, kentte bulunduğu alanın hangi işlevlere ihtiyaç olduğu, alt yapı ve ulaşım sorunlarının aşılabilme durumları ve kompleks çevresinde bulunan mevcut yapıların durumları göz önüne alınmalıdır. Kullanıcıların yapıya ulaşımı dikkate alınmalı ve ulaşım rotaları çözümlenmiş olmalıdır, aksi takdirde şehir içerisinde sadece yoğunluk artırıcı, çözümlenememiş bir kaos yapısı elde edilir. Bulduğu çevrenin analizinin iyi yapılmaması durumunda, barındırdığı işlevleri kullanılmayan ve kente olumsuz etki eden bir yapıya dönüşerek, zaman içerisinde değerini kaybeden bir kompleks olur.

Çoğu zaman yüksek yapıların etrafında bulunan yapıları ezici etkileri vardır. Bunun yerine bütünleştirici etkiyi yaratma durumu araştırılmalıdır. Yüksek yapıların yakın çevrelerinde yarattıkları büyük gölge alanlar, zemin kotunda ortaya çıkan hava akımları tasarım aşamasında dikkate alınması gereken noktalardır.

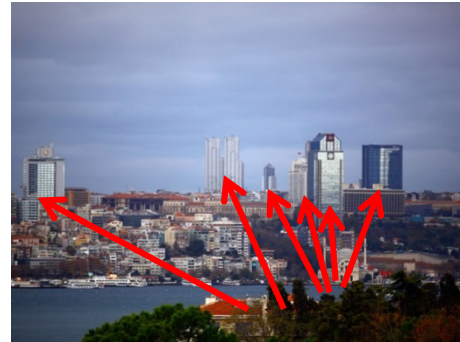
Karma kullanımlı yüksek yapılar genellikle şehrin merkezinde veya gelişmekte olan geleceğin merkezi denilen alanlarda konumlandırılmaktadır. Şehir merkezlerinde boş arazinin azlığı ve arazi fiyatlarının yüksekliği, bu arazilere yatırım yapacak olan yatırımcıların yüksek katlı yapılar yapılmasını tercih etmesine sebep olmaktadır.

### 3.1.2.Karma Kullanımlı Yüksek Yapıların Kent Silüetine Etkileri

Her kentin belirli karakteristik özellikleri, tarihi değerleri ve önemli simge alanları vardır. Karma kullanımlı yüksek yapılar yapılırken bu değerler korunmaya çalışılmalı, kentin kimliksel değerleri yok edilmemelidir. Yapıların barındırdığı her işlevin çok yükselmesi gerekli değildir. İnsan ölçeği dikkate alınmalıdır. Kenti kent yapan özellikler yitirildiğinde yeni oluşan silüet kentin bir parçası gibi davranamayabilir ve kent yüksek yapıların yarış alanına dönüşebilir [Fotoğraf 23] [Fotoğraf 24]. Karma kullanımlı yüksek yapılar şehirde yüksek yapıların yapılması için ayrılmış yeni gelişmekte olan ve ulaşım problemi olmayan alanlara yapılmalıdır.



**Fotoğraf 23.** Zeytinburnu Silüet, Url 35



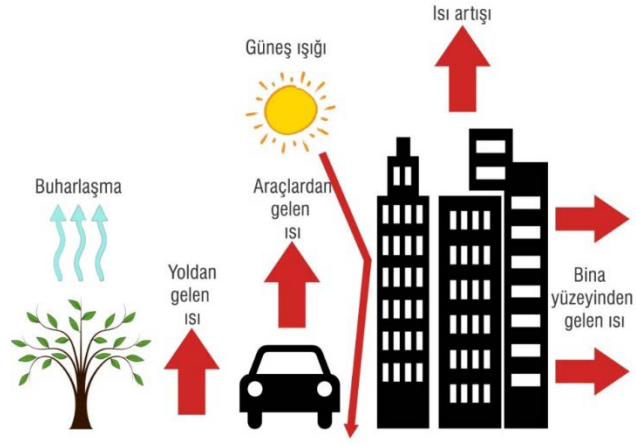
**Fotoğraf 24.** Dolmabahçe Silüet, Url 36

### 3.1.3.Karma Kullanımlı Yüksek Yapıların Kent Ekolojisine Etkileri

Bir yaşam alanı olarak kentler, doğal ve kültürel birçok unsurun bir arada ve karşılıklı etkileşim içinde bulunduğu insan ekosistemleridir. Bir yandan hava, toprak, su, bitki gibi doğal çevre koşulları, diğer yandan da ekonomik kalkınma için sürekli geliştirilmek zorunda olan ulaşım, ticaret, sanayi, turizm gibi sosyoekonomik faaliyetler aynı alanda ve iç içe geçmiş durumdadır (Karadağ A., 2009). Kent ekosistemi olarak adlandırılan bu yapının sağlıklı işleyişi, yine bu ekosistemin bileşenleri olan doğal ve kültürel unsurların birbiriyle uyumuna ve aralarındaki dengeye bağlıdır.

Son yıllarda belirli bir planlama sürecinden geçmeden, tekil birer simge olarak tasarlanan yüksek yapılar, buldukları bağlamla ilişkilerini koparmaktadır. Yüksek yapıların çevrede; rüzgâr tünelleri oluşturma, görüşü kapama, gölge alanlar yaratma zemin katlarında ciddi hava akımları yaratma gibi sorunlara yol açmaktadır.

Kentsel gelişmelerle birlikte kentin içerisindeki ve çevresindeki iklim değişmektedir. *“Kentlerde bulunan kaplanmış yüzeyler, yollar ve binalar nedeniyle hava geçirmeyen alanlar artmakta ve toprakta oluşan buharlaşma azalmakta böylelikle de ısı depolaması artmaktadır ardından da ısı adaları oluşturmaktadır”* (Barış, M.E. , 2005, s.156-163). Isı adalarının oluşmasının temel sebepleri, yatay ve dikey yapılaşma yoğunlukları, ısıyı emen yol ve bina materyalleri, yüksek binaların rüzgarın hızını azaltması, yağışın toprağa ulaşmasının geçirimsiz malzemeler sebebi ile azalması, buharlaşmanın azalması ve kentlerde sis oluşumu şeklindedir (TMMOB Peyzaj Mimarları Odası Ocak /2104 Semineri ) [Şekil 9]. Kentsel ısı adası etkisini azaltmak için yüksek katlı yapıların çatı kullanımında yeşil ve kahverengi çatıların, teras bahçelerinin arttığı da görülmektedir. Bu sistemler hem görünümleri hem de kente sağladıkları faydaları sebebi ile tercih edilmektedir [ Fotoğraf 25, Fotoğraf 26, Fotoğraf 27].



**Şekil 9.** Isı Adası Grafikselsel Gösterim, Esen E.M.



**Fotoğraf 25.** Kanyon Projesi, Çatı Bahçesi, Url37



**Fotoğraf 26.** Akmerkez, Yeşil Çatı, Url 38



**Fotoğraf 27.** Zorlu Center, Yeşil Çatı, Url 39

Ayrıca enerji tüketimi açısından bakıldığında çok işlevli yapılar olmaları sebebi ile kentte en yüksek enerjiyi tüketen yapılar olarak karşımıza çıkmaktadırlar ve kent kaynaklarını ciddi bir şekilde tüketmektedirler. Enerji etkin tasarım yöntemleri ile yapılanlar ve doğal kaynakları enerjiye dönüştürüp kullananlar elbette ki bu tanımlamaya dahil değildir.

#### **3.1.4. Trafik ve Alt Yapı Etkileri**

Karma kullanımlı yüksek yapılar tek başına düşüldüğünde dahi belirli ulaşım ve alt yapı yoğunluğu olan yapılardır. Bu tür yapıların yapıldığı bölgelerde, öncelikle alt yapı ve ulaşım ağları planlanmalı ardından yapılar yapılmalıdır.

Günümüzde karma kullanımlı yüksek yapılar ana ulaşım arterlerinde ve şehir merkezlerinde yapılmaktadır. Ulaşımları için toplu taşıma (metro, otobüs, tramvay, metrobüs), özel araçla ulaşım ve yaya olarak ulaşım için tüm gereklilikler sağlanmaya ve gerekli alt yapı çalışmaları henüz yapı açılmadan bitirilmeye çalışılmaktadır.

Alt yapı sorunları düşünülür iken; teknik alt yapı ve bunun yanında pis su, temiz su, doğalgaz, elektrik, telefon, atıklar gibi sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bunlar alt yapısal akışlardır. Henüz bölgeye karma kullanımlı yüksek yapılar yapılmadan planlama aşamasında bu akış problemleri çözümlenmelidir. Örneğin; Paris'te bulunan "La Defense" bölgesinde henüz yüksek yapılar yapılmadan tüm alt yapı oluşturulmuş ardından yeni yapılaşma başlamıştır. Bu şekilde bir yol izlenmesi kent ve kentli için daha olumludur.

### 3.2. Karma Kullanımlı Yüksek Yapıların Yakın Çevreye Etkileri

Karma kullanımlı yüksek yapılar yoğunlukları ve barındırdıkları işlevler ile yakın çevrelerinin şekillenmesine etki ederler. Bu alanlar kullanıcı profili ile yaşayan-çalışan profili arasında zıtlıklar meydana getirmektedir. Lokal düzeyde bakılacak olursa, yaşam şartları en üst seviyelerde olacak şekilde tasarlanmış bir işlevler bütünü ve çevresinde yaşama koşulları iyi seviyelerde olmayan bir yaşam alanı iç içe geçmiş bir durumdadır. Bu durum en başta ayrışmayı ve zamanla da bölgede dönüşüm olmasına neden olur. Kent boyutundan bakılacak olursa kentsel ayrışmayı, statüsel çatışmayı tetikleyici etkiler yarattığı görülür.

Ayrıca karma kullanımlı yüksek yapıların geniş arazi ve ulaşım akslarına yakın olma taleplerinden dolayı kent merkezlerinde kalmış çöküntü bölgelerinin dönüştürülmesiyle bu yapıların yapılması durumlarına da rastlanmaktadır. Bu verilerle birlikte kent merkezlerinde bulunan karma kullanımlı yüksek yapıların kentsel dönüşümü tetikleyici etkilerinin olduğu söylenebilir.

*“Kentsel dönüşüm, bozulma ve çökme olan kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütününe ifade etmektedir” (Şişman A., Kibaroğlu D.,2009).*

Kentsel dönüşümün sosyal açıdan iki temel sebebi vardır, birincisi bölgelerin iyileştirilmesi, ikincisi ise suç oranının ortadan kaldırılması şeklindedir. Fiziksel açıdan bakıldığında, yapıların depreme karşı dayanıklı olmasının sağlanması ve minimum yaşam şartlarını sağlayacak kaliteye gelmesi şeklindedir. Sosyal açıdan bakıldığında ise, bölgenin güvenli hale getirilmesi ve suç oranının azaltılması şeklindedir. Kentsel dönüşümün temel sebeplerden olmasa da yapılmasını tetikleyen sebeplerinden birisi de, bölgenin estetik değerinin yükseltilmesi isteğidir.

Kentsel dönüşümün, plansız ve kontrolsüz büyüyen metropoller ele alındığında, geliri düşük sınıftan açısından iyileşmeler ve olumlu etkiler yaratacağı düşünülmektedir. Ancak durum her zaman hatta genellikle böyle olmamaktadır. Bölgelerin iyileştirilmesi adına yapılan çalışmaların ardından asıl bölge sakinlerinin



başka bir yere taşınması/taşınmaya mecbur kalması sonucu oraya gelen yeni bölge sakinleri iyileştirilmiş şartlarda yaşarlar ancak bölgesel düzeyde hedefe ulaşılmış olursa da ana hedefe ulaşamamış olunur. Çünkü asıl bölge sakinin başka bölgelere alınmasının sebeplerinden birisi de bölgedeki suç faktörünü yok etmenin tek yolunun bu yöntem olarak görülmesidir. Ancak bu kişilerin başka bölgelere taşınmasıyla kentin başka bölgelerinde bu faktör devam eder. Yani bu sadece geçici bir çözüm olur.

Kentsel dönüşümü tetikleyen önemli faktörlerden birisi de depremdir. Türkiye’de 1990 sonrası depreme dayanıklı yapı kavramı gelişmiş ancak 1999 depreminden sonra çok büyük önem kazanmış ve inşaat sektörünü oldukça etkilemiştir. Dolayısıyla bu tarih sonrası depreme karşı dayanıksız olan yapılarda yapısal anlamda kentsel dönüşüm başlamıştır. 1990’larda küreselleşmenin de etkisiyle barınma birimlerinin ve yapıların sadece birer barınma üniteleri dışında yaşam biçimini yansıtan öğeler olduğu kavramları ortaya çıkmıştır. Ardından yaşam şartlarını sağlayacak şekilde yapılarda bir dönüşüm ve yenilenme süreçleri başlamıştır.

Kentin belirli bir alanının estetik ve simgesellik değerini arttırmak için de zaman zaman dönüşüm bölgelerinde yeni yapılar yapılmaktadır. Ardından da zaman içerisinde çevresinin dönüştüğü gözlemlenmektedir.

Örneğin, Şişli-Mecidiyeköy’de bulunan Trump Towers karma kullanımlı yapıların kentle olan etkileşiminin çok rahat okunabildiği bir örnektir [Fotoğraf 28].



**Fotoğraf 28.** Trump Towers ve Kent, Url 40

Trump Towers kentin ulaşım akslarının yakınında yer alan çok yoğun yaya hareketliliğinin bulunduğu bir bölgededir. Yapının arka cephesi ve ofis bloğunun bulunduğu alanın etrafında yer alan yerleşim alanı gelir seviyesi düşük olan bir kesimin yaşadığı ve suç oranının azımsanamayacak derecede olduğu bir bölgedir. Yapı yapılmadan önce alanda sürücü kursu pisti ve çadır bulunmaktayken, bölgenin dönüştürülmesi ile alana karma kullanımlı bir yüksek yapı inşa edilmiştir. Bölgede sosyal bir ayrışma durumu ve statüsel bir çatışma oluşmuştur bölge sakinin yaşamı ve yeni bölge sakinlerinin yaşamı arasında çok büyük farklar bulunmaktadır [Fotoğraf 29]. Bu karma kullanımlı yüksek yapının bölgeye yapılmasından sonra yapıyı çevreleyen diğer yapılarda öncelikle yakın olan yapılar, sonra daha uzak olanlar şeklinde bir dönüşüm başlamıştır [Fotoğraf 30].



**Fotoğraf 29.** Var Olan Yerleşim Bölgesinden Trump Towers'a Bakış, Url 41



**Fotoğraf 30.** Trump Towers Çevresinde Yeni Yapılan Yapılardan Örnekler

#### 4. KARMA KULLANIMLI YÜKSEK YAPILARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

Bu bölümde karma kullanımlı yüksek yapıların değerlendirilmesi için genel özellikleri irdelenmiştir. Genel özelliklerin irdelenmesinde kompleks yapılar oldukları için öncelikle barındırdıkları işlevler ve ardından da yapısal nitelikleri incelenmiştir.

##### 4.1. Karma Kullanımlı Yapıların Barındırdıkları İşlevler

Karma kullanım farklı kentsel işlevleri aynı yerde bulundurma eğilimi biçiminde de tanımlanabilir. Konut, iş yeri, etkinlik, ticaret, yönetim ve ulaşım sistemi gibi işlevleri içerisinde bulundurabilir. Karma kullanımlı yapılara mikro ölçekli bir kent olarak bakılması da mümkündür, içerisinde birçok kişiyi barındırıp ihtiyaçlarına cevap veren komplekslerdir. Karma kullanımlı yapıların kent içerisinde buldukları yere bağlı olarak barındırdıkları işlevler de değişmektedir. Çoğunlukla; konut, ofis, ticaret, eğlence ve sosyal birim kombinasyonları görülmekle birlikte, kentin farklı noktalarında değişik gereksinimlere bağlı olarak farklı kombinasyonlara da rastlanmaktadır[Şekil 10].



Şekil 10. Karma Kullanımlı Yapıların Barındırdıkları Olası İşlevler, Esen E.M.

Örneğin; kentin dış çeperinde havalimanı yakınlarında veya kentin odak noktalarında otel işlevini de barındırdığı görülebilir. Eğitim kurumuna ihtiyacı olan bölgelerde bulunan kompleksler ise içlerinde okul barındırabilmektedirler. Gereksinimler doğrultusunda bu yapılara daha farklı işlevlerde eklenebilir.

Bu yapıların işlevlerinin seçilmesi kentin o bölgesinde hangi işleve talep olduğu ile ilgilidir. Eksikliği olan işlevin tamamlanmasını amaçlarlar.

**Tablo 1.** Temel İşlevler, Esen E.M.

TEMEL İŞLEVLER			
<b>Barınma</b>	Konut	Otel	Rezidans
<b>Çalışma</b>	Ofis	Home-Office	
<b>Ticaret ve Sosyalleşme</b>	Alışveriş Merkezi	Kamusal Alan	Gösteri Alanı

Karma kullanımlı yapıların barındırdıkları belli başlı temel işlevleri Tablo 1’de görüldüğü gibi özetlemek mümkündür.

- Barınma İşlevi

Karma kullanımlı yapıların temel öğelerinden birisi barınma işlevinin gerçekleştirildiği mekanlardır. Barınma işlevini gerçekleştirdiğimiz en temel yapılar konutlardır. En yalın haliyle “*Konut, insana yaşamı için gerekli olan fiziksel çevrenin olumlu etkilerini sağlayıp, insanın yaşamı için gerekli olan ortamın oluşmasını da sağlar. İnsanı zararlı ve olumsuz etkilerden koruyan konut, güneş ışığından, manzaradan, temiz havadan yararlanacağımız ortamı oluşturur. Beslenme ve dinlenmenin bir aracı oluşu gibi soğuk , yağış, toz ve gürültü gibi genellikte insanın fizyolojik ve psikolojik yönden sağlığına zararlı koşullardan koruma gibi önemli bir işlevi de taşımaktadır*” (Arcan ve Evcı, 1999) şeklinde tanımlanabilir.

Karma kullanımlı yüksek yapılarda barınma işlevi için diğer bir seçenek ise oteller veya kısa süreliğine kiralanabilen konut olarak tasarlanmış ancak otel konforunu sunan birimlerdir. Geçmişten günümüze kadar insanlar pek çok sebeple seyahat etmektedirler gittikleri şehirlerde barınmak içinse genellikle otelleri kullanmaktadırlar. Günümüze gelindiğinde oteller de çok değişmiş ev konforunu ve kişinin ihtiyaç duyabileceği her hizmeti vermeye çalışmaktadırlar. Bu sebeple barınma işlevinde konut ve otel kavramı değerlendirilebilmektedir.

Günümüzde karma kullanımlı yüksek yapıların barındırdığı konutların ve yüksek katlı konut bloklarının ‘rezidans’ olarak adlandırıldığı görülmektedir. Rezidans kelimesinin tanımı TDK sözlüğünde, yüksek devlet görevlileri ve elçilerin oturmalarına ayrılan konut ve saray konut olarak yapılmaktayken, Doğan Hasol’ un hazırlamış olduğu Mimarlık Sözlüğü’ nde, konak, kâşane, konut, ikametgâh olarak tanımlanmaktadır (Yüksel U., Akbulut M. T., 2009, s.112). Rezidans kavramı şuanda bir anlam karmaşası yaşamakta ve artık üst gelir grubundaki kişilerin barınma ihtiyacını karşılayan, güvenli kişinin günlük ihtiyaçlarını karşılayabilecek kapasitede yüksek katlı yapılar olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu fonksiyon bölüm 5’ te detaylı olarak ele alınacaktır.

- Çalışma İşlevi

Çalışma işlevinin temel ögesi olarak ‘ofis’ gösterilebilir ofis Fransızca kökenli bir kelimedir. Bir işletmeyi veya bir hizmeti yönetmek üzere faaliyetlerin gerçekleştirildiği alan olarak tanımlamak mümkündür. TDK’ ya göre çalışma birimi olarak büro kelimesi kabul edilmektedir.

Çalışma işlevi de küresel değişimlerle şekil ve yer değiştirmiştir. Önceleri çalışma birimleri konutların içerisinde veya altında çözülürken çalışan sayısının ve yapılan işlerin ölçeğinin artması ile sadece çalışma işlevlerinin gerçekleştirileceği alanlara ihtiyaç duyulmuştur. Teknolojik gelişmeler ışığında bu fonksiyonda yüksek katlı yapılarda bulunmaya başlamıştır. Bu durum hem şirketlerin güç gösterimi hem de çalışma ortamının merkezde olabilmesi adına geliştirilmiştir. Kent merkezlerinde tüm ihtiyaçlarını karşılayabilmek adına da karma kullanımlı yapıların içerisinde yer almaya başlamışlardır.

Günümüzde bu işleve, tekil ofis binaları, karma kullanımlı yapıların içerisinde bulunan ofisler, butik(tekil) ofisler ve ‘home-office’(ev-ofisi) olarak rastlanmaktadır.

- Ticaret Ve Sosyalleşme İşlevi

Karma kullanımlı yüksek yapılarda ticaret işlevinde genellikle alışveriş merkezleri (AVM)' lerinin bulunduğu görülmektedir. Lewis'in (1989) tanımladığı gibi "AVM'ler salt alışveriş faaliyetinin gerçekleşmesinin hedeflendiği merkezlerden öte, kapalı ve iklim-kontrollü fiziksel ortamı ve güvenli sosyal çevresiyle birçok farklı faaliyetin gerçekleşebildiği önemli buluşma mekanlarıdır. Bir başka deyişle, fiziksel ortama ilişkin her şeyin düzenlendiği bu mekanlarda, bir taraftan sosyal ilişkiler düzenlenirken, diğer taraftan da mekan içerisinde alınan hazzı artırmak adına 'alışveriş' faaliyeti diğer boş zaman ve rekreasyon faaliyetleriyle birlikte sunulmaktadır" (Akıncı G. M., 2013, s.88).

Türkiye'de bulunan AVM sayısı gün geçtikçe artmaktadır (Tablo 2). Karma kullanımlı yapılardaki artışlarda bu verilerde tetikleyici olmaktadır.

**Tablo 2.** AVM' lerin Yıl Bazında Artışı

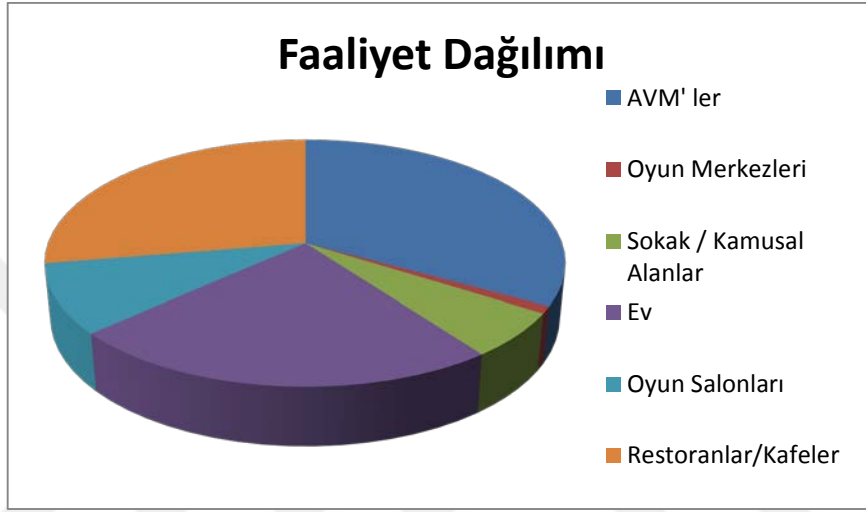
Yıllar	Türkiye'de Bulunan Toplam AVM Sayısı
2001	53
2002	62
2003	80
2004	95
2005	114
2006	133
2007	154
2008	190
2009	213
2016	370
2017 sonundaki beklenti	400 üzeri

Gyoder,2010 (GYODER (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği). (2010).

Küresel kriz sonrası gayrimenkul sektörü ve Türkiye için öngörüler 2015, İstanbul: GYODER)

Sosyalleşme işlevi ise kamusal alandan faydalanılarak gerçekleştirilmektedir. 18-25 yaş arasında yapılan araştırmalar sonucunda o yaş aralığının sosyalleşmek ve boş zamanlarını geçirmek için yaptıkları faaliyetler şöyledir (Tablo 3)

**Tablo3.** Genç Nüfusun Boş Zamanlarda Faaliyet Dağılımı, (Akıncı G. M., 2013, s.88).



Tabloda belirtilen faaliyet alanları karma kullanımlı yapılarda toplu olarak bulunduğu için karma kullanımlı yapıların sosyalleşmek için tercih edilme oranı da yüksektir.

## 4.2. Karma Kullanımlı Yüksek Yapıların Yapısal Nitelikleri

Karma kullanımlı yüksek yapılar, yüksek oranda kişi, ulaşım ve fonksiyon yoğunluğu olan komplekslerdir. Kent içerisinde ve kendi içlerinde oluşturdukları bir takım nitelikleri vardır. Bunları yakın çevre ilişkileri ile mimari ve kullanıcı profili açısından taşıdıkları özellikler olarak ayırmak mümkündür.

### 4.2.1. Karma Kullanımlı Yüksek Yapılar ve Yakın Çevre İlişkisi

Karma kullanımlı yüksek yapıların çevreyle etkileşimi ve bağlantıları düşünüldüğünde bazı noktalar ön plana çıkmaktadır. Bunlar Tablo 4. 'de belirtilmiştir.

**Tablo 4.** Dinamikler, Esen E.M.

<b>DİNAMİKLER</b>				
<b>Yapıya Giriş</b>	<b>İşlevlerin Ayrışmış Girişi</b>	<b>İşlevlerin Ortak Girişi</b>	<b>Güvenlikli Giriş</b>	<b>Serbest Giriş</b>
<b>Ulaşım</b>	Yaya	Özel Araç	Toplu Taşıma	
<b>Ölçek</b>	Kent Dokusu İçinde Yapının Ölçeği	İnsan + Yapının Ölçeği		
<b>Kamusal Alan</b>	Yeşil Alan	Rekreasyon Alanı	Çocuklar İçin Alan	Etkinlik Alanı



- Yapıya Giriş

Karma kullanımlı yapılara bütün olarak bakıldığında ve barındırdığı fonksiyonlar ayrı ayrı ele alındığında birçok fark görülmektedir. En önemlilerinden birisi de giriş kısımlarıdır. Bu yapılarda görülen giriş şekilleri şöyledir,

Birincisi, çoklu ve tekil giriş şeklidir.

1. İşlevlerin ayrılmış girişi; yapının tüm fonksiyonlarıyla bir bütün olmasına rağmen işlevlerin girişlerinin farklı noktalardan yapıyor olması durumudur. Bu tip yapılarda genelde özellikle barınma fonksiyonunun girişi ayrıştırılmaktadır.
2. İşlevlerin ortak girişi; yapının tek bir girişinin olması ve işlevlere o tek girişten ulaşılması durumudur.

İkincisi ise girişin güvenli olması veya olmaması şeklindedir,

1. Güvenli giriş; bu giriş tipi neredeyse tüm karma kullanımlı yüksek yapılar için talep edilen bir durumdur. Yapıya gelen kişiler güvenlik kontrolünden geçerek yapıya ulaşırlar.
2. Serbest giriş, bu giriş şekline karma kullanımlı yüksek yapılarda çok sık rastlanmamaktadır. Yapıya gelen kişilerin herhangi bir güvenlik kontrolünden geçmeden yapıya direkt ulaşabilmesi durumudur.

- Ulaşım

Yapılara ulaşım yaya ve araç ile olmak üzere iki açıdan ele alınabilir. Ulaşım şekli bir yapının ne kadar erişilebilir olduğu göstermektedir.

Karma kullanımlı yüksek yapılar, içerilerine her kesimden çok fazla kişiyi çekmeyi hedeflemektedir. Bu doğrultuda ulaşım şekillerini sıralamak gerekirse,

Öncelikle, toplu taşıma aksları üzerinde olmalıdırlar. Böylelikle her kesimden ve her bölgeden kişilerin buraya ulaşması sağlanacaktır.

İkincisi, kişilerin yaya olarak ulaşabileceği yaya akslarına sahip olmalıdır. Kent içerisinde önünde belirli bir kamusal alanı bulunan kesinlikle iyi çözülmüş bir kaldırım aksına sahip olan kişilerin orada yürüyüşünü ve ulaşımını güvende tutan trafik lambaları, alt veya üst geçitlere sahip olan yapılar olmalıdır. Kentte kaldırımların kişiyi çekmesi ve güvenli olması çok önemlidir. Yapının daha çok kişi çekebilmesi yapıya gelene kadar olan kaldırım aksının da kişiyi çekmesi ve kamusal alanla birleşmesi ile mümkün olur.

Üçüncüsü ise; araç ulaşımıdır. Yapıya ulaşmak isteyen araçlı bir kişi için araç yolu kentte giriş ve çıkış yaptığı bölge açısından iyi belirtilmiş olmalıdır. Araçla ulaşan kişiler için yeterli sayıda otopark yeri bulunmalıdır. Otoparka aracını bırakan kişi için yapıya giriş sürecine kadar geçen alanda yürüme alanı belirtilmiş olmalıdır.

- Ölçek

Ölçek gerek insan üzerinden gerekse kent üzerinden bakıldığında çok önemli bir konudur.

Kent ölçeği üzerinden karma kullanımlı yüksek yapılar birer nirengi noktası oluşturmaktadır. Bölgeyi tarif etme kolaylığı sağladığı gibi bölüm 3.1.1 ve 3.1.2. 'de belirtilen etkileri de bulunmaktadır.

İnsan ölçeğinden bakıldığında ise, çok büyük ve orantısız kalmaktadır.

- Kamusal Alan

Kamusal alanların kullanımı ve barındırdıkları o çevrede yaşayanların yaşam kalitesini de etkilemektedir.

Karma işlevli yüksek yapılarında inşa edilmesi sürecinde, çevredeki yeşil alanların ve ortak kullanıma açılmış kamu arazilerinin zarar görmemesi de önemli ilkelerden biridir. Yüksek binaların zemin katlarında arsaya fazla yayılma sonucu doğal yaşama zarar verebileceği göz önünde tutulmalı, arsanın tümü yapıya ayrılmadan yeşil alan olarak düzenlenmesi sağlanmalıdır. (Öke, 1992) Bazı karma kullanımlı yapılarda, yapı içerisinde veya dışarısında aktif /pasif yeşil alanlar

oluşturulmuştur. Bunlarda genellikle üstünde yürünebilir/yürünemez yeşil çatılar olarak ortaya çıkmaktadır.

Rekreasyon alanı; Karma kullanımlı yüksek yapılarda dinlenme, eğlenme gibi ihtiyaçların karşılandığı oturma alanlarının, restoranların bulunduğu alanlardır.

Çocuklar için alan; Gelen çocukların sıkılmaması için etkinliklerin olduğu çeşitli oyun aletlerinin bulunduğu alanlardır.

Etkinlik alanı; yapının açık veya kapalı alanında bulunan içerisinde çeşitli etkinliklerin(müzik, sahne sanatları, dans vb.) gerçekleştirildiği alanlardır.

#### 4.2.2. Karma Kullanımlı Yüksek Yapıların Mimari ve Kullanıcı Profili Açısından Taşıdığı Özellikler

Karma kullanımlı yüksek yapıların içsel dinamikleri bazı başlıklar altında incelenecektir. Bunlar Tablo 5.'te belirtilmiştir.

**Tablo 5.** İçsel Dinamikler/Akışlar Sınıflandırma, Esen E.M.

<b>İÇSEL DİNAMİKLER / AKIŞLAR</b>				
<b>Sirkülasyon</b>	Yatay	Düşey		
<b>İşlevler Arası İlişki</b>	Bütünleşik İlişki	Ayrılmış İlişki		
<b>Kullanıcı Kimliği</b>	Çalışan	Yaşayan	Ticaret Amaçlı Gelen	Sosyalleşme Amaçlı Gelen

Karma kullanımlı yapıların içsel dinamikleri, o mekanın özgün kimliğini oluşturan işlevler bütünü ve çözümlenmiş biçimi olarak tanımlanabilir.

- Sirkülasyon

Sirkülasyon tanımı mimarlık dergisinde şu şekilde yapılmıştır. “*Sirkülasyon bir yapı içerisinde dolaşımı sağlayan, iç mekânda geçiş işlevini üstlenen, koridor, hol, sofa, antre, avlu, atrium, galeri, pasajlar gibi mekânsal geçişleri ve bu alanların yatay ve düşeydeki bağlantılarını sağlayan merdiven, rampa, asansör, köprü gibi yapı elemanlarını kapsar*” (Ataoğlu Canbakal N., 2013). Düşey sirkülasyon elemanları olarak merdiven, rampa, asansör yatayda ise köprüler ve yürüyen yollar gösterilebilir.

Sirkülasyon karma kullanımlı yüksek yapılar için çok önemlidir. İyi çözümlenmemiş sirkülasyon sistemleri mekanı karmaşık bir yapıya dönüştürür.

- İşlevler Arası İlişki

Karma kullanımlı yüksek yapılarda işlevlerin birlikte çözülmesi ile bütün oluşturulabileceği gibi, ayrı çözümlenmesi ile ayrışan sadece belirli ortak olanları olan bir yapı da ortaya çıkabilir.

İşlevlerin arasındaki ilişkinin bütünselliği birbirleri ile ne kadar ilişkide oldukları ile ilgilidir. Tüm işlevler aynı giriş-aynı kamusal alanları kullanıyor ve iç içe bulunuyorsa bütünlük bir ilişkiden söz etmek mümkündür. Ancak girişleri ayrışmış, farklı kamusal alanları kullanıyor veya aynı kamusal alana farklı şekillerde ulaşıyorlarsa ve iç içe çözülmüş durumda değilse ayrışmış bir ilişki söz konusudur. Örneğin; karma kullanımlı bir yapının içerisinde hem okul, hem hastane hem de eğlence birimleri çözüldüğünde bu üçünün bir bütün olarak işleme beklenemez. Mutlaka hastane birimi diğer işlevlerden ayrılacaktır.

- Kullanıcı Kimliği

Kullanıcı kimliği, yapının kentteki konumu ile yapının yapımı bittikten sonra içinde yaşayacak ve oraya gelecek olan kişi profilleri üzerinden bakılarak değerlendirilmelidir. Çalışanlar, yaşayanlar, ticaret amaçlı gelenler ve sosyalleşme amaçlı gelenler olarak düşünülebilir. Kullanıcıların kimlikleri şu biçimde tanımlanabilir,

- Çalışanlar; yapıya çalışma saatleri içerisinde gelip çalışma saatleri ardından yapıyı terk ederler.
- Yaşayanlar; tüm gün boyu yapıda bulunurlar.
- Ticaret amaçlı gelenler; yapının kamusal alanı ve AVM' sinin açık olduğu saatler arasında yapıda bulunurlar.
- Sosyalleşme amaçlı gelenler; günün herhangi bir saat dilimi içerisinde yapıya gelip gidebilir bu yoğunluk değişkendir.

- Karma Kullanımlı Yüksek Yapılarda Konut Ve Sürdürülebilirlik

Karma kullanımlı yüksek yapılarda satış, pazarlama ve tasarımsal ihtiyaçlar sebebi ile sürdürülebilirlikle ilgili girişimler yapılmaktadır. Bu girişimler genel anlamda LEED ve BREAM gibi sertifikaları almak ve projenin imajını güçlendirme amacıyla gibi görünse de önemli bir tasarım parametresidir. Bu parametre kapsamında, kullanılan malzemenin uygunluğu, rüzgar ve güneşi enerjisini yapı içerisinde kullanılabilir enerjiye dönüştürebilme, yapının kendi içerisinde enerji tasarrufu sağlayan sistemlerin bulunması, kullanılan enerjiyi minimumda tutup kentten yoğun bir enerji talebinin olmaması, yeşili alanların yaratılması gibi tasarım kararları verilip uygulanabilir.

Karma kullanımlı yapıların konutlarında verilen sürdürülebilirlik kararları yapının genelinde etki yapan tasarım kriterleridir. Örneğin, konut bloklarından elde edilen atık suyun, yapının çatı bahçeleri ve yeşil çatılarında kullanılması yapının tamamına etkiyen bir sürdürülebilirlik kararıdır.

## 5. KARMA KULLANIMLI YÜKSEK YAPILARDA KONUT KAVRAMI

Karma kullanımlı yüksek yapılarda konut yapıların canlılığı açısından komplekste oluşturan temel işlevlerden birisidir. Karma kullanımlı yüksek yapılarda konut kavramı incelenirken öncelikle genel anlamda kısaca konut kavramına değinilecek, ardından bu yapılarda yer alan konut tipleri irdelenecek ve bu konutlar konfor parametreleri açısından değerlendirilmeye çalışılacaktır.

### 5.1. Karma Kullanımlı Yüksek Yapılarda Konut

*“Dünya genelinde yüksek yapıların %45’inin ofis yapısı olarak kullanıldığı görülürken Türkiye’de ise bu yapılar %50’den fazla oranda konut ve buna ek olarak %25 oranında içerisinde konut fonksiyonunun da bulunduğu karma yaşam alanları olarak kullanılmaktadır”* (Aydın D., Mihlayanlar E., 2017, s.213). Karma kullanımlı yüksek yapılarda konut daha çok kent merkezlerinde karşılaşılan bir işlevdir. Karma kullanımlı yüksek yapılarda bulunan konutlar daha çok bu yapılarda veya buna benzer yapılarda çalışmakta olan bireyler tarafından talep edilmektedir. Genellikle uzun süreli değil kısa süreli konaklamalar için, şehir dışından gelenlerin, tek başına yaşayan beyaz yakalı çalışanların veya yeni evlilerin tercih ettiği görülmektedir.

Karma kullanımlı yüksek yapılarda bulunan konutlar sundukları hizmetler, buldukları bölgeler gibi sebeplerle daha çok üst gelir grubu kişilere hitap etmektedir ve içerisinde gelir bakımından homojen bir dağılım göstermektedir. Bu yapılara kapalı site yapılarının kent içerisinde nokta blok şeklinde yükselmiş hali olarak da bakılabilir. Karma kullanımlı yüksek yapılarda her türlü yaşam tarzına uygun farklı boyut ve özelliklerde konutlar sunulmaktadır. Bölüm 4.1.’de de bahsedildiği gibi daha çok “rezidans” olarak adlandırılmaktadırlar. Bu tamamen farklı bir mimari yaklaşımdır. Hem içerisinde pek çok konut tipini barındırabilen, hem kapalı konut sitelerinin sağladığı imkanları sağlayan hem de otel konforunu sunan bir konut kompleksidir.

Karma kullanımlı yüksek yapılarda konut kavramı irdelenirken öncelikle konut kavramından ve konut tiplerinden bahsedilmelidir.

### 5.1.1. Konut Kavramı

Karma kullanımlı yüksek yapılarda konut kavramı ele alınacak olduğunda, temel anlamda konut kavramını da irdelemek gerekmektedir. Konut kavramı en yalın haliyle barınma işlevinin gerçekleştirildiği, belirli sınırlarla belirtilmiş dış çevreden yalıtılmış mekandır.

Konuta sadece yapı olarak bakıldığında, yasalarla belirtilen çeşitli boyutlara ve koşullara uyan bir biçime sahip olan mekan olarak görülebilir.

Konut sosyal açıdan değerlendirildiğinde, bulunduğu çevrenin kültürünü ve içerisinde barınan kişiyi ya da kişileri yansıtan kentin bir parçasıdır.

*“Konut, iç mekan düzeyinde irdelendiğinde, çeşitli eylemlerin yapılmasına olanak sağlayan, görünebilme veya mahremiyet dengesinin ayarlanabildiği psiko-sosyal gereksinimlerinde karşılanabildiği bir alandır”* (Sarıyar A., Pakdil O., 2012, s. 163).

Konut kavramı zaman içerisinde dünyada yaşanan ekonomik, siyasi, kültürel, dinsel, iklimsel, topografik ve sosyolojik değişimlerle birlikte değişmiştir. Yaşanan değişimlerle konut sadece kişilerin barınma ihtiyacını karşılayan birim tanımının yanında, kişilerin yaşamlarını yansıtan, sosyal hayatları ve ekonomileriyle ilgili belirleyiciliği olan bir etmen haline gelmiştir. Konut kavramında değişimler yaşanmasına rağmen, kişilerin konuttan beklentileri değişmemiştir sadece bu istekler daha da artmıştır. Temel anlamda kişilerin konuttan beklentilerini şu şekilde sıralanabilir;

- Barınma,
- Güvenlik,
- Konfor,
- Bireyselleşme,
- Sosyalleşme ve kendini yansıtabilme alanı.

### 5.1.2. Konut Kullanımında Yaşanan Değişimler

Konutla ilgili yaşanan değişimleri fiziksel ve sosyal olarak ikiye ayrılabilir. (Tablo 6).

**Tablo 6.** Konutta Yaşanan Değişimler, Esen E.M.

<b>DEĞİŞİMLER</b>				
<b>Fiziksel Değişimler</b>	Biyimsel Değişimler	İklimsel ve Topografik Değişimler	Teknolojik Değişimler	
<b>Sosyal Değişimler</b>	Değişen İhtiyaçlar Doğrultusunda Yaşanan Değişimler (konfor,güvenlik)	Sosyal Tabakaların Birbirinden Farklılaşma İstekleri	Ekonomik ve Kültürel Değişimler	Yaşam Biçiminde Bağlı Değişimler

Konuta etki eden fiziksel değişimlerin oluşma nedenlerinin başında endüstri devrimi ve beraberinde getirdiği kitlesel üretim, makineleşme, hızlı kentleşme, kırsaldan kente göç ve kentsel alanların azalması gelebilir.

19.yy.'da, yapı yüksekliklerinin artması ile birçok ailenin tek çatı altında yaşaması durumu ortaya çıkmaya başlanmış ve bu durum apartman tipi konutların öncüsü olmuştur.

19.yy.'ın ortalarında ise kitlesel üretimin gelişmesi ile prefabrik konutlar inşa edilmeye başlanmıştır. Bu yapılardan bazıları "banliyö" tipi konut şeklindedir.

20.yy.'da ise teknolojinin daha da gelişmesi ile apartmanlar daha da yükselmeye başlamış ve yüksek katlı apartman blok tipleri ortaya çıkmıştır.

2000'li yıllardan itibaren ise, küreselleşme ile birlikte yapıların yükseklikleri ve sağladıkları konfor olanakları daha da artırılarak "rezidans" tipi konutlar yaygınlaşmıştır.

Konutlarda yaşanan sosyal değişimler konut içerisinde barınanların değişimi, sosyal tabakalarda yaşanan değişimler, ekonomik kültürel değişimler ve yaşam



biçiminde yaşanan değişimlerle paraleldir. Sosyal değişimler sınıf farklarının açıkça okunmasını da sağlamaktadır. Örneğin, 19.yy.'ın üçüncü çeyreğinde orta gelir seviyelilerin apartmanlarda, alt gelir grubunun gecekondularda üst seviyelilerin ise banliyö tipi evlerde yaşadığı görülmektedir. İlerleyen yıllarda hem orta hem de üst gelir seviyeliler apartmanlarda yaşamaya başlamıştır. Ancak üst gelir seviyelilerinin farklılaşma istekleri ile mimaride yeni arayışlar başlamıştır.

Zaman içerisinde kişilerin konutla ilgili ihtiyaçlarında da değişimler olmuştur. Örneğin, konfor isteklerinin artışı ile konutlar otel rahatlığında ev hizmetleri vermeye başlamıştır. Bunun sebeplerinden birisi de kentte beyaz yakalıların, çalışan kesimin artmış olmasıdır.

Kentlerde suç oranının artmasıyla birlikte güvenlik taleplerinde artışlar olmuştur. Bu durum kapalı ve güvenli konut blokları yaygınlaşmasını tetiklemiştir. Bu da kentte içerdeki ve dışardaki durumu yaratmış, toplumda bireyler arası ayrışmalar oluşmuş ve iletişimde azalmalar başlamıştır.

İnsanların yaşama biçimi değişmiş tekil az katlı konutlardan çok katlı yapı bloklarına geçişler başlamıştır.

Rezidans tipi konutların tercih edilme sebeplerine sağladığı hizmetlerin de etkisi büyüktür. Bilgin, İ. 'nin de bahsettiğini gibi rezidanslarda, işlevlerin yanına eklenen ek işlevler ve hizmetlerle yaratılan "kapalı dünya" güvenli ve ayrıcalıklı olmayı vaat ettiği için bir sosyal statü simgesidir. Burada yaşayanlar toplumda iyi mevkilerde çalışan, iyi eğitilmiş ve gelir düzeyi yüksek olan ayrıcalıklı bir kesim şeklinde görülmektedir (Bilgin İ., 2006, s.166-177).

Rezidanslarda sağlanan hizmetler başlıca şu şekildedir,

- Karşılama ve sekreterlik hizmetleri,
- Sağlık hizmetleri,
- Ulaşım hizmetleri,
- Yük ve eşya taşıma hizmetleri,
- Bakıcılık hizmetleri,
- Teknolojik ve sosyal hizmetler,

- Teknik hizmetler,
- Yemek hizmetleri,
- Kuaför ve bakım hizmetleri,
- Toplantı, sergi ve davet salonu hizmetleri,

Rezidanslaşma durumu sadece sosyal etkenlerden değil, ekonomik etkenler, rant baskıları, firmaların daha çok kar elde edebilme istekleri nedenleriyle de gelişme göstermiştir. Günümüze bakıldığında sadece üst sınıf değil orta sınıf ta rezidans talebinde bulunmaktadır. Rezidanslar içlerinde pek çok konut tipleri barındırmakta ve yüksek yapıda tekil müstakil evlerin sağladığı imkanları da sağlamayı hedeflemektedirler.

## 5.2. Karma Kullanımlı Yüksek Yapılarda Kullanılan Başlıca Konut Tipolojileri

Karma kullanımlı yüksek yapılarda pek çok konut tipi bulunmaktadır. Alan ve oda sayısı olarak değişen 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 şeklinde ve değişen m<sup>2</sup>'lerde olan tipler vardır. Ancak bu başlık altında tipoloji ve form bazlı değişik tipler irdelenecektir. Bu tipler şu şekillerde sıralanabilir,

**Tablo 7.** Konut Tipleri, Esen E.M.

<b>KONUT TİPLERİ</b>					
<b>Ana Tipler</b>	Daire Tipi	Loft Tipi	Dubleks Tipi	Penthouse Tipi	
<b>Havayla Etkileşime Bağlı Değişen Tipler</b>	Teraslı Tip	Bahçeli Tip	Balkonlu Tip	İç Bahçeli Tip	İç Avlulu Tip

- Daire Tipi Konut

Daire tipi konutlar, tek katta çözülen genellikle apartman tipi olarak da bahsedilen tipler şeklindedir. TDK'ya göre daire, konut olarak kullanılan bir yapının bölümlerinden her biri ve kat olarak tanımlanmaktadır.

Alan büyüklüklerine göre oda sayıları ve bölmelenme şekilleri değişebileceği gibi havayla etkileşimlerine göre üst katlarda teraslı, alt katlarda zeminle birleşen katlarda veya farklı katlarda oluşturulan kat bahçeleri ile bahçeli, her katta balkonlu ve çözümlenme şekillerine göre iç bahçeli olarak karşımıza çıkmaktadır.

Daire tipi konutlar, yüksek yapılarda, apartmanlarda, ve rezidanslarda en çok karşılaşılan konut tipidir.

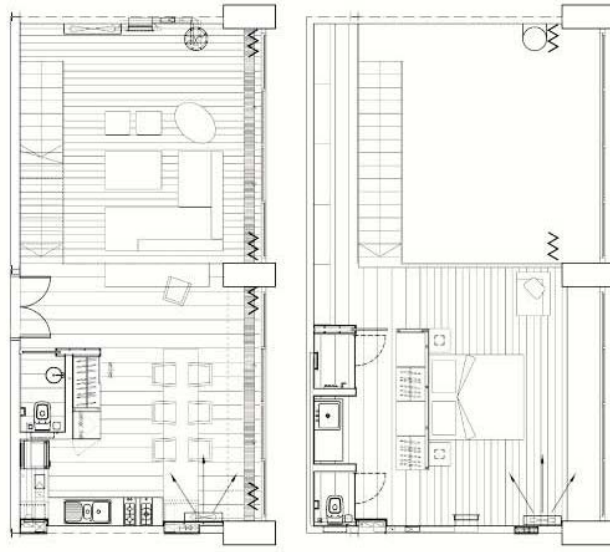
- Loft Tipi Konut

Loft kavramı kaynaklara sonradan girmiş ve anlamı evrilerek günümüzdeki haline ulaşmış bir kavramdır.

1970'li yıllarda özellikle ABD, İngiltere ve Avrupa'nın liman kentlerinde endüstri yapılarının kent merkezlerinden uzaklaştırılması ile bu yapılar boş kalmıştır. Boş kalan endüstri binalarını tekrar işlevlendirmek adına çeşitli girişimlerde bulunmuş ve barınmak için kullanılması amacıyla girişimler başlatılmıştır. Yüksek tavanlı, geniş alanlı, serbest planlı[Fotoğraf 31] [Şekil 11] ve geniş pencerelere sahip bu yapılar en başta düşük ve orta gelirli sanatçıları hem atölye hem de barınma alanı olarak kullanılabildiği için kendisine çekmiştir[Fotoğraf 32]. Loft tipi konutların önemli özellikleri bütüncül mekan anlayışı ve yüksek tavanları olmuştur. ABD'nin New York kenti, Soho bölgesinde atölye-konut tipi olan yerleşim gitgide popülerleşmiş, kent merkezinden uzaklaşan konut işlevini ve nüfusu tekrar kente çekmiştir. Bu konut tarzında yaşamayı tercih edenler, metropol kökenli, iyi eğitilmiş, iyi konumlarda çalışan, 20-30 yaşlarında ve yaratıcı iş kollarında çalışanlar şeklindedir. Zamanla popülerliğinin daha da artmasıyla sadece prestij amaçlı bu konut tipini tercih edenler olmaya başlamıştır.



**Fotoğraf 31.** Levent Loft İç Mekan Perspektifleri, Url 42



**Şekil 11.** Levent Loft Örnek Daire Planı, Url 42



**Fotoğraf 32.** Soho Loft Sanatçının Atölye Ve Konutu, Url 43

Loft TDK'ya göre, çatı arası, çatı arası odası, güvercinlik, samanlık ve kilise balkonu gibi anlamlara gelmektedir.

Loft tipi konut günümüzde de oldukça fazla kullanılan bir konut tipidir. Alanları büyük olsa da genellikle oda sayıları fazla değildir.

- Dupleks Tipi Konut

Dupleks tipi konut TDK'ya göre iki katlı konut anlamına gelmektedir. Bu tip konutlar loft tipine benzer gibi düşünülse de loft tipiyle özellikleri farklıdır. Daha fazla oda sayısına ve belirlenmiş bir plan kurgusuna sahiptir. Genellikle aileler, yalnız yaşamayanlar veya mekanı home-office olarak kullananların tercih ettiği bir konut tipidir.

Havayla etkileşimine bağlı olarak balkonlu, teraslı, bahçeli veya teraslı tipleri olabilir.

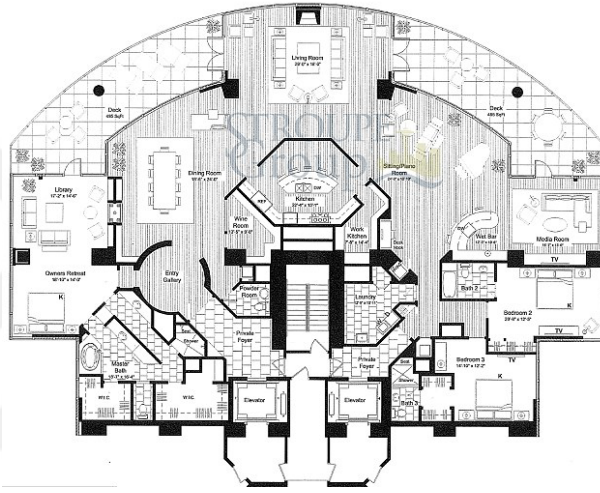
- Penthouse Tipi Konut

Penthouse tipi konutlar genellikle yüksek katlı konut bloklarının veya rezidansların en üst katında bulunan diğer dairelere göre daha yüksek tavanlı, alan olarak daha büyük ve daha lüks olan tercihen kendilerine ait asansörü de bulunan konut tipidir[Fotoğraf 33][Şekil 12]. Ayrıca penthouse'ların genellikle kendilerine ait terasları da bulunmaktadır.

Penthouse'lar rezidansların yaygınlaşmasıyla artmış olan bir konut tipidir.



**Fotoğraf 33.** Monaco’da Bir Penthouse’un Terası, Url 44



**Şekil 12.** Seattle’da Bir Penthouse’a Ait Daire Planı, Url 45

İstanbul’da bulunan karma kullanımlı yüksek yapılarındaki konutlarda, bu konut tiplerinin hepsi kullanılmaktadır. Aynı projede hepsi kullanılmasa da projenin tasarım kriterlerine bağlı olarak bu tiplerden faydalandığı görülmektedir.

### **5.3. Karma Kullanımlı Yüksek Yapılarda Konut Ve Kullanıcı Konforu**

Karma kullanımlı yüksek yapıların çevreyle etkileşimi ve içerisinde bulunan konut işlevinin çevreyle etkileşimi birbirine benzer nitelikler taşımaktadır. Bu sebeple bu bölümde, hem yapının çevreyle etkileşimi hem de yapıda barınan bireylerin çevreyle etkileşimi değerlendirilecektir.

**Tablo 8.** Konut ve Kullanıcı Konforunun Sınıflandırılması, Esen E. M.

<b>KONUT VE KULLANICI KONFORU</b>				
<b>Fiziksel Konfor</b>	Görsel Konfor	İşitsel Konfor	Isısal Konfor	İç Ortam Kalitesi ve Konforu
<b>Sosyal Konfor</b>	Mahremiyet	Aidiyet		

- Karma Kullanımlı Yüksek Yapılarda Fiziksel Konfor

TDK'ya göre konfor, günlük hayatı kolaylaştıran maddi rahatlık anlamına gelmektedir. Ancak konut açısından bakıldığında sadece maddi rahatlık anlamında kullanılmadığı kişide hem fiziksel hem de psikolojik olumlu veya olumsuz etkiler bırakan bir durum olduğu görülmektedir.

Karma kullanımlı yüksek yapılarda konut ve kullanıcı konforunda fiziksel etkileşimler; görsel konfor, işitsel konfor, ısısal konfor ve iç ortam kalitesi ve konforu başlıkları altında irdelenecektir.

1. Görsel Konfor

Görsel konfor; görsel algılamının eksiksiz bir biçimde yerine getirilmesi ve insanda rahatsızlık uyandırmaması olarak tanımlanmaktadır (Güler H., Ülkü S., 2007, s.99). Görsel algılama ise; kişinin çevresiyle iletişim kurarken kullandığı en önemli algılamalardan biridir. Bir binanın aydınlatılması; o binada yaşayanların konforunu, ruhsal durumunu, üretkenliğini, sağlığını ve güvenliğini direkt olarak etkilemektedir.

Üretkenlik açısından bakıldığında; iyileştirilmiş bir ışıklandırma; görsel konforu arttırmakta, gözdeki aşırı yorgunluğu azaltmakta ve görsel görevler üzerindeki performansı arttırmaktadır. Daha rahat bir dinlenme ve çalışma imkanı sağlamaktadır.

Güvenlik açısından; aydınlatma binada yaşayan sakinlerin güvenliğine katkıda bulunmaktadır. Sokakları karanlık olan bir bölgede yaşamak kişide

tedirginlik yaratır iken aydınlatılmış sokaklar ve çevre kişiye güven hissi vermektedir.

Sağlık açısından, yeterince güneş ışığı almayan konutlarda yaşayanlarda psikolojik açıdan ve sağlık açısından olumsuzluklar oluştuğu görülmektedir.

Karma kullanımlı yüksek yapılarda bulunan konutlarda yaşanan görsel konforun bir diğer etkisi ise, yapıda bulunan işlevlerin birbirine çok yakın yerleştirilmesi sonucu yeterli mahremiyetin sağlanamaması, konuttan bakıldığında sürekli bir yoğunlukla karşılaşılması şeklindedir. Bu durumlar, psikolojik ve görsel olarak yorgunluklara sebep olabilmektedir.

## 2. İşitsel Konfor

İşitsel konfor, içerisinde bulunulan yapının akustik olarak uygunluğu ve çevredeki gürültü etkisi olarak değerlendirilebilir. Gürültü günümüzde en önemli kirlilik faktörlerinden birisidir.

Yapılarda işitsel konfor ciddi problemlere neden olmaktadır. Bunların en başında verimli uyku uyuyamama, kişinin sürekli sesten dolayı fiziksel ve psikolojik sorunlar yaşayabilmesi gibi etkileri sayılabilir. ISO 16283-3''Acoustics--Field Measurement Of Sound Insulation In Buildings and Of Building Elements'' standardının normal saydığı gürültü düzeyi 58 dB'dir. Bunun üzerindeki tüm sesler kişiye rahatsızlık vermektedir.

Karma kullanımlı yüksek yapılardaki konutlar kamusal alanlarda yapılan etkinlikler, merkezi konumda yer almaları, trafik kaynaklı sesler ve o alana gelen insanların oluşturduğu yoğunluk sebebi ile tüm gün gürültüye maruz kalmaktadır. Bu durumdan etkilenmemek için yapılarda ses yalıtımları yapılmakta, konut alanlarının bulunacağı konumlarda cephe, açıklıklar bu doğrultularda tasarlanmakta ve kullanılan cam kalınlıkları ve camlar arasındaki boşluklar buna göre düzenlenmektedir.

Ayrıca yüksek yapılarda kullanılan merkezi iklimlendirme sistemleri de yapı içerisinde gürültüye sebep olmaktadır. Bu gürültüyü azaltmak için yapıların çift



cidarlı yapılması ve doğal hava sirkülasyonu sağlanması veya yeni gelişen teknolojiyle sistemlerin getirdiği seslerin en aza indirgenmesi sağlanmaktadır.

İşitsel konfora dair bir başka parametre ise yapının rüzgardan dolayı oluşturduğu titreşimdir. Yapılar yükseldikçe rüzgardan daha çok etkilenip titreşim hareketi yaparlar bu da işitsel bir rahatsızlık meydana getirir.

### 3. Isısal Konfor

Isıl konfor kişinin bulunduğu alanda ısısal anlamda olan memnuniyetini tarif etmektedir. Kişinin bulunduğu ortamda üşmesi veya çok sıcak gelmesi istenilmeyen bir durumdur. Isısal konforda iki temel unsur vardır, birincisi kişi bazlı ısısal konfor, ikincisi ise çevre bazlı ısısal konfor. Bu başlık altında ele alınacak olan çevre bazlı ısısal konfordur.

Isısal konforda çevreyle etkileşim değerlendirildiğinde, en önemli etkileşim cephe malzemesi ve pencere etkileşimidir. Isısal konfor düşünüldüğünde, malzeme seçimi en önemli etmen olmaktadır. Çok fazla ısınan veya soğuyan bir cephe seçilip yeterli yalıtımlar yapılmadığında istenilen konfor şartları sağlanamamaktadır. Pencerelemin baktığı yön ve açıklık miktarları da ısısal konfor açısından önemli olmaktadır.

### 4. İç Hava Kalitesi ve Konforu

Sağlıklı bir iç hava kalitesi ASHRAE-62 “Ventilation for Acceptable Indoor Air Quality” standartlarına göre; içinde bilinen kirleticilerin, yetkili otoriteler tarafından belirlenen zararlı konsantrasyonlar seviyelerinde bulunmadığı ve bu ortam içinde bulunan insanların en az %80’inin, havanın kalitesiyle ilgili herhangi bir memnuniyetsizlik hissetmediği hava olarak tanımlanmaktadır. (ASHRE 62(2013) “Ventilation for Acceptable Indoor Air Quality”)

Dış ortamdaki havanın kirliliği iç ortamı da etkilemektedir. Yüksek katlı yapılarda genellikle açılır camlar (doğal havalandırma) yerine mekanik havalandırma tercih edilmektedir. Buda hava kalitesinin sürekli aynı değerlerde kalmasını ve dış hava kirliliğinin olumsuz etkilerinden korunmayı sağlamaktadır. Yüksek yapılarda

doğal havalandırmanın kullanılmamasının bir diğer sebebi de yapılar yükseldikçe artan rüzgar yükü etkisiyle cam açmanın olanaksız hale gelmesidir. Yüksek yapılarda pencere açılabilmesi için yapı cephelerinin çift cidarlı olarak tasarlanması gereklidir.

- Karma Kullanımlı Yüksek Yapılarda Sosyal Konfor Etkileşimleri

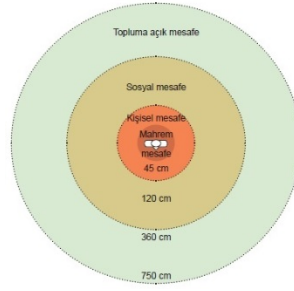
Karma kullanımlı yüksek yapılarda konutta sosyal konfor etkileşimleri mahremiyet ve aidiyet faktörleri altında irdelenecektir. Mahremiyet ve aidiyet kavramlarının karma kullanımlı yüksek yapılarda olumlu ve olumsuz etkileri yüksektir.

1. Mahremiyet

Kişisel mekan, kişinin davranışları ile ilişkili mekânsal uygunluk durumudur. Bu kavram aynı zamanda kentsel ve mimari mekanın şekillenmesinde de önemli rol oynamaktadır.

*‘Mahremiyet (Intimacy): “intimus” Latince karşılığında “en iç”, “en derin iç” anlamına gelmekte ve kişiye göre değişen bir ihtiyaç olarak görülse de, genelde aynı kültüre sahip toplumlarda birbirine yakın değer ve anlam taşımaktadır. Tüm kültürlerde mahremiyeti düzenleyici kurallar bulunmakla birlikte, düzenlenme şekli ve mekanizmaları kültürlere özgü olarak değişmektedir’* [Şekil 13] (Bilgin, 2003, s.225-226).

Tasarlanmış çevrede verilen ölçek, yükseklik, yakınlık, işlevler arası ilişkiler, erişilebilirlik gibi kararlar mahremiyeti doğrudan etkilemektedir. Karma kullanımlı yüksek yapılardan mahremiyet parametresi olumsuz şekilde etkilenmektedir. Yoğun insan sirkülasyonu, sosyalleşme alanlarında bulunan yabancılar, konut birimiyle karşılıklı çözülmüş başka bir işlev ve aradaki mesafenin az oluşu kişinin kendisini mahremiyet özgürlüğünün elinden alınmış gibi hissetmesine yol açmaktadır.



**Şekil 13.** Mahremiyet, (Planlama 2014;24(2):74-84 doi: 10.5505/planlama.2014.29591)

Mahremiyetin tam olarak sağlanamaması durumuna Kanyon Projesi örnek olarak verilebilir. Kanyon Projesinde işlevlerin konumlanması ve birbirlerine yakınlıkları sebebi ile diğer birimlerden konutların içleri algılanmaktadır ve mahremiyet sağlanamamaktadır[Fotoğraf 34].



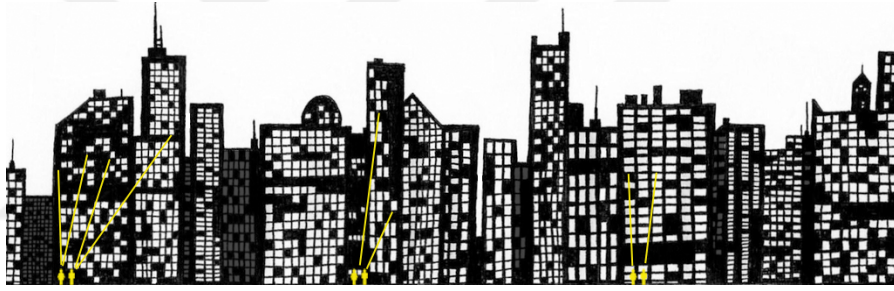
**Fotoğraf 34.** Kanyon Projesinde Alışveriş Biriminden Konut Biriminin Görünümü, Esen E.M.

## 2. Aidiyet

Aidiyet; bir bütünün tamamlayıcı ve vazgeçilemez parçalarından biri olduğunu hissetmektir, şeklinde tanımlanabilir. İnsan ve mekan ilişkisinin temelinde de mekanı kendine mesken edinme yani sahiplenme duygusu ortaya çıkmaktadır. Kendini birine ya da bir yere ait hissetmeyen, o yere yabancılaşan insanın temel

güdüsu orayı terk etmektir. Bu anlamda aidiyet insanları mekana ve sosyal ilişkilere bağlama potansiyelinin yanında, belli bir yerde olma fikrini ve/veya özlemini duygusal olarak yaratır. Mekanın bu duygusal çekimi köken veya kökensizliği vurgulayarak var olur (Lovell, 1998).

Karma kullanımlı yüksek yapılarda tekil ve az katlı yapılara hiç benzemeyen bir komşuluk ve kendini oraya ait hissetme durumu vardır. Kent ölçeğinde yapının konumunu tariflemek kolaydır ancak yapı bazından dıştan bakıldığında kişinin kendi bulunduğu alanı tariflemesi zordur. Yükselen katların hepsi birbirine benzemekte genellikle hane sınırları dışarıdan anlaşılmamaktadır. Ve hepsi birbirine benzer yapılar halindedirler. Komşuluk ilişkilerinde, tekil-az katlı konutlara oranla kendini izole etmek oldukça zordur [Şekil 14]. İstenilmese bile yan yana olma durumu vardır. Sınırlar tekil az katlı yapılara göre daha iç içe girmiştir.



**Şekil 14.** Aidiyet Parametresi Evini Tariflemek, Esen E.M.

Dışarının konforsuz ve güvensiz, içerinin konforlu ve güvenli olduğu hissi içerideki ve dışarıdakini birbirinden tamamen koparmakta ve içeridekinin kamusal alanda bocalamasına, alışıldık olma ve aidiyet hissini minimuma inmesine sebep olmaktadır. Hazır bir biçimde kullanıcıya sunulan konutlar, çevrelendiği habitatın bitmişliği ve her giriş katmanı aşıldığında ortaya çıkan geniş "güvenlik" önlemleri ile müdahale halini oldukça kısıtlı bir duruma getirmektedir. Bu durumda mekanın özne olma durumu da kritik hale gelmiş ve aradaki iletişimi kapatarak sınır görevi görmeye başlamıştır. Böylelikle aidiyet hali yalnızca kendi içerisinde mevcut olabilmekte, dışarıya kapalı olmaktadır (Geçikli P. , 2015, s.1-19).

## 6. ALAN ARAŞTIRMASI : Büyükdere Caddesi Aksı

İstanbul'da konut kullanımında yaşanan değişimler, kent içerisinde yüksek yapıların dağılımı incelendiğinde ve karma kullanımlı yapıların yoğunlaştığı bölgeler değerlendirildiğinde Büyükdere Caddesi aksı [Şekil 15][Şekil 16] öne çıkmaktadır. Büyükdere Caddesi, Barbaros Bulvarı'ndan başlayarak, Esentepe, Zincirlikuyu, Levent, Sanayi Mahallesi ve Maslak'a devam edip, Hacıosman yokuşunda son bulmaktadır. Ana arterlerin ve boğaz köprülerinden iki tanesinin bağlantılarının da bu akstan sağlanması sebebi ile konumu açısından İstanbul için önemli bir aks'tır.



Şekil 15. Büyükdere Caddesi Aksı, (Google earth)



Şekil 16. Büyükdere Caddesi Havadan Görünümü, (Google earth)

Büyükdere Caddesi aksı üzerinde genellikle büyük ölçekli firmaların yönetim yapıları, finans sektörü yapıları, oteller, alışveriş merkezleri, lüks konut blokları ve karma kullanımlı yapılar görülmektedir. Şehirde yaşamın ve iş hayatının merkezi olan bu bölge araştırma alanı olarak belirlenmiştir.

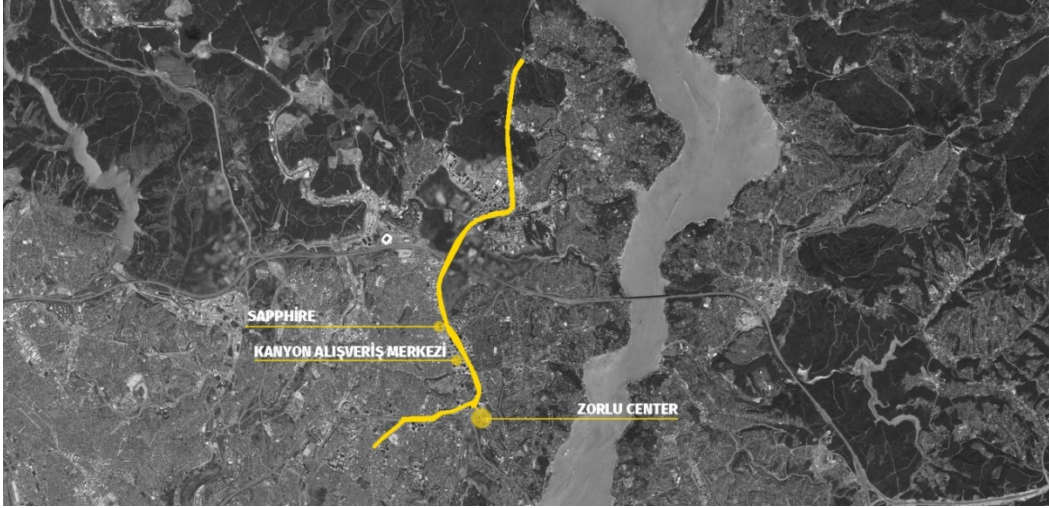
## 6.1. Örnek Projelerin Belirlenmesi

Yapılan çalışmalar kapsamında belirlenen aks üzerinde bulunan karma kullanımlı yüksek yapıların seçilmesinde bazı kriterler belirlenmiştir. Bunlar şu şekildedir,

- Yapının kent merkezinde bulunması,
- Yapının Büyükdere Caddesi aksı üzerinde olması veya bu aks ile bağlantılı olması,
- Yapının aktif olarak kullanılıyor olması,
- Yapının konut biriminin 15 kat ve üzerinde yüksekliğe sahip olması,
- Yapının son 15 yıl içerisinde inşa edilmiş olması ve
- Yapının barınma işlevine sahip olması.

İncelenecek olan yapıların kent merkezinde bulunması, yoğun bir şekilde ve geniş kullanıcı kitleleri tarafından kullanılmasını sağlamaktadır. Büyükdere Caddesi aksında bulunuyor olması, ulaşılabilirlik açısından önemli bir parametredir. Yapılara toplu taşıma, yaya ulaşımı ve özel araçla ulaşımı imkanı kılmaktadır. Aktif olarak kullanılması projelerin güncelliği ve karşılaştırmalı incelemenin doğruluğu için önem taşımaktadır. Karma kullanımlı yüksek yapılarda konut incelendiği için yapılarda barınma fonksiyonunun bulunması birincil kriter olmuştur.

Oluşturulan kriterlere uygun olarak Büyükdere Caddesi aksında bulunan üç karma kullanımlı yüksek yapı belirlenmiştir. Bu yapılar benzer özelliklerinin yanında farklılıklarıyla da dikkat çeken ve güncel birer kompleks olan, Kanyon Projesi, Zorlu Center ve Sapphire olarak belirlenmiştir [Şekil 17].



Şekil 17. İncelenen Yapıların Büyükdere Caddesi Üzerinde Konumu, (Google earth)

Tablo 9. Seçilen Projelerin Künyeleri, Esen E.M.

Yapının Adı	Barındırdığı İşlevler	Açılış Yılı	Konumu	Tasarım Ekibi	Toplam İnşaat Alanı	Konut Birimi Kat Yüksekliği
<b>Kanyon Projesi</b>	-Konut -Ofis -Alışveriş Merkezi	2006	Levent	Jerde Partnership International Los Angeles & Tabanlıoğlu Mimarlık	250.000 m <sup>2</sup>	15 Kat
<b>Zorlu Center</b>	-Konut -Ofis -Otel -Performans Sanatları Merkezi -Alışveriş Merkezi	2014	Levazım	Emre Arolat Mimarlık & Tabanlıoğlu Mimarlık	720.000 m <sup>2</sup>	18-22 Kat
<b>Sapphire</b>	-Konut -Alışveriş Merkezi	2011	4. Levent	Tabanlıoğlu Mimarlık	165,169 m <sup>2</sup>	47 Kat



## 6.2. Örnek Projelerin Tanıtılması

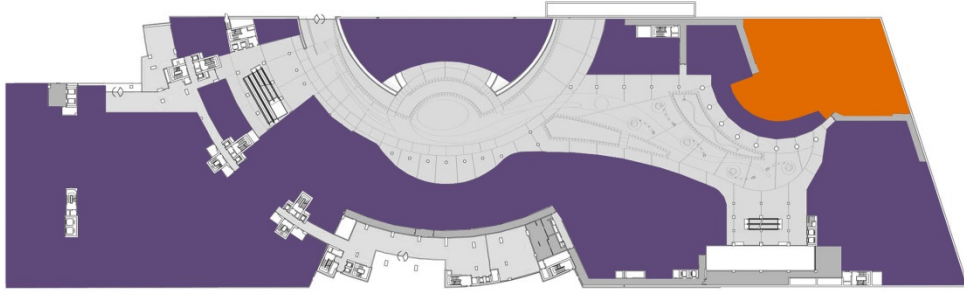
Bu bölümde incelenmek için seçilen 3 proje barındırdıkları işlevler ve mimari özellikleri de göz önüne alınarak tanıtılacaktır.

### 6.2.1. Kanyon Projesi

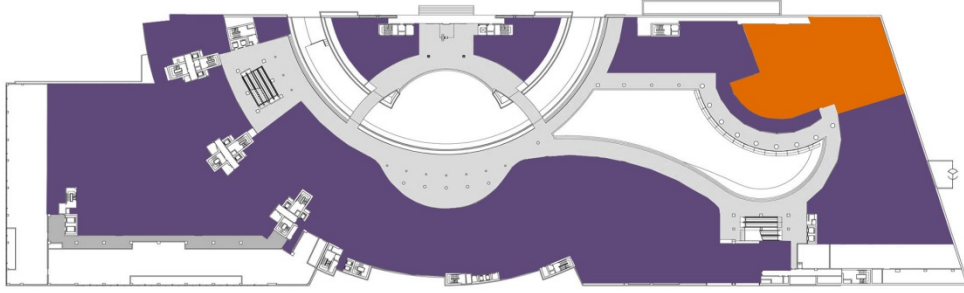
Kanyon projesi, Büyükdere caddesi üzerinde Levent semtinde bulunmaktadır. Bulunduğu konum yüksek yapı yoğunluğunun fazla olduğu bir noktadır. Kanyon projesi, yüksek katlı bir ofis bloğu, teraslanarak tasarlanmış 15 katlı konut bloğu ve bir alışveriş merkezinden oluşmaktadır. İşlevlerin projedeki dağılımı Şekil 18 ve Şekil 19’de gösterilmiştir.

**Şekil 18.** Kanyon Projesi Vaziyet Planı ve Kesit İşlev Dağılım Şeması, Url 46

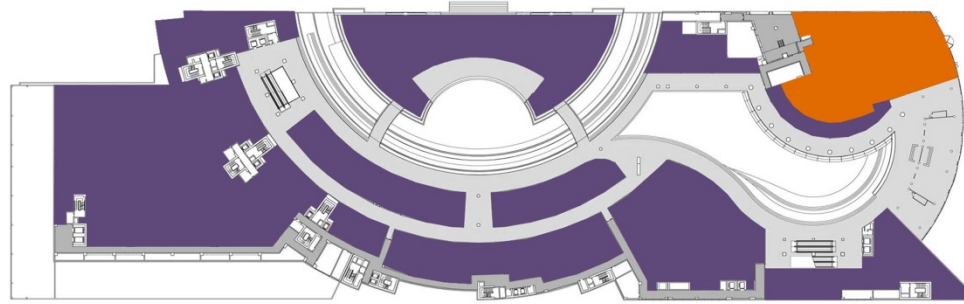




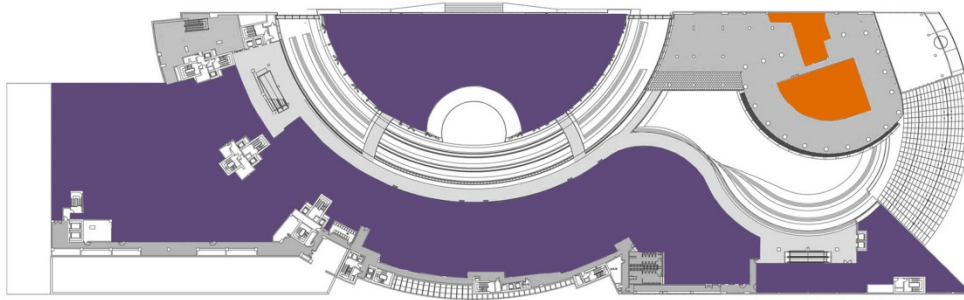
2. Bodrum Kat Planı



1. Bodrum Kat Planı



Zemin Kat Planı



1. Kat Planı

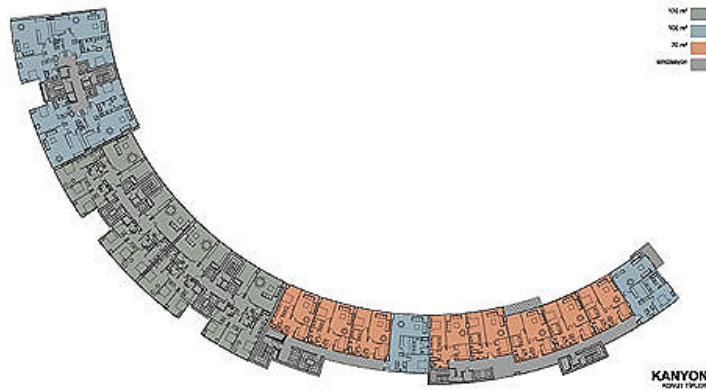
Şekil 19. Kanyon Projesi Kat Planları İşlev Dağılım Şeması, Url 46

- KONUTLAR

Kanyon projesinde 20 farklı plan tipine sahip, toplamda 179 adet konut bulunmaktadır. Konut büyüklükleri 80 m<sup>2</sup> ile 380 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Karma kullanımlı yüksek yapıların genelinde konut bloklarının kule şeklinde yükseldiği görülürken, kanyon örneğinde teraslanarak yatay kademeler oluşturulmuştur[Fotoğraf 35] ve eğrisel bir form kullanılmıştır[Şekil 20]. Yapıda bulunan konutlar kendilerine ait balkon, teras veya bahçelerden oluşan açık alanları barındırmaktadır. Ayrıca konut bloğu, ortak kullanıma açık olan 3500 m<sup>2</sup>'lik bir yeşil alana sahiptir (Yapı Dergisi, 2006, Sayı: 296).



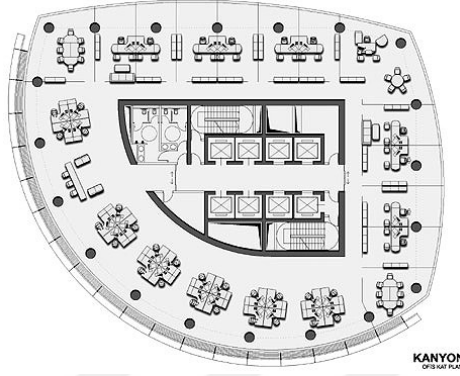
**Fotoğraf 35.** Kanyon Projesi Ofis Katı Planı, Url 47



**Şekil 20.** Kanyon Projesi Konut Bloğu Planı, (Yapı Dergisi, 2006, Sayı: 296)

- OFİSLER

Kanyon projesinde ofis bloğu bir kule şeklinde yükselmektedir. Ofis bloğu toplamda yaklaşık her biri 1000 m<sup>2</sup> olan, 26 ofis katından oluşmaktadır[Şekil 21].



Şekil 21. Kanyon Projesi Merkezi Ofis Katı Planı, Url 46

- ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Kanyon alışveriş merkezi mimari olarak açık ve yarı açık olarak tasarlanmıştır ve organik formlu sokaklar yaratılmıştır. Bağlantılar bu sokaklar ve köprüler ile sağlanmıştır[Fotoğraf 36]. Toplamda 37500 m<sup>2</sup> lik bir alana sahiptir.



Fotoğraf 36. Kanyon Alışveriş Merkezi Görünümleri, (Esen E.M.)

### 6.2.2. Zorlu Center

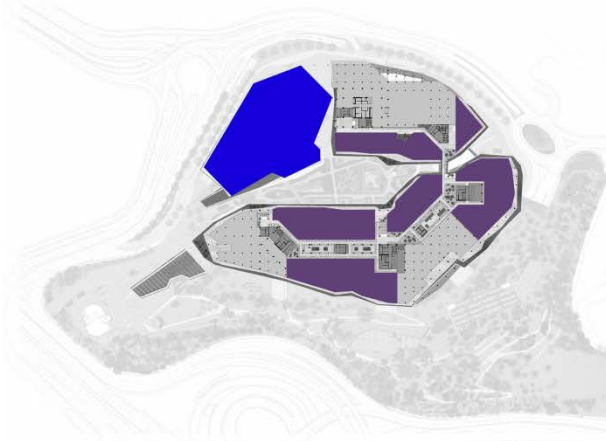
Zorlu Center, Büyükdere caddesi üzerinde Levazım semtinde bulunmaktadır. Zorlu Center projesi, alışveriş merkezi, performans sanatları merkezi, teraslı olarak tasarlanmış ofisler, üç adet konut bloğu ve bir adet otel bloğundan oluşmaktadır. Zorlu Center'da işlev dağılımı Şekil 22 ve Şekil 23'te ifade edilmiştir.



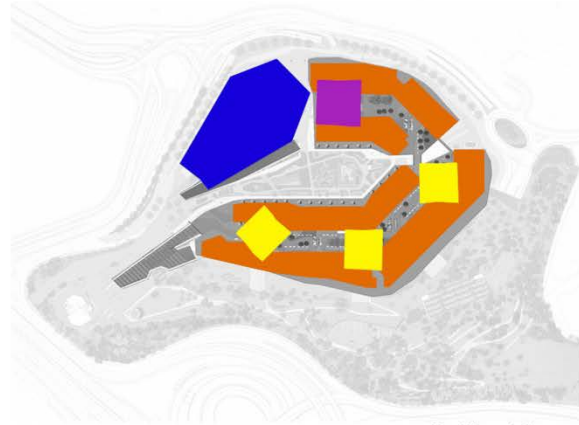
**Şekil 22.** Zorlu Center İşlev Dağılım Şeması, Url 48



Zemin Kat Planı



1. Kat Planı



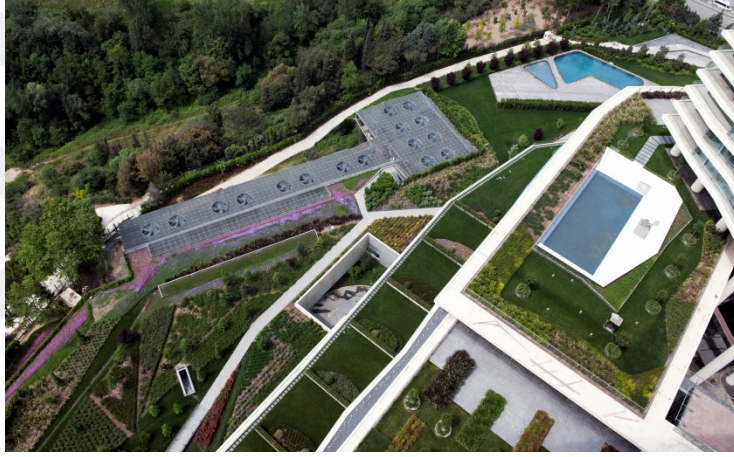
2. Kat Planı

Şekil 23. Zorlu Center Kat Planları, Url 48



- KONUTLAR

Zorlu Center’da, farklı plan tiplerinde, büyüklükleri 117 m<sup>2</sup> ile 735 m<sup>2</sup> arasında değişen, toplamda 584 adet konut bulunmaktadır. Konutlar teraslı ve kule tipi olmak üzere iki tiptedir. Teras evlerde topoğrafya örtüsünün formundan da faydalanılarak teraslamalar da yapılmıştır[Fotoğraf 37]. Kule tipinde, kuleler 18-22 kat arası değişmektedir. Kule tipinde balkonlar mevcuttur ve mimari olarak konut blokları, yataylığı vurgulayan bir tasarıma sahiptir[Fotoğraf 38]. Ayrıca Zorlu Center’da konut sahiplerinin ortak kullanabildiği dört açık, bir kapalı yüzme havuzu ve 1.600 m<sup>2</sup>lik spor merkezi bulunmaktadır (Url 48).



**Fotoğraf 37.** Zorlu Center Teras Evlere Ait Teras Görsele, Url 49



**Fotoğraf 38.** Zorlu Center Kule Tipi Evlere Ait Görsele, Esen E.M.

- OFİSLER

Zorlu Center'da bulunan ofis birimleri yatay bir yayılım göstermektedir ve teraslıdır. 22000 m<sup>2</sup> alana sahiptir, büyüklükleri ise 250 ile 700 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir[Fotoğraf 39].



**Fotoğraf 39.** Zorlu Center Ofis Katları Görünüşü, Url 48

- OTEL

Zorlu Center içerisinde bulunan otel 58000 m<sup>2</sup> büyüklüktedir. Otel odaları 55-350 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Yapıya bakıldığında 4 bloktan hangisinin otel olduğunu anlamak oldukça güçtür, çünkü dış cephe olarak konut bloklarıyla aynı mimari ve aynı malzemeler kullanılarak yapılmıştır.

- PERFORMANS SANATLARI MERKEZİ

Zorlu Center içerisinde bulunan performans sanatları merkezi toplamda 50000 m<sup>2</sup>'lik alana sahiptir ve 3050 kişilik kapasitesiyle Türkiye'nin en büyük performans sanatları merkezidir. Yapıda müzikal, konser, dinleti, tiyatro, dans gösterileri ve sergiler yapılmaktadır. Performans sanatları merkezinin tasarımında George Andreou, Sound Space Design ve akustik bilimci Robert Essert'te yer almıştır.

- ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Zorlu Center alışveriş merkezi 100000 m<sup>2</sup>'lik alana ve 200 adet mağazaya sahiptir. Mimari olarak yarı açık yarı kapalı olarak tasarlanmıştır [Fotoğraf 40].



**Fotoğraf 40.** Zorlu Center Alışveriş Merkezi Görünümleri, Url 49

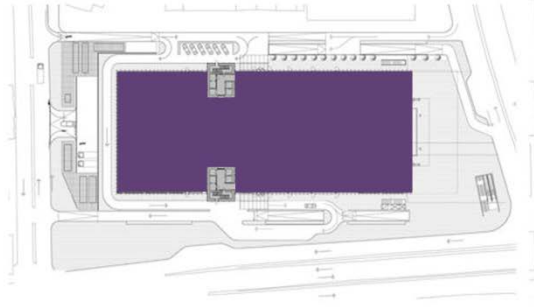


### 6.2.3. Sapphire

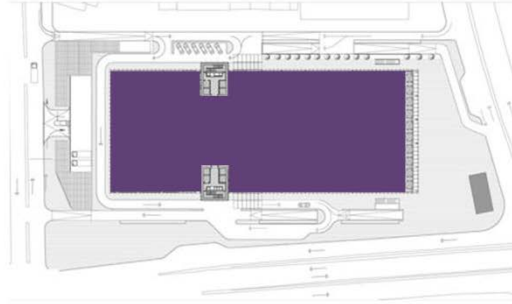
Sapphire, Büyükdere Caddesi üzerinde 4. Levent semtinde yer almaktadır. Yapının Büyükdere Caddesi cephesinde yüksek yapı yoğunluğu olduğu görülmektedir ancak yapının Çeliktepe cephesinin bulunduğu bölge az katlı yapılar ve Sapphire ile mimari ve kültürel açıdan farklı bir dile sahiptir.

Sapphire, konut birimleri ve alışveriş merkezi ve bir kamusal seyir terasından oluşan bir karma kullanım projesidir. Mimari olarak, kule şeklinde tasarlanmıştır. Yapının alışveriş merkezi kısmının üstü geniş bir saçak şeklindedir, konut kısımları ise tek bir kule olarak tasarlanmış olup, seyir terası yapının en üst kotunda yer almaktadır. Yapının işlev dağılımı Şekil 24 ve Şekil 25’de ifade edilmiştir.

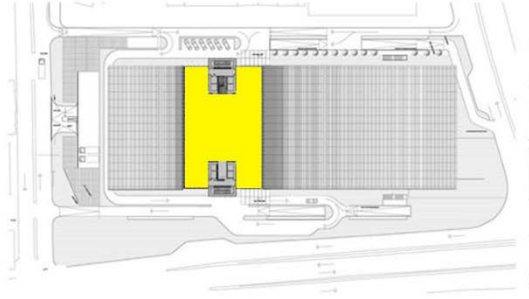
**Şekil 24.** Sapphire İşlev Dağılım Şeması, Url 50, Url 51



Zemin Kat Planı



1. Kat Planı

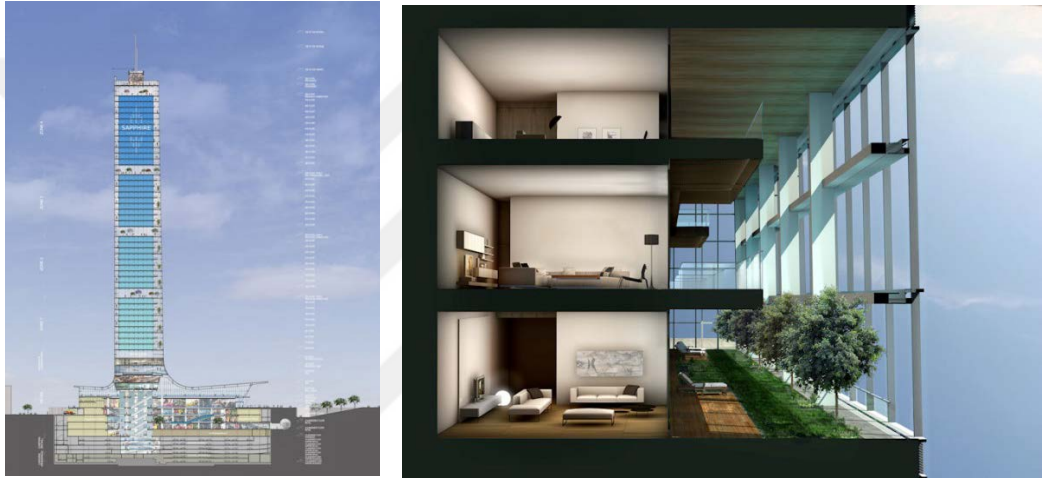


50. Kat Planı

**Şekil 25.** Sapphire Zemin Kat Planı, Url 50

- KONUTLAR

Sapphire'de, farklı plan tiplerine sahip, büyüklükleri 120m<sup>2</sup> ile 750m<sup>2</sup> arasında değişen, 177 adet konut birimi bulunmaktadır (Url 51). Toplam konut alanı 60028 m<sup>2</sup>'dir. Konut kısmı 4 farklı konut zonundan oluşmuştur. İlk 3 zonda, 3 katta bir gökyüzü bahçesi bulunurken, 4. zonda her katın kendisine ait gökyüzü bahçesi vardır [Şekil 26]. Yapı çift cidarlı olarak tasarlanmıştır. Böylelikle doğal hava içeri alınarak, yapı içerisinde doğal hava sirkülasyonu sağlanmış, dışardaki olumsuz hava koşulları ve gürültüden etkilenme durumu en aza indirgenmiştir.



**Şekil 26.** Sapphire Konut Bloğu Kesit, Url 51

- ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Sapphire, 4 katlı bir alışveriş merkezi barındırmaktadır ve bu alan 34000 m<sup>2</sup>'dir. Alışveriş merkezi kısmının üstünü örten cam örtü yumuşak bir kıvrımla yatay olarak uzayıp binanın ön ve arkasında saçak oluşturmaktadır. Cam olan örtü sayesinde doğal ışık alınması sağlanmaktadır. Tamamen kapalı bir alışveriş merkezi olmasına rağmen ışıktan en yüksek oranda faydalanma hedeflenmiştir[Fotoğraf 41].



**Fotoğraf 41.** Sapphire Görünümü, Esen E.M.

- SEYİR TERASI

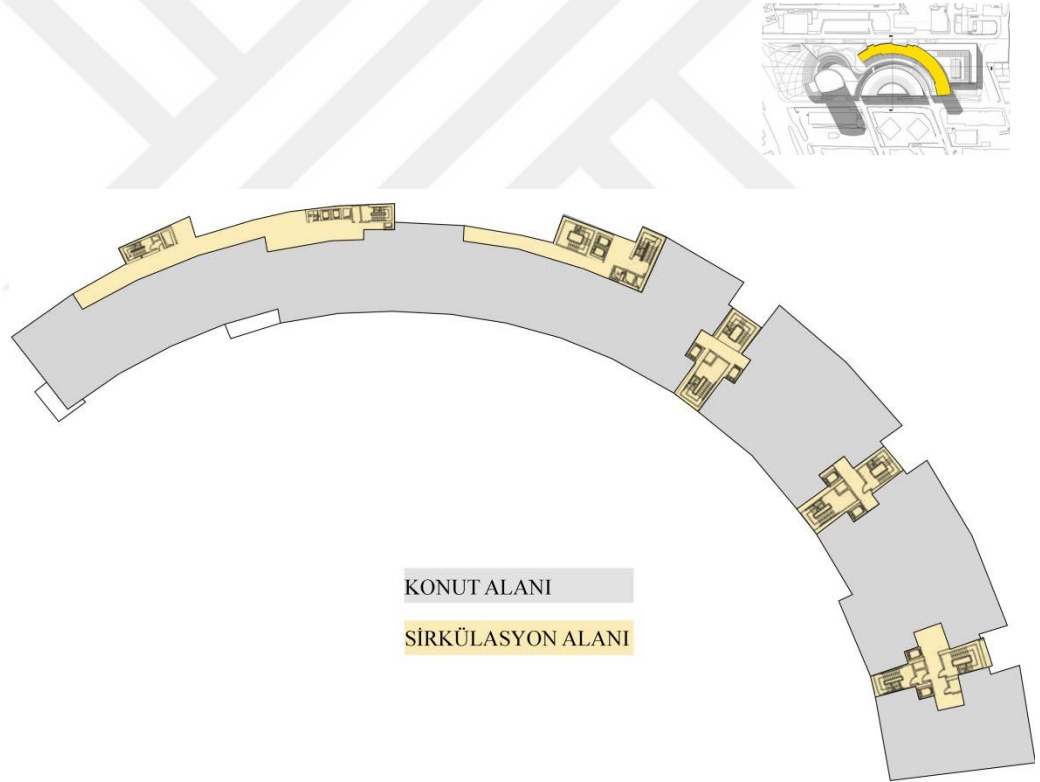
Sapphire'de yapının en üst kotunda kamusal kullanıma açık bir seyir terası bulunmaktadır. Yapının en üst kotundan bulunması sebebi önemli bir vista alanı olmasıdır.

### 6.3. Örnek Projelerin Analizi

Bu bölümde seçilen örnek projeler, konut birimleri planları üzerinden, kent içinde buldukları konum üzerinden ve mimari özellikleri üzerinden değerlendirilecektir.

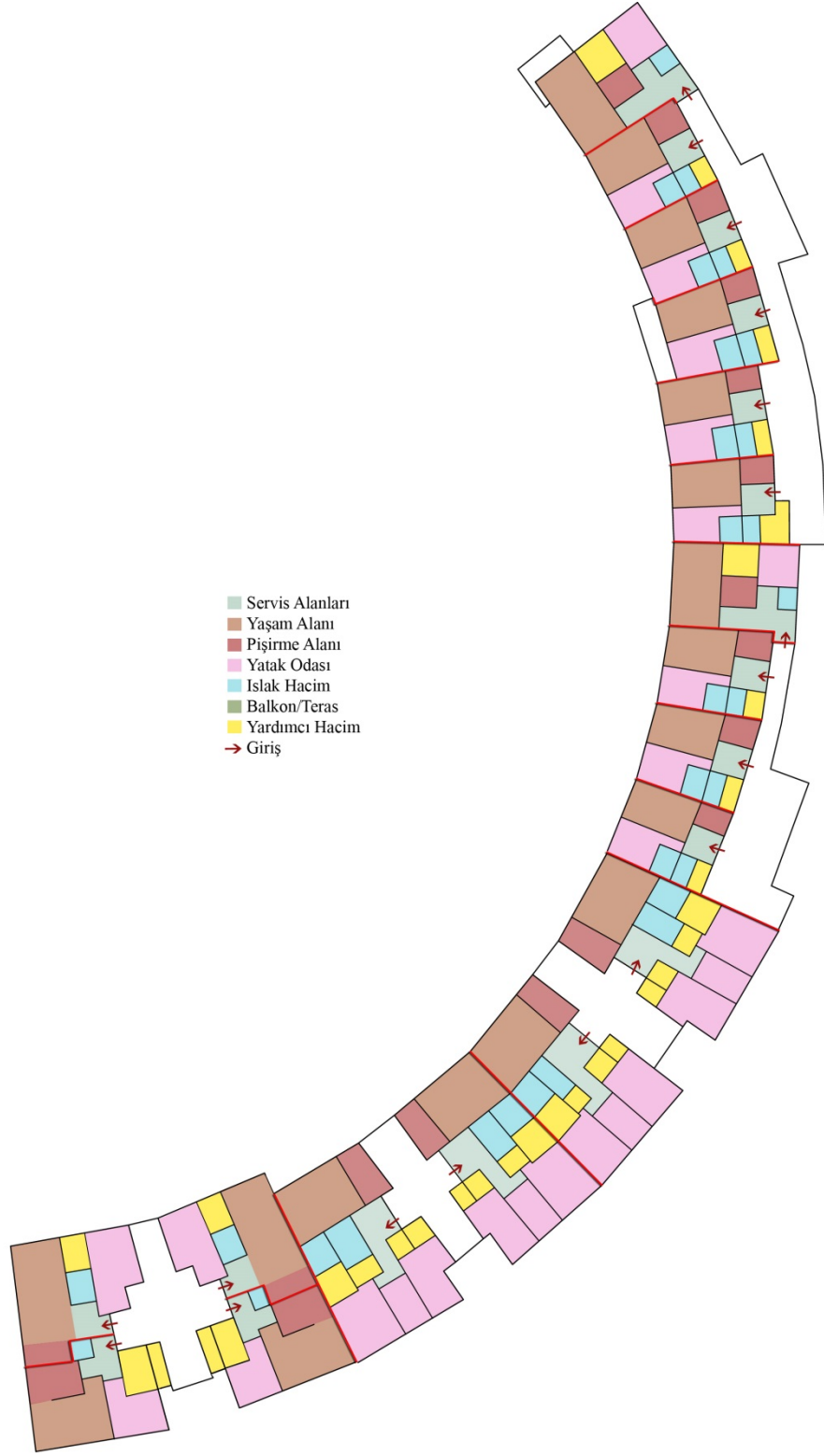
#### 6.3.1. Kanyon Projesi

Kanyon projesi bir örnek kat planı üzerinden incelendiğinde farklı konut tipleri ve sirkülasyon çözümü gözlemlenmektedir[Şekil 27]. Planda 6 adet çekirdek ve sirkülasyon alanları görülmektedir.



Şekil 27. Kanyon Projesi Konut Bloğu Planı, (Yapı Dergisi, 2006, Sayı:296)

Kanyon projesinin konut bloğunun, ünitelere (servis alanı, yaşama alanı, pişirme alanı, yatak odası, ıslak hacimler, balkon/teras ve yardımcı hacimler) ayrılış biçimi ve ünitelerin bir araya gelişi Şekil 28'deki örneklerle belirtilmiştir.



Şekil 28.1. Kanyon Projesi Konut Tipleri Kat Planı Çözümleri, (Yapı Dergisi, 2006, Sayı:296)



**Şekil 28.2.** Kanyon Projesi Konut Tipleri Kat Planı Çözümleri Teraslı, (Raf Dergisi, 2007, Sayı:08)

Kanyon projesinin konut bloğu yatay bir bant üzerinde çözümlenmiştir [Şekil 28]. Yatay bant üzerinde beş adet çekirdek ile dairelere ulaşım sağlanmaktadır. Konutlar 1. ve 2. grup olarak ayrılırsa, 1. grup, üst katlarda m<sup>2</sup> açısından daha büyük (150m<sup>2</sup> ve üstü) aile yaşamına uygun 3 veya 4 yatak odalı daireler, 2. grup, yapının alt katlarında yer alan m<sup>2</sup> açısından daha küçük (80-100 m<sup>2</sup>) bireysel yaşama daha elverişli 2 veya 1 yatak odalı birimler şeklindedir. Şekil 28'de plan çözümlerine ulaşılabilen m<sup>2</sup> bazında dört farklı tipte konut, bu konutların birbirleriyle etkileşimleri ve birleşim şekilleri ifade edilmiştir. Şekil 28.2.' de 17 daire bulunmakta Şekil 28.1'de ise 18 daire bulunmaktadır. Azalan 1 adet daire alanında yeşil alan yapıldığı görülmektedir.

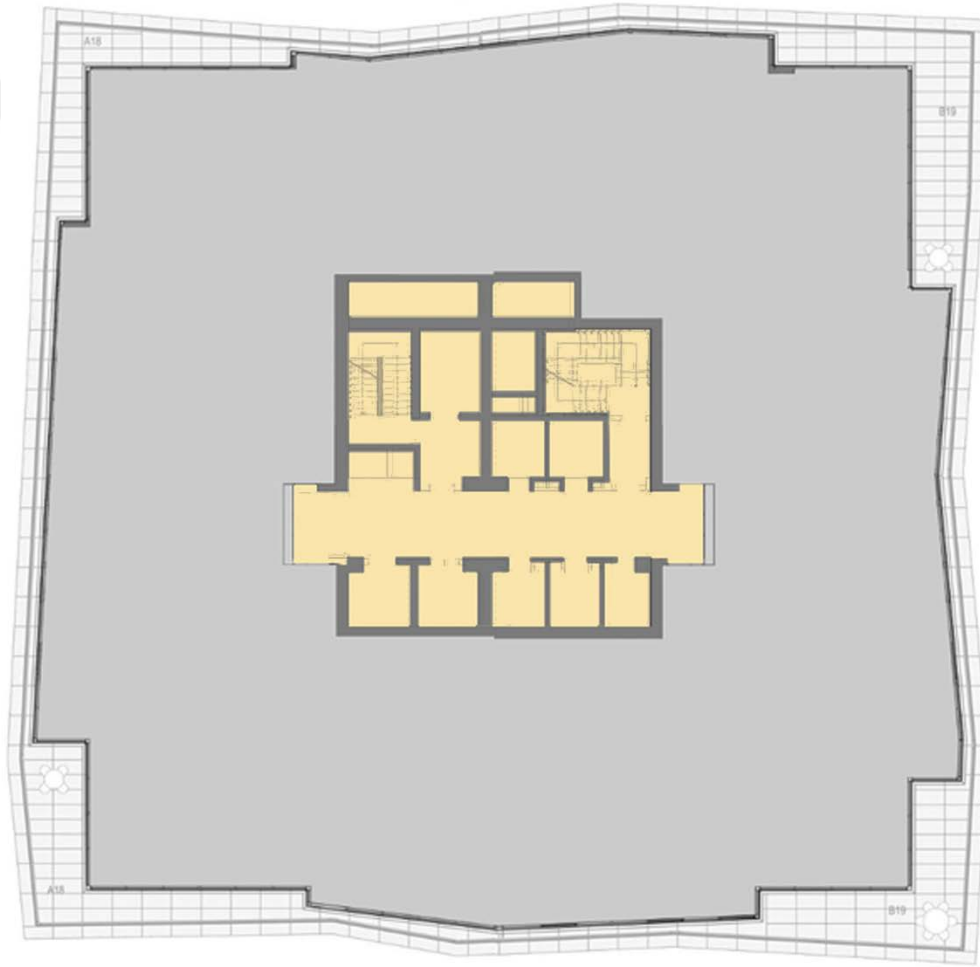
Konut bloğuna ana giriş, ofis ve alışveriş alanlarında olduğu gibi doğrudan yapının Büyükdere caddesi cephesinden sağlanmamaktadır. Konut girişi ayrıştırılmış durumdadır, kompleksin girişinden farklı olarak bir güvenlik daha bulunmaktadır. Aynı zamanda konutların otoparktan direkt olarak sağlanan iki adet girişi de bulunmaktadır.

Konutlara ulaşım toplu taşıma, özel araç ve yaya olarak sağlanabilmektedir. Yapının bulunduğu bölge yüksek yapı yoğunluğunun fazla olduğu bir bölge olması sebebi ile konutlarda görsel konfor ve mahremiyet tatmin edici değildir. Yapının kamusal alanının yoğunluğu ve konutların kamusal alanın etrafında yer alması sebebi ile kamusal alanda gerçekleştirilen etkinlikler esnasında işitsel ve görsel konfor olumsuz yönde etkilenebilmektedir. Konut birimlerinin yakınında bulunan yüksek katlı konutlarla ortak bir dili olmasına rağmen, arka cephesinde bulunan mahalleden ayrılmış, mahalleye sırtını dönmüş farklı bir yaşam kalitesi oluşturmuş durumdadır. Yapı kendine ait mikro ölçekli ortamını oluşturmuştur. Konutta yaşayanların fiziksel ve sosyal tüm ihtiyaçlarını giderecek ortama sahiptir.



### 6.3.2. Zorlu Center

Zorlu Center örnek planlar üzerinden incelendiğinde farklı konut tipleri barındırdığı görülmektedir. Konut blokları projede 3 adettir ve kule şeklinde yükselmektedir. Bloklardan ancak birine ait kat planlarına ulaşılabilmiş ve bu örnekler incelenmiştir [Şekil 29].

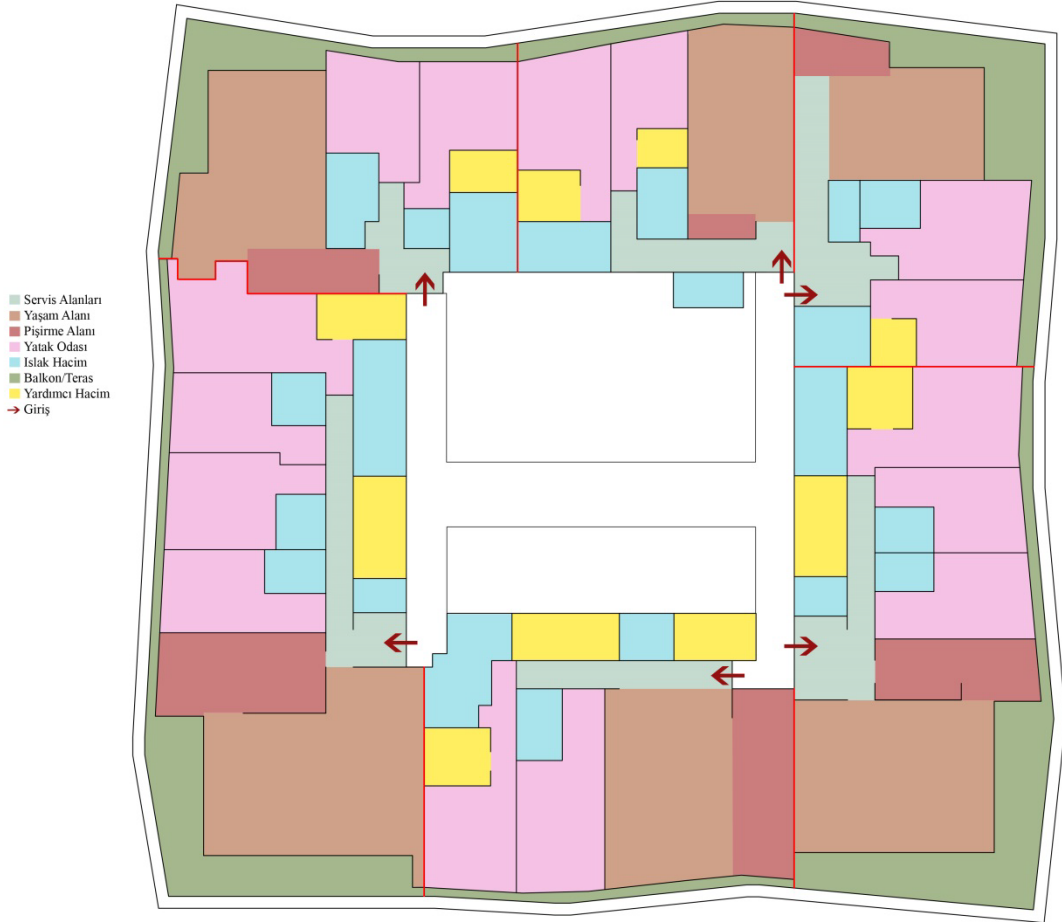


KONUT ALANI

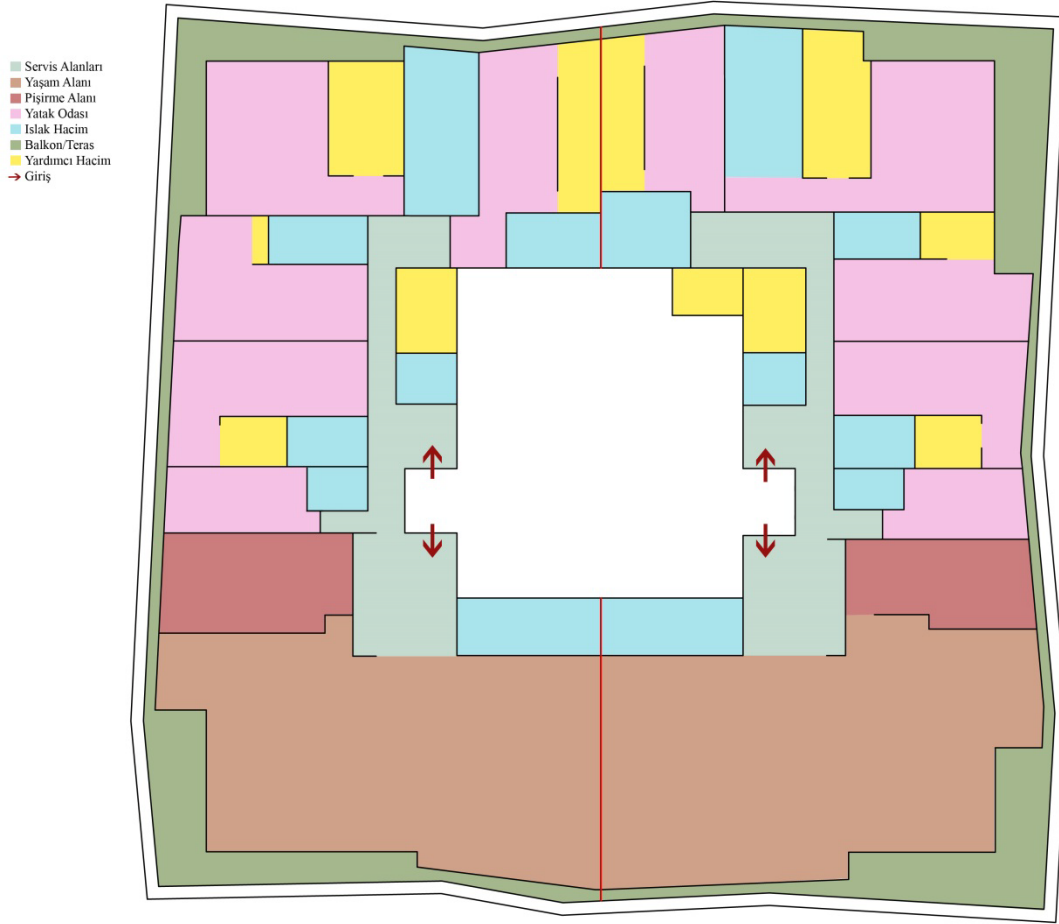
SİRKÜLASYON ALANI

Şekil 29. Zorlu Center Kule Rezidans Konut Bloğu Planı, Url 52

Zorlu Center'ın konut bloğunun, ünitelere (servis alanı, yaşama alanı, pişirme alanı, yatak odası, ıslak hacimler, balkon/terasa ve yardımcı hacimler) ayrılış biçimi ve ünitelerin bir araya gelişi Şekil 30'daki örneklerle belirtilmiştir.



Şekil 30.1. Zorlu Center Kule Tipi Rezidans Kat Planı, Url 52



**Şekil 30.2.** Zorlu Center Kule Tipi Rezidans Ve Penthouse'lara Ait Kat Planı  
Çözümleri, Url 52

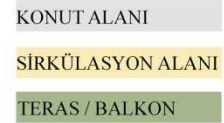
Zorlu Center'ın konut bloğu teras evler ve kule tipi rezidanslar olarak çözümlenmiştir. Teras evlerde sirkülasyon yatay bir bant üzerinde çözülmekteyken, kule tipi rezidanslarda sirkülasyon dikey olarak çözümlenmiştir. Projede toplamda 19 tip konut bulunmaktadır. Teras evlerin bulunduğu birimde teras ofislerde bulunmaktadır bu sebeple konut bloğu incelemeleri sadece kule tipi konut blokları üzerinden yapılmıştır.

Konut bloğuna ana giriş için ayrılaştırılmış girişler mevcuttur. 3 adet kule tipi konutun ayrı ayrı girişleri vardır, yani konutların girişi tek bir noktadan değildir. Kompleksten ayrılaştırılmıştır ve bir tane daha güvenlik barındırmaktadır.

Konutlara ulaşım toplu taşıma ve özel araç ile sağlanabilmektedir, yapının bulunduğu konum itibari ile yaya olarak ulaşmak zordur. Yapının bulunduğu bölgede Büyükdere caddesi aksında yüksek yapı yoğunluğu olmasına rağmen, yapının diğer cephesinin baktığı yerleşim alanı az katlı yapılardan oluşmaktadır. Bu sebeple görsel konfor ve mahremiyet kısmen sağlanmaktadır. Konfor parametrelerinde önemli olan konutun kaçınıcı katta ve hangi cephede yer aldığıdır. Yapının kamusal alanının yoğunluğu ve konutların kamusal alanın etrafında yer alması sebebi ile bu alanda gerçekleştirilen etkinlikler esnasında işitsel ve görsel konfor olumsuz etkilenebilmektedir. Konut bloğunun yakınında bulunan mahalle ile sosyal ve kültürel açıdan uyum sağladığı görülmektedir. Mahalle ile yapı tamamen ayrışmış durumda değildir ve yapı ayrıştııcı rol oynamamıştır. Kompleks içerisinde yaşayanların her türlü ihtiyacını karşılayabilen bir karma kullanım projesidir.

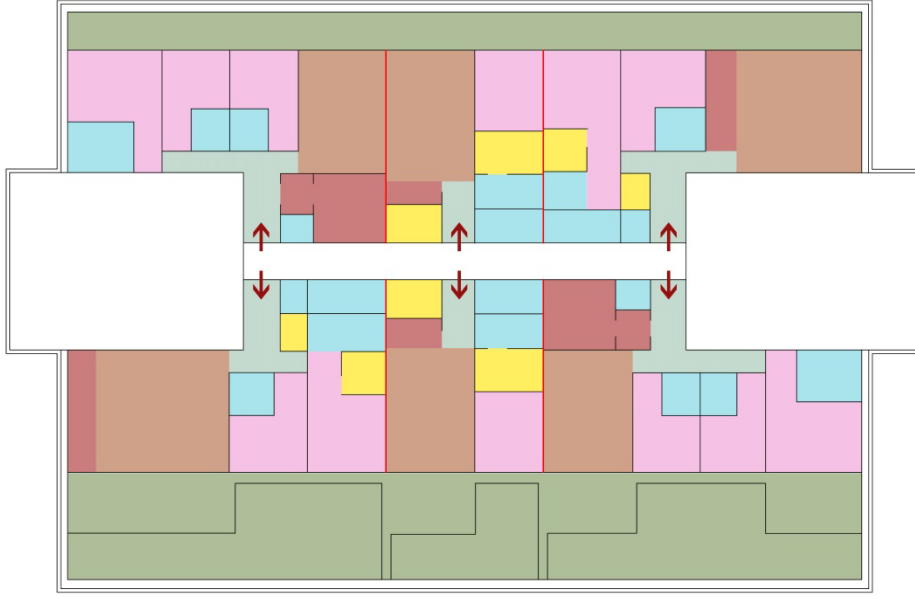
### 6.3.3. Sapphire

Sapphire örnek kat planları üzerinden incelendiğinde 4 zondan oluştuğu ve farklı konut plan tipleri olduğu görülmüştür. Konut bloğu projede noktasal bir gökdelen formunda yükselmektedir.

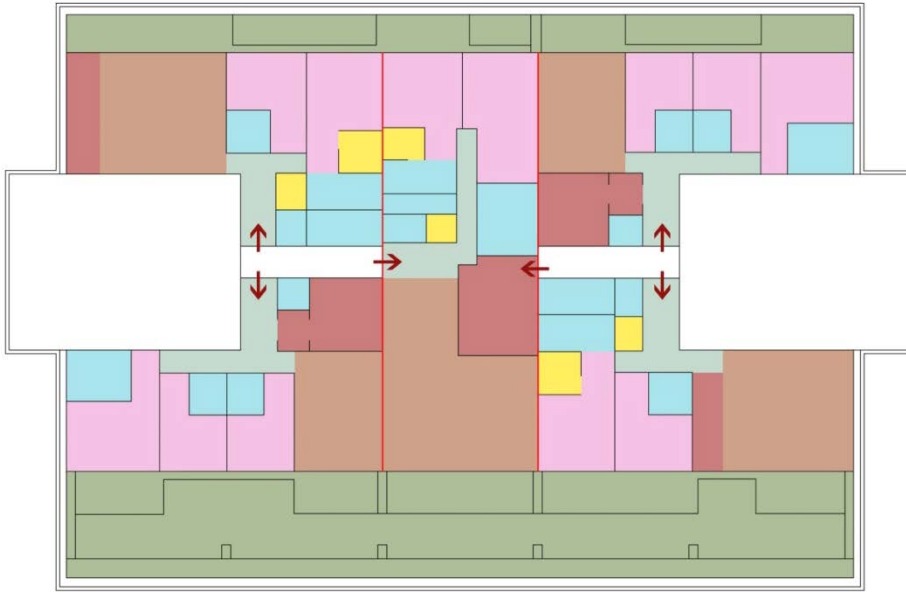


**Şekil 31.** Sapphire'in Konut Alanı Diagramı, Url 53

Sapphire'nin konut alanında yapılan dağılım Şekil 31'de gösterilmiştir. Sapphire'in konut bloğunun, ünitelere (servis alanı, yaşama alanı, pişirme alanı, yatak odası, ıslak hacimler, balkon/teras ve yardımcı hacimler) ayrılış biçimi ve ünitelerin bir araya gelişi Şekil 32'deki örneklerle belirtilmiştir.



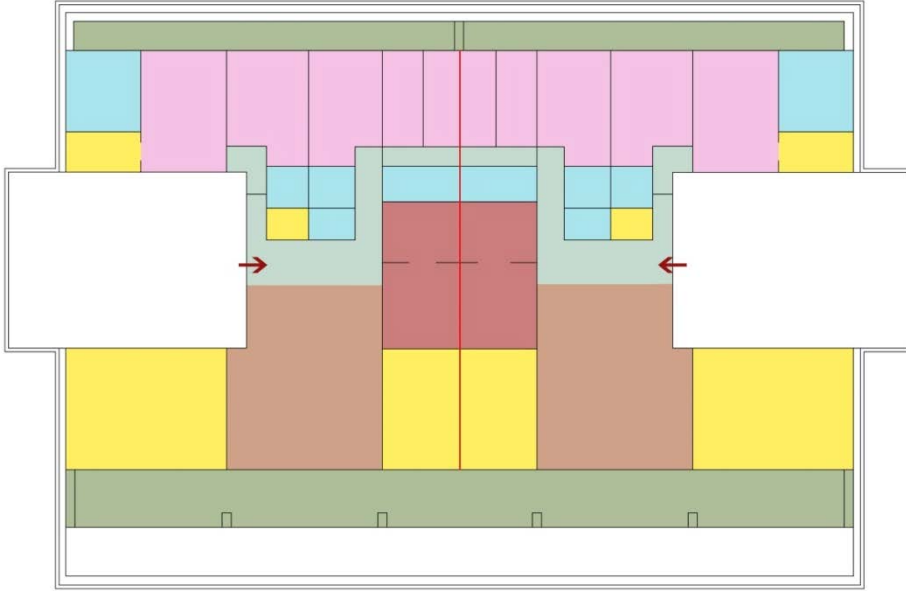
Şekil 32.1. Sapphire Zone 1’de A Tipi Konut Kat Planları (bu kat planları daire kat planıdır, bu katın dubleks olanı da bulunmaktadır. Ancak kat planına ulaşamamıştır.)



Şekli 32.2. Sapphire Zone 2’de E Tipi Konut Kat Planları



**Şekil 32.3.** Sapphire Zone 3’de G Tipi Konut Kat Planları (bu kat planları daire kat planıdır, bu katın dubleks olanı da bulunmaktadır. Ancak planına ulaşılammıştır.)



**Şekil 32.4.** Sapphire Zone 4’de H Tipi Konut Kat Planları

Sapphire’de bulunan konutlar dikey konut bloğu olarak çözümlenmiştir. Yapının sirkülasyonu iki adet çekirdek ile otoparktan üst katlara kadar sağlanmıştır. Yapıda 16 konut tipi bulunmaktadır. Kat planı bölünmesi açısından 8 farklı çeşit konut ünitesi barındırmaktadır.

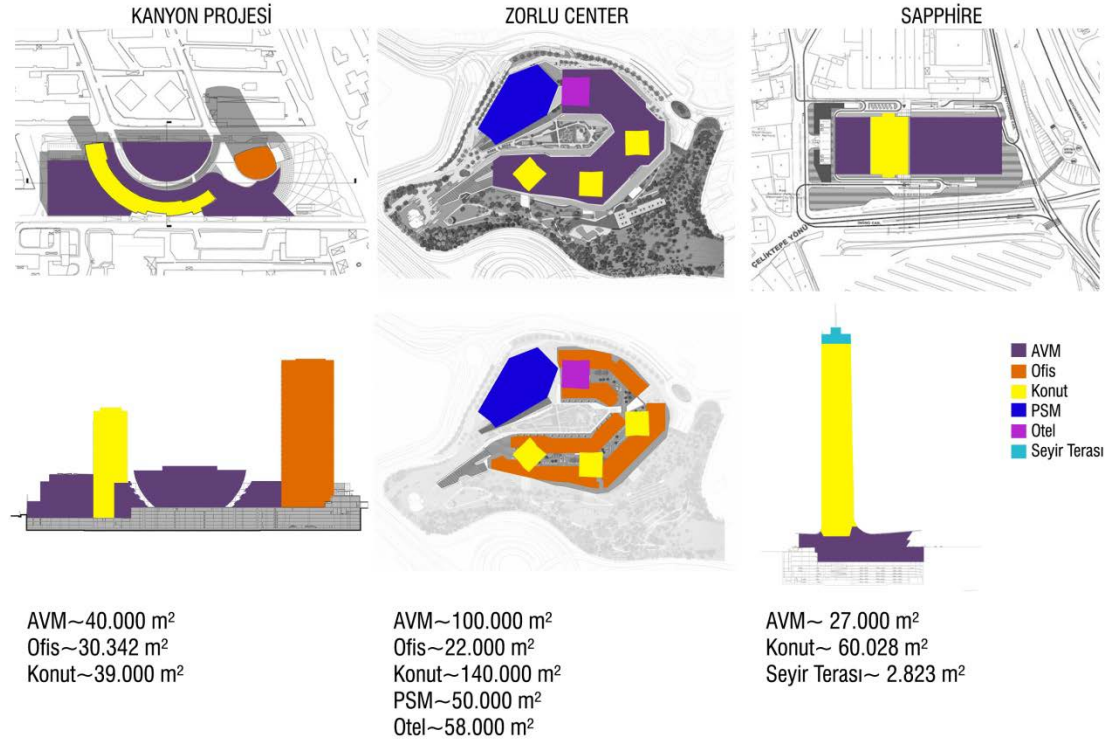
Konut bloğuna ana giriş, alışveriş alanlarında olduğu gibi direkt yapının Büyükdere Caddesi cephesinden sağlanmaktadır. Konut girişı kısmen ayrıştırılmış durumdadır. Konut girişinde yapı girişinden farklı olarak bir tane daha güvenlik bulunmaktadır. Konutlara ulaşım toplu taşıma, özel araç ve yaya olarak sağlanabilmektedir. Yapının bulunduğu bölge yüksek yapı yoğunluğunun fazla olduğu bir bölge olsa da konut biriminin görsel ve işitsel konforunu etkilememektedir. Bunun nedeni komşu yapılar ile aralarındaki mesafenin oldukça fazla olmasıdır, ayrıca konut birimlerinin cephesinin çift cidar olarak tasarlanması, gürültü ve görsel rahatsızlıktan uzaklaşmayı sağlamaktadır. Çift cidar olarak tasarlanan cephe hava ile direkt temasa izin vermemektedir, bu sebeple kötü hava şartlarından da etkilenme en az seviyededir ancak birebir havayla etkileşim sağlayamamak kişiler için olumsuz bir etki yaratabilmektedir. Yapının konut bloğunun yakınında bulunan mahalle ile sosyal ve kültürel açıdan uyum sağlamadığı, yapının mahalleden ayrışmış, yeni bir yaşam kalitesi oluşmuş olduğu görülmektedir.



## 7. ANALİZLER ÜZERİNDEN ÖRNEKLERİN KARŞILAŞTIRILMASI

Bu bölümde belirlenen örneklerin karşılaştırmalı analizleri yapılacaktır. Karşılaştırmalı analizler kompleks ölçeğinden, konut birimi ölçeğine kadar olacak biçimde belirlenmiştir.

- Örneklerin Kompleks Bazlı Karşılaştırması



Şekil 33. Yapı Bazlı Örneklerin Karşılaştırılması

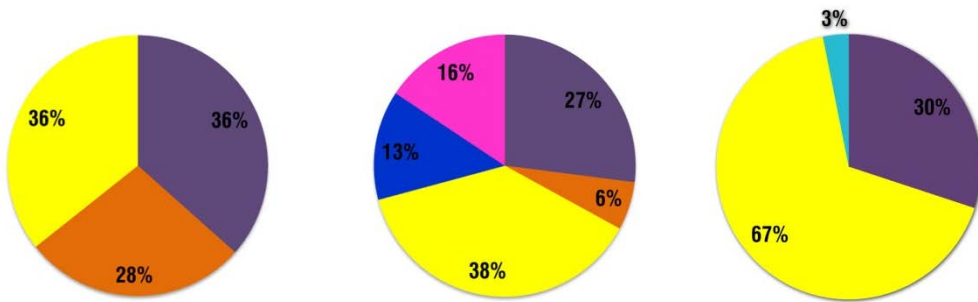
Belirlenen 3 örnek yapının öncelikle planları ve kesitleri üzerinden işlevlerinin etkileşimi gösterilmiştir[Şekil 33].

Kesitler ve planlar dikkate alındığında, 3 örnekte de konut ve alışveriş biriminin bütünleşik bir ilişkide olduğu görülmektedir. Alışveriş merkezleri konutlara hizmet veren, aynı zamanda da sosyalleşmenin sağlandığı kent içerisindeki mahallenin yapay hali gibi karşımıza çıkmaktadır. Ofislerde aynı şekilde alışveriş

merkezleriyle birebir etkileşim içerisinde. Ancak Kanyon örneğinde yapının silüetinde ofis birimlerinin ayrıştırılabilirliği ve ayrı girişi görülürken, Zorlu Center örneğinde yapı silüetine bakıldığında ofisler yapıyla bütünleşik durumdadır ve girişleri yapıdan tamamen ayrılmış değildir. Seçilen 3 örneğinde güvenli bir ana kompleks girişi bulunmaktadır. Sapphire ve Kanyon Projesinde giriş saçağı bulunmaktadır ve güvenlik bu alandadır Zorlu Center'da ise güvenli giriş birimi sonradan eklenmiştir [Fotoğraf 42].



**Fotoğraf 42.** Seçilen Üç Örneğin Girişleri, Esen E.M.



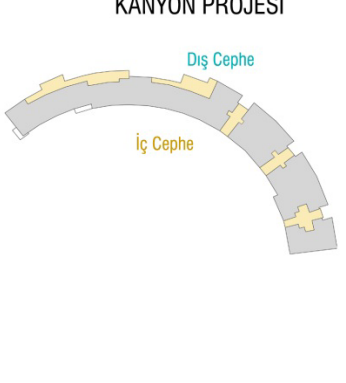
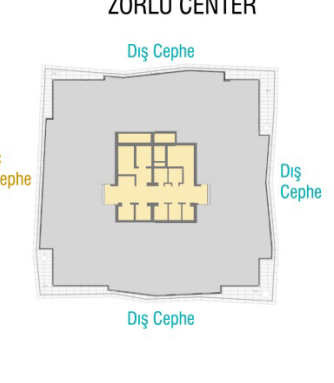
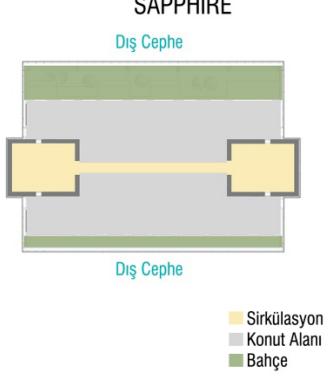
**Şekil 34.** İşlevlerin Oransal Dağılımı

Ardından, 3 projenin Şekil 34'te belirtilen biçimde, işlevlerinin oranları değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme sonucunda 3 projede de en büyük alanın konuta ayrıldığı görülmüştür. İkinci en büyük orana sahip işlev ise alışveriş merkezleridir. Ofis işlevi Kanyon projesinde %28 oranında iken Zorlu Center'da %6

oranındadır, Sapphire’de ise bulunmamaktadır. Kanyon projesinde ofis yoğunluğunun oransal olarak daha büyük olması bölgenin iş yeri yoğunluğunun fazla olması şeklinde açıklanabilir. Diğer işlevler ise daha küçük oranlara sahiptir. Bu 3 örnek üzerinden bakıldığında, karma kullanımlı yapılarda en temel işlevlerin konut ve alışveriş alanı olduğu saptanmıştır.

Şekil 34’ te 3 projenin tüm işlev dağılımlarıyla değerlendirilmesinin ardından, projeler Şekil 35’de sadece konut birimleri bazlı değerlendirilmiştir.

• Örneklerin Konut Birimleri Bazlı Karşılaştırması

	KANYON PROJESİ	ZORLU CENTER	SAPPHİRE
			
<b>Sirkülasyon:</b>	Yatay/Dikey	Yatay/Dikey	Dikey
<b>Çekirdek:</b>	Altı Adet	Bir Adet	İki Adet
<b>Mimari Form:</b>	Eğrisel Form	Noktasal Gökdelene Formu	Noktasal Gökdelene Formu
<b>Dış Mekan Etkileşimi:</b>	Birebir Etkileşim Var	Birebir Etkileşim Var	Birebir Etkileşim Yok
<b>Konut Tipleri:</b>	Daire Tipi Dubleks Tip Teraslı Tip Bahçeli Tip Balkonlu Tip	Daire Tipi Dubleks Tip Penthouse Tipi Teraslı Tip Bahçeli Tip Balkonlu Tip İç Bahçeli Tip	Daire Tipi Dubleks Tip Penthouse Tipi İç Bahçeli Tip
<b>Konutların Tip Adetleri:</b>	20 Tip(Plan Bazlı)	6 Tip(Oda Sayısı Bazlı)	7 tip(Oda Sayısı Bazlı)
<b>Konut Adetleri:</b>	179 Adet	584 Adet (Teras Evler+Kule Tipi Evler)	177 Adet

Şekil 35. Örneklerin Konut Birimlerinin Karşılaştırılması

Bu karşılaştırmada öncelikle konut birimlerinin, kompleksin iç cephesine (kendine ait olan diğer birimlerine) ve dış cephesine (kente yönelen) bakan yüzeyleri belirtilmiştir. Ardından sırasıyla, sirkülasyon, çekirdek, mimari form, dış mekan etkileşimi, konut tipleri, konutların tip adetleri ve son olarak toplam konut adetleri parametreleri üzerinden değerlendirmeleri yapılmıştır.

Şekil 35’de görülen karşılaştırmalar bu bölümde detaylı olarak ele alınmaya çalışılacaktır.

- Cephe Özellikleri

Örneklere bulunan konutların kaç cepheden ışık aldığı değerlendirilerek iç ve dış ilişkisi irdelenmiştir.

Şekil 35’e bakıldığında, Kanyon Projesinde bulunan konutların bazıları üç cepheden bazıları iki cepheden bazıları ise tek cepheden ışık almaktadır. Üç cepheden ışık alanların bir cephesi kompleksin iç cephesinden ışık almakta, iki cepheden ışık alanların da bir cephesi kompleksin iç cephesinden ışık almakta ancak tek cepheden ışık alanların bazılarının sadece kompleksin iç cephesinden bazılarının sadece kompleksin dış cephesinden ışık aldığı görülmektedir. Zorlu Center’da, bulunan konutlar incelendiğinde konut bloklarının üç cephesinin yapının dış cephesine baktığı görülmektedir. Zorlu Center projesinde de konut birimlerinin bazıları üç cepheden, bazıları iki cepheden, bazıları ise bir cepheden ışık almaktadır. Üç cepheden ışık alan konutlar sadece Penthouse’lardır [Şekil 30]. Sapphire projesinde konut birimleri incelendiğinde yapının tekil blok şeklinde yükselmesi sebebi ile konutların tamamı kompleksin dış cephesine bakmaktadır. Zone 1’de bulunan konutlardan bazıları tek cepheden ışık almakta iken Zone 2’den itibaren tüm konut birimleri 2 cepheden ışık almaya başlanmıştır, Zone 3 ve Zone 4’ten itibaren ise, konut birimleri 3 cepheden ışık almaktadır [Şekil 32].

- Yatay Ve Düşey Sirkülasyon

Kanyon projesinde sirkülasyonun yatayda ve düşeyde sağlandığı görülmektedir. Yapının tekil bir blok olmaması sebebi ile yatayda da sirkülasyon sağlanmıştır. Zorlu Center'a bakıldığında konut biriminin sirkülasyonu tek bir noktadan , yatay ve düşeyde sağlanmıştır. Sapphire'de de sirkülasyon Zorlu Center'da olduğu gibi sadece düşeyde sağlanmaktadır.

- Çekirdek Tasarımı

Kanyon projesinde 6 adet çekirdek yapının sirkülasyonuna hizmet vermektedir. En fazla 4 adet konut birimine 1 adet çekirdek düştüğü görülmüştür [Şekil 27, Şekil 28]. Zorlu Center'da tekil olarak yükselen bir çekirdek bulunmaktadır[Şekil 29]. Sapphire'de ise karşılıklı iki adet çekirdek bulunmaktadır[Şekil 31]. Her çekirdek içerisinde düşey sirkülasyon elemanı olan merdiven ve asansörü barındırmaktadır.

- Konut Birimlerinin Mimari Formu

Kanyon Projesinin konut birimi eğrisel bir forma ve teraslanmalara sahiptir. Ancak Zorlu Center ve Sapphire'de mimari form olarak noktasal gökdelen formu tercih edilmiştir.

- Dış Mekan(Açık Hava) İle Etkileşim

Kanyon projesi ve Zorlu Center'da dış mekan ile birebir etkileşim mümkün iken, Sapphire'in konut birimlerinde cephenin çift cidarlı tasarlanmış olması sebebi ile dışarıyla birebir etkileşim mümkün değildir.

- Konut Tipleri

Örnekler incelendiğinde en fazla konut tipinin Zorlu Center'da bulunduğu görülmüştür. Kanyonda penthouse tipi konut bulunduğuna dair bir belge bulunmadığı için penthouse tip konut yok olarak var sayılmıştır. Sapphire de ise konutların dış alanlarla etkileşimi olmadığı için dışla etkileşim gerektiren tiplerin bulunmadığı görülmüştür.

- Farklı Konut Tipi Adetleri

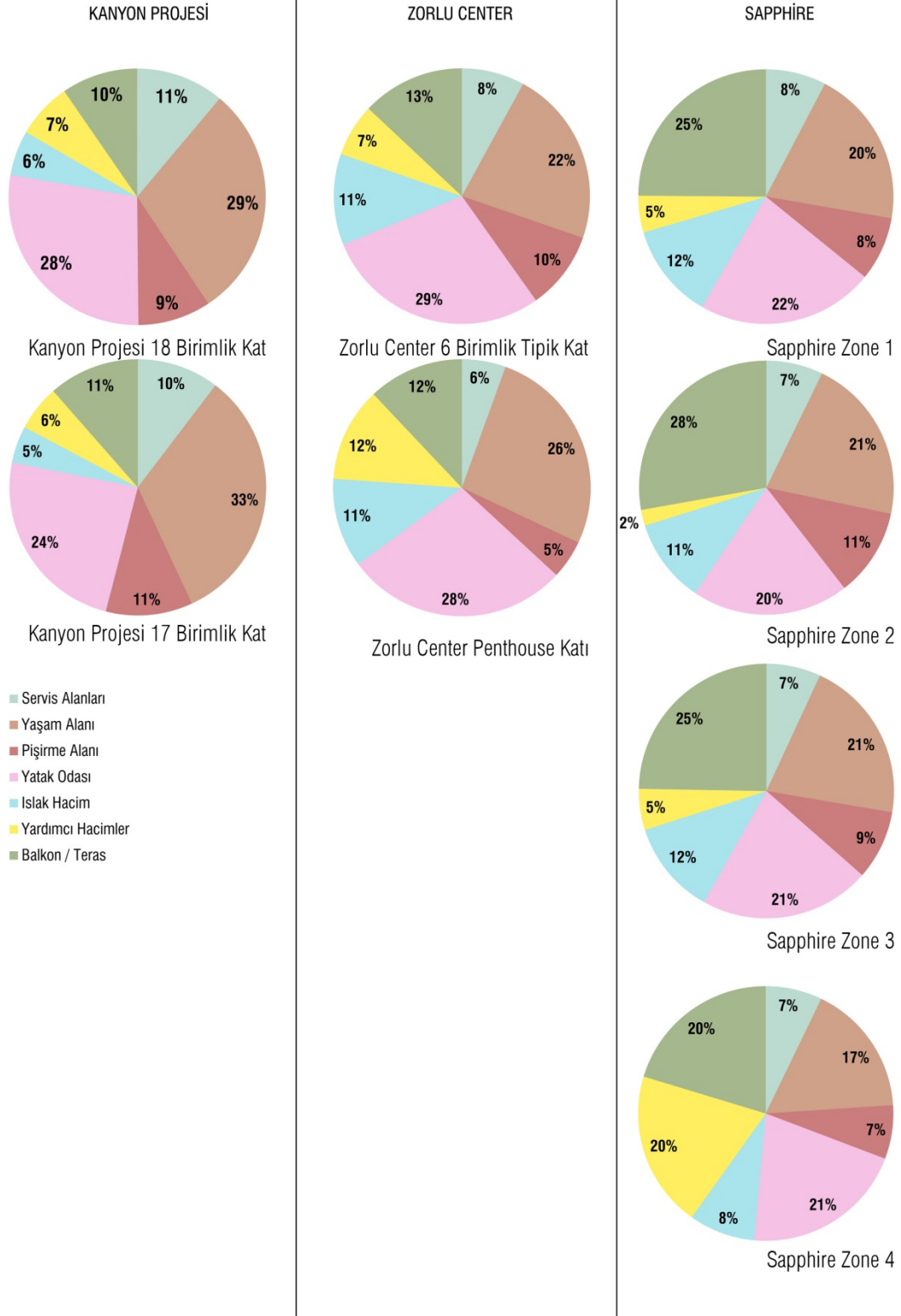
Kanyon Projesinde plan bazlı 20 farklı tipte konut bulunmaktadır. Zorlu Center'da oda sayısı bazlı 6 tip konut bulunmaktadır. Sapphire'de de oda sayısı bazlı 7 tip konut bulunmaktadır.

- Toplam Konut Adetleri

Kanyon Projesinde toplamda 179 adet konut bulunmaktadır. Zorlu Center'da teras evler ile birlikte 584 adet konut bulunmaktadır. Sapphire'de ise 177 adet konut bulunmaktadır.

Bu değerlendirmeler sonucunda 3 örnekte de konut büyüklükleri arttıkça daha çok cepheden ışık alma durumu olduğu görülmüştür. Sirkülasyon ve çekirdeğin kaç adet bulunacağını, mimari form ile doğrudan ilişkili olduğu saptanmıştır, yani Kanyon projesinin eğrisel bir formda tasarlanması sebebi ile daha çok çekirdeği var iken tekil blok halinde olan Zorlu Center ve Sapphire' de daha az çekirdek vardır. Zorlu Center ve Sapphire projelerinin tekil birer kule formunda olmalarına rağmen, mimari yaklaşım ve cephe sistemlerinde bulunan farklılığın konut tiplerine etki ettiği saptanmıştır. Yapım yılı olarak daha yakın tarihli olan Zorlu Center ve Sapphire projelerinde penthouse tipi büyük alanlara sahip konutların yeni bir talep olduğu düşünülmektedir.

• Örneklerin Oransal Dağılımının Karşılaştırması



Şekil 36. Konutların Alt Birimlerinin Oransal Dağılımı

Bu karşılaştırma değerlendirmesi Şekil 28, Şekil 30 ve Şekil 32 esas alınarak yapılmıştır. Bu karşılaştırma ile konut birimin alt birimsel açıdan oranları incelenmiştir.

Şekil 35. 'de yapılan değerlendirmede Kanyon Projesinde en fazla alanın öncelikle yaşam alanına ardından yatak odasına ayrıldığı görülmüştür. Zorlu Center'da en fazla alanın öncelikle yatak odası alanına, ikinci olarak yaşam alanına ayrıldığı görülmüştür. Sapphire de de Zorlu Center'da olduğu gibi en fazla alan öncelikle yatak odası alanı, ikincil en fazla alan ise yaşam alanıdır.

Ayrıca yapılan incelemelerde Zorlu Center ve Sapphire'de ıslak hacim oranının da Kanyon projesinden daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Bunun sebebi de bu iki yapının yatak odasının daha fazla olması ve yatak odalarında bulunan ebeveyn banyolarıdır. Bunun sonucunda da son dönem yapılarında ıslak hacim yoğunluğunun artmasının bu tarz lüks yapılarda talep edilir olduğu ve lükslikle bağdaştırıldığı ortaya çıkmıştır.

Alanların birbirleriyle etkileşimine bakıldığında 3 örnekte de girişler bir giriş antresi ve servis alanı ile ilişkilendirilmiştir, yalnızca Sapphire'de bir konut tipinin iki adet girişi bulunmakta ve girişlerinden birisi pişirme alanından gerçekleştirilmektedir.

Yeşil alanların kompleks içerisindeki oranları göz önünde bulundurulduğunda, yeşil alan kullanımının kompleksin diğer işlevleriyle yapılan oransal değerlendirmede azımsanamayacak durumda olduğu görülmektedir. Bu saptama sonucu, yüksekte bir yaşamda olsa konut sahipleri yeşilden kopmak istemedikleri var sayılabilir. Ayrıca bu yaklaşımların az katlı yapılara birer öykünme niteliğinde olduğu düşünülebilir.



## 7.1. Karma Kullanımlı Yüksek Yapılarda Konutun İyileştirilmesi Üzerine Öneriler

Çalışmanın bu bölümünde şu ana kadar yapılmış olan tanımlamalar, alan araştırması ve karşılaştırmalı analizler baz alınarak incelenen Kanyon Projesi, Zorlu Center ve Sapphire örneklerinin mevcut durumu ortaya konularak öneriler geliştirilecektir.

Kentler, insanların gündelik yaşamlarını sürdürdükleri ve birbirleriyle sürekli etkileşim halinde buldukları alanlardır ve kent merkezleri bu bağlamda çok önemlidir. Kent merkezlerinde bulunan karma kullanımlı yapılar da kendi bünyelerinde mikro ölçekli birer kent oluşturmaktadır. Bu noktada konut işlevinin diğer işlevlerle ve kentle kurduğu ilişki incelenmiştir. Tüketim kültürü ve dünyada yaşanan değişimlere ayak uyduran kentlerde kentsel meydanlar dahi evrilerek karma kullanımlı yapı komplekslerinin içerisinde alışverişin gerçekleştirildiği daha güvenli alanlara dönüştürülmüştür. Yaşanan bu değişimler konut kavramında da değişimlere sebep olmuş ve rezidans kavramı ortaya çıkmıştır. Sözlük anlamıyla birebir örtüşmeyen bir şekilde kullanılan bu kavram yüksek katlı yapılarda lüks bir yaşam ile özdeşleştirilmiştir. Karma kullanımlı yüksek yapılar barındırdıkları işlevler ve kentsel birer simge olmaları sebebi ile yaşam alanı olarak ilgi görmektedirler.

Kentin hızlı temposu içerisinde kişiler bir yerden bir yere yetişmek için zamanlarının çoğunu trafikte geçirmektedirler. Bu sebeple kent merkezlerinde ve MİA'lara yakın yaşamak tercih edilir haldedir. Ayrıca karma kullanımlı bir yapıda yaşayan kişi konutunun bulunduğu kompleks içerisinde günlük ihtiyaçlarını giderip sosyalleşebilmektedir. Bu durum da kentin hızlı temposunda vakit kazandırmaktadır. Konuta kolay ve hızlı ulaşabilmenin günümüzde en çok talep edilen durum olması bu komplekslerin seçilmesinin başlıca sebebidir. İncelenen üç örneğin de toplu taşımalarla ve özellikle metroyla direkt bağlantısı bulunduğu görülmüştür. Bu durumda yapılar için olumlu etki yaratmaktadır.

Karma kullanımlı yüksek yapılar kentsel ölçekte incelendiğinde, boyutları sebebi ile ezici bir büyüklüğe sahiptirler. Bu sebeple kentte buldukları nokta ve konumlandırılışları sebebi ile etrafında bulunan diğer yapılar için olumsuz etkileri

olan bir kütle olmamalıdır. Daha geçirgen yapıda olmaları bu noktada çok önemlidir. Sınırlayıcı bir kütle algısı kentte olumsuz sonuçlar yaratmaktadır. Yapıların konumlandırılmasının önemine bakıldığında silüete olan etkisi göz ardı edilmemelidir. Sapphire ve Zorlu Center kent silüetine doğrudan etki eden örneklerdendir. Bu sebeple konumlandırılmadan önce kontrollerin kent bazında da yapılması mutlaka gerekmektedir. Konumlandırılmayla ilgili bir diğer etki ise kompleksin yapılacağı bölgede mevcut yaşayan halk ve mevcut mimari dil birliği üzerinedir. Mimari dil birliği olarak yüksek yapıların az katlı yapıların yakınında olmalarıyla ışık-gölge problemleri ve ölçek problemleri yarattıkları görülmüştür. Gecekondu mahallesiyle iç içe yapılan bir karma kullanımlı yüksek yapı sosyokültürel ve ekonomik açıdan olan farklılığı daha çok göz önüne getirerek kentsel bir kopuş, bir ayrışma durumu yaratır. Gecekonduya yaşayanda konutunda yaşamaktadır rezidansta yaşayanda ancak aşırı güvenli yaşamın karma kullanımlı yüksek yapıda yaşayanlar tarafından talep edilmesi sınırlar yaratır, ötekileştirir ve içerdekiler dışardakiler durumu yaratarak bir kaos ortamı meydana getirir. Örnekler arasında Sapphire'in etrafında bulunan mahalleden kopuk olduğu ve sosyal ve ekonomik olarak ayrılmış olduğu görülmektedir. Üç örnek de yüksek katlı yapı yoğunluğunun bulunduğu aks üzerinde olmalarına rağmen etraflarında bulunan mahalleler az katlıdır. Ancak Kanyon Projesi'nin etrafında bulunan mahalle dönüşerek daha yüksek katlı yapıların olduğu bir bölgeye dönüşmüştür. Mimari dil birliği açısından Kanyon Projesi daha olumlu bir yaklaşım olarak değerlendirilebilir. Zorlu Center projesinin etrafında bulunan mahalle az katlı villalardan oluşmaktadır ve dil birliği mimari açıdan sağlanamıyor olsa da sosyokültürel ve ekonomik açıdan bir uyum olduğu söylenebilir.

Karma kullanımlı yüksek yapılar sadece orada yaşayan konut sahiplerinin değil uzaktan veya yakından gelen kentlilerin de kullandığı, sosyalleştiği bir alandır. Bu noktada karma kullanımlı yüksek yapılarda yaşayanlar için daha yoğun güvenliğe gerek duyulmaktadır. Konut işlevinin bulunduğu kısmın diğer işlevlerden kopuk, ayrıştırılmış ve içe dönük bir yapıda olduğu görülmektedir. Ayrı güvenlik taramaları ile girilen konut girişi, konutun kentten kendisini soyutladığını göstermektedir. Hem kentin merkezinde yer almayı isteyip hem de kentten soyutlanmakta bir çelişki

yaratmaktadır. İncelenen üç örneğin de konut bloklarının yapıdan bağımsız girişleri olduğu görülmüştür.

Sürekli gelişen ve değişen dünya kültürü, yapılarında sürekli gelişmesi ve çoğu ihtiyaca cevap verebilmesi üzerine evrilerek, pek çok işlevi barındıran karma kullanımlı yapıların yaygınlaşmasını tetiklemiştir. Bu noktada karma kullanımlı yapılar ne kadar çok işlev barındırıyorsa o kadar çok ihtiyaca yanıt verir ve daha talep edilir olma durumunu meydana getirmektedir. Yapı kendi mikro kentini oluşturur ve o mikro kentin kentlisi tüm ihtiyaçlarını oradan çıkmadan giderebilmelidir. Talebin bu şekilde olduğu göz önüne alınırsa Zorlu Center projesi bu anlamda öne çıkmaktadır, barındırdığı farklı işlevler sayesinde özellikle performans sanatları merkezi sayesinde yapı sürekli yaşar durumdadır. Kompleksin kalıcı olması için de hala çok talep ediliyor olması gerekmektedir. İşlevlerinin fazla olması bu durumda çok önemlidir.

İşlevler değerlendirildiğinde genellikle alışveriş merkezi kısmının tüm işlevleri bağlayıcı kamusal alan rolünü üstlendiği görülmüştür. Ancak alışveriş merkezlerinin de tamamen geçirgen olmaması güvenli girişlere sahip olması sebebi ile sadece kompleks içerisindeki işlevler için kısmen geçirgendir. Kent ölçeğinde yapay bir sınırı vardır. Ayrıca alışveriş merkezleri her ne kadar bağlayıcı ve canlılığı arttırıcı bir işlevde olsa da, günümüzde karma kullanımlı yüksek yapıların birbirine çok yakın konumlandırılması, alışveriş merkezinin bulunduğu bölge halkıyla çok bağdaşamaması veya bazı ekonomik sebeplerle kapanmaya başladıkları veya atıl hale geldikleri görülmektedir. Dünyada da bu tarz örnekler oldukça fazladır işlevini kaybedip tekrardan işlevlendirilen karma kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Bu noktada en önemli şey ticaret işlevinin değişmesine rağmen kompleksin canlılığını yitirmemesini sağlamak ve konut birimlerinde yaşayanları hala orada tutabilmeyi sağlamaktır. Çünkü, ticaret işlevinden sonra barınma işlevi de kompleksten koparsa kentte o alan boş ve atıl bir alan haline gelir. Bu sebeple yeniden işlevlendirme kararı verilmeye başladığı andan itibaren kentliyi, kompleksi ve kenti birbirine bağlayabilecek bir çalışma yürütülmelidir.

Konut birimlerine bakıldığında m<sup>2</sup>'leri ve oda sayılarındaki artış geçmişte daha çok tekil yaşam ve kısa süreli yaşam için kullanılan bu konutların artık aile

yaşamı ve kalıcı yaşam amacıyla daha çok talep edildiğini göstermektedir. İncelenen üç örnekte de bu durum görülmüştür. Ayrıca oransal olarak yeşil alanlarda bulunan artış kişilerin uzun vadede yaşayacağı alanlarda doğayla daha çok ilişki kurmak istemesindedir. Kanyon Projesi ve Zorlu Center'da tüm konut birimlerinin kendisine ait bahçesi olmadığı gözlemlenmiştir ancak ortak kullanım bahçeleri vardır bu bahçeler arttırılabilir. Sapphire için ise dış ortamla bire bir teması olmayan her üç katta bir bahçeler bulunmaktadır. Sapphire bu bakımdan daha ilginç bir örnektir. Tüm konut sahiplerine ait bahçenin olmayışı ve dış havayla birebir etkileşimli bahçe olmayışı olumsuz bir yöndür.

Konut birimlerinin tipolojilerine bakıldığında, yukarda da belirtildiği gibi daha büyük m<sup>2</sup>'lere sahip tiplerle karşılaşmıştır, özellikle "penthouse" lar yeni oluşmaya başlayan konut tiplerindedir. Konutların büyüklükleri haricinde üç örnekte de daire tipi konutun sunulduğu görülmüştür. Konut tiplerinde değişiklikler yapılarak konut bloğunun daha farklı kitlelere de hitap etmesi sağlanabilir. Örneğin, karma kullanımlı yüksek yapılarda kısa süreli konaklamalardan daha çok sürekli konaklamalara geçiş yapılabilirse komplekslerin canlılığı için ve kişilerin kompleksle kurduğu aidiyet ilişkisi için daha olumlu bir sonuç meydana gelebilir. Komplekslerde yapılan etkinlikler arttırılıp konutlarda yaşayanların bunlardan haberdar olması sağlanarak yaşayanların birbirini tanıması ve komşuluk ilişkileri kurulmasına yardımcı olunabilir. Konut bloklarındaki yeşil alanın bir kısmı dairelere ayrılarak buralarda herkes kendi bahçesini oluşturabilir ve tekil konut yaşamında yapılan aktivitelerden uzak kalınmaması sağlanabilir.

## 8. SONUÇ

Bu çalışma kapsamında, karma kullanımlı yüksek yapılarda konut incelenmektedir. Konut işlevinin karma kullanımlı yüksek yapılarda sahip olduğu anlam ve kompleksteki yeri irdelenmektedir.

Karma kullanımlı yüksek yapıların yapımında tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de son yıllarda artış olmuştur. Karma kullanımlı yüksek yapıların tarihsel süreci incelendiğinde, karma kullanımlı az katlı yapıların çok eskilere dayanmasına rağmen karma kullanımlı yüksek yapıların 1930-1940’lı yıllarda gelişmeye başladığı görülmüştür. Bu tipolojideki yapılar ilk olarak Amerika’da ortaya çıkmıştır. Türkiye’de ise 1993 yılında, ilk karma kullanımlı yüksek yapı yapılmıştır.

Karma kullanımlı yüksek yapılar incelenirken, yüksek yapılarında tarihsel süreci incelenmiş ve Amerika’da 1890-1900’lü yıllarda başlayıp 1. Dünya savaşı sebebiyle duraksama dönemi geçirip 1920’lerde devam etmesine rağmen, Türkiye’de bu gelişimin yavaş olduğu gözlemlenmiştir. 1970’lere kadar ancak 25 katlı yapılar yapılabilmiş, 1985 ve sonrasında ise 30-50 kat arası yapılar yapılabilmektedir. Bu durumda karma kullanımlı yüksek yapıların Türkiye’de neden daha geç başladığını göstermektedir.

Karma kullanımlı yüksek yapılarda konut kavramı incelenirken, öncelikle kent üzerinden, ardından kompleks açısından ele alınmış ve son olarak da konut işlevi olarak ele alınmıştır. Büyük ölçekten küçük ölçeğe doğru gidilmiştir.

Karma kullanımlı yüksek yapılara kent bazlı bakıldığında, kent içerisinde buldukları konumun çok önemli olduğu doğrudan kentsel ayrışma yaratabildikleri, kent silüetine doğrudan etki ettikleri görülmüştür. Ayrıca çok büyük kompleksler olmaları sebebi ile kent ekolojisine de doğrudan etki etmekte oldukları görülmüştür.

Karma kullanımlı yüksek yapılarda konut kompleks açısından sorgulandığında, konut işlevinin kompleksin ve kentin o bölümünün ölü alana dönüşmemesi için gerekliliği yadsınmamaktadır. İncelenen tüm karma kullanımlı yüksek yapılarda mutlaka alışveriş merkezi bulunmaktadır. Bunun en büyük sebebi ticaret işlevinin yapının daha canlı olmasını sağlayan önemli işlevlerden birisi

olmasıdır. İkincil sebebi ise, kent merkezlerinde yok olan kamusal alan ihtiyaçlarının bu işlevle birleştirilmiş durumda olmasıdır. İşlevler arasında kurulan ilişki çok önemlidir, genellikle alışveriş merkezlerinin işlevlerinin bağlayıcı rol aldığı görülmüştür. Ancak karma kullanımlı yapılara baktığımızda alışveriş merkezi işlevlerinin neredeyse kapanmak üzere olduğu görülmektedir. Örneğin incelenen 3 örnek içerisinde bulunan Sapphire'in alışveriş merkezinin işlevinin değiştirilmesi şeklinde güncel tartışmalar bulunmaktadır. Alışveriş merkezinin işlevini kaybetmesi durumu ve işlevini değiştirmesi durumunda, kompleks doğru işlevle buluşturulamazsa konutların ve kentin canlılığını olumsuz yönde etkileyebilecek sonuçlar ortaya çıkabilir. Ofis işlevinin, canlılığı arttırıcı yardımcı bir işlev olduğu saptanmıştır. Konut işlevi ise, tüm fonksiyonlardan yararlanan kentin ve kompleksin sahibi konumundadır.

Karma kullanımlı yüksek yapılarda konuta bakıldığında diğer konut yapılarından çok büyük farklılıklar olduğu gözlemlenmiştir. Öncelikle yüksekte olmak kavramı ulaşılmazlık ve güç simgesi şeklinde olduğu için talep edilmektedir. Ardından kompleksin sahiplenilmesi özel mülkiyet olarak görme durumu kentte önemli bir simgenin sahibi olma duygusu gelmektedir. En önemli sebeplerden birisinin ise güvenli bölgenin içerisinde olma, daha fazla güvenlik talebi isteğidir. Ancak yüksekte olmaya ve karma kullanımlı bir kompleks içerisinde olunmasına rağmen az katlı konutlarda görülen konut tipolojilerinin tercih edildiği görülmüştür. Bu durumda kullanıcıların "ev" kavramını teras, bahçe ve balkonlarla ne kadar ilişkilendirdiklerini göstermektedir.

Çalışmada incelenen örnek karma kullanımlı yüksek yapılar İstanbul'da ve İstanbul'un en önemli ve yoğun arterlerinden biri üzerinde ayrıca kent merkezinde yer almaktadır. Yapılar üzerinden İstanbul'da yaşanan kentsel değişim ve değişen yapı talebi durumu da görülmektedir. Seçilen örnekler bu doğrultuda yapım yılları birbirlerine yakın olan ancak konut işlevinde farklılıklar olan Kanyon Projesi, Zorlu Center ve Sapphire'dir.

Çalışma sonucunda, küreselleşen dünya, yaşanan gelişmeler ve dönüşümlerden konut işlevinin de oldukça etkilendiği görülmüştür. Yüksekte yaşam,

dış havayla birebir teması olmayan bahçeler, yapay olarak oluşturulmuş yeşil alanlar değişen konut işlevinin birer parçası olmuştur.

Çalışma kapsamında incelenen örnekler birbirlerine yakın tarihlerde yapılmalarına rağmen konut bloklarının çözümünde birbirinden farklı yaklaşımlar olduğu, ancak konutların işleyiş şemaları incelendiğinde temelde aynı prensiplere dayandığı ve mimari olarak daire tipi konutların benimsendiği görülmüştür.

Tez çalışmasıyla beraber karma kullanımlı yüksek yapılarda konut ilişkileri ve karşılaştırmaları belirtilmiş ve iyileştirmeler adına öneriler geliştirilmeye çalışılmıştır. Kısacası kentlerin canlılığı için karma kullanımlı yüksek yapıların gerekliliği ve barındırdığı işlevlerin kentle yakalayacağı uyumun önemli olduğu, kompleksin kalıcılığı için de konutların gerekliliği görülmüştür. Konut işlevinin sürekli yaşayan bir işlev olması için konutlara aile yaşamının çekilmesi gerektiği ön görülmüştür. Bu yargının sebebi kısa süreli yaşamda otel gibi kullanılan aidiyet duygusunu yeterince barındırmayan yabancılaşan bir işlevdense sahiplenilen ve aidiyet hissedilen konut işlevinin daha yaşayan bir işlev olmasıdır. Konutların talep edilebilir olması için değişen koşullara uyum sağlaması ve beklentileri karşılamasının çok önemli olduğu fikri ile sonlandırılmıştır.

## KAYNAKLAR

- Akıncı Muğan G.**, 2013, Gençler Ve Alışveriş Merkezleri (AVM'ler): AVM Kullanım Tercihleri Hakkında Bir Alan Çalışması, Megaron, C:8, No:2, S:87-96.
- Asasoğlu, A.**, "Konut Ve Konut Alanları Örneğinde Mimarlık Serüveni", International Journal Of Architecture And Planning, C.1, No:1, S:57-65.
- Ataoğlu Canbakal N.**, "Sirkülasyon Alanlarının Tasarımında Kolaj Etkisi", 2013, Mimarlık, No:374, Kası-Aralık.
- Aydın D., ve Mihlayanlar E.**, 2017, Yüksek Konut Yapılarında İç Ortam Kalitesinin İncelenmesi, Megaron, C.12, No:2, S:213-227.
- Bal, E.**, 2015, "Neoliberal Kentleşmenin Mekansal Tezahürlerinden Biri Olarak Rezidanslar: İstanbul Örneği", Dokuz Eylül Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Fen Ve Mühendislik Dergisi, C:17, No:3, Sayı 51, S:176-190.
- Barış, M.E.**, 2005. Kent Planlaması, Kent Ekosistemi Ve Ağaçlar. Planlama, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2005/4, Sayfa156-163. ISSN 1300-7319.
- Benevolo L.**, 2006, Avrupa Tarihinde Kentler, (1. Basım), İstanbul, Literatür Yayıncılık.
- Bilgin, İ.**, 2006, "Kent Üretiminin Ve Kamu Yaşamının Örgütlenmesinde Güncel Eğilimler, Toplum Ve Bilim", 105:166-177, İstanbul.
- Bilgin, M.**, 2006, Karma Kullanımlı Merkezlerin Kent Ve Günlük Yaşam İçerisindeki Yeri: İstanbul'dan Örnekler, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniv., Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Corbusier L.**, 2009, Atina Anlaşması, (2. Baskı), İstanbul, Yapı Kredi Yayınları.
- Corbusier L.**, 1999, Bir Mimarlığa Doğru, (7. Baskı), İstanbul, Yapı Kredi Yayınları.



- Corbusier, L.**, 2014, ‘‘Şehircilik’’, (1. Baskı), İstanbul, Daimon Yayınları.
- Derman, B.**, 1989, Karma Fonksiyonlu Binalarda Temel Planlama Sorunları, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Duru B.**, 2000, ‘‘Gökdelenler Ve Kent’’ , Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Gelişme Ve Toplum Araştırmaları Merkezi, Tartışma Metinleri.
- Ersoy, A.**, ‘‘İzmir Ticaret Mekanları Kapsamında İzmir Agoralarının İncelenmesine Bir Giriş Olarak’’, Ege Mimarlık, S.50-52.
- Geçikli P.**, 2015, ‘‘ Aidiyet Üzerinden Mekan-İnsan İkiliği Ve Dönüşüm Pratikleri-2’’, S.1-19
- Görgülü T.**, 2003, ‘‘İstanbul’da Çeşitlenen Konut Üretim Biçimleri Ve Değişen Konut Alışkanlıkları’’, Mimarist, Sayı:7, S.50.
- Görgülü T.**, 2003, ‘‘İstanbul’da Çeşitlenen Konut Üretim Biçimleri Ve Değişen Konut Alışkanlıkları’’, Mimarist, Sayı:7, S. 50.
- Güler H., ve Ülkü S.**, 2007, ‘‘Bitişik Nizamlı Villa Tipi Konutlarda Yapısal Konfor Koşulları Üzerine Bir Araştırma’’, Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, C.12, No.2, S.97-99.
- GYODER**, 2009. Türkiye Ve Dünya Gayrimenkul Sektörü Raporu 3. Çeyrek 2009, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, İstanbul.
- Hasol D.**, Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü, İstanbul, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları.
- Jacobs, J.**, 2009, Büyük Amerikan Şehirlerinin Ölümü Ve Yaşamı,(2. Baskı), İstanbul, Metis Yayınları.
- Kahraman, M. D.**, 2014, İnsan İhtiyaçları Ve Mekansal Elverişlilik Kavramları Perspektifinde Yaşanılabilirlik Olgusu Ve Mekansal Kalite, Tmmob Şehir Plancıları Odası.

- Karadağ, A.**, 2009, ‘‘Kentsel Ekoloji: Kentsel Çevre Analizlerinde Coğrafi Yaklaşım’’, Ege Coğrafya Dergisi, C.18(1-2), S.31-47
- Lovell, N.**, 1998, *Locality And Belonging*, Routledge Publishing, London.
- Odabaşı Y.**, 1999, *Tüketim Kültürü*, (2. Baskı), İstanbul, Sistem Yayıncılık.
- Öke A.**, 1989, ‘‘Dünya’da Ve Türkiye’de Yüksek Binaların Gelişmesi’’, *Yapı Dergisi* Sayı
- Öke, A.**, 1992, ‘‘Yüksek Binaların Yararları Ve Sakıncaları Konusunda Bazı Düşünceler’’, *Yüksek Yapılar 2. Ulusal Sempozyumu*, İTÜ, İstanbul
- Öke, A.**, 1978. ‘‘İstanbul’da Levent Karma Geliştirme Projesi’’, *Mimarlık Dergisi*.
- Öke, A.**, 1989. *Karma Geliştirme Ve Sosyal Konut Problemi, Yüksek Binalar1. Ulusal Sempozyumu*, İTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, İstanbul, 1989, S.149.
- Öktem, B.**, 2005, ‘‘Küresel Kent Söyleminin Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Rolü: Büyükdere-Maslak Aksı’’, 25-76, İstanbul’da Kentsel Ayrışma, Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar, H. Kurtuluş, (Derl.), Bağlam, İstanbul.
- Özdermi N., ve Türkseven Doğrusoy İ.**, 2016, ‘‘ Kapalı Konut Sitelerinin Kamusal Açık Alanlar Açısından Oluşturduğu Problemlerin İnsan-Çevre İlişkileri Bağlamında İrdelenmesi’’, *Megaron*, C:11, No:3, S:359-371.
- Raf Ürün Dergisi**, 2007, Mayıs, Sayı:8, S:145-160.
- Sarıyar A., ve Pakdil O.**, 2012, ‘‘Endüstrileşmiş Konut Üretiminde Kitleleşme Bireyselleştirme’’, *Megaron*, C:7, No:3, S: 161-180.
- Schwanke, D.**, 2003, *Mixed-Use Development Handbook*, ULI, Washington, D.C..
- Sennet R.**, 2012, *Ten Ve Taş*, İstanbul, Metis Yayınları.
- Simmel, G.**, 2003, *Modern Kültürde Çatışma*, İletişim Yayınları, İstanbul.

**Sirel Ş.**, 1996 , ‘‘Konutlarda Görsel Konfor’’, (<http://www.yfu.com/yazilar/tasder-sayi61kontgorskconf.pdf>).

**Şengezer B., Ve Diğerleri**, 2009, ‘‘Kentte Yaratılanlar Ve Paylaşılanlar: İstanbul’da Gökdelenler Üzerine Bir İnceleme’’, Megaron, C:4, No:2, S:71-78.

**Şişman A., ve Kibaroğlu D.**, 2009, ‘‘Dünyada Ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları’’, TMMOB Harita Ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Ve Tehtik Kurultayı.

**TDK Büyük Türkçe Sözlük**, [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts)

**Yapı Dergisi**, 2006, Sayı: 296, S: 64.

**Yırtıcı, H.**, 2002. *Tüketimin Mekânsal Örgütlenmesinin İdeolojisi*, Boyut Yayınları, S. 9-38.

**Yüksel D.**, 2010, Karma Kullanımlı Yapılarda Kamuya Açık Mekânların İrdelenmesi: İstanbul’dan Güncel Örnekler, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

**Yüksel U., Akbulut M.T.**, 2009, ‘‘ Tüketim Odaklı Mimarlığın Son Yıllardaki Yeni Ürünleri: Rezidanslar’’, Megaron, C.4, No:2, S. 110-118.

**Zeidler, G.H.**, 1985, Multi-Use Architecture İn The Urban Context, Van Nostrand Reinhold Company Inc., New York.

## İNTERNET KAYNAKLARI

**Url 1.** (<http://erkmensenan.blogspot.com.tr/2010/08/assosbehramkale-agora.html>) adresinden (15.02.2016) Tarihinde alınmıştır.

**Url 2.** ([http://www.assosarchproject.com/kazilar\\_ve\\_antik\\_yapilar/agora/agora.html](http://www.assosarchproject.com/kazilar_ve_antik_yapilar/agora/agora.html)) adresinden (15.02.2016) Tarihinde alınmıştır.

- Url 3.** (<http://www.ito.org.tr/itoyayin/0023051.pdf>) adresinden (15.02.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 4.** ([http://www.accomodationsrome.com/en/rome\\_ancient\\_history\\_life\\_in\\_insula.html](http://www.accomodationsrome.com/en/rome_ancient_history_life_in_insula.html)) adresinden (15.02.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 5.** (<http://www.historiasiglo20.org/mec-bc/images/medieval%20city.jpg>) adresinden (15.02.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 6.** ([https://de.wikipedia.org/wiki/B%C3%BCrgerhaus#/media/File:Karl\\_Emil\\_Otto\\_Fritsch-Denkmaeler\\_Deutscher\\_Renaissance-1891-Nuernberg-Pellerhaus\\_zu\\_Nuernberg\\_Aegidienplatz\\_1605\\_Facade.jpg](https://de.wikipedia.org/wiki/B%C3%BCrgerhaus#/media/File:Karl_Emil_Otto_Fritsch-Denkmaeler_Deutscher_Renaissance-1891-Nuernberg-Pellerhaus_zu_Nuernberg_Aegidienplatz_1605_Facade.jpg)) adresinden (10.02.1208) Tarihinde alınmıştır
- Url 7.** (<http://www.victorianweb.org/technology/bridges/36.html>) adresinden (15.02.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 8.** (<https://mutlukent.wordpress.com/2012/04/12/hazza-pulo-pasaji-1965-2012-2023/>) adresinden (21.02.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 9.** ( <https://www.rockefellercenter.com/attractions/the-channel-gardens/> ) adresinden (03.03.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 10.** ( <http://www.harikalardiyari.com/wp-content/uploads/2015/03/rockefeller-center-binas%c4%b1.jpg> ) adresinden (03.03.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 11.** ([https://www.google.com.tr/search?q=texas+galleria&espv=2&biw=1920&bih=974&source=lnms&tbn=isch&sa=x&ved=0ahukewiv44qehphqahugkmakhs9fcneq\\_auiygc#imgrc=3f2-qqkpkjxbcm%3a](https://www.google.com.tr/search?q=texas+galleria&espv=2&biw=1920&bih=974&source=lnms&tbn=isch&sa=x&ved=0ahukewiv44qehphqahugkmakhs9fcneq_auiygc#imgrc=3f2-qqkpkjxbcm%3a)) adresinden (10.03.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 12.** (<http://www.galleria.com.tr/galeri/5#>) adresinden (10.03.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 13.** (<https://www.ianvisits.co.uk/blog/2009/02/24/frobisher-crescent-at-the-barbican/>) adresinden (20.04.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 14.** (<http://now-here-this.timeout.com/2015/06/20/caffeine-culture-and-koi-carp-its-the-best-bits-of-barbican/>) adresinden (20.04.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 15.** (<http://www.akmerkez.com.tr/tr/hakkimizda/dunden-bugune>) adresinden (07.04.2016) Tarihinde alınmıştır.

- Url 16. (<http://www.archdaily.com/173305/flashback-sony-center-berlin-murphy-jahn/5015ecd928ba0d1598000210-flashback-sony-center-berlin-murphy-jahn-photo>) adresinden (10.05.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 17. (<http://www.archdaily.com/173305/flashback-sony-center-berlin-murphy-jahn/5015ecf228ba0d1598000215-flashback-sony-center-berlin-murphy-jahn-photo>) adresinden (10.05.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 18. (<http://www.sonycenter.de/en/apartments>) adresinden (10.05.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 19. ([http://www.event-destinations.com/system/images/793/gallery/sony\\_center\\_am\\_potsdamer\\_platz-berlin-eventlocation-innenansicht-blick\\_auf\\_buerogebaeude-event-destinations.jpg](http://www.event-destinations.com/system/images/793/gallery/sony_center_am_potsdamer_platz-berlin-eventlocation-innenansicht-blick_auf_buerogebaeude-event-destinations.jpg)) adresinden (10.05.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 20. ([https://tr.wikipedia.org/wiki/william\\_le\\_baron\\_jenney](https://tr.wikipedia.org/wiki/william_le_baron_jenney)) adresinden (21.06.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 21. ([https://tr.wikipedia.org/wiki/chrysler\\_binas%c4%b1](https://tr.wikipedia.org/wiki/chrysler_binas%c4%b1)) adresinden (21.06.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 22. ([https://tr.wikipedia.org/wiki/empire\\_state\\_binas%c4%b1](https://tr.wikipedia.org/wiki/empire_state_binas%c4%b1)) adresinden (21.06.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 23. (<http://blog.kavrakoglu.com/tag/unite-dhabitation/>) adresinden (21.06.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 24. ([https://en.wikipedia.org/wiki/shell\\_mex\\_house](https://en.wikipedia.org/wiki/shell_mex_house)) adresinden (21.06.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 25. ([https://en.wikiarquitectura.com/index.php/romeo\\_and\\_juliet\\_apartment\\_building](https://en.wikiarquitectura.com/index.php/romeo_and_juliet_apartment_building)) adresinden (21.06.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 26. ([https://en.wikipedia.org/wiki/pirelli\\_tower](https://en.wikipedia.org/wiki/pirelli_tower)) adresinden (21.06.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 27. ([https://en.wikipedia.org/wiki/galfa\\_tower](https://en.wikipedia.org/wiki/galfa_tower)) adresinden (21.06.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 28. ([https://en.wikipedia.org/wiki/torre\\_velasca](https://en.wikipedia.org/wiki/torre_velasca)) adresinden (21.06.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 29. (<https://de.wikipedia.org/wiki/mannesmann-hochhaus>) adresinden (21.06.2016) Tarihinde alınmıştır.

- Url 30. ([https://en.wikipedia.org/wiki/central\\_plaza\\_\(hong\\_kong\)](https://en.wikipedia.org/wiki/central_plaza_(hong_kong))) adresinden (15.07.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 31. ([https://en.wikipedia.org/wiki/bank\\_of\\_china\\_tower\\_\(hong\\_kong\)](https://en.wikipedia.org/wiki/bank_of_china_tower_(hong_kong))) adresinden (15.07.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 32. (<http://www.mimdap.org/?p=30880>) adresinden (23.09.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 33. (<http://v2.arkiv.com.tr/p6518-hukukcular-sitesi.html>) adresinden (23.09.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 34. (<http://www.arkitera.com/proje/6510/isbank-genel-mudurlugu>) adresinden (25.09.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 35. <http://www.arkitera.com/haber/23959/16--9u-kurtarma-yasasi> adresinden (26.09.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 36. <http://www.arkitera.com/haber/8429/istanbul-siluetinde-kaybolan-degis-en-ve-donusen-yapilar> adresinden (03.11.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 37. (<http://www.ekoyapidergisi.org/138-yasayan-catilar-kent-vahalari.html>) adresinden (04.11.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 38. (<https://www.xxi.com.tr/projeler/avmde-permakultur>) adresinden (18.11.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 39. ([http://www.greenroofworld.com/tr/congress\\_programme.html](http://www.greenroofworld.com/tr/congress_programme.html)) adresinden (18.11.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 40. (<http://emlakansiklopedisi.com/wiki/donald-trump>) adresinden (01.12.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 41. (<http://www.sisligazetesi.com.tr/ku%c5%9ftepe-haberleri.htm>) adresinden (02.12.2016) Tarihinde alınmıştır.
- Url 42. (<http://leventloft.com/>) adresinden (05.01.2017) Tarihinde alınmıştır.
- Url 43. ([http://www.artspace.com/magazine/art\\_101/art\\_market/soho\\_lofts\\_101-51284](http://www.artspace.com/magazine/art_101/art_market/soho_lofts_101-51284)) adresinden (07.01.2017) Tarihinde alınmıştır.
- Url 44. (<http://www.telegraph.co.uk/finance/property/pictures/9185651/the-worlds-best-penthouses.html>) adresinden (10.02.2017) Tarihinde alınmıştır.
- Url 45. (<https://www.escalatower.com/about/floorplans>) adresinden (12.02.2017) Tarihinde alınmıştır.

- Url 46.** (<http://www.arkiv.com.tr/proje/levent-kanyon/1771>) adresinden (28.03.2017) Tarihinde alınmıştır.
- Url 47.** (<http://v3.arkitera.com/tools/watermark.php?src=userfiles/image/ig/proje/2006/kanyon/115.jpg>) adresinden (28.03.2017) Tarihinde alınmıştır.
- Url 48.** (<http://www.archdaily.com/514825/zorlu-center-emre-arolat-architects-tabanlioglu-architects>) adresinden (02.04.2017) Tarihinde alınmıştır.
- Url 49.** (<http://www.zorlu.com.tr/assets/u/263093-sayi30tr.pdf>) adresinden (02.04.2017) Tarihinde alınmıştır.
- Url 50.** ([http://v2.arkiv.com.tr/galeri2.arkitera.com/010b28.jpg?g2\\_view=core.downloaditem&g2\\_itemid=22324&g2\\_serialnumber=2](http://v2.arkiv.com.tr/galeri2.arkitera.com/010b28.jpg?g2_view=core.downloaditem&g2_itemid=22324&g2_serialnumber=2)) adresinden (10.08.2017) Tarihinde alınmıştır.
- Url 51.** (<http://www.arkitera.com/proje/1223/istanbul-sapphire>) adresinden (06.09.2017) Tarihinde alınmıştır.
- Url 52.** (<https://3dkonut.com/zorlu-center/projesi/>) adresinden (06.09.2017) Tarihinde alınmıştır.
- Url 53.** (<https://www.archdaily.com/141615/istanbul-sapphire-tabanlioglu-architects>) adresinden (16.10.2017) Tarihinde alınmıştır.

## ÖZGEÇMİŞ

Emine Merve ESEN, 15.08.1992 Muğla ili Bodrum ilçesi doğumludur. İlköğretim ve ortaöğretimi Bodrum'da Merkez Turgutreis İ.Ö.O.' da tamamlayıp, 2010 yılında Bodrum Lisesinden mezun olmuştur. 2015 yılında T.C Beykent Üniversitesinde Mimarlık lisans programından mezun olmuştur. T.C Beykent Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde Mimarlık Anabilim Dalı programında yüksek lisans eğitimini sürdürmektedir.

**Emine Merve ESEN**