

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

2005 SONRASI KONUT MİMARİSİNİN DEĞİŞİMİ
İSTANBUL LEVENT ÖRNEĞİ
(Yüksek Lisans Tezi)

Tezi Hazırlayan: **Mimar Ufuk AKIN**

İSTANBUL, 2010

T.C.
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANA BİLİM DALI
M İMARLIK DALI

2005 SONRASI KONUT MİMARİSİNİN DEĞİŞİMİ
İSTANBUL LEVENT ÖRNEĞİ
(Yüksek Lisans Tezi)

Tezi Hazırlayan:
Mimar Ufuk AKIN
Öğrenci No:
080807001

Danışman:
Prof.Dr. Sercan ÖZGENCİL YILDIRIM

İSTANBUL, 2010

YEMİN METNİ

Yüksek lisans projesi/tezi/-Doktora tezi olarak sunduğum “2005 Sonrası Konut Mimarisinin Değişimi İstanbul Levent Örneği” başlıklı bu çalışmanın, bilimsel ahlak ve geleneklere uygun şekilde tarafımdan yazıldığını, yararlandığım eserlerin tamamının kaynaklarda gösterildiğini ve çalışmamın içinde kullandıkları her yerde bunlara atıf yapıldığını belirtir ve bunu onurumla doğrularım...../...../.....(Tarih)

(İmza)

Aday:.....

2005 SONRASI KONUT MİMARİSİNİN DEĞİŞİMİ İSTANBUL LEVENT ÖRNEĞİ

Tezi Hazırlayan: Mimar Ufuk AKIN

ÖZET

Mimarlık tartışmalarının önemli bir bölümünü oluşturan ‘barınma’ konusu, gündelik yaşam ile doğrudan ilişkili olması dolayısıyla oldukça önemlidir. İlk çağlardan beri barınma problemleri ile karşı karşıya kalmış insanoğlu, çevresi ile kurduğu ilişkileri, yaşadığı konut alanları üzerinden de anlamlandırmaya çalışmıştır. Bu çerçevede, günümüzün konut alanları da insan hayatında türlü değişimlere sebep olmaktadır. Özellikle 2000 sonrası ortaya çıkan konutlar, insanlara yalnızca farklı bir mimari sunmakla kalmamış, yeni bir yaşam biçiminin de ortaya çıkmasına sebep olmuştur.

Bu çalışmada, Levent bölgesinde konut olarak inşa edilmiş binalar planlama kararları ve bölgesel gerçekler temel alınarak yatırım, tasarım, teknik, ticari, lokasyon-ulaşım-sosyal çevre konularının oluşturduğu tespit ve analizler çerçevesinde incelenmiştir. Ayrıca günümüzde geçerliliğini popüler konut alanı olarak sürdüren Levent bölgesinden rastlantısal olarak seçilen örnek konutların analizi yapılmıştır

Birinci bölüm; çalışmanın hedeflerinin ortaya konması ve kapsam üzerinedir.

İkinci bölüm; İstanbul’daki konut binaları tarihçesi, gelişimi ve günümüzde kullanılan örnekleriyle incelenmiş, kullanıcı tercihleri doğrultusunda modern konut tanımı yapılarak Loft kavramının ortaya çıkış konusuna değinilmiş ve son olarak da Loft binalarının yaşam kalitesi üzerindeki etkileri ele alınmıştır.

Üçüncü bölüm; zaman ilerledikçe İstanbul kentsel alanında değişimler yaşanmış, kent her yönde büyümeye devam etmiştir. Kentin yayılımı sürecinde

alınan planlama kararları, yapılan boğaz köprüleri, çevre yolları, merkezi is alanının kuzey yönünde ilerlemesi ve gökdelenlerin Levent Bölgesi'nde yoğunlaşması, mahallenin yapısında değişimler incelenmiştir.

Dördüncü bölümde; Levent bölgesinde üzerinde alan çalışması için seçilmiş olan Büyükdere aksının tespit ve analiz çalışmaları yapılmış; belirlenen konut tipleri alanda tespit edilerek, günümüzdeki değişimleri, tablolar ve Şekiller esliğinde açıklanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Loft Konsepti, Rezidans, Apartman Dairesi, Villa, Küreselleşme, Yabancılaşma, Metalaşma, Sürdürülebilirlik, Mahremiyet, Esneklik, İstanbul, Levent Yerleşimi

RESIDENTIAL ARCHITECTURAL CHANGE AFTER ISTANBUL LEVENT of 2005 CASE

Presented by:: Mimar Ufuk AKIN

ABSTRACT

The issue of ‘accommodation’, forming a significant part of architectural discussions, is highly important as it is directly related with day-to-day life. Facing accommodation problems since the first ages, humanbeings have tried to give meaning to their relations with their environs through their housing areas, among other things. Within this framework, today’s housing areas, too, bring about a variety of changes in human life. Especially housing units built since 2000 not only provided people with a different architecture but also brought about a new lifestyle.

This study discusses the buildings constructed as housing units in district of Levent with reference to planning decisions and regional realities within the framework of findings and analyses based on aspects of investment, design, technics, business, location-transportation-social environment. Moreover, some housing units sampled randomly in district of Levent which still remains a popular housing area have been analyzed.

Part one clarifies purposes and and scope of the study.

Part two discusses history and development of housing buildings in Istanbul, giving examples of the surviving ones, and deals with the issue of emergence of Loft concept giving a modern housing definition in line with user preferences and, finally, describes effects of Loft buildings on life quality.

Part three deals with the fact that Istanbul urban area has, as time went by, gone through changes and the city has continued to grow towards all directions.

So, this part discusses planning decisions made during the process of city's expansion, bosphorus bridges built, ring roads, expansion of central business area to the north and concentration of skyscrapers in District of Levent, as well as changes all this have brought about in the district's structure.

Part four outlines findings and analyses conducted on the Buyukdere axis selected as place of field research in district of Levent; identifying types of housing units determined on the field, as well as current changes, as accompanied by tables and figures.

Keywords: Loft Concept, Residence, Apartment Building Flat, Villa, Globalization, Alienation, Commoditization, Sustainability, Privacy, Flexibility, Istanbul, Levent Placement

TABLULAR LİSTESİ

	Sayfa No.
Tablo 1. Levent Mahallesi Konut Tipi Dağılım Şeması	64
Tablo 2. Tip 7 –Tek Ev Plan ve Fotoğrafları	65
Tablo 3. Tip 3 – İkiz Ev Plan ve Fotoğrafları.....	66
Tablo 4. Levent Mahallesi Konut Tipi Dağılım Seması.....	67
Tablo 5. Levent Mahallesi Konut Tipi Dağılım Seması.....	67
Tablo 6. Levent Mahallesi Konut Tipi Dağılım Seması.....	68

ŞEKİLLER LİSTESİ

	Sayfa No.
Şekil.1. İstanbul hava fotoğrafı üzerinde Levent aksının konumu.....	5
Şekil. 2. Levent aksı hava fotoğrafı, 2010.....	6
Şekil.3. İstanbul'un Alansal Gelişimi (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 1995).....	27
Şekil.4. Levent Mahallesi ve Çevresini Gösteren Hava Fotoğrafı.....	36
Şekil.5. Büyükdere Caddesi Üzerindeki Fabrikalar ve Alış Veriş Merkezleri.....	37
Şekil.6. Levent'ten Boğaziçi Köprüsü'ne Bakış	40
Şekil.7. Levent'ten Plazalar Bölgesine Bakış	42
Şekil.8. Sütunsuz ve yüksek tavanlı endüstriyel mekânlar	47
Şekil.9. Loft yapılarının uzun ve dar yapısına uygun fonksiyonel kullanım	48
Şekil.10. Yapının var olan özellikleriyle koruyarak dönüştürülmüş loft örneği.....	50
Şekil.11. Loftlar yeşil alanlardan daha çok yoğun şehir caddelerinde konumlandırılmıştır.....	51
Şekil.12. Yüksek pencerelerden mekâna giren doğal ışık	52
Şekil.13. Aşağı Manhattan bölgesinde loft ilanı	53
Şekil.14. Levent Loft	55
Şekil.15. İstanbul Sapphire	59
Şekil.16. İstanbul Sapphire iç perspektif	60
Şekil.17. İstanbul Sapphire salondan görünüş	61
Şekil.18. Eczacıbaşı Kanyon	70
Şekil.19. Metrocity	71

İÇİNDEKİLER

	Sayfa No.
ÖZET	iii
ABSTRACT	v
TABLolar LİSTESİ	vi
ŞEKİLLER LİSTESİ	vii
1. GİRİŞ	1
1.1 Araştırmanın Amacı.....	2
1.2. Problemlerle İlgilenme Nedenleri ve Yöntem.....	5
1.3. 1980 Sonrası Mekânsal ve Kentsel Değişim.....	7
2. İSTANBUL LEVENT KONUT ALANLARININ TARİHSEL GELİŞİMİ VE DEĞİŞİMİ	16
2.1. 1950 Öncesi Konut Alanlarının Tarihsel Gelişimi ve Değişimi.....	16
2.2. 1950-1980 Arası Konut Alanlarının Tarihsel Gelişimi ve Değişimi.....	22
2.3. 1980-2000 Arası Konut Alanlarının Tarihsel Gelişimi ve Değişimi.....	28
3. ARAŞTIRMA ALANINI ETKİLEYEN PLAN KARARLARI	33
3.1. Kentin Merkezi İş Alanları'nın Kuzeye Kayması.....	36
3.2. Boğaz Köprü Bağlantılarının Levent Üzerinden Geçirilmesi.....	39
3.3. Beşiktaş-Levent-Maslak Aksı Üzerinde Yüksek Yapılaşma.....	41
3.4. Gökdelenleri Besleyen Hizmet Sektörünün Levent'e Taşınması.....	42
3.5. Çevre Semtlerdeki Gelişmelerin Levent'i Etkilemesi.....	44
3.6. Dönem İçinde Alınan Plan Kararları.....	45

4.ARAŞTIRMA ALANINDA 2000 SONRASI KONUT MİMARİSİNİN İNCELENMESİ

4.1. Araştırma Alanında Konut Tipolojileri.....	47
4.1.1 Loft Konsept Konut Binaları.....	47
4.1.2 Rezidans Tipi Konut Binaları.....	56
4.1.3. Apartman Dairesi Konut Binaları.....	61
4.1.4. Bağımsız Konut Binaları (Müstakil Binalar).....	63
4.1.5. Karma Fonksiyonlu yapılar (Mixuse).....	68
4.2. Kullanım Değişiklikleri.....	73
4.3. Çevre İle Etkileşimleri, Sınırlar.....	74
4.4. Pazarlama Teknikleri.....	79
5. SONUÇLAR	85

KAYNAKLAR

EKLER

Ek-1: Loft 10 Daire Tipi.....	90
Ek-2: Loft 11 Daire Tipi.....	91
Ek-3: Loft 12 Daire Tipi.....	92
Ek-4: Loft 14 Daire Tipi.....	93
Ek-5: Loft 15 Daire Tipi.....	94
Ek-6: Loft 19 Dire Tipi.....	95
Ek-7: Loft Bina Bilgi Formu.....	96
Ek-8: Metrocity Bilgi Formu.....	97
Ek-9: Metrocity Konut Bloğu Tip Kat Planı.....	98
Ek-10: Kanyon Rezidans Bilgi Formu.....	99

1.GİRİŞ

Konutun, kullanıcılarına refah ve mutluluk bağlamında katkısı önemlidir. Konut barınak olmanın yanı sıra, kullanıcılarının toplumdaki yerini ve statüsünü yansıtmaktadır. Konut ekonomik, estetik ve fiziksel değerlerle ilişkilidir. Sonuç olarak, konut kullanıcı memnuniyetinde kalite ve aidiyet duygusunun önemli olduğunu görmekteyiz. Konutun anlamı değişik kişisel ihtiyaçları içine alan karmaşık, çok boyutlu bir süreçtir.

Günümüzde önemini sürdüren konut sorunu, üretimi hızlandırmayı ve öngörülen maliyet limitleri içinde, mümkün olan en çok sayıdaki aileyi daha iyi konut koşullarına kavuşturmayı gerektirmektedir. Bu durumda, yeni yapım teknikleri, malzemeler ve konut tipleri geliştirilmiş ve uygulama ölçeği büyümüştür.

Konut projeleri, insanlara yalnızca farklı bir mimari form sunmakla kalmamış, yeni bir yaşam biçiminin de ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Dahası, bu konutların kullanıcıları ile buluşmasında yeni araçlar ortaya çıkmıştır. Günümüzde konut, pazarlanmasına yönelik olarak hazırlanan güçlü reklâm metinlerinden de etkilenen çok boyutlu bir sistemin içine girmiştir. Bu sistem içerisinde konut, ticari bir araç olarak ele alınıp, bir tüketim nesnesi gibi görülmeye başlamıştır. Konut reklâmları ve pazarlama yöntemleri, konutun tüketim döngüsü içindeki rolünü destekleyerek, bireylere farklı amaçlarla ve yöntemlerle sunulmalarına neden olmuş; bu sunma biçimi, zaman zaman dayatma şeklini almıştır. Bu anlamda İstanbul'da son yıllarda orta, üst-orta ve üst gelir grubuna yönelik olarak ortaya çıkmış olan villa tipi bahçeli evlerden ya da az katlı apartman bloklarından oluşan lüks siteler ile tarihsel olarak daha geç dönemde görülen rezidans olarak adlandırılan çok katlı lüks konutlar ve 1970'lerde Amerikalı sanatçıların eski, işlevini yitirmiş depolar içine yerleşmeleriyle başlayan, günümüzde kentli kültürün, muteber bir yaşam tarzının yansıması olmakla kalmayan aynı zamanda çağdaş mimari için de bir referans noktası oluşturmaktadır. Açık, sabit bölmelerle dayatılmamış, endüstriyel çağrışımlı bu mekânlar yaşam – iş - yaratıcılık işlevlerini aynı alanda çözümler, iç - dış ilişkisine bir esneklik getiren Loft kavramı. İstanbul'da, son 10 yılda kentin yeni işmerkezi olarak gelişen Maslak - Levent aksında, Deva ve Fako İlaç fabrikaları

arasında bulunan arsada Büyükdere Caddesi'ne dik konumda, ofis binası olarak inşaatına başlanmış olan bina Levent Loft konseptiyle konut yerleşimi olarak yeniden tasarlanıyor, tüketimi hızlandırmayı amaçlayan güçlü reklâm metinleri kullanılarak pazarlanmaktadır.

1.1. Araştırmanın Amacı

Binlerce yıllık tarihi ile İstanbul kenti, kurulduğu günden itibaren sürekli bir gelişim ve değişim eğiliminde olmuştur. Bu karakteristik özelliği, iki binli yıllara doğru kenti bir dünya metropolü haline getirmiştir. M.Ö. 7. yüzyılda koloni kentleri şeklinde kurulan İstanbul, Bizans ve Osmanlı İmparatorluğu dönemlerinde büyümeye devam etmiş, Türkiye Cumhuriyeti döneminde ülkenin en büyük şehirlerinden biri olmuştur. Coğrafi, jeolojik ve jeo-politik özellikleri, kentin yüzyıllardır bir cazibe merkezi olmasını sağlamıştır.

Zamanla artan nüfus ve büyüyen kent alanı, idari sorunların yanı sıra konut sorunlarını da beraberinde getirmiştir. Osmanlı İmparatorluğu ve Türkiye Cumhuriyeti dönemlerinde kent için çeşitli planlama çalışmaları yapılmış, ancak genel sosyal, ekonomik ve politik koşullar bunların sağlıklı ve verimli bir şekilde uygulanmasını engellemiştir.

Cumhuriyetin ilanından sonra başkent olma statüsü elinden alınan İstanbul, 1950'lere kadar ekonomik ve yapısal alanda duraklama dönemi geçirmiştir. Çok partili dönem ve değişen dünya şartları, büyük kentlere göç yaşanmasına neden olmuş, bu noktada kent tarihindeki en büyük değişimini geçirmeye başlamıştır. Sınırlı sayıda konut stoku bulunan İstanbul'da, konut problemleri ortaya çıkmış, devletin belirli bir konut politikası olmaması sonucu, gecekondularla anılan, herhangi bir plana sadık olmayan, kentin çeperlerinde yer tutmuş konut birimleri oluşmaya başlamıştır. Bu dönemde Emlak Kredi Bankası tarafından, genel konut ihtiyacını karşılamak üzere, her sınıftan insana hizmet edebilecek ekonomide, kent merkezi yakınında, Levent bölgesinde bahçeli sosyal konutlar yapılması kararı alınmıştır. Bu karar doğrultusunda, yurt dışında bulunan benzer yapı ve mahalleler incelenmiş, Türkiye koşullarına uyarlanmıştır.

Dört bölümden oluşan Levent Mahallesi çalışmalarına 1947 yılında başlanmış, yerleşme 1958 yılında tamamlanmış ve hizmete sunulmuştur. İstanbul için Levent Mahallesi, bir uydu kent olması, ekonomik anlamda uygun konut imkânı sağlaması, dönemi içinde yol, su, gaz, elektrik gibi alt yapısal özellikler sağlayan bir yerleşme olması sebeplerinden ötürü bir ilki temsil etmektedir. İlk üç Levent yerleşme, bahçeli, tek veya iki katlı konutlardan, dördüncü yerleşme ise nokta blok tipi yüksek yapılar ve villa tarzı konutlardan oluşturulmuştur.

Planlama kararlarına bağlı olarak, Levent'te 2. kat yapma izinleri verilmiş, 1990'lara doğru kentin merkezi iş alanı kuzey aksta ilerleyerek Maslak'a doğru yönelmiştir. Bu aşamada Levent Mahallesi, bölgede yapılan gökdelenlerin tehdidi altında kalmıştır. Levent konutları, ofis, ticaret, eğlence, sağlık ve alışveriş amaçlı kullanım için tercih edilir hale gelmiştir.

Cumhuriyet'in kuruluşundan bu yana büyük bir sanayileşme hamlesi içine giren ülkemiz, özellikle planlı kalkınma döneminde hızla sanayileşmeye başlamış ve bugün gelişmekte olan ülkeler arasında yerini almıştır. Bu ekonomik gelişmenin sonucunda ise şirketleşme ve şirketlerin giderek büyümeleri kaçınılmaz olmuştur.

Ülkenin ekonomik durumunu yönlendiren, yerel ve yabancı firmalardan oluşan tüm sektörlerin yoğunlaştığı merkez olan İstanbul, bu süreci olumlu ve olumsuz tüm aşamalarıyla yaşamıştır. Yabancı yatırımcıların ülkeye girmesiyle artan şirketleşme, firmaların modern ofis binalarına gereksinim duymalarına neden olmuştur. İstanbul'da geçmiş yıllarda ofis olarak kullanılan apartman daireleri ve Tarihi Yarımada'daki yaşam standardı düşük binalar ihtiyacı karşılamaya yetmemiştir. Bu durum ilk olarak 1990 yılında yapımına başlanılan modern ofis binalarıyla çözüme kavuşturulmuştur. İlk yüksek ofis binaları Levent bölgesinde boy göstermeye başlamış ve zamanla merkezi iş alanı aksı yer değiştirerek bugün hala geçerliliğini koruyan Esentepe- Levent-Maslak hattına kaymıştır.

Elli yıl içerisinde alanın kullanımı ve kullanıcılarında önemli değişiklikler gözlenmektedir. Sosyal konut olarak yapılan, dönemin orta sınıf kullanıcılarına uygun kredilerle satılan evler, 1970'lerde ekonomik durumu yüksek İstanbullular

tarafından tercih edilmiş, 2000’li yıllara gelindiğinde ise Levent İstanbul’un lüks mahallelerinden biri olmuştur.

Sürekli yeni arayışlar içerisinde olan tüketim toplumu, lüks konut sitelerinden sonra yeni bir konut tipi ile karşılaşır. Modern sonrası yaşam, kendisine yeni bir barınma biçimi daha sunar: Lüks konut sitelerinin kentten uzak yaşamına alternatif olarak, genellikle kent merkezine yakın yerlerde, çok katlı binalar olarak inşa edilen “rezidans”lar. Bu binalar, kent merkezinden uzakta oturmak istemeyen kentli için, merkeze yakın bir yaşam alternatifi oluşturmasıyla lüks konut sitelerinden ayrılır. Kent merkezinde site inşa edecek büyüklükte boş arsa bulunmaması ve olanların da maliyetlerinin yüksek olması nedeniyle, lüks konut sitelerine göre daha küçük parsellerde, bir anlamda ev-otel olarak kullanılmak üzere çok katlı binalar olarak inşa edilirler. Lüks konut siteleri ile yarışır niteliklere sahip bu binalar, bu sitelerdeki gibi karma işlevlidirler. Barınma işlevine yönelik olmasının yanında, alışveriş, eğlence, spor merkezi, ofis yapıları gibi çok sayıda yapı grubunu da bünyesinde barındırır. Bu sosyal zenginlik öyle bir boyuttadır ki, pek çok toplu konut yerleşmesi alt kentler niteliğindedir. Öte yandan, her iki barınma biçimi de, kapalı duvarlar içinde, kentten ve kent koşullarından bağımsız bir dünya yaratırken, iki yönden tüketim faaliyetine hedef oluşturmaktadırlar. Bir taraftan, kullanıcılarını içerisindeki yan işlevler aracılığıyla tüketim odaklı faaliyetlere yöneltirler, diğer taraftan söz konusu kapalılıklarının ve kendi kendine yeten davranışlarının reklam ve pazarlama malzemesi haline gelmesiyle birer tüketim nesnesi gibi ele alınırlar.

Levent Mahallesi’nde kısa sürede yaşanan bu hızlı değişimin nedenleri, nasıl olduğu ve ne şekilde gerçekleştiğinin belirlenmesi, İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde kentte yaşanan gelişmelere paralel olarak, tarihsel veriler ve güncel değerlendirmeler esliğinde, alan tespit çalışmaları ve örnekleme yardımıyla yapılacak olan analizlerle günümüzdeki durumun ortaya konulması, tez çalışmasının amacını oluşturmaktadır.

1.2.Problemle İlgilenme Nedenleri ve Yöntem

Araştırmada yüksek yapı olarak inşa edilmiş konut sistemlerinin ile kullanıcı ve çevre arasındaki etkileşimleri analiz edilmektedir. Bu sistemin örnekleri, sanayileşme sonrası kentleşme hareketleri içerisinde inşa edilmiştir. Örnekleri incelemeden önce, bu araştırmada, tarihsel süreçte toplumlarda gerçekleşen değişimleri ve bu değişimlerin sonuçlarının net olarak algılandığı sanayileşme sürecinin, toplum ve kent için avantajları ve dezavantajları genel olarak belirtilmiştir. Sanayileşme süreci içerisinde ortaya çıkan, inşa edilmiş veya proje olarak sunulmuş sıra-konutlar, blok sistemler ve şehir projeleri hakkında genel bilgiler sunulmuştur.

Mekân x kullanıcı arasındaki karşılıklı etkileşimini anlayabilmek için, öncelikle içinde bulunduğu zamanın yaşam standartlarını incelemek gerekmiştir.



Şekil.1. İstanbul hava fotoğrafı üzerinde Levent aksının konumu

Araştırmada, örneklerin değerlendirmelerinin dayandırıldığı mimari yaklaşımların tarih içindeki gelişimleri ve bu örneklerin içinde yer aldığı ortamın, yapıların tasarımına etkilerini kavramak önem taşımaktadır. Çağdaş İstanbul mimarlığında Loft mimari yaklaşımın ele alındığı bu çalışmada, araştırma yöntemi olarak, “Convenient Sample” (Uygun rnek) metodu tercih edilmiştir. Mugo’nun ortaya koyduğu bu yöntem, benzer özellikleri taşıyan örnekler arasından, belirgin nitelikli örneklerin seçilerek sonuca gidilmesi ilkesine dayanmaktadır (Mugo, 2003). Seçilen rnekler hakkında bilgi toplama ise, literatür taramasının yanı sıra, yerinde gözlem ve seçilen yapıların mimarlarıyla görüşme yolu ile sağlanmıştır.



şekil .2. Levent aksı hava fotoğrafı, 2010

Son olarak da, belirlenen baslıklar altında toplu konut sisteminden beklentiler belirtilerek, yirminci yüzyıl toplu konut örnekleri üzerinde, projelerin beklentileri karşılama biçimleri analiz edilmiştir. Literatür araştırmasından elde edilen, sundukları olanaklar hakkındaki bilgiler mekânsal iliksiler, konut içi ve konut dışı mekânsal ilişkiler açısından irdelenmiştir. Böylece gelecekte yapılması planlanan bir kentleşme projesinde konutlaşma bölgesi üzerinden tasarımda dikkat edilmesi gereken konulara ışık tutulmuştur.

Alan çalışması olarak fiziksel yapılanmadaki en etkili bir faktör olan tüketicinin İstanbul metropolü üzerinde yansımalarına bakılmakta, dönüşümün çok iyi izlenebildiği Levent örneği üzerinden global bir okuma yapılmaktadır. Levent bölgesinde tüketim ve kentin direkt kurduğu ilişkinin yanı sıra, tüketim ekonomisinin etkilediği sosyal yaşantının kentin fiziksel katmanlarını dönüştürmesi ile dolaylı bir bağlantı da kurulabilmektedir.

1.3. 1980 Sonrası Mekânsal ve Kentsel Değişim

İstanbul'un modernleşme süreci, belki de en açık biçimde merkezin yer değiştirmesi üzerinden okunabilir. Merkez önce tarihsel yarımadaı terk ederek Galata Köprüsü'yle Haliç'i asmış, ardından Karaköy-Tünel-Taksim-Sisli-Büyükdere Caddesi-Maslak çizgisi boyunca kuzeye doğru tırmanmıştır. Yüzyılı asan bu sürecin her adımında önceki merkez yerini bir ileri noktaya bırakmış, ya yeni bir anlamla donanmış, ya da kentin terk edilmiş bölgelerinden birine dönüşmüştür (Köksal, 2001a).

Köksal'ın yukarıda değindiği gibi İstanbul'un merkezi tarihsel süreç içerisinde yer değiştirmektedir. Merkez olarak adlandırılan bölgenin, bu niteliği taşıdığı dönemde ticaret ve ekonominin merkezi olduğu dikkati çeken bir noktadır. Levent'in 1980 sonrasında yaşadığı dönüşüm, bölgeyi ekonominin ve kentin merkezi haline getirmiştir. Günümüzde is ve alışveriş merkezleri, büyük şirketlerin ve özellikle bankaların yönetim binalarını barındıran Levent aksı, değişen dünya dengelerinin İstanbul'daki bir uygulama sahası olarak merkez niteliğini halen sürdürmektedir

David Harvey 1968 yılında kent planlamasının çoğu zaman "status quo'dan bir ideal" ürettiğini söyleyip 1973'te yayımlanan ve "pozitivist devrim"nin etkisi altındaki coğrafya disiplininin gelişiminde köktenci bir dönüm noktası olarak değerlendirilen Social Justice and the City (Sosyal Adalet ve Şehir) adlı kitabında, 1960'ların temel kent planlama hatasının "var olan eğilimleri korumak ve kolaylaştırmak" olduğunu belirtiyordu:

“Yaratılan mekân, modern kentte de benzer bir ideolojik amaca sahiptir. Kısmen, toplumdaki egemen grup ve kurumların yürürlükteki ideolojisini yansıtır; kısmen de piyasa güçlerinin, hiç kimsenin özellikle arzu etmediği sonuçlar doğuruveren dinamikleri tarafından şekillendirilir. Bu anlamda kentsellik hala sanayi kapitalizminin ihtiyaçları tarafından sürüklenmektedir. Artığın üretimi, mülk edinilmesi ve dolaşımı, kentselliğin iç dinamiklerine bağlı olmamış, sanayi toplumunun getirdiği koşullar tarafından düzenlenmeye devam etmiştir... Mekânı yaratma, kentsel farklılaşma getiren güçlere yaratıcı bir yön verme fırsatımız var. Ama bu fırsatları yakalayabilmek için, kentleri yabancı çevreler olarak yaratan, kentselleşmeyi bireysel ve ortaklaşa amaçlarımıza yabancı yönere süren güçlere karşı koymamız gerekiyor.” (1996 [1973]: 280, 281)

Henri Lefebvre’in de (1973) “mekânın toplumsal olarak üretildiği”ni dile getirip bunu göz ardı eden klasik kent planlamasının mekânı “saf, apolitik, nesnel, yansız, bilimsel ve masum bir çalışma nesnesi” olarak görmesini kuramsal değil, “ideolojik” bir yaklaşım olarak değerlendirmesinin üzerinden 30 yılı aşkın bir zaman geçti. Kasten “ideoloji” kavramının kullanmasının nedeni çok açıktı:

“Mekân, ideoloji ya da siyasetten arındırılmış bilimsel bir nesne değildir; her zaman politik ve stratejik olmuştur... Mekân elbette tarihsel ve doğal unsurlarca biçimlendirilmiştir, ama bunun kendisi politik bir süreç olmuştur... Bir mekân ideolojisi vardır. Neden? Çünkü saf biçiminde türdeş ve tümüyle nesnel görünen mekân toplumsal bir üründür... Mekân başka her şey gibi, sözcüğün klasik anlamında, tarihsel bir üründür. Dolayısıyla mekânın bilimi, türlü düzeylerde değerlendirilmelidir: biçimsel mekânın bilimi olarak görülebilir –bu durumda matematiğe yakındır-; yapı yoğunluğu, ağ (network) çözümlemesi, eleştirel yol analizi, program değerlendirmesi ve gözden geçirme teknikleri gibi kavramları kullanan bir bilim. Ne var ki bilim, salt bu düzeyde konumlandırılmaz; biçimsellikle yetinemez. Eleştirel çözümleme verili bir mekânın nasıl ve hangi stratejiye göre üretilmiş

olduğunu tanımlar. Ve son olarak, verili bir mekânın içerdiklerini, bir başka deyişle bu mekânı kullanan insanları, belki de o mekânın fiziksel biçimine ya da işlevine karşı durmuş insanları dikkate alan bir bilimsel çalışma alanı vardır.” (Lefebvre, 1976)

Lefebvre’in daha erken tarihli yazılarında kapitalist büyüme ile mekân arasında kurduğu bağlantı da aynı yaklaşımın bir yansımasıydı:

“Kapitalizm bir yüzyıldan bu yana kendi iç çelişkilerini (çözme bile) yumuşatmayı becerebilmiş ve ‘büyümenin’ sağlanmasında başarılı olmuştur. Bunun, ne pahasına olduğunu kestirebilmekten uzağız, ancak araçlarını biliyoruz: Mekâna yerleşerek ve bir mekân üreterek.” (Gottdiener, 1984’den Lefebvre, 1973:21)

Harvey’in yanı sıra Lefebvre’in “ideoloji”ye yaptıkları vurguyla Manuel Castells’in yine aynı yıllarda bir “mit”ten bahsedip (1977: 73-86) bu miti, mekânın “belli bir tarihsellikte inşa edilmiş toplumsal ilişkiler bağlamında çözümlenmiyor olmasıyla ilişkilendirmesi elbette rastlantısal değildi. Harvey ve Lefebvre gibi Castells’in de (1972) karşı durduğu -daha ölçülü bir anlatımla yetinemediği- bir gelenek, o geleneğin varsayılan “masumiyeti” ve yine o geleneğin yerleştirdiği sınırlı (dolayısıyla çoğu kez “yanıltıcı”) algılama biçimleriydi:

“Bu çalışmanın [La Question Urbaine] temel amacı; toplumsal bilimlerin, teknokrasinin ve kitlesel medyanın kentsel sorunları algılayışının geleneksel kategorilerini eleştirirken, yeni araştırma araçları geliştirebilmektir. ...Mekânı fiziksel olarak verili değerlendirmek, yansız bir çıkış noktası değildir: bizi, toplumsal davranışın belli bir fiziksel çevreye verilen tepkilerle belirlendiğini varsayan organisist ve mekanistik bir bakış açısıyla ilişkilendirir. Bu durumda gereksinim duyduğumuz, kentsel-toplumsal bilimleri, çarpıtıcı ideolojik mekanizmaları soruşturacak biçimde eleştirel bir bakış açısıyla gözden geçirmektir.” (1977: vii-viii)

“Aydınlanma Projesi on yedinci ve özellikle on sekizinci yüz yıllarda Batı Avrupa’da kendini gösteren, egemen hale gelen kapsamlı bir düşünsel hareketin adıdır. Bu hareketin temelinde insan düşüncesinin dinsel dogmatizminin koyduğu sınırları yıkarak ve onun dışına çıkarak akıl yürütme ve bilim yolu ile gerçeği kavrayabileceği kabulü yatmaktadır” (Saylan 1999).

“Amaç, özgür ve yaratıcı biçimde çalışan çok sayıda bireyin katkıda bulunduğu bir bilgi birikimini, insanlığın özgürleşmesi ve günlük yaşamın zenginleşmesi yolunda kullanmaktır. Aydınlanma düşüncesiyle ilerleme fikrine kucak açılmıştır ve modernitenin savunduğu tarih ve gelenekle kopuş aktif biçimde hedeflenmiştir” (Harvey 1999).

Aydınlanma düşüncesiyle, insanların o döneme kadar oluşturmuş olduğu tüm geleneksel özellikler de bu hedeflerin altında ezilmektedir. Bu noktada genel, evrensel ya da bütüncül diyebileceğimiz çok kapsamlı anlatılar oluşturmaktan çekinilmemiştir. Aydınlanma projesiyle, insanın yüceltilmesi durumu söz konusudur. Çünkü insan, aklını kullanarak geleceğini yönlendirebilecektir. Bilimsel gelişme aynı zamanda toplumun da ilerlemesini sağlayacak ve böylece evrensel değerlere ulaşılacaktır. Saylan (1999)’a göre, Kapitalist dönüşüm ile beraber gelen ulusal toplum, ulusal modern devlet, doğal hukuk, doğal hak ve özgürlükler, sanayi devrimi vb. yenilikler sözü edilen aydınlanma düşüncesinin çerçevesini oluşturmuştur.

Sanayi devrimi on sekizinci yüzyılda Batı Avrupa’da başlayıp buradan diğer ülkelere yayılmıştır. Sanayi devrimiyle birlikte tarıma dayalı ekonomik yapı değişmiş, ekonomik yapı üzerinde kırsal kesimin ağırlığı azalarak, onun yerine üretimin makinelerle gerçekleştiği yeni bir ekonomik düzen oluşmuştur. Gelişen teknolojik ilerlemeler ile artan üretimde hammadde ihtiyacı doğal kaynakların önemini ortaya çıkarmış ve bu dönemden itibaren aydınlanma düşüncesi ve Fransız İhtilali’nin (1789) de etkisiyle birlikte kendi doğal kaynaklarına sahip çıkan ulus devletlerde oluşmaya başlamış ve uluslararası ticaret de hız kazanmıştır.

“On altıncı yüzyıldan beri Kuzeybatı Avrupa’da kendini gösteren ve oradan giderek dünyanın diğer yerlerini de etkileyip, büyük bir dönüşümü belirleyen kapitalizm on dokuzuncu yüzyılda “Sanayi Devrimi” ile beraber hem olgunlaşmış hem de yeni bir asamaya girmiştir. Bu aynı zamanda yeni toplumsal kategorilerin, örneğin, yaşamını ancak emeğini kiralayarak sürdürebilen emekçi kesiminin ortaya çıkmasıdır” (Saylan 1999).

Kapitalist sistemin meydana getirdiği işçi sınıfının kırsal kesimden kentlere göç etmesiyle kentlerde işçi sınıfını barındıracak konutların oluşturulmaya başlandığı zaman dilimi bu dönemdir. Kentleşme, sanayi devrimi ile başlayan bir olgudur. Harvey (1999), “Aydınlanma düşüncesiyle temelleri atılan modernizmin 1848’den¹ sonra büyük ölçüde kentsel bir olgu olduğunu belirtmiştir. “Modernizm patlamalı kentsel bir büyümeyle, kırdan kente yoğun bir göçle, sanayileşmeyle, makineleşmeyle, mimari çevrede devasa bir değişimle ve kentsel politik hareketlerle huzursuz ve karmaşık bir ilişki içinde varlığını sürdürmekteydi. Dev ölçeğe kentleşmenin psikolojik, sosyolojik, organizasyonel, politik sorunlarıyla basa çıkma konusunda acil ihtiyaç, modernist hareketlerin fişkırmasına yol açan bir topraktı” demektedir.

“On dokuzuncu yüzyıldaki değişim kuvvetleri batı toplumunu, monarşiden demokrasiye, dinsel sofuluktan dindışı kaygılara ve sanatta aristokratik bir beğeniden endüstriyel girişimcilerin ve orta sınıfın beğeni anlayışına doğru olağanüstü bir şekilde değiştirdi” (Roth 1993). Bütün bu değişimde modernizmin etkisi vardı. Kişinin bireysel anlamda gelişmesinin beraberinde toplumu da geliştireceğini savunan yaygın inanışla birlikte çok geniş çaplı bir toplumsal projenin de temeli atılmış oldu. Artık, bu toplumsal projeyi gerçekleştirmek için Belirli plan ve programlar geliştirilmekteydi. 20. yüzyıl hem sanayileşmenin oluşturduğu yeni insan tipinin hem de 1914 yılında Henry Ford⁴’un geliştirdiği otomobil montaj hattının özellikleriyle şekillenen yeni toplumsal kültürün filizlendiği dönemdir. Harvey (1999), Ford’a özgü olan şeyin vizyonu olduğunu belirtmektedir. “Kitle üretiminin kitle tüketimi, emek gücünün yeniden üretiminde yeni bir sistem, emeğin denetiminde ve yönetiminde yeni bir politika, yeni bir estetik ve psikoloji, kısacası, rasyonelleştirilmiş, modernist, popülist yeni tur bir demokratik toplum demektir.”

Modern ideoloji, endüstrinin belirlediği bir yaşam felsefesi tanımlar. Bu ideoloji ulusal devletlerce benimsenmiş yaygınlık kazanmıştır. Antonio Gramsci, yeni çalışma yöntemleri “belirli bir yasama, düşünme ve hayatı hissetme tarzından koparılamaz” demektedir. Ford, yeni toplumun, büyük şirketlerin elindeki gücün doğru uygulanması halinde kolayca kurulabileceğine inanıyordu (Harvey 1999). Bu da modernizm anlayışı ile kapitalist toplum yapısının ve o toplumun etkisiyle şekillenen kentin nasıl yönlendirebileceğine etkili bir örnektir.

Bu nedenle kent planlaması bir fiziksel çevre düzenleme aracı olduğu kadar bir toplumsal gelişme eylemi olarak da görülmüştür. Bu doğrultuda (Işık ,1993), şunları belirtmektedir; Modernizm için kent, insanın, çevresini ve toplumsal ilişkilerini biçimleyebilme, örgütleyebilme gücünün ifadesidir. Bunun için de kent, Modernizm projesinin, aydınlanma rüyasının temel nesnesidir. Bundan dolayı modernistlerin kente bakışları hep işlevsel olmuş ve modernist reformcular her zaman kenti, kendi idealleri doğrultusunda, ihtiyaçlarına göre biçimleyecekleri bir mekân olarak görmüşlerdir.

İnsanların çeşitli ölçeklerde yer değiştirmesini ele alan literatürde, göç ve hareketlilik terimlerinin ayrı veya aynı anlamlarda kullanılma eğilimlerine rastlamak mümkünse de göç (toplam yer değiştirme), uzun mesafeli, bölgesel veya uluslar arası ölçekte, oturma yeri ve faaliyet alanını değiştirme eylemini anlatan bir kavram, hareketlilik ise (kısmi yer değiştirme); daha çok ikametgâhla ilgili bir harekete ve genel olarak aynı sosyal, ekonomik ve fiziksel çevre içinde kalmaya vurgu yapan, kısa mesafeli ve yerel ölçekte yer değiştirme/taşınma veya yeniden yerleşme (relocation) şeklinde görülmektedir (Faist, 2003; Heeman vd., 1998; Peters ve Larkin, 2005; Özcan-Kocatürk, 2006; Roseman, 1971; Weeks, 2002). Öte yandan hareketlilik kavramındaki yer değiştirme, muhtemelen konut ve yaşam döngüsüne bağlı nedenlerle, ekonomik faktörlerden etkilenen göç hareketlerinden çok daha fazla ilişkilidir (Clark, 1982).

“İnsan hareketliliğine ilişkin bu kavramsal tartışmaya son zamanlarda katılan yeni boyut ise, yaşam güzergâhı kavramıdır” (Tekeli, 2008) . Küreselleşen dünyada bilgi toplumuna geçiliyor olunması, insan akışkanlıklarını artırmış, insanların bir

yere bağılı olmak yerine yaşamları boyunca belli güzergâhlar üzerinde hareket etmelerine olanak tanıyan bir yapının ortaya çıkmasına yol açmıştır (Tekeli, 2008: 183). O nedenle, “bilgi toplumunda sermayenin sürekli olarak kendisini mekânda yeniden dağıtan rasyoneli içinde insanlar, sanayi toplumuna göre mekânda daha sık yer değiştireceklerdir” (Tekeli, 2008: 64). İnsanlar doğduktan sonra, önce ailelerinin, daha sonra kendilerinin oluşturduğu hanelerin yaşam doğrultusu (life course) boyunca, çocukluk, genç yetişkinlik, olgunluk, yaşlılık evrelerinde farklı yerlerde bulunacaklardır. Böylece, eğitim, iş, emeklilik, evlenme, boşanma, esini kaybetme, yaslanma gibi nedenlerle hareketlilik düzeyi gittikçe artan günümüz insanı, göç eden değil, dünyadaki güzergâhını gerçekleştiren insana dönüşmeye başlayacaktır (Tekeli, 2008).

Mekân-kullanıcı iletişiminde aktörlerden birisi olan mekânın tanımına, Eczacıbaşı Sanat Ansiklopedisi’nde (1997) rastlarız. O tanımda mekân; “uzayın insan eliyle sınırlanmış parçası”dır ve mimarlığın vazgeçilmez özünü oluşturur. İzgi’ye (1999) göre mekânın duygular üzerindeki etkilerinin algılanmasına ve sezgilenmesine dayanan ve ölçülemeyen soyut bir boyutu vardır. Mekâna özelliğini veren de bu soyut değerdir. Nesnel fiziksel ortam verilerinin yanı sıra duygularımızın mekânı algılamadaki rolü önemlidir. Deneyimlerle algılanan mekân, hareketleri içine alan duygusal bir olaydır ve her bir hareket duygularımızı etkiler. Çeşitli duygusal veriler bir araya gelerek bütün bir görüntü elde etmemizi kolaylaştırırken mekân algılamamızı güçlendirir.

Çeşitli yazarlar, mekânı yaratan/tasarlayan ile onu kullanan ya da uzaktan okuyan arasında anlamsal farklılıklar olduğunu vurgular. Bu nedenle, mekânı tasarlayan ile okuyan/kullanan arasında bir dil birliğinin sağlanması önemlidir. Mekân-kullanıcı iletişim ortamında mekânın dili bir iletişim aracıdır. Tasarımcı belleğinde oluşturduğu ve tasarladığı mekânı somut ürüne dönüştürürken, kullanıcıya ulaşabilmeli ve kendini ifade edebilmelidir. Bunu yapabilmek için tasarımda kullandığı kavramlara karşılık gelen anlam yüklü mekânsal öğeleri, toplumun kültüründen, beklentilerinden, geleneklerinden seçerek kendi bilgi ve deneyimleriyle değerlendirip şekillendirmelidir. Böylece, kullanıcının mekân algılaması ve okuması kolaylıkla sağlanmış olur. Rapoport’a (1990) göre mekânsal anlamlar açık seçik ve güçlü

olduklarında daha kolay iletilebilirler. Burada hedef anlaşılabilir olmaktır. Gür (2000), “mekân, kullanıcıya göre insan etkinlikleri ve davranışlar için hazırlanmış göstergelerden oluşur. ... Konuşulan diller gibi, mimarlık ta bilgi ileten bir göstergedir” demektedir. Mekân kullanıcı iletişim ortamında algılanan ve okunan, tasarımcının düşüncelerinin somut göstergeleridir. Doğru kurgulanmış mekânsal göstergeler kullanıcının algılamasını etkileyerek olumlu davranışsal tepkilere yöneltecektir.

Diğer taraftan, “gereksinim için yeterli olma yeteneği veya kullanıma uygunluk” şeklindeki kalite tanımı, mekânsal kalite için uygun düşmektedir (Özsoy vd., 1995). Salt teknik standartlar mekân kalitesi için yeterli olamamaktadır. Kullanıcıların psikolojik gereksinimleri doğrultusunda kullanıcıya ait standartların oluşturulması gerekmektedir (Altaş, 1994). Mekânsal kaliteyi tanımlayan parametreler, tasarım, yapım, bakım-tutum ve kullanım başlıkları altında toplanmaktadır. Tasarım kalitesi başlığı, proje yönetiminin kalitesi, hazırlık çalışmalarının kalitesi, kavramsal kalite, detaylandırma kalitesi, parçaların birbirine uygunluğunun kalitesini kapsamaktadır. Mekânın psiko-sosyal kalitesi kavramsal kalite başlığı altında yer almıştır. Bu yapı Altaş’ın (1994) kalite parametreleri modelinde görülmektedir. Mekânın kalitesi, kullanıcının hem fizyolojik gereksinimlerini hem de güvenlik, rahatlık, saygınlık, sosyal ilişkiler, etkinlik, huzur ve güzellik gibi psikolojik gereksinimlerini karşılayabilmelidir. Psikolojik gereksinimler ilgili oldukları kültür özellikleri içinde karşılanmaya çalışılmalıdır. Kullanıcının ve tasarımcının aynı kültür özelliklerini taşımaları, tasarlanan gerçek mekânla kullanıcının algıladığı mekân arasındaki farkı en aza indirecektir ve tasarımcıyı psiko-sosyal kaliteye daha çok yaklaştıracaktır.

Birçok tanımın yanı sıra, kültürler dünya görüşünü, o gruba ait olduğuna inanan bireylerin hal ve hareketlerini, seçimlerini ve kararlarını sınırlayan bir takım idealleri belirler. Belli bir dönemde toplumun kabul ettiği davranışların ipuçlarını taşır. Tasarımcının bu ipuçlarını bulması mekânsal kaliteyi sağlayacağı için önem kazanmaktadır ve onları, o toplumda o dönemde kabul edilebilir davranışlar sergileyen kullanıcının davranışlarını gözlemleyerek ve anlamlandırarak elde

etmelidir. Kullanıcı içinde yaşadığı kültürün kabul edilebilir davranışlarını sergileyebildiği sergileyebildiği mekânlarda mutlu olacak ve doyuma ulaşacaktır.

Mekân-kullanıcı iletişimindeki aktörlerden bir diğeri de insandır. İnsan bu çalışmada kullanıcı ve tasarımcı kimliği ile yer almaktadır. Fitch'e (1972) göre insan üç temel mekanizmadan oluşur; bunlar metabolik sistem, algısal sistem ve kas-iskelet sistemidir. İnsanın çevreyle olan etkileşiminde onun statik ve dinamik antropometrik boyutları ve algılama sistemi önemli olmaktadır. Çalışmamızda, mekân – kullanıcı – tasarımcı iletişim sisteminde yer alan insan, bir algı, biliş ve davranış sistemi olarak ele alınacaktır. Algı duyuvar yoluyla çevreden bilgi edinme eylemi; biliş yorumlama, belleğe gönderme yapma, duyumsama ve değerlendirme eylemi; davranış ise insanın amaç ve güdüler doğrultusunda algılara, devinim ve diğeri tepkileri yoluyla verdiği yanıtıdır.

2. İSTANBUL LEVENT KONUT ALANLARININ TARİHSEL GELİŞİMİ VE DEĞİŞİMİ

2.1. 1950 Öncesi Konut Alanlarının Tarihsel Gelişimi ve Değişimi

Avrupa'da doğan ve gelişen modernite projesi, sanayi devriminin gerçekleşmesi sonrasında, evrensel bir proje olarak 1840'lı yıllardan itibaren Osmanlı ekonomisini ve kurumsal yapısını da dönüştürmeye başladı. Bu etkileme iki kanalla oldu. Birinci olarak piyasa mekanizması içinde Osmanlı ekonomisi kapitalist ilişkilere açıldı. İkincisi, yönetici elitler modernite doğrultusunda reformlar yaptılar. Bu gelişmeler sonucunda Osmanlı toplum yapısı içinde özel alan ve kamusal alan farklılaşmaya başlamış, bireysel haklar ve mülkiyetin kurumsallaşması gündeme gelmiş, sınıfsal farklılaşma değişmeye yüz tutmuş, klasik Osmanlı düzeninin askeri sınıftan gelen yönetici kadrolarının yerini ücretli devlet memurlarından oluşan bir bürokrasi almıştır.

Bu gelişmelerin kent mekanlarında önemli dönüşümler yaratan etkileri, 1860'lı yıllardan sonra, özellikle liman kentlerinde çok açık hale geldi. Klasik Osmanlı kentinde bedesten etrafındaki çarşılarından, liman çevresindeki kapanlardan ve pazarlardan oluşan eski merkezlerin yanı sıra, modern bir "merkezi iş alanı" oluşmaya başladı. Osmanlı ekonomisinin kapitalist ilişkiler içinde dünya ekonomisiyle eklemlenmeye başlamasıyla merkezde, bankalar, sigorta şirketleri, iş hanları, oteller kuruldu. Bu yeni ilişkiler, yeni alt yapıları gerektirdi. Merkezde ya da yakınında demiryolu istasyonları, limanlar ve rıhtımlar, antrepolar, posta binaları yapıldı. Modernite projesinin etkisi altında devletin kurumsallaşması ve yeni bürokrasinin oluşmasına paralel olarak merkezde devlet daireleri kuruldu. Böylece kent merkezi büyüdü, işlevleri çeşitlendi, modern ve geleneksel kesimler farklılaştı.. (Tekeli, 2009)

İkinci önemli değişme, yaya olarak kurulan kent içi ulaşımın yerini araba ya da tramvay, vapur, banliyö treni gibi toplu taşıma araçlarıyla yapılan ulaşımın alması oldu. Üçüncü önemli değişme, yeni ekonomik ilişkilerin ve yeni örgütlenme biçiminin sonucunda toplumsal tabakalaşmanın değişmesi ve yeni toplumsal

sınıfların oluşmasının, konut alanlarındaki millet esaslı farklılaşmanın yanı sıra sınıf esaslı bir farklılaşma da başlatması oldu. Dördüncü değişme bir yandan kent içi ulaşımındaki gelişmeler, öte yandan kent nüfusunun artışı ve yeni bir toplumsal tabakalaşma biçiminin oluşması sonucu, kentlerin çevreye yayılması ve "banliyöleşme" yaratması oldu. Son olarak, modernleşmenin getirdiği yeni yaşam kalıpları ve kamu alanının oluşmasının yarattığı yeni arazi kullanım türlerinin gelişmesi sayılabilir.

19. yüzyılın ikinci yarısında, bir yandan sağlık koşullarındaki bazı gelişmeler sonucunda nüfusun yavaş da olsa sürekli artış göstermeye başlaması, öte yandan imparatorluğun, küçülme süreci içinde kaybedilen topraklardan büyük sayıda Müslüman nüfus göçü alması, kentlerin büyümesini ve kentlerin çevresinde göçmen mahallelerinin oluşmasını getirdi. Osmanlı toplumu, 19. yüzyılın ikinci yansından sonra, kentsel yapısında ortaya çıkan bu dönüşümü, modernitenin akılcı zihinsel çerçevesine uygun olarak, Avrupa ülkelerindeki kurumsal yapılara benzer kurumları geliştirerek gerçekleştirme yoluna girdi. Klasik Osmanlı döneminde kadının yönlendiriciliğinde, mimarbaşı ve muhtesibin denetiminde ve vakıfların sağladığı hizmetlerle düzenlenen bir kentsel yaşam, yeni dönemin gereksinimlerini karşılamaktan uzaktı. Bunun yerini "şehremaneti" yani belediye yönetimi aldı. Şehremaneti 1855'te İstanbul'da kuruldu. Onu 1857'de Galata ve Beyoğlu'nda Altıncı Daire-i Belediyenin kurulması izledi. Birinci Meşrutiyet döneminde de ISJT'de Dersaadet ve diğer vilayetler için çıkarılan belediye kanunlarıyla bu yeni yönetim biçimi tüm imparatorluğa yaygınlaştırıldı. (Tekeli, 2009).

Yaşanan kentsel dönüşüme, modernitenin akılcılık çerçevesi içinde yaklaşılmasının ikinci sonucu, yaşanan dönüşümü bir planlama içinde gerçekleştirmeye çalışmak oldu. Kent planlaması tam bir modernite projesidir. Planlama Türkiye'ye öncelikle İstanbul'dan başlayan uygulamalarla girdi. İstanbul'un ilk planlama çalışması 1836-1837 yıllarında Von Moltke tarafından yapıldı. Bunun paralelinde de ilk imar talimatnamesi niteliğindeki 1839 tarihli "ilmühaber" yayımlandı. Bunu İstanbul için çıkarılan 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi; 1864 tarihli tüm İmparatorlukta yürürlüğe giren Ebniye ve Turuk Nizamnamesi izledi. Nihayet 1882 tarihli Ebniye Kanunu yürürlüğe kondu.(Tekeli, 1994).

İlk hazırlanan planlar, Paris örneğinde olduğu gibi kentin tümünü planlayarak büyük imar operasyonlarıyla bir kent vizyonunun yaşama geçirilmesini öngören çalışmalar değildi. 1850'li yıllarda, daha çok küçük alanlar için mevzii planlar yapıldı. Bu mevzii planlar arasında, özellikle İstanbul'da ahşap evlerin yaygınlığı dolayısıyla sık sık çıkan büyük yangınlar sonucu ortaya çıkan yangın yerlerinin yeniden imarı ve göçmenlerin yerleştirilmesi için kentlerin çevresinde kurulan yeni mahalleler ve yeni kurulacak parklar için yapılanlar sayılabilir. (Tekeli, 2009).

Kent planlamasının uygulanması 1850'li yıllardan sonra İstanbul dışındaki kentlere de yayılmaya başladı. Bu ilk yıllarda kent planlaması faaliyeti daha çok yabancı harita mühendislerince yapılıyordu. 1860'lı yıllardan sonra Erkan-ı Harbiye'nin harita subaylarıyla mühendishane hocalarının bu alanda etkinleştikleri görülmektedir. (Ayverdi, 1958).

Daha kapsamlı ve tüm kenti planlamaya çalışan ve "güzel kent" anlayışının yönlendirdiği kent planlaması çalışmalarının gündeme girmesi 20. yüzyılın ilk 10 yılının sonuna doğru oldu. Bu gelişmeyle birlikte kent planlama alanı harita mühendisliğinin bir pratiği olmaktan uzaklaşarak mimarlık alanının kapsamı içinde görülmeye başlandı. Bu kapsamdaki ilk örnek İstanbul için Bouvard'a 1902'de yaptırılan çalışmadır. (Çelik, 1996) Buna Cemil Topuzlu'nun şehreminliği döneminde Auric'e yaptırılan plan eklenebilir. Cemil Topuzlu'nun uygulamalarında modernitenin yıkıcı yüzü bir ölçüde görülse de, hazırlanan planlar genellikle uygulanamadığı için, yıkıcı yüz tümüyle ortaya çıkmamıştır. (Tekeli, 2009).

Osmanlı toplumunun yaşadığı bu sıkılgan modernist gelişme Cumhuriyet'e, özellikle liman kentlerinde büyük ölçüde dönüşmüş bir kentsel yapı ve kentsel yaşam ile güçsüz de olsa bir belediye kurumu, önemli kentlerde mevzii planlar düzeyinde de olsa uygulanmaya başlanmış bir kent planlama pratiği devretmiştir. (Tekeli, 2009).

Yeni ulaşım araçlarının hızla geliştirdiği Galata ve Beyoğlu semtleri, artan is hacmi ve nüfus dolayısıyla 1871-74 yılları arasında birleştirilmek istenmiş ve iki mahalleyi birbirine bavluyan “Tünel” işletmeye açılmıştır. 18. yüzyıl sonlarında Galata, surların içinde yoğun bir kent olarak görülmektedir. Beyoğlu ise henüz tam anlamıyla kentleşmemiş, ancak sokakları üzerine dizili dükkânlar, kâgir konaklar ve yabancı elçiliklerle, büyük yeşil alanları olan seçkin bir semt görünümündedir. Beyoğlu’nun kuzeye genişlemesi 19. yüzyıl sonuna kadar sürmesine rağmen, tünel ve atlı tramvayın işletildiği dönemde Pangaltı, Osmanbey, Sisli ve Maçka’nın henüz bostanlarla kaplı olduğu görülmektedir. Bu alanların gelişmesine Taksim, Elmadağ, Harbiye ve Maçka’da yapılan askeri kırsalar engel olmuştur. Yarımada’da, 19. yüzyıl boyunca ortaya çıkan büyük yangınlar kentin ashap mimarisinin büyük kısmını yok etmiş ve gerçek değişme 1920’lerden sonra başlamıştır. Bu yavaş değişim içinde kentin fiziksel dokusunu bozucu en büyük etmen demiryolunun Sirkeci’ye kadar ulaşması ve tarihsel sur çizgisinin parçalanması olmuştur (Kılınçaslan, 1981). İstanbul’da kent içi ve yakın çevre ulaşımındaki gelişmeyle Boğaz köyleri, 1870’lerde demiryolu taşımacılığının başlamasıyla, Rumeli yakasında Bakırköy ve Yeşilköy, Anadolu yakasında ise Göztepe, Erenköy, Bostancı gibi semtler, prestijli konut yerleşimlerine dönüşmüştür. (Bilgin, 1990).

19.yy.’da kentin batıya doğru, surların dışında gelişimi çok kısıtlıdır. Kentin fiziki yapısındaki en önemli değişiklik ıslahat hareketleri paralelinde yapılmış olan kışlalar ve askeri tesislerdir. 19.yy.’ın ilk yarısında Pangaltı ve Nişantaşı henüz tam oluşmamıştır. Boğazda Kabataş ile Taksim arasında kalan hattın güneyi tamamen yapılanmıştır. Boğazda yer yer gelişen yerleşme merkezleri dışında ince bir hat konut alanları oluşmuştur. Maçka sırtları henüz dolmamış, Pangaltı, Nişantaşı, Akaretler’de büyük çapta gelimseler olmuştur. 1913 yılında Sisli’ye kadar gelen elektrikli tramvay, bu yönde gelişimin hızlanması sonucunu doğurmuştur. Aynı dönem, Anadolu yakasında gelişme, Batı yakasına göre daha az olmuştur. Bu yüzyıl sonlarında, demiryolu, gar, liman tesislerinin katkısıyla gelişimin hızlandığı görülmektedir. Üsküdar’da, Bağlarbaşı’na doğru yoğunlaşma yasanmış, Üsküdar ile Kadıköy arasında kalan kısımlar en yoğun yerleşme alanları olmuştur. Kalamış, Fener, Kızıltoprak ve Erenköy mevkilerinde mahalleler gelişmiştir. (Özkan, 2006).

Cumhuriyet'in ilanı ve ülkenin geçirdiği değişimlere bağlı olarak bunlardan İstanbul'da etkilenmiştir. Başkent in Ankara'ya taşınması, 1930'ların ekonomik durgunluğu ve devlet politikaları nedeniyle sanayinin Anadolu'ya kaydırılması, İstanbul'un durağan bir sürece girmesine sebep olmuştur. Bu beraberinde politik, ekonomik ve siyasi aktivite kaybına neden olmuş, kent nüfusunu ve ticari birikim olanaklarını da azaltmıştır. Ancak Tanzimat ile başlayan modernleşme ve planlama çalışmaları yavaş da olsa hareketliliğini devam ettirmiştir.

20. yy. basında bir milyonu aşmış bulunan kent nüfusu, 1927'de 690.000, 1935'te 740.000 ve 1945'te 900.000 olmuştur. Bu dönem gözlenen nüfus artışı, diğer kentlerin altında bulunmaktadır. Savaş sonrası yoksul ve perişan durumda bulunan kentte, Müslüman yerleşmeler yarı kırsal yaşamlarını sürdürmektedirler. Azınlıkların bulunduğu mahalleler çoğunlukla boşatılmış Eyüp, Üsküdar ve Boğaziçi'ndeki yerleşmeler kaderlerine terk edilmiş, kozmopolit yapıdan uzak bir görüntü sergilemektedirler. Bütün bu ve benzeri olumsuzluklara, politik açıdan ikincil konumda kalmasına rağmen İstanbul, sahip olduğu endüstri birikimi, liman olarak uluslararası ticaretteki önemi ve bir kültür ve uygarlık merkezi olması kentin ayakta durmasını sağlamıştır. (Özkan, 2006)

1930'lu yıllara gelindiğinde, yeni belediye yasalarının çıkartılmasını, şehremanetinin kaldırılması ve belediye başkanı ile valinin görevlerinin birleştirilmesi takip etmiştir. Kent merkezi böylece denetimi altına alınmıştır. Küçülen kentin sorunlarına çözümler aranmaya devam edilirken, kent planlama çalışmaları için bir yarımsa düzenlenmiştir. 1933'te yurt dışından üç önemli kent plancısı ülkeye davet edilmiş ve İstanbul için yeni bir planlama dönemi başlamıştır. Yarışmada, katılımcılar arasında Hermann Elgoetz derece almıştır. Elgoetz, kentin tarihi eser ve yapılarının etrafını açarak geniş meydanlar oluşturmak ve trafik akslarından uzak ikincil sokaklar oluşturarak kısmi bir canlandırma yaratmak istemiştir. Haliç kıyılarında bulunan endüstrinin, sur içi kent ve çevresinden çıkartılmasını önermiş, Haliç üzerinde dört köprü tasarlamış ve bunların var olan ulaşım sistemiyle ilişkilendirilmesini düşünmüştür. Trafik sorununu çözebilmek amacıyla da bir metro aksı oluşturmayı hedeflemiştir. Ancak bir takım nedenlerden

dolayı, Elgoetz'ün bu tasarıları için kendisi ile bir anlamsa yapılmamış ve projeleri uygulanmamıştır.

1936'da Fransız plancı Henri Prost, İstanbul'u planlamak üzere davet edilmiştir. Prost, planıyla uzun yıllar İstanbul'un geneline etkide bulunmuştur. Bunda 1939'da, İsmet İnönü'ye yakınlığıyla bilinen Lütfi Kırdar'ın vali ve belediye reisi olarak atanması, ayrıca Kırdar'ın konuya önem vermesi de etkili olmuştur. Lütfi Kırdar dönemi İstanbul'da yeni yapılaşmaya önyak olmuş bir dönemdir. Kırdar ayrıca Levent gibi kent çevresinde geniş konut alanlarının gerçekleştirilmesine de öncülük etmiş ve Emlak Kredi Bankası ile ortak çalımsalar yürütmüştür.

H. Prost tarafından yapılan nazım planda, şehrin 19. yüzyılda gösterdiği gelişme eğilimleri bir düzene sokulmaya çalışılmış ve tarihi çekirdeğin bazı sınırlandırmalara tabi tutulmasına ve sıhhileştirilmesine çalışmıştır. Basta Eminönü ve Taksim meydanları olmak üzere, pek çok meydanın düzenlenmesi bu plan uyarınca yapılmıştır. Taksim'deki kılsa yıkılarak, Şişli'ye kadar uzanan büyük bir alan ortaya çıkarılmış, arkadlı apartmanlardan oluşturulan geniş bir bulvar ile Taksim-Sisli arasında kuvvetli bir aks yaratılmıştır. Böylece Maçka, Teşvikiye, Kurtuluş, Osmanbey ve Sisli gibi konut alanları birleştirilmiş olmaktadır. Yenikapı'dan başlayan Atatürk Bulvarı ve bunun Beyoğlu tarafındaki uzantısı Tarabası'na kadar gerçekleştirilmiş, planın iki numaralı parkı, Maçka kesimi ve Taksim gezisi şeklinde oluşturulmuştur. Taksim-Maçka-Dolmabahçe arasındaki yeşil vadi, Prost'un Barok üslubu doğrultusunda modern bir kent parkı olarak yenilenmiş, yeşil alan içine kamusal yapılar yerleştirilmiştir. Dolmabahçe Stadı, Açık Hava Tiyatrosu, Spor ve Sergi Sarayı ve Taksim Belediye Gazinosu bunların örneklerindedir. Planda sanayi için bir alan ayrılmamış, ancak raporlarda sanayinin surlardan 500 m.lik bir tecrit sahasından sonra kurulabileceğinin belirtilmesi üzerine, 1937'den 1954'e kadar sanayi, surlar ve tecrit sahası dışında yerleşmiştir. (Özkan, 2006)

1937'de tamamlanan planda "Haliç boyunca uzanan sanayi, yolun güney dilimidir" şeklinde bir ifade vardır. Buradan Haliç çevresindeki sanayinin Haliç kenarında yerleşebileceği anlamı çıkmaktadır. Ayrıca Prost'un, Boğaz'a köprü ve

İstanbul'da olimpiyatların düzenlenmesi gibi konularda öngörülerini ve fikirlerini bulmaktadır. Planın, Hipodrom için tasarlanan Cumhuriyet Meydanı ve Yenikapı Limanı gibi uygulanmayan kısımları da olmuştur. Sonuç olarak, günümüz İstanbul'unu etkileyen modern bir planlama çalışması ortaya çıkmıştır. (Özkan, 2006)

Sosyal hayat, ekonomik gelişmeler, siyasi ilişkiler her alanda olduğu gibi barınma biçimlerinde de değişiklikler yaratmıştır. Konutun tarihsel dönüşümüne bakmak gerekirse, Cumhuriyet öncesi dönemde bitişik nizam apartmanlar ve sıra veya bahçeli evler dikkati çekerken, erken Cumhuriyet yıllarından itibaren, devlet desteğiyle yapılan, düşük yoğunluklu olarak bir araya gelen bahçeli evlerden oluşan bahçe şehirler ortaya çıkmıştır (Bilgin, 1996). Bu dönemde konut alanında yapılan yatırımlar, kamunun ve bazı küçük yerel sermayelerin desteğiyle inşa edilmektedir. Kamu sektörü, kentin dışındaki iskân bölgelerini inşa etmekte ve yerel sektörlerin girişimlerini düzenlemektedir. Bu yıllarda özel sermayeler, yatırımlarını geri dönüşümü daha hızlı ve daha kârlı sektörlerle yapmaktadır (Bilgin, 2006). Ayrıca bu dönemde, kişisel edinimlerle inşa edilen kira apartmanları yapılmaya başlamıştır. Ülkenin varlıklı kesiminden olan kişiler, prestij amacı ile apartmanlar yaptırmaya başlamışlardır. Bu apartmanlar, Erken Cumhuriyet Dönemi olarak adlandırılan, ancak ne yazık ki bugüne dek sınırlı sayıda ulaşan Modernizm örneklerinden oluşmaktadır. Pek çoğunun adı "... Bey Apartmanı" olarak konulmakta, mal sahibi bir dairede otururken, diğer daireler kiraya verilmektedir.

2.2.1950-1980 Arası Konut Alanlarının Tarihsel Gelişimi ve Değişimi

İkinci Dünya Savaşı bütün dünyaya olduğu gibi Türkiye'ye de önemli değişiklikler getirdi. Saygın bir devletin, insan haklarına saygılı bir demokrasi ile yönetilen ve refah devleti fonksiyonlarını gerçekleştirmeye çalışan bir devlet olması gerektiği konusunda ortak değer yargıları oluşturuldu. Türkiye de yeniden kurulan dünyada saygın bir konum alabilmek için dünyanın yeni oluşan kurumlarını benimsedi, bunlar içinde yer aldı ve bu gelişmelerin paralelinde olarak tek partili bir siyasal rejimden, çok partili bir siyasal rejime geçti. (Tekeli, 2009)

Bu geçişle Türkiye'nin modernite projesinde de bir nitelik değişikliği ortaya ıktı. Artık köktenci modernite projesinin "halka rağmen halk için" yaklaşımını sürdürmek olanağı kalmamıştı. Ama bu değişme modernite projesinden vazgeçilmesi değil, modernite projesinin popülist eğilimlere duyarlı olarak uygulanması anlamını taşıyordu.

Bu dönemde, savaş öncesinde iç pazara hapsolmüş ülke ekonomisinin, özellikle tarımda modernizasyona ağırlık verilerek dışa açılma süreci başladı. Liberalleşme söylemi içinde özel kesime önem verilmeye başlandı. Demiryolları ağırlıklı altyapı yatırımları stratejisinden, karayolu ağırlıklı altyapı stratejisine geçildi.

Tarımda bir yandan hızlı bir makineleşme gerçekleşirken öte yandan geçimlik ya da yerel pazarlar için sınırlı artık üreten bir yapıdan, ulusal ya da uluslararası pazarlar için uzmanlaşmış üretim yapan bir yapıya doğru geçilirken, tarımda teknolojik gelişmeler verimliliği artırdı ve kırdan kopmalara neden oldu. (Tekeli, 2009)

Dönemin bel kemiğini sanayileşme etkisinde hızlı kentleşme ve g oluşturmaktadır. Küçük retici ve tüccar sınıfı gelişmeye başlamış ve bu sınıf küçük yap-satçı aracılığı ile kentlerin biçimlenmesinde rol oynamaya başlamıştır. İstanbul'da konut alanları ve çalışma alanları üzerinde önemli dönüşümler gerçekleşmiştir.

İkinci Dünya Savaşı sona ermiş, ülkede çok partili dönem rzgrları esmektedir. Bu dönem İstanbul'un gelecekteki yapılandırılmasını derinden etkileyen kararlar alınmış ve uygulanmıştır. Prost'un yaptığı planlama çalışmalarının bir kısmı uygulanmaya devam edilmiştir. Örneğin Haliç bölgesi fabrika, imalathane ve depolarla doldurulmuştur.

1960'ta, dönemin sonunda kent nüfusu 1.650.000'dir. Cumhuriyet Dönemi'nde var olan konut sorunları, bu dönemde de devam etmektedir. 1950-1960 yılları arasındaki hkmetler tarafından belirli bir konut politikası oluşturulmamasına

rağmen, kentleşme çeşitli şekillerde devam etmektedir. Tekeli'ye göre (1996), içine girilen çok partili siyasal rejimde, konut sorununa populistik yaklaşımlarla çözüm aranmış ve uygulama içinde gelişen çözümler kurumsallaşmışlardır. (Tekeli, 1996)

İstanbul'un konut problemlerinin basında yetersiz sayıda konut üretimi ve kentin büyüme biçimi yer almaktadır. Dönemin imara iliksin kanun ve yönetmeliklerindeki yetersizlikler, kent yönetimine verilen yetkilerin sınırlı olması, kent gelişiminin yasal açıdan denetim altına alınmasını zorlaştırmıştır. Bunun yanı sıra Belediye, arsa üretimi ve kentin gerektirdiği büyük alt yapı yatırımlarını gerçekleştirecek ekonomik olanaklara sahip değildir. .

Bu dönemde "Tarihi Yarımada" olarak tanımlanan bölge, konut, sanayi, yönetim ve ticaret fonksiyonlarını üstlenen bir merkez konumundadır. Nüfusun %70'i Tarihi Yarımada, Kadıköy ve Üsküdar'da yaşamaktadır. Kentin gelişme yönü, doğu – batı-Marmara sahilleri ve Boğaziçi doğrultusundadır. 1953 yılında yapılan Belediye incelemelerine göre, kentte 30.000-40.000 adet dolayında konut yapılması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır. Kentteki konut üretiminin %40'ını gecekondular, %50'sini ise yap-satçı üretim biçimi oluşturmaktadır. Yap-satçı üretim, 1948 yılında çalışmalarını başlanan ve 1965 yılında son halini alan "Kat Mülkiyeti Yasası"nın etkisi ile daha da etkili biçimde uygulanmıştır. Konut üretiminin geriye kalan %10'luk kısmı da kooperatifleşme yoluyla sağlanmıştır. Uygun kredi, arsa olanakları, yapım teknikleri ve organizasyonun sağladığı olanaklar ile mülk konut edinebilmeyi kolaylaştıran bu sistem yoluyla, bu tür toplu oluşumların gelişmesinde etkili olmuştur. 1969 yılında 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun kabul edilmesiyle kooperatif sayısında belirgin bir artış olmuştur. Kentleşmede yaşanan hareketlilik, alt yapı sorunlarını, denetim dışı plansız gelişmeyi ve imarlı kentsel arazilerde yoğun spekülasyonların oluşmasına neden olmuştur.

Levent'in kent plan ve programına konut alanı olarak, ilk defa 1951 tarihinde, Sisli-Mecidiyeköy-Levent-Bebek-Arnautköy-Ortaköy Bölgesi Gelişim Planı'nda alındığı görülmektedir. Ardından 1954 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Beyoğlu Nazım İmar Planı'nda Levent, plan kararlarına dâhil edilmiştir. Beyoğlu bölgesinin kuzeye doğru, Levent civarına gelişmesi düşünülmüş, bölge konut alanı olarak önerilmiştir. 1955 yılında Müşavirler Heyeti tarafından hazırlanan Sanayi Planında Levent'te yeni sanayi alanları planlanması öngörülmüştür.

1945 sonrası, kentlere başlayan göç, ciddi bir konut ihtiyacını doğurmuştur. Bilgin'e göre bu durum, alternatifli bir piyasanın doğmasına neden olmuş ve üç ayrı üretim biçimini ortaya çıkarmıştır(Bilgin, 2006). Bunların ilki, orta tabakanın ihtiyaçlarına yönelik olan yap-satçı üretim biçimidir. İkincisi, maddi olanağı olmayan tabakanın yasa dışı olarak konut edinmesini sağlayan ve özellikle 1960 sonrası İstanbul'un aldığı göçler sonucunda giderek artan yasadışı yapı üretimidir. Üçüncüsü ise, düzenli geliri olan grupların konut ihtiyaçlarına yönelik olarak ortaya çıkan kooperatiflerdir.

1963 yılında yürürlüğe giren 1. Kalkınma Planı etkisiyle kentlerin önlenemez büyümesi, kent merkezlerinde "yap-sat" sistemini ortaya çıkarmıştır. Dönem içinde, yaygın olarak yap-satçı üretim ve gecekondü üretimi tercih edilmiştir. Küçük girişimciliğe dayan bu konut sunum biçimlerine toplu konut türü de eklenmiş, ancak bir kurumsallaşmaya kavuşamamıştır. Öte yandan birinci plan çerçevesinde, yeni imarlı arsa üretiminin hedeflenen boyutlarda gerçekleşmemesi kent içi imarlı arsaların yüksek rant değerlerinin oluşmasına neden olmuştur. Bu nedenle yap-satçının arsa sahibine ödediği pay çok yükselmiş ve konut arzı çok pahalı hale gelmiştir. (Tekeli, 1994)

1965'de Kat Mülkiyeti Yasası'nın çıkmasının ardından, kişilere özel kira apartmanlarının yerini yap-sat marifeti ile üretilen yeni nesil apartmanlar almıştır. Eski köşk veya evlerin belli oranlarla küçük inşaat girişimcilerine verildiği süreçlerde, apartmanların mülkiyetleri daire ortaklığı biçiminde dağıtılmış ve yap-sat uygulamaları yaygınlık kazanmıştır.

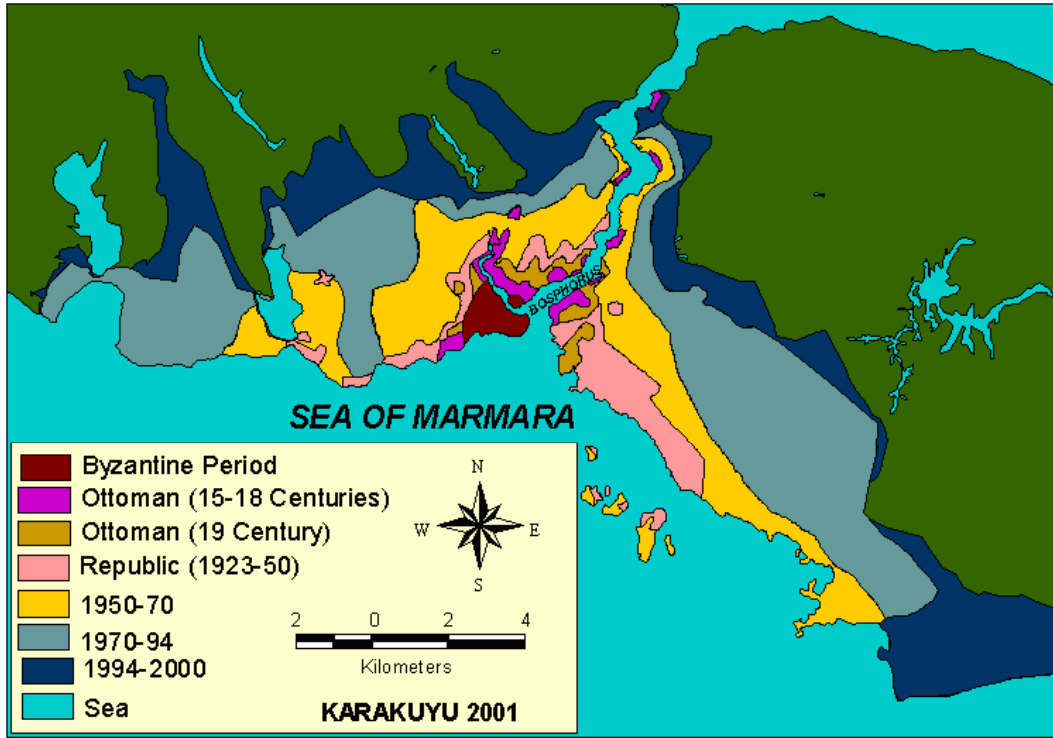
Bu dönemde Sisli, Haliç kıyısı, Kâğıthane, Üsküdar, Kadıköy, Kartal, Maltepe, önemli nüfus artışları ile karşı karşıya olan bölgelerdir. Sanayi alanları, bu dönemde de konut alanları için bir çekim alanı oluşturmaktadır. Özellikle Gaziosmanpaşa, Alibeyköy, Küçükköy, Sağmalcılar, Osmaniye, Esenler, Güngören, Zeytinburnu ve Haliç çevresi yoğun gecekondü alanları ile dikkati çekmektedir. Daha çok batı yakasında yoğunlaşan gecekondü alanları, kentin kuzey-batı yönünde gelişmiş ve kent bünyesine yeni bir gelişme yönü eklenmiştir. Bu yerleşmelere örnek olarak; Kâğıthane, Çağlayan, Çeliktepe, Gültepe'yi vermek mümkündür. Kentin doğu yakasında ise Ümraniye, Fikirtepe, Gülsuyu, Yakacık yerleşmeleri de

önemli gecekondü alanları olarak dikkati çekmektedir. Sisli, Mecidiyeköy ve Levent'i birbirine bağlayan Halaskargazi Caddesi'nin doğu ve batı yönü de bu tip bir oluşum içindedir.

İstanbul iki katmanlı bir değişim sürecini bir arada yaşıyor. Bir yandan modernleşmeye öncülük etmiş metropollerin yaşadığı yapısal dönüşümü yaşamaya devam ediyor (köylülüğü tasfiye edip kentli işgücüne dönüştürüyor, gelenekleri çözüyor, nüfusu artıyor, sermayeyi kurumsallaştırıyor vb.). Bütün bunları dünyadaki yeni trendlere, yeni iktisadi ve siyasi rejimlere uyum sağlayarak yapıyor. Yani, nüfusu ve nüfus bileşenleri görece istikrar kazanmış bir kentin dünyanın yeni akıntılarına kendini uydurmasından farklı olarak, istikrara kavuşmamış nüfus bileşenlerini de dönüştürmeyi sürdürüyor. Şunu demek istiyorum kısaca: İstanbul'un yeni sakinlerini nüfusunu 1 milyondan 5 milyona çıkarırkenki (60'lar ve 70'ler) modernleştirme biçimleriyle, nüfusunu 5 milyondan 10 milyona çıkarırkenki (80'ler ve 90'lar) modernleştirme biçimleri arasında, dünyada esen rüzgârların yön değiştirmesi nedeniyle kayda değer bir farklılaşma oluyor. Örneğin, sanayi referanslı bir istihdam yapısının yerini hizmet referanslı bir istihdam yapısı alıyor. Geleneği çözen araçlar ve mekanizmalar değişiyor. Çözülmenin, yani köklü yapısal değişimin kendisi ise değişmiyor. (Bilgin, 2004)

Türkiye'de ve dünyada yaşanan değişimlere paralel olarak İstanbul, 1920'ler ve 50'lerden sonra 1980'lerin sonunda üçüncü büyük kırılmasını yaşadı. Neler değişti bu kırılma ertesinde? Öncelikle nüfus artmaya, dolayısıyla da şehrin makro formu genişlemeye devam etti. 1980'lerin sonuna kadarki doğu-batı eksenli, Marmara'ya paralel lineer gelişme, 2. köprü ve çevre yolunun etkisiyle kuzey yönündeki gelişmeyle pekiştirildi. Şehir, tarihinde ilk kez kuzeye doğru "şişti". Asya yakasındaki büyük sanayi ile Avrupa yakasındaki küçük sanayi kutuplaşması varlığını sürdürürken, merkezlerin kıyısında konumlanmış küçük sanayi desantralize edildi. Küçük sanayinin boşalttığı alanlar hizmet sektörü tarafından dolduruldu. Finans sektörü ile birlikte kümelenen uluslararası şirketler çevre yollarının düğüm noktaları üzerinde (Maslak, Levent, Kavacık, Altunizade, Kozyatağı, İkitelli, Güneşli vb.) yeni odaklar oluşturdu. Küçük sanayinin şehir merkezinde boşalttığı yerlerle yetinmeyen hizmet ve ticaret sektörleri de, bu yeni odakların çeperlerinde

konumlanarak desantralize oldu (yeni alış-veriş ve eğlence merkezleri). (1) Modernleşme tarihi boyunca Marmara ve Boğaz kıyılarında odaklanmaya alışmış olan üst-orta tabaka meskenleri, kuzeye doğru "şişmenin" ve bu doğrultuda oluşmuş yeni eksenlerin etkisiyle, tarihlerinde ilk kez Karadeniz kıyısına doğru (Zekeriyaköy, Ömerli vb.) desantralize olmaya başladılar. (Bilgin, 2004)



Şekil.3.İstanbul'un Alansal Gelişimi (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 1995)

1974 yılında ulaşıma açılan 1. Boğaz köprüsü, getirdiği ulaşım kolaylığının yanı sıra, Tarihi yarımada merkezli kentin Asya yakasına sıçramasına, Kadıköy ve Kartal gibi bölgelerin yoğunlaşmasına neden olmuştur. Köprünün yapılmasıyla, İstanbul'un metropoliten ölçekteki çevre yolu ağı tamamlanmış bulunmaktadır. Tekirdağ'a doğru uzanan Londra asfaltı, köprü üzerinden geçen çevre yolu ile İzmit'ten gelen Ankara asfaltı ile bütünleşmiştir. Bilgin'e göre (1998), şehri doğudan batıya doğru kat eden bu lineer çevre yolu, aynı zamanda sanayinin ve gecekondu semtlerinin iç içe geçerek, doğuya ve batıya doğru yayılmasına yön vermiş, bu semtler zamanla kuzeye doğru yayılarak, yolun kenarında kalın ve girift bir hat oluşturmuşlardır. Kentsel mekândaki prestij sıralamaları değişmiş ve yeni merkezi is alanı kademelenmesi ortaya çıkmıştır. Bu durum aynı zamanda kentsel fonksiyonlarda desantralizasyonu beraberinde getirmiştir. Desantralizasyonun önemli

göstergelerinden toplu konut alanları ve organize sanayi bölgeleri oluşumunun güçlenmeye başlaması, bu dönemde hız kazanmıştır. Boğaz köprüsü ve çevre yollarının etkisiyle, özellikle araç sahipliliği üst düzeylerde olan yüksek gelir grubunun hareketliliği artmış ve Kadıköy ilçesindeki prestij alanlarına doğru (Bağdat Caddesi) yer değiştirmeler ortaya çıkmıştır. Boğaziçi, köprünün yapımı sonrası bir takım değişikliklere maruz kalmıştır. Açık ve yeşil alanlarda arazi değerleri artmış, tarihsel ve doğal güzellikler yok olmaya başlamıştır.

2.3. 1980-2000 Arası Konut Alanlarının Tarihsel Gelişimi ve Değişimi

İstanbul nüfusunun hızla arttığı 1980’li yıllarda, Toplu Konut Yasası’nın çıkması ve paralelinde gelişen teşviklerle konut sektörü büyük bir patlama yaşamıştır. Bu anlamda çeşitli kollardan hızlı konut üretimi yapılmaya başlamıştır. Bu dönemde daha sınırlı sayıda konut üretimi yapan yap-satçı üretimin yanında, özel sektör kent dışındaki boş ve büyük arazilerde hızlı bir şekilde toplu konutlar üretmeye başlamıştır. Bu konut üretimlerinin içinde özellikle özel sektör tarafından üretilen toplu konutlar, yalnızca hızlı bir şekilde yüksek kâr elde edebileceği orta, üst-orta ve üst gelir gruplarına yönelik olarak üretilmeye başlamıştır. Diğer taraftan, nüfus artışı kent yaşamını daha da problemlili bir hale getirmiş ve kent dışında yapılmaya başlayan yeni konut projeleri kent yaşamından uzaklaşmak isteyenler için bir çekim merkezi oluşturmaya başlamıştır. Söz konusu yeni konutlar, İstanbul’un yeşil alanlarında ve transit yol ile kente kolay ulaşılan düğüm noktalarında gerçekleşmektedir. Bu anlamda, kentin çeperlerinde villa tipi bahçeli evlerden ya da az katlı apartman bloklarından oluşan lüks konut sitelerinin üretimi bu girişimlerin bir sonucudur. Kentte, büyük ölçekli projelere yer sağlayacak kadar boş alanların bulunmaması ve kent merkezinden uzaklaştıkça arsa maliyetinin azalması da sitelerin kent merkezinden uzakta üretilmesinin nedenlerindedir. (Görgülü, 2002)

Bilgin’e göre, 1980 sonrası yaşanan özel sektör destekli toplu konut üretimindeki patlama, bu dönemde yeni enerji kaynaklarının kullanımının başlamasıyla ve yeni sektörlerin devreye girmeye de ilgilidir. 1980 öncesi enerji kaynakları “elektrik ve petrol” iken, 1980’lerde “elektronik, iletişim, hizmet sektörü” olmuş ve sermaye, kapitalizmin tarihinde ilk defa “gayrimenkul” odaklı bir hareket

kazanmıştır. Başka bir ifadeyle, 1980'ler, malın, paranın ve insan hareketinin hız kazandığı özel sermayenin gayrimenkul yatırımları ile doludur. Bu yatırımlar, kentte yaşayanların ev dışında geçen zamanlarını tüketim odaklı olarak geçirmelerine olanak veren girişimler ortaya çıkarmış ve bu durum “hizmet sektörü”nü doğurmuştur. Hizmet sektörü, her ayrıntıyı önceden tasarlayan ve birim kullanıcının maliyetini düşürmek için kitlesel hareketi öngören bir yaklaşımla konut üretmektedir. Hizmet sektörünün her şeyi tasarlayarak tüketimi artırma eğilimi taşıyan ürünlerinden biri “konsept projeler”dir. Günümüzün konsept projeleri, “işlev” kavramını öncekinden daha farklı bir şekilde ele almıştır. Önceleri işlevler, binalara homojen olarak dağıtılıyorken, projeleri “konsept” kavramı üzerinden ortaya çıkaran gayrimenkul yatırımları, işlevleri bir arada kullanarak –bina olmaktan öte- işletmeler ortaya çıkarmıştır. Barınma işlevinin yanında, yüzme havuzu, restoran, spor merkezi, çocuk yuvası gibi yan işlevleri de bünyesinde barındıran bu “kapalı dünya”, eksiksiz bir biçimde işler. Zira bu işleyiş, özel sektörün buralara yatırdığı sermayenin geri dönüş hızını arttırmakta ve özel sektör için cazip bir yatırım aracı haline gelmektedir. Tüm ayrıntıları önceden kurgulanmış bu işletmeler, kullanıcılarına güvenlik ve ayrıcalıklı olmayı vaat etmekte ve bunu bir sosyal statü aracı haline getirmektedir(Bilgin, 2006).

Yukarıda da bahsedildiği gibi, söz konusu üretimin hızlı bir şekilde kâra dönüşmesi ve yeni üretimlere kaynak oluşturabilmesi önemlidir. Bu anlamda konutun satın alınmasını hızlandıran yeni ilişkiler de ortaya çıkmıştır. Başka bir ifadeyle, o döneme kadar kent merkezinde yaşamış olan fakat kentin kalabalıklaşması, yoğun trafik, hava kirliliği gibi nedenlerle kentte yaşamaktan huzursuz olan insanlar, kent dışındaki lüks konut sitelerini tercih etmeye başlar. Bu siteler, yalnızca yeni bir barınma biçimi sunduğu için değil, aynı zamanda moda haline gelen ya da getirilen yeni bir yaşam biçimi ve sosyal çevre sunduğu için de tercih sebebidir. Söz konusu modern sonrası yaşam tarzı, bireylerin tüketim odaklı yaşamalarını tetikler. Öte yandan, günümüzün küresel ortamında, dış ilişkilerin gelişmesi sonucu, özellikle Amerikan tarzı bir yaşamın örnek alınmaya başlaması da bahsedilen barınma biçiminin benimsenmesinde önemli bir kriterdir(Görgülü, 2003).

Diğer taraftan, sürekli olarak yer değiştiren, farklı noktalara yatırım yapan tüketici kitle (hedef kitle) aynı zamanda spekülâtif bir amaca yönelik olarak da yatırımlara bakmaktadır. Gayrimenkul bir anlamda gereksinim olmaksızın kısa zamanda kara dönüşebilecek bir araç biçimine dönüşmüştür, sektörün bu anlamda hızlı bir harekete sahip olması da gayrimenkul yatırımlarını cazip kılmaktadır.

Bu dönemde özel sermayelerin desteğiyle orta, üst-orta ve üst gelir grubunun yaşaması için inşa edilmeye başlanan toplu konutlar, satın alınma hızının artırılması yönünde metalaşarak birer tüketim nesnesi gibi ele alınmaya başlamıştır. Dahası, işleyişleri yüksek kâr getirmeleriyle ölçülür olmuştur. Konutta yaşanan bu dönüşüm, 1973 yılındaki ekonomik krizin ardından üretim teknolojilerinde yaşanan değişim ile bağlantılı olarak görülebilir. Harvey'e göre kriz öncesindeki seri üretim biçimi, büyük miktarlarda mal birikimlerine neden olmuştur(Harvey, 1997). Bu durum, 1973 yılında ekonomik bir krizin oluşmasını tetiklemiş ve çözüm olarak 'esnek üretim' biçimine geçilmiştir. Esnek üretimde mal, stoklanmadan, sipariş üzerine hazırlanmaya başlamıştır. Stoklarda biriken malların eritilmesine yönelik olarak da 'tüketim' teşvik edilmiş, reklâm sektöründe 'imaj'lar kullanılmaya başlanmış, bu imajlar aracılığıyla insanların 'moda' olana özendirilmesine çalışılmıştır. Dahası, yerler ve mekânlar da esnek üretime açık bir hale gelmiştir. Bu dönemde, kapitalizmin tam merkezine yerleşerek sermaye olarak görülmeye başlanan mekânın, parçalanması ve gelip geçiciliği konuşulur olmuştur. Harvey'e göre, söz konusu gelip geçicilik ve uçarılık, ekonomik, toplumsal ve bireysel alanlarda da güçlü etkiler bırakmış, malların ve değerlerin oluşan atılabilirlik özellikleri dolayısıyla kullan-at toplumu ortaya çıkmıştır. Kullan-at toplumu, mekânlar kadar, üretim tekniklerini, fikirleri, ideolojileri de gelip geçici bir durum çerçevesinde ele almaktadır. Mekânların, başka mekânlara göre özel niteliklere sahip olmaları, diğerlerine göre farklı imajlarla ön plana çıkmaları istenmektedir.

Harvey'in sözünü ettiği 1973 ekonomik krizinin ardından ortaya çıkan kullan-at toplumu, gündelik hayatın yapısını değiştirmiş ve modern sonrası bir yaşam tarzı ortaya çıkarmıştır. Tüketim olgusu eskisinden fazla insan hayatına girmiştir. Söz konusu yaşam içerisinde yaşayan insan, sürekli olarak yeni arayışlara girmekte, önüne idealize edilmiş yeni modalar sürülmekte, dayatılmaktadır. Sermayenin

dönüşümünün ve küreselleşmenin sonuçları toplumun giderek tüketim odaklı yaşamaya başlamasına ve yaşam tarzı da dâhil olmak üzere her şeyini değiştirmesine neden olmaktadır.

Sürekli yeni arayışlar içerisinde olan tüketim toplumu, lüks konut sitelerinden sonra yeni bir konut tipi ile karşılaşır. Modern sonrası yaşam, kendisine yeni bir barınma biçimi daha sunar: Lüks konut sitelerinin kentten uzak yaşamına alternatif olarak, genellikle kent merkezine yakın yerlerde, çok katlı binalar olarak inşa edilen “rezidans”lar. Bu binalar, kent merkezinden uzakta oturmak istemeyen kentli için, merkeze yakın bir yaşam alternatifi oluşturmasıyla lüks konut sitelerinden ayrılır. Kent merkezinde site inşa edecek büyüklükte boş arsa bulunmaması ve olanların da maliyetlerinin yüksek olması nedeniyle, lüks konut sitelerine göre daha küçük parsellerde, bir anlamda ev-otel olarak kullanılmak üzere çok katlı binalar olarak inşa edilirler. Lüks konut siteleri ile yarışır niteliklere sahip bu binalar, bu sitelerdeki gibi karma işlevlidirler. Barınma işlevine yönelik olmasının yanında, alışveriş, eğlence, spor merkezi, ofis yapıları gibi çok sayıda yapı grubunu da bünyesinde barındırır. Bu sosyal zenginlik öyle bir boyuttadır ki, pek çok toplu konut yerleşmesi alt kentler niteliğindedir(Görgülü, 2003). Öte yandan, her iki barınma biçimi de, kapalı duvarlar içinde, kentten ve kent koşullarından bağımsız bir dünya yaratırken, iki yönden tüketim faaliyetine hedef oluşturmaktadırlar. Bir taraftan, kullanıcılarını içerisindeki yan işlevler aracılığıyla tüketim odaklı faaliyetlere yöneltirler, diğer taraftan söz konusu kapalılıklarının ve kendi kendine yeten davranışlarının reklâm ve pazarlama malzemesi haline gelmesiyle birer tüketim nesnesi gibi ele alınırlar.

Türkiye’deki barınma biçimlerinde yaşanan dönüşümden hareketle, konutun bugün, pazarlanma sürecinde üzerine yüklenen imajlar aracılığıyla, satın alınma ve tüketilme hızını esas alan bir döngünün parçası olduğunu ve moda olan bir yenisiyle değiştirilmeye teşvik edildiğini söylemek yanlış olmayacaktır. Moda olanın hedef gösterildiği pazarda, konut bir tüketim malzemesi gibi ele alınmaya başlamıştır.

Modern sonrası yaşam tarzı, her şey gibi konutun da kullanılıp atılarak, tüketilip yenisiyle değiştirilerek gelip geçici imajlarla donanmasına zemin hazırlamaktadır. Bu dönemde ortaya çıkan barınma biçimlerinden olan lüks konut siteleri ve rezidanslar, farklı özellikleri ile ön plana çıkarılarak birer reklâm aracı haline gelmektedir. Lüks konut sitelerinin merkezden uzakta bulunma özelliğinin, rezidansların ise merkeze yakınlığının getirdiği avantajlar reklâm malzemesi yapılarak pazarlanmaktadır.

Günümüz tasarımlarının içine konut girdiği kadar, konutun pazarlanmasına yönelik reklâmın yaratıcılığı da girmiştir. Foster (Foster, 2002), tasarımın günümüzün kapitalist sisteminde ticari bir nesne haline gelerek üretim-tüketim döngüsünün içine katıldığını, tasarım ürününün artık üretilecek bir nesne olmanın ötesinde, piyasalarda sürekli olarak yaratılan pazar açığı ile yeniden tasarlanarak piyasaya sürülecek bir meta halini aldığını ifade eder. Öyle ki bu piyasada, ürün kadar ürünün ambalajı ve üzerine yüklenen imgeler de önemlidir. Bu sayede, çeşitli imgelerle donatılmış ambalajlı ürünler, marka değeri taşıyacaktır. Dahası pazara sunulan imge-ürünler tüketicinin dikkatini çekerek tüketilmesini kolaylaştıracaktır.

Foster'ın da bahsettiği gibi, konut projeleri, yalnızca mimari nitelikleri ile değil, bu niteliklerin ön plana çıkması yönünde hazırlanan reklâmlar ve satın alınması yönünde geliştirilen pazarlama taktikleriyle de dikkat çeker. Satılması planlanan konutlar, mimari nitelikleri, üzerine yüklenen anlamlar, imajlar ve doğru yer ve zamanda doğru kitleye hitap etme konusundaki pazarlama planlarıyla bir paket olarak düşünülmektedir

Bu anlamda, reklâmın yaratıcılığı konusundaki stratejilerde üç önemli özellik dikkat çeker. Bunların ilki, hedef kitlenin satın alma davranışını değiştirecek şekilde, reklâmın ilgi çekici olması gerektiğidir. İkincisi, reklâmın olağandışı ve yeni bir fikirle sunulmasıdır. Üçüncüsü ise, hedef kitlenin tüm dikkatini reklâm mesajına çekecek şekilde güçlü bir etkiye sahip olmasıdır(Görgülü, 2008).

3.ARAŞTIRMA ALANINI ETKİLEYEN PLAN KARARLARI

1960 yılı, 27 Mayıs askeri müdahalesiyle, çok partili demokratik siyasi rejimde önemli bir dönüm noktası oldu. Bu müdahale sonucunda yürürlüğe giren 1961 Anayasası demokrasinin ve devletin niteliğinde önemli değişiklikler yarattı. Türkiye'de Westminster tipi bir demokrasiden "dengelenmiş" ve "çerçevenilmiş" bir demokrasi anlayışına geçilmişti.⁹ Anayasada sosyal devlet ilkesi kabul edilmiş ve refah devleti anlayışı getirilmişti. Devlet kendini, yurttaşlarının yalnız klasik hürriyetlerini sağlamakla değil, zaruri olan maddi ihtiyaçlarını karşılamakla da görevli görmeye başlamıştı. Bu anlayış içinde anayasada, devletin yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut gereksinmelerini karşılamak için önlemler alacağı da belirtilmişti

1961 Anayasasıyla Türkiye'de siyasi yaşam ilk kez sol düşünceye açıldı. 1968 öğrenci hareketlerini Türkiye'nin de yoğun biçimde yaşaması bu gelişmelere ek katkılar yaptı. Yaşanmakta olan kentleşme deneyiminin, daha önceki dönemlerde görülmeyen ölçüde toplumcu bir açıdan değerlendirilmesine ve eleştirilmesine tanık olundu. Bu bakış açısının yansımaları hem yerel yönetimlerin tutumlarında hem de imara ve konuta ilişkin yasalarda yansımaları buldu.

1961 Anayasası, refah devletinin, ülke kaynaklarının akılcı kullanımı yoluyla gerçekleştirilmesi için planlı kalkınma ilkesini getirmiş ve Devlet Planlama Teşkilatının bir anayasal kurum olarak kurulmasını sağlamıştı. Bunun sonucu, pek çok gelişmekte olan ülkede olduğu gibi Türkiye'de de planlı bir karma ekonomi politikası uygulanmaya çalışıldı. . (Tekeli, 2009).

1961 Anayasasında da yer alan planlama düşüncesinin kazandığı saygınlık, kalkınmanın ve sosyal değişimin mekânsal boyutlarını kavramanın ve denetlemenin başarılabilir bir amaç olarak görülmesine yol açmıştır. Bu amaç modernist çizgideki en uç ve gerçekçi olmayan ifadesini "milli fiziki plan" kavramında bulmuştur. Bu dönemde, ulusal şehirleşme ve bölgesel adalet politikalarından sık sık söz edilmiş olmasına karşın, bu amaçlarla başarılı planlama müdahalelerinin yapıldığını söylemek zordur. Benzer biçimde, bu dönemde bölge

planlamasından çok söz edilmiş ama uygulanmamıştır. Zonguldak, Doğu Marmara, (Akçura, 1964) Antalya ve Çukurova'da (Baykal, 1966). büyük ekipler kurularak çok disiplinli çalışmalarla, bölge planları yapılmış ve yayımlanmıştır. Aşamalı planlama anlayışıyla hazırlanmış devlet planı çerçevesi içinde, bölge planlarının nasıl uygulamaya kavuşturulabileceği konusunda bir kurumsal düzenleme gerçekleştirilemediği için bu planlar uygulamaya kavuşmamış, hatta Üçüncü Beş Yıllık Plandan, bölücülüğe neden olabileceği kuşkusuyla, tüm "bölge" sözcükleri çıkarılmıştır.

Bir planlama kategorisi olarak kent planlaması da planlamanın artan saygınlığından payını almıştır. Ülke düzeyindeki ekonomik ve sosyal planlamanın kurumsallaşması, kent planlarının da salt fizik planlar olarak düşünülmemeyeceğinin, bu planların hazırlanmasına ekonomik ve sosyal boyutların ihmal edilmemesi gerektiğinin anlaşılmasını kolaylaştıran bir ortam yaratmıştır. Türkiye'de "kapsamlı-rasyonalist" bir planlama pratiğine geçiş başlamıştır. Ama uzun süren araştırmalara dayanarak kentin rijid bir iç bütünlüğü öngörüsüyle yapılan planlar Türkiye'nin o dönemde karşılaştığı hızlı kentleşme olgusunun gerçekleriyle tutarlı değildir. Hızla gelişen, emrivakilerle yönlendirilen bir kentte, hızla üretilebilen esnek bir stratejik plan anlayışı gerekmektedir.

Ülkesel ve bölgesel düzeyde mekân organizasyonuna müdahale çabaları etkili olamasa da kent planlama çalışmalarında üstten gelen çözümlerinin gerekliliği düşüncesi bu dönemde iyice yerleşmiş, kent planlamasının ayrılmaz bir parçası olarak görülmeye başlamıştır. 1960'lı yılların ikinci yarısında İmar ve İskân Bakanlığı, İstanbul, Ankara ve İzmir'de Metropolitan Planlama büroları açmıştır. Bu bürolarda örgütlenen disiplinler arası ekipler çağdaş planlama tekniklerini kullanarak bu alanlar için planlar yapmışlardır. (Tekeli, 2009).

19.yy.ın ortasından 1980'lere kadar kentin iş, ticaret ve rekreasyon merkezi, Eminönü- Sirkeci'den adım adım Galata-Pera-Taksim-Osmanbey-Sisli-Mecidiyeköy eksenini tarafından belirlenen hat üzerinde kayarak kuzeye doğru seyretilmiş, bu esnada geride kalan bölgeler prestij kaybına uğrayıp ikinci plana atılmışlardır. Gerek Mecidiyeköy'deki tomografik esik, gerekse de 1. Çevre Yolu'nun açılmasının 1970'lerin başında bir araya gelmesi birleşik etki yaratarak, bu gelişme hattının

kırılmasına yol açmış, eksen Zincirlikuyu'ya doğru dönmüştür. Bu kırılma, 1950'lerde altkent olarak inşa edilmiş olan Levent bahçe şehrini, önceleri iş merkezi olarak kullanılan ve daha sonra MIA'nın aks üzerinde ilerlemesiyle prestij kaybına uğrayan merkez semtlerin aksine, İstanbul'un yeni odağı haline getirmiştir. 2. Çevre Yolu'nun da devreye girmesiyle Levent ve yakın çevresi, iki çevre yolu arasında kalan derinliğin, dolayısıyla 21. yüzyıl İstanbul'unun merkezi haline gelmiştir. Basta "plaza" olarak adlandırılan ofisler olmak üzere yeni otellerin, çarşıların, rekreasyon alanlarının bu hattın üzerinde, yeni üst-orta tabaka iskân bölgeleri olan Boğaz semtlerinin ve Ayazağa- Kemerburgaz'ın da söz konusu hattın artalanı "hinterland"ı içinde bulunmalarının nedeni de bu merkezi konumdur.

Levent Mahallesi bu süreç doğrultusunda gelişimini devam ettirmiş, 1980 yılı sonrasında konut bölgesi vasfını yitirmeye başlamıştır. Yakın çevrede plazaların yapılması ile bu yapıların hizmet sektörlerine ait kuruluşlar buraya yerleşmeye başlamışlardır. Yerleşmeye olan bu yoğun ilgi, Levent'te arsa spekülasyonlarını, yüksek kira ve konut fiyatlarını ortaya çıkarmıştır. Oluşan bu rant döngüsü sonucunda, bazı konut kullanıcıları bu bedeli karşılayamamış ve Levent'i terk etmek zorunda kalmışlardır.

1980'lerin sonlarına doğru bazı gelişmeler Levent'i olumsuz olarak etkilemeye başlamıştır (Şekil 4). Genel olarak, kentin merkezi iş alanlarının kuzeye kaymasının yanı sıra; ikinci boğaz köprüsü bağlantısının Levent içinden geçirilmesi, yol üstü parsellere gökdelen hakkı verilmesi. Etiler'e taşınan lokanta ve eğlence merkezlerinin Levent'e de taşması sonucu konut olarak kullanılan binaların lokanta ve bara dönüştürülmesi. Gökdelenleri besleyen "hizmet sektörünün" Levent içine yayılması, konut olarak kullanılan binaların işyerlerine kiralanması ve satılması, işyerlerine dar gelen Levent evlerinin imara aykırı olarak genişletilmesi, bütün bu genişleme baskısı nedeniyle yeşile saldırı ve en sonunda, aşırı yüklenen sokaklarda trafik sorunu ve park yeri yetersizliği, gürültü gibi sonuçlar doğurmuştur (Karabey, 2003). Levent Bölgesi'ndeki değişimi etkileyen unsurlar, birbirleriyle sebep-sonuç ilişkisi bakımından bağımlıdır. Birinin oluşumu, diğerinin oluşumuna sebep olmuştur. Bu bölümde değişimin başlıca etmenlerine değinilecektir.



Şekil.4.Levent Mahallesi ve Çevresini Gösteren Hava Fotoğrafi

(www.wowturkey.com)

3.1. Kentin Merkezi İş Alanları'nın Kuzeye Kayması

Levent'te yaşanan değişimin sebeplerinden biri de çeşitli toplumsal, ekonomik ve politik etkenler sonucu Merkezi İş Alanları'nın (MİA) bu bölgede yoğunlaşmasıdır (Şekil 5). 1950'lerde yaşanan konut ihtiyacını karşılamak amacıyla, kent dışı bir yerleşme olarak yapılan Levent Mahallesi çevresinde, mahalle kullanıcılarının istihdamını sağlamak ve merkezi kentle bağlarını koparmak amacıyla sanayi alanları kurulması düşünülmüştür. 1951–1952 yıllarında ilaç fabrikaları bölgeye yerleştirilmiştir. Bölgede ilaç fabrikalarının bulunması, küçük ölçekli sanayi ve ticari amaçlı işletmeler için bir çekim gücü yaratmıştır. Oluşan çekim gücü, alana sadece sanayi kuruluşlarını çekmekle kalmayıp gecekondulaşmayı da beraberinde getirmiştir.

Bölgede süre gelen sanayileşme ve gecekondulaşma ile paralel olarak merkezi iş alanlarının alana etkisi başlamıştır. Cumhuriyet öncesi dönemde Eminönü-Sirkeci üzerinde yoğunlaşan ticaret ve iş alanları, Cumhuriyet'in ilanından sonra Galata-Pera-Taksim-Osmanbey-Sisli–Mecidiyeköy-Zincirlikuyu aksı üzerinde ilerleyerek, 1980 sonrasında Levent-Maslak yönünde hareketine devam etmiştir.



Şekil.5.Büyükdere Caddesi Üzerindeki Fabrikalar ve Alış Veriş Merkezleri

<http://commondatastorage.googleapis.com/static.panoramio.com/photos/original/23811826.jpg>

1960 sonrası hazırlanan Sanayi Alanları Planında dokuz adet sanayi alanı belirlenmiş, 1966 yılında alınan kararla, 1/ 5000 ölçekli “İstanbul Sanayi Sahaları İmar Planı” gereği, 4. Levent’te Otomotiv Sanayi için bir alan tahsis edilmiştir. Küçük ölçekli sanayilerin yer seçtiği bu alan bir süre sonra yeterli olmamış, gelişme planlı alanın dışına kayarak devam etmiştir. Levent Otomotiv Sanayi alanının yetersiz kalması sonucu Nazım Plan Bürosu Maslak’ta küçük sanayi için büyük bir alan ayırmıştır (Öktem, 2005). 1970’lerde MİA Mecidiyeköy’e ulaşmıştır. Dünya Bankasının finansmanını almayı hedefleyen 1974 Nazım Planında Mecidiyeköy-Zincirlikuyu arası ikinci derecede merkez olarak kabul edilmiştir (Sezer, 2000). 29.07.1980’de onaylanan 1980 Nazım Planı’nda, kentin kuzeye doğru gelişimi uygun görülmediği için Büyükdere-Maslak aksının gelişimi uygun görülmemiştir.

1980’lerde başlayan, dünyanın ve Türkiye’nin de içine girdiği küreselleşme süreci, İstanbul’un bir dünya kenti haline getirilmesi düşüncesini oluşturmuş ve bu düşünce ekseninde neo-liberal politikalar uygulanmaya başlanmıştır. Dönemin

hükümeti tarafından sergilenen bu tutum, kentte gökdelenler, geniş otoyollar, lüks oteller, alışveriş merkezleri ve lüks konut alanları yapılmasını ön görmektedir. Bu oluşumların uygulama alanı, bulunduğu konum itibari ile bir cazibe merkezi olan Levent Bölgesi olmuştur.

3290 sayılı yasaya göre 1/1000 ölçekli ve 7.4.1987 tarihli Sisli Belediye Meclisi'nce onanlı "Büyüklere Caddesi ve Güzergâhı İmar Planı"nda bu alan ticaret fonksiyonuna ayrılmıştır. Alan içinde turizm alanı olarak düşünülen arazilerin toplam büyüklüğü yaklaşık 882.522 m² olup, bunun %90'ı "İş Merkezi" fonksiyonlu bir yapılaşmaya ayrılmıştır. %10'un turizm fonksiyonuna ayrılması, turizm kredisinin bu yönde kullanılmak istenmesi amaçlıdır (Erdönmez, 2005). Konu ile ilgili olarak alan, 1989-20281 sayılı Resmi gazete'de "İstanbul- Levent-Beşiktaş Turizm Merkezi", 1990-20450 sayılı Resmi Gazete'de "İstanbul-Levent- Beşiktaş Turizm Tefsii Alanı" olarak ilan edilmiş ve yetki mercii Bakanlık olmuştur. Bu durumun ardından Sabancı Holding, İş Bankası, Yapı Kredi Bankası, Garanti Bankası, Tatlıcılar Holding, Alarko Holding ve Merkez Bankası İstanbul şubesinden alanda iş merkezi yapmak amacıyla talepler gelmiştir. Bu taleplerin gelmesini alana ulaşımın kolaylığı, arsaların ihtiyacı karşılayabilecek büyüklükte olması ve merkezi iş alanının bu yönde ilerlemesi etkilemiştir.

1991 tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Planı'nda, 1. Levent'in Büyükdere Caddesi'ne bakan bölümlerinde bina büyüklük ve kat yükseklikleri korunmak koşulu ile konut bölgesi olarak öngörülen alanın, istenirse turizm amaçlı ticaret alanı olarak kullanılabilceği şeklinde bir karar getirilmiştir. Ancak bu karardan sonra Levent ve 87 Büyükdere alanı çok hızlı bir değişim süreci yaşamaya başlamış, alanda arazi değeri artmış, oluşan rantı karşılayamayanlar alandan ayrılmak zorunda kalmışlardır. Ticaret merkezlerinin kontrol edilemez gelişimi sonucunda bölge ve alt bölgeler fonksiyon değişimine uğramıştır (Erdönmez, 2005). Yaşanan bu değişim özellikle Levent bölgesinde kendini göstermiş, konut bölgesi, bu yeni yapılaşmanın hizmet merkezi haline dönüşmüştür.

3.2. Boğaz Köprü Bağlantılarının Levent Üzerinden Geçirilmesi

1970'lerin başında 1. Boğaz ve Haliç köprüleriyle İstanbul'u bir bütün olarak kuşatan 1. Çevre Yolu, 1950'li yıllarda konut ve sanayi alanı olarak gelişmeye başlayan Levent'inde üzerinde bulunduğu Büyükdere aksını bir kez daha pekiştirmiş ve İstanbul'un parçalarını daha sıkı bağlarla birbirine kenetlemiştir. Asya'yı Avrupa'ya bağlama ve transit trafiği kent içi trafikten ayırma amacı taşıyan bu proje sonuçta kentin "fiziki gelişme omurgası"nı oluşturmuş ve kent içi arterler haline dönüşmüştür. Kentin davranış modelini değiştiren, kendi talebini yaratan ve doyum noktasına gelen bu omurga kısa sürede yetersiz kalmıştır. 1980'lerin sonunda tamamlanan 2. Boğaz Köprüsü ve 2. Çevre Yolu ise doğu-batı eksenindeki bu lineer kurguya kuzey-güney eksenini doğrultusunda bir derinlik kazandırmıştır.

Bu gelişme, İstanbul nüfus tablosunda önemli değişikliklere yol açmıştır. 1970-75 döneminde sadece Eminönü ilçesinde nüfus kaybı gözlenirken, 1975-80 döneminde buna Fatih ve Beyoğlu, 1985-90 döneminde Sisli ve Beşiktaş ilçeleri eklenmiştir. Bu durum, İstanbul'un Avrupa yakasındaki çekirdeği oluşturan ilçelerin merkezi fonksiyonlarındaki artışla ve çevredeki ilçelerin, il ortalamasının üzerinde artan nüfuslarıyla açıklanabilmektedir.

Birinci köprü ve çevre yolları batıda Kâğıthane, Bayrampaşa, Güngören, Bahçelievler, Küçükçekmece, Avcılar ve Büyükçekmece; doğu yakasında Ümraniye, Kartal, Pendik ve Tuzla'nın hızla büyümesine neden olmuştur. İkinci köprü ve çevre yolları ise batıda Gaziosmanpaşa, Esenler, Çatalca ve Hadımköy; doğu yakasında Sultanbeyli, Samandıra ve Sarıgazi'nin hızla büyümesine neden olmuştur. Birinci köprü ve çevre yolları sanayinin kent içindeki dağılımında da önemli değişiklikler yaratmıştır. 1970'lere kadar Eminönü, Bakırköy, Zeytinburnu, Kâğıthane ve Beyoğlu ilçelerinde yoğunlaşan sanayi, köprüler ve çevre yollarının yarattığı ulaşım kanallarını kullanarak hızlı bir desantralizasyon sürecine girmiştir. 1990'larda ise Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve çevre yollarının sunduğu ulaşım olanaklarıyla, il sınırlarını da asarak, doğuda Gebze Sanayi Bölgesi; batıda Çerkezköy Sanayi Bölgesi doyumuna ulaşmış; Çorlu, Babaeski bölgesine desantralize olmaya başlamıştır.

Boğaziçi'ne yapılan bu iki köprü, Levent Bölgesi için olumlu ve olumsuz birçok etki yaratmıştır (Şekil 6). Yukarıda da anlatıldığı gibi, çevre yollarının yapılması yol üstü alanların değerlendirilmesine, buralarda yeni yerleşim alanları oluşmasına neden olmuştur. Kent nüfusunun da artması ile araç trafiğine dayalı köprü ulaşımında yoğunluk yaşanmaya başlanmış, bunun en büyük sıkıntısı Levent Bölgesi'nde görülmüştür ve bu sorun günümüzde de yaşanmaktadır. Çevre yollarının bir diğer etkisi de, 1950'lerde merkezi kent alanları ile ulaşımı kısıtlı olan Levent'in, bu yönde yaşanan hareketlilik nedeniyle daha kolay ulaşılabilir bir alan olmasıdır. Tarih boyunca çevre yolu ve köprüler, buldukları bölgelere ulaşımı kolaylaştırmış, iş merkezleri, sanayi ve ticari işletmeler için tercih edilir alanlar olmuşlardır. İki köprü arasında yer alan Eminönü-Sirkeci bölgesinde, Cumhuriyet'in ilanından sonra yaşanan kullan-terk et döngüsü, zamanla Taksim-Mecidiye köy-Maslak aksı doğrultusunda devam etmiş, yine iki köprü arasında yer alan Levent Bölgesi için de aynı sıkıntı oluşmuştur.



Şekil.6.Levent'ten Boğaziçi Köprüsü'ne Bakış

(www.panoramio.com)

3.3. Beşiktaş-Levent-Maslak Aksı Üzerinde Yüksek Yapılaşma

1970'lerin sonunda merkezi iş alanı aktiviteleri Esentepe-Zincirlikuyu'ya ulaşmıştır. Eski merkezi iş alanı içinde küçük ölçekte yer alan banka, sigorta, muhasebe, turizm ve benzeri hizmetler, gerek yerel gerekse yabancı sermayenin sağladığı büyüme olanağıyla, gelişmiş ülkelerde "büro kule"leri diye anılan büyük binalara geçmeye ve İstanbul'un şehirselleşmesini (cityscape) değiştirmeye başlamışlardır (Tümertekin, 1997).

Bu konuda ilk adımı büyük sermaye grupları atmış ve Levent Bölgesi'nde genel merkez inşa etme taleplerini belediyeye iletmişlerdir. Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu, bu aksın gelişimine kentin kuzeyindeki orman ve havza alanlarını koruma stratejisinin önemi nedeni ile karşı çıkmıştır. Ancak 1967 yılı yapı yönetmeliğine eklenen gökdelen yapımını teşvik eden madde ile yüksek yapılaşma konusunda kolaylık getirilmiştir. Bu maddede, arsanın %25'inden az kullanımı halinde, binaya verilecek yüksekliğin arttırılabileceğine karar verilmiştir.

Artan taleplerle birlikte belediye, aksa dair 1988 yılında iki plan hazırlamıştır; bunlar Büyükdere Caddesi Güzergâhı Ticaret Alanları Uygulama İmar Planı ve Sisli-Ayazağa Revizyon İmar Planı'dır. Bu planlarla akstaki Sisli-Büyükdere aksındaki arsalarla emsal 4,5 ve Maslak'taki arsalarla ise emsal 2,3 oranlarında yapılaşma hakkı verilmiş, bu da akstaki dönüşümü hızlandırmıştır (Büyükdere Caddesi Güzergâhı Ticaret Alanları Uygulama İmar Planı ve Notları, 1988; Sisli-Ayazağa Revizyon İmar Plan Notları, 1988).

Bu gökdelenlerin satışındaki başarı ve akstaki prestijli firmaların varlığı arazi spekülasyonunu arttırmış, bu da akstaki özellikle sanayicileri, büyük inşaat firmalarını ve diğer yatırımcıları gökdelen inşa etme konusunda motive etmiştir. Diğer arsa sahipleri, özellikle sanayiciler artan arsa spekülasyonundan yararlanmak için yerel yönetime baskı yapmaya başlamışlardır (Öktem, 2005). Bu alınan kararların ardından 1989-20281 sayılı Resmi Gazete'de "İstanbul-Levent-Beşiktaş Turizm Merkezi" olarak ilan edilmiştir. Resmi Gazete'deki karara göre; 3290 sayılı yasaya göre onanan 1/1000 ölçekli ve 7.4.1987 tarihli Sisli Belediye Meclisince

onanlı “Büyükdere Caddesi ve Güzergâhı Islah İmar Planı”nda bu alan ticaret fonksiyonuna ayrılmış ve parsellere minimum Parsel büyüklüğü 1200 m² olmak üzere KAKS=4.5 inşaat emsali verilmiş, yükseklik serbest bırakılmıştır. Daha sonra Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Uygulama İdare Başkanlığı, bu bölgedeki fonksiyon değişiminin Büyükşehir Belediye Meclisi’nce onanmasının zorunlu olduğunu bildirmiş ve yapılmış olan “Islah İmar Planları” iptal edilmiştir. Bölge üzerindeki, minimum parsel alanı 2000 m² olmak kaydı ile min. TAKS = 0.35, max. TAKS = 0.50 olmak üzere ticaret fonksiyonu verilmiş ve bu plan tasdik edilmiştir. Alan 13.09.1989 tarih 20281 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 89/14499 sayılı kararnameye ekodan “9. Grup Turizm ve Merkezleri”ne dahil edilmiştir (Erdönmez, 2005).

Alınan bütün bu kararlar sonucu oluşan yüksek yapılaşma, günümüzde halen devam etmektedir (Şekil 3.30). Yapılar, buldukları mevki ve sahip oldukları yüksek değerler bakımından kent bütününde, buldukları aks üzerinde ve özellikle Levent Mahallesi açısından bir takım olumsuzlukları beraberinde getirmişlerdir. Örneğin İş Bankası Genel Merkezi gökdeleninin 3000 araçlık otoparkı ve yaklaşık 6500 çalışanı bulunmaktadır. Levent bölgesi’nde buna benzer birçok iş merkezi, rezidans, alışveriş merkezi yapılmıştır ve yapılmaktadır. Bu yapılaşma, trafik yoğunluğu açısından bakıldığında, iş giriş-çıkış saatlerinde, Levent merkez alanında büyük trafik sorunları yaşanmasına neden olmaktadır. Ayrıca iş saatlerinde, alanda



Şekil.7.Levent’ten Plazalar Bölgesine Bakış

(www.wowturkey.com)

yaklaşık 300.000'i bulan kullanıcı nüfusunun çeşitli ihtiyaçlarını, toplumsal aktivitelerini gerçekleştirebilecekleri yeterli alan bulunmamaktadır.

Sonuç olarak Levent'teki yüksek yapılaşma, yapı ve bölge kullanıcıları üzerinde çeşitli etkiler bırakmaktadır. Kullanıcıların geneli, ulaşım güçlüğü, çevre kirliliği, alt yapı eksikliğinden kaynaklanan su kesintileri gibi konularda şikâyetçidirler. Ruhsal bozukluklar, şiddete ve suça yönelme, dayanımsa duygusunun azalması, güvensizlik kullanıcılarda genel olarak görülen rahatsızlıklardır. Bu noktada altyapı ve ulaşımındaki eksiklerin giderilmesi, kullanıcıların birbirleri ile iletişim kuracakları, sosyal aktivitelerde bulunabilecekleri alanların yaratılması gerekmektedir.

3.4. Gökdelenleri Besleyen Hizmet Sektörünün Levent'e Taşınması

Levent'te yaşanan yüksek yapılaşma, alana getirdiği prestijin dışında bir takım sorunları da beraberinde getirmiştir. İş merkezlerinden kaynaklanan nüfus yoğunluğu, trafik sıkışıklığı ve alt yapı eksiklikleri alanda büyük sıkıntılar yaratmaktadır. Bunların dışında gökdelenlere ait hizmet sektörünün 1980 yılı sonrası bölgeye yerleşmesi, konutların fonksiyon değiştirerek, ticari fonksiyon yüklenmeleri, alanda farklı problemler oluşturmuştur. Plazalar bölgesine yakınlığı, ulaşım kolaylığı, birim m2 fiyatının gökdelenlerden daha düşük olması, prestij alanı olması gibi nedenler hizmet sektörünün bu alanı tercih etme sebebidir. Sonuç olarak konutlar farklı fonksiyonu dönüşüp konut kimliğinden uzaklaşmakla kalmamış, alanda büyük spekülasyonlar ve rant kaynakları doğmuştur. Bu çıkar döngüsü, Levent Mahallesi konut kullanıcılarının bu bedelleri karşılayamayarak alandan uzaklaşmalarını zorunlu kılmıştır.

Günümüzde Levent konutları, konut fonksiyonlarının dışında hastane, restoran, bar, oto galerisi, sigorta şirketi, TV-reklâm şirketi, nakliyat şirketi, turizm şirketi, inşaat şirketi, mali müşavirlik hizmetleri, factoring şirketi, gemi acentesi, banka, dekorasyon şirketi, beyaz eşya mağazası, halkla ilişkiler şirketi, pazarlama şirketi gibi çeşitli sektörlerde hizmet veren kuruluşların kullanımında bulunmaktadır.

Bu noktada bir diğerk sorun, bu farklı sektör kullanıcılarının Levent evlerini fonksiyon olarak değiştirmenin yanında, fiziksel yapılarını da değiştirmeleridir. Yapıların birçoğunda cephe değişikliği, yapı ilavesi, kat ilavesi yapılmış ve bazıları tümü ile yıkılıp yerine hiçbir mimari estetiği olmayan, özgün Levent Evi ile bağdaşmayan yapılar inşa edilmiştir.

3.5. Çevre Semtlerdeki Gelişmelerin Levent'i Etkilemesi

Levent Mahallesi'nin kullanıma geğmesinden sonra bölgede fabrikalar kurulmuş, bunları takiben alanda gecekondulaşma başlamıştır. Bu gecekondulaşma Gültepe, Seyrantepe, Çeliktepe ve Sanayi mahallelerinin çekirdeğini oluşturmaktadır. Gecekondulu mahallelerinin nüfusunu sanayi alanında çalışanlar ve 1950'li yıllarda tarihi yarımada da geręekleřtirilen kentsel operasyonlar sırasında buraya yerleştirilenler oluşturmaktadır. 1950'lerin sonlarına doğru Levent'in doğusunda Etiler Mahallesi'nin yapımına başlanmıştır. Nispetiye yolu yenilenmiş ve yolun güneyi yapılaşmaya ağılarak Nispetiye Mahallesi kurulmuştur.

Yine aynı dönem içerisinde, büyük sermaye grupları, Zincirlikuyu ile Levent arasında ilaç ve otomotiv sanayilerinin karsısındaki arsaları ileride değerlerinin artacağı varsayımına dayanarak satın almışlardır. 1980 yılı sonrasındaki dönemde de söz konusu arsalar bu gruplar tarafından prestij binaları, alış veriş merkezleri ve sanayi alanları yapılmıştır. Bunlar genellikle gökdelen tarzı binalardır. Levent'te yaşanan bu durum 4. Levent Bölgesi'ne de sıçramış, en nihayetinde ise eski sanayi alanında fonksiyonel ve yapısal değişikliklere uğrayarak burada da yüksek yapılaşma yaşanmıştır.

İş merkezi olarak Mecidiyeköy'ün genişlemesinin sonucu olarak ortaya çıkan Zincirlikuyu bölgesindeki is alanları, büyük ölçüde Levent ve Sanayi Mahalleleri üzerinde baskı yapmıştır. Bu baskı büyük oranda kendini ortaya koyarak, bu bölgelerin yapısal olmasa da fonksiyonel olarak değişimler geçirmesine, is alanlarına dönüşmesine neden olmuştur.

1960'lı yılların ardından Levent çevresi çok hızlı bir değişim geçirmiştir. Bir yanda sanayi alanları ile alışveriş merkezleri, diğer yanda gecekondular ve lüks konut alanları Levent'i bazı yerlerde yüksek betonarme yapılar, bazı yerlerde yeşillikler içinde lüks villalar, bazı yerlerde ise cam cephe kaplı alışveriş merkezleri arasında bırakmıştır. Levent Mahallesi zamanla çevresi ile bütünleşmenin yanı sıra kent merkezi ile de bütünleşmiş bir konuma getirilmiştir. Alanda nüfus yoğunluğu her yıl artış göstermiş ve Levent Mahallesi'ndeki konutların değeri artmıştır.

3.6. Dönem İçinde Alınan Plan Kararları

Levent yerleşmesinin gelişim ve değişimini, bölge için alınan plan kararlarının yanı sıra İstanbul Metropolitan Alanı için alınan plan kararları da etkilemiştir. Levent ilk kez 1951 tarihli Sisli-Mecidiyeköy-Levent-Bebek-Arnautköy Bölgesi Gelişim Planı'nda karşımıza çıkmaktadır ve bu planda Levent konut alanı olarak gösterilmiştir. 1954 tarihli 1/5000 ölçekli Beyoğlu Nazım İmar Planı'nda da Levent bölgesi konut alanı olarak önerilmiş ve Beyoğlu bölgesinin kuzeye, Levent'e doğru genişlemesi ön görülmüştür. 1955 yılında hazırlanan Müşavirler Heyeti Sanayi Planı'nda Levent'te yeni sanayi alanları yapılması planlanmıştır. 19.04.1966 tarihinde onaylanmış 1/5000 ölçekli İstanbul Sanayi Sahaları İmar Planı'nda ise Beşiktaş- Levent-Ayazağa bölgesi sanayi fonksiyonuna ayrılmıştır. Bu dönem alınan kararlar her ne kadar Levent Mahallesi'nin oluşumuna katkıda bulunmuş olsalar da, bölgede sanayi alanlarının kurulması, sanayi alanlarının beraberinde gecekondular yapılarını getirmesi nedenlerinden dolayı, Levent'in gelecekteki değişimine de etkileri olmuştur.

Bölgedeki yüksek yapılaşmanın ilk adımları, 1967 yılındaki yapı yönetmeliğine eklenen, gökdelen yapımını teşvik eden, arsanın %25'inden az kullanımı halinde binaya verilecek yüksekliğin arttırılabilmesine olanak sağlayan madde ile atılmıştır.

Alınan bu plan kararları dışında Levent'teki fiziksel değişime neden olan en önemli karar, Beşiktaş Belediyesi'nin 13.05.1975 tarihli 975/643 sayılı ile Planlama Müdürlüğü'ne iletilen karardır. Bu kararla tek katlı binalara 2. kat ilavesi izni

verilmiştir. Buna ek olarak, yapılan her türlü tadilat ve ilavede, mevcut binalardaki detayların esas alınacağı hükmü getirilmiştir. Bu karar, Levent'te önemli ölçüde fiziksel değişime neden olmuştur. Kararın ardından birçok tek katlı yapıya ilave kat yapılmış, karar öncesi illegal olarak kat ilavesi yapılan konutlar da legal hale gelmişlerdir.

29.07.1980'de onaylanan 1/50000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alanı Nazım Planı'nda ve 1983 ile 1988 tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Planları'nda Levent Bölgesi konut gelişim alanı olarak belirlenmiştir.

Levent Bölgesi, 20281 sayılı 13.09.1989 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 89/14499 sayılı kararnameye ek olarak "9. Grup Turizm ve Merkezleri"ne dahil edilmiştir. Belirlenen bu turizm alanlarının %90'ının is merkezi, %10'unun turizm fonksiyonuna ayrılması kararlaştırılmış ve alandaki arazilerin emsal değerleri yükseltilmiştir. 1991 tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Planı'nda, 1. Levent Mahallesi'nin Büyükdere Caddesi'ne bakan bölümlerinde, bina büyüklük ve kat yükseklikleri korunmak şartı ile konut bölgesi olarak kararlaştırılmış alanın, istendiği takdirde turizm amaçlı ticaret alanı olarak kullanılabilceği kararı verilmiştir.

Yukarıda bahsi geçen plan kararları ve yönetmelik maddeleri gereğince, Levent Mahallesi genelinde gözle görülür fiziksel değişiklikler oluşmuş, alınan kararlar Levent'teki değişimi engellemek yerine, olabildiğince tetiklemiştir. Günümüzdeki Levent Mahallesi görüntüsü bu kararlar doğrultusunda oluşmuştur.

4.ARAŞTIRMA ALANINDA 2000 SONRASI KONUT MİMARİSİNİN İNCELENMESİ

4.1. Konut Tipolojileri.

4.1.1Loft Konsept Konut Binaları

‘Loft’ kelimesi sözlük anlamı olarak; çatı arası, çatı arası odası, güvercinlik, samanlık veya kilise balkonu demektir. Oxford English Dictionary’ ye göre loft süzcüğü, Amerika’ da çok katlı endüstri yapılarının bir katındaki açık alanı ifade etmektedir. Loft kavramını, fabrika ve depo gibi endüstriyel mekânların konut ve çalışma birimlerine dönüştürülmesi olarak tanımlamak mümkündür.

New York’ ta, bazı sanatçıların daha önceden endüstriyel amaçlı kullanılan binalara yerleşmesiyle başlayan bu akımın gelinmesinde en büyük etken kiralarn ucuz olması ve hem yaşamak hem de çalışmak için uygun ortamlar yaratmalarıdır. Loft yaşamının diğer bir özelliği ise her loftun farklı ve kendine özgü olmasıdır. Toplu konutlar gibi her gereksinim için aynı ya da benzer mekânlar üretmek yerine, loftlarda mekân gereksinimlerine göre tasarım yapılmaktadır.



Şekil.8.Sütunsuz ve yüksek tavanlı endüstriyel mekânlar (Maralcan,2004)

Kent toplumbilimcisi S. Zukin(1982), loft yaşantısında mekân kullanımlarının avantajlarını şu şekilde açıklamaktadır. “Sanatçılar büyük, sütunsuz

ve yüksek tavanlı endüstriyel mekânları alıp, hem atölye hem yasama alanı olarak kullanma suretiyle, yeni bir mekân stili geliştirmiş, dekorasyon fikirlerini her türlü sınırdan muaf tutma lüksüne erişebilmişlerdir. Loft yaşamını tercih edenler evlerinin ortasına muz ağacı koyabilmekte, geniş pencereleriyle envai çeşit ışık oyunu yapabilmekte, açıkta kalan merdiveni sanat eseri haline getirebilmekte ve büyük duvarlarından birini film projeksiyon ekranı olarak kullanabilmektedir.” Üretim yapıları olmaları gereği, loftların en önemli özelliği, geniş kullanım alanını ayıran duvarların olmaması ve tavanların yüksek olmasıdır. Koridor ve kapıların olmadığı bu “tek hacimli” mekânlar bir bütün olarak algılanırken, özel ile yarı-özel ayrımını ortadan kaldırdığı için bazı sorunlar da içermektedir.

Loft olarak tasarlanan mekânlarda, çoğunlukla yapının var olan özellikleriyle oynanmadan mevcut yapıya entegre edilerek bir dönüşüm yaratılmaktadır. Bu yeni yaşam biçiminin odak noktasında, insanların değişen hayat beklentileri yer almakta, sosyal hayatlarını yoğun yasayan ve daha pratik çözüm arayışlarına girenlere, “ev” kavramını yeniden yorumlama sansını sunmaktadır.



Şekil.9.Loft yapılarının uzun ve dar yapısına uygun fonksiyonel kullanım

(Maralcan,2004)

Loft yaşamında mekânın çok amaçlı kullanımı ile is ve ev ayrımı ortadan kalkmış ve kentsel yaşamın formunu yeniden canlandırmıştır. Basit tanımıyla loft planlaması, çok az miktarda kapı ve duvarla bölünen, her mekânın açık olduğu ve her fonksiyonun tüm kullanıcılara açık olduğu bir planlamadır. (<http://forum.arkitera.com/mimarlık>) Loftlarda mimari bariyerlerin olmayışı özel ve yarı özel alanlar arasındaki hiyerarşiyi ortadan kaldırmaktadır. Eskiden popüler olan orta sınıf muhafazakâr evlerindeki özel odaları, loftlarda görmek mümkün değildir. Loftlarda resim odası, kahvaltılık odası ve giyinme odası gibi ayrımlar yoktur. Çünkü loftlar sadece “yasama” ve “çalışma” diye genel olarak bölünmüştür ve her iki bölüm arasında kolayca geçiş yapılabilmektedir. Birçok endüstriyel yapıda olduğu gibi loftlardaki asansörlerle direk olarak yasama alanına giriş yapılmakta, bu da eski konut tiplerine göre “içerisi-dışarı” ve “özel-kamusal” gibi kavramlarla zıtlık oluşturmaktadır.

1970'lere kadar, loftta yaşamının ne moda uygun ne de konforlu olduğu düşünülmemiştir. Bir fabrika bölgesinde ev sahibi olmak, orta sınıf insanların zihninde aile ve iş çevrelerinin farklı olması gerektiği temeline dayanan “ev” ve “fabrika” kavramlarıyla açık bir şekilde çelişmektedir. İnsanların loftta yaşamayı ilgi çekici bulmaya başlamasıyla gayrimenkul sektörünün loft konsepti pazarlaması da gelişmeye başlamıştır. Bunun gerçekleşmesinde 1960' larda meydana gelen iki değişikliğin payı büyüktür: “Loftlardaki değişim ve orta sınıf insanların tüketim anlayışındaki değişim.” (Zukin,1982)

Bir tarafta, sanayi ve yatırımın eski üretim merkezlerinin dışına taşınması, alternatif kullanımlar için daha büyük ve daha etkileyici loftların insanlara sunulmasını sağlamıştır. O zamana kadar yaşamak için kullanılan loftlar (çoğunlukla fakir bir yaşam süren sanatçılar tarafından) epeyce küçük, 2 veya 3 mağazanın çoğunlukla ısıtma sistemi olmayan üst katlarından oluşan ve son derece konforsuz yapılarıdır. Diğer tarafta, artan sayıda orta sınıf insanı, daha önce üst sınıf gelir düzeyine sahip insanların tekelinde olan sanatın değerini takdir etme ve tarihi koruma gibi bazı kültürel anlayışlarla tanışmıştır (Köksal,2006). Güzel sanatları ve eski güzel binaları daha iyi tanımak, onları öncelikle sanatçıların yaşam alanlarını ve tarihi değerleri korumaya, daha sonra da bu yerleri sahiplenmeye yöneltmiştir. Bu

süreçte sanat ve tarihin korunması daha geniş kapsamlı bir anlama kavuşmuştur. Her ikisi de daha az ticari ve daha az seçkin hale gelmiştir.

1960'ların ortalarında, içlerinde buldukları alan ve çevredeki insanlarla çok fazla iliksisi olmayan çok katlı yeni binaların yapımına yer hazırlamak amacı ile bu tarz binaların yıkılmaması gerektiği konusunda bir oy birliği oluşmaya başlamıştır (Köksal,2006). Amerika' nın iç bölgelerindeki eyaletlerinde, 1950' lerde ve 1960' ların başlarında, şehir yenileme kapsamında gerçekleşen eski ve harap binaların toptan yıkımları protestolara ve tepkilere sebep olmuştur. Dünya ekolojisi üzerindeki artan endişeler, 1970' lerde kentsel yaşamda yıkmak yerine korumak eksenli bir anlayışı hakim kılmaya başlamıştır.(Köksal, 2008)



Şekil.10.Yapının var olan özellikleriyle koruyarak dönüştürülmüş loft örneği (<http://www.concentratemedia.com>)

Bu bağlamda loft yaşamı, yer ve zamanın algılanmasında belirgin bir farklılık ortaya koyarken, sanat ve endüstri arasında da yeni bir ilişkiye dikkat çekmektedir. Daha dar bir anlatımla; 1970' ten sonra gelişen loft konseptinin pazarı, 1960' ların sosyal ve kültürel değerlerini 1970' lerin ve 1980' lerin orta sınıf tüketicilerine pazarlamıştır. Loft yaşam tarzı, şehir dışı yerleşim alanları (banliyöler) ve onların tüm temsil ettiklerini reddeder gibi gözükse de, tipik bir banliyö evinin sahip olacağı

mekânsal özelliklerin bazılarını aynen taşımaktadır. (Özellikle havadar olması, ışık alması ve ferah alanı olması gibi.) Loftlar yeşil alanlardan daha çok yoğun şehir caddelerinde konumlandırılmış olmalarına rağmen, onları şehirden izole eden ayrı bir mimarileri bulunmaktadır.



Şekil.11.Loftlar yeşil alanlardan daha çok yoğun şehir caddelerinde konumlandırılmıştır.

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

“Loft yaşamı” 1960’ lı yıllardan itibaren, Amerika’ da ve Batı Avrupa’ da bir emlak terimi haline gelmiştir. Loft binaları; dış görünüşleri ile sanayi-üretim yapısı olma özelliklerini korurken içerisi konut olarak kullanılmakta ve loft kullanıcılarının büyük çoğunluğunu çocuğu olmayan çiftler ve yalnız yaşayan insanlar oluşturmaktadır.

1960’ lı yıllarda mimarların ve sanatçıların ucuz yaşam standartlarına uygun olan loflara yöneldiği görülmektedir. _çerisinde su tesisatı olmayan yüksek tavanlı geniş ve tek açıklıklı mekânları ile loftlar sanatçılara yaklaşık aylık 10 - 50 dolar arası kiralari ile cazip gelmekteydi. (Zukin, 1982) Loftların yüksek pencereleri güneş ışığının içeri girmesini kolaylaştırarak mekânların aydınlık ve ferah olmalarını sağlamaktadır. Sanatçılar hem çalımsa hem sergileme ihtiyaçları için gerekli alanları loflarda rahatlıkla bulabilmektedir. Sanatçıların ucuz yaşam arayışı loft yaşam tarzını tetiklemiştir.

Sanatçıların loft yaşamını yaratıcı bir yaşam stiline dönüştürürken ürettikleri yeni çözümler medyanın da ilgisini çekmiştir. İlk yerleşimlerinden itibaren fotoğraflarla belgelenen loftlar hakkında gazeteler ve dergilerde röportajlar yapılmış, televizyonda ve filmlerde birçok loft yapıya yer verilmiştir. Dergiler loft tasarımının çok yönlülüğünden ve yaratıcılığından övgüyle bahsetmektedir. İlk ve en yaygın şekilde çoğaltılan kentsel yaşam dergisi “New York” da SoHo’ lu sanatçılara odaklanmıştır. Sanatçıların loftlarda yarattıkları stüdyolarda modern mutfaklar, oturma odaları, yatak odaları ve banyolar kurulmuştur. Mutfak, banyo ve yasama mekânları toprak seviyesinde bulunan, oturma - yemek - yatak odası mekânları ise loftun yüksek tavanındaki platformlarda yer alan loft örnekleri medya sektörünün de desteğiyle orta sınıf halkın ilgisini çekmiştir



Şekil.12.Yüksek pencerelerden mekâna giren doğal ışık (Ojeda, 1998)

Birçok loftta çalışma alanı, yasama alanı ve sanatsal nesnelerin birleştirilmesi, yapısal özelliklerin (öncelikle ışık, zemin ve ses) ve isteğe bağlı düzenlemelerin uyumu ile benzerlik göstermektedir. Çok amaçlı kullanım ve yüksek tavanlar çok

çeşitli tasarımlara imkân sağlamıştır. Amerikan loft konsept yaşamının popüler olması Avrupalı sanatçıları da etkilemiştir. Paris’ te sanatçılar eski atölye binalarını 17. yy. Paris apartmanlarıyla ilişkilendirip, onu hem çalışabilecekleri hem de eğlenebilecekleri zarif mekânlara dönüştürmüştür. (Field, 1999)

Yüksek tavanları, çıplak tuğla duvarları ve açık mekân anlayışı ile loft konsept yaşam tarzı o kadar bilinir hale gelmişti ki üst-orta sınıfın da bu ucuz yasama yönelmesini sağlamıştır. Basın organlarında zengin alıcılara hitaben yer alan gayrimenkul reklâmları ile loft konsept yaşamının popüler bir yaşam tarzına dönüşmesi, ucuz yaşam anlayışının lüks yasama dönüşmesini desteklemiştir. 1980’ li yıllara gelindiğinde loft yaşamı yaklaşık aylık 300 ile 600 dolar arasında değişen kiralari ile lüks yaşamı temsil eder hale gelmiştir. (Russell, 1978)



Şekil.13.Aşağı Manhattan bölgesinde loft ilanları (Zukin, 1982)

Soylulaştırma ile ilgili kültürel ve kentsel argümanlar, soylulaştırma sürecinde sanat ve sanatçının rolünü vurgulamıştır. Bu yorumlar, sanatçıyı soylulaştırma sürecinde öncü (gentrifer) ve sanat üretimini ise mekânsal dönüşüm

bağlamında bir kültürel politika aracı yapmaktadır. Oysa soylulaştırma sürecinde yer alan aktörlerden olan “kültür endüstrisi araçları” ile sanatçıların duruşları arasında aslında zıt bir yaklaşım tarzı vardır. Kentsel dönüşüm sırasında sanatçıların; hem öncü (gentrifier) diye adlandırdığımız kül-türel potansiyel barındıran bir kentsel mekâna bilinçli-bilinçsiz işaret ederek bu süreci başlatmaları hem de ucuz mekân, heterojen ve alt kültüre ait bir çevrede var olmak istemelerini belirleyen avangart yaklaşımları arasındaki çelişki, sanıyorum, konuda analizler geliştiren kuramcılarını meşgul etmiştir. Zukin, 1970’lerde ikinci dalga soylulaştırma sürecinden doğrudan etkilenen Soho (New York) semtindeki boş depoların; gayrimenkul acentelerinin pazarlama stratejileri ve belediyeler/devlet tarafından değiştirilen konut politikaları/kamusal uygulamalar ile konut pazarına girmesini analiz eder (Zukin, 1982).

Bu süreç sırasında kültürel yaşam için avantajlar sunan Aşağı Manhattan’a (Lower Manhattan) yakın bulunan Soho semtinin bu coğrafi konumdan etkilenmesi ile bazı binalar yeniden elden geçirilmiştir. Depoların konut kullanımına açılması ve 1973 yılında Soho’nun bir kültür merkezi etiketi ile sunulmaya ve pazarlanmaya başlanması sırasında sanatçılara ve sanatçı mekânları için destek verilmeye başlanır. Zukin her iki yaklaşımın aslında çok tutarlı olduğunu savunur. Bu dönem sanatçılara devlet ve belediyeler tarafından maddi destekler verilmeye başlanır. Bu destekler ile birçok eski binada sanatçı mekânı ve sanatçılar tarafından yürütülen etkinlik alanları oluşturulur. Fakat bir yandan da sanatçıların Soho’daki mekânların dönüşümü ile ilgili söz hak verilmez ve bu semtin pazarlanmasında, etiketlendirilmesinde “sanatçılar ve sanat üretimi” çekici bir pazarlama stratejisi olarak kullanılır. Böylece gayrimenkul pazarlama stratejileri ve belediye yönetimlerinin stratejileri arasındaki tutarlılık uyumlu bir şekilde bu süreçte yerini alır (Deutsche, 1991). Soho’nun lüks bir tüketim mekânına dönüşmesi ile birlikte evsizler tamamen kent merkezinden çıkarılmalarına ve sanatçıların ise semtten taşınmasına neden olur.

Loft konsepti, ticari ve endüstriyel yerleşimin değişimi ile Amerika’da ortaya çıkmış olan ve hızla dünyaya yayılan bir trend. Bu fenomen, 1970’li yıllarda evsizlik sorununa çözüm alternatifini olarak Amerikalı sanatçıların daha önceden endüstriyel amaçlı kullanılan binalara yerleşmesiyle başladı. Loft yaşamı, endüstriyel kullanım

için inşa edilmiş alanları yaşam mekânlarına dönüştürmeye yönelik bir faaliyet. Her loft'un kendine has özellikleri var. Türkiye için çok yeni bir anlayış olan Loft konsepti, her ihtiyaca aynı çözümü öneren toplu konut uygulamalarının aksine, ihtiyaca göre mekân tasarlamaya dayanıyor.

Bu konseptte uygun olarak, İstanbul'da, son 10 yılda kentin yeni işmerkezi olarak gelişen Maslak - Levent aksında, Deva ve Fako İlaç fabrikaları arasında bulunan arsada Büyükdere Caddesi'ne dik konumda, ofis binası olarak inşaatına başlanmış olan bina Levent Loft konseptiyle konut yerleşimi olarak yeniden tasarlandı.



Şekil.14.Levent Loft

<http://www.panoramio.com/photo>

Tamamı 3870 m² arsa üzerinde uzun ince bir planda yerleşmiş olan yapı ön blokta zemin +11 katlı, arka blokta zemin +7 katlıdır. Dublekslerin de seçenek olarak sunulduğu 68-182 m² arasında değişen çeşitli büyüklük ve tiplerde loft konsept konutlarında ayrıca bireysel olarak değerlendirilebilecek teras ve bahçeler gibi açık hava / peyzaj mekânları oluşturulmuştur.

Cephede farklı kutular olarak algılanan dış yüzeyde, ayrıca iç mekânlarda kullanılan perde sistemi sayesinde, farklı renklerin ve ışığın yansınmasıyla özgün partiyonların dışarıdan ayırt edilmesi ve böylelikle işlevin estetik bir değer olarak kazandırılması temin edilmiştir.

Loft evlerin en önemli özelliği, içinde mekânı odalara ayıran duvarların olmayışı ve tavanların yüksek olması. Duvar olmayınca koridor ve kapılar da yok. Bu sayede yaşadığımız mekânı bir bütün olarak algılayabiliyorsunuz. Loft olarak tasarlamak istediğiniz mekânları bütün hatalarıyla kabul etmeniz gerekiyor. Yani zaten var olan özellikleriyle oynamadan kendi hayatınıza entegre ederek bir dönüşüm yapmalısınız. Loftlar genellikle geniş ve yüksek tavanlı oluyor. Ayrıca evlerde odaları ayıran duvar, kapı ve koridorlar bulunmuyor.

Binayı her iki yandaki fabrikalardan ayıran mevcut duvar 'yeşil duvar' olarak bahçe düzenlemeleri ile birlikte manzaraya kazandırılmış, oluşturulan bahçelerle binayı çevreleyen doğal bir atmosfer yaratılmıştır.

Levent Loft Bahçe, tasarımın bir parçası olarak saklanmadan bırakılan tesisat, kolon ve kirişleri, brüt beton tavanı ile geleneksel loft yerleşim planında tasarlanmıştır. Yükselerek kazandığı manzaradan optimum yararlanmak üzere tabandan tavana uzanan tek parça geniş camlarla, katlar arasında yer alan iç bahçeleriyle yeni ve liberal bir loft konsepti ve yaşam anlayışı sunmuştur.

Sadece bir konut bloğu olarak değil aynı zamanda üst düzey nitelikte sosyal bir yaşam alanı olarak planlanmış, ana giriş geniş bir lobiden sağlanarak ilk buluşma noktası oluşturulmuş, toplantı salonları, sağlık merkezi, cafe-lokantalar gibi ortak mekânlar tasarımı tamamlamıştır. Son on yıldır kent dışına taşınan seçkin yerleşkelere alternatif olarak kentin merkezinde düzenli, sakin ve kaliteli bir yaşama biçimi modern standartlarda sunulmaktadır. Geniş bir otopark, depolar, merkezi havalandırma-ısıtma ve güvenlik sistemleriyle donatılmış, aynı zamanda 'akıllı ev' sistemiyle erişim ve kullanım kolaylığı sağlanmıştır. Çağdaş teknoloji desteği ve servis yönetim kapasitesiyle yeni bir yaşam biçimi önerilmektedir.

4.1.2. Rezidans Tipi Konut Binaları

Yakın tarihimize baktığımızda, tipolojik ithalatın ülkemizdeki en yaygın ve en yeni ifadesini kapalı site ve rezidans örnekleriyle bulduğunu görmekteyiz. “Çok programlı” konut projesi bağlamında ortaya çıkan rezidans tipolojisinin ilk örneği

1959-64 yılları arasında, Mimar Bertrand Goldberg tarafından Şikago’da gerçekleştirilen Marina City’dir. (12) Pridmore, J. ve G.A. Larson, (2005), Türkiye’deki ilk uygulamalar, 1993 yılında Mimar Valerio Festi tarafından İstanbul’da gerçekleştirilen Akmerkez projesi ile 1996 yılında Mimar Doruk Pamir tarafından tasarlanan ve toplamda dört rezidans kulesinden oluşan Ankara Dikmen Vadisi projesidir. İzmir’de yapılan ilk rezidans projesi ise, Alsancak’ta, eski adıyla Punta olarak bilinen bölgede, Mimar Turgay Bakır tarafından tasarlanan ve 2006 yılında kullanıma açılan Punta Rezidans’tır.

Rezidans tipolojisi, genellikle kent merkezinde nokta blok (condominium) formunda inşa edilen ve sadece üst gelir grubuna hitap eden - dolayısıyla da homojen bir topluluğa servis veren- bir sunum tarzını ifade eder. Formunun kompaktlığı gereği güvenlik denetiminde ve barındırdığı sosyal mekân ve aktivitelere erişimde kolaylıklar sağlamaktadır. Rezidans’lar, tanıtım broşürlerinden de özetlenebileceği gibi kullanıcılarına prestijin yanı sıra, kent merkezinde “izole yaşam” olanağı ve “güvenlik” arz eden bir tipoloji olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak, alışveriş mekânları, otopark alanları, lüks lokal veya restoranlar ve spor tesisleri gibi birimleri içeren çok programlı rezidans tipolojisinde, birimler çoğu kez kamuya açık oldukları için, izolasyon temeline dayandırılmış olan konutlara entegre olamamaktadır. Tüm bu özellikleri dikkate alındığında, aynen kapalı sitelerde olduğu gibi, “izole ve güvenli konut” olarak nitelendirilebilecek rezidans’ların, üst gelir grubuna yönelik olarak, “kent merkezinde” inşa edilen “düşey kapalı siteler” oldukları da ileri sürülebilir.

Birkaç sene öncesine kadar yabancı olduğumuz “rezidans” kavramı gayrimenkul sektörünün de büyümesiyle hızlı ve giderek artan bir şekilde hayatımızda yer almaya başladı. Rezidans’lar o kadar hızlı bir şekilde moda oldu ki, bazı firmalar projelerine sonradan bir rezidans bölümü ekleme ihtiyacı duydular. Üstelik birçoğu özelliğini barındırsın ya da barındırmasın projelerine rezidans ismini ekleyerek itibarlı bir proje izlenimi uyandırmak istediler. Türkiye’de ilk olarak Swisotel’in bünyesinde başlayan bu süreç daha sonra Akmerkez ile ve diğer projelerle devam etti ve son yıllarda yaşadığımız gayrimenkul sektöründeki büyük

artışın etkisiyle, artık bütün büyük projelerin içinde yer almaya başladı. Öyle ki, bu günlerde rezidans daireler daha temelleri atılmadan satılmaktadır.

Türkiye'deki ilk yapılan projelerde rezidans daireler genellikle 1+1 ve 2+1 tiplerinden oluşmaktadır. Ancak, belki de, Türk halkının büyük ve çok odalı ev tercihinden kaynaklanan sebeplerden dolayı projelerde ilk önce milyon dolarlık "penthouse" daireler satıldı. Aslında buna en çok üretici firmalar şaşırıldı. Bu yönde bir taleple karşılaşmayı beklemeyen firmaların en pahalı daireleri ilk önce satıldı ve en ucuz daireleri ise neredeyse ellerinde kaldı. Bu potansiyelin farkına varan firmalar, artık dünyadaki örneklerinin aksine 3+1, 4+1 ve 5+1 dairelere projelerinde daha fazla yer vermektedirler. Bununla birlikte ülkemizde büyüklük rezidans'ın yapıldığı bölgenin özelliklerine ve hedef kitlesine göre farklılıklar göstermektedir.

Özellikle isim yapmış büyük projelerin şehrin göbeği sayılabilecek bölgelere konumlanmış olması ve bu projelerin içinde ulaşım kolaylığının öncelikli olması Türk halkının rezidansları bu denli sevmiş olmasının bir nedenidir. Önceleri Avrupa yakasında Şişli-Levent-Maslak mevkiilerinde yoğunlaşan firmalar buralardaki arsa yetersizliğinden ve talep yoğunluğundan dolayı gözlerini Anadolu yakasına çevirmiş durumdadır. Öyle ki, "Ataşehir" Anadolu yakasının rezidans cenneti olmasının yanı sıra, neredeyse Avrupa yakasındaki rakiplerine fark atmış durumdadır.

İstanbul Avrupa Yakasında ortalama 4.500 USD/m² olan satış fiyatları, Anadolu Yakasında 2.700 USD/m² civarlarındadır. Avrupa Yakasında ortalamayı Beşiktaş-Şişli-Maslak bölgesi, Anadolu Yakasında Bağdat Caddesi ve Çevresindeki ortalama fiyatları yükseltmektedir.

Diğer şehirlerde ise Ankara, İzmir ve Antalya rezidans projelerine ilginin arttığı gözlenmektedir. Standart Rezidans Hizmetleri; Rezidans kavramında üç unsur olmalıdır; güvenlik, konfor ve ulaşım imkânlarının kolaylığı. Standart bir rezidans dairesinin özellikleri şöyle sıralanabilir; sekreterlik hizmeti, günlük temizlik servisi, resepsiyon hizmeti, güvenlik, alışveriş servisi, otopark, kuru temizleme, çamaşırhane, internet, kasa, spor alanları, yüzme havuzu ve vale parking hizmeti.



Şekil.15. İstanbul Sapphire

<http://www.panoramio.com/photo>



İstanbul Levent'de 11,339 m2 arsa üzerine kurulu İstanbul Sapphire projesi, Kiler Grubuna bağlı Biskon Yapı İnşaat şirketinin yürüttüğü ve faaliyete geçtiği inşaat bölgesinin en önemli rezidans projelerinden biridir. Proje, İstanbul'un iş yaşamının ana arterlerinde yer alması, Metro'ya (-3) direkt bağlantısı, TEM ve E5 karayoluna yakınlığı, Boğaziçi ve FSM köprüsüne yakınlığı ve Büyükdere Caddesi üzerinde olması ile Beşiktaş, Etiler, Şişli ve Sarıyer'in ortasında yer alması sayesinde daha da önem kazanıyor. İstanbul Sapphire ile şehrin merkezinde, İstanbul manzarası eşliğinde yaşarken, doğal hayattan ve yeşilden uzaklaşmamak da mümkün. Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından projelendirilen çağdaş teknoloji ürünü yapı, 235 metre yüksekliğinde ve toplam 64 katlı, zemin üstü 54 kattan oluşmakta. Bina ortak alanlar, otopark ve alışveriş katları çıkartıldığında ise 47 kat konut katı olarak tasarlanmıştır. Her biri 9 kattan oluşan 4 farklı zone/yaşam kuşağı bulunmaktadır. Her 3 katta bir bahçeli daireler, her 9 katta ise ortak alanlar ve mekanik alanları bulunmaktadır. Bahçeli dairelerin bahçe düzenlemeleri alternatifli özel tasarımlar şeklinde sunulup bakımı yönetime aittir.

İstanbul Sapphire, Türkiye'nin ilk çevre dostu özellikli gökdelenidir. Cam bir örtü ile korunmakta olan binanın hava sirkülasyonu, her 3 katta bir bulunan, hareketli, kontrol edilebilir menfezler yardımıyla sağlanır. Binanın çevresi birbirinden bağımsız iki kabuktan oluşuyor. İç mekânları, dışta oluşturulan kabuk yardımı ile olumsuz meteorolojik koşullardan ve sestten korunmaktadır. Bu şeffaf



Şekil.16. İstanbul Sapphire iç perspektif

kabuk aynı zamanda iç mekân-dış atmosfer arasında tampon bölge oluşturmaktadır. Ve gün ışığının içeriye yansımaları, otomatik kontrol storları yardımıyla ayarlayan bir perdeleme sistemi ile kontrol ediliyor. Toplamda 64 Kattan oluşan İstanbul Sapphire Projesi'nin 6 katı otopark olarak değerlendiriliyor. 4 katı alışveriş, 2 katı konuta ayrılacak şekilde tasarlanmış toplam 1000 araçlık otopark alanı, her daireye ortalama 2 araçlık otopark imkânı sunuyor. 35,000 m2 inşaat alanı olarak tasarlanan alışveriş merkezi 6 kattan ibaret olup, cafe, bar, restoran, dükkânlar ve bir de hipermarketin bulunduğu konseptte hazırlanacak.

Proje, 157 adet lüks konuttan oluşuyor. 22 farklı seçeneği bulunan daireler, 1+1 ile 5+1 aralığında olup, daire metrekareleri 120 – 1100 arasında değişiyor. Daire planlarında ferah ve aydınlık, mimari ve iç mimari yaklaşımlarda fonksiyonel ve estetik çözümler üzerinde durulmuş. Çevre dostu sistemlerin kullanılmasıyla enerji tüketimi kontrol edilirken, her katta iç bahçeler olarak düzenlenen yeşil alanlar,



Şekil.17. İstanbul Sapphire salondan görünüş

yüksek kotta oturularda da doğal ve sıcak bir atmosfer sağlanıyor. Kat yüksekliğinin 4 metre olduğu dairelerin tüm odalarında banyo bulunuyor, hepsi doğal ışık alıyor ve tüm odalar çift kişilik bir yatağın sığacağı büyüklüğe sahip. Her 9 katta bir oluşan konutlar arasındaki yaşam alanlarında, 5. katta mekanik kat, 4. katta konut lobisi, 3. katta Yüzme havuzu, 2.katta spa, 1.katta ise bar, lounge ve restaurant bulunmaktadır. 34 metre yükseklikteki havuz ile 163 metre yükseklikteki golf pratik alanları, ev sahiplerine hizmet verecektir.

4.1.3. Apartman Dairesi Konut Binaları

Günümüz konut formları, çok girdili bir sistem içerisinde türlü değişimlerden geçerek bugünkü formuna ulaşmıştır. Sosyal hayat, ekonomik gelişmeler, siyasi ilişkiler her alanda olduğu gibi barınma biçimlerinde de değişiklikler yaratmıştır. Konutun tarihsel dönüşümüne bakmak gerekirse, Cumhuriyet öncesi dönemde bitişik nizam apartmanlar ve sıra veya bahçeli evler dikkati çekerken, erken Cumhuriyet yıllarından itibaren, devlet desteğiyle yapılan, düşük yoğunluklu olarak bir araya gelen bahçeli evlerden oluşan bahçe şehirler ortaya çıkmıştır. (Bilgin, 1996) Bu dönemde konut alanında yapılan yatırımlar, kamunun ve bazı küçük yerel sermayelerin desteğiyle inşa edilmektedir. Kamu sektörü, kentin dışındaki iskân bölgelerini inşa etmekte ve yerel sektörlerin girişimlerini düzenlemektedir. Bu yıllarda özel sermayeler, yatırımlarını geri dönüşümü daha hızlı ve daha kârlı sektörlerle yapmaktadır. (Bilgin, 2006). Ayrıca bu dönemde, kişisel edinimlerle inşa edilen kira apartmanları yapılmaya başlamıştır. Ülkenin varlıklı kesiminden olan

kişiler, prestij amacı ile apartmanlar yaptırmaya başlamışlardır. Bu apartmanlar, Erken Cumhuriyet Dönemi olarak adlandırılan, ancak ne yazık ki bugüne dek sınırlı sayıda ulaşan Modernizm örneklerinden oluşmaktadır. Pek çoğunun adı “... Bey Apartmanı” olarak konulmakta, mal sahibi bir dairesinde otururken, diğer daireler kiraya verilmektedir

1945 sonrası, kentlere başlayan göç, ciddi bir konut ihtiyacını doğurmuştur. Bilgin’e göre bu durum, alternatifli bir piyasanın doğmasına neden olmuş ve üç ayrı üretim biçimini ortaya çıkarmıştır (Bilgin, 2006). Bunların ilki, orta tabakanın ihtiyaçlarına yönelik olan yap-satçı üretim biçimidir. İkincisi, maddi olanağı olmayan tabakanın yasa dışı olarak konut edinmesini sağlayan ve özellikle 1960 sonrası İstanbul’un aldığı göçler sonucunda giderek artan yasadışı yapı üretimidir. Üçüncüsü ise, düzenli geliri olan grupların konut ihtiyaçlarına yönelik olarak ortaya çıkan kooperatiflerdir.

1965’de Kat Mülkiyeti Yasası’nın çıkmasının ardından, kişilere özel kira apartmanlarının yerini yap-sat marifeti ile üretilen yeni nesil apartmanlar almıştır. Eski köşk veya evlerin belli oranlarla küçük inşaat girişimcilerine verildiği süreçlerde, apartmanların mülkiyetleri daire ortaklığı biçiminde dağıtılmış ve yap-sat uygulamaları yaygınlık kazanmıştır.

İstanbul nüfusunun hızla arttığı 1980’li yıllarda, Toplu Konut Yasası’nın çıkması ve paralelinde gelişen teşviklerle konut sektörü büyük bir patlama yaşamıştır. Bu anlamda çeşitli kollardan hızlı konut üretimi yapılmaya başlamıştır. Bu dönemde daha sınırlı sayıda konut üretimi yapan yap-satçı üretimin yanında, özel sektör kent dışındaki boş ve büyük arazilerde hızlı bir şekilde toplu konutlar üretmeye başlamıştır. Bu konut üretimlerinin içinde özellikle özel sektör tarafından üretilen toplu konutlar, yalnızca hızlı bir şekilde yüksek kâr elde edebileceği orta, üst-orta ve üst gelir gruplarına yönelik olarak üretilmeye başlamıştır. Diğer taraftan, nüfus artışı kent yaşamını daha da problemlili bir hale getirmiş ve kent dışında yapılmaya başlayan yeni konut projeleri kent yaşamından uzaklaşmak isteyenler için bir çekim merkezi oluşturmaya başlamıştır. Söz konusu yeni konutlar, İstanbul’un yeşil alanlarında ve transit yol ile kente kolay ulaşılan düğüm noktalarında gerçekleştirilmektedir. Bu anlamda, kentin çeperlerinde villa tipi bahçeli evlerden ya da

az katlı apartman bloklarından oluşan lüks konut sitelerinin üretimi bu girişimlerin bir sonucudur. Kentte, büyük ölçekli projelere yer sağlayacak kadar boş alanların bulunmaması ve kent merkezinden uzaklaştıkça arsa maliyetinin azalması da sitelerin kent merkezinden uzakta üretilmesinin nedenlerindedir. (Görgülü, 2002).

4.1.4. Bağımsız Konut Binaları (Müstakil Binalar)

Bir uydu kent olarak hazırlanan Levent Mahallesi, çarşısı, sosyal alanları, yeşil alanları, alt yapısı ve otoparkları ile kendi kendine yetebilen bir konut alanı olarak tasarlanmıştır. Dünyadaki uydu kent örnekleri incelenmiş ve bu yerleşim türü Türkiye koşullarına uyarlanarak bir sentez oluşturulmuştur. Mahallede tek, ikiz, sıra tipinde tasarlanan konutlar, monotonluk yaratmayacak şekilde yapı adaları üzerine yerleştirilmiştir. Konutların kepenk, saçak ve balkon parmaklıklarında oluşturulan farklılıklar ile mahalle genelinde bir harmoni oluşturulmuştur.

Konut tiplerinin yapı adası içindeki konumlarında ve yerleşme mekânına katkılarında farklar görülür. Tek ev konut tipleri ağırlıklı olarak yapı adasının uzun kenarına paralel ve aynı uzaklıkta yerleştirilmiştir. Dolayısıyla sokak dokusu üzerinde farklı mekân düzenleri getirmezler. İkiz ev konut tiplerinin ise sokak dokusu üzerinde ve ceplerin uçlarındaki mekânlara farklı cephe karakteri ile katıldığı görülmektedir. Sıra ev konut formunun, yapı adaları içindeki konumları mekân belirleyici özelliği açısından diğer tiplere göre daha farklıdır. Bunlar, çoğunlukla eğime paralel yerleştirilmiştir. Yapı adası içindeki konumlandırılmaları, yollardan geri çekilerek veya bu yollara dik olarak yerleştirilerek sokak perspektifleri rahatlatılmıştır. Dört araç yolunun kesiştiği noktalarda da yapı adalarının köselerinde yer alarak aynı görevi üstlenmektedirler. Bunun dışında ortak sosyal alanların ve büyük parkların çevrelerinde yoğunlaşarak bu mekânların görsel olarak daha net sınırlandırılması sağlanmıştır (İnegöllü, 2000).

Sulhi Garan Matbaası tarafından hazırlanan kitapçıkta, 1. Levent Mahallesi'nde, toplam otuz yedi adet konut tipi kullanıldığı belirtilmektedir. Ancak bu yayının daha detaylı incelendiğinde, bazı konut tiplerinin temel alındığı ve diğerlerinin bunlar üzerinden alternatif modeller üretilerek ortaya çıkarıldığı

anlaşılmaktadır. Yapı adası analizleri sonrası, 1. Levent Mahallesi'nde, on iki adet konut tipi kullanıldığı sonucuna ulaşılmıştır. Bu indirgeme işlemi sırasında, konut tiplerinin en karakteristik özelliğini gösteren plan tipi temel alınarak yola çıkılmıştır.


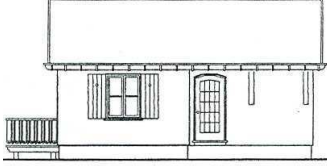

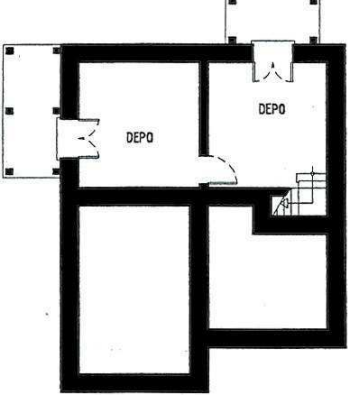



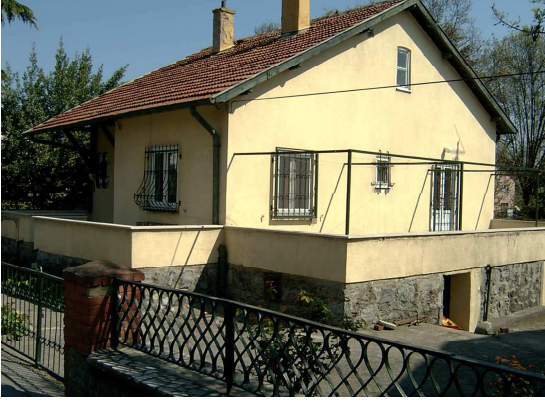
3 numaralı konut tipi: tip 1, tip 2,

- 6 numaralı konut tipi: tip 4, tip 5,
- 7 numaralı konut tipi: tip 8, tip 9,
- 12 numaralı konut tipi: tip 11,
- 16 numaralı konut tipi: tip 14, tip 15,
- 19 numaralı konut tipi: tip 17, tip 18, tip 20, tip 25, tip 26, tip 27, tip 28, tip 29,
- 21 numaralı konut tipi: tip 22,
- 24 numaralı konut tipi: tip 23,
- 31 numaralı konut tipi: tip 30, tip 32,
- 35 numaralı konut tipi: tip 33, tip 34, tip 36 ve tip 37 numaralı planlar arasından seçilmiştir.

Tablo 1. Levent Mahallesi Konut Tipi Dağılım Şeması (Özkan, 2006).

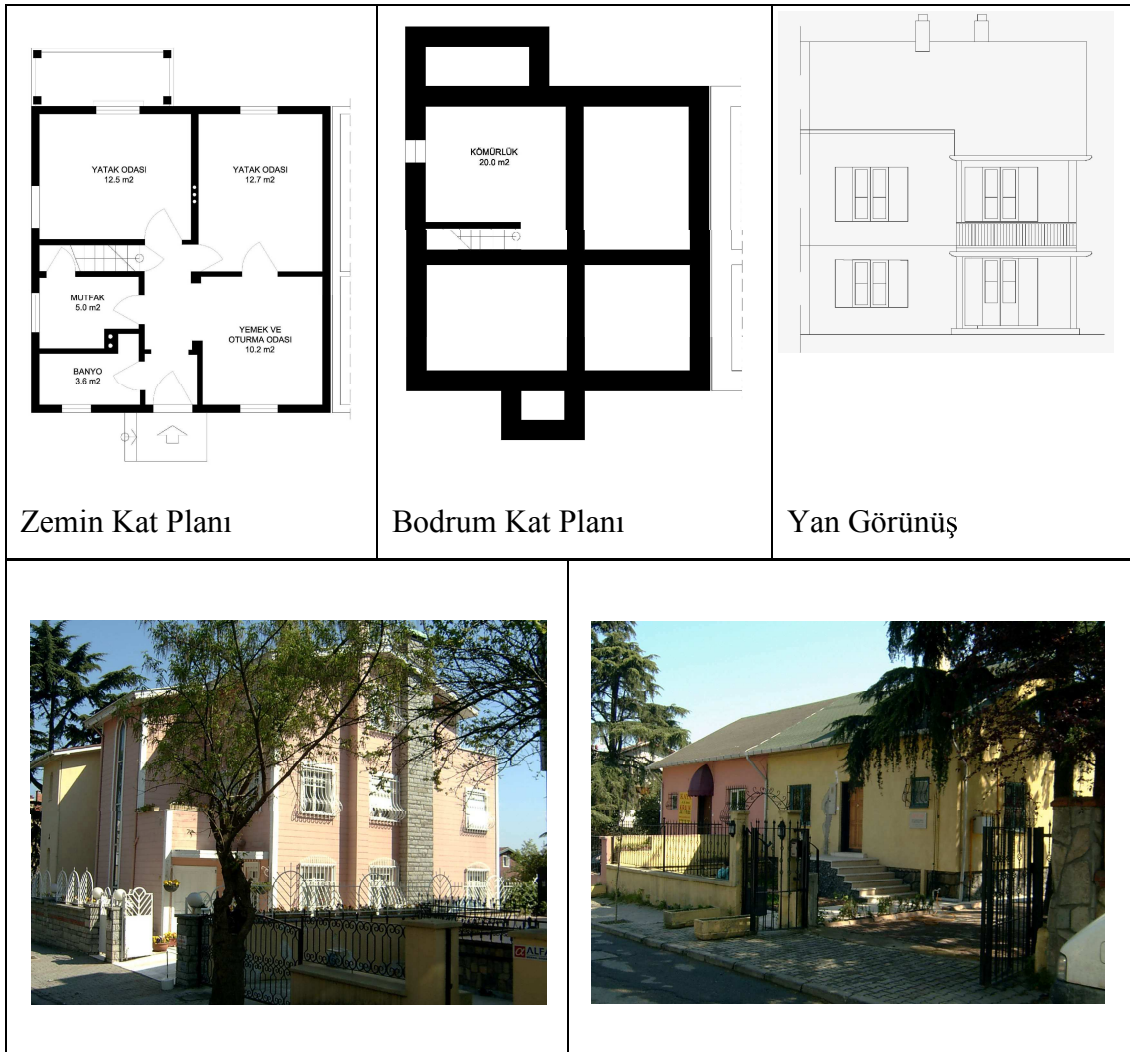
1. Levent'te Bulunan Konut Tipleri Dağılımı		
Tür	Adet	Konut İsimleri
Tek Ev	7	Tip 6, Tip 7, Tip 12, Tip 16, Tip 21, Tip 24, Tip 36
İkiz Ev	3	Tip 3, Tip 10, Tip 35
Sıra Ev	2	Tip 19, Tip 31

Tablo 2. Tip 7 –Tek Ev Plan ve Fotoğrafları (Özkan, 2006).

 <p>Zemin Kat Planı</p>	 <p>Ön Görünüş</p>	 <p>Yan Görünüş</p>
 <p>Bodrum Kat Planı</p>	 <p>Arka Görünüş</p>	 <p>Yan Görünüş</p>
		

Birinci yerleşmede, tek ev, ikiz ev, sıra ev ve dükkânlı ev plan tipleri, değişik varyasyonlar yaratılarak uygulanmıştır. Tek ev plan tipleri tek katlıdır, bodrum katları depo veya kömürlük olarak kullanılabilir. Bu tiplerde çatı arası, tali bir merdivenle ulaşımı sağlanmış depo amaçlı kullanılan mekânlardır. Tipler parsellere, salon kısımları yol tarafına, yatak odaları arka bahçeye yönlendirilmiş olarak yerleştirilmiştir. Yerleşmedeki ikiz evlerin bir kısmı tek, diğer kısmı iki katlıdır. Tiplerin genelinde, salonların yol tarafına, yatak odalarının sırt sırta gelecek şekilde konumlandırıldığı görülmektedir. Sıra evler, birbirlerine tek katlı kütleler ile bağlanmış, iki katlı yapılardan oluşmaktadır. Bu tipte yer alan garaj ve teras mekânları tek katlı tasarlanmış, yaşam bölümü ise iki katlı düşünülmüştür. Zemin kat gündüz kullanımı, üst kat ise gece kullanımına cevap vermektedir. Kat farklılıkları sağlanarak, sıra evlerin hareketli bir cephe görünümüne sahip olması sağlanmıştır.

Tablo 3. Tip 3 – İkiz Ev Plan ve Fotoğrafları(Özkan, 2006).



Birinci Levent yerleşmesinin son plan tipi olan dükkânlı ev tipi ise iki katlı sıra evlerden oluşur. Zemin katında, arkadlarla oluşturulmuş sirkülasyon alanı ve geriye çekilmiş dükkân, üst katta yaşam mekânı bulunmaktadır. Salon diğer tiplerde olduğu gibi yol tarafında, yatak odaları ise arka bahçe tarafında yer almaktadır.

İkinci yerleşmede, dükkânlı tip dışında tek ev, ikiz ev, sıra ev plan tipleri bulunmaktadır. Bu yerleşmede plan tipleri alanları daha küçüldüğünden, bahçe alanları daha büyüktür. Ağırlıklı olarak tek katlı konutlar bulunmaktadır. Bu tiplerin gece ve gündüz kullanımlarının belirli bir şekilde ayrıldığı görülmektedir. Tek evlerin bir kısmı iki katlıdır. İkiz evlerin girişlerinin arka cepheden yapılması nedeniyle sıra ev olarak da kullanılması mümkündür. Bu nedenden dolayı yerleşimin bazı yerlerinde ikiz ev ve sıra ev tipleri bir arada kullanılarak hareketlilik yaratılmıştır.

Tablo 4. Levent Mahallesi Konut Tipi Dağılım Seması(Özkan, 2006).

2. Levent'te Bulunan Konut Tipleri Dağılımı		
Tür	Adet	Konut İsimleri
Tek Ev	3	Tip 2-1, Tip 2-2, Tip 2-3
İkiz Ev	1	Tip 2-4
Sıra Ev	1	Tip 2-5

Üçüncü yerleşmede, birinci ve ikinci yerleşmedeki plan tipleri geliştirilerek varyasyonlar oluşturulmuştur. Tek ev, ikiz ev ve sıra ev tipinde hazırlanan konutlar, tek ve iki katlı olarak alana yerleştirilmiştir. Bunların yerleşiminde, konutların arazi eğimine oturması ön plandadır.

Tablo 5. Levent Mahallesi Konut Tipi Dağılım Seması(Özkan, 2006).

3. Levent'te Bulunan Konut Tipleri Dağılımı		
Tür	Adet	Konut İsimleri
Tek Ev	2	Tip 3-1, Tip 3-2
İkiz Ev	1	Tip 2-4

Dördüncü Levent yerleşiminde bahçeli tek ev, dizi blok ve nokta blok gibi farklı plan tiplerindeki konutlar bulunur. Tek evlerin arazi eğimine oturtulma düşüncesi, konutların önden iki katlı, arkadan tek katlı görünüm sergilemelerine neden olmuştur. Bunların bazılarında, üst katta olan salon alt kata alınarak farklılıklar yaratılmıştır. Sıra evler genelde iki katlı olarak planlanmıştır. Alanda yer alan en büyük farklılık, yerleşmede nokta blokların kullanılmasıdır. Merdiven ve asansörden oluşan çekirdek hacmi, bazı katlarda iki, bazı katlarda dört daire bulunması nokta blok tiplerinin en önemli özelliklerindedir. Yerleşmede göze çarpan baksa bir özellik ise, nokta blokların zemin ve bodrum katlarının, gazino, sinema, pastane ve kulüp gibi sosyal alanlar için kullanılacak şekilde tasarlanmış olmasıdır.

Tablo 6. Levent Mahallesi Konut Tipi Dağılım Şeması(Özkan, 2006).

4 . Levent'te Bulunan Konut Tipleri Dağılımı		
Tür	Adet	Konut İsimleri
Nokta Blok	2	Tip A, Tip O
Dizi Blok	3	Tip C, Tip G, Tip H,
Tek Blok	1	Tip D
Sıra Blok	2	Tip E, Tip F
Tek Ev	4	Tip K, Tip L, Tip M, Tip N

4.1.5. Karma Fonksiyonlu Yapılar (Mixuse)

Karma fonksiyona ve farklı kapasitelere sahip, farklı kullanıcılara hizmet veren yapılar, karma kullanımlı yapılar olarak isimlendirilebilir. Karma kullanımın anlamı, farklı fonksiyon sistemlerinin bir araya gelerek, bir bütün oluşturması olarak yorumlanabilir. Bu yapılar, çeşitli alt sistemlerden oluşur ve bu alt sistemlerin her birinin kendi içinde işleyişi ve birbirleri ile ilişkileri söz konusudur. Alt fonksiyon gruplarının birbirleri ile olan ilişkileri, yapının genelinde bir takım zorlukları da oluşturmaktadır. (Derman, 1989)

Kendi içinde işleyiş şeması olan her bir fonksiyonun, bir bütün halinde çözümlenmesinde elbette ki bazı zorluklar olacaktır. Bu nedenle, tek bir yapıda tüm bu alt fonksiyon sistemlerinin çözümlenebilmesi için, iyi bir planlama ve

organizasyon kararı gerekmektedir. Bunun sonucunda ise başka bir yapıya benzemeyen apayrı bir sistem ortaya çıkar ve buna kısaca karma kullanımlı yapılar diyebiliriz. (Derman, 1989)

Gelişen teknolojiler, ekonomik alanlarda kaydedilen ilerlemeler doğrultusunda hizmet sektörlerinin ve hizmet alanlarının gelişmesine neden olmuştur. Bu artışa rağmen, artan nüfusun yine kentlerde yoğunlaşması sonucu bina yapılacak alanların ve kaynakların belirli seviyede kalması, yüksek yapılarda çözümlenen farklı fonksiyonu barındıran binalara olan ihtiyacı gündeme getirmiştir. (Aytıs, 1996)

Kentlerde nüfusun yoğunlaşması ile artan ofis ve konut talebi, yapılaşmaya yönelik alanlarının azalmasına, yüksek arsa fiyatlarının oluşmasına, ekonomik yapım sistemlerine yönelinmesine, dünyada ve Türkiye’de yüksek katlı ofis ve konut binalarının çözüm olarak kabul edilmesine neden olmuştur. Batıda yapılan araştırmalar da bu tür yapıların, sosyal yaşam açısından olumsuz bir yapı türü olduğunu ortaya çıkarmaktadır.

Mekân kullanımı ve çevre ilişkileri nedeni ile bu tip yapılar belirli gruplar tarafından tercih edilmektedir. Konut fonksiyonunun da yüksek yapılarda sağlanması için oluşan talep, yüksek yapılardaki ofislerde çalışanların etkisi ile oluştuğu varsayılabilir. Bu yapılarda çalışanların, kent merkezindeki canlılığa, eğlenceye yakın olma, ama aynı zamanda manzara görme ve trafik gürültüsünden uzak bir ortamda yaşama konusundaki taleplerini, bu tip yüksek binalar karşılamaya başlamış ve şehir merkezinde yüksek katlı konutlar oluşmuştur.

Bunların yanı sıra konut ve büro fonksiyonlarının bir arada olduğu, karma geliştirme projeleri yapılmıştır. Böylece yüksek büro binalarının yer aldığı bölgelerin çalışma saatleri dışında kullanımı sağlanmış, özellikle geceleri ‘hayalet şehir’ etkisinin önlenmesi gibi yararları görülmüştür.

Gelişen turizm sektörü ve buna paralel olarak artan turist sayısı da, konaklama ihtiyacının artmasını sağlamakta, beş yıldızlı otellere olan ihtiyaç da turizm sektöründe önemli yer tutmaktadır. Bu otellerin bünyelerinde çok sayıda lokanta, lobi, balo salonları, kongre salonları, sağlık, alış-veriş birimleri. Vs gibi farklı fonksiyon grupları yer almaktadır. Otelcilik sektöründe, özellikle şehir merkezinde yapılmış olan yüksek katlı otel binalarında sadece geçici konaklama ve kullanım değil, uzun dönem kullanım için konut alanları da kent halkının kullanımı için tasarlanmaktadır. (Rutes ve Penner, 1985)

Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından hayata geçirilen, Ezacı bası Kanyon Projesi, alışveriş merkezi bloğu, sinema-eğlence bloğu, ofis bloğu ve konut bloğundan oluşan çok amaçlı bir komplekstir. İnşaatı 2003 yılında başlayan Kanyon, daha önce Eczacıbaşı İlaç Fabrikası'nın bulunduğu arazi üzerinde inşa edilmiştir.

Kanyon projesinde, mühendislik firması Arup Mühendislik, mimari alanda uluslar arası tecrübeleri olan Jerde Partnership International Inc. ve Tabanlıoğlu Mimarlık, Tepe İnşaat gibi firmalarla çalışılmıştır. İç mimarisi Sevil Peach ve Brigitte Weber'in tasarımlarıyla şekillenmiştir.



Şekil.18.Eczacıbaşı Kanyon

(www.arkitera.com/v1/haberler/2004/10/14/kanyon.htm)

Toplam inşaat alanı 250.000m², arsa alanı 30.000m² olan projenin toplam maliyeti yaklaşık 200 milyon dolardır. Kompleks, 2300 araç kapasiteli otopark, 9 sinema salonu, 170 mağaza, 25 ofis katı, 179 konutu içermektedir.

Kanyon projesi, 1950'lerde Türkiye'nin ilk modern ilaç fabrikasının kurulduğu geniş arazi üzerinde konumlanmaktadır. Eczacıbaşı İlaç Fabrikasının kent dışına taşınmasıyla İstanbul'un ortasında meydana çıkan bu çok değerli arsa, aks üzerindeki benzerleri gibi tüketim ekonomisinin yönlendirmeleri doğrultusunda, çok amaçlı bir kompleks olarak değerlendirilmiştir.

Kanyon projesi Büyükdere Caddesi'nde alışveriş ve ofis fonksiyonlu yapıların arttığı bir dönemde yine aynı fonksiyonlarla karsımıza çıkmıştır. Fakat alışılmadık formu, içinde yer alan bazı mağazaların Türkiye'de ilk olmalarıyla bir farklılık içermektedir. Yine bir ihtiyaç söz konusu değildir. Hedef kitleyi komplekse çekmek için gerekli pazarlama ve reklam stratejileri başarıyla kullanılmış, fiziksel yapı formuyla ve içeriğiyle kent yaşamına yeni bir boyut sunmaktadır.



Şekil.19.Metrocity

Mimari projeler ve alışveriş merkezi içmimari uygulama projesi Doğan Tekeli-Sami Sisa Mimarlık Bürosu tarafından hazırlanan Metrocity, Yüksel İnşaat tarafından uygulanmıştır. Alışveriş merkezi içmimari avan projesi ise Anthony Belluschi tarafından yürütülmüştür. Ayrıca Murat Tabanlıoğlu alışveriş merkezi

içmimarı projesi danışmanı, Fatin Uran ise işveren danışmanı olarak projeye dahil olmuşlardır.

Doğan Tekeli ve Sami Sisa'nın tasarladığı Metrocity büyük kentlerimizde sıkça tekrarlanmaya başlanan bir karma programa dayanmaktadır: Çarsı, büro, konut işlevlerini bir arada barındıran büyük yapı kompleksi. Diğerlerine göre bir avantajı, bir de eksiği bulunmaktadır. Avantajı, kentsel sisteme doğrudan, metro hattı aracılığıyla entegre olması, eksiği ise içinde kültür ve eğlence işlevlerini barındırmamasıdır. Biri büro, diğer ikisi konut olarak kullanılacak olan üç kulesi; İstanbul'un birçok apartmanından daha çok katlı olmamalarına karşın, konumları nedeniyle mimari olarak benzerlerinden daha belirgin biçimde kent silüetinde etkindirler. Kulelerin işlevlerine uygun farklıca mimari ifadeleri vardır. Metrocity, büyükçe bir kısmı giriş kotunun altında yer alan çok ciddi bir yapı külesine sahiptir (Karabey, 2003).

Tekeli, Karabey ile yaptığı söyleşide kuleleri tasarlarken, kütle boyutları, pencere dizeleri kütle bitişleri malzeme ve ayrıntılarıyla; çevreye yabancı, itici ve rahatsız edici olmamalarını amaçladıklarını vurgular. Çağdaş evrensel mimarlık dilini ve yerel teknolojiyi kullanarak, çevre içinde, Gehry'nin deyimiyle "friendly" durması amaçlanan yapıların hem evrensel, hem yerel olmalarına inanmaktadır (Karabey, 2003).

Metrocity alışveriş fonksiyonu ağırlıklı, çok amaçlı bir yapı kompleksidir. Kompleksin metro ağı ile direkt bağlantısı İstanbul için bir ilki temsil etmekte ve modern kent yaşamı için önemli bir gelişme sunmaktadır. Alışveriş merkezi tüketim kültürünün beraberinde getirdiği en belirgin mekânsal düzenlemedir. İstanbul için çok önemli bir ulaşım aracı olan metronun böyle bir fonksiyonla bütünleştirilmiş bir komplekse kavuşması kent yaşamındaki dönüşümün rotasını çizmektedir. Metrocity 3 kulesi ve büyük bölümü yeraltında kalan alışveriş merkeziyle, çevresinde birçok alışveriş merkezinin bulunmasına rağmen büyük ilgi görmüş, hedeflediği kullanıcı kitlesini bulabilmiştir. Bu noktada tüketimin ihtiyaçla iliksisinin olmaması konusu yeniden doğrulanmaktadır. Artık tüketim yönlendirmeli dünyada, fiziksel yapılanma

da ihtiyaçlar evrenine bağlı değildir. Metrocity, ihtiyaçtan bağımsız, sembolik fonksiyonunu başarıyla yerine getirmektedir.

4.2. Kullanım Değişiklikleri

Karabey, değişen dengelerle birlikte yüzyılın ikinci yarısında Levent'te yaşanan değişimi söyle aktarır: 1950'lerde genç Türkiye Cumhuriyeti'nin uygulamaya koyduğu Modernleşme Programı uygulanıyor ve bu yıllarda Başkent Ankara'dan sonra (Saraçoğlu Mahallesi) _ İstanbul'da da Levent iftliği'nde, bahçeli düzende planlanmış modern bir orta sınıf mahallesi kuruluyor. Bir model yerleşim olarak tasarlanmış Levent Mahallesi'nde, uygar bir yaşam için her türlü donanım düşünülüyor ve bugün artık gelişmiş olan tam 30 bin ağaç dikiliyor...Yıl 1980: Türkiye globallesen dünya ile bütünleşme çabasındadır. Bu dönemin nimetleri yanı sıra, elbette kültürel yasama ve mirasa olumsuz etkileri de olacaktır. Gene de Levent girişindeki parktaki bir tabela dikkat çekiyor : "ağdaş şehircilik örneği Levent'e hoş geldiniz!" 1990'da ise, aynı parkta bir bankanın gökdeleni yükselmektedir (önce Demirbank, sonra HSBC, şimdi ise yarı yıkık bir yapı; tarihsel bir okumaya da elverişli ne denli dramatik bir göstergeler dizisi!) (Karabey, 2005).

Karabey, sayıları gün geçtikçe artan gökdelenleriyle bugünün Levent'ini söyle değerlendirmektedir: Levent bugün, neredeyse, İstanbul'da ayakta kalmış tek bahçeli konut bölgesi örneğidir ve Türkiye çapında korunması gereken gerçek bir Cumhuriyet Mirası'dır. Ancak, İstanbul'un, Boğaz köprülerinin de katkısıyla Kuzeye doğru büyümesiyle Maslak koridoru tam bir gökdelenler eksenine dönüşür. Kulelendirilen bölgenin arka bahçesi, eğlenme, yemek yeme mekânı, otoparkı, klima-jeneratör avlusu ve çöplüğü ise Levent olacaktır. Büyük ofislerin gölgesinde yeşeren küçüklü büyüklü yüzlerce işyeri Levent evlerini işgal eder... Levent tarihsel gelişme içinde sosyal konut statüsünden, kent merkezinde bahçeli prestijli villalar bölgesine, sonra da aylık kirası onbinlerce dolarla ifade edilen ve gökdelenlerin kılcal uzantıları olan mini plazalar yığınına dönüşmektedir (Karabey, 2005).

1950'lerde İstanbul'un ilk planlı yerleşimi olan Levent Mahallesi oluşturulurken, Büyükdere Caddesi'nin hemen karşı tarafında da kent içi sanayi yapıları ve akabinde sanayi mahallesi kurulmaktadır. İlerleyen yıllarda sanayi mahallesinin gerisinde kalan bölgeler İstanbul'a göç eden insanların oluşturduğu bir gecekondulu mahallesine dönüşürken, Levent tarafındaki müstakil konutlar merkez kuzeye kaydıka gayrimenkul değerini katlamıştır. Gökdeleneşmeyle birlikte daha da artan bu değer, Levent konutlarının kendi içlerinde fonksiyonel değışimlere neden olmuş, birçoğu ofis veya gökdelenlere servis desteği verecek işletmeler olarak işyerlerine dönüşmüştür. Günümüzde tüketim ekonomisinin teşvikleri doğrultusunda, 1950'lerde Büyükdere Caddesi'nin Gültepe Çeliktepe tarafında kurulan sanayi yapılarının yerlerini de birer birer karma fonksiyonlu kompleksler almaktadır.

Bağımsız ofis binaları genellikle yenilenmiş villa tipi binalar veya eskiden konut olarak kullanılmış ve günümüzde restorasyon geçirmiş tarihi yapılardan oluşmaktadır. Bu tip binalar genellikle çok kullanıcılı ofis binalarında bulunandan daha fazla özgürlük ve gizlilik ihtiyacı olan şirketler tarafından tercih edilmektedirler. Bu nedenle genelde reklam firmalarının, konsoloslukların ve mimari büroların tercih ettiği ofis binalarıdır. Bağımsız ofis binaları, kullanıcılar açısından çok daha az alan verimliliğine sahip ve aynı zamanda bina yönetiminin kullanıcı tarafından yapılmasını gerektiren binalardır. Bu tip binaların teknik altyapı standartları profesyonel ofis binalarının ortalamasının altında olmasına rağmen kullanıcıya metrekare başına masrafı daha yüksektir. (Colliers Resco, 2003a)

4.3. Çevre İle Etkileşimleri, Sınırlar

Kişinin evi yaşadığı yer, gündelik hayatındaki sığınağı, sosyo-ekonomik yapıdaki statüsü, kendisinin simgesi ve birçok psikolojik ve sosyal özellikleri olan insanların yaşadıkları çevreyle olan duygusal ilişkilerinin olduğu yerdir (Francescato, 1998).

Konut tanımlamasında, fiziksel ve mekânsal konular kadar, sosyal, kültürel, bilişsel ve davranışsal konulara da yer verilmelidir. Konutla ilgili araştırmalar konutun özel ve kişisel bir yer olduğunu vurgulamaktadır. Konut fiziksel bir yer

olduğu kadar, aynı zamanda bilişsel bir yerdir. İnsanın var olduğu en merkezi yer, hayatında önemli olayların geçtiği, kişinin kendini konforlu, yakın ve sıcak hissettiği, sevdiği, kendini iş hayatından kopmuş hissettiği yerdir (Tognoli, 1987).

Levent aksı gökdelen yapılaşmasının temeli 1958 yılında Barbaros Bulvarı'nın ve onun bir uzantısı olan Büyükdere caddesinin gelismeye dayandırılabilir. Bu aks ve üzerindeki gökdelen yapılaşması yönetimlerin ve finans piyasasının işbirliği sonucu İstanbul silüetine katılmış bulunmaktadır. Gökdelen yapılaşmasının İstanbul silüetine uygunluğu, kent in bu yapıların getirdiği yükü kaldırma kapasitesi uzun süre tartışılmıştır. Fakat buradaki amaç bu tartışmalara yeni bir yorum katmaktan ziyade, Levent aksını basından beri sözü edilen kavramların adeta bir uygulama alanı olarak sunmaktır.

Kuban Simmel'in "hak edilmemiş artış" kavramı son yarım yüzyıl Türkiye'sinde en güçlü kentsel yaşam olgusu olduğuna dikkat çekmektedir. Bir arsayı gasp ettikten sonra trafik aksını ona yönlendirterek yapılan bir hak edilmemiş kazançtır. Yağmaya dönüşen bu kamu malı gaspı yıldırım hızıyla artarak Türkiye'nin ekonomik yapısını değiştirmiş, sanayi üretimini baltalamış ve eski kentleri tahrip ederek onları içinden çıkılmaz hale getirmiş, toplum ahlakını bozmuş ve bir sınıf oluşturmuştur. Bunlar hak edilmemiş kazançlarını en çok emin oldukları alana, yani toprak ve yapıya yatırmışlar, isteklerini de mimarlar proje ve yapıya çevirmişlerdir. Bu mimariye finans kapitalin teşvik ettiği mimari olarak bakabiliriz. Gökdelenler, yüksek büro blokları, bankalar, oteller, tatil köyleri, marinalar, hatta yeni üniversiteler, kent içi com pound'ları bu tür yapılardır. Ne var ki bunlar bir estetiğe özenseler de, bir estetik yaratmamaktadırlar. Genel geçer düşüncelerden yararlanarak, simgesel biçimler ve büyük boyutlarla etkili olmağa çalışmaktadırlar (Kuban, 2000). Levent gökdelenlerinin oluşumu da tam olarak Kuban'ın tarif ettiği süreçlerin sonucudur.

Tekeli, Karabey ile yaptığı söyleşide İstanbul gökdelenlerinin silüet bakımından şöyle değerlendirmektedir: "Ütopik bir plan yapma şansım olsaydı, yüksek yapıları Bu yapılaşmanın İstanbul üzerindeki negatif etkilerini sıralayan Tekeli'nin aks üzerindeki yapılardan en yüksek birkaçının mimarı olusu dikkat

çekicidir. Bu çeliksizin açıklaması “ütopik” kelimesinin altında yatmaktadır. Tüketim toplumunda, dünya dengelerinin tersine hareket etmeyi gerektirecek bir tutum “ütopik” bir yaklaşım olarak karşılanabilmektedir. Kentsel mekân, yönetimler, yatırımcılar, uzmanlar, kullanıcılar gibi kentsel aktörlerin zaman zaman muhalif veya destekleyici konumda olan zaman zaman da işbirliği veya çıkar çelişkisi içinde olan örgütlü veya örgütsüz çelişme, çatışma ve uzlaşma süreçlerinin bir arakesiti olarak biçimlenmektedir. Bu anlamıyla silüete de yansıyan kent mekânı bir anlamda iktidar ilişkilerinin yeniden üretiminin de göstergesidir. Bu tanım, kentsel silüetteki Sultan camilerini, çokuluslu zincirlerin çok yıldızlı otellerini olduğu kadar çağımızın güç göstergesi olan çokuluslu şirket gökdelenlerini de açıklamaktadır (Karabey, 2005).

Levent aksındaki gökdelen yapılaşması, iktidar-yatırımcı ilişkisinin ortak ürünü olarak kabul edilebilir. Plansız imar hareketlerinin bir sonucu olan Büyükdere Caddesi üzerindeki gökdelen yapılaşması gün geçtikçe silüet üzerinde daha da baskın hale gelmektedir. Kuskusuz İstanbul silüetinde izlenen tek gökdelen yapılaşması bu aks değildir. Büyükdere Caddesi'nin devamında, otoyolun ve askeri yapıların caddeyi kesintiye uğratmasından sonra, Maslak'ta aynı tip yapılaşma tüm hızıyla sürmektedir. Aynı şekilde Mecidiyeköy'de de gökdelen grupları hızla yükselmekte, kentin her yerinde bu nitelikte noktasal örneklerle rastlanmaktadır.

Kuskusuz, sanal gerçekler üzerine kurulduğu varsayılan yeni kent kimliğinin, mimari anlamda tanımının ancak simgesel unsurlar ve güçlü imgeler üzerine kurulabileceği bir gerçekliktir. Bir bakıma bugünün “kenti”, kültürün ve simgeselliğin ticaret boyutuna taşındığı imgesel bir “yer” tanımıdır. Bu çevresel tanımda ticari amaca yönelik mekân etkinliği simgesel tanımın bölünmez parçası haline gelmiştir. İstanbul konusunda ise, zengin bir kültür birikimine sahip olan bu “kent” kimliğini, bugün içinde bulunduğu olumsuz koşullardan çıkarıp olumluya çevirerek bilim, teknoloji ve sanatta çağdaşlık ve üstünlüğün simgesi yapacak, her türlü sosyal, fiziksel ya da altyapısal unsurlarla bütünleştirecek olanaklara kavuşturmak, bu kimliği paylaşanların en büyük hayali olmalıdır (Nalkaya, 2006).

Konut alanı çevresinin kullanıcıların beklentileri, ihtiyaçları, amaçları için ne kadar uygun olduğu ile ilgili memnuniyet değerlendirmesine sıklıkla ihtiyaç duyulmaktadır. Büyük ölçekte bakıldığında herhangi bir değerlendirme konut kullanıcı memnuniyeti belirleyicisidir. Konut alanı konut kullanıcı memnuniyeti, insanların yaşadıkları çevreye olan cevaplarını yansıtmaktadır. Çevre kelimesi sadece konuttan, konut alanı gelişiminden, komşuluktan meydana gelen fiziksel konut alanı bileşenlerinden değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik (düzenleme ve kuruluşlar) durumlarla da ilgilidir. Veri toplamada ve analizlerde uygun teknikler kullanılırsa, konut alanı kullanıcı memnuniyeti derecesini belirleyen fiziksel, sosyal ve düzenleyici faktörlerin ölçülmesi mümkündür. Bu bilgi sadece kullanıcıların çevreyle ilgili cevaplarının belirlenmesinde değil, var olan konut alanı özelliklerinin, tasarımının ve yeni yapılacak düzenlemelerin niteliklerinin geliştirilmesi için de kullanılabilir (Francescato, 1998).

Artık kent yaşamında görünürlük kazanma ve sembolik değer ön plana çıkmış kavramlardır. İstanbul silueti büyük şirketlerin rekabetlerini sergilediği bir sahne haline gelmektedir. Yapılan binanın kat sayısı, konumu, cephesi, donanımı ihtiyaçlardan bağımsız olarak sekilenmekte, yatırımcının reklamını yapma, kurumsal kimliği ifade etme, ilgi uyandırma, benzerleri arasında baskın olma gibi tüketim kültürünün beraberinde getirdiği kavramlar üzerinden geliştirilmektedir. Yüksek binalar simgesel ifadeleri nedeniyle dolaylı bir reklam niteliği taşımalarının yanı sıra, son yıllarda gökdelen yüzeylerini tamamen reklamlarla kaplama yaygın bir uygulama halini almıştır. Gökdelenlerin kilometrelerce öteden algılanabilir ve dikkat çekici kentsel objeler olmaları buna olanak tanımaktadır. Yatayda plan düzleminde sahip oldukları değer yanında, siluet düzleminde de yükseklikle elde ettikleri değer azımsanamayacak düzeydedir.

Tüm bu gelişmeler kendiliğinden oluşan süreçler değildir. Bu kavramları ve durumları oluşturan dünya dengelerinin yönlendirdiği stratejilerdir. Bu stratejilerde özellikle para ekonomisinin belirleyiciliği söz konusudur. Tüketim yüzyıl basından itibaren ihtiyaç tabanlı davranışlardan uzaklaşmış, işaret ve gösterge değeri gözetilen planlı bir yönlendiriliş halini almıştır. Bir amaç veya tatmin noktasına sahip olmayan tüketim, kendi ideolojisi doğrultusunda insanları kendi belirlediği davranış

kalıplarına yönelmiştir. Bu yönelim dünya iktidar ve ekonomik güç dengeleri tarafından organize edilmektedir.

İstanbul kuruluşundan beri içerdiği kozmopolitiz mini 20. yüzyıl içinde zaman yitirme tehlikesiyle karşı karşıya kalarak sürdürmektedir. Halen birçok kültürü bünyesinde barındırması, finans, eğitim, sağlık ve sosyal yaşam bakımından metropol niteliğini sürdürmektedir. Tüketim kültürünün en önemli yönlendiricisi olan para ekonomisi tüm diğer dünya kentlerinde olduğu gibi, İstanbul metropolünde de en belirleyici aktör konumundadır. Para ekonomisinin baskınlığının, rant ve politik plansızlıklarla birleşmesi özellikle yüzyılın son çeyreğinde önemli bir fiziksel dönüşüm geçirmesine neden olmuştur.

Alan çalışması olarak seçilen bölge olan Levent, yüzyıl içindeki tüm bu yönelimleri adım adım içermektedir. Bir taraftan cumhuriyet tarihinin ilk modern sosyal konut yerleşimlerinden, diğer taraftan ise ilk kent içi modern sanayi tesislerinden başlayan yapılanma süreci, yüzyıl içinde değişen yönelimler sonucu yerini tüketim kültürünün sembol yapıları olan plazalar, alışveriş merkezleri rezidans, loft ve bunların tümünü bir arada içeren komplekslere bırakmaktadır. Küresel yönelimler, bu yerel örnek üzerinden rahatlıkla takip edilebilmektedir.

Levent örneğinde olduğu loft yapılaşmasının işlevsel bir ihtiyaçtan ziyade kentte farklılık kazanma arzusunun ön plana çıktığı gözlenmektedir. Tüketim kavramı yüzyıl başında “kullanım değeri”ni hiçe sayarak “değişim değeri”ni ön plana çıkardığı gibi, dünya dengelerinin belirlediği herhangi bir başka “değer”i, “değişim değeri”ni hiçe sayacak şekilde yükselmesini organize edebilir. Levent örneğinde olduğu gibi, kent yüzeylerinin kazandığı ekonomik gelire dönüşebilir “sembolik değer” bunu düşündürmektedir.

Bugün İstanbul çeşitli yerlerinden siluete bakıldığında yüksek yapıların görüş alanına girmediği bir açı yakalamak olanaksızdır. Artık büyük şirketler için kentte görünürlük kazanmak olmazsa olmazdır. Gruplar halinde veya noktasal olarak kent içinde boy göstermek önemli bir prestij kaynağı olarak görülmektedir.

4.4. Pazarlama Teknikleri

Metropol her zaman para ekonomisinin merkezi olmuştur. Çünkü burada iktisadi mübadelenin çeşitliliği ve yoğunluğu, mübadele araçlarına özel bir önem kazandırır; oysa taşradaki küçük çaplı ticaret böyle bir şeye imkân vermez. Para ekonomisi ile zihnin egemenliği birbirine derinden bağlıdır. İkisi de, insanları ve şeyleri katıksız bir tarafsızlıkla ele alır (Simmel, 2003). Metropolde değerlerin para bazında eşitlenmesi, nesnel olarak değerlendirilmesi söz konusudur. Parasal işlemler sadece değişim değeriyle ilgilidir.

Modern metropolde, neredeyse tüm üretim piyasa için yapılır: Yani, üreticinin asla yüz yüze karşılaşmadığı, bütünüyle yabancı alıcılar için. Bu meçhullük nedeniyle, her iki tarafın çıkarları katıksız bir tarafsızlık kazanır. _ki taraf da, zihinsel hesaplarla iktisadi çıkar elde etme peşindedir ve kişisel bir iliksinin tartıya gelmez hukukuyla hesaplarının bozulacağından korkmalarına gerek yoktur. Para ekonomisi, pek çok insanın günlerini ölçüp tartmayla, hesaplamayla, rakamsal belirlemelerle, nitel değerleri nicel değerlere indirgeme mesaisiyle doldurmuştur (Simmel, 2003). Simmel, bir İngiliz anayasa tarihçisinden alıntıyla su örneği verir: “Bütün bir İngiliz tarihi boyunca Londra İngiltere’nin asla kalbi olmamış, sıklıkla zihni, ama her zaman para kesesi olmuştur!” Sağgocak’a göre, sermayenin küresel akışkanlığına olanak tanıyan, mekânın ve zamanın tüketim ilişkileri temelinde yeniden örgütlendiği metropoliten alanlar tüketiciyi kendine çekerek, onları tüketime sevk eden bir gösteriyi temsil ederler (Sağgocak, 2005).

Giddens’a göre kapitalizm, özel sermaye mülkiyeti ile mülksüz ücretli emek arasındaki ilişki merkezinde yoğunlaşmış bir meta üretim sistemidir (Yırtıcı, 2005). Marks’ın çalışmalarına bakıldığında kapitalizm en yaygın şekli ile toplumsal bir üretim pratiği olarak tanımlandığı görülmektedir. Tüm bu tanımlamalarda vurgu “üretim” üzerinedir (Yırtıcı, 2002). Kapitalizmin erken dönemlerinde üretim üzerinde olan vurgu, gelişmiş kapitalizmde tüketime yönelmiştir. Bu nedenle 60’larla beraber tüketime dayalı bir sosyal yapılanma söz konusudur. Kapitalizmin gelişimini olanaklı kılan üretim, tüketim yönünden talebin artmasına bağlıdır. Tüketimin gereksinim ve kullanımın doğal süreçlerine bırakılması düşünülemez. Bu artışı

sağlamak için, pazarlama stratejileri, reklam sektörü, moda, teknoloji ve alışveriş merkezlerinin örgütlenmesi, birer araç olarak kullanılarak suni uyarıcılar geliştirilmiştir. Kapitalizm, üretimi arttırmak için üretim araçlarını, tüketimi arttırmak için tüketim araçlarını sürekli geliştirmek zorundadır.

Baudrillard, çağımızın kapitalizminin temel sorununun artık “kazancın en yüksek noktasına çıkarılmasıyla “üretimin ussallaştırılması” (girişimci düzeyinde) arasındaki karşıtlıkta değil, gücül olarak sınırsız bir üretimle (teknostüktür düzeyinde) ürünleri piyasaya sürme gerekliliği arasındaki karşıtlıkta yattığını öne sürmektedir (Baudrillard,1995).

Bugün küresel değerler, piyasa mekanizmaları ve değerler sistemi dâhilinde gelişen toplumsal yapı tüketim kaynaklı mekânsal organizasyonlara yönelmiştir. Tüketim mekânları büyük kabuklar altında birçok hizmeti bir araya getirmekte, kendi mantıkları içinde ve modalara, pazarlama stratejilerine bağlı olarak bu organizasyonları yeniden biçimlendirmektedir. Kitlelerin tüketimi ve tüketim mekânlarının oluşumları birbirinin artısını destekleyecek şekilde büyümektedir.

1970’lerin başında Amerika’nın ve Batı Avrupa’nın bazı eski endüstri merkezleri, eski üretim alanlarının konut bölgesi olarak kullanılması ile ilgi görmeye başlamıştır. Bu yeni konut stili Amsterdam kanallarında, Londra tersanelerinde ve New York alışveriş bölgelerinde ortaya çıkmıştır. (Creamer, 1965) Gayrimenkul girişimcileri Manhattan’ın üretim bölgelerine yönelmiştir. Bu konut bölgesi dönüşümü konut piyasasını da etkilemiştir. 1960’lı yıllarda Avrupalı sanatçılardan oluşan dernekler çalısak için kullanılmayan loftları ve tavan arası odalarını araştırmaya başlamıştır. Ama loftlar gerçek anlamda Amerikalı sanatçıların yaşam tarzı olarak kabul edilir. O dönemde, Amerika’da loft yaşamı, Amerika şehirlerindeki orta sınıf vatandaşları ve sermaye yatırımlarıyla en çok kentsel mekân piyasasını etkilemiştir.

Loft yaşamının pazarlanması, tipik gayrimenkul pazarını temsil etmektedir. Loftların pazarlanması geleneksel mantıkla yani arz ve talebin karşılıklı etkileşimiyle gerçekleşmiştir. Öncelikle 1960’larda loft bölgesinde yer alan küçük işletmelerin

zamanla yerlerinden edilmeleri bu bölgedeki eski loft binalarının sayısının artmasına neden olmuş ve yeni kullanıcılar (öncelikli olarak kendilerine daha geniş çalışma ve yasama alanı arayan sanatçılar) geniş kullanım alanları yaratan loflara yönelmeye başlamış ve böylelikle arz ve talep yaratılmıştır. Gelişen loft pazarının ikinci sahnesinde ise sanat ile bağı olmayan kullanıcıların (orta sınıfın) loflara olan talebinin artmasıdır. Onların bu talebi loft sahiplerini yeni loflar yaratılması anlamında cesaretlendirmiştir.

Loft pazarlaması bölgedeki endüstriyel yaşamı bitirerek bölgenin konut bölgesi olmasına destek olmuştur. Fabrika bölgesi mutfaklı-banyolu konut projeleriyle parçalanmıştır. Bu yeni kullanım yeni bir sınıfın, yeni bir gücün 'çalışan sınıfın gücü' nün fark edilmesini sağlamıştır. Bu çalışan sınıf profesyoneller, akademisyenler, özel endüstri çalışanları, bürokratlar, hizmet sektör çalışanları ve sanatçılardır. Bu bölgenin eski kullanıcısı olan işçi sınıfı başka bölgelere göç etmiştir. Bu yeni üretim bölgesi kendi işçi sınıfı bölgesiyle çevrilmiştir. Bölgenin yeni kullanıcıları yasama ve çalışma için lofları kullanmaktadır. Loftların üretimi için de ağır sanayiden çok zanaatkâr-el ustalığı endüstrisine ihtiyaç vardır.

Yeniden yapılanma hareketleri gayrimenkul yatırımcıları için cazip bir ortam yaratmıştır. O dönemde loft pazarlamasında, yatırımı başka alanlarda kullanmak yerine gayrimenkulde tutmak, ülke ekonomisine farklı etkiler yaratmıştır. Para aktif üretken olarak kullanılmamış olduğundan yeni iş gücü ve ürünlerin ortaya çıkması zorlaşmıştır.

Loft yaşamının ideali, maksimum alan ve minimum harcama ise de; prensipte halen dilediğiniz gibi yerleşebileceğiniz bir ev yaratmak için çok geniş bir alana sahip olabilmektir ve bu ideal loftun sürekliliğini desteklemiştir. (Maralcan,2004)

Türkiye' de loft kavramı, endüstriyel yer değiştirmenin Amerika örneğindeki gibi yaşanmaması nedeniyle az sayıda tekil örneklerle gözlenebilmektedir. Az sayıda loft örneğinin görülmesinin başlıca sebebi, yerel yönetimlerin ve yatırımcıların endüstriyel korumacılık kavramını desteklememeleridir. Türkiye' de tespit edilen loft örneklerinin, yurt dışına çıkan sanatçı ve tasarımcıların bu yaşam tarzından

etkilenmesi veya emlak pazarlama ve inşaat firmalarının üst gelir grubu müşterilerinin ilgisini çekmek amacıyla loft yaşamını moda haline getirmesi sonucu olduğu görülmüştür. Loft yaşamının Türkiye’deki yansımalarının, ucuz ve çok amaçlı kullanım amacından çok; üst gelir grubunun moda anlayışı ile lüks loflara yönelmeleri yani loft yaşamının popüler kültür aracı olarak kullanılması olduğu tespit edilmiştir.

İstanbul’un konut piyasasına bakıldığında, piyasanın 1950’lere kadar yani Kat Mülkiyeti Kanunu’nun çıkarılmasına kadar tekil üretimlerle şekillendiği görülmektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu ile kitlesel konut üretiminin ilk oluşumları görülmeye başlamış ve hemen arkasından 1980’lerle Toplu Konut İdaresi’nin kurulması ile de kitlesel konut üretimi artmaya başlamıştır. Konutun kitlesel üretiminin kentsel mekânı dönüştürmeye başladığı dönem de bu tarihten sonrasındır. 1990 ve 2000’ler küreselleşme ile ifade edilen dünyaya entegre olma sürecidir ki bu artık konutun kitlesel üretiminin değil, kitlesel tüketiminin oluşturulması için çabaların ortaya çıktığı dönemdir. Bu durum, konutun tüketici ile kesintiye uğramayan bir ilişki içine girmesini gerektiren temel ve tek koşul olarak konut piyasasını şekillendirmeye başlamıştır. Bundan sonraki süreç diğer tüm mal ve hizmet piyasalarında olan durumdan hiç de farklı değildir. Konut ve konut alanlarının üretiminde artık tüketicinin ihtiyaçları, gereksinimleri, hazları, zevkleri, tatminleri belirleyici rol oynamaya başlamıştır.

Postmodern dönemde ürünlerin üretim ve tüketiminin bir kültür matrisi içinde değerlendirilmesi gerekmektedir (Douglas & Isherwood, 1980). Artık ürünlerin sadece bireylerin gereksinimleri ile ilişkilendirilebilecek kullanım değerine sahip faydalar olduğu görüşü geçerli değildir. Baudrillard geliştirdiği meta-gösterge teorisi ile tüketimin sadece kullanım değerlerini ifade eden maddi bir fayda olarak değil, her şeyden önce göstergelerin tüketilmesi olarak anlaşılması gerektiğini vurgulamıştır (Featherstone, 1996, 144). Baudrillard’a göre postmodern dönemde tüketim, semboller ve göstergelerin tüketimi olarak değerlendirilmelidir. Barthes (1999) da tüketim mallarının birer gösterge olduğunu ve postmodern dönemde bireylerin bu nesnelere karşı bir tür okuma etkinliği çerçevesinde yaklaştığını dile getirmiştir. (Barthers, 1999)

O halde postmodern dönemde satın alınan tüketim malları sadece bir gereksinimi karşılayan ve maddi değeri olan nesnelere değildir, bir anlam ileten o sırada bireyin kim olmayı amaçladığını sergilemesine hizmet eden nesnelere. Tüketim, ürünlere atfedilen semboller aracılığı ile bireye bir kimlik oluşturma olanağı sağlayan bir eylem haline gelmiştir (Bocock, 1997). Bu noktada önemli olan bireylerin kendi kimliklerini dışa vurmak için mi yoksa belirli bir amaç doğrultusunda kendilerine kimlik oluşturmak için mi tükettikleri sorusudur. Baudrillard (1997), tüketicilerin sahip oldukları kimlikleri dışa vurmak için değil, kendilerine kimlik oluşturmak için tükettiklerini savunmaktadır. Bu anlamda da tüketim duyguların yönlendirdiği bir hareket değildir, aksine bilinçli bir şekilde tasarlanmış bir eylemdir.

Konutun reklam yoluyla tüketiminin örgütlenmesini de zorlaştırmıştır. Ancak son dönemde bankacılık sektöründe yaşanan gelişmeler ve konut kredilerinde yapılan düzenlemeler tüketicinin ekonomik koşullarını rahatlatarak tüketimi teşvik etmeye başlamıştır. Ekonomik kolaylıklar sağlandığında reklam ve pazarlama sektörü açısından geriye tüketicinin haz ve tatminleri, ihtiyaç ve gereksinimlerine parmak basacak, yeni yaşam tarzlarını sunacak koşulları yaratarak konut ve konut yerleşmelerini bunun içine monte etmek kalmıştır. 2000’li yıllarla beraber tüm dünyada aynı anda oluşan, aynı hızla yayılan ve yine aynı anda ve aynı hızla yok olan trendlerin ve konseptlerin belirlediği yaşam tarzlarını takip etmek tüketim örüntülerinin oluşturulması için yeterli olmuştur.

Kent içinde ve merkezi iş alanlarının olduğu bölgelerde –Esentepe, Levent gibi- konumlanan kapalı yerleşmeler sahip oldukları alansal büyüklüğü alt katlarında yer alan ve yatayda gelişen kapalı alışveriş merkezleri ile kullanırken, konutlar alışveriş merkezinin üzerinde çok katlı konutlar biçiminde yükselmektedir. Bu yerleşmelerde konut tipi ve kentsel konumun getirdiği avantajlar genellikle kent manzarası ile bütünleşmektedir. Bu yerleşmeler, yerleşme sakinleri ve çalışanlar dışındakilerin kullanmadığı spor merkezi, fitness ve benzeri işlevler içeren birimleri de barındıran karışık işlevli yapılardır. Bu tür yerleşmelerde konut birimleri, diğer birimlerden ayrı bir güvenlik sistemine sahiptir. Konut kullanıcılarının boş zaman aktiviteleri genellikle zeminde değil, üst kotlarda çözülmüştür. Sosyal yaşam, komşuluk ve aile gibi kavramlar üzerine değil, çalışan bireylere ayrıcalıklı

ve konforlu yaşam dünyaları sağlayacak şekilde kurgulanmıştır. Söz konusu yerleşmeler genellikle yönetim ve servis hizmeti –vale parking, yemek servisi, uyandırma servisi, konut temizliği ve bakımı ve benzeri – veren rezidans tip konutlardan oluşmaktadır. Kent içi alanda arsa maliyetinin yüksek olması ve içerdiği boş zaman aktivite mekânları yanında verdiği servis hizmeti ve kent manzarası nedeniyle bu yerleşmelerde yer alan konutların, incelenen diğer yerleşmelerle kıyaslandığında m2 satış fiyatı en yüksek aralıkta yer almaktadır.

5.SONUÇ

20. yüzyılda en çok öne çıkan kavramlardan biri “tüketim”dir. Tez kapsamında bu kavram tüm boyutlarıyla incelenmiş, mimarlık ile ilişkisi kurularak alan çalışmasıyla somutlaştırılmıştır. Tüketim – mimarlık ilişkisinin somut mimari yapılar olan alışveriş merkezleri üzerinden incelenmesi daha önce yapılmış çalışmalardır. Bu çalışmada ise konu daha ziyade konut boyutunda ele alınmakta, belirli bir zaman dilimi ve alan içerisinde değerlendirilmektedir.

Tez çalışması, 1950’ li yıllarda Amerika’ daki ekonomik hareketliliğe bağlı endüstriyel bölgelerdeki yer değiştirme sürecinde, toplum içi sınıf çatışmalarının, politikanın, sanat ve sanatçının rolü ile bunun sonucunda ortaya çıkan loft konsept yaşam biçiminin İstanbul’da bir tüketim sembolü olarak empozisi üzerine temellenmiştir. Yer değiştirme sonucu boşalan endüstriyel yapıların endüstriyel olmayan çok amaçlı kullanımlar için dönüştürülmesi ile ortaya çıkan loft yaşamının neden ve sonuçları da çalışma kapsamında irdelenmiştir.

Tüketim 1900 sonrasında çok baskın bir kavram olarak toplum hayatının, mimarlığın ve kentlerin sosyal ve fiziksel yapılarını dönüştürmüştür. Tüketimin etkinlik grafiği zamanla artan bir ivmeyle halen yükselmekte ve bu yükselişin devam edeceği öngörülmektedir. Yüzyıl basında tüketim kavramının anlamındaki dönüşümü tetikleyen üretim sistemleri, para, zaman, iletişim, kapitalizm, küreselleşme gibi unsurlar, tüketim toplumu ve tüketim kültürünün temellerini sağlamlaştırmaya devam etmekte, bunun bir sonucu olarak tüketim mimari ve kentsel organizasyonlarda baskın bir belirleyici olarak somutlaşmaktadır. Bu durumun sonuçları günümüz kentlerinden ve gündelik yaşantılarında rahatlıkla okunabilmektedir. Tüketim kavramı gündelik yaşamları değiştirmekte, bu da gereksinimlere uygun yeni mekânsal organizasyonları gerektirmektedir. Bu mekânsal organizasyonlar günümüzde tüketim ruhuna uygun olarak konutta loft konsepti katarak geliştirilmektedir.

Tüketim ve kent birbirini kendi içlerinde büyüterek geliştiren kavramlardır. İletişim ve para ekonomisinin en üst düzeyde seyredişi hem tüketim, hem de kent bakımından temel iliksilerin belirleyicisidir.

İletişimin yaygınlaşması ve gelişen teknolojiyle birlikte iletişim Araçlarınıza her geçen gün yenilerinin eklenmesi, dünya kentleri ve insanları arasındaki ağ iliksisini daha da karmaşıklaştırmaktadır. Küreselleşme ile birlikte bir taraftan ülkeler arası sınırlar eriyip, insanlara dünya üzerinde sınırsız dolaşım hakkı tanınırken, bir taraftan da ekonomik güç küreselleşmenin ve dünyada söz hakkı elde etmenin temel koşulu olarak karsımıza çıkmaktadır.

Genel olarak bakıldığında, 1. Levent Mahallesi 1950'lerdeki ruhunu kaybetmiş durumdadır. Konutlar, çarşı meydanı, çarşı aksı, parklar, bahçeler ve otoparklar orijinalliklerini yitirmiş, çok azı eski halini koruyabilmiştir. İş yeri, ofis, ticaret, sağlık, eğitim gibi çeşitli fonksiyonlar alana dahil olmuş, konut kullanımından uzaklaşmıştır. Bu da gece ve gündüz nüfuslarında farklılıklar oluşmasına neden olmuştur. Metronun mahalleye olan ulaşımı kolaylaştırması avantaja dönüştürülemez, özel araç sahipliği artışı devam etmiştir. Gündüzleri yoğunlaşan nüfus geceleri azaldığından, boş ve ıssız sokaklar mahalle sakinlerini rahatsız eder olmuştur.

Yapı adalarının sınırlarını oluşturan yol ve kaldırımların birçoğunun bakımsız olması, park ve bahçelerin otopark olarak kullanılması rahatsızlık vermeye devam etmektedir. Özellikle bazı eğlence mekânlarının alanda yer bulması, gürültü ve huzursuzluk ortamını yaratmıştır. Mahalledeki sosyal-kültürel alanların eksikliği, sosyal topluluk ortamının ve 1950'lerin komşuluk, iyi niyet iliksilerinin oluşmasını engellemektedir.

Levent'in silüetini etkileyen başlıca unsurlardan olan yüksek yapılar, mahallenin büyük sorunlarından. Özellikle gündüz iş girişi, gece iş çıkışlarında yaşanan kalabalık ve trafik yoğunluğunun kaynağını oluşturan bu yapılar, Levent'in, yan hizmet sektörü kuruluşlarca tercih edilmesinin de sebebini oluşturmaktadır. Yüksek yakınlarda yüksek ücretler nedeni ile yer alamayan bu tip kuruluşlar, daha ekonomik ve ulaşım avantajı olan Levent konutlarına yerleşmeyi yeğlemekte ve diğer kuruluşları da bu alana çekmektedirler.

1980 sonrası ekonomik ve sosyal alanda yaşanan değişimler, Türkiye'deki barınma biçimlerinde önemli değişimlere sebep olmuştur. Göçler sonucu büyük kentlerde yaşanan konut açığı ve modern sonrası yaşam tarzının doğurduğu arayışlar, kent içindeki ve kent dışındaki tarım alanlarının özel sektörün baskısı ile imara açılmasını getirmiş, konutun yatırım ve tüketim nesnesi olarak gündeme gelmesini sağlamıştır. Bu dönemde konut pazarında yaşanan kâr elde etme amacına yönelik olarak, pazarlanma stratejileri konusunda bilinçli teknikler geliştirilmeye, konut reklamlarının sloganları özenle seçilmeye başlamıştır. Bu sayede konutun, sürekli olarak moda olan bir başkasıyla değiştirilmesi ve tüketim döngüsünün içinde kalması sağlanmaktadır. Bu anlamda konut, bir yatırım aracı halini almaya başlamıştır. Lüks konut siteleri, rezidanslar ve bu girişimlerin bir sonucu olarak bu dönemde ortaya çıkmıştır. En son olarak da loft konsepti tüketim döngüsünün son halkası olarak önümüze sunulmuştur.

19.yy.' da hızlanan teknolojik gelişmeler toplumsal yaşamı etkilemiş ve devrim niteliğinde büyük değişimlere sebep olmuştur. El üretiminden endüstri tipi üretime geçişin yaşandığı bu dönem beraberinde birçok yeni kavramı da getirmiştir. El üretiminden seri üretime geçişle beraber toplumsal yaşam hareketlenmiş, yeni ve modern endüstri ürünlerinin yaşama katılımı ile birçok yeni iş alanı doğmuştur. Endüstride makineleşmeye gidilmesi, üretim hacimlerinin genişlemesi, ulaşım, depolama gibi sorunlar endüstrinin şehir merkezinden uzaklaştırılmasını gerektirmiştir. Bu büyüme ve gelişmeye ayak uyduramayan şehrin ara mekânlarında kalmış küçük üretim atölyeleri kullanım dışı kalmış ve bu bölgeler boşaltılmıştır. Öncelikle Avrupa'da ve daha sonra ondan etkilenen Amerika ve diğer dünya ülkelerinde küçük üreticiler bu yer değiştirmeyi yaşamış ve Amerika' da boşalan sanayi yapıları loft yaşamının kaynağını oluşturmuştur.

2000 sonrası, Kemerburgaz, Bahçeşehir, Sarıyer, Kilyos, Beykoz, Ümraniye gibi İstanbul'un çeperlerinde yapılan lüks konut siteleri, temiz havada, yeşil alanda, şehrin karmaşasından uzakta, güven içinde yaşama vaatleriyle orta, üst-orta ve üst gelir grubuna pazarlanırken, merkeze yakın yerlerde yapılan rezidanslar ve loft konsepti, şehir içinde yaşamın daha kolay bir alternatifi olarak üst-orta ve üst gelir grubuna yönelik olarak sunulmaktadır. Her iki toplu konut da beraberlerinde ek

işlevler ile bir paket halinde hazırlanırlar ve özlenen yaşamın ve ideal evin bu pakette yer aldığı yönünde vurgu yapılarak pazarlanırlar. Alışveriş merkezleri, yürüme yolları, spor salonları, sinemalar, güzellik salonları, restoranlar, otoparklar ve bunlar gibi çok sayıda ek fonksiyon, sözde kullanıcılarının sosyal hayatları düşünülerek tasarlanmış gibi pazarlansa da, aslında para odaklı ilişkilere malzeme olmaktadır. Başka bir ifadeyle bu konutlar, ticaretin güdümünde birer tüketim nesnesi gibi ele alınmakta, tüketimin hızlanması amacıyla da güçlü reklam metinleri ile beslenerek pazarlanmaktadır. Öyle ki, pazarlanma biçimleri, konutların mimari özelliklerinin ve kent içindeki duruşlarının önüne geçmektedir. Reklamlarda, vaat edilen çevrenin ve yaşamın özenerek tasarlanmış homojen yapısına dikkat çekilmektedir. Oysaki bu konut alanları kentle hiçbir ilişki kurmaksızın, bağımsız bir biçimde tasarlanmaktadır. Dahası, yakın çevresiyle uyumsuzluk yaratmakta, kentin organik bütünlüğünü bozmakta ve fiziksel görünürlükte kopukluk ortaya çıkarmaktadır. Metnin başında da belirtildiği gibi, barınma biçimleri ile doğrudan etkileşim içinde olan insanoğlu, sözde sosyal hayatı iyileştirme yönünde tasarlanan bu çevrelerde yaşarken, uzun vadede beklenmedik olumsuzluklarla karşılaşabilir. Bu anlamda daha iyi bir çevre ve yaşam oluşturma meselesi, farklı disiplinlerce de ele alınması gereken toplumsal bir öneme sahiptir.

Tüm bu gelişmeler kendiliğinden oluşan süreçler değildir. Bu kavramları ve durumları oluşturan dünya dengelerinin yönlendirdiği stratejilerdir. Bu stratejilerde özellikle para ekonomisinin belirleyiciliği söz konusudur. Tüketim yüzyılından itibaren ihtiyaç tabanlı davranışlardan uzaklaşmış, işaret ve gösterge değeri gözetilen planlı bir yönlendiriliş halini almıştır. Bir amaç veya tatmin noktasına sahip olmayan tüketim, kendi ideolojisi doğrultusunda insanları kendi belirlediği davranış kalıplarına yöneltmiştir. Bu yönelim dünya iktidar ve ekonomik güç dengeleri tarafından organize edilmektedir.

İstanbul kuruluşundan beri içerdiği kozmopolitizmini 20. yüzyıl içinde zaman yitirme tehlikesiyle karşı karşıya kalarak sürdürmektedir. Halen birçok kültürü bünyesinde barındırması, finans, eğitim, sağlık ve sosyal yaşam bakımından metropol niteliğini sürdürmektedir. Tüketim kültürünün en önemli yönlendiricisi olan para ekonomisi tüm diğer dünya kentlerinde olduğu gibi, İstanbul metropolünde

de en belirleyici aktör konumundadır. Para ekonomisinin baskınlığının, rant ve politik plansızlıklarla birleşmesi özellikle yüzyılın son çeyreğinde önemli bir fiziksel dönüşüm geçirmesine neden olmuştur.

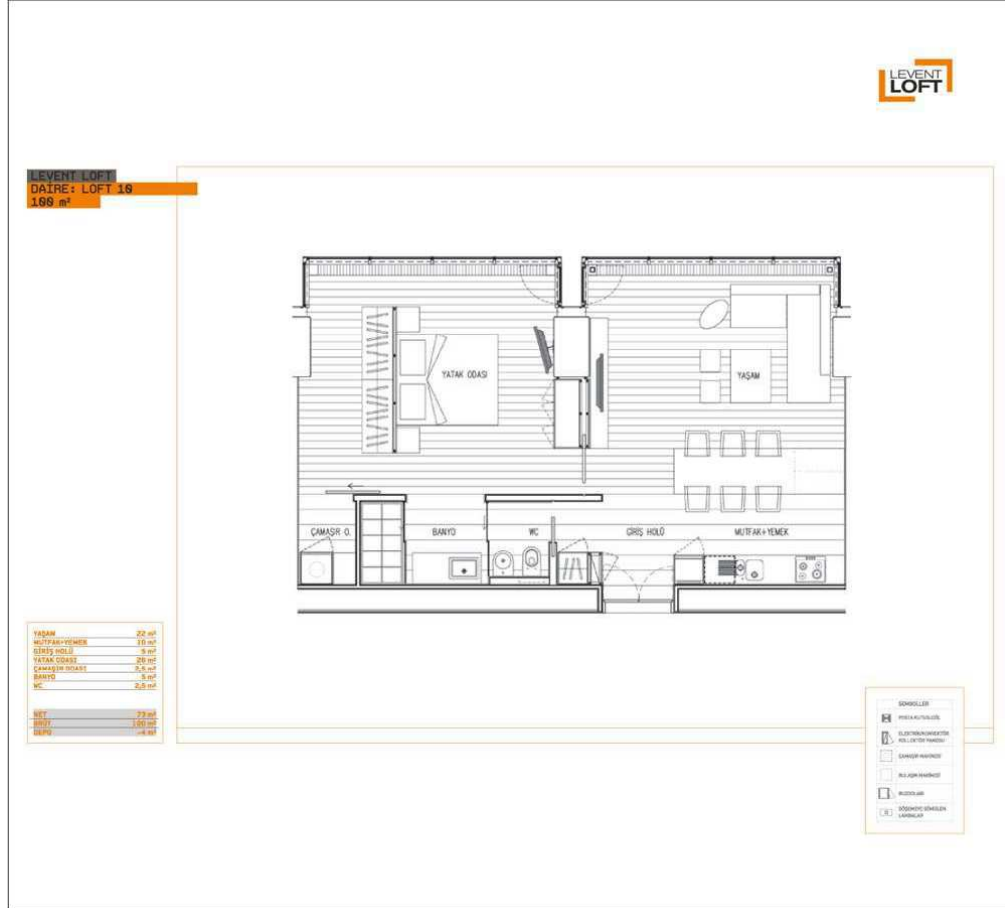
Alan çalışması olarak seçilen bölge olan Levent, yüzyıl içindeki tüm bu yönelimleri adım adım içermektedir. Bir taraftan cumhuriyet tarihinin ilk modern sosyal konut yerleşimlerinden, diğer taraftan ise ilk kent içi modern sanayi tesislerinden başlayan yapılanma süreci, yüzyıl içinde değişen yönelimler sonucu yerini tüketim kültürünün sembol yapıları olan plazalar, alışveriş merkezleri rezidans, loft konsepti ve bunların tümünü bir arada içeren komplekslere bırakmaktadır. Küresel yönelimler, bu yerel örnek üzerinden rahatlıkla takip edilebilmektedir.

Levent örneğinde olduğu loft konsepti yapılaşmasının işlevsel bir ihtiyaçtan ziyade kentte farklılık kazanma arzusunun ön plana çıktığı gözlenmektedir. Tüketim kavramı yüzyıl basında “kullanım değeri’ni hiçe sayarak “değişim değeri”ni ön plana çıkardığı gibi, dünya dengelerinin belirlediği herhangi bir başka “değer”i, “değişim değeri”ni hiçe sayacak şekilde yükselmesini organize edebilir. Levent örneğinde olduğu gibi, kent yüzeylerinin kazandığı ekonomik gelire dönüşebilir “sembolik değer” bunu düşündürmektedir.

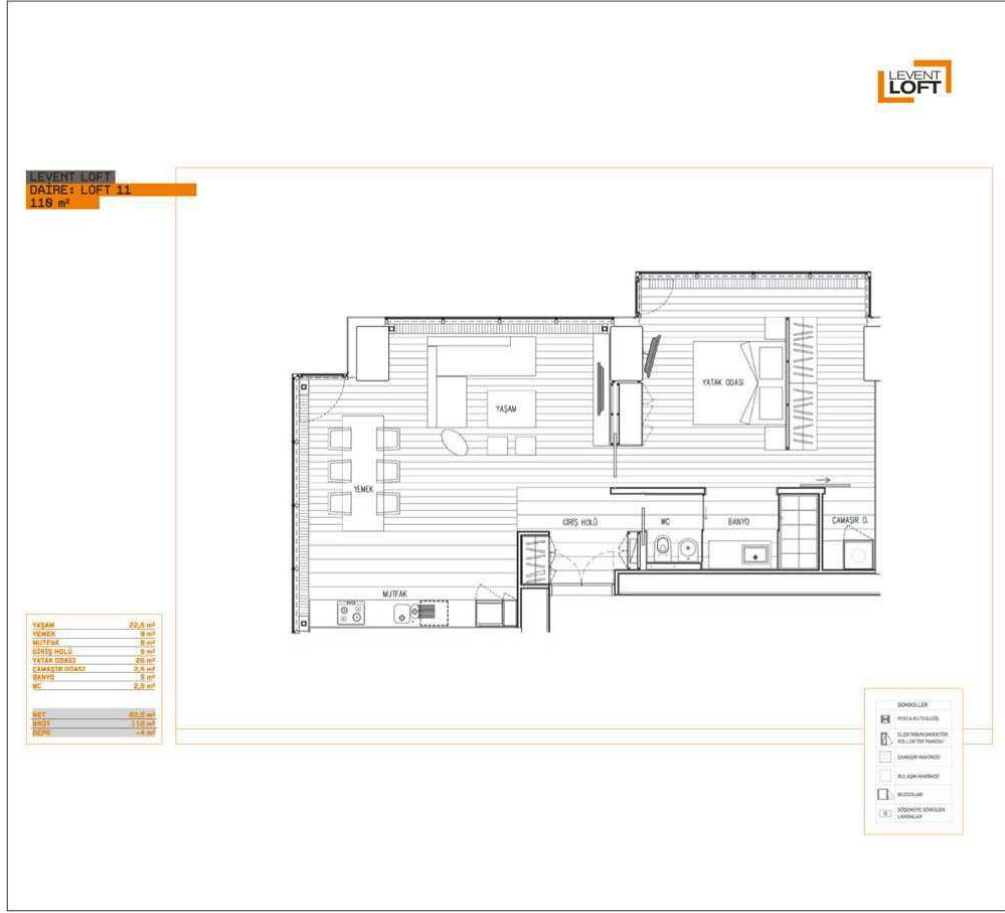
Bugün İstanbul çeşitli yerlerinden silüete bakıldığında yüksek yapıların görüş alanına girmediği bir açı yakalamak olanaksızdır. Artık büyük şirketler için kentte görünürlük kazanmak olmazsa olmazdır. Gruplar halinde veya noktasal olarak kent içinde boy göstermek önemli bir prestij kaynağı olarak görülmektedir.

EKLER

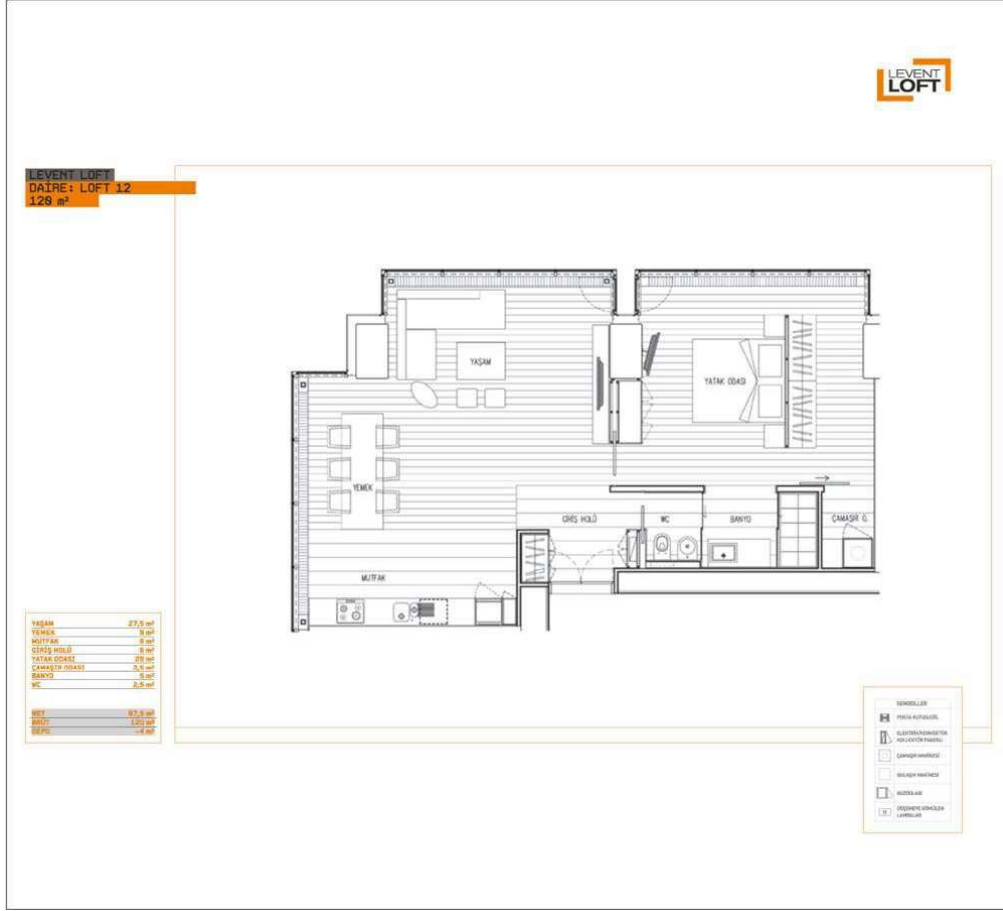
Ek-1: Loft 10 Daire Tipi



Ek-2: Loft 11 Daire Tipi



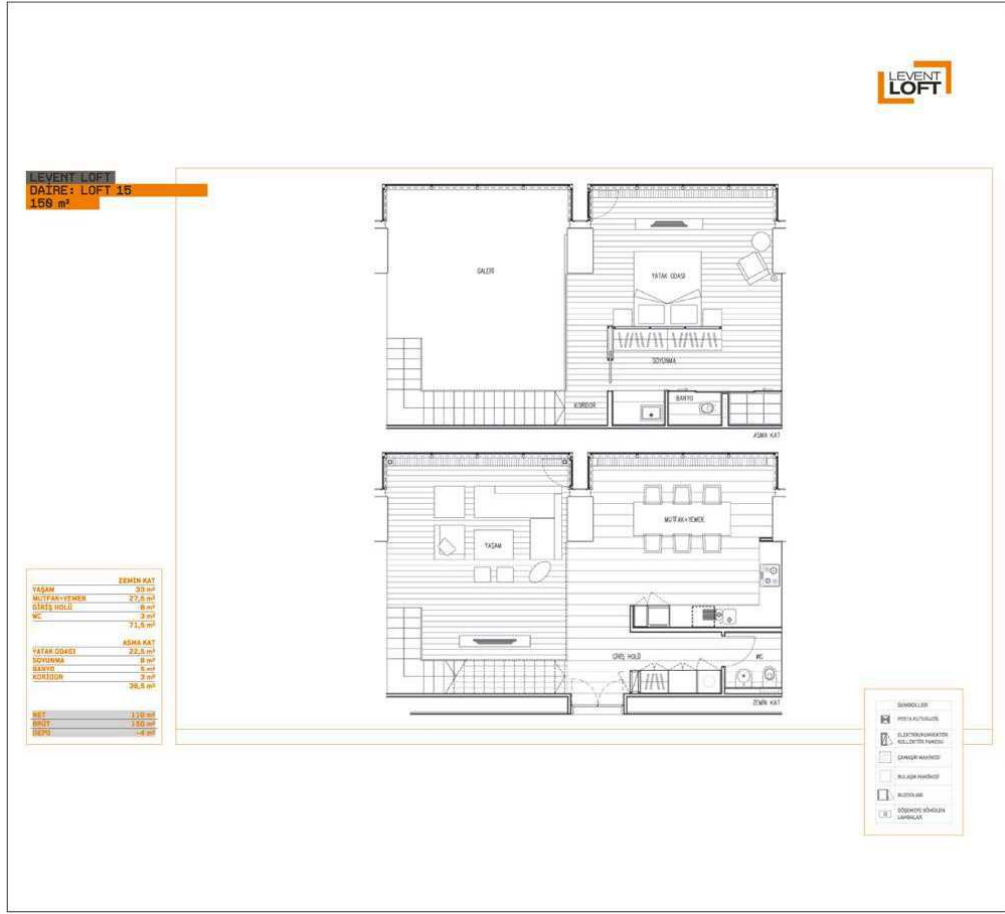
Ek-3: Loft 12 Daire Tipi



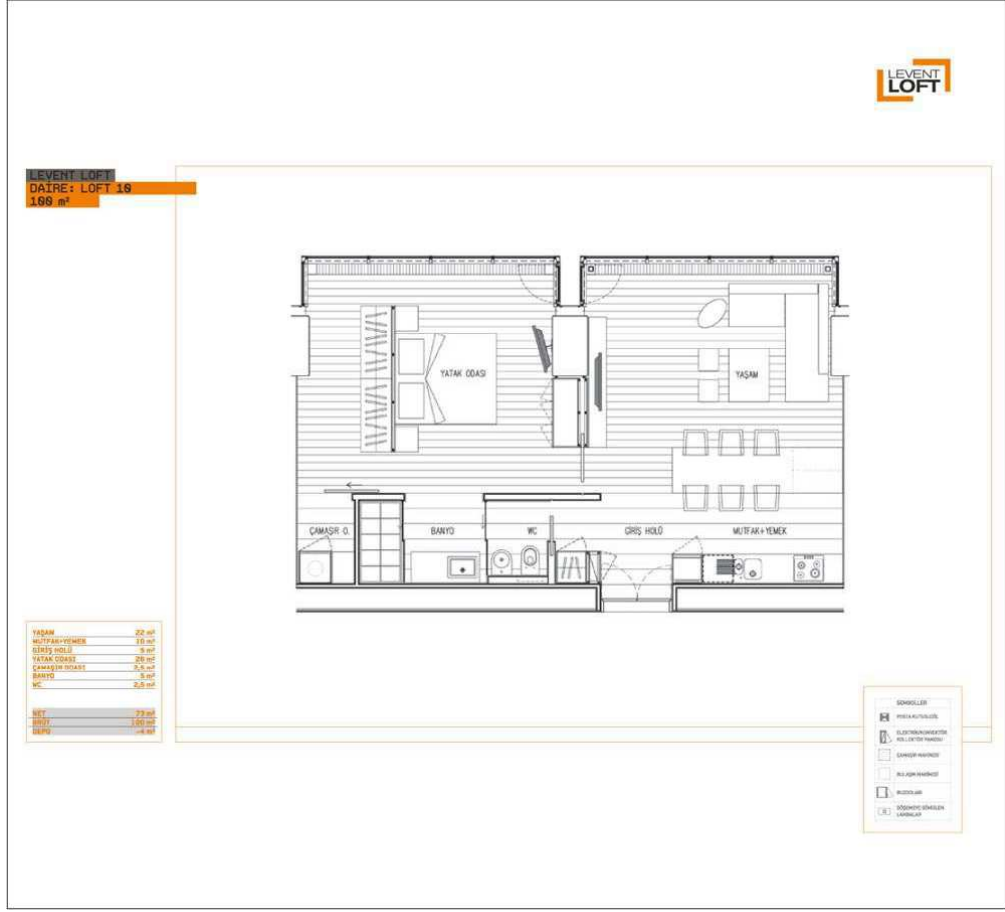
Ek-4: Loft 14 Daire Tipi



Ek-5: Loft 15 Daire Tipi



Ek-6: Loft 19 Daire Tipi



Ek-7:Loft Bina Bilgi Formu

Konum	: Levent, İstanbul
Proje Sahibi	: Akfen Holding A.Ş & Sağlam İnşaat
Mimari Tasarım	: Tabanlıoğlu Mimarlık
İnşaat Başlangıcı	: Ocak 2006
Tamamlanma Tarihi	: Temmuz 2007
Arsa Büyüklüğü	: 3900 m ²
Toplam Konut Alanı	: 30.000 m ²
Konut Sayısı	: 144 adet
Konut Tipleri	: 1+1, 2+1 ve 3+1

Konut Büyüklükleri

Daire Tipi	Brüt Alan(m ²)	Daire Adedi
Loft 10.5	105	42
Loft 11	110	12
Loft 11.5	115	9
Loft 12	120	11
Loft 12.5 Bahçeli Dupleks	125	10
Loft 12.5 Teraslı	125	19
Loft 12.0 Teraslı	120	10
Loft 13 Teraslı A	130	18
Loft 14 A	140	11
Loft 20.5 Teraslı	205	1
Loft 21.5 Teraslı	215	1

Ortalama m² Fiyatı	: 4.200-5.200 USD/m ²
Satış Projeksiyonu	: %80'i inşaatının başlamasından sonra ilk 12 ay içinde satıldı.
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar	: Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat Ortak Alanı + Teras

Genel Özellikler	: Projede her daire için ayrılmış kapalı otopark ve depo alanı, çok amaçlı kullanıma uygun toplantı odaları, 24 saat hizmet veren resepsiyon, spor kulübü, masaj odaları, SPA merkezi, yazın yarı açılabilen kapalı havuz, cafe ve restoran bulunmaktadır.
-------------------------	--

Ek-8: Metrocity Bilgi Formu



Adı: METROCITY MILLENIUM REZIDANS

Konum: Levent, İstanbul

Proje Sahibi: Yüksel Yapı Yatırım A.Ş.

BİNA KULLANIMI

A Sınıfı Ofis Binası, Konut, Alışveriş Merkezi

YATIRIM TÜRÜ

Kurumsal yatırımcının geliştirdiği ofis projesi

BİNA TANIMI

Toplam Kiralanabilir Alan: 16,462 m²

Toplam Ofis Katları: 25

Tamamlanma Tarihi: 2003

ULAŞIM

Köprülere yakınlık: 8 dak. (1. Köp.), 5 dak. (2. Köp.)

Çevre yollarına yakınlık: E-5 8 dak., TEM 5 dak.

Havaalanına yakınlık: 30 dakika

Sosyal bölgelere yakınlık: Merkezde

ALAN TANIMLARI PARK BİLGİLERİ

Brüt Kat Alanı: 720 m²

Toplam Otopark: 223

Net Kat Alanı: 500 m²

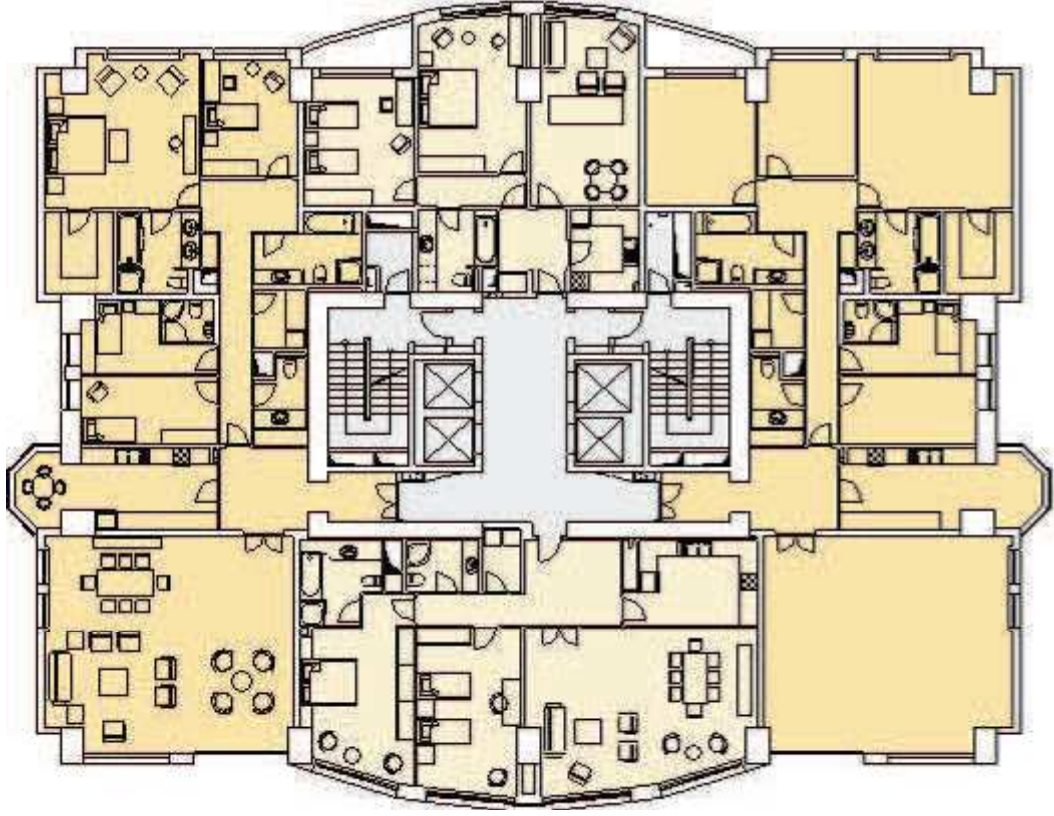
Kat Başına Otopark: 10

Kayıp Alan: 1.44

Otopark Oranı: 72 m² / araç

Kat Bölünmesi: 3

Ek-9: Metrocity Konut Bloğu Tip Kat Planı



Ek-10: Kanyon Rezidans Bilgi Formu



Konum: Levent, İstanbul

Proje Sahibi: Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Yatırım Ortaklığı: N/A

Yüklenici: Tepe İnşaat Sanayi A.Ş.

Mimari Tasarım: Jerde Partnership ve Tabanlıoğlu Mimarlık

Yatırım Maliyeti: 200.000.000 USD

İnşaat Başlangıcı: Kasım 2002

Tamamlanma Tarihi: Mayıs 2006

Arsa Büyüklüğü: 29.903 m²

Toplam Yeşil Alan: N/A

Toplam Konut Alanı: 33.000 m²

Toplam Sosyal Tesis Alanı: 37.500 m² alışveriş merkezi, 8.000 m² eğlence alanı ve 2.300 araçlık otopark alanı

Konut Sayısı: 179 daire

Konut Tipleri: 21 farklı tipte konut

Konut Büyüklükleri: 80 m² ile 380 m² arasında değişmektedir.

Konut Fiyatları: Konut satışları tamamlanmış olup, 2. el satışlar yapılmaktadır. 4.,5. ve 8. kattaki 80 m² stüdyo

daireler için 600.000 USD, 4.,8. ve 9. kattaki 187 m² daire için 1.400.000 USD, 15.kattaki 340 m², 400 m² teraslı

dubleks daire için 4.000.000 USD istenmektedir.

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 7.500 - 11.764 USD/m²

Satış Projeksiyonu: Mart 2005'de satışı başlayan projenin tamamı 14 ayda satıldı.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı + Teras + Balkon

Genel Özellikler: Kanyon; alışveriş merkezi, ofis kulesi, sosyal tesisler ve rezidans dairelerin içinde bulunduğu 18 katlı kuleden oluşmaktadır. Projede sosyal hizmetler olarak; dokuz adet sinema salonu, restoran, cafe ve bar, spor ve sağlık merkezi, açık ve kapalı yüzme havuzu, gurme market, %100 temiz hava dolaşımı sağlayan havalandırma ve ileri ev otomasyonu bulunmaktadır. Ayrıca projede, 3.500 m²'lik ortak kullanımlı bahçe, yangın algılama ve söndürme, güvenlik, konfor otomasyon, asansör ve enerji izleme, deprem sensörleri ve tüketim faturalandırma sistemi ve her daireye yüzölçümüne göre 2 ya da 4 araçlık otopark yeri mevcuttur.

Teslim Şekli: Tamamlanmış (Beyaz eşya dahil)

KAYNAKLAR

Akçura, T., (1964) "Doğu Marmara Ön Planı", Yedinci Şehircilik ve İskân Haftası

Konferanstan, İskân Şehircilik Derneği, Ankara, s. 53-66.

Altaş, N. E., (1994). Kalite kavramı üzerine bir inceleme: Fiziksel çevrede kalite parametreleri modeli. Journal of İstanbul Technical University, 52, 3-4, 37-48.

Aysu, E., (1990), İstanbul Anakent Alanında Kent İçi Devingenlik Örüntüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, Yay. No: 215, İstanbul.

Aytıs, S., (1996), "Yüksek Binaların Yapım Kriterleri ve Bu Kriterlerin İstanbul'dan Dört Örnek Üzerinde Analizi", Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul

Ayverdi, E.H., 19. Asırda İstanbul Haritası, İstanbul Fethi Derneği, İstanbul Enstitüsü Yayınları, İstanbul, 1958, s. 4.

Barthes, R., 1999, Göstergibilimsel Serüven, Kaf Yayınları, İstanbul.

Baudrillard, J., 1995. Bir Tüketim Kuramı Üzerine, Cogito, 5, 89-102.

Baykal, T., "Çukurova Bölge Planı", Sekizinci İskân ve Şehircilik Haftası Konferansları, AÜ. Siyasal Bilgiler Fakültesi, Ankara, 1966, s. 69-82.

Belknap, R. K. and Furtado, J.G. (1967), Three Approaches to Environmental Resource Analysis, The Conservation Foundation, Washington, D.C. USA.

Berman, B. (1994), Katı Olan Her şey Buharlaşıyor, İletişim Yayınları, İstanbul,

Bilgin, İ., (1990), Konut Üretiminin Karsılaştırılmalı Analizi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Doktora Tezi, İstanbul.

Bilgin, İ., 1996, “Anadolu'da Modernleşme Sürecinde Konut ve Yerleşme”, Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, s.472-490.

Bilgin, İ., 2004, Dosya: Üç Büyük Kentin Başkalaşımı İstanbul'un Değişimi ve Yönetimi, Mimarlık Dergisi, Sayı:316.

Bilgin, İ., 2006, “Kent Üretiminin ve Kamu Yaşamının Örgütlenmesinde Güncel Eğilimler”, Toplum ve Bilim, Sayı:105, s.166-177.

Bocock, R., 1997, Tüketim, Dost Kitabevi Yayınları, Ankara.

Capra, F. (1996), The Web of Life, Doubleday-Anchor Book, New York.

Carson, R. (1962), The Silent Spring, Houghten Mifflen, USA.

CASTELLS, Manuel (1977) The Urban Question: A Marksist Approach (tr. Alan Sheridan) (London: Edward Arnold) [Orijinali: La Question Urbaine (1972) (Paris: François Maspero)]

Christopher, A. (1979), The Timeless Way of Building, Oxford University Press, USA.

Clark, W.A.V. (1982) “Recent research on migration and mobility: A review and interpretation”, Progress in Planning, 18, 1-56.

Colliers Resco Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, (2003a), Ofis Kullanıcıları El Kitabı, İstanbul.

Colliers Resco Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, (2003), Ofis Kullanıcıları El Kitabı, İstanbul.

Cook, E. & van Lier, H., (1994), Landscape Planning and Ecological Network: An Introduction. In: E.A. Cook and H.N. van Lier (Eds), Landscape Planning and Ecological Networks, 1-11, Elsevier, Amsterdam.

Creamer, D., (1965) Changing Location of Manufacturing Employment, pt.1, New York, <http://books.google.com.tr>.

County of San Diego, (2007). Low Impact Development Handbook: Storm Water Management Strategies, Department of Planning and Land Use, USA.

Çelik, Z., (1996) Değişen İstanbul, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, s. 88-97.

Deutsche, Rosalyn (1991) "Alternative Space", s.45-66, If you Lived Here, Ed.Brian Walls, The New Press, Dia Art Foundation, New York.

Derman, B., (1989), "Karma Fonksiyonlu Binalarda Temel Planlama Sorunları", Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul

Douglas, M., Isherwood, B., 1999, Tüketimin Antropolojisi, (çev; Erden Aytekin), Dost Kitabevi, Ankara

Eczacıbaşı Sanat Ansiklopedisi, (1997). YEM Yayın, İstanbul.

Erdönmez, M., E., (2005), Açık Kamusal Kent Mekânlarında Toplumsal İlişkileri Yapılandırmadaki Rolü, Büyükdere Levent-Maslak Aksı, Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Doktora Tezi, İstanbul

Faist, T. (2003) Uluslararası Göç ve Ulus aşırı Toplumsal Alanlar, Çev. A.Z. Gündoğan ve C. Nacar, Bağlam Yayınları, 208, İstanbul.

Ferry, L. (2000), Ekolojik Yeni Bir Düzen, Çeviren: Turhan Ilgaz, Yapı Kredi Yayınları, 200 sayfa, İstanbul.

Featherstone, M, 1996, Postmodernizm ve Tüketim Kültürü, çev: Mehmet Küçük, Ayrıntı Yayınları, İstanbul.

Field M., (1999), Lofts, Laurence King. Yayınevi, <http://books.google.com.tr>.

Fitch, J.M., (1972). The American building: Environmental forces that shape it, Schocken Books, N.Y.

Francescato, G., (1998). Residential satisfaction, in van Vliet-W.(ed.) Encyclopedia of Housing, Sage, Monterey, CA

Forman, R.T.T., Godron M. (1986), Landscape Ecology, Wiley, New York.

Foster, H. 2002, Tasarım ve Suç: Müze, Mimarlık, Tasarım, Çev. Elçin Gen, İletişim Yayınları, İstanbul, ss.29-63.

Gayrimenkul değerlendirme raporu Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Raporu hazırlayan: TSKB gayrimenkul değerlendirme A.Ş.

Goleman, D. (2003), Yıkıcı Duygular ile Nasıl Basa Çıkabiliriz?, İnkilap.

Gottdiener, Mark (1984 – Türkçe çev. 2001) Mekân Kuramı Üzerine Tartışma: Kentsel Praksise Doğru (çev. Çağatay Keskinok) Praksis S.2 (Kent ve Kapitalizm) (Bahar 2001) 248-70. [Orijinali: Smith, Michael Peter (ed.) (1984) Cities in Transformation (London: Sage) içinde]

Görgülü T. 2002, “İstanbul’da 1980’den Bugüne Alternatif Yaşam Çevrelerinde, Konut Mimarisinde Değişen Eğilimler”, Konut Kurultayı’nda Sunulan Bildiri, İstanbul

Görgülü T. 2003, “İstanbul’da Çeşitlenen Konut Üretim Biçimleri ve Değişen Konut Alışkanlıkları”, Mimarist, Sayı:7, s.50.

Görgülü, T. 2006, “Mimar-İşveren-Kullanıcı İlişkisinin Satış Sloganları Bağlamında Sorgulanması ve Sonuç Ürünler”,Mimarist, Sayı:21, ss.32-36.

Gür, Ö.Ş., (2000). Konut kültürü, YEM Yayın, İstanbul.

Hançerlioğlu, O., (2000). Felsefe Ansiklopedisi (Kavramlar ve Akımlar – 7), Üçüncü Basım, (Birinci 1980), Remzi Kitabevi, İstanbul.

Harvey, David (1973) Social Justice and the City (London: Edward Arnold) [(1996) Sosyal Adalet ve Şehir (çev. Mehmet Moralı) (İstanbul: Metis)]

Harvey, D. 1997,Postmodernliğin Durumu, Çev. Sungur Savran, Metis Yayınları, İstanbul

Harvey, D. (1999), Postmodernliğin Durumu, Metis Yayınları, İstanbul.

Hasol, D., (1988). Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü, 3. Baskı, YEM Yayın, İstanbul.

Heeman, B.; Johnsen, S.; James, H.(1998) Intra-urban Migration, Caversham Working Paper, 1998-1

Işık, O. (1993), Modernizmin Kenti/ Postmodernizmin Kenti, Birikim Dergisi, Birikim Yayınları, Sayı: 53, s. 27-34, İstanbul.

İnegöllü, A., (2000), Levent Mahallesi'nin Mekansal Analizi, Yıldız Teknik Üniversitesi, FBE Mimarlık Anabilim Dalı Yapı Programı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İstanbul İmar Yönetmeliği

İzgi, U., (1999). Mimarlıkta süreç, kavramlar ilişkiler, YEM Yayın, İstanbul.

Jacoby, R. (1987) The LastIntellectuals. New York: Basic Books.

Jameson, F. (1979) 'Reification and Utopia Mass Culture', Social Text.

Jameson, F. (1981) The Political Unconscious. İthaca: Cornell University Press.

Jameson, F. (1984a) 'Postmodernism: or the Cultural Logic of Late Capitalism', New Left Review, 146. [Postmodernizm Ya da Geç Kapitalizmin Mantığı, ev.: N. Plümer, Yapı Kredi, 1994].

Jameson, F. (1984b) 'Postmodernism and the Consumer Society', H. Foster (der.), Postmodern Culture içinde, Londra: Pluto Press.

Jameson, F. (1984c) "The Politics of Theory\ New German Critique, 33.

Jameson, F. (1984d) Foreword to J.F. Lyotard, The Postmodern Condition. Manchester: Manchester University Press.

Jameson, F. (1987) 'Regarding Postmodernism: A Conversation', Social Text 17 (Güz).

Jencks, C. (1984) The Language of Postmodern Architecture. Londra: Academy.

Jencks, C., (1996). Yeni modernler, Mimari Akımlar 2, 68-89, ev. Göldeli, İ., YEM Yayın, İstanbul.

Karabey, H., (2003), "Toplumsal Dönüşüm Sürecinde Bir Kentsel Alanın Evrimi ve Bir Sivil Toplum Örgütünün Direnişi: Levent", Yapı Dergisi, Sayı: 265, İstanbul.

Karabey, H.,(2005). Maslak Plazalar Dünyasına _ki Bakış: Levent ve eliklepe Perspektifleri,

www.arkitera.com/article.php?action=displayArticle&ID=89

Kellekci,Ö.L., Berköz.L., (2006) Konut Ve Çevresel Kalite Memnuniyetini Yükselten Faktörler İtü dergisi/A Mimarlık, Planlama, Tasarım Cilt:5, Sayı:2, Kısım:1, 165-176

Keyder, Ç. And Öncü, A., (1993) Istanbul and the Concept of the World Cities, Istanbul, Friedrich Ebert Vakfı.

Kılınçaslan, I., (1981), İstanbul Kentleşme Sürecinde Ekonomik ve Mekânsal Yapı ilişkileri, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Koç, N. ve Şahin, S.(2008), Peyzaj Ekolojisi Ders Notu (Basılmamış), Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Peyzaj Mimarlığı Bölümü.

Kortan, E., (1996). Mimarlıkta Rasyonalizm, Mimari Akımlar 1, 54-63. YEM Yayın, İstanbul.

Köksal, A., 2001a. Kaldırımsız Beyoğlu'nun Tramvayı, Tabelaları, Arredamento Mimarlık, 138, 38.

Köksal, G., (2006), “Kentsel Dönüşüm Projeleri” Karsısında Endüstri Mirasının Geleceği”, Mimarlık Dergisi, Eylül-Ekim 2006, Sayı: 331, <http://old.mo.org.tr/mimarlikdergisi/index.cfm>.

Köksal, G., (2008), Tarihi Kentler Birliği Semineri 2008.

Kuban, D.,(2000). Küreselleşme ve Mimarlık, Arredamento Mimarlık, 129, 78-80.

Lefebvre, H., (1973) La Survie du Capitalisme (Paris: Editions Anthropos.)

Lefebvre, H., (1973) La Production de l'Espace (Paris: Editions Anthropos)

Lefebvre, H., (1976) Reflections on the Politics of Space, Antipode 8/2: 30-7 [aynı makale Richard Peet (ed.) (1997) Radical Geography: Alternative Viewpoints on Contemporary Social Issues (London: Methuen & CO) 339-52]

Leland M. Roth.,(1993) Understanding Architecture: Its Elements, History, and Meaning

Lovelock , J. (1982), Gaia: A New Look at Life on Earth, Oxford University Press, New York.

Maralcan, M., (2004), ‘‘ Kentte Yeni Yasam Arayışları: Loft Cube’’, Tasarım Yayın Grubu, Sayı 147

Marrucci, D.J. (2000), Landscape History as a Planning Tool, Journal of Landscape and Urban Planning, 49: 67-81.

McHarg, I. (1969), Design with Nature, The Natural History Press, Garden City, New York. peyzaj ekolojisi kavramsal temelleri ve uygulama alanları
Doc. Dr. Sukran Sahin

Mugo, F.W., (2003). Sampling in Research,
<http://trochim.human.cornell.edu/tutorial/mugo/tutorial/htm>

Nalkaya, S., 2006. Kentsel Dönüşüm ve Kent Kimliği, Yapı Dergisi, 292, 39-43.

Sparke, P., Hodges, F., Coad, E.D., Stone, A. Ve Aldersey-Williams, H., (1997). The new design source book, Third Edition, Knicker Bocker Press, NY.

Odum, E. P. & Barrett, G.W. (2008), Ekoloji'nin Temelleri, Palme Yayıncılık, Çeviri Editoru:Prof. Dr. Kani Işık, Ankara.

Öktem, B., 2005, İstanbul'da Kentsel Ayrışma, Küresel Kent Söyleminin Kentsel Mekânı Dönüştürmedeki Rolü, Büyükdere Maslak Aksı, Bağlam Yayıncılık, 2005.

Özcan-Kocatürk, F. (2006) “Konut alanı yer seçimi ve hanehalkı hareketliliğine yönelik kuramsal bir inceleme”, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 21, (2), 73-95.

Özkan, İ., (2006), İstanbul metropoliten alanında uygulanan konut politikaları ve Levent bölgesine etkilerinin irdelenmesi ” Yıldız Teknik Üniversitesi, FBE Mimarlık Anabilim Dalı Mimari Tasarım Programı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Özak, M.Z., (1998), Yüksek Binaların Mimari Tasarımında Düşey Sirkülasyon ve Asansör Problemi, İTÜ: Yüksek Lisans Tezi.

Özsoy, A. ve Altaş(Esin), N. ve Ok, V. ve Pulat, G., eds. (1995). Toplu konutlarda davranışsal Verilere Dayalı nitelik Değerlendirmesi. Araştırma Raporu TUBİTAK, INTAG 102, İstanbul.

Peters, G.L.; Larkin, R.P. (2005) Population Geogarphy, Problems, Concepts, and Prospects, Kendall/Hunt Publishing Company, Dubuque, Iowa, USA.

Porritt, J. (1988), Yeşil Politika, Ayrıntı Yayınevi, 223 sayfa, İstanbul.

Rapoport, A., (1990). History and precedent in environmental design, Plenum Press, N.Y.

Roseman, C.C. (1971) “Migration as a spatial and temporal process”, Annals of the Association of American Geographers, 61, (3), 589-598.

Rutes, W. A., Penner, K. H., (1985), Hotel Planning and Design, s: 30-35, New York

Şahin, S., Dilek, E. F., Cakıcı, I. ve Koylu, P., (2005), Akdağ Tabiat Parkı Koruma ve Rekreasyon Amaçlı Peyzaj Planlaması, Kırsal Çevre Yıllığı 2005, Usta, S., (Ed.), Kırsal Çevre ve Ormancılık Sorunları Araştırma Derneği Yayınları, sayfa: 40-60, Ankara.

Sağocak, M.D., 2005. Popüler Kitle Kültüründe Mekân, Yapı Dergisi, 282, 66-68

Saylan, G. (1999), Postmodernizm, İmge Kitapevi, Ankara

Simmel, G., (2003). Modern Kültürde Çatışma, _lemisim Yayıncılık, _İstanbul. (Orijinal metin 1918 yılında yayımlanmıştır.)

Toprak, Z., Eldem, E., Baydar, O., ve Koraltürk, M. (1997), İstanbul. Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul.

Tekeli, İ., (1994), The Development of the İstanbul Metrofattan Area: Urban Administration and Planning. IULA-EMME, İstanbul, 1994, s. 30-45.

Tekeli, İ., (1996), Türkiye’de Yasamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, Konut Araştırmaları Dizisi 2, T. C. Başbakanlık Toplu Konut dairesi Başkanlığı, Ankara.

Tekeli, İ. (2008) Göç ve Ötesi, İlhan Tekeli Toplu Eserleri-3, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.

Tekeli, İ. (2009) Modernizm Türkiyenin Kent Planlama Tarihi, İlhan Tekeli Toplu Eserleri-8, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.

Thayer, R. L. (1994), Gray World, Green Heart: Technology, Nature and the Sustainable Landscape, John Wiley & Sons, New York.

Tognoli, J., (1987). Residential environments. Handbook of Environmental Psychology, New York, Plenum Pub. Corp.

Turksoy, O. (2001), Prospects for Eco-Planning in a Rapidly Changing Coastal Area: Transformation in Eastern Antalya Region, ODTU Şehir ve Bölge Planlama Doktora Tezi, Ankara.

Tümertekin, E., (1997), İstanbul İnsan Ve Mekân, Tarih Vakfı Yayınları 50, İstanbul.

Under, H. (1996), Etik ve Metafizik Görüşler, Çevre Felsefesi, Doruk Yayıncılık, Ankara.

Van Buuren, M. (1994) The Hydrological Landscape Structure as a Basis for Network Formulation; A Case Study for The Regge Catchment-NL, In: E.A. Cook and H.N. vanLier (Eds), Landscape Planning and Ecological Networks, 117-137, Elsevier, Amsterdam.

Yırtıcı, H., 2002. Tüketimin Mekânsal Örgütlenmesinin İdeolojisi, Mimarlık ve Tüketim, Boyut Yayın Grubu, İstanbul.

Yırtıcı, H., 2005. Çağdaş Kapitalizmin Mekânsal Örgütlenmesi, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

Weeks, J.R. (2002) Population, An Introduction to Concepts and Issues, 8th Edition, Wadsworth/Thomson Learning, Belmont, USA.

Zonnoveld, I. (1994), Landscape Ecology and Ecological Networks. In: E.A. Cook and H.N.

Zukin, S., (1982), Loft Living: Culture and Capital in Urban Change, Rutgers University

Yayınevi, New Jersey, <http://books.google.com.tr>.

<http://www.arkitera.com/project.php?action=displayProject&ID=106>

www.arkitera.com (Designbuild Network'den çeviren Ceren Bayazitoğlu, 15 Ekim 2007)

<http://www.panoramio.com/photo>

<http://www.yapi.com.tr>

<http://www.wowturkey.com>

ÖZGEÇMİŞ

13 Eylül 1976 tarihi İstanbul ili doğumluyum. İlkokulu Fatih İlkokulunda, Orta ve Liseyi Fenerbahçe Lisesinde tamamladıktan sonra, Trakya Üniversitesi, Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi , Mimarlık Bölümüne kaydoldum. Bu bölümden 1999 yılındamezun olduktan sonra, askerlik görevimi Isparta Eğirdir İnşaat İstihkam Birliği'nde tamamladım. Çeşitli firmalarda çalıştıktan sonra meslek hayatını özel bir şirkette sürdürmekteyim 2008 yılında Mimarlık Anabilim Dalında yüksek lisans eğitimine başladım.

Yabancı dilim İngilizce olup, evliyim.

ADAY: Ufuk AKIN