

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

MİMARLIK ANABİLİM DALI

TÜRKİYE'DEKİ KARMA KULLANIMLI YAPILARIN
KENTSEL TASARIM İLKELERİ DOĞRULTUSUNDA İNCELENMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimar Pelin HOCAOĞLU

HAZİRAN 2014
TRABZON

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

MİMARLIK ANABİLİM DALI

**TÜRKİYE'DEKİ KARMA KULLANIMLI YAPILARIN
KENTSEL TASARIM İLKELERİ DOĞRULTUSUNDA İNCELENMESİ**

Mimar Pelin HOCAOĞLU

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
“YÜKSEK MİMAR”
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 23.05.2014
Tezin Savunma Tarihi : 18.06.2014**

Tez Danışmanı : Öğr. Gör. Dr. Fatih ŞAHİN

Trabzon 2014

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Mimarlık Anabilim Dalında

Pelin HOCAOĞLU tarafından hazırlanan

**TÜRKİYE'DEKİ KARMA KULLANIMLI YAPILARIN
KENTSEL TASARIM İLKELERİ DOĞRULTUSUNDA İNCELENMESİ**

**başlıklı bu çalışma, Enstitü Yönetim Kurulunun 27/05/2014 gün ve 1555sayılı
kararıyla oluşturulan jüri tarafından yapılan sınavda**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Başkan : Doç. Dr. Cengiz TAVŞAN

Üye : Doç. Dr. Yelda AYDIN TÜRK

Üye : Öğr. Gör. Dr. Fatih ŞAHİN

Prof. Dr. Sadettin KORKMAZ

Enstitü Müdürü

ÖNSÖZ

Karadeniz Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü'nde 2011-2014 yılları arasında aldığım eğitim ile öngörülen tez konusu doğrultusunda, insanları, kentleri, kentsel mekanları, gözlemleyebilme yeteneğimi geliştirmeye yönelik ders, proje ve araştırmalarım çalışmanın ilgili alanda ortaya konmasında etkili olmuştur.

Öğrenim hayatımda bana emeği geçen bütün hocalarıma, başta yetenekli deneyimi, bilgi birikimi, tecrübesi ve değerli katkıları ile çalışmamda yol gösteren saygı değer danışman hocam Öğr. Gör. Dr. Fatih ŞAHİN'e, okumanın, araştırmanın, kendini geliştirmenin ve en önemlisi insan olabilmenin bilincini aşlamış olan rahmetli babam Erol DURMUŞ'a, bu süre zarfında motivasyonuma katkı sağlayan eşim Yusuf HOCAOĞLU ve büyüğüm Necmettin ŞAHİNLER'e, yaşamım boyunca her türlü desteklerini esirgemeyen ve her zaman yanımda olan annem Fatma DURMUŞ'a ve ablam Nurhan DURMUŞ'a ve tüm Hocaoğlu ailesine sonsuz teşekkür borçluyum.

Pelin DURMUŞ HOCAOĞLU
Trabzon, 2014

TEZ BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Kentsel Tasarım İlkeleri Doğrultusunda Karma Kullanımlı Yapılar” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Öğr. Gör. Dr. Fatih ŞAHİN’in sorumluluğunda tamamladığımı, verileri kendim topladığımı, analizleri ilgili laboratuvarlarda yaptığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 23/05/2014

Pelin HOCAOĞLU

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ.....	III
TEZ BEYANNAMESİ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET	VII
SUMMARY	VIII
ŞEKİLLER DİZİNİ	IX
TABLolar DİZİNİ.....	X
1. GENEL BİLGİLER	1
1.1. Giriş ve Problemin Tanıtılması	1
1.2. Konuya Yaklaşım.....	2
2. YAPILAN ÇALIŞMALAR 1	4
2.1. ‘Kentsellik’ Kavramı ve ‘Karma Kullanımlı Yapılar’ İlişkisi	4
2.2. Kavramlar ve Tanımlar	4
2.2.1. “Kent” Kavramı	4
2.2.2. “Kentsel Tasarım” Kavramı ve “Kentsel Tasarım İlkeleri”	6
2.2.4. “Karma Kullanım”, “Karma Kullanımlı Yapı” Kavramı.....	25
2.2.3.1. Türkiye’deki Gelişim Süreci	32
2.2.3.2. Barındırdığı Fonksiyonlar	34
2.2.4.3. Avantajları ve Dezavantajları.....	43
3. YAPILAN ÇALIŞMALAR 2	46
3.1. Araştırma: Türkiye’deki Karma Kullanımlı Yapıların Kentteki Yerinin Kentsel Tasarım İlkeleri Doğrultusunda İncelenmesi.....	46
3.1.1. Araştırmanın Amacı, Basamakları, Yöntem ve Teknikleri ve Araştırma Modeli	46
3.1.2. Örneklerin Seçimi-Genel	49
3.1.2.1. Genel Örnekler	49
3.1.2.2. Kimlik Kartlarının Hazırlanması	49
3.1.3. Örneklerin Sınırlandırılması	73
3.1.3.1. “Sapphire” Genel Bilgileri	73
3.1.3.2. “Zorlu Center” Genel Bilgileri.....	75
3.1.3.3. “Batışehir” Genel Bilgileri.....	82
4. BULGULAR VETARTIŞMA	85

4.1.	“Sapphire” Kentsel Tasarım İlkeleri Doğrultusunda Detay Analizleri.....	85
4.2.	“Zorlu Center” Kentsel Tasarım İlkeleri Doğrultusunda Detay Analizleri	95
4.3.	“Batışehir” Kentsel Tasarım İlkeleri Doğrultusunda Detay Analizleri	105
4.4.	Karşılaştırmalı İrdeme.....	114
5.	SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....	116
6.	KAYNAKLAR	119

ÖZGEÇMİŞ

Yüksek Lisans Tezi

ÖZET

TÜRKİYE’DEKİ KARMA KULLANIMLI YAPILARIN KENTSEL TASARIM
İLKELERİ DOĞRULTUSUNDA İNCELENMESİ

Pelin DURMUŞ HOCAOĞLU

Karadeniz Teknik Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Mimarlık Anabilim Dalı
Danışman: Öğr. Gör. Fatih ŞAHİN
2014, 124 Sayfa

Karma kullanımlı yapılar, barındırdıkları farklı fonksiyonları ve büyüklükleri ile bir kent modeli oluşturmaktadırlar. Kent içinde mikro kent oluşturan bu yapılar son dönemlerde kentliler tarafından büyük rağbet gösterilmektedir. Artık bu yapılarda her türlü ihtiyaç zaman kaybetmeden karşılanmaktadır.

Bu çalışmada, karma kullanımlı yapılar kentsel tasarım ilkeleri yönü ile değerlendirilmeye çalışılmaktadır. Bu değerlendirme için Türkiye’de ki karma kullanımlı yapılar araştırma alanı olarak seçilmiştir. Son yıllarda açılan ve açılacak olan karma kullanımlı yapıların bu derece rağbet görmesi, kent modeli kurgusuyla tasarlanan bu yapıların kentsel tasarım ilkeleri ile değerlendirilmesini zorunlu kılmıştır.

Birinci bölümde, konunun belirlenmesi, problemin tanıtılması, çalışmanın amacı ve nasıl ele alındığı açıklanmaktadır.

İkinci bölümde, konu ile ilgili literatür araştırmaları ile kentsellik/karma kullanımlı yapı kavramı ve birbirileri ile olan ilişkisi yer almaktadır.

Üçüncü bölümde, çalışma alanı tanıtılmakta, araştırmanın yürütülmesi, yöntem ve teknikleri açıklanmaktadır. Çalışma alanındaki analizler bu bölümde yer almaktadır.

Dördüncü bölümde, yapılan çalışmalar sonucu ortaya çıkan bulgular ve tartışmalar yer almaktadır.

Beşinci bölümde, sonuçlar ve öneriler yer almaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Tasarım İlkeleri, Karma Kullanımlı Yapılar.

MasterThesis

SUMMARY

MIXED USE STRUCTURE IN TURKEY IN THE DIRECTION OF URBAN DESIGN
PRINCIPLES OF INVESTIGATION

Pelin DURMUŞ HOCAOĞLU

Karadeniz Technical University
The Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Architecture
Supervisor: Inst. Check. Dr. Fatih ŞAHİN
2014, 124 Pages

Mixed-use buildings, with their host of different functions and create a model of a city with the size they are. These structures, forming micro-city within the city in recent years are in great demand by the citizens. Now in these structures without losing time every need is met.

In this study, mixed-use structures with aspect of urban design principles it seek to assess. For this evaluation, mixed-use buildings in Turkey was chosen as their search area. In recent year opened and mixed-use buildings that will be opened this highly unpopular, urban model, the evaluation of these structures has necessitated by the principles of urban design.

In the first section, the determination of the issue, the problem of introducing the purpose of the study are described and discussed how.

In these part, with here search literature regarding the concept of urban residential and mixed-use structure and their relationship with one another is located.

In section three, the study area is introduced, the execution of the research, methods and techniques are described. Analysis in the study area is located in this section.

In the fourth chapter, the findings resulting from the studies and discussions is located.

In the fifth chapter, conclusions and recommendations are included.

Key Words: Urban Design Principles, Mixed-Use Buildings.

ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1. Newyork Times Meydanı.....	11
Şekil 2. Mekansal çevreleme, süreklilik örneği, Peru	13
Şekil 3. Kapalılık örneği, New York	13
Şekil 4. İsveç'ten kamusal alan örneği	18
Şekil 5. Almanya'dan meydan örneği	18
Şekil 6. Bisiklet park yeri	20
Şekil 7. Güney Kaliforniya'da yaya ulaşım hattı	20
Şekil 8. İspanya'da bir meydan	22
Şekil 9. Sokak algısı, Vercorin, İsviçre	22
Şekil 10. Basketbol sahasının farklı kullanımları, Fransa	23
Şekil 11. Farklı işlevlere hizmet eden kamusal mekan örneği, Tel Aviv, İsrail.....	23
Şekil 12. Eski Londra Köprüsü	28
Şekil 13. İrgandı Köprüsü, Bursa	29
Şekil 14. Rialto Köprüsü, Venedik.....	30
Şekil 15. Erfurt Köprüsü.....	30
Şekil 16. Northland Shopping Mall, Detroit	40
Şekil 17. Araştırma modeli.....	48
Şekil 18. İstanbul Sapphire vaziyet planı ve kesiti.....	73
Şekil 19. Zorlu Center tasarım analizleri.....	77
Şekil 20. Zorlu Center vaziyet planı.....	78
Şekil 21. Zorlu Center kesit.....	79
Şekil 22. Batışehir vaziyet planı.....	82
Şekil 23. Batışehir görünüş.....	82

TABLULAR DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. Kentsel tasarımın kilit noktaları ve bunların prensip ve hedefleri ile ilişkileri.....	9
Tablo 2. Sapphire analizi	50
Tablo 3. TrumpTowers İstanbul analizi	51
Tablo 4. Folkart Towers analizi.....	52
Tablo 5. Metrocity analizi	53
Tablo 6. Kanyon analizi.....	54
Tablo 7. Zorlu Center analizi.....	55
Tablo 8. Symbol İstanbul analizi.....	56
Tablo 9. Next Level Ankara analizi.....	57
Tablo 10. Akaretler Sıraevler analizi.....	58
Tablo 11. Palladium analizi	59
Tablo 12. Tepe Prime analizi.....	60
Tablo 13. Varyap Meridian analizi.....	61
Tablo 14. Buyaka analizi	62
Tablo 15. Nish İstanbul analizi.....	63
Tablo 16. Rings İstanbul analizi	64
Tablo 17. Akasya Acıbadem analizi.....	65
Tablo 18. Mall of İstanbul analizi	66
Tablo 19. Batışehir analizi.....	67
Tablo 20. Vadi İstanbul analizi.....	68
Tablo 21. Sarphan Finans Park analizi	69
Tablo 22. Dumankaya Ritim İstanbul analizi.....	70
Tablo 23. Metropol İstanbul analizi	71
Tablo 24. Viaport Venezia analizi.....	72
Tablo 25. Sapphire detay analizi	87
Tablo 26. Zorlu Center detay analizi	97
Tablo 27. Batışehir detay analizi	107

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş ve Problemin Tanıtılması

Kent ölçeğinde farklı yerlerde bulunan, konut-ofis-alışveriş merkezi-otel-sosyal alan gibi birimler ile sosyal ve kültürel ihtiyaçlara yanıt veren yapıların çok işlevli, karma yapı bütünlüğüne dönüşmesi yeni yaşam mekanlarının değişen yüzünün incelenmesini kaçınılmaz kılmaktadır. Günümüzde gelişen teknik ve teknolojiye bağlı olarak, fiziksel ve sosyal yaklaşımlarla çözüm bulunmaya çalışılan sorunlar içerisinde konut-ofis-alışveriş merkezi kapsamlı karma yapı kullanımları önem kazanmaktadır. Buna bağlı olarak “Buluşma mekanı”, özellikleriyle kişilerin bir arada olabilecekleri, güçlerini sembolize edebilecekleri tek çatı kavramı değişim ve gelişim göstermektedir. Karma yapılar barındırmış olduğu alternatif bölümlerin dışındaki ticari ve sosyal mekanlar sayesinde daha çok kullanılır duruma gelmektedirler. Kentliler ve dışarıdan gelen kullanıcılar artık bu mekanlarda daha uzun kalmaya, zamanlarının önemli bir bölümünü buralarda değerlendirmeye başladığı görülmektedir. Böylelikle dağınık halde bulunan konut, ofis, alışveriş ve diğer alternatif mekanlarını bir araya getiren karma kullanımlı yapılar, kentsel/kamusal mekanlarla desteklenerek, yeni bir kent modelini gündeme taşımaktadırlar.

Planlama aşamasından başlayıp, kullanım aşamasına getirilen karma yapı tasarımları barındırdıkları kentsel tasarım ilkeleri ile kullanıcılarına yeni yaşam mekanları sunmaktadır. Kentsel bir çevre oluşumunu sağlayan karma yapı tasarımları, yer özelliklerinin korunumu ve varsa komşu yapılaşma özellikleri ile kendi dokusunu, kentsel dokuyla bütünleştirmektedir. Farklı tema özellikleriyle kurgulanan karma yapılar, fiziksel alt yapısıyla kente entegre olması yönünde gereksinimlerin karşılanmasını sağlamaktadır. Sunulan imkanlarla, kullanıcı potansiyelinin (çeşitliliği/yoğunluğu) artması/azalması yönünde çekim merkezi olması ve kenti tanıtıcı simgesel yönüyle bu yapı grubunun detaylıca incelenmesi gerekmektedir.

Karma kullanımlı yapılar, fiziksel/mimari kurgusuyla mekansal açılım yaparken, sosyal/toplumsal mekan oluşumunda gerekli ilke ve kalitelerin olup olmaması yönünde olumlu/olumsuz etkilenmektedirler. Çalışmanın kapsamında kentsel tasarım ilkelerinin gereksinimlere yanıt araması, kullanılan yöntemlerin algısal bütüncül noktada kentin ve

yeni kentsel odak noktalarının gelişimine katkısına ilişkin yol gösterip göstermediği, göstermiş ise bunun ne şekilde olduğu, Türkiye’de ki karma kullanımlı yapıların barındırdığı birimlere bağlı kentsel dokunun devamlılığı noktasında incelenmesine karar verilmiştir.

Çalışma özet, giriş, sonuç ve kaynakça bölümlerinin dışında üç ana bölümden oluşmaktadır. İkinci bölümde; karma kullanım ve kentsel tasarım tanımları yapılarak, bu kavramların alt başlıkları olan kentsel tasarım ilkeleri ve karma kullanımlı yapıların gelişim süreci, barındıkları fonksiyonlar ve avantaj/dezavantajları açıklanmaktadır.

Üçüncü bölümde; başta İstanbul olmak üzere Ankara ve İzmir’den karma kullanım projeleri değerlendirilerek, detaylı irdelenmek üzere birbirinden farklı fonksiyonları barındıran üç projenin genel bilgileri yer almaktadır.

Dördüncü bölümde; seçilen üç karma kullanımlı projeleri kentsel tasarım ilkeleri doğrultusunda detaylı analizleri ve karşılaştırmalı irdemeleri yapılmakta, kentsel sürdürülebilirliği ve kentle olan uyumu/bütünlüğü tartışılmaktadır.

Sonuç bölümünde ise; üst ölçekte kent, özel de ise karma kullanımlı yapıları inceleyen bu çalışmaya ait bulguların değerlendirmeleri yer almaktadır.

1.2. Konuya Yaklaşım

Karma kullanımlı yapılar, gerek büyüklükleri gerekse barındırdıkları fonksiyonlar açısından kent içinde kent modeli oluşturan projelerdir.

Bir kentin sağlayabileceği koşulların hemen hepsini bu yapılarda görmek mümkündür. Barınma, çalışma, konaklama, alışveriş, eğlenme, dinlenme, seyretme, gezme, buluşma ve boş vakitleri değerlendirme gibi ihtiyaçlar, bu tek çatı altındaki projelerde karşılanmaktadır. Tüm bu özellikleri ile karma kullanımlı yapılar bir kent modeli oluşturduğundan ve kentlerde, kentsel tasarım ilkeleri doğrultusunda tasarlandığından, karma kullanımlı yapıların incelenmesindeki önemi ortaya çıkmaktadır.

Araştırmanın temel yaklaşımı, karma kullanımlı yapıların tüm kullanıcılara kapsayıcı, bütünleştirici ve geliştirici olması açısından yaşanabilir, paylaşılabilir bir niteliğe kavuşması için gerekli ilkeleri bulundurmasıdır.

Dolayısı ile, araştırılan ilkeler ile, karma kullanımlı yapıların özelinde olup kimlik/karakter, süreklilik/kapalılık, kamu alanlarının kalitesi, hareket kolaylığı,

okunabilirlik ve farklılık gibi bulundurdukları niteliklere/ikelere göre ölçütler belirlenmeye çalışılacaktır.

2. YAPILAN ÇALIŞMALAR 1

2.1. ‘Kentsellik’ Kavramı ve ‘Karma Kullanımlı Yapılar’ İlişkisi

‘Kentsellik’ tanımlamasının kapsadığı ve yüklediği anlamları tartışabilmek için; önce ‘kent’, ‘kentleşme’ ve ‘kentlileşme’ tanımları ve bunlarla ilintili kavramlar üzerinde durmak, ifade ettikleri toplumsal değerlerin tarihsel süreç içinde gelişim ve değişimini izlemek gereklidir. Bu bölümde, ayrıca ‘kentsel mekan’ tanımına da değinerek kenti oluşturan mekanların fiziksel, sosyal/toplumsal yönden etkilerine değinilecektir.

‘Kentsellik’ en genel anlamıyla kenti oluşturan mekanları, kullanıcıları, binaları, fiziksel, sosyal/toplumsal aktiviteler gibi pek çok özellik nedeniyle karma kullanımlı yapılar ile yakın ilişki halindedir. Bu ilişki, kentin ve karma kullanımlı yapıların tasarım aşamasında da devam etmektedir. Kentsel tasarım ilkeleri doğrultusunda tasarlanan kent ve karma kullanımlı yapılar, bu özellikleri ile birbirine benzemektedirler. Bu nedenle, kent modeli oluşturan karma kullanımlı yapıların hangi özellikleriyle bir ‘kentsellik’ sağladığı bu bölümde ele alınacaktır.

2.2. Kavramlar ve Tanımlar

Kent kavramını ve bununla ilgili kavramların tanımlarını, kenti tasarlarken kentsel tasarım ilkelerinin hangi kentsel tasarım ilkelerinin hangi ölçeklerde ne kadar etkili olduğunu; karma kullanımlı yapı kavramını, oluşum/gelişim sürecini ve avantajlarını/dezavantajlarını kentsel tasarım ilkeleri doğrultusunda ifade etmektedir.

2.2.1. “Kent” Kavramı

Ana Britannica’da kent tanımı, “nüfusu belli bir büyüklüğü ve yoğunluğu aşan, ekonomisi tarım dışı etkinliklerde yoğunlaşan ve kendi nüfusundan başka, etki alanı içinde yaşayanlara da hizmet sağlayan yerleşmelere verilen ad” olarak verilmektedir (Anon, 1988).

Yönetim birimi olarak kent, belli bir yönetsel örgütün sınırları içinde (belediye gibi) kalan alanlardır (Jones, 1969).

Fiziksel yönüyle kent, bir dizi inşa edilmiş/yapılı formdur, mekanda bazı kalıplara göre dizilmiş bir dizi objeler olarak ifadesini bulur. Aynı zamanda kent işleyen bir bütündür, içindeki her şey her şeyle ilgilidir (Harvey, 1973).

Kent, tarımsal olmayan üretim yapılan ve tüm üretimin denetlendiği, dağıtımın koordine edildiği, belirli teknolojinin beraberinde getirdiği, büyüklük, yoğunluk, heterojenlik ve bütünleşme düzeylerine varmış yerleşme türüdür (Tekeli, 2011).

N. Schulz, kenti insanların bir araya geldiği bir “karşılaşma yeri” ve insanları saran, yakınlaştıran bir “mikrokosmos” olarak tanımlarken, kent imgesinin, geometrik olarak birbiriyle ilişkili “aynı” parçalardan oluşmayıp tanımlanmış bir bütün olarak, mekanı oluşturan temel niteliği kapalılık, yakınlık, süreklilik kavramlarıyla açıklamaktadır (N. Schulz, 1980).

Lynch (1961)’ e göre kent, tıpkı bir bina gibi, boşlukta yer tutan bir yapıdır, tek farkı kentin ölçülerinin çok daha büyük olması ve yalnızca uzun zaman içinde tam olarak algılanabilmesidir (Hançerlioğlu, 1976).

Keleş (2006)’e göre kent, “mal ve hizmetlerin, üretim, dağıtım/tüketimi sürecinde toplumun sürekli olarak değişen gereksinmelerini karşılamak için ortaya çıkan bir ekonomik mekanizma” olarak tanımlamaktadır. Bunun dışında, bir yerleşmeye “kent” adının verilebilmesi, nüfusun tarım dışı kesimlerde çalışmasına bağlıdır. Yerleşmeler, tarım dışındaki ve tarımdaki nüfus oranlarına bakılarak kent ya da köy adını almaktadırlar (Keleş, 2006).

Kent; sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun, yerleşme, barınma, gidiş-geliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinimlerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşim birimleridir (Keleş, 1998).

Kent, kentlilerin kültürü, yaşam biçimi ve alışkanlıkları, sosyal ve ekonomik özellikleriyle birlikte yaşayan ve canlı bir organizma gibi sürekli kendi kendini yenileyen bir bütündür (Mumford, 1961).

Kentleri sadece fiziksel bir olgu olarak ele almak, kentlerde oluşan birçok ilişkiyi ve duyguyu eksik bırakmaktır. Aydemir (2004)’e göre, sosyal bir olgu olarak bireysel ve toplumsal etkileşime dayanılarak yapılan kent tanımlarında kentler, “her şeyden önce karşılıklı sosyal etkilerin, yüzleşme ve diyalogların gerçekleştiği yerler” olarak

açıklanmaktadır. Kentte sosyal mesafeler en aza inerken, ilişki yoğunlukları en üst düzeye ulaşmaktadır (Aydemir ve diğ., 2004; Duru ve Alkan, 2002).

2.2.2. “Kentsel Tasarım” Kavramı ve “Kentsel Tasarım İlkeleri”

Kentsel tasarım çalışma alanının yeni bir uzmanlık alanı olarak ortaya çıkması Reyner Baham’ın 1960’lı yıllardaki notlarında; mimarlık ve planlama disiplinleri arasındaki boşluk alan boşluğunu belirleyerek bunu doldurmak için yeni bir uzmanlığa ihtiyaç olduğunu belirtmesiyle olmuştur (Ayataç, 1999).

Kentsel tasarım mekânın organizasyonu olduğu için tasarım disiplini diyebileceğimiz kent planlama, peyzaj mimarlığı ve mimarlık dalları ile ilişkisi yoğundur. İlgili bu üç disiplin kentsel tasarımı farklı yaklaşımlarla tanımlar; peyzaj mimarları, kentsel tasarımı binalar dışında kalan çevrenin tasarlanması, kent görünümü, kısaca kentsel peyzaj olarak tanımlarken, mimarlar da (Mimarlar Odası kentsel tasarım hizmetleri ücret şartnamesinde) kentsel tasarıma büyük ölçekli mimarlık uygulaması olarak yaklaşmaktadır. Kentsel tasarımı kent plancıları ise kentin planlamaya ilişkin detaylarını çözümü, estetik ile ilgili düşünülen konuların saptandığı bir süreç olarak görmektedirler (Ayataç, 1999).

Kentsel tasarımın sosyal, ekonomik, kültürel, psikolojik, ekolojik, estetik ve yasal öğelerin etkileşimini dikkate alarak, kentsel mekânın yaşam kalitesini geliştirmeye dönük bir uzmanlık alanı olduğu ve bu alanda kent planlama, mimarlık, peyzaj mimarlığı disiplinlerinin ilgilendiği görülmektedir (Çubuk, 1997).

Yapılı çevre için düzenleme ve uygulama biçimi olarak kentsel tasarım, bu çevreye ilişkin analitik etütlerin, bunların sentezlerinin ve projeksiyon değerlerinin yanında, kentsel yaşam kalitesine ilişkin görsel ve çevresel değerlerin etüdünü ve kent görünüm hedeflerinin oluşturulmasını içermektedir. Bu yönü ile kentsel tasarım, kent görünümünü oluşturma veya şekillendirilme sanatı olarak tanımlanmaktadır (Taylor, 1999).

Kentsel tasarım, planlama kararlarını gerçeğe dönüştürme eylemi olarak da nitelendirilmiştir (Günay, 1993).

Kentsel tasarım, kentlerde kaybolan birlikteliği yeniden kuracak, kentlerin yapılanması ve plan kararları arasındaki boşluğu dolduracak, yeni bir disiplinler arası aktivite alanı olarak gelişmiş ve genellikle kent planlama disiplin dalının kentin biçimi, düzeni ve estetiği ile ilgilenen kısmı olarak algılanmıştır (Günay, 1999).

Aydemir'e (1999) göre; yerel ve kent bütünü ölçeğinde üç boyutlu tasarımların yapılması veya tasarım politikalarının ortaya konmasıdır (Aydemir, 1999).

Çevik'e göre; çevredeki çeşitli uygulamaları eleştiren, şehircilikle mimariyi birleştiren bir bilgi alanıdır. Makro ve mikro ölçekteki sorunları kent ölçeğine dönüştüren bir disiplindir (Çevik, Kentsel Tasarım Bilgisi ders notları).

Kentsel tasarım, toplumlar için güvenli, fonksiyonel ve estetik olarak uygun kamusal çevreler yaratmayı/ortaya koymayı amaçlayan üç boyutlu, çok disiplinli tek yaklaşımdır. Stratejik planlama, kültürel planlama, bölgesel gelişme ve ekonomik stratejiler gibi diğer tekniklerin yanında yer alır. Diğer teknikler ve uygulamaların yerine geçmekten çok onları üç boyutlu ifade edebilen bir uygulama aracı olarak da görülebilir (Olszewski, Pudlowski, 2001; Aydemir ve Diğ.).

“Kentsel tasarım, sosyal, ekonomik, politik, yönetsel, fiziksel ve son zamanlarda ekolojik yapısı sürekli değişim içinde olan insan yerleşmelerinin, yapıları çevresinin, farklı işlevlere sahip binaların ve bunları besleyen yaya ve trafik hareketlerinin, bunlar arasındaki açık alanların birbirleriyle ilişkilerini, davranış ve kültürel tercihler ve ekolojik koşullar ışığında kentin büyük sistemi ile bütünleştirme tasarımı eylemidir” (Karaman, 2008).

Kentsel tasarım genel anlatımı ile ‘kentsel mekânda fiziksel, sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik bağlamlarda çok boyutlu, kentsel detay irdeleme ve çözümlenmelerini içeren ayrıntılı bir düzenleme yöntemidir. Kentsel tasarım, kent ölçeğinde gerçekleştirilen ayrıntılı düzenleme ve uygulama biçimidir (Kaplan, 2003).

Kentsel tasarım, 1950’lerde Amerika’da ‘civicdesign’ terimi ile anılmaya başlamış mekân kalitesine yönelik ve estetik bir bilgi alanı olarak öne çıkmıştır. Civicdesign’in dar anlamı ve yalnız kamusal yapılar ile çevrelere yönelik yaklaşımı sergileyen tutumu, yerini, urban design/kentsel tasarım olarak tanımlanan geniş bir açılıma bırakmıştır. Bu değişim sürecinde estetik değerlere yönelik yaklaşımlar, yaşam kalitesi bağlamında yeni zengin değerlere yönelirken mekânda, fiziksel olduğu kadar sosyo/kültürel anlamlar da üreten boyutları ile çok boyutlu yeni değerlendirmeler ve açılımlara yönelmiştir (Konuk, 2003).

1955 yılında ClarenceStein’in yaptığı tanıma göre kentsel tasarım, çağdaş yaşama hizmet eden yapılar ve kamusal mekan arasında doğal dengeyi bozmadan ilişki kurma sanatıdır (Lang, 2005).

“Kentsel tasarım kamusal yapılar arasındaki, bina, sokak, meydan, park, su yüzeyi ve diğer kamusal yapılar, hareket izleri gibi yapılaşmış ve yapılaşmamış çevre arasındaki karmaşık ilişkileri inceleyen bir disiplin olmalıdır” (Lang, 2005).

Kentsel tasarımda genellikle temel amaç kent imajını geliştirerek yatırımcıları kente çekmeye yöneliktir; kentin ekonomik canlanması ve gelişmesidir. Bununla ilgili ikincil amaçlar; kalite ve karakteri sağlamak/sürdürmek, eski ile yeniyi birbirine kaynaştırmak, kentin doğal özelliklerini korumak, yeni ve çok yönlü açık alanlar sağlamak, kentin/kent bölgeciğinin güvenlik, sağlık ve rahatlığını geliştirmek vb. dir (Vardar,1997).

Çevik’e göre, kent imajı öğeleri;

- Yollar, bağlantılar, izler: Kenti kavramada çok etkili bir öğedir. Biçimsel özellikleri önemlidir.
- Bölgeler: Belli işlev ve biçimlenmeyi belirler.(Örneğin; alışveriş, konut, sanayi gibi...)
- Sınırlar: Geçiş veya engel oluşturan öğedir.
- Nirengiler: Kent parçasına farklılık veren öğedir.(Örneğin; dağ, minare, kule gibi...).
- Odaklar, düğüm noktaları: kentin en önemli aktivite alanıdır. (Çevik,...)

Özet olarak kentsel tasarım;

- Makro ölçekte, öngörülen kent formu bağlamında kent morfolojisi, kentin algılanabilir olması için stratejiler üretilmesi, kamusal mekan imgelerinin detaylı biçimde ortaya konması,
- Orta ölçekte, toplumsal, kültürel, fiziksel vb. veriler çerçevesinde kent dokusunda yenileme-iyileştirme-canlandırma çalışmalarında ve yeni gelişme alanlarında büyük ölçekli toplu konut tasarımlarında fiziksel çevrenin düzenlenmesi yaklaşımları ve tasarım ilkeleri,
- Mikro ölçekte, mimari ürünün ve yakın çevresinin dar kapsamda toplumsal ve fiziksel çevrenin (sokak, avlu, vb.) bir parçası kılınabilmesine yinelik tasarım ilkeleri olarak tanımlanabilir (Aydemir,1999).

Genellikle ve bireysel olarak kentsel tasarımcı sorunların çözümünde Lang’ın belirttiği şu bakış açılarına sahip olmalıdır:

- Sosyal, ekonomik, kültürel ve uzlaştırıcı güç olarak kentsel tasarımcı kent planlama bakış açısı,
- İmge yaratıcı ve artist olarak kentsel tasarımcı mimari bakış açısı,

- Uygulamalı ekolojist olarak kentsel tasarımcı peyzaj mimarlığı bakış açısı ve
- Altyapı tasarımcısı olarak kentsel tasarımcı mühendislik bakış açısı (Karaman, 1999).

Kentsel tasarım ile yapılaşmış çevre arasında hassas bir ilişki olmalıdır. Örneğin, ekonomik büyüme desteklenmeli, tarihi süreklilik sağlanmalı ve insanların bilincinde yer alan imgeler korunmalıdır. Kentsel tasarımın görevi bütün kent sakinleri ve ziyaretçiler için güzel, yaşanabilir zengin mekânlar oluşturmaktır. Kentsel tasarımın bu yönüne işaret etmek için pek çok teorik çizelge oluşturulmuştur. Bunların en önemlilerinden biri de Llewellyn-Davies'in ele aldığı 'Kentsel Tasarımın Kilit Noktaları' başlığı altında değinilen maddelerdir.

Tablo 1. Kentsel tasarımın kilit noktaları ve bunların prensip ve hedefleri ile ilişkileri

KENTSEL TASARIMIN KİLİT NOKTALARI	KENTSEL TASARIM İLKELERİ İLE	TEMEL TASARIM VE TEORİ PRENSİPLERİ	ÇEVREYE DUYARLILIK	İYİ BİR TASARIM İÇİN PRENSİPLER
İnsan için mekan	Kamusal mekan kalitesi Muhafaza ve devamlılık	Mekan yaratmak	Sağlamlık	toplumun bütün üyelerine açık, herkesin girebildiği ve tam amıyla faydalanabileceği çevreler yaratmak
Var olanın iyileştirilmesi	Kimlik	Doğru inşa etmek	Görsel uygunluk Zenginlik	doğa, yapılaşmış çevre ve mevcut formlara entegre olmak
Bağlantıların kurulması	Hareket konforu Okunabilirlik	Hareketi okunabilir ve mantıklı yönetmek	Geçirgenlik Okunabilirlik	doğa, yapılaşmış çevre ve mevcut formlara entegre olmak İnsanların ihtiyaçları doğrultusunda, mekan ve insan arasında doğru bağlantıların kurulması
Peyzaj		Doğal uyum dikkate alınarak tasarım yapmak		Doğaya doğrudan ve dolaylı etkilerin dikkate alınması
Karma kullanım ve formlar	Farklılık	Sosyal etkileşim oluşturmak	Çeşitlilik	İnsanların ihtiyaçları doğrultusunda, mekan ve insan arasında doğru bağlantıların kurulması
Yatırımın Yönetilmesi		Arazi değerinin korunması		
Değişim için tasarım	Uyum		Kişiselleştirme	her kesimden bireyin girip, faydalanabileceği mekanlar yaratılması

Kentsel tasarım ilkeleri, kentsel alan tasarımında kullanılan ana kurallar olarak kamu politikası söylemleri ile bir alanın fiziksel tasarımı arasındaki boşluğu doldurmaktadırlar. Bunlar, fiziksel formun ortaya çıkarılmasında özel amaçları tanımlayarak, tasarım aşamasına katkıda bulunurlar. Kentsel tasarım ilkelerinin iki ana amacı vardır. Birincisi, projelerin kalitesini artırmak amacıyla tasarımcıların yaratıcılıklarını destekleyecek bir dizi kriter kümesi tanımlayarak şehirlerde kentsel tasarım için genel bir çerçevenin

geliştirilmesini sağlamaktır. İkincisi ise, tasarım kalitesindeki beklentileri yükseltmeye çalışarak, şehirlerdeki gelişmeler için kaynak bir rehber olmayı sağlamaktır. Kentsel tasarım ilkelerinin tasarım sürecine uyarlanması, başarılı bir tasarıma ulaşmanın yolunun, külfetli ve masraflı prosedürlerden ziyade detaylı araştırma ve düşünceleri bir araya toplama ve bunları tasarım sürecine katmakla oluşan bir süreç olduğunu kanıtlar (Bal, 2007).

Kentsel tasarım ilkeleri kendi kendilerine soyutturlar. Ancak, gelişme süreci içinde somutlaştırıldığında kent ve doğal olarak insanların yaşamları üzerinde önemli bir etkiye sahip olmaktadır. Yapıların biçimleri, strüktürleri ve 'yerler' kentsel tasarımın fiziksel ifadesidir. İlkeler, kullanım biçimlerinin, aktivitelerin ve bir 'yerdeki' hareketi neyin etkilediğinin ve orayı ziyaret eden, orada yaşayan veya çalışanların deneyimlerinin ifadesidir. Gelişme biçiminin en önemli fiziksel karakterlerini ortaya koyar, 'yerin' düzeni, ölçeği, görünüşü ve peyzajını tanımlar.

Kentsel tasarım ilkeleri;

- Karakter,
- Okunabilirlik,
- Uyarlanabilirlik,
- Farklılık,
- Süreklilik
- Kapalılık olarak tanımlanabilir (Aydemir ve Diğ.,2004).

Karakter: Manley (1998)'e göre, "Bir 'yer' ile onun kimliği olarak ifade edilebilir. Karakter; topoğrafya ve yapı biçimi, jeoloji, geleneksel yapılar, kent dokusu ve sınırlarından ortaya çıkan kalitedir". Bir başka tanımla; gelişme ve kültürün yerel olarak ayırıcı/özelliikli dokularını destekleyerek ve cevaplayarak townscape ve peyzaj karakterini geliştirmek olarak ifade edilebilir. Bir yerin pozitif özellikleri ve yaşayanları o yere özel bir karakter ve anlamlı bir kimlik kazandırmada etkilidir. Peyzaj, bina tipleri ve malzemeleri, yerel yaşamın yapısı ve o yeri diğerlerinden farklı kılan diğer özellikler karakter veren elemanlardır (Aydemir ve diğ., 2004).

Bunun yanı sıra, karakteri ortaya koymak/güçlendirmek bağlamında; yeni gelişmelerin tasarımında alanın arazi biçiminin göz önüne alınması önemlidir. Ayrıca, yeni gelişmenin peyzajıyla bütünleşmesi onun doğa üzerindeki etkisini azaltır ve yerel farklılıkları kuvvetlendirir. Binaların, sokakların ve yerlerin var olan düzenlerine cevap vermek; komşu yapıların bir diğeriyle ilişkilendirilmesi, sokakların birleştirilmesi ve

alanların bir diğeriyle bütünleşmesini sağlar. Yerel bina biçimleri ve detaylar bir yerin farklı kalitelerine olanak verir. Bunun yanı sıra, ölçek, bina malzemelerinin dokusu ve rengi bir alanın özel fonksiyonunu ve karakterini yansıtır. Ölçek, kütle ve önerilen gelişmenin yüksekliğinin komşu yapılar, topoğrafya, alan içindeki yüksekliklerin genel yapısı ve görünüşler, vistalar ve sınırlarla ilişkisi düşünülmelidir (Aydemir ve diğ.; 2004).

‘Karakter’ terimi, insanların tüm diğ yerler arasından özellikle bu yeri tercih etmesindeki nedenlerden birini oluşturmaktadır. Bu duygu, o yeri diğ yerlerden ayıran ve benzersiz yapan görsel unsurlar sonucunda ortaya çıkmakta ve alanı rakipsiz kılmaktadır. Kullanıcıların duygularını etkileyen unsurlar; bina, dükkan, kamusal alan gibi yapısal çevrenin herhangi bir parçası olabilir. İnsanlar bir yerin özel olduğunu, kendilerine pozitif hisler verdiğini ve orada rahat olduklarını hatırladıklarında, kendilerini o yerin bir parçası olarak hissetmekte ve o yere ait oldukları duygusuna kapılmaktadırlar (Detr, 2000; Akça, 2008).



Şekil 1. Newyork Times Meydanı

Süreklilik ve Kapalılık: Kamu ve özel alanları net bir biçimde tanımlayan gelişmeler aracılığıyla sokak cephelerinin sürekliliğini ve ‘yerlerin’ kapalılığını geliştirmek olarak ifade edilebilir. Başarılı kent alanı; yapılar, strüktürler ve peyzaj tarafından kapatılmış ve tanımlanmış alandır. Bir sokak üzerindeki yapılar arasındaki ilişki, sokak ve yapılar arasındaki ilişki bunun anahtarıdır. Genel yapı çizgilerini izleyen yapılar sokağı tanımlar ve sokak etkisini güçlendirir. Sokak cephelerinin sınırını izleyen gelişmeler kamu

ve özel alanların net bir biçimde ayrılmasına katkıda bulunabilir. Yapı cephelerinde balkonlar ve girişler gibi çıkımlar ve geri çekilmeler süreklilik ilkesine zarar vermeksizin önemli katkı sağlar. Genel yapı çizgisinden geri çekilen yapıların olduğu alanlar yayalar için kullanılabilir ve etkili alanlar yaratılabilir. Bunun yanı sıra, küçük geri çekilmeler yapılar ve kamu alanlarının birbiri üzerindeki etkisini yumuşatabilir. Yapıların arkasında net bir biçimde tanımlanmış ve kapatılmış özel alanlar daha iyi özellik ve güvenlik sağlamaktadırlar. Kamusal veya özel olarak paylaşılan arka bahçeler veya iç avlular en iyi kapalılık etkisi yaratır. Ancak erişimin yüksek yoğunluklu konut alanlarının iç bahçelerinden sağlandığı alanlarda zemin kat mahremiyeti özel avlular veya bahçelerle korunabilir. Bunlar net bir biçimde tanımlanmış duvarlar veya diğer sınır elemanlarına gereksinim duyacaklardır. Sokaklar, meydanlar, parklar ve diğer alanlar uygun olarak ölçeklendirilmiş yapılar ve ağaçlarla tanımlanabilir. Yapıların yükseklikleri onların kapattığı alanın önemi ve genişliğiyle ilişkili olmalıdır. Bir yapının kütle ve yüksekliğinde aynı zamanda diğer yapıların gölge ve mahremiyeti de dikkate alınmalıdır (Türk ve diğ., 2004).

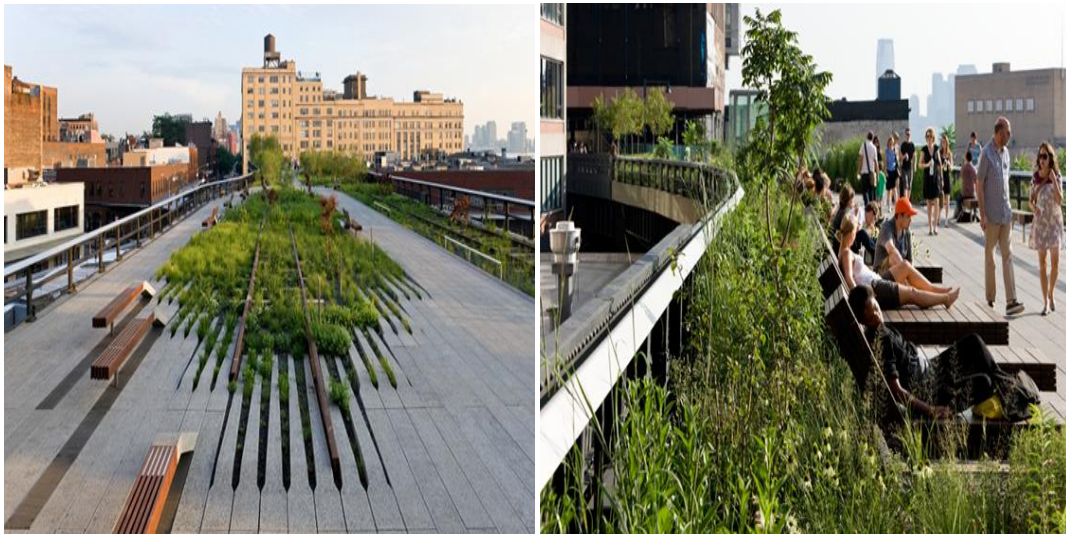
Kentsel alanlar; kamusal ve özel alanların açıkça tanımlanması sonucu, güvenli ve ilgi çekici bir özellik kazanır. Bu anlamda, kentsel tasarımcılar mekansal düzenlemeyi tanımlamalı ve kamusal ve özel alanların sınırlarına açıklık getirmelidirler. Güçlü bina hatları ile yaya ve taşıt güzergahları boyunca etkin bir şekilde yönlendirilmiş bina cephelerine sahip olunması, kamusal alanı aktif ve güvenli kılacaktır. Mekansal çevreleme, farklı ölçekte binalar ve peyzaj öğeleriyle tanımlanabilir. Öngörülen binaların kütle ve yüksekliği çevrelerindeki bina ve kentsel alanlar göz önüne alınarak detaylı şekilde tasarlanmalıdır. Projede kullanılan ölçek; mekan hissi ve kuşatmış olduğu alanla beraber gelişmenin tipine uygun olmalıdır. Binaların yüksekliği kendini çevreleyen kentsel alanın genişliği ile orantılı olmalıdır (Şekil 3). Bununla birlikte, bina yüksekliklerindeki farklılık görsel yönden ilginç çatı görünülerinin yaratılması için olanak sağlar. Çatı hattı, civardaki çatı yüksekliklerine bağlı kalarak tasarlanmalıdır. Ayrıca alandaki baskın yapı ve binalar; tasarım sürecinde odak noktaları, buluşma alanları, yönlendirici noktalar olarak tanımlanabilir ve mekan hissini geliştirmek için kullanılabilir (Akça, 2008).

Mekânsal anlamda bu kuşatılmışlık kavramı meydanın her şeyden daha önde olan niteliği olup çevrili olma hissini yaratmaktadır. Mekânın bu şekilde çevrenmesi bir “yer duygusunun” en saf şekilde ifade edilışıdır. İşte bu mekânda, kentin dışarıda kalan farklılaşmamış karmaşası içinden bir mimari üslup oluşturulur. Kentsel mekânda

duvarların tasarımında kullanabilecek açık tercihlerin zenginliği üzerinde duran RobKri-er, bu konu üzerinde çalışmalar yapmıştır. Örnek olarak verdiği birçok durumda, çevrenmişlik hissini nasıl kaybolduğu üzerinedir. Birçok araştırmacının ortak olarak paylaştıkları fikir çevrenmişlik hissi için en ideal durum iki boyutlu düzlemdir. Meydanı çevreleyen binaların çatı hattının durumu, çevreleyen binaların yüksekliğinin mekanın büyüklüğü ile oranı, üç boyutlu modellemenin derecesi, birleştirici bir mimari temanın var olması veya olmaması durumu ve mekanın genel olarak bakıldığında ortaya çıkan şekli bunları etkileyen etmenler arasında sayılabilir (Usta A., 1995).



Şekil 2. Mekansal çevreleme, süreklilik örneği, Peru



Şekil 3. Kapalılık örneği, New York

Kamusal mekanların kalitesi: Bu ilkeyi anlayabilmek için kentsel mekan tanımının yapılması gerekmektedir.

“Kentsel Mekan” Kavramı: Başarılı sokaklar, alanlar, köyler ve kentler, ortak bir karaktere sahip olma, yaşanabilir olma eğilimindedirler. Bunun yolu da başarılı kentsel tasarım ilkeleri ortaya koymak ve uygulamaktır. Kentsel tasarım ilkeleri, kentsel mekan üzerinde etkili rol oynadığından öncelikle kentsel mekan kavramı açılmalıdır. Kentsel mekan kavramına farklı tanımlar getirmek mümkündür; bu tanımlar, tanımı yapanların uzmanlık alanları açısından bakışı da ifade ettiğinden az çok değişiklikler gösterebilirler. Kentsel mekan; “Sokaklarda, alanlarda, parklarda, bahçelerde özetle insan yapıtlarının arasında kalan ve bunlarla sınırlanan mekandır.” Kentsel mekan; “Kentın insan yaşantısının öznel ve psikolojik süreçlerinin geçtiği, duygusal algı ve deneyimlerin bilince, kişiliğe ve anılara dönüştüğü yerdir.” (Eşkinat, 1992).

Kentsel mekan; “Kentsel yapıların dışında kalan, kent arazisi üzerinde kurulu, kentlilerin kullandığı, kentle ilişkili olayların yer aldığı alanların tümü.” (Bakan ve Konuk, 1987).

Kentsel mekan; davranışların kuvvetli bir biçimde işaretlenmesidir. İnsanlardaki içsel ve dışsal mekanlar, insan yaşamının ve topluma katılımın doğal belirleyicileridir. Yapıların oluşturduğu kentlilerin algıladığı ve tüm kentsel olayların ilişkilendiği bir bütündür. Çevrenin bir parçası olarak, yapıların oluşturduğu insanların yaşadığı yada algıladığı, tüm eylemlerin geçtiği üç boyutlu alan olarak ve zamansal içeriği de taşıyan birimler olarak gözlenebilir (Şahin, 2005, 2011).

İnsanların bina içinde, dışında birbirleriyle ve bu mekânlarla kurdukları etkileşimli ilişkiler mimari mekânı oluşturmaktadır. Schulz, mimari mekânı içinde yaşayan kullanıcıların fizyolojik, psikolojik ve toplumsal gereksinimlerini karşılayan bir uzay parçası, bir boşluk olarak tanımlamaktadır. Mimari mekânı varoluşsal mekânın somutlaşmış hali olarak tanımlayabiliriz demektir (Schulz, 1971).

Mimari mekânın oluşumunu, “nesnelerin ya da sınırların birbirleriyle olan ilişkisinden ve nesnenin kendisinin bir özelliğinin olmadığını fakat sınırların tanımladığı yüzeylerden doğmuş” olarak tanımlar. Bu sınırların, hemen hemen gözlemlenebilen sınırlar olduğunu, bu sınırların hiç bölünmeyen/bozulmayan bir formun sürekli yüzeyleri oluşturduğunu ya da, buna zıt olarak, sadece birkaç işaret oluşturduğunu savunmaktadır (Meiss, 1990).

Mimari mekânın, onun biçimsel olduğu kadar insan yaşamına ilişkin özelliklerini de içermesi gerektiğini ve mekânın hareketle, ışıkla var olabileceğini bu niteliklerle beraber ele alınması gerekliliğini vurgulamaktadır. Dış mekânda yapıların birbirleriyle ve diğer öğelerle olan ilişkilerinin, yakınlıklarının oluşturduğu bu mekâna “kentsel mekân” da denilmektedir (Kuban, 1992).

Kentsel mekânı “fiziksel ve herkes tarafından da erişilebilir olan bir yer; yabancıların ve yerlilerin çok az kısıtlamalarla girebildikleri, kasabalar, şehirler ve kırsal mekanların içlerinde kalan mekanlar” olarak tanımlanmıştır (Madanipour, 1999; Aytuğ ve İnceoğlu, 2009).

Kentsel mekan her şeyden önce, bir mekan olmasından dolayı sınırlanan bir boşluğu ve sınırlayan öğelerin oluşturdukları bir olguyu ifade ederler. Bu nedenle kentsel dış mekanlar temel olarak iç mekana benzerler.

- Kentsel dış mekanın eni, boyu, yüksekliği vardır, yani üç boyutludur.
- Üzerinde kentsel olaylar, aktiviteler geçer.
- Kentliler mekânı kullanır, ondan yararlanır.
- Kentsel mekan duyar/duygular yoluyla algılanır ve kavranır.
- Kentsel mekan kişiye has ve subjektif yorumlanır, değerlendirilir. Böylece kentsel mekan ile kişi arasında duygusal bir bütünleşme kurulur.
- Bu özellik kentsel mekan kavramını kentsel alan kavramından ayırır; kentteki boşluklar kentsel alan olarak değerlendirilir, oysa bir kent meydanı ancak kentsel mekan olarak değerlendirilir.
- Kentsel alan kavramı üç boyutludur, kentsel mekan kavramı ise içerisideki, ekonomik, sosyal, kültürel, politik, dinsel, eğitim, spor gibi etkinlikler nedeniyle çok boyutludur (Öksüz ve diğ., 2004).

Kentsel dış mekanlar özel yaşamın aksine toplu yaşamın tüm etkinliklerinin sürdüğü mekanlardır. Bu mekanlar her yaş, cins ve meslek grubunun yararlanmasına açık, kentsel strüktür içinde yer alan mekanlar olarak tanımlanabilir (Çevik, 1991; Şahin 2005, 2010)

Bunlar mülkiyetin ortak olduğu mekanlardır. Ortak çıkar ve kullanımlar için düzenlenmiş ya da oluşmuştur. Mülkiyete bağlı kentsel mekan türleri:

- Özel Mekanlar
- Yarı Özel Mekanlar
- Kamusal Mekanlar
- Yarı Kamusal Mekanlar

Özel Mekanlar: Bu tür mekanlar belli bir kişinin ya da grubun özel kullanımına ait mekanlardır. Örnek olarak; konutlar, işyerleri, özel mülkiyetteki tarım, sanayi alanları verilebilir.

Yarı Özel Mekanlar: Herhangi bir yapıya ait olan, dışarıdan görülebilen, işi mülkiyetinde (özel mülkiyette) olan, başkalarının görsel olarak yararlandığı mekanlardır. Örnek olarak; bahçeli konutların ön ve yan bahçeleri, apartman düzeninde balkonlar vb. verilebilir.

Kamusal Mekanlar: “Kamusal mekan” terimi genel olarak insanlar tarafından ulaşılabilen ve kullanılan kentsel ya da kırsal alanları nitelendirmek için kullanılır. “Kamu” terimi ise bir devlet, millet ya da topluluğu oluşturan; etnik köken, ırk, cinsiyet gibi çeşitli karakteristik özelliklerine göre birbirinden ayrılmayan insan topluluğunu niteler. Genel olarak bu iki terim, bu şekilde tariflense de, kamu ve kamusal mekankavramlarının gündelik dildeki kullanımı, bunların birbirleriyle uyuşmayan çok çeşitli anlamlara sahip olduklarını göstermektedir. Değişik tarih evrelerinden kaynaklanan bu anlamlar genellikle birbirleri ile muğlak bir ilişkiye girmektedirler (Gürbilek, 2001).

Bu mekanlar her kentlinin tartışmasız girebildiği, serbestçe hareket edebildiği, kamuya ait mekanlardır. Örnek olarak; caddeler, sokaklar, parklar, meydanlar, hizmet, yönetim, eğlence mekanları verilebilir (Öksüz ve diğ., 2004).

“Kamusal mekânlar, toplu yaşam sonucu ortak ya da kişisel gereksinimlerin karşılandığı, toplumun sosyo-ekonomik ve kültürel yapısına bağlı olarak, zaman içinde farklılaşan ve her yaş, cins ve meslek grubundan kişilerin yararlanabildiği, bazı durumlarda ise denetimli olarak kullanabilen mekânlardır. Kamusal mekânlar, kişi ve toplum yaşamında önemli role sahip olan bu nedenle de insan yaşamını etkileyen mekânlardır” (Yıldızber,2003).

Genel olarak bakıldığında kamusal mekanın temel amacı, “toplumsallığı yerleştirmek ve sosyal ilişkileri dengelemek” olarak saptanabilir. Bu durumda da, birbirinin gücünü azaltan iki işlevin karşı karşıya kaldığını düşünmek mümkündür. Kamusal mekanlar, “herkese açık”tır ve bu nedenle, “yetkililerin izni olmadan yada haklı bir maça belirtmeden, istediğimiz gibi gidip geldiğimiz”; ayrıcalıklarımızı ya da bir yere ait olma hissini tecrübe ettiğimiz yerlerdir (Çevik, 1991; Hocaoğlu, 2011).

Günümüzde kamusal mekan olarak; caddeler, sokaklar, meydanlar, parklar, pazaryerleri, ulaşım mekanları, çeşitli etkinliklerin gerçekleştirilmesi için ayrılmış mekanlar, kıyı rekreasyon mekanları gibi kent kullanıcılarının dış dünya ile bir araya

gelebileceği dinlence ve eğlence mekanları örnek verilmektedir. Bu çerçevede kamusal mekanlar:

1. Parklar: Kent parkları, mahalle parkları, semt parkları,
2. Meydanlar: Kent ölçeğinde meydanlar,transit noktalarda yer alan meydanlar, yapılar arası küçük meydanlar, caddelerin kesişim noktalarındaki küçük ölçekli meydanlar, anıtların çevrelerindeki meydanlar,
3. Caddeler ve yol aksları: Kaldırımlar, yayalaştırılan alanlar,
4. Oyun alanları: Çocuk oyun alanları, oyun için kullanılan boş alanlar,
5. Rekreasyon alanları: Spor ve piknik alanları, kıyı bantları,
6. Alışveriş alanları: Pazar alanları, alışveriş caddeleri olarak sınıflandırılabilirler (Korkmaz, Türkoğlu, 2003).

Yarı Kamusal Mekanlar: Bu tür mekanların yönetimi bazen bir grup kentliye, bazen de kamusal yönetimlere aittir. Avlu, ortak bahçe, otopark, merdiven boşluğu, vb. bu tür mekanlardır. Bu mekan, kullanıcılarına farklı bir statü oluşturmaktadır. Ayrıca özelliği nedeniyle mekanda bir oto kontrol oluşturarak, yabancıların bu mekanı kullanmasını denetler (Öksüz ve diğ., 2004).

Başarılı kentsel tasarım, mevcut dokunun ölçek ve karakterini hesaba katmak suretiyle 'birlik' hissi uyandırmalıdır. Birlik hissi, tüm düzenleme sistemi içindeki kentsel peyzaj unsurlarının bütünleşmesiyle sağlanacaktır. Bu unsurların mekansal organizasyona adaptasyon düzeyi, başarıyı arttıracaktır. Tek bir bina ya da bir kentsel alan tasarlamak yönündeki her girişim, kamusal alanın biçimlendirilmesine yardımcı olur. Kentsel tasarım; içinde kaliteli doğal ve kentsel peyzaj unsurlarını barındıran ve kullanıcılarına çeşitli avantajlar sağlayan çekici ve başarılı kentsel alanları yaratır (Bal, 2007).

Kentsel alan ve yaya aktivitelerini tanımlayan bina cepheleri, cephelerin önemini vurgulamak ve cazip dış alanları tanımlamak için mimari öğelerle zenginleştirilmiş olmalıdır. Dükkan, restoran gibi aktivitelerin yerleştirileceği köşe binalar, yerel aktivite ve kimliğe katkı sağlamak için özellikle tasarlanmalıdır. Bununla birlikte farklı kullanımları olan yapıların, kamusal alan sistemi içindeki ticari ve ikamet alanlarıyla bütünleşecek bir bağlam oluşturması için, iyi konumlandırılmış olması gerekmektedir. Referans noktaları ve kentsel imajlar, insanlara yerlerini tayin etme ve yönelme hissi vermektedir. Kentsel tasarım projeleri; var olan görünüm, odak noktası ve manzaraları korumalı ve arttırmalıdır (Detr, 2000).

Amerika Birleşik Devletleri merkezli “Kamusal Mekânlar için Proje Şirketi” PPS, (Project forPublicplacesInc.) teknik yardım, araştırma, eğitim, planlama ve tasarım önerileri sunan çok etkili kar amacı gütmeyen bir kuruluştur. 1000’in üzerindeki kamusal mekan projesi tecrübesi olmuştur ki, onlara göre başarılı kamusal mekânlar dört ana işlevi yerine getirmelidir. Bunlar;

- Erişim ve Bağlantılar;
- Amaç ve Aktiviteler;
- Rahatlık ve İmaj;
- Sosyalleşme”dir (URL1).



Şekil 4. İsveç’ten kamusal alan örneği



Şekil 5. Almanya’dan meydan örneği

Hareket kolaylığı: Birbiriyle ilişkili ve içinde hareket kolay olan alanlar yaratarak, trafikten önce insanları düşünerek, arazi kullanımları ve ulaşımı bütünleştirerek erişebilirliği ve geçirgenliği geliştirmek olarak ifade edilebilir. İnsanların binalar, yerler ve alanlar arasından geçiş ve gidiş konforu, güvenliği ve rahatlığı başarılı bir yerin nasıl olacağını tanımlamada geniş bir rol oynar. Sokaklar araçların geçtiği kanallardan öte bir şeydir ve tüm kullanıcılara güvenli ve etkili çevre sunmalıdır. İyi tasarlanmış sokaklar insanları bu alanları kullanmaya ve hoş bir deneyim ve güvenli bir dış çevreye gitmeye teşvik ederler. İyi tasarlanmış kentsel yapı yayalar, bisikletler ve araçlar için alanlar ve yolları bağlayan bir ulaşım ağına sahiptir. Yeni yollar; var olan yollar ve hareket dokusuyla bütünleşmelidir. Ayrıca yeni gelişme içindeki bağlantı düzeyi (geçirgenlik) onun başarı anahtarıdır. Taşıt yolları yalnızca trafik faktörünü değil, kentsel tasarım kalitesini de yansıtmalıdır. Sokaklar kamu alanları olarak tasarlanmalıdır. Ayrıca, durma, park etme ve yavaş trafiğe izin veren sokağın geleneksel yapısı, yerel alışveriş ve ekonomik aktiviteler için etkin bir uygunluk yolu sağlar (Türk ve diğ., 2004).

Kentsel tasarım projelerindeki ulaşım tasarımı, sadece mühendislik varsayımlarını desteklememeli, kentsel tasarım hedeflerini de içermelidir. Trafik yönetiminin yanı sıra sokaklar, insanların güvenli bir şekilde alışveriş ve diğer ekonomik faaliyetlerini gerçekleştirdiği kentsel alanlar olarak tasarlanmalıdır. Başarılı kentsel tasarım çalışmaları, alana iyi entegre olmuş ulaşım ağı ve trafik yönetimini sağlar. Bulvarların, geniş caddelerin ve sokakların hiyerarşik düzeni bu hedefe ulaşmak için tasarlanmış olmalıdır. Ayrıca, sokaklar yaya dolaşımını en iyi sağlayacak yollar olarak değerlendirilmelidir. Bu yüzden, kentsel ve doğal peyzaj öğeleri, aktif bir sokak yaşamı için güvenlik ve konfor sağlayacak şekilde kullanılmalıdır. Bu, mekan hissini yaratmada önemli bir faktördür. Yeni sokakların tasarımı, araç ve yaya hareketlerinin birbirinden açık bir şekilde ayrıldığı güvenli, konforlu ve etkili sokak cephelerinin sağlandığı uygun kentsel peyzaj öğelerini içermelidir (Detr, 2000).



Şekil 6. Bisiklet park yeri



Şekil 7. Güney Kaliforniya'da yaya ulaşım hattı

Okunabilirlik: Tanımlanabilir yollar, kavşaklar ve sınırlar sağlayan gelişme aracılığıyla insanlara yollarını bulmada yardım etmek olarak tanımlanabilir.

Okunabilirlik sürekli ihmal edilmektedir. Bu nedenle onu güçlendirmek önemli bir olgudur. Bu bağlamda çeşitli araştırmacılar insanlarla görüşme, soru yöneltme ve hafızalarından belirli bir çevreye ilişkin bellek haritaları çizdirmek gibi bazı teknikleri kullanarak birtakım açıklamalar getirmeye çalışmışlardır (Bently, I. ve diğ., 1985). Çünkü, tasarım süreci insanların hepsinin okuma bilmediği, bir yerden aynı biçimde zevk alıp anlam çıkaramadığı gerçeğini hesaba katma gereği duyar. Kadınlar ve erkekler, çocuklar

ve yetişkinler, ziyaretçiler ve o yerde yaşayanlar, yaşlı ve genç insanlar ve farklı kültürden olan insanlar o yeri farklı biçimde yorumlayacak ve rahatlığı hissetmede farklı teşvik olacaktır. Bu olgu bilimsel anlamda yorumlanmış ve bellek haritaları oluşturulmuştur. Bellek haritalarının amacı, kentsel çevrenin düzenlenmesi için önemli özelliklerin anlaşılmasıdır. Bellek haritaları insanların kendilerince bir yeri nasıl ve neden anladıklarını gösterir (Erickson, 2001).

Bir kentin veya kasabanın anlaşılması alan içindeki geçmiş gelişmelerin analizi ile başlar ve kentin veya kasabanın kimlik ve imajını tanımlayan böyle bir algısal çalışmayla devam eder (Moughtin, 1999).

Bu bağlamda aynı çevre hakkında farklı insanların çizdikleri bellek haritaları incelenmiştir. Bu bilgi analizleri sonucunda, aynı çevre hakkında farklı insanların çizdikleri bellek haritalarındaki bilgiler içinde oldukça büyük üst üste binişler olduğu görülmüştür. İnsanların belleklerindeki fiziksel özelliklerin belirli türleri bu ortak imgelerin özünde anahtar rol oynamaktadır. Amerikalı planıcı Kevin Lynch bu özellikleri;

- Yollar,
- Düğüm noktaları,
- Anıtsal öğeler,
- Bölgeler,
- Sınırlar olmak üzere okunabilirliği tanımlamada 5 anahtar eleman olarak gruplandırmıştır (Bently, 1985).

Tasarım sürecinin öznesi olan tasarım öğeleri, dikkatli ve amaca yönelik konumlandırılmış ve tasarlanmış olmalıdır. Her bir öğenin mekan hissi yaratmada direkt etkisi vardır. Bu öğeler, kullanıcılara yollarını bulmada ve farklı alanlar arasında görsel bağlantı kurmada yardımcı olur. Başarılı kentsel alanlar, içinde yaşayanların ve ziyaretçilerin anlamalarını kolaylaştıran belirgin bir form ve işaret sistemine ihtiyaç duymaktadır. Tasarım süreci, insanların kentsel alanı aynı şekilde duyumsadıkları gerçeğini göz önünde bulundurmalıdır. Yapısal çevrede görsel netlik, kullanıcıların kentsel alanı duyumsamalarıyla ilgili bir durumdur. Kentsel tasarım öğelerinin gereksiz kullanımı, mevcut bağlamın anlaşılmasında karışıklıklar yaratacaktır. Gereklisi olmayan öğeler, kullanıcıların kafalarını karıştırmamak için alandan kaldırılmalıdır (Bal, 2007).



Şekil 8. İspanya’da bir meydan

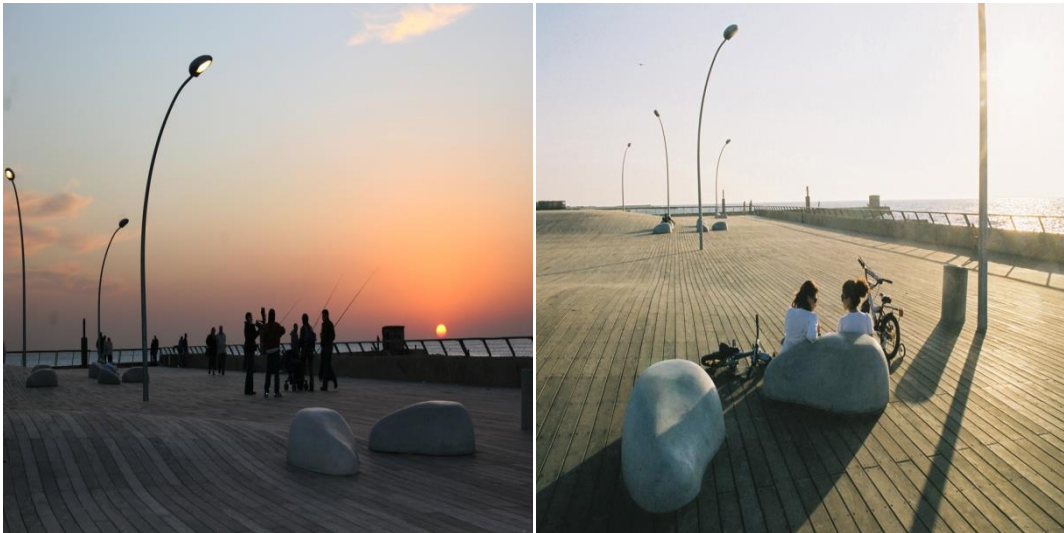


Şekil 9. Sokak algısı, Vercorin, İsviçre

Farklılık: Uygun gelişmelerin bir karışımı ve yerel ihtiyaçlara cevap veren yaşanabilir yerler yaratmak için kullanımlar arasından seçenек ve farklılık geliştirmek olarak ifade edilebilir. Karışık kullanımlar bir yerin ne derece iyi kullanıldığının göstergesidir ve o alandaki ekonomik ve sosyal aktiviteleri desteklemek açısından önemlidir (Türk ve diğ., 2004).



Şekil 10. Basketbol sahasının farklı kullanımları, Fransa



Şekil 11. Farklı işlevlere hizmet eden kamusal mekan örneği, Tel Aviv, İsrail

Kentsel tasarım ilkeleri; başarılı kentsel çevreler yaratılmasını hedefleyen beş farklı aşamayı oluşturmak için kullanılabilir. Bu aşamalar aşağıdaki gibidir:

1. ‘Tasarım amaçlarının tanımlanmasında somut bir çerçeve elde etmek için kentsel tasarım ilkeleri kullanılmalıdır.

2. İkinci etapta kentsel tasarım ilkeleri rehberliğinde tanımlanmış amaçları kontrol etmek suretiyle, yapısal ve doğal çevrenin mevcut yerel bağlamı analiz edilecektir. Böylece, doğal ve kentsel peyzaj arasındaki ilişki ile alanın genel karakterini yaratan ‘tasarım elemanları’ tanımlanmış olacaktır.

3. Sonraki aşama ‘tasarım süreci’ olup, kentsel tasarım ilkeleri rehberliğinde tanımlanan amaçların pratiğe nasıl geçirilmesi gerektiğini açıklamaktadır. Fiziki ve sosyal yönleri bulunan proje, kapsamlı planın genel kriter ve konseptini yerine getirmelidir.

4. Fiziksel projeleri değerlendirmede kullanılan kriterler, ‘tasarım standartları’ ile minimum kararlar olarak tanımlanır.

5. ‘Tasarım listesi’ olarak tanımlanan son aşama, projenin uygulama aşaması ile ilgilidir ve projenin gerçekleşmesi için gerek duyulan teknik ve yöntemleri gösteren detaylı bilgiyi içerir.

Kentsel tasarım ilkeleri, kullanıcılar için daha iyi yerler yaratmak amaçlı, yapısal çevrenin her ölçekteki bileşenlerini kombine etmenin yollarını açıklamaktadırlar. Bu ilkeler, yapısal çevrenin gelecekteki kullanıcılarının yaratılması sırasında yararlı birer araç olurken kentsel tasarımda kaliteyi arttıran çok önemli faktörlerdir. (Detr, 2000; Akça, 2008).

Her birey kaliteli bir çevrede yaşamak istemektedir. Fakat yapısal çevrenin yaratılması ve korunmasından kimin sorumlu olduğu sorusu açık bir soru olarak durmaktadır. Kentsel tasarım diğer mesleklerle birlikte; yapısal çevre ile ilişkilenmekte, bu alanda aktif olarak yer almaktadır. Kentsel tasarım süreci, mevcut yapısal çevrenin tüm analizlerini içermelidir. Yeni projeler için güncel planlar ve fikirler değerlendirilmelidir. İlerleyen aşamalarda kentsel tasarım ilkelerine göre tasarım amaçları gelişecektir. Kentsel tasarım projesinin amacı, şehrin dokularını zenginleştirecek gelecekteki gelişmeler için bir vizyon tanımlamaktır. Kentsel tasarım ilkeleri, mevcudun iyileştirilmesi ve doğal çevre ile uyumlu yenilerinin yaratılması sırasında tasarımcıların başvurabilecekleri başlıca araçtır (Bal, 2007; Akça, 2008).

Kentsel tasarım ilkeleri ancak somutlaştırıldığında önemli bir anlam ifade edebilir. Bu bağlamda tasarım politikası, kentsel tasarım ilkeleri ile kullanılan/ele alınan araçların daha gerçekleştirici ve direkt olarak uygulanabilmesine olanak sağlayan ortada/arada ve vazgeçilemez bir tasarım aracıdır. Etkili tasarım politikaları belirli bir içerik içinde kentsel tasarım ilkeleri üzerine odaklanmalıdır. Tasarım politikaları uygulama veya yatırım programlarının düzenleyici araçlarıdır ve tüm tasarım sürecinin çerçevesini oluşturmaktadır. Bu çerçeve, planlama ve tasarımın altında yer alabileceği kapsayıcı bir şemsiye oluşturmaktadır ve stratejilerde bu çerçevenin bir parçasıdır. Tasarım politikalarının ana amacı; gelişmenin görsel, toplumsal, işlevsel ve çevresel olarak bağlamına uygun bir biçimde gerçekleşmesini sağlamak olmalıdır (Koç, 2000).

Tasarım politikalarının üç temel işlevinden söz edilebilir;

- Kentin tasarımındaki tekil ve geniş kapsamlı çalışmalarda ortak bir dil oluşturmak,
- Planlamadan tasarıma geçiş sürecinde köprülerin/bağlantıların sağlanmasına kolaylık ve tutarlılık getirmek,
- Amaçlardan tasarım öğelerine geçişte olanaklar sağlamak. Bu bağlamda kentsel tasarım politikaları geniş kapsamlı bir ifadedir ve uygulamaya yönelik bir içeriktedir. Kısacası; politikalar genelleştirilmiş amaçlar ve hedeflerin ötesinde yerleşmeye/yerleşme parçasına özel uygulama stratejileri olarak görülmelidir (Koç, 2000).

2.2.4. “Karma Kullanım”, “Karma Kullanımlı Yapı” Kavramı

Birbirinden farklı fonksiyonların bir araya gelerek bir bütün oluşturmasına karma kullanım, ‘mixeduse’ denir.

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).

Çok fonksiyona ve farklı kapasitelere sahip, farklı kullanıcılara hizmet veren yapılar, karma kullanımlı yapılar ya da çok fonksiyonlu yapılar olarak isimlendirilebilir. 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).

Çok fonksiyonlu yapılar karmaşıklaşan üretim tarzının modern şehirlere dayattığı bir bina tarzı olarak karşımıza çıkmaktadır. Üretimin, pazarlama ve idari fonksiyonlarla bir araya gelme ihtiyacı giderek bu fonksiyonların bulunduğu binaları da kent yaşamına sokmaya başlamıştır. Bu binalar şehrin karmaşası içinde tek bir blok, zaman zaman da birbirleriyle ilişkili bloklardan oluşan bir site olarak karşımıza çıkmaktadır. Her iki durumda da bu yapılar hizmet ettiği şehir olmadan var olamayacağı için çevreleriyle sıkı

bir ilişki içerisinde olmak durumundadır. Dolayısıyla tasarımını yaptığımız karma kullanımlı binalarda cevaplamaya çalıştığımız soruların başında; binaların çevreleriyle nasıl ilişkileneceği, trafik bağlantılarının çözümü ve şehrin yapısının zenginleştirilmesi gelmektedir. Çok fonksiyonlu binalarda en önemli faktörlerden biri de kaçınılmaz olarak insandır. Karma yapıların, insan hareketlerine duyarlı, kentle temas ettiği alanlarda iki boyutlu yüzeylerle değil yarattığı mekanlar yoluyla ilişki kuran özelliğine sahip olması gerektiği düşünülmektedir (Şahin, 2005; 2007; 2008).

İnsanların çevreleri ile karşılıklı ilişkileri konusunda, insanların-insan gruplarının farklı ve çok yönlü koşullar (ekonomik, sosyo-kültürel, tarihsel-toplumsal, yaşam süreci, kişilik ve grup özellikleri vb.) altında olmasıyla farklı özellikler gösteren, hem koşul-zemin, hem de algılama ve davranışların bir sonucu olarak açıklanabilen mekana bağlı gereksinmelerin araştırılması önemli bir yer tutmaktadır. İnsanların kendi mekansal-fiziksel çevrelerine ve bunun yanında da kendi sosyal ve kültürel çevrelerine ilişkiler içinde açıklanabilen gereksinmeler, algılama ve davranış kuramları içinde ve kent, kent parçası, kent bölgesi gibi farklı ölçeklerde incelenebilmektedir (Çevik, 1991).

Çok fonksiyonlu yapılar şehrin küçük bir kopyasıdır. Farklı eylemler ayrılmaz eriyip birbirlerine karışır. İyi planlanmamış bir kentin yarattığı kaosa benzer bir durum iyi planlanmamış birçok karma kullanımlı yapı içinde geçerlidir (Toydemir, 2005).

Karma kullanımlı yapıları fiziki ölçütler içerisinde iki kategoride tanımlayabiliriz:

1. Kategori; şehir içinde monoblok yapılar; bu yapılar genellikle şehir merkezlerinde veya merkeze yakın yerlerde yoğun insan sirkülasyonunun olduğu yerlerde bulunmasıyla ilgili olarak; alışveriş merkezlerinin ofis fonksiyonunun yanına konut yada otel, hastane vb. değişik fonksiyonların eklenmesinden oluşmaktadır. Bu grupların birleştirdiğimizde elbette grupların ortak veya yoğun sosyal aktivite taleplerinde projeye eklenmelidir. Bu karşımıza zaman zaman fitnesscenter, fastfood, sinema, kültürel mekanlar olarak çıkabilmektedir. Bu fonksiyonların birkaçı veya hepsi bir proje içerisinde yer alabilmektedir.

2. Kategoride ise; şehir merkezlerinin hemen dışında ve kıyısındaki sitelerdir. Genellikle bu sitelerde üretim fonksiyonu da eklenmektedir. Üretim nedeniyle büyüklükleri birkaç bloğa yayılması ihtiyacını ortaya çıkarmaktadır. Sitenin ortaya çıkmasında ayrıca bir kentsel tasarım çalışmaları önemli bir yer tutmaktadır. Bu siteler üretimin yanı sıra toptan satış gruplarını, alışveriş merkezlerini içerirken; aynı grup

içerisinde ofis merkezleri kültürel ve sosyal fonksiyonlarda projenin içerisinde yer almaktadır.

- Fuar, otel, çıraklık okulu, bürolar, çarşı,
- İdare, imalat,
- Toplantı salonu, dini yapı.

Otel fonksiyonu konutlara göre bu tür sitelerde daha öncelikli yerini almıştır. Bu tür bina ya da bloklar grubu bünyesinde şehrin günlük yaşamını barındırmalıdır. Üstelik bir kargaşaya düşmeden yapmalıdır. Yorgun üretici yada satıcı avludaki büfede yada havuz yanında dinlenirken çayını yudumlayabilmeli, bürosunda sıkılmış bir memur güzel bir terasın keyfini çıkarabilmeli veya evine gitmeden önce sporunu yapabilmelidir. İşyeri sahipleri toplantılarını ortak mekanlarda yapabilmeli veya bir iş yemeğini şehrin başka bir köşesine gitmeden burada halledebilmelidir. Bunların tümü incelikle düşünülmüş ve dikkatlice yerleştirilmiş bir öykünün parçaları olarak karşımıza çıkmaktadır. Çok amaçlı yapılar yeni bir kent dili oluşturmaktadır. Sonuç olarak, çok amaçlı yapılar zamanın ihtiyaçlarını karşılarken diğer yandan kentsel dokunun ihtiyaçlarını karşılayan onunla bütünleşen varlıklar olmaktadır (Toydemir, 2005).

İşlevsel olarak konut, ofis, otel ya da karma kullanımlı olan yüksek binalar buldukları kent parçası ve orada yaşayanlar üzerinde güçlü bir etki kurmaktadır. Yüksek yapıların tasarımında dikkat edilmesi gereken en önemli noktalardan biri de binanın cadde kotunda kentsel mekânla kuracağı ilişkinin bu mekâna olumlu katkıları olmasıdır. Böyle bir ilişkinin kurgulanması ise tasarımda insan ölçeğinin dikkate alınması ile mümkündür. Bu tür binalar inşa edilirken sadece oraya gidenlerin değil, tüm kentlilerin kullanımına açık olan ve tüm gün yaşayabilecek yüksek kalitede ortak rekreasyon alanlarının, yeşil alanların düzenlenmesi, yapının insanla kurduğu ilişkide daha sağlıklı ortamların yaratılmasını sağlayacaktır (Saydam, 2007).

Şehirlerin tarihsel gelişimine bakıldığı zaman, 'karmaşık kullanım' fikri yeni bir olgu olarak karşımıza çıkmaz. Her ne kadar, son dönemlerde popüler bir terim olarak görülse de, bu terimin kökeninin, insanlık tarihinin gelişiminin temeline kadar dayandığı görülmektedir (Slessor, 2003).

1940 ve 1950'li yılların ilk başlarında karma kullanımlı merkez örneklerine rastlanılmamaktadır. 1950'li yılların sonlarında ve 1960'lı yılların ilk başlarında yeni bir gelişim dönemine girilmiştir. Bu döneme kadar yapılan karma kullanımlı yapılar, yönetim ve büro binalarının esas alındığı ve diğer kullanımların bu esas kullanımlara hizmet

birimleri olarak eklendiği ticari amaçlı gelişmelerdir. Üst gelir gruplarının kent dışı yerleşim bölgelerini tercih etmeleri ile yeni alıveriş, iş ve eğlence merkezleri de bu alt merkezlerde ve alt merkezleri şehir merkezine başlayan akslar üzerinde gelişmeye başlamıştır. 1960'lı yıllara kadar yapılan karma kullanımlı merkezler yatayda gelişim göstermiştir. Kent merkezlerinde arsa değerlerinin artması ve yeteri büyüklükte arsaların bulunmaması nedeniyle farklı fonksiyonların ayrı kitlelerdeki yatay çözümlerin yerine fonksiyonların düşeyde ve yatayda ilişkilendirildiği tek yapı çözümleri de geliştirilmiştir. Aynı zamanda merkezi iş alanlarındaki karma kullanımlı merkez projelerine yerleşim birimlerinin eklenmesiyle hem kent merkezinde kullanım çeşitliliğinin artması hem de arsa kullanım süresi uzatılarak günlük yaşam pratiklerinde daha yoğun olarak yer alması ve canlılığın artması amaçlanmıştır (Schwanke, 2003).



Şekil 12. Eski Londra Köprüsü

Geçmişte, tıpkı Londra Köprüsü gibi köprülere bakıldığı zaman, karma formlu-çok işlevli köprüler olarak bir çok örnekle karşılaşabiliriz. Bu köprüler, farklı şekillerde farklı ağırlıklarda ve farklı fonksiyonlar için yapılaşmış özellikleri sergileyen örneklerdir ve bu örneklerin önemli bir kesimi de çarşılı ve dükkanlı köprüler oluşturmaktadır. Bunun yanında konaklama-ticaret, ikamet ve ikamet-ticaret işlevini sergileyen örnekler de görülmektedir. Üretim, askeri ve stratejik amaçlı olarak değirmenli, kiliseli köprü, hastaneli köprü gibi oluşumlara da Ortaçağ Avrupa'sında rastlanmaktadır (Slessor, 2003).

12. yzyıldan 18. yzyıla kadar ayakta kalan Eski Londra Köprüsü de çok fonksiyonlu köprülerden en ünlüsü sayılmaktadır. 15. yzyıldan kalma bir planda, dört metre genişliğinde bir bant oluşturan 138 dükkan ve bu dükkanların hemen üzerinde yaşama alanları görülmektedir. 16. yzyılda ise yapı, bir alışveriş merkezi niteliğini üstlenmiştir ve bu köprü üzerindeki konut ile dükkanların kiraları ise, gelir niteliğinde köprü komitesine kalmaktadır (evik, 2000).

Bu köprülere zanaatçıların geleneksel el sanatlarını icra ettiği Bursa kentinde yer alan Irgandı Köprüsünü ve Venedikte bulunan Rialto Köprüsünü ekleyebiliriz.



şekil 13. Irgandı Köprüsü, Bursa



Şekil 14. Rialto Köprüsü, Venedik

Bu bağlamda, diğer bir konut-ticaret köprülerinden biri de Almanya'nın Gera kıyısında, eski ticaret yerleşmelerinden biri olan Erfurt' da bulunmaktadır. Köprüden, 1117 yılında ahşap bir köprü olarak söz edilir. Köprü, eski kent dokusu içinde çok özel bir manzara ve nirengi noktası oluşturmaktadır. Altı kemerle nehri geçen köprü, iki tarafında iki-üç katlı evlerin sınırlandığı dar- 125 m uzunluğunda sokağı sergilemektedir (Çevik, 2000).



Şekil 15. Erfurt Köprüsü

Kent planlamasının dört ana işlevi vardır; bunların birincisi, kentte oturanlara sağlıklı konut, diğer bir işleviyle yeterli mekân, temiz hava ve güneşin garanti edildiği yerler sağlamak; ikincisi, iş yerlerini düzenlemek ve böylece çalışmaya acı veren bir kölelik yerine doğal bir insan etkinliği olma özelliğini yeniden kazandırmak; üçüncüsü, boş zamanların iyi kullanımı ve böylelikle de yararlı ve verimli olması için gereken donatımı kurmak; dördüncüsü, bu değişik örgütleri, bir yerden diğerine gitmeyi kolaylaştıran ve aynı zamanda herkesin hakkına saygı gösteren bir ulaşım ağıyla birbirine bağlamaktır (Condrads, 1991; Buze, 2009).

1933'de Atina'da düzenlenen Uluslararası Modern Mimarlık Kongresinde (CIAM) alınan kararlarda bütün bu sorunları çözmek için, kentlerin dört ana işlev bölgesine ayrılması savunulmuştur. Bu işlevler barınma, çalışma, dinlenme ve ulaşım. Böylece planlamada bölgeleme kavramı ortaya çıkmıştır. Bölgeleme kentlerde işe yaramayan boş ve tanımsız alanların da ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Modern mimarlık anlayışına göre bu alanlar yeni inşaat alanları olarak görülürken Krier tarafından cinayet bölgeleri olarak nitelendirilmiştir. Krier, sanayi öncesi kentlerini insan ölçeğini esas alan ve kendi içinde bir bütün olan küçük semtler olarak görmektedir. Geleceğin kentinin ise bu küçük semtlerin bir yada birkaçında oluşması gerektiğini savunmaktadır (Dostoğlu, 1984).

Bölgeleme sonucu kent merkezleri güvenlik ve yaşanabilirlik açısından konut binalarına az rastlanılan iş bölgelerine dönüşmüştür. Konut bölgeleri ise gündüzleri kent merkezindeki canlı yaşamdan izole edilmiştir. Özdeş'e göre; "Pek çok kimse, bugün ticaret bölgelerinin konut bölgelerinden kesin olarak ayrılmasının gündüzleri en canlı ve hareketli olan şehir sahalarının geceleri korkunç derecede تنها ve karanlık olmasını sonuçlandırdığını görerek şehri bölgelere ayırma fikrini kuşku ile karşılamaktadır" (Özdeş, 1974).

Nişancıoğlu bu durumu şu şekilde ifade etmektedir: "Ne kadar çok insan şehir dışına kaçarsa, şehirler o derece işyeri ve çalışma alanı haline geliyor. Şehir merkezleri, çalışma saati sonrası canlılığını yitiriyor, etrafa güvensizlik saçıyor, suç oranlarını arttırıyor. Gündüzleri ise, yüz binlerce insanın şehir merkezindeki iş alanlarına akın etmesi yolları tıkıyor, merkezde yaşam iyice keşmekeş hale geliyor" (Nişancıoğlu, 1999; Bilgin, 2006).

20.yy'da nüfusun artması ile birlikte özel araç kullanımı artmış, şehir dışında bulunan banliyöler gelişmiş ve şehir dışında küçük merkezler oluşmuştur. Banliyölerin gelişmesi ve büyümesi, insanların özel araçlara olan bağımlılığını ortaya çıkarmıştır. Bir süre sonra bu sistemin de sürdürülebilir olmadığı anlaşılmıştır. Örneğin Detroit şehrinde,

halkın yaşamlarını banliyölerde geçirmesi ve şehir merkezinin geceleri yaşamaması, petrol tüketimini hızla arttırmıştır. Şehir plancıları ve politikacılar bu eğilim karşısında bazı tedbirler almışlardır. Yeni yapılan projelerde, özellikle yeni konut projelerinin, yine şehrin içinde olmasına dikkat etmişler, ayrıca ofis ve endüstri yapıları ile beraber çözümlenmesine karar vermişlerdir. Böylelikle hem petrol tüketimi azalacak, hem de geceleri hayalet görünümüne bürünen şehir tekrar canlanacaktı. Son dönemde görülen karma kullanımın temelleri de bu sebeplere dayanmaktadır (Slessor, 2003).

2.2.3.1. Türkiye'deki Gelişim Süreci

Tüketimin ve tüketim mekânlarının gündelik hayatta etkin yer alması, kent merkezlerine yakın bölgelerde ve alt merkezlerde alışveriş merkezlerinin gelişimini ve sayısını arttırmıştır. 1950'li yıllardan itibaren Amerika Birleşik Devletleri'nde görülen ve daha sonra Avrupa'ya yayılan banliyöleşme hareketleri Türkiye'de 1980'li yıllardan sonra görülmüştür. Kent merkezinin eski cazibesini yitirmesi, artan göç ile beraber nüfusun artması, suç oranlarının artması, hava kirliliği, özel oto sahipliliği ile birlikte gürültü kirliliğinin ve kazaların artması, altyapı eksikliğinden doğan otopark sıkıntısı üst ve orta kesimi kent dışı yerleşimlere yöneltmiştir. Sosyal ve mekansal gereksinimler yönünden kent merkezinden kopmayı hedefleyen alt merkezler, alışveriş merkezleri gibi günlük tüketim ve rekreasyon gereksinimlerinin karşılandığı merkezlere ihtiyaç duymuşlardır. Yeterli otopark alanına sahip, rekreasyon faaliyetleri ile sosyal ve kültürel birimleri de içeren kent dışı alışveriş merkezleri, bu bölgede yaşayan ve çalışan bireyler için günün her vakti tercih edebilecekleri mekanlar olmuşlardır. Özellikle üst düzey gelir grubunun sosyal düzeylerine uygun olarak gelişen, konforlu, güvenli ve gösterişli bir yaşam tarzı sunan kent dışı sitelerde ticari ve sosyal donatıların yer alması tercih edilen bir durum olmuştur. Bali'ye göre seçkinler iş saatleri sonrasında sosyal ilişkilerini kendileriyle aynı sosyal statüde olan kişilerle sürdürmeyi, diğer yandan her türlü vakit geçirici ve keyif verici uğraşlara sahip olmayı, bunları da buldukları çevreden ayrılmadan yapmayı istemektedirler (Bali, 2002).

Kent merkezinde site inşa edecek büyüklükte 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 rezidanslar inşa edilmeye başlamıştır. Bu yapılar barınma işlevinin yanında, alışveriş, eğlence, spor

merkezi, ofis yapıları gibi çok sayıda işlevi de bünyesinde barındırmaktadır (Görgülü ve Koca, 2007).

Bu yapıların çok değerli arsaların üzerine konumlanması, küçük alanda daha çok konut elde etme amacını doğurmuş, konut anlayışına bakışın da değişmesine yol açmıştır. Home-office olarak da kullanılan bu konut birimleri yeni yaşantı türlerini de beraberinde getirmiştir. Küreselleşmenin etkisiyle tüm dünyaya yayılan yaşam stillerinin hayat bulması olarak yorumlanabilecek bu karma kullanımlı yerleşimler esasında kent merkezinin 24 saat yaşamasına olanak sağlaması açısından olumlu olabilecekken, kapalı konut sitelerinin ‘kendini kentten tamamen izole etme’ geleneğini sürdürmüş, kent içi alanları parçalamıştır. Karma kullanımlı merkezler, kendi dışındaki dünya ile ilişkilerini en aza indirmesinin temel koşullarından biri, ana işlevleri olan barınmanın yanı sıra eğitim, alışveriş, spor, rekreasyon, eğlence gibi diğer fonksiyonları da içine alarak kendine yeterli hale gelmeleridir. Bu merkezlerde tüketicilere sunulan en önemli koşul yeni bir yaşam tarzı kurmaktır. İçinde buldukları kentten dolayısıyla yerden kopuşun beraberinde getirdiği yersizlik/kimliksizlik durumunu yok edebilmek için, kendi çizdikleri sınırlar dâhilinde yeni varlık alanlarını kurarlar. Amaç, metropolün karmaşıklık ve çelişkilerinden, dertlerinden, gerilimlerinden uzak, özenle dışa kapalı tutulan, kendine yeterli, görsel açıdan bütünlüklü aynı zamanda çeşitliklerde içeren kentsel çevreler kurmaktır (Sayar ve Süer, 2002).

Günümüzde de geçerliliğini koruyan bu projelerde parçalanmış kamusal alanların yerine, alışveriş merkezleri aracılığıyla, tüketim odaklı, kapalı kamusal alanlar yaratılmaya çalışılmaktadır (Şahin 2005, 2011).

Bugün bir taraftan aynı kapalılık ve kopukluk içerisinde bu karma kullanımlı yapıların yapımı sürerken, bir taraftan da fiziksel ve sosyal açıdan parçalanmış kente dair mimar ve şehircilerin olumsuz yönde eleştirileri sürmektedir (Bilgin, 2006).

Yüksek arazi fiyatlarına sahip arsalar üzerinde yükselen çok katlı yapılardan oluşan Büyükdere Caddesi; holdinglerin, iş ve turizm merkezlerinin, bankaların, lüks konut bloklarının yer aldığı; Zincirlikuyu kavşağı, Taksim, Şişli Mecidiyeköy Yolu, Barbaros Bulvarı, Etiler-Ulus Yolu ve Maslak Yolu ile her tarafa kolayca ulaşılabilen bir merkez konumundadır. Kapitalizmin mekânı dönüştürmesiyle oluşan, küresel kentlerin karakteristik özelliği olan yüksek yapılaşmanın en belirgin örneklerinden Büyükdere Caddesi, imaj ve prestij yaratmak, güçlerini simgelemek isteyen yapılarla donanmıştır. Eryılmaz ‘ın yaptığı ankete göre firmaların yer seçiminde Büyükdere Caddesi’ni tercih etmelerindeki sebepler; %36 oranında çevre yollarına yakın olması, %14 oranında bu aks

üzerindeki arazi sahipliliği, %12 oranında özellikle yüksek gelir grubunun oluşturduğu müşteriye yakın olma faktörü, %8 oranında otopark kolaylığı, %8 oranında prestijli bir yapıya sahip olma faktörü, %4 oranında metroya yakın olma faktörü oluşturmaktadır. (Eryılmaz, 2002).

İstanbul'da bulunan karma kullanımlı yüksek yapılar, tarihsel kronolojiye göre değerlendirilirse; Akmerkez/Etiler, Süzer Plaza/Dolmabahçe, İş Bankası Kuleleri/4. Levent, Metrocity/1. Levent, Kanyon Projesi/1. Levent olarak örneklendirilebilir. Daha sonraki yıllarda İzmir ve Ankara'da da karma kullanımlı yapılar inşa edilmeye başlamıştır. İzmir'de Folkart Towers, Ankara'da Tepe Prime bunlara örnek verilebilir.

2.2.3.2. Barındırdığı Fonksiyonlar

Karma kullanımlı yapıların örneklerine geçmeden önce, bu yapıların genel anlamda içinde bulunan temel birimleri kısaca şu şekilde sıralayabiliriz:

- Konut
- Büro
- Alışveriş Merkezi

Yukarıda bulunan temel fonksiyon birimlerinin dışında, kompleksin yeri ve konumu itibari ile daha farklı fonksiyonlar da ilave edilebilir. Bunlar ;

- Kültür Merkezi
- Otel
- Sağlık Merkezi
- Müze
- İbadethane diye sıralanabilir.

Yukarıdaki listede görülen birimler, karma kullanımlı yapıları oluşturabilen temel fonksiyon birimlerinden bazıları sayılabilir. Yeni yapılan bu tip karma kullanımlı yapılarda, bu fonksiyonlara ihtiyaç doğrultusunda yeni birimler de eklenebilmektedir (Sarı, 2006).

Konut ve Barınma Fonksiyonu:

Konutun tanımı, Türk Dil Kurumu'nun Türkçe sözlüğünde "Bir insanın yatıp kalktığı, iş zamanı dışında kaldığı veya tüzel kişiliği olan bir kuruluşun bulunduğu ev, apartman gibi yer, mesken, ikametgâh" olarak yapılmıştır.

“Konut”; insanın dünyaya geldiği andan itibaren kendisini içinde bulduğu, kişilik ve benlik gelişmesinde ilk adımların atıldığı, toplumsal ilişkilerin kurallarının ve toplumsal değerlerin edinildiği ve yeniden üretildiği fiziksel bir mekandır (Erkut G, 1989).

Konut, insanların gereksinmesini karşılayan, onları dış etmenlerden koruyan ve güvenlik içine yaşamlarını sürdürmesini sağlayan ilk ve en önemli yapı türüdür. Konutta insanın düzenleme ve yaratma isteği, yaşamının büyük bir bölümünü bu ortamda geçirdiği için, diğer yapı türlerine göre daha da belirgindir. Bu nedenle konut, ilk çağlardan bu yana, toplumun gelişim süreci içinde hızla değişerek mağaradan bugün ki konutlarımıza kadar çevre koşullarına bağlı olarak evrim geçirmiştir (Eruzun, 1980).

Konut, insana yaşamı için gerekli olan fiziksel çevrenin olumlu etkilerini sağladığı gibi, insanın yaşamı için gerekli olan ortamın oluşmasını sağlar. İnsanı zararlı ve olumsuz etkilerden koruyan konut, güneş ışığından, manzaradan, temiz havadan yararlanacağımız ortamı oluşturur. Beslenme ve dinlenmenin bir aracı oluşu gibi, soğuk, yağış, toz ve gürültü gibi genellikle insanın fizyolojik ve psikolojik yönden sağlığına zararlı koşullardan koruma gibi önemli bir işlevi de taşımaktadır. İlk insanın konutu, tarih öncesi çağlarda birlikte yaşadıkları, barındıkları ve en ilkel biçimde gereksinimlerine cevap verebilen mağara ve benzeri doğal barınaklardı fakat daha sonraları bu barınakların yerini vahşi hayvanlardan korunmak amacıyla ağaç üzerinde yapılmış yarı insan yapısı kulübeler almıştı. Bunlardan sonra da yiyecek ve su gereksinmelerini kolayca elde edilmek için, her aile tek mekanlı kulübeler oluşturmuştu. Daha sonraki dönemlerde göçebe toplumlarda görülen tek mekanlı barınaklar olan çadırlar, tek mekanlı çok amaçlı kullanım anlayışının göçebe bir toplum için en kullanışlı iç düzeni sağlamıştır. 1980 sonrası ortaya çıkan konutlar, 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 reklam 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 reklamları 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 (Görgülü, 2007).

Bugün ki konut biçimlerinin oluşmasına, toplumun teknik ve kültürel gelişmesine paralel olarak geçirdiği değişimler sebep olmuştur. Bu evrim içindeki değişim, bugün de

devam etmekte ve ileride de devam ederek insanın artan ve değişen gereksinmelerine cevap verebilen ve belki de bugünkü biçiminden çok farklı olan bir konut anlayış ve biçimine dönüşecektir (Arcan ve Evcı, 1999).

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).

Altuğ’a göre karma kullanımlı merkezlerde konut birimlerinin bulunmasındaki asıl sebeplerden biri kent merkezinin canlılığı ve sunulan hizmetlerinin çeşitliliğinden de yararlanılmak istenmesidir. “Karma geliştirmede çeşitli yükseklikte binalar yer almakta, genellikle büro ve konut binaları yüksek bloklardan oluşmaktadır. Konut fonksiyonunun yüksek bloklarda sağlanması konusunda gökdelen ofislerinde çalışanların baskısı olmuştur, onların kent merkezindeki canlılığı, eğlenceye-dinlenceye yakın olmak ama aynı zamanda manzara görmek ve trafik gürültüsünden uzak bir ortamda yaşamak konusundaki isteklerini bir arada karşılayan yapılar olarak karma fonksiyonlu binalar yararlı bulunmuş ve kent merkezinde gökdelen konutlar istenmiştir” (Altuğ, 1992).

Karma kullanımlı merkezlerin gelişimini etkileyen en önemli faktörlerden biri zaman faktörüdür. Günümüzde, zaman ve para kaybını önleyecek, insanların en kısa zamanda işlerini halledebilecekleri kentsel bölgelere ihtiyaç duyulmuştur. Bu tip merkezler metropol yaşantısının olumsuzluklarına aranan bir cevap niteliğindedir. Kent merkezinden uzak yerleşim bölgelerinden kent içine ulaşım için otomobil kullanımının gerekliliği, işe geliş gidişlerde trafik sıkışıklığına neden olmaktadır. Bu durumdan oldukça rahatsız olan kent dışı yerleşim sakinleri, kent merkezinde ya da kent merkezine yakın alt merkezlerde, her türlü donanıma sahip lüks siteleri tercih etmektedirler. Karma kullanımlı merkez

yapılarında yer alan konut birimlerinde, farklı yaşam tarzına sahip kullanıcılar için farklı boyutlarda lüks konutlar bulunmaktadır. Karma kullanımlı merkezlerde konut birimlerinin yanı sıra rezidanslar da yer almaktadır. Rezidanslarda sunulan imkanlar normal konut birimlerinden daha farklıdır. İngilizce karşılığı ‘residence’ olan rezidansların tanımını Bali şu şekilde yapmaktadır: “Bu konutlarda yaşayanlara aynen birinci sınıf bir otelde olduğu gibi sekreterlik, yemek, ikram, daire içi temizlik ve çamaşır yıkama hizmetleri sunulmaktadır. Rezidansların hedef kitlesi zamanı kısıtlı, gelir düzeyleri yüksek serbest meslek sahipleri, üst düzey yöneticiler, yalnız yaşayanlardır” (Bali, 2002).

Kent merkezinde inşa edilen yüksek konut sitelerinin kullanıcılarını şu şekilde tarif etmektedir: “Kent merkezlerinden belirli nedenler ile ayrılmak istemeyen bürokratlar, yabancı misyon grupları, kentin hızla eskiyen bölgelerinde oturmakta olan üst ve üst-orta gelirli memurlar, işadamları, yüksek dereceli emekliler bu yeni sitelerin homojen ve üst düzey sosyal çevrelerini, sunulan yeni hizmetleri, olanakları, güvence ve prestijini seçerlerken, geleneksel kentsel doku ve merkezlerden de uzaklaşmamış olmaktadır” (Şenyapılı, 2003).

Tanımdan da anlaşıldığı gibi rezidanslar otel hizmeti veren lüks konutlardır. Kullanıcıların alacakları hizmet işletmeyle hangi koşullarda anlaştıklarına bağlıdır. Bali, İstanbul’daki rezidansları İstanbul dışında yaşayan, fakat sık sık İstanbul’a gelip burada kalmak zorunda olan kişilerin tercih ettiğini belirtmektedir (Bali, 2002).

Bununla beraber Amerika ve Avrupa metropollerinde kent dışı yerleşimlerde oturup aynı zamanda kent içindeki iş bağlantılarını kolaylıkla yürütmek isteyen bireyler kent merkezinde veya merkeze yakın yerlerde bulunan rezidanslardan kiralamakta ya da satın almaktadırlar. Karma kullanımlı merkezler, sadece lüks konut hizmeti veren rezidans yapılarından farklı olarak konut sahiplerine spor, rekreasyon, eğlence, sağlık ve alışveriş gibi günlük gereksinimlerini karşılayabilecekleri ek olanaklar da sağlarlar (Bilgin, 2006).

Büro ve Çalışma Fonksiyonu:

Ticari, idari, teknik ve benzeri konularda, içinde çalışma yapılan birimlere büro denmekte ve ayrıca bu birimleri bünyesinde bulunduran yapılara da büro denmektedir. Büro sözcüğü, sözlük anlamıyla, yazı masası, daire, yazıhane, çalışma odası, iş yeri, ofis, bir kurumun yazı işlerine bakan yer olarak da tanımlanabilmektedir. Büro, masa kaplamasında kullanılan bir malzemenin adı iken, zamanla çalışma masasına verilen ad olarak kullanılmış ve daha sonraki dönemlerde çalışma masasının bulunduğu mekana da büro denmeye başlanmıştır (Uran, 1977).

İlk büro yapısı olarak 1560'da Floransa'da Giorgio Vasari tarafından tasarlanan Uffizzi Binası kabul edilse de, çağda büro yapılarına ancak 19.yüzyılın ikinci yarısındaki gelişmelerin sonucunda rastlanır. 19.yüzyıla kadar yapılan işler küçük çaplı ve aynı aile bireyleri tarafından yürütülebilecek tarzda olduğundan, bürolar önceleri konutların zemin katlarında daha sonraları konutlardan ayrı ama aynı mahallede evlere yakın atölyeler şeklinde gelişmiştir (Uluengin, 2003).

İletişim alanındaki gelişmeler sonucunda, yeni gereksinimler var olan ortamın değişmesini zorunlu kılmış, bürolar 19. yüzyılda evlerden bağımsız olarak farklı semt ve kentlerde yapılmaya başlamıştır. Bu devirde organizasyonlarda geleneksel büro tipi gelişmiştir. 19. yüzyıl sonlarında ve 20. yüzyılın ilk yarısında büro çalışanlarının çoğunluğunun tek bir iş yapmak yerine yönetimin her aşamasında çalışan memurlardan oluştuğu görülür. Sektörünün büyümesi ve bunun sonucunda iş potansiyelinin artmasıyla büro mekanında her iş farklı ve belirgin görevlere ayrılmış ve 20. yüzyıl başında endüstriyel üretimdeki gelişmeye paralel olarak iş bölümü gelişmiştir. Büro mekanlarında hiyerarşik sıra düzeninde yerleştirilmiş masaların oluşturduğu bu şema, 1904 yılında Frank Lloyd Wright'ın tasarladığı Buffola'daki Larkin binasının orta mekânında yüceltilmiş ve bu düzen 20. yüzyıl balarından 1960'lı yıllara kadar pek çok büronun planlanmasında örnek alınan bir model olmuştur. 1960'lı yıllara gelindiğinde büro düzeni alçak bölme duvarlarıyla bütünleşen açık büro kavramıyla tamamen değişmiştir. (Uluengin, 2003)

Teknolojik olanakların artması, ofis yapılarının mekansal örgütlenmesini değiştirmiş, yeterli otopark alanlarına ve sağlam altyapı sistemlerine sahip yeni ofis binalarının yapılmasını sağlamıştır. Aynı zamanda merkezi iş alanlarında yer alan iş kuleleri metropol kentin prestijini arttıran yapılar olarak görülmektedir. Tapan'a göre büyük sarayların, katedrallerin yapılma amacı gibi yüksek yapıların yapılmasındaki amaçlardan biri; ekonomik, yönetsel gücü dile getirmek, teknolojinin, sermayenin, emeğin ve toprağın bir bileşkesi olan ekonomik gücü ve egemenliği simgelemektir (Tapan, 1989).

Yapının yüksekliğinin ve şeklinin kapitalizm tarafından sembolik bir değere dönüştürülmektedir. Kapitalizm kentin özellikle iş merkezlerini güç, prestij ve zenginlik göstergelerini kar artırıcı bir unsur olarak görmektedir (Şener, 1996).

Alışveriş ve Eğlence Fonksiyonu:

Çok eski ve temel iletişim biçimi olarak kabul edilen alışveriş, varoluş günden bu yana topluluk yaşamını doğrudan etkilemiş ve kendi kamusal alanını yaratmıştır.

“Bu alan, alışveriş, değiş-tokuş edilen nesne, hizmet, ürün, canlı yada cansız her türlü metanın türüne, bu iletişimi gerçekleştiren tarafların konumuna vb. göre farklılaşan alışveriş mekanları oluşturmuş, bu mekanları belli düzenlemeler çerçevesinde bir araya getirmiştir” (Uçkan, 1997).

Alışverişin tarihçesi, bir bakıma iletişimin ve insan yerleşimlerinin de tarihidir. Baudrillard (1968)’a göre; bunun sebebi tüketimin tanımından da rahatlıkla anlaşılmaktadır. Bu bağlamda Baudrillard (1968) tüketimi; sadece nesnelere değil aynı zamanda dünyayla da etkin bir ilişki biçimi ve tüm kültürel sistemimizin üzerinde kurulduğu sistemli bir etkinlik ve küresel bir yaşam biçimi olarak tarif etmektedir. “Pazar yerinden sanal alışverişe, tüketim toplumunun agoraları saydığımız alışveriş merkezlerinin küresel gelişiminden söz edildiği bu bin yıl döngüsünde, kamusal alışveriş alanının her zaman, coğrafi ve kültürel anlamda küresel olduğunu hatırlamak gerekir” (Uçkan, 1999; Şahin, 2005).

Tony Garnier’nin 20. yüzyılın en başlarında önerdiği “Cité Industrielle” projesi tam olarak hayata geçmedi. Ama özellikle savaş sonrası dönemde Kuzey Amerika ve Avrupa’nın yıkılan kentlerinin yeniden yapılandırılması sırasında, tıpkı onun projesinin öngördüğü gibi çeşitli aktivite alanlarının ayrılması, yani bir tür zoning anlayışı benimsendi. Kentlerin eskiden olduğu gibi tek bir merkez etrafında yoğunlaşmak yerine, farklı alt merkezlerin bir araya geldiği yığınlara dönüşmeye başlaması ve bu alt merkezlerde yaşanan ticari, sosyal ve kültürel yoksunluk, Viktor Gruen tarafından Amerika’da tasarlanan ilk Alışveriş Merkezi’ni yarattı. Bunu takip eden yıllarda onun arketipini takip eden binlerce merkez açıldı. Ancak neredeyse hiçbiri onun felsefi kökenleriyle ilgilenmedi. Gruen’ün, “benim düşlerim ziyan oldu, çirkinleşti, yatırımcılar sadece kar peşinde” dediğini biliyoruz sonraki yıllarda. Bir Avusturya göçmeni olan Gruen’ün Amerika’yı Viyana’ya benzetme sevdası, ironik bir biçimde her yerin amerikanlaşmasıyla neticelendi.

Önce İstanbul, sonra da Anadolu’daki birkaç büyük şehir de son yirmi yılda bu furyadan nasibini aldı. 1980’lerin son döneminde Galleria Alışveriş Merkezi ile başlayan bu serüven, Türkiye’nin pek çok yerine yayılmış, farklı kontekstlerde ve ölçeklerde olmalarına karşın benzer yönelimlerle tasarlanan sayısız yapı üretti.

Baudrillard, alışveriş merkezlerindeki yaşam pratiğini “meta panayırı”olarak tanımlar ve herşeyi içine alabilen bir “kaleydoskop” benzetir. Gerçekten de yapay ağaçlar, şelaleli havuzlar, oturma köşeleri, saat kuleleri gibi birimler bir kent öykünmesi olarak yan

yana yer alırlar bu tür merkezlerde. Ancak bunlar birer görüntüden ibarettir. Son dönemde yapımı tamamlanan bir alışveriş merkezinde içinden gün ışığı efektiled aydınlatmalarla şenlendirilen Barrisol asma tavanlarının altındaki “Pazar Yeri” bunun canlı bir örneği. İnsan öyle bir mekanda buzların üzerinden size bakan yakışıklı kılıç balığının gerçekliğinden dahi şüphe duyuyor.

Bugün alışveriş merkezleri, atlıkarınca, buz pateni pisti, yağmur ormanı gibi yan yana bulunmaları şeytanın dahi aklına gelmeyecek rekreasyon alanlarını bir araya getiriyor. Birbirleriyle anlamsal ve mekansal olarak ilişki kurmaları olanaksız olan bu öğeler, panoramik asansörler, cam kubbeler, yürüyen merdivenler ve teknolojik unsurlarla birlikte paketlenerek bir bütün oluştururlar. Öte yandan buralardaki kamusal ilişkiler de şekil değiştirerek kendiliğindenliğini kaybetmiş, bir anlamda tiplleşmiş durumdadır. Bu projede yer alması söz konusu olan alışveriş merkezinin, yukarıda özetlenmeye çalışılan genel yönelimin dışıda kalan, “çağımızın yeni kamusal mekanları” olarak tanımlanan bu simülasyon mekanlarından biri olarak içe dönük bir sistemden ziyade kentliye alternatif mekanlar oluşturan bir destinasyona dönüşmesi hedeflendi (URL2).

İlk alışveriş merkezinin tasarımcısı olan Victor Gruen de bu sorundan yola çıkmıştır. Gruen, 2. Dünya Savaşı sırasında 1938 yılında Avusturya’dan Amerika’ya göç eden Viyanalı bir mimardır. Gruen, aynı zamanda kent mekânı ve kentlerdeki sosyal yaşam örüntüleri arasındaki ilişkileri inceleyen bir kuramcıdır. Ona göre, kentlerde sağlıklı bir toplumsal yaşam kurulabilmesi için gerekli olan koşullardan biri, kentlerde insanların trafik, sıkıcı çalışma ortamları, soyutlanmış konut alanları gibi ortamlardan uzaklaşarak bir araya gelebilecekleri sosyal mekanlar oluşturmaktır (Vural, Yücel, 2006).



Şekil 16. Northland Shopping Mall, Detroit

Ritzer alışveriş merkezlerini şu şekilde açıklamıştır: “Kapitalist bir ekonomide amaç yılın her günü insanlara yirmi dört saat tüketim olanağı sağlayan yapılar olarak tanımlanmaktadır. Diğer bir deyişle, amaç tüketim (ve üretim) açısından zamandaki tüm farklılıkların birbirine geçerek yok olması”. Ritzer, modernitenin farklılaşmış ve birbirinden katı sınırlarla ayrılmış tüketim araçlarıyla karakterize edildiğini, postmodernitenin ise nesnelere ve yerler arasında giderek artan bir farklılaşmayla nitelendirildiğini, hepsinin giderek birbirlerinin içine girdiğini ve birbirleri içinde yok olduğunu belirtmektedir. Ritzer’e göre: “Birbirine geçme ifadesi, sınırların bulanıklaşmasını ya da yok olmasını, böylece eskiden farklı olan varlıkların birbirlerine geçmesini anlatır. Bir sınırlar grubunun birbirine geçişi çok sayıda başka sınırlarda da birbirine geçişe yol açar. Tüketim katedralleri arasındaki sınırlar erimiş ve bazı durumlarda tümüyle yok olmuştur. Tüketim araçlarıyla toplumsal dünyanın öteki özellikleri arasındaki sınırlar da aynı şekilde bulanıklaşmıştır. Bu birbirinin içine geçmiş dünyalar, tüketicileri kendilerine çeken ve onları tüketmeye sevk eden bir tür gösteriyi temsil eder “(Ritzer, 2000).

Alışveriş merkezlerinin diğer kapalı tüketim mekânlarından farkı; sadece alışveriş değil boş zaman değerlendirme aktivitelerini de içeriyor olmalarıdır. Kültürel ve sosyal aktivite mekânlarıyla beraber yeme-içme, spor, eğlence, sağlık, rekreasyon ünitelerinden oluşan alışveriş merkezleri için açık ve kapalı otopark alanları büyük önem taşımaktadır. Otopark sorunu ve arsa kullanım değeri nedeniyle sıra dükkânlar şeklindeki alışveriş ünitelerinin tek bir merkez içinde tasarlanmaları düşünülmüştür. İklim koşullarının sağlandığı, sokaktan daha güvenli ve konforlu mekânların yaratıldığı alışveriş merkezleri, yeterli otopark alanlarına sahip, günlük hayatın gereksinimlerine cevap veren merkezler olmuşlardır (Bilgin, 2006).

Kent içinde arazi fiyatlarının çok yüksek oluşu, alışveriş merkezlerinin genellikle çok katlı yapılmasına neden olmaktadır. Genellikle içe dönük olarak düşünülen bu tip alışveriş merkezlerinde, büyük mağazalara, her çeşit ve kalitede ürün satan dükkanlara, restoran ve kafelere, dinlenme alanlarına, sinema ve tiyatro bölümüne ve oyun-spor alanlarına rastlamak mümkündür. Bu sayede insanlar, boş vakitlerini en iyi şekilde geçirme imkanı bulabilmektedir (Ülker, 1999).

Özel araçlarıyla alışveriş merkezlerine gelen insanların araçlarını park etmede sorun yaşamaması için, otoparkının da en iyi şekilde çözümlenmesi gerekmektedir. Alışveriş merkezlerinde bulunan alanlarda düzenlenen aktivitelerle birlikte sosyal etkileşim

artmıştır. Bu alanlar iyi düzenlendiklerinde kamusal birlikteliğin sağlandığı alanlar olmuşlardır. Karma kullanımlı gelişmeler için alışveriş fonksiyonu neredeyse vazgeçilmezdir. Alışveriş fonksiyonun yarattığı çekim merkezi, değişen kamusal alan kavramıyla birlikte konser salonu, sinema, tiyatro gibi birçok sosyal fonksiyonu desteklemektedir. Ayrıca alışveriş fonksiyonun getirdiği rant yatırımcıları karma kullanımlı merkezlere çekmektedir (Buze, 2009).

Otel ve Turizm Fonksiyonu:

Turizm, insanların devamlı ikamet ettikleri, çalıştıkları ve her zaman olağan ihtiyaçlarını karşıladıkları şehirlerin dışına seyahatleri ve buralardaki genellikle turizm işletmelerinin ürettiği mal ve hizmetleri talep ederek geçici konaklamalardan doğan olaylar ve ilişkiler bütünüdür (Kozak, 2001).

Karma kullanımlarda genellikle otellerin yer almasındaki başlıca etmenler; Karma kullanımlı geliştirmelerin genellikle kent merkezinde yer alması ve ulaşılabilirlik, karma kullanım gelişmişliğinin yoğun ve yüksek katlı olmasından dolayı kent manzarasına hakim olması, günün her saati yaşayan çekim merkezi olması, içinde tiyatro, sinema, konser salonu, kongre salonu alışveriş merkezi gibi otelde konaklayanların ilgisini çekebilecek sosyal ve kültürel fonksiyonlar barındırmasıdır. Böylece konaklamak için gelenler tek bir otel binasına bağımlı kalmadan çeşitli ihtiyaçlarını giderebilecek ve zaman geçirebileceklerdir. Bu sayede otelde konaklayanlar karma kullanımlı geliştirme bünyesindeki ticari, sosyal ve kültürel fonksiyonların işlemesine de yardımcı olacaktırlar (Buze, 2009).

Sosyal ve Kültürel Fonksiyon:

Tüketim alışkanlıklarının değişmesiyle birlikte ortaya çıkan modern alışveriş merkezleri kamusal alan kavramının da değişmesine neden oldu. Bu yeni kamusal mekanlar kent için çekim merkezi oluşturdular. Bu çekim merkezinin etkisini arttırmak için alışveriş fonksiyonun yanına çok çeşitli sosyo-kültürel fonksiyonlarda eklemelendi. Bunlara sinema, tiyatro, konser salonu, kongre merkezleri, müzeler ve galerileri örnek olarak gösterebiliriz. Karma kullanımlı geliştirmelerde en fazla yer alan sosyo-kültürel fonksiyon sinemadır (Buze, 2009).

2.2.4.3. Avantajları ve Dezavantajları

Nancy A. Miller'a göre karma kullanımın yararları şunlardır:

- Kentsel mekanların günün farklı zamanlarında daha fazla kullanılmasını sağlar.
- Farklı konut tipleriyle çeşitliliği artırır.
- Otomobile bağımlılığı azaltır.
- Seyahat seçeneklerini artırır.
- Yerellik duygusunu artırır (Nancy A. M., 2003).

Altan Öke'ye göre, karma kullanımlı geliştirme projeleri ile çeşitli yararları bir arada sağlamak imkanı vardır. Buna göre;

- Eskimiş imar kuralları yüzünden bu gün şehirlerde, ortaya çıkan monotonluk yerine, ilgi çekici etkiler ve değerler yaratılması,
- Farklı sosyal grupların bir araya getirilmesi ve kaynaştırılması,
- Arsa değeri ile üzerinde yapılacak binaların değerleri arasında uygun oranlar kurularak maliyette arsa payının düşürülmesi ve böylece yüksek yapı kalitesinin daha ucuz sağlanması,
- Az karlı, karsız, hatta sübvansiyon gerektiren sosyal konut, kültür ve spor tesisleri gibi konulara bir işletme içinde yer verilerek, ortalama bir karla birlikte sosyal amaçların da gerçekleştirilmesi,
- İşletme, bakım, onarım hizmetlerinin düzenli olarak temini,
- Otopark ihtiyacını yeraltında karşılayarak, binalar arasında doğa unsurlarına yer verilmesi,
- Değişik mevsimlerde, günün farklı saatlerinde canlılık sağlanması ve özellikle de geceleri 'Hayalet şehir' etkisinin, sosyal çöküntünün önlenmesi (Öke, 1978).

Ayrıca karma kullanımlı geliştirmeler farklı ya gruplarının bir araya gelmesini, farklı sosyal grupları kaynaştıracak fonksiyonlar içererek çeşitliliği sağlarken, oluşturduğu sürdürülebilir, ekolojik alanlarla da yaşam kalitesini yükseltmektedirler. Farklı kullanım dilimlerine ait tekil kullanımların bir arada kullanılması kentte daha verimli ve canlı bölgelerin oluşmasını sağlamaktadır. Özellikle merkezi iş alanlarının ofisler ve ticari birimleri nedeniyle günün belli saatlerinde kalabalık, belli saatlerinde تنها bölgeler olduğunu vurgulamıştır. Çalınma, yerleşim, eğlence ve rekreasyon birimlerinin bir arada kullanılması (karma kullanım) kent için hem ekonomik bir çözüm, hem de çeşitlilik ve farklılık yaratan bir durumdur (Jacobs, 1992).

North Shore Şehri Belediyesi'nin 2005'de yayınladığı kent merkezlerindeki karma kullanım geliştirmeleri kılavuzuna göre, Karma kullanımlı geliştirme alanlarının çok sayıda sosyal ekonomik ve çevresel avantajları vardır. Karma kullanımlı yapıların sosyal ve ekonomik avantajları şunlardır:

- Artan konaklama talebini kent merkezindeki sosyal, kültürel aktivitelerle buluşturması,
- Çok çeşitli insanları ve aktiviteleri bir araya getirerek ilgi çekici ve canlı bir sokak yaşamı yaratması,
- Yerel işletmeler için talebi ve desteği arttırması,
- Zaman para ve enerji tüketimi açısından ulaşım maliyetlerini azaltması,
- Günün farklı zamanlarını kullanan fonksiyonları bir araya getirerek daha güvenli bir çevre yaratması,
- İnsanların değişen yaşama ve çalışma ihtiyaçlarını sağlaması.

Karma kullanımlı geliştirme alanlarının yatırımcı açısından avantajları şunlardır:

- Daha yüksek yoğunluk nedeniyle daha fazla kar elde etme fırsatı,
- Tek fonksiyonlu bir yatırımla talep fazlası olma riskini ortadan kaldırarak yatırım alanının potansiyelini hızlı bir şekilde arttırması,
- Karma kullanımın oluşturacağı sinerjinin, kentsel bir çekim alanı yaratmasıyla kısa ve uzun vadede gayrimenkul fiyatlarının artması,

Karma kullanımlı geliştirme alanlarının çevresel faydaları şunlardır:

- Yayılmayı azaltarak kentin doğal çevresinin korunması ve bu sayede kent merkezinin güçlendirilmesi,
- Ulaşım mesafelerinin azalmasıyla trafik sorununun azalması ve bu sayede trafik kirliliğinin ve boşa giden zamanın azalması,
- Toplu taşıma, yaya yolları ve bisiklet kullanımı için daha büyük fırsatlar sağlaması
- Yaşayan, canlı ve popüler kamusal alanlar sayesinde yerel çevrenin kalitesini arttırması (North Shore Şehri Belediyesi, 2005).

Altuğ, karma kullanımlı yapıların dezavantajlarını,

- Yoğunluk artışı,
- Sosyal izolasyon,
- Çevredeki sosyal hizmetlerin yetersizliği,

- Yoğunluk nedeniyle emniyet sorunlarının çıkması şeklinde sınıflandırmıştır (Altuğ, 1992).

Schwanke ise bu yapılarda karşılaşılabilecek sorunları,

- İşletme açısından değerlendirildiğinde, karma kullanımlı projelerin sıra dışı bir planlanma ve işletme sistemi, büyük bir sermaye ve bu karmaşık sistemle ve ön ödemelerle başa çıkabilecek kadar risk alabilme heves ve kapasitesi gerektirmesi;
- Kentsel çevre tasarımı açısından değerlendirildiğinde, boyut, yoğunluk ve içeriklerindeki çeşitlilikleri ile diğer yapı türlerinden farklılaşan karma kullanımlı projelerin kentsel yapıya monolitik, işlevsiz ve sevimsiz eklemeler yapmamak için çok iyi bir kurgulama gerektirmesi, iç mekan kurgusunda yön kayıplarına neden olmayacak ve mevcut kent dokusu içinde kale gibi çevrelenmiş yapı adalarına dönüşmeyecek şekilde tasarlanmasını sağlayacak mimarlar ve kent plancıları gerektirmesi olarak sıralamıştır (Schwanke, 2003).

3. YAPILAN ÇALIŞMALAR 2

3.1. Araştırma: Türkiye’deki Karma Kullanımlı Yapıların Kentteki Yerinin Kentsel Tasarım İlkeleri Doğrultusunda İncelenmesi

3.1.1. Araştırmanın Amacı, Basamakları, Yöntem ve Teknikleri ve Araştırma Modeli

Araştırmada birbirinden farklı tipoloji ve fonksiyonlarıyla seçilen örneklerin, kentsel tasarım ilkeleri doğrultusunda, kent modeli oluşumu araştırmanın amacını oluşturmaktadır.

Araştırma alanı olarak, Türkiye’de ki kent içi ve kent dışı karma kullanımlı projeler ele alınmıştır. Ele alınan örnekler, farklı tipoloji ve fonksiyonlarıyla kent modelini ortaya koymaktadır.

Araştırmanın ilk bölümü; literatür çalışması yapılarak karma kullanımlı projelerin belirlenmesi ve kimlik kartlarının hazırlanması, lokasyon ve vaziyet planlarının grafiksel anlatımlarıyla kent içindeki durumlarını açıklamaktadır.

Araştırmanın ikinci bölümü; araştırma örneğinin belirlenmesi çalışması, tipoloji ve fonksiyonlarının tanımları açıklanmaktadır.

Araştırmanın üçüncü bölümünde; örneklerin belirlenmesi yapılmakta, seçilen tip ve fonksiyondaki örnekler üzerinde kentsel tasarım ilkelerine bağlı detay analizlerini oluşturmaktadır.

Tipoloji;

- Kule biçiminde yükselen tip,
- Araziye yayılan, birleşik nizamdaki tip,
- Araziye dağılmış, ayrık nizamdaki tip.

Fonksiyon;

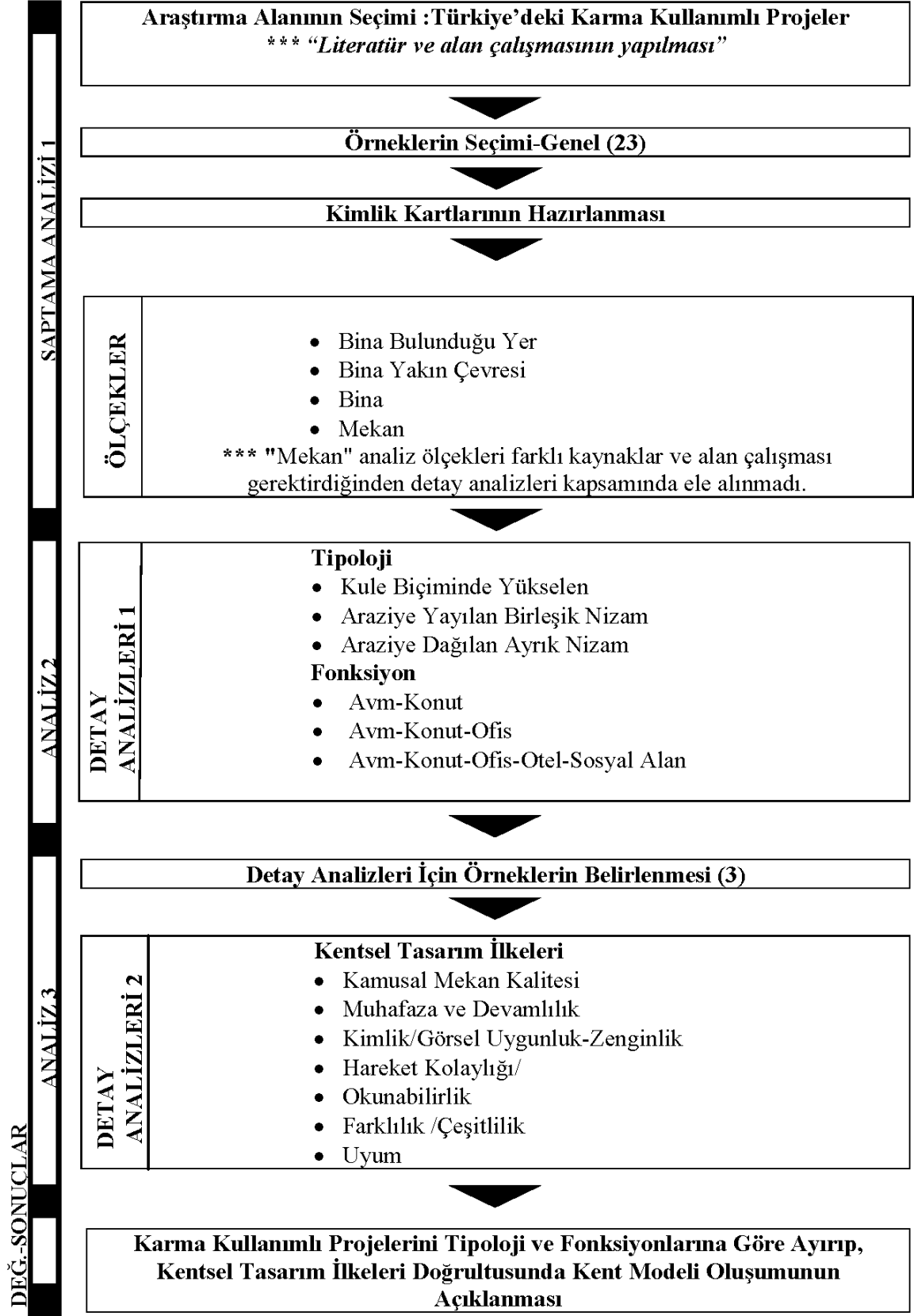
- Konut- Avm fonksiyonu,
- Konut- Avm- Ofis-Otel fonksiyonu,
- Konut- Avm- Ofis-Otel-Sergi fonksiyonu.

Kentsel tasarım ilkeleri;

- Kamusal mekan kalitesi,
- Muhafaza ve Devamlılık,

- Kimlik / Görsel uygunluk-Zenginlik,
- Hareket kolaylığı / Geçirgenlik,
- Okunabilirlik,
- Farklılık / Çeşitlilik,

başlıkları altında incelenmekte ve tablolaştırılarak sunulmaktadır.



Şekil 17. Araştırma modeli

3.1.2. Örneklerin Seçimi-Genel


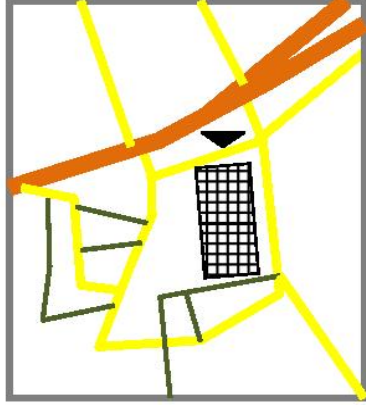
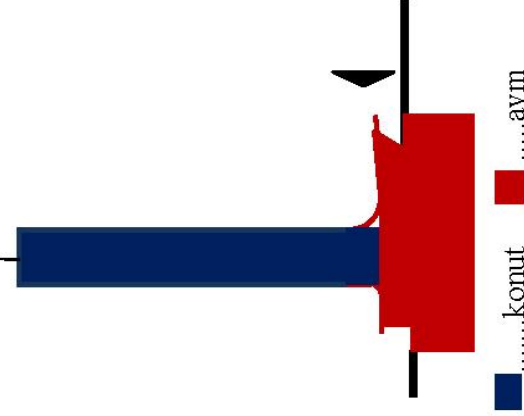
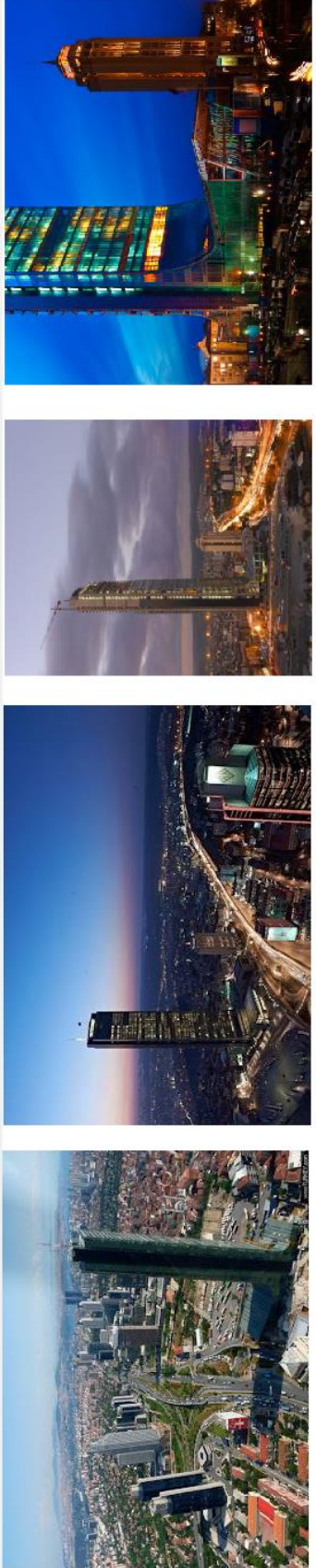
3.1.2.1. Genel Örnekler

Genel örnekler, kent içinden ve dışından olmak üzere, içinde barındırdığı avm ve ofis fonksiyonlarıyla kent merkezlerini bulunduğu yere çekebilecek ve kent modeli oluşturabilecek karma kullanımlı projeler oluşturmaktadır. Tüm bu karma kullanımlı projeler, literatür ve alan çalışması yapılarak hazırlanmıştır.

3.1.2.2. Kimlik Kartlarının Hazırlanması

Kimlik kartları, literatür ve alan çalışması sonucu 23 karma kullanımlı proje üzerinde hazırlanmıştır. Mimar, adres, arsa alanı, inşaat alanı, açılış tarihi bilgileri verilerek, kullanım alanları olarak konut, avm, ofis, otel vb. sosyal alanların genel m²'leri verilerek oranları gösterilmiştir. Literatür çalışması sonucunda elde edilen karma kullanımlı projelerin lokasyon ve vaziyet planları grafiksel anlatımla desteklenmiş, tipoloji ve fonksiyonlarına göre ayrılarak sırasıyla kimlik kartları tamamlanmıştır.

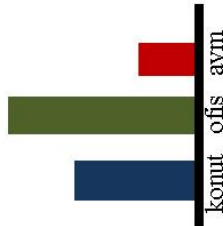
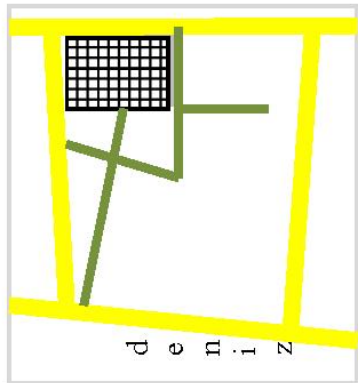
Tablo 2. Sapphire analizi

SAPPHIRE		Örnek 1	
<p>MİMAR : Tabanlıoğlu Mimarlık ADRES :Kağıthane/ İstanbul ARSA ALANI : 11.139 m² İNŞAAT ALANI : 165.139m² AÇILIŞ TARİHİ : 2013</p> <p>KULLANIM AMACI: AVM : 35.000m² KONUT : 130.000 m²</p>  <p>konut avm</p>	<p>LOKASYON</p> 	<p>KESİT</p>  <p>.....konutavm</p>	 <p>FOTOĞRAFLAR</p>

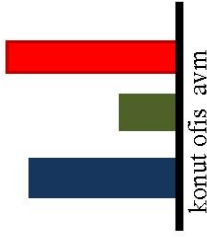
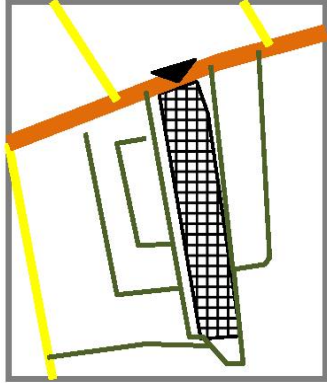
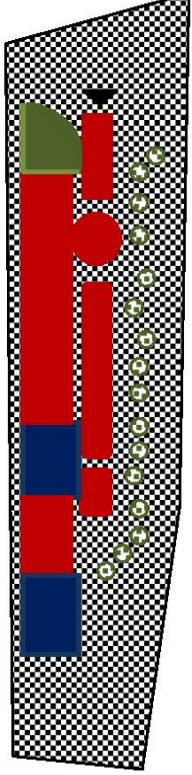

Tablo 3. Trump Towers İstanbul analizi

TRUMP TOWERS İSTANBUL		Örnek 2
<p>MİMAR: Brigitte WEBER ADRES : Şişli/İSTANBUL ARSA ALANI : 36,600 m² YAPI ALANI : 260,000 m² AÇILIŞ TARİHİ : MAYIS 2012</p> <p>KULLANIM AMACI KONUT : 157,000 m² OFİS : 36,600 m² AVM : 62,350 m²</p> <p>konut ofis avm</p>	<p>LOKASYON</p>	<p>VAZİYET PLANI</p> <p>.....konutofisavmarsa al.</p>
<p>FOTOĞRAFLAR</p>		

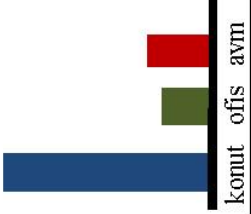
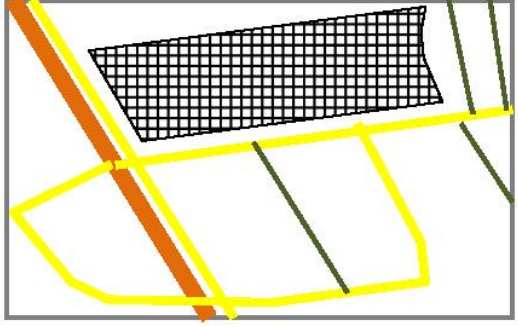


Tablo 4. Folkart Towers analizi

FOLKART TOWERS		Örnek 3	
<p>MİMAR : Yağcıoğlu Mimarlık ADRES : Bayraklı/İzmir ARSA ALANI : 27.000 m² İNŞAAT ALANI : 150.000m² AÇILIŞ TARİHİ : -</p> <p>KULLANIM AMACI: AVİM : 20.000m² OFİS: 80.500 m² KONUT : 45.500 m²</p>  <p>konut ofis avm</p>	<p>LOKASYON</p>  <p>d e n i z</p>	<p>KESİT</p>  <p>.....konutofisavm</p>	<p>FOTOĞRAFLAR</p> 


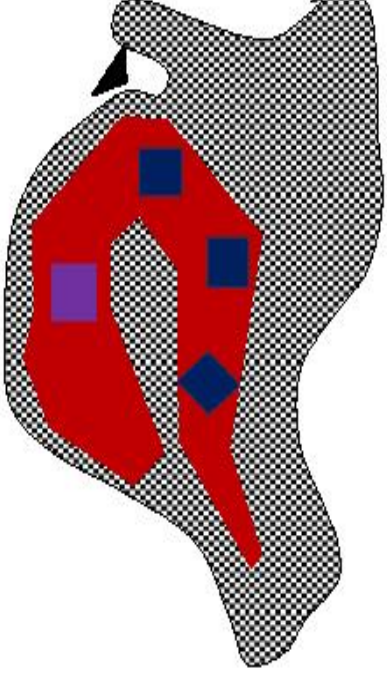

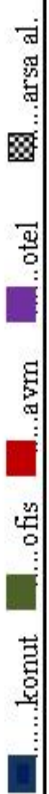
Tablo 5. Metrocity analizi

METROCITY		Örnek 4	
<p>MİMAR : Tekeli-Sisa Mimarlık ADRES : Levent / İSTANBUL ARSA ALANI : 9300m² İNŞAAT ALANI : 215.000m² AÇILIŞ TARİHİ : 2003</p> <p>KULLANIM AMACI: AVM : 52.000m² OFİS: 16.500 m² KONUT : 45.500 m²</p>  <p>konut ofis avm</p>	<p>LOKASYON</p> 	<p>VAZİYET PLANI</p>  <p>.....konut ofis avm arsa alanı</p>	<p>FOTOĞRAFLAR</p> 


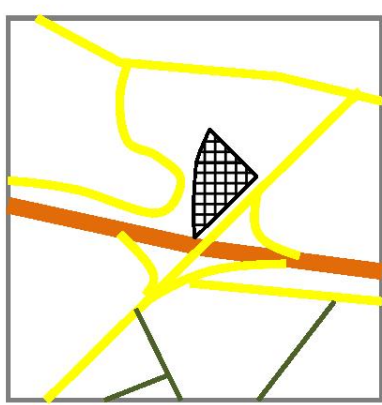
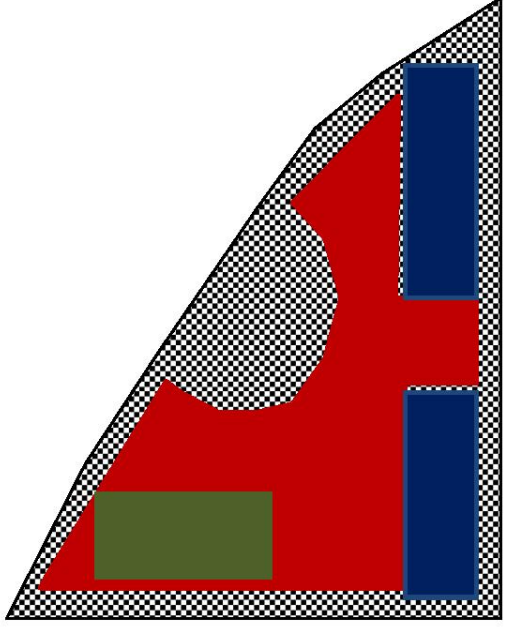
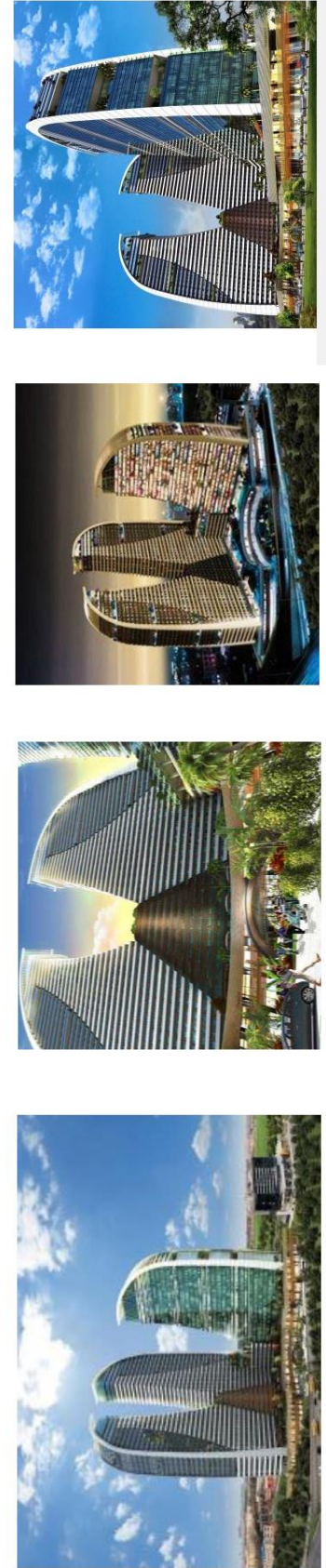
Tablo 6. Kanyon analizi

KANYON		Örnek 5	
<p>MİMAR : Tabanlıoğlu Mimarlık ADRES : Levent/İstanbul ARSA ALANI : 30.000 m² İNŞAAT ALANI : 250.000m² AÇILIŞ TARİHİ : 2006</p> <p>KULLANIM AMACI: AVM : 40.000 m² OFİS : 30.000 m² KONUT : 170.000 m²</p>  <p>konut ofis avm</p>	<p>LOKASYON</p> 	<p>VAZİYET PLANI</p>  <p>.....konutofisavmarsa al.</p>	<p>FOTOĞRAFLAR</p> 

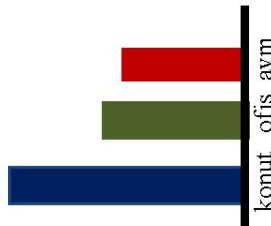

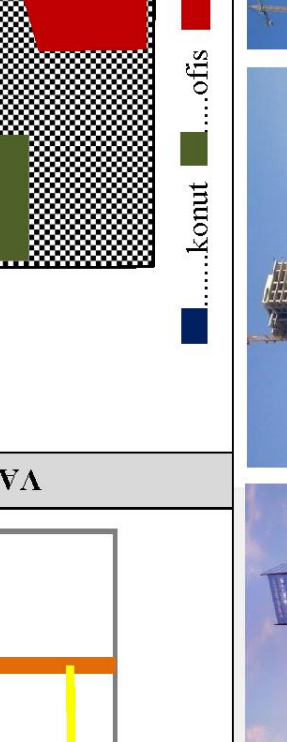

Tablo 7. Zorlu Center analizi

ZORLU CENTER		Örnek 6
<p>MİMAR : Entre Amelat, Tabanlıoğlu Mimarlık</p> <p>ADRES : Zıncırlıkuyusu/İSTANBUL</p> <p>ARSA ALANI : 102.000 m²</p> <p>İNŞAAT ALANI : 615.885 m²</p> <p>AÇILIŞ TARİHİ : 2013</p> <p>KULLANIM AMACI:</p> <p>AVM : 105.000 m²</p> <p>OFİS : 24.000 m²</p> <p>KONUT : 110.000m²</p> <p>SOS. ALAN/OTEL: 125.000m²</p>	<p>LOKASYON</p> 	<p>VAZİYET PLANI</p> 
<p>FOTOĞRAFLAR</p> 	<p>konut ofis avm otel arsa al.</p> 	

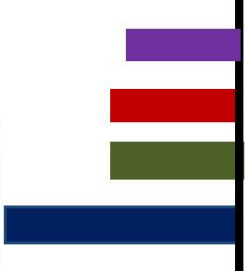
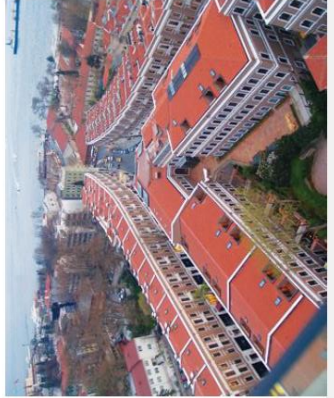
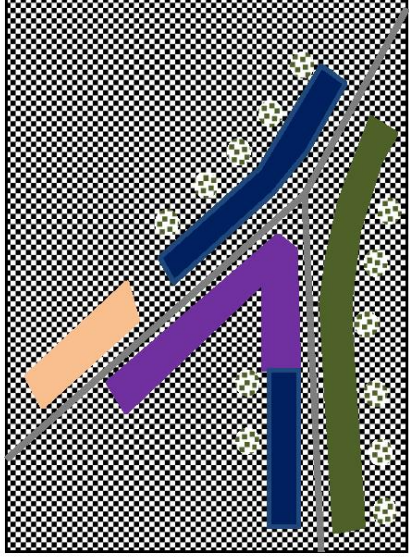

Tablo 8. Symbol İstanbul analizi

SYMBOL İSTANBUL		Örnek 7	
<p>MİMAR : Çamoğlu Mimarlık ADRES : Beylikdüzü/İstanbul ARSA ALANI: 15.000 m² İNŞAAT ALANI : 158.000m² AÇILIŞ TARİHİ : -</p> <p>KULLANIM AMACI: AVM : 15.000 m² OFİS : 45.000m² KONUT: 90.000 m²</p> 	<p>LOKASYON</p> 	<p>VAZİYET PLANI</p>  <p>.....konut ofis avm arsa al.</p>	<p>FOTOĞRAFLAR</p> 

Tablo 9. Next Level Ankara analizi

NEXT LEVEL	Örnek 8		
<p>MİMAR : Brigitte WEBER ADRES : Söğütözü / Ankara ARSA ALANI: 19.590 m² İNŞAAT ALANI : 190.000 m² AÇILIŞ TARİHİ : -</p> <p>KULLANIM AMACI: AVM : 42.000m² OFİS : 53.000m² KONUT : 100.000 m²</p>  <p>konut ofis avm</p>	<p>LOKASYON</p> 	<p>VAZİYET PLANI</p>  <p>.....konutofisavmarsa al.</p>	<p>FOTOĞRAFLAR</p> 


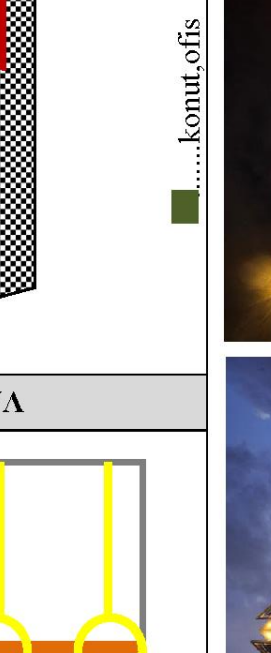
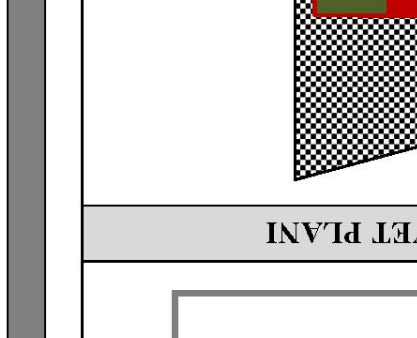
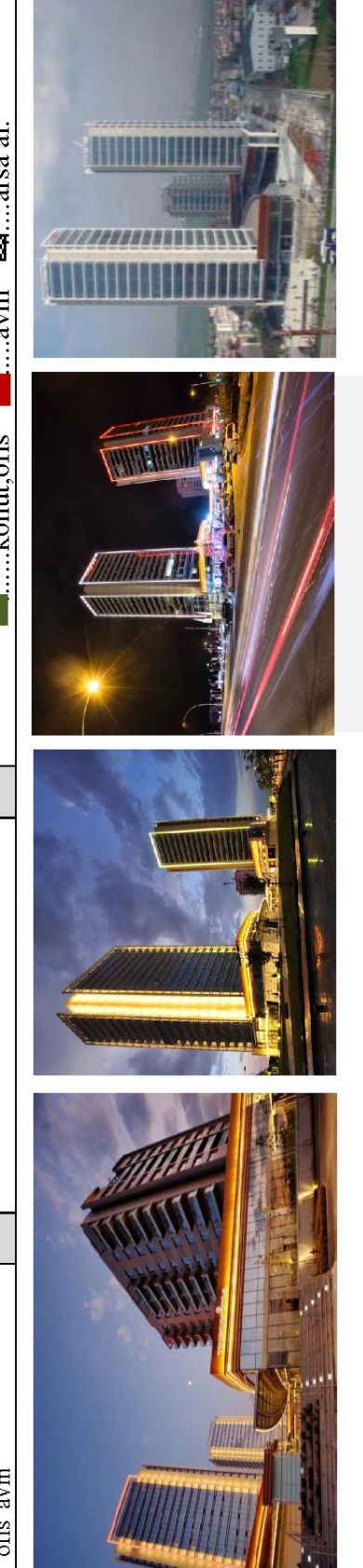
Tablo 10. Akaretler Sıraevler analizi

AKARETLER SIRADEVLER		Örnek 9	
<p>MİMAR : Sarkis BALYAN ADRES : Beşiktaş/İstanbul ARSA ALANI : 22.551 m² İNŞAAT ALANI : 60.000m² AÇILIŞ TARİHİ : 2008</p> <p>KULLANIM AMACI: AVM : 11.000m² OFİS : 10.000m² KONUT : 25.789 m² OTEL : 8.000 m²</p>  <p>konut ofis avm otel</p>	<p>LOKASYON</p> 	<p>VAZİYET PLANI</p>  <p>.....konutofisotoparkotelarsa al.</p>	<p>FOTOĞRAFLAR</p> 

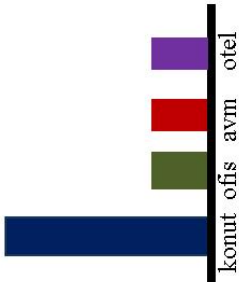
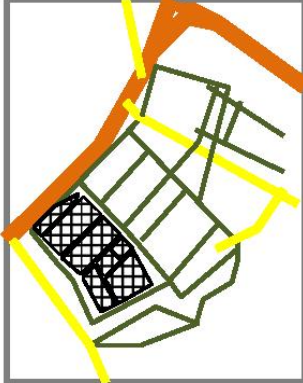
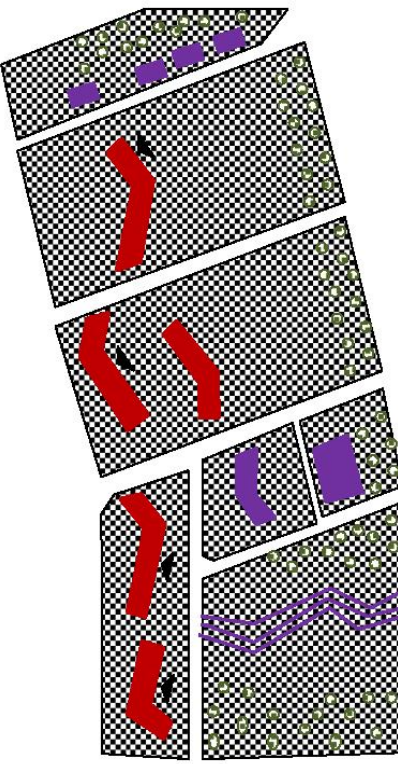
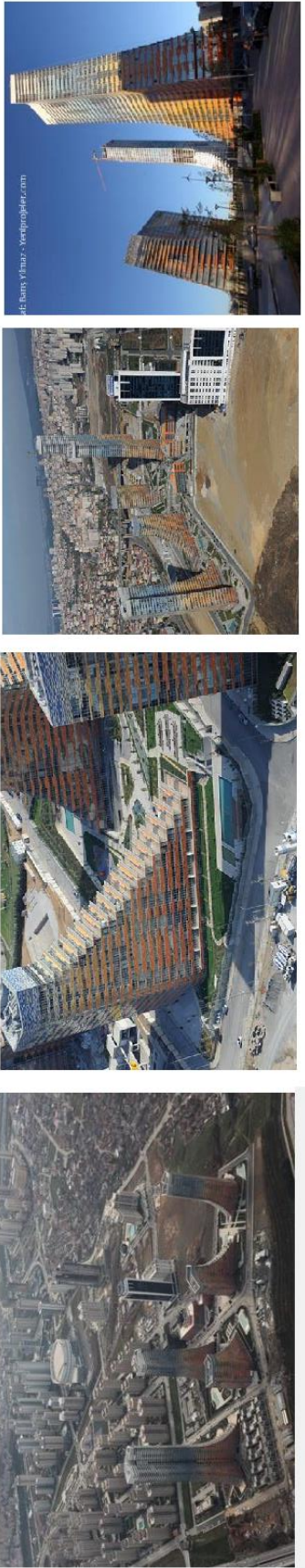
Tablo 11. Palladium analizi

PALLADIUM		Örnek 10
<p>MİMAR : Ender ERGÜN ADRES : Kozyatağı/İstanbul ARSA ALANI : 34.205 m² İNŞAAT ALANI : 204.500 m² AÇILIŞ TARİHİ : 2003</p> <p>KULLANIM AMACI: AVM : 55.000m² OFİS : 100.000m² KONUT : 50.000m²</p> <p>konut ofis avm</p>	<p>LOKASYON</p>	<p>VAZİYET PLANI</p> <p>.....konutofisavmarsa al.</p>
<p>FOTOĞRAFLAR</p>		

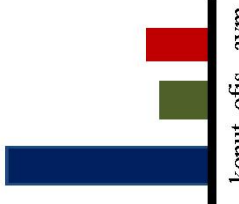
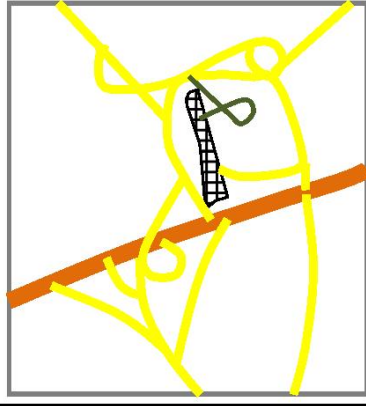
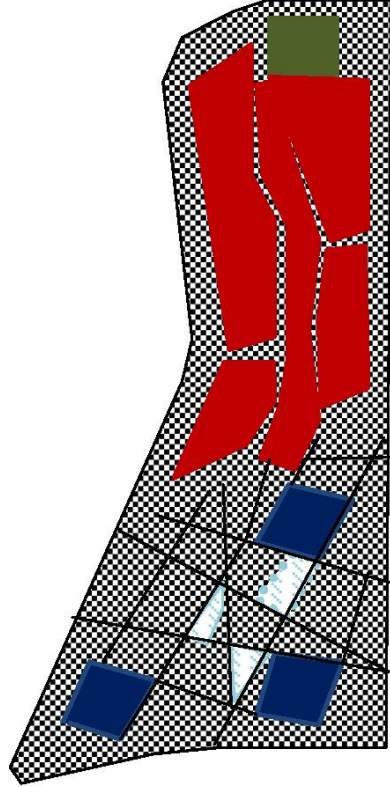

Tablo 12. Tepe Prime analizi

TEPE PRİME	Örnek 11		
<p>MİMAR : Ali Osman ÖZTÜRK ADRES : Söğütözü / Ankara ARSA ALANI: 28.227 m² İNŞAAT ALANI : 92.750 m² AÇILIŞ TARİHİ : 2011</p> <p>KULLANIM AMACI: AVM : 7.000m² OFİS : 10.000m² KONUT : 70.000 m²</p>  <p>konut ofis avm</p>	<p>LOKASYON</p> 	<p>VAZİYET PLANI</p>  <p>.....konut, ofis avm arsa al.</p>	<p>FOTOĞRAFLAR</p> 

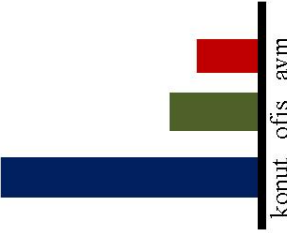
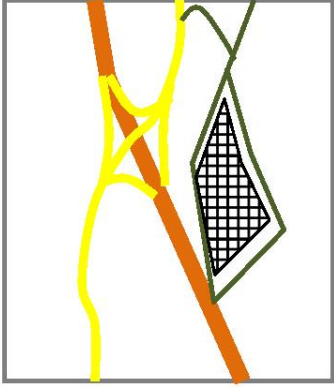
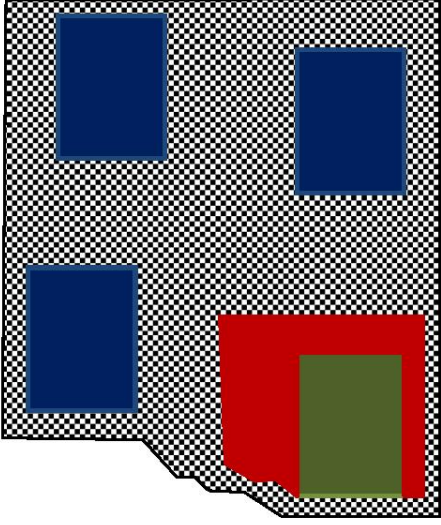

Tablo 13. Varyap Meridian analizi

VARYAP MERİDİAN		Örnek 12	
<p>MİMAR : RMJM Hillier Architecture Worldwide ADRES : Batı Ataşehir, İstanbul ARSA ALANI : 107.000 m² İNŞAAT ALANI : 374.000m² AÇILIŞ TARİHİ : 2012</p> <p>KULLANIM AMACI: AVM : 50.000 m² OFİS : 50.000 m² KONUT : 224.000 m² OTEL : 50.000 m²</p>  <p>konut ofis avm otel</p>	<p>LOKASYON</p> 	<p>VAZİYET PLANI</p>  <p>■ ...konut, avm ■ofis,otel ■arsa al.</p>	<p>FOTOĞRAFLAR</p> 


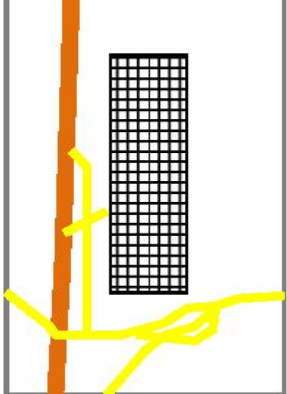
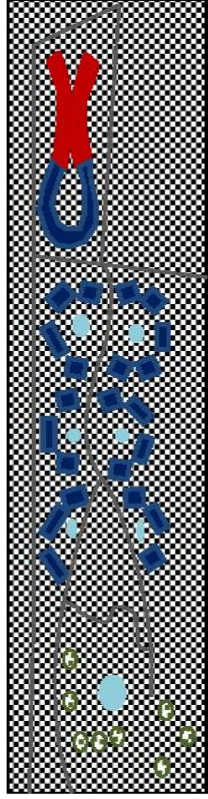

Tablo 14. Buyaka analizi

BUYAKA		Örnek 13	
<p>MİMAR : Emir URAS, Durmuş DİLEKÇİ ADRES : Ümraniye, İstanbul ARSA ALANI : 43.700 m² İNŞAAT ALANI : 248.000 m² AÇILIŞ TARİHİ : 2012</p> <p><u>KULLANIM AMACI:</u> AVM : 47.000 m² OFİS : 50.000m² KONUT : 140.000m²</p>  <p>konut ofis avm</p>	<p>LOKASYON</p> 	<p>VAZİYET PLANI</p>  <p>■.....konut ■.....ofis ■.....avm ■.....arsa al.</p>	 <p>FOTOĞRAFLAR</p>

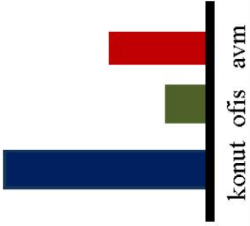
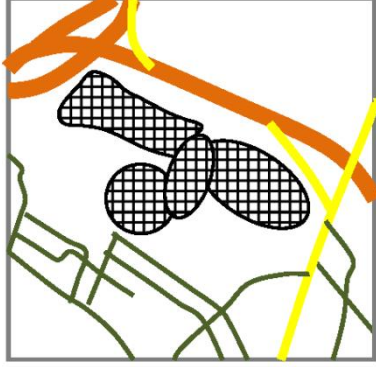
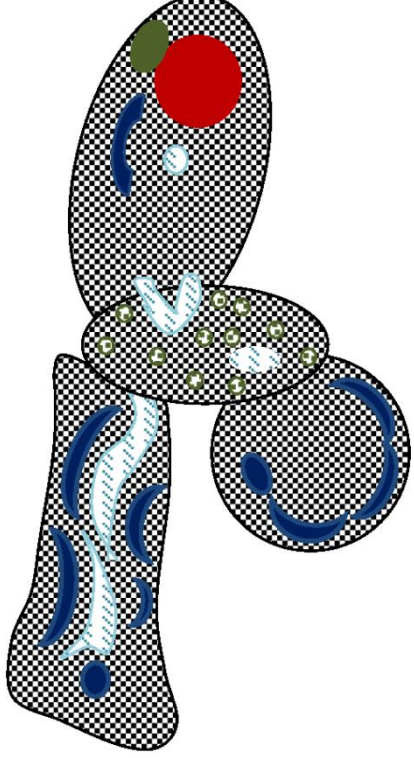

Tablo 15. Nish İstanbul analizi

NİSH İSTANBUL		Örnek 14	
<p>MİMAR : HF Mimarlık ADRES : Bahçelievler/İstanbul ARSA ALANI : 33.000m² İNŞAAT ALANI : 135.000m² AÇILIŞ TARİHİ : 2013</p> <p>KULLANIM AMACI: AVM : 10.937m² OFİS : 16.923m² KONUT : 53.204m²</p> 	<p>LOKASYON</p> 	<p>VAZİYET PLANI</p>  <p>■.....konut ■.....ofis ■.....avm ■.....arsa al.</p>	<p>FOTOĞRAFLAR</p> 

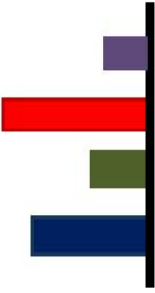
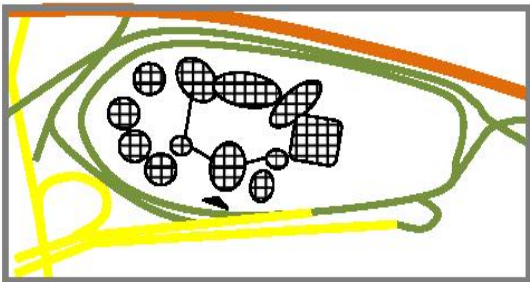
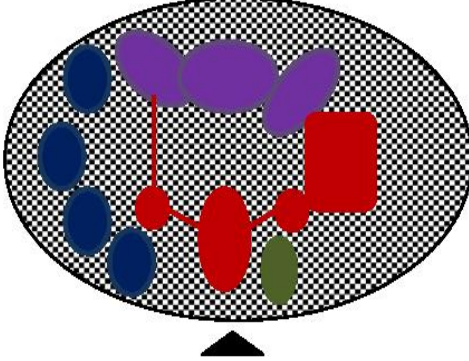




Tablo 16. Rings İstanbul analizi

RINGS İSTANBUL		Örnek 15	
<p>MİMAR : Hakan KIRAN ADRES : Sancaktepe / İstanbul ARSA ALANI : 238.000 m² İNŞAAT ALANI : 560.000. m² AÇILIŞ TARİHİ : 2013</p> <p>KULLANIM AMACI: AVM : 100.000m² KONUT : 400.000m²</p> 	<p>LOKASYON</p> 	<p>VAZİYET PLANI</p>  <p>■konut ■avm ■arsa al.</p>	<p>FOTOĞRAFLAR</p> 

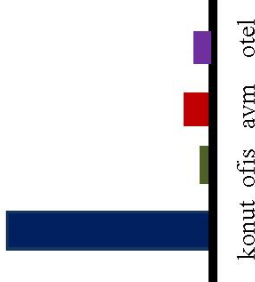
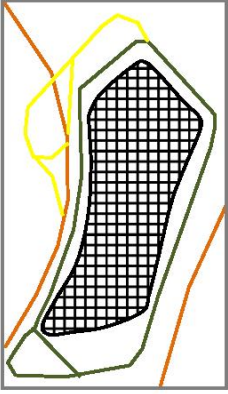
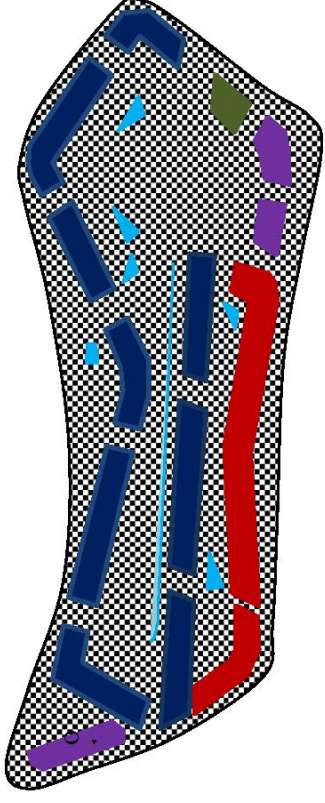


Tablo 17. Akasya Acıbadem analizi

AKASYA ACIBADEM		Örnek 16
<p>MİMAR : Evrenol Mimarlık ADRES : Üsküdar, İstanbul ARSA ALANI : 180.000 m² İNŞAAT ALANI : 596.000 m² AÇILIŞ TARİHİ : 2014</p> <p>KULLANIM AMACI: AVM : 160.000 m² OFİS : 40.000 m² KONUT : 390.000 m²</p> 	<p>LOKASYON</p> 	<p>VAZİYET PLANI</p>  <p>■.....konut ■.....ofis ■.....avm ■.....arsa al.</p>
<p>FOTOĞRAFLAR</p> 		

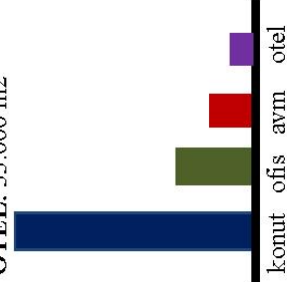
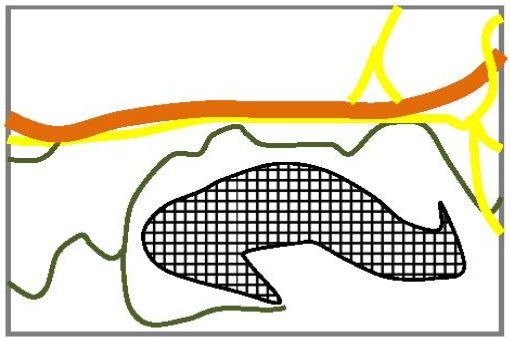
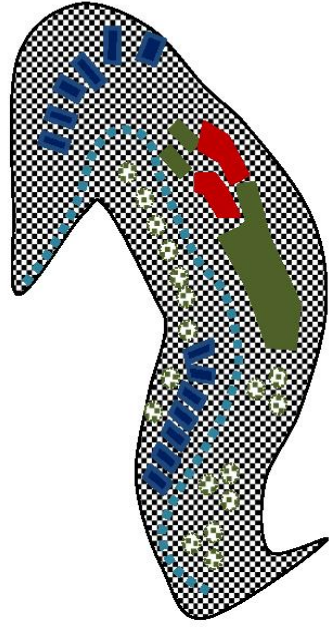

Tablo 18. Mall of İstanbul analizi

MALL OF İSTANBUL		Örnek 17
<p>MİMAR: Des. Development Group ADRES: Mahmutbey/ İSTANBUL ARSA ALANI : 123,000 m² İNŞAAT ALANI : 655,000 m² AÇILIŞ TARİHİ : -</p> <p>KULLANIM AMACI: AVM : 164,000 m² OFİS : 32,386 m² KONUT : 121,426 m² OTEL : 300 oda kapasiteli</p> 	<p>LOKASYON</p> 	<p>VAZİYET PLANI</p>  <p>■konut ■ofis ■avm ■otel ■arsa al.</p>
<p>FOTOĞRAFLAR</p>    		

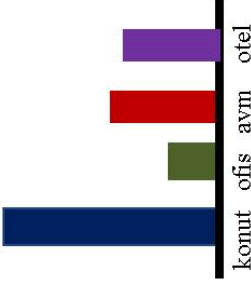

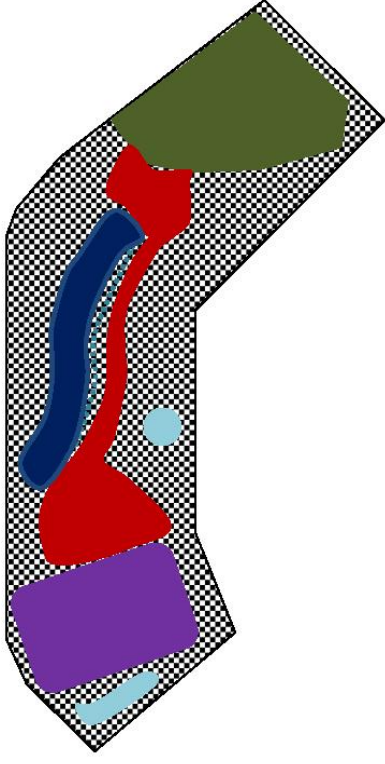
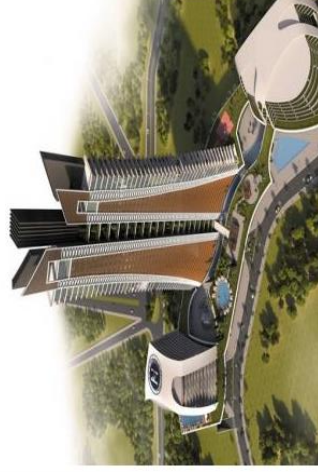



Tablo 19. Batışehir analizi

BATIŞEHİR		Örnek 18	
<p>MİMAR : Bünyamin DERMAN ADRES : Bağcılar, İstanbul ARSA ALANI : 165.000 m² İNŞAAT ALANI : 772.000 m² AÇILIŞ TARİHİ : -</p> <p>KULLANIM AMACI: AVM : 25.000 m² OFİS : 7.000 m² KONUT : 550.000 m² OTEL: 10.000 m²</p>  <p>konut ofis avm otel</p>	<p>LOKASYON</p> 	<p>VAZİYET PLANI</p>  <p>.....konutofisavmotelarsa al.</p>	  <p>FOTOĞRAFLAR</p>

Tablo 20. Vadi İstanbul analizi

VADI İSTANBUL		Örnek 19	
<p>MİMAR : SOM Architecture ADRES : Maslak, İstanbul ARSA ALANI : 424.000 m² İNŞAAT ALANI : 1.100.000 m² AÇILŞ TARİHİ : -</p> <p>KULLANIM AMACI: AVM : 70.000 m² OFİS : 180.000m² KONUT : 700.000m² OTEL: 33.000 m²</p>  <p>konut ofis avm otel</p>	<p>LOKASYON</p> 	<p>VAZİYET PLANI</p>  <p>.....konutofisavmarsa al.</p>	<p>FOTOĞRAFLAR</p> 

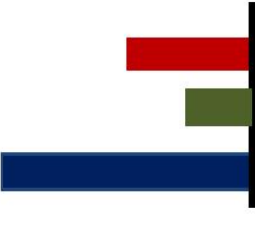
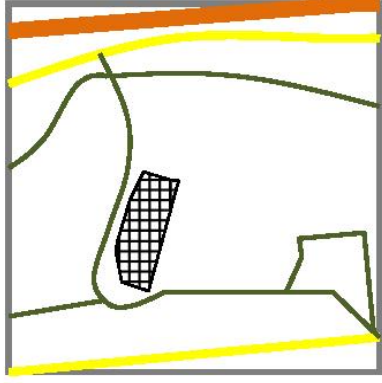
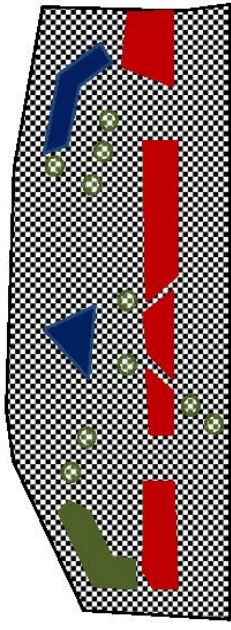



Tablo 21. Sarphan Finans Park analizi

SARPHAN FİNANS PARK		Örnek 20
<p>MİMAR : Çamoğlu Mimarlık ADRES : Ataşehir / İstanbul ARSA ALANI : 288.000 m² İNŞAAT ALANI : 808.000 m² AÇILIŞ TARİHİ : -</p> <p>KULLANIM AMACI: AVM : 180.000 m² OFİS : 90.000 m² KONUT : 380.000 m² OTEL : 140.000 m²</p>  <p>konut ofis avm otel</p>	<p>NOKASYON</p> 	<p>VAZİYET PLANI</p>  <p>.....konutofisavmarsa al.</p>
<p>FOTOĞRAFLAR</p>    		


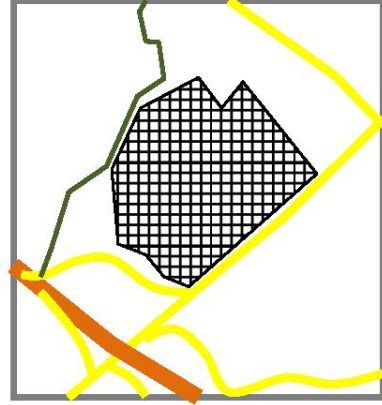
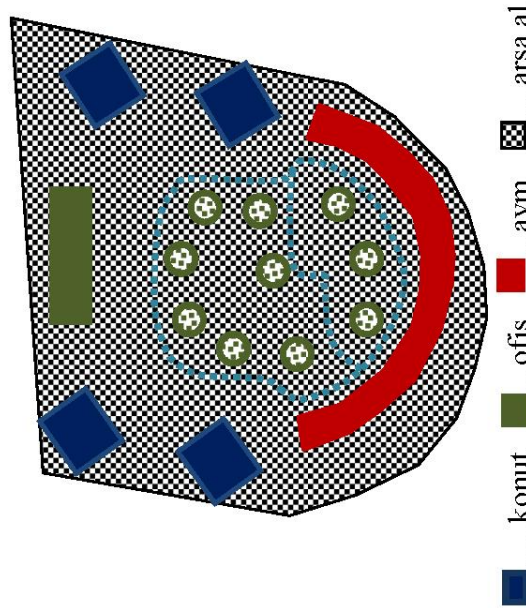

Tablo 22. Dumankaya Ritim İstanbul analizi

DUMANKAYA RİTİM İSTANBUL		Örnek 21	
<p>MİMAR : DB Mimarlık ADRES : Maltepe/İstanbul ARSA ALANI : 32.500m² İNŞAAT ALANI : 240.000m² AÇILIŞ TARİHİ : -</p> <p>KULLANIM AMACI: AVM : 50.000m² OFİS : 30.000m² KONUT : 160000 m²</p> <p>konut ofis avm</p>	<p>LOKASYON</p>	<p>VAZİYET PLANI</p> <p>.....konutofisavmarsa al.</p>	<p>FOTOĞRAFLAR</p>

Tablo 23. Metropol İstanbul analizi

METROPOL İSTANBUL		Örnek 22	
<p>MİMAR : RMJM Architecture ADRES : Ataşehir/İstanbul ARSA ALANI : 100.000 m² İNŞAAT ALANI : 730.000 m² AÇILIŞ TARİHİ : -</p> <p>KULLANIM AMACI: AVM : 100.000m² OFİS : -m² KONUT :200.000 m²</p>  <p>konut ofis avm</p>	<p>LOKASYON</p> 	<p>VAZİYET PLANI</p>  <p>.....konutofisavmarsa al.</p>	   <p>FOTOĞRAFLAR</p>

Tablo 24. Viaport Venezia analizi

VİAPORT VENEZİA		Örnek 23	
<p>MİMAR : Gürol ARSLAN ADRES : Küçükköy/İstanbul ARSA ALANI : 82.000 m² İNŞAAT ALANI : 631.000 m² AÇILIŞ TARİHİ : -</p> <p>KULLANIM AMAÇI: AVM : 70.000 m² OFİS : 50.000 m² KONUT : 450.000m</p>  <p>konut ofis avm</p>	<p>LOKASYON</p> 	<p>VAZİYET PLANI</p>  <p>konut ofis avm arsa al.</p>	<p>FOTOĞRAFLAR</p> 

3.1.3. Örneklerin Sınırlandırılması

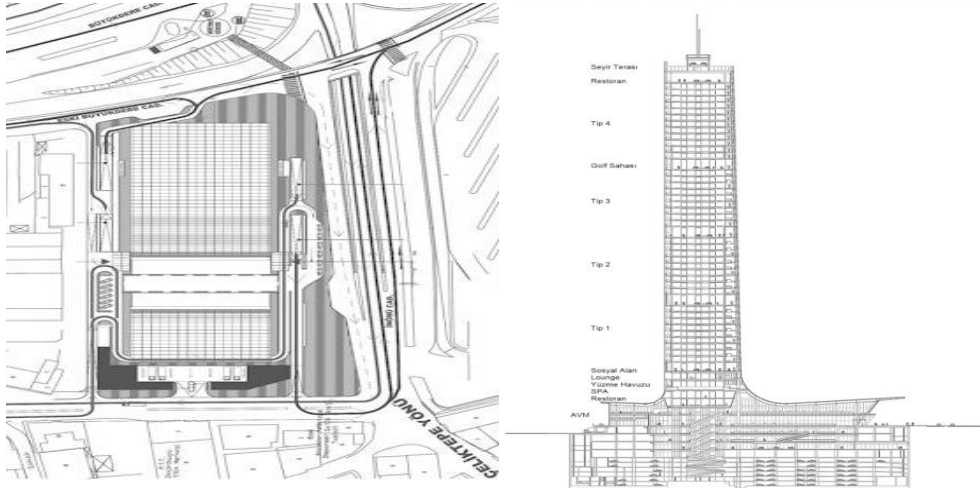
Karma kullanımlı yapıların yoğun ve nitelikli olduğu şehir İstanbul olduğundan incelenecek projeler buradan tercih edilmektedir. Projeleri seçerken farklı tipoloji ve fonksiyonda olmasına ve önemli nitelikler taşımasına dikkat edilmektedir.

Kule biçiminde dikey hatta çözümlenen Sapphire, araziye yayılan bitişik nizamda çözümlenen Zorlu Center, araziye dağılan ayrık nizamda çözümlenen Batışehir projeleri farklı tipolojilerinden dolayı tercih edilmektedir.

Barındırdıkları fonksiyonlar açısından avm-konut ikilisini oluşturan Sapphire, avm-konut-ofis-otel dörtlüsünü oluşturan Batışehir, avm-konut-ofis-otel-performans sanatları merkezi beşlisini oluşturan Zorlu Center projeleri tercih edilmektedir.

Ayrıca Sapphire'in Avrupa'nın en yüksek 5. binası ve Türkiye'nin en yüksek binası olması nedeniyle, Batışehir'in Avrupa'nın en büyük karma kullanım projelerinden biri olması ve 'EuropeanPropertyAwards'de'En İyi Karma Proje' ödülü alması nedeniyle, Zorlu Center'ın Türkiye'nin ilk 5 fonksiyonlu karma kullanımlı yapısı olması nedeniyle tez kapsamında incelenmektedir.

3.1.3.1. "Sapphire" Genel Bilgileri



Şekil 18. İstanbul Sapphire vaziyet planı ve kesiti

Tabanlıoğlu Mimarlığın tasarladığı, toplam 165.169 metrekarelik inşaat alanına sahip binada 10 katı zemin altı olmak üzere toplam 66 kat bulunmaktadır. 30 metre anten ile yüksekliği 261 metreye erişmektedir. Binanın ana fonksiyonları olarak kamuya açık bir alışveriş merkezi ve otoparka ek olarak rezidans kulesi de yer almaktadır. Otoparklar zemin altındaki 6 katta, alışveriş merkezi ise zemin altındaki 4 katta ve zeminde yer almaktadır.

Bina taşıyıcı sistemi betonarme ve elik olarak özölmüştür. Bodrum katlar ve alışveriş merkezi katları betonarme olarak planlanmış, dış cephe ve devamı niteliğindeki alışveriş merkezi çatı örtüsü elik konstrüksiyondur.

Bina içindeki düşey sirkölasyon için 8 tanesi yüksek hızlı olmak üzere, toplam 14 adet asansör ve 13 adet yürüyen merdiven, yatay sirkölasyon için de 8 adet yürüyen yol bulunmaktadır (URL3).

Bir konut ve alışveriş merkezi projesi olan Sapphire, çevresindeki yüksek yapılanmaya uyumlu, ancak doğa dostu özömlerle insan ölçeğini koruyan bir yapıdır. Birbirinden bağımsız iki kabuktan oluşan bina cephesi iç-dış arasında bir tampon bölge oluşturuyor; olumsuz meteorolojik koşullardan, hava kirliliği, güröltüden korunurken doğal havalandırma sağlanıyor, böylece iklimlendirme için daha az enerji tüketiliyor. Her 3 katta bir i bahçeler olarak düzenlenen yeşil alanlar, yüksek kotta oturularda da doğal ve sıcak bir atmosfer sağlıyor. Her 9 katta bir ortak sosyal alanlar yer alıyor. 4. kattan itibaren aşağı doğru genişleyerek binanın yüzeyini kaplayan cam örtü, yumuşak bir kıvrımla, yatay olarak binanın eteği şeklinde uzayarak dükkanların ve yeme-içme ünitelerinin yer aldığı alanının üzerini bütönlüğü koruyarak örtüyor. 1988'ler ortasından itibaren küresel ađ ve akışlara entegre olmaya başlayan İstanbul da servis sektörünün tercih ettiği alanların başında gelen Büyükdere caddesi hattı ve üzerindeki 4. Levent semti, 1988 yılında açılan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve onun doğrudan bu hatta bağlanışı nedeniyle, iş, eğlence ve konut yatırımlarının en çok tercih ettiği alanların başında gelmeye başladı. Merkezi iş alanı olarak tanımlanan bu bölgede Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantısının yakınında konumlanmak gibi stratejik bir konuma sahip olan İstanbul Sapphire, 10 katı zemin altında olmak üzere 66 katlı olup tepesindeki 30 metre anteniyle Türkiye'nin en yüksek yapısı sıfatını kazanmaktadır. Bina, bölgede giderek artan lüks konut ve rezidans ihtiyacını karşılamak üzere, otopark, alışveriş merkezi ve konut programlarının üst üste dizildiği yüksek katlı bir yapı olarak tasarlanmıştır. Yapının ana girişi, üzerinde konumlandığı Büyükdere caddesinden olup, 4 katlı alışveriş merkezinin en üst katındandır. Alışveriş

merkezinin bir diğeri girişi yer altından olup, 2000 yılında hizmete giren metro istasyonu ile doğrudan bağlantılıdır. Rezidanslara ulaşım ise, zemin katta yan cepheden olup iki özel girişe sahiptir. Parsel boyutlarının el verdiği ölçüde ince, uzun bir orta galeri boşluğu etrafında kurgulanan ve yer altına doğru ilerleyen alışveriş merkezine doğal gün ışığı sağlamak üzere, yüksek yapının cam giydirme cephesi 4. katından itibaren kıvrılarak yataya döndürülmüş ve alışveriş mekanının şeffaf çatısına dönüşerek, giriş saçağı olarak sonlandırılmıştır. Yüksek yapıların zeminle kurdukları gerilimli ilişkiyi formsal zarafete dönüştüren İstanbul Sapphire, düşeyde ve yatayda devam eden bu sürekli yüzey anlayışını, Büyükdere caddesine cephe veren bir kentsel balkon ve ekran ile sonlandırmaktadır. Alışveriş merkezinin kurgusuna dik yönde tasarlanan konut bloğu, ince dikdörtgen forma sahip olup her iki geniş cephesinden de maksimum manzara almak üzere tüm servis ve sirkülasyon alanları dar iki cephesinde toplanmıştır. Yangın yönetmeliği ve strüktürel çözümler için kolaylık sağlayan, çekirdekleri kenara çekilmiş bu konvansiyon dışı plan çözümünü 177 adet konutun 4 farklı konut bölgesi içerisinde varyasyonlarla bir araya gelmesine de imkan tanımıştır. Her konut bölgesi birbirinden golf antrenman sahası, spor alanı gibi konut sahiplerine hizmet veren rekreasyon alanları ile ayrılmıştır. Konut birimlerinin kente açılan manzaradan daha fazla yararlanabilmeleri için alışveriş merkezinin hemen üzerinde yer alan birimlerde, konut kullanıcılarına yönelik resepsiyon, bar lounge, spa, havuz ve restoran gibi sosyal mekanlar bulunmaktadır. Çevre dostu ofis yapılarında kullanılmakta olan düşey bahçe mantığının Türkiye’de ki öncü uygulamalarından biri olan bu konut yapısı, her konut bölgesi içerisinde 3 katta bir oluşturulan kat bahçeleri sayesinde, yüksek katlı konut blokları tipolojisi içerisinde çevre dostu yeni nesil bir konut tipinin oluşmasına katkıda bulunmuştur. Ziyaretçilerin İstanbul algısını değiştirmek üzere binanın son katında yer alan 225 metre yükseklikteki çatı seyir terası ile restoran-bar kamusal erişime açık olarak tasarlanmıştır (VMÇD).

3.1.3.2. “Zorlu Center” Genel Bilgileri

Zorlu Center Zorlu Holding tarafından İstanbul’un Zincirlikuyu bölgesinde inşa edilen çok amaçlı bir yapılar grubudur.

2007 yılının Haziran ile Kasım ayları arasında gerçekleşen Zorlu Center Mimarlık ve Kentsel Tasarım Yarışması’na katılan 117 firmadan seçilen Emre Arolat Mimarlık ve Tabanlıoğlu Mimarlık Ortak Girişim Grubu’nun yürüttüğü tasarım çalışmaları 2007 yılında

başladı. İnşaatı 2013’de tamamlanan bu proje kapsamında rezidans, ofis, otel, avm fonksiyonlarına ek olarak bir de performans sanatları merkezi de yer almaktadır. Bu özellikleri sayesinde Türkiye’nin ilk 5 fonksiyonlu karma kullanım projesini oluşturmaktadır (URL4).

Zorlu Center yarışma şartnamesi şu şekildedir:

Silüet İstanbul projesi, Zorlu GYO tarafından teslim edilmiş olan Temmuz 2007 tarihli yarışma şartnamesine göre düzenlenmiş olup proje konsepti herhangi bir değişikliğe uğramadan verilmiş olan yarışma yapı programına istinaden oluşturulmuştur.

Konut: 83.598 m²

Ofis: 23.885 m²

Lifestyle Hotel: 17.689 m²

Conference Hotel: 25.304 m² (4.500 m²’lik oditoryum içeren)

Rezidanslar: 28.662 m²

Sosyo-kültürel: 23.885 m² (Yaşlılar için konutlar, spor ve sağlık merkezi) Ticaret merkezi: 35.827 m² (Zemin kotu üzeri), 70.000 m² (Zemin kotu altı)

Silüet İstanbul projesi, kamusal alanda yenilik getirebilecek simgesel bir yapı, İstanbul Boğazı’nın ve şehrin topografik özelliklerinden hareketle oluşturularak kentin silüeti ile diyalog kuran, enerji kullanımına duyarlı sistemlerin yer aldığı, çağdaş ve farklı bir kent parçası deneyimi yaratarak, yeşilin hakim olduğu açık ve kapalı kamusal alan örgüsünü kuran iz bırakacak bir tasarım olarak özetlenebilir. Konsept:

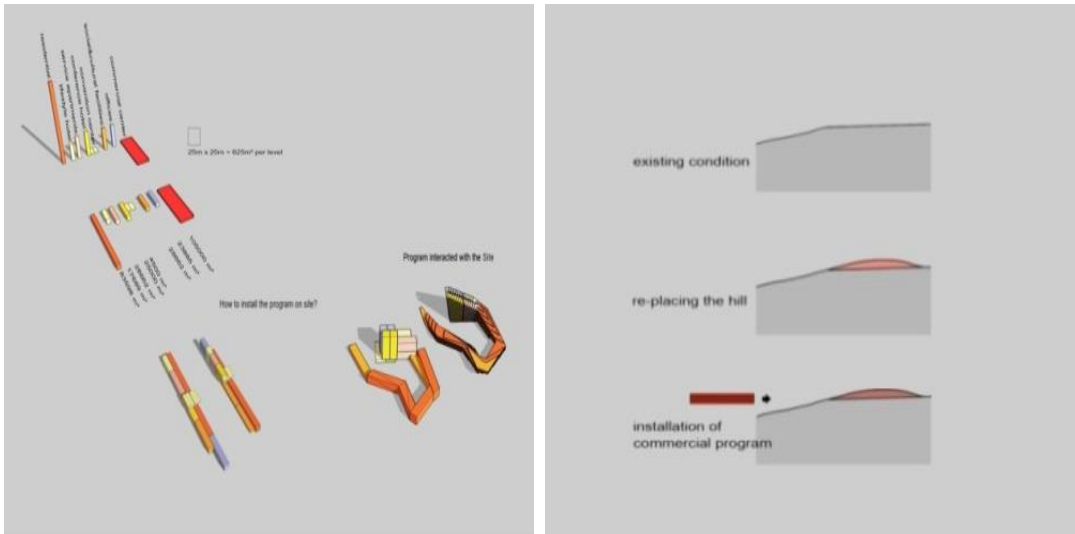
Ortak kamusal alanların birer park ve aktivite alanı olarak teşkiline temel oluşturan analizler hazırlanmış ve arazinin bilinen büyük kamusal alanlar ile kentsel anlamda ölçek karşılaştırılması oluşturulmuştur.

İstanbul Boğazı kıyılarına bağlanan bir vadinin devamında eski dönemlerde bir tepe olan arazinin yeniden yeşil bir tepeye dönüştürülmesi ve topografyayı yeniden İstanbul’a geri kazandırmaktan yola çıkılmıştır. Yarışma programında verilmiş olan alışveriş merkezi işlevleri bu tepenin içerisine yerleştirilmiştir. Temel anlamda özel ve kamusal kullanımlar birbirlerinden ayrılmış ancak mekansal düzenlemeler ile hem kendi içerisinde, hem arazi ve çevresi ile ilişkilendirilerek düzenlenmiştir. Büyükdere Caddesi aksındaki yapılaşma gözlemlendiğinde, topografik konum ne olursa olsun binalar üzerinde buldukları arazi ile bile farklı bir ilişki kurmamaktadırlar. Şehirle kurulan ilişki de düşeylikle sınırlı kalmaktadır. “Silüet İstanbul” projesi bu mimari yaklaşıma, düşey binalara karşıt bir duruş sergileyerek, programın yatay olarak nasıl ele alınabileceği sorusuna yanıt aramıştır.

Binanın şehir ile kurduğu diyalogun bir yansıması da, Boğaz'dan ve farklı akslardan aynı şekilde algılanmamasındadır. "Silüet İstanbul" projesinin Karayolları Binası arkasından yükselen kısmı, Büyükdere Caddesi'ne Tatlıcı Kuleleri ile birlikte bir eşik oluşturmaktadır. Mecidiyeköy aksından, çevreyolundan Boğaz Köprüsü'ne doğru yaklaşımda ise Asya-Avrupa aksında simgesel olarak kent için bir röper noktası teşkil etmektedir.

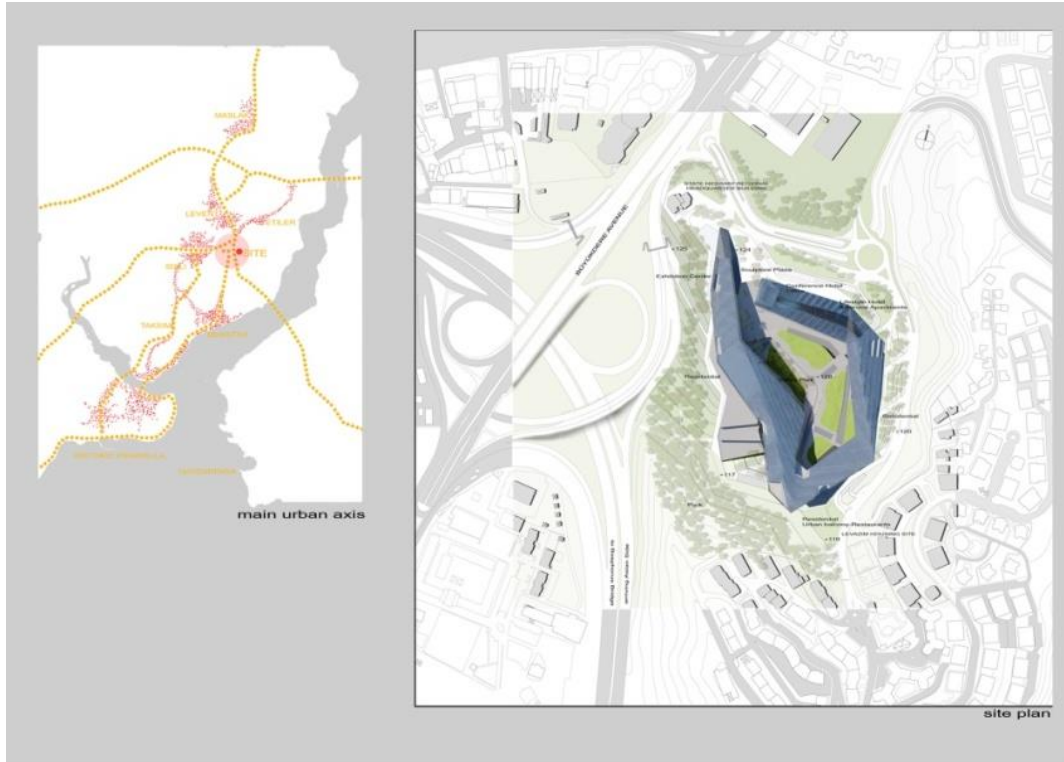
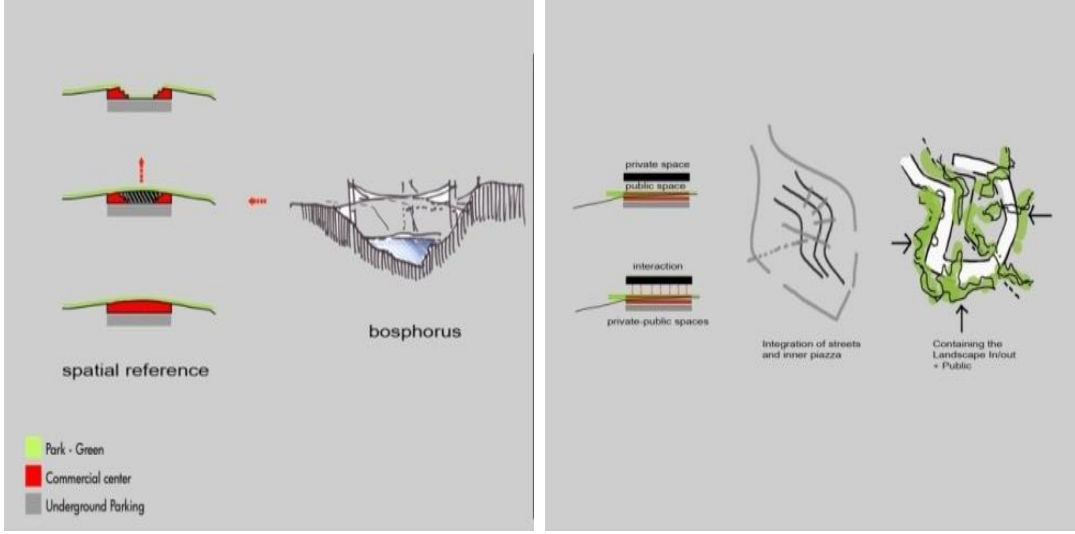
Binanın üst kütlelerinde özellikle "özel" işlevler bir araya alınarak yatay olarak gruplanmıştır (Konut birimleri, oteller, ofisler, vb.). Ticaret merkezi ve sosyo-kültürel aktiviteler ise farklı kotlarda tasarlanmış ve değişik noktalardan içeriye alınmış olan, Boğaz'ın kademeli yapısına öykünerek tasarlanmış park ile ilişkilendirilmiştir. Üst kütlelerin iç sirkülasyonları Boğaz'ın sırtlarındaki şehir dokusundan yola çıkılarak yarı açık sokaklar ve manzaraya açılan yarı-kamusal meydan ve bahçeler ile eklemlenerek farklı bir yaşam tarzı öneren çağdaş bir kent parçası deneyimi yaratmayı hedeflemektedir. En alt ticaret-rekreasyon katında ise açık hava organizasyonlarına imkan tanıyan (konser, sinema, vb.) alanlar park dokusu içerisine yerleştirilerek kamusal alanlar zenginleştirilmiştir.

"Silüet İstanbul" zeminden kalkıp yükselen yapısı ile bir bütünlük etkisi, yeşil ve Boğaz ile kurduğu ilişkiyle kente yeni bir buluşma mekanı katmayı hedeflemektedir. Binanın yükselen katlarında da, ortak kullanıma açık tüm İstanbul'a ve Ortaköy'e doğru akan vadiye açılan restoranlar ve gece kulübü ile toplantı salonları planlanmıştır. Bina, şehir ile ilişkisinde, Boğaz'a, vadiye farklı kotlardan açılan bir avlu davranışı göstermektedir. Özellikle Boğaz'ın simgesi olan erguvanların ağırlıkta olduğu bitki dokusunun tepeyi, kamusal ve özel alanları bir örtü gibi sarması düşünülmüştür (URL5).

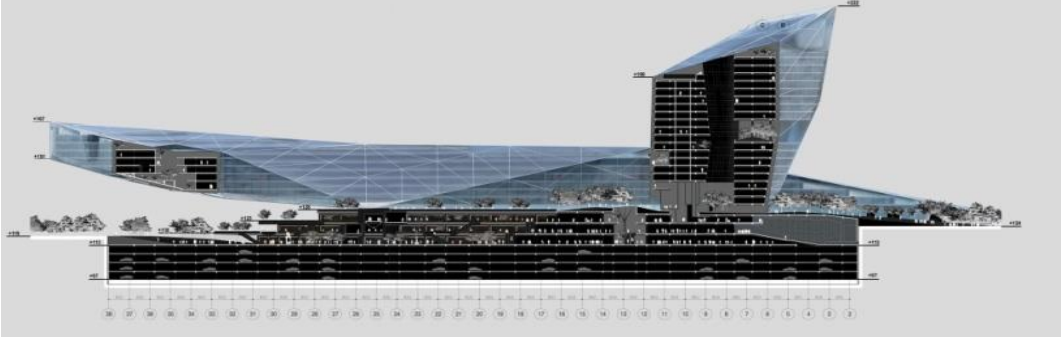


Şekil 19. Zorlu Center tasarım analizleri

Şekil 19'un devamı



Şekil 20. Zorlu Center vaziyet planı



Şekil 21. Zorlu Center kesit

Zorlu Center projesi, tasarlayan ekip tarafından şu şekilde anlatılmaktadır:

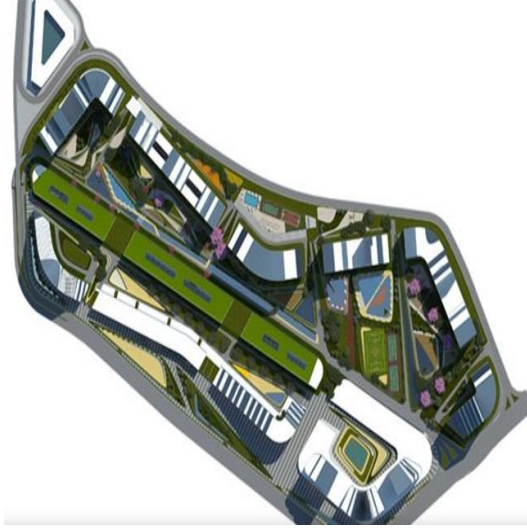
Zorlu Center Projesi, mimariye ve çevreye, sadece iyi tasarlanmış ve güzel yapılar inşa etme edimi çerçevesinden bakmak yerine; onu insana, kente ve doğaya dair bir görüş üretme, mekanı kurmaya yönelik bir düşünce geliştirme yolunda kullanmayı tercih eden bir görüşün ürünüdür. Pre-modern dönemde, kamusal ilişki gündelik hayatın siyasi, dini ve sosyal pratiklerinin iç içe geçtiği, kendiliğinden gelişen bir durumken kapitalist sistemin mantığı, bu ilişkileri ve ilişkilerin kurulduğu mekanı kendi mekanizmalarına uyarladı. Baudrillard, bunun da “üretilmiş her şey gibi tüketilmeye adandığına”; SpiroKostof ise kamusal aktivitenin kent meydanlarından, parklardan veya sokaklardan alışveriş merkezlerinin klimatize edilmiş ortamlarına doğru evirildiğine dikkat çeker. Richard Sennett “*Kamusal İnsanın Çöküşü*” adlı yapıtında, kamusal alanın insan yaratımı, özel alanın ise insanlık durumu olduğundan söz eder. Bu projenin kamusal mekan kurgusunun niteliğinin, tasarım kararlarının omurgasını oluşturduğu kolaylıkla iddia edilebilir. Projenin önemli parçalarından biri olan Alışveriş Merkezi’ni çağın yegane kamusal mekanı olarak kabullenmek, genel güncel eğilimlerin aksine, bu tasarımda ilk aşamadan itibaren kaçınılması elzem olan bir yönelim olarak ortaya çıktı. Bu bağlamda, talep edilen tüm işlevleri eksiksiz olarak çözen, öte yandan kökleri 18. yüzyıl Avrupa kentlerindeki, krallıkların o doğrudan denetiminden bağımsız sosyallik ağlarının geliştiği, sınıflar arası ayrımın azaldığı dönemde gelişen devasa parklara kadar giden; aynı zamanda da modern metropollerde kentin yoğun dokusu içinde birer akciğer gibi çalışan yeşil alanların potansiyellerini içeren bir alternatif “yer” üretmek; tasarımın ana hedefi oldu. Söz konusu arazinin Prof. Dr. Murat Güvenç tarafından hazırlanan ve İstanbul’un sosyo-ekonomik katmanlarını ayrıştırarak tanımlayan haritalardan da çok net görülebileceği üzere, kentin hayli “tekin” bir bölgesinde bulunuyor olması bu hedefin meşrulaşmasında önemli bir

etken oldu. Kompleksin mimari projesini elde etmek üzere yatırımcı grubun düzenlediği yarışmanın şartnamesi, “toplumsal kıvanç”, “yaşayan kentsel çevre” ve “bir medeniyet mekanı” gibi hayli ayırıştırıcı tanımlar içermekteydi. En temelinde toplumsal motivasyonlar taşıyan bu cümlelerin bir anlamda yatırımcının bu alanda inşa edilecek olan yapıt ile ilgili beklentilerini de özetlediği söylenebilir. Öte yandan geçerli yapılaşma koşullarının bu alanda belirli bir yapısal yoğunluğu öngördüğü de yadsınamaz bir gerçeklik. Bu durumun, yani yukarıda özetlenen belirgin bir karşıtlıklar silsilesinin çeşitli gerilim kanalları ürettiği aşikar. Bir tarafta kamusal yönelimleri ve iletişim potansiyelleri güçlü, kolaylıkla ulaşılabilen ve sınıfsal farklılıkların gözetilmediği kamusal açık ve kapalı alanlara duyulan özlemin, diğer yanda özelleşerek, elitleşerek, soylulaşarak sınıfsal ayrımı koşullayan yapısal yoğunlukların ürettiği bir karşıtlık bu. Yaya ulaşım olasılıkları ve araç yaklaşım güzergahları irdelendiğinde, arazinin ana ulaşım noktasının kuzey batı yönünde düzenlenmesi uygun görüldü. Burada yer alan ve Karayolları Binası olarak bilinen tescilli yapının, kompleksin ana girişini oluşturan büyük kamusal alanın -plaza- yakın çevreden de fark edilmesini sağlayacak bir tür işarete dönüşmesi; batı ve güney yönlerinden ulaşımın olanaksız olduğu alana ikinci girişin güney doğu yönündeki Korukent Yolu Sokağı’ndan verilmesi ve bu iki noktayı birbirine bağlarken yaklaşık 5-6 metrelik kot farkını avantaja dönüştüren bir yaya arterinin oluşturulması tasarımın önemli kararları olarak öne çıktı. Yukarıda özetlenen genel mimari yönelimlerin ışığında tasarlanan bir tür kabuğun, bu karma işlevli kompleks için bir ara katmana dönüşmesi, kuzey batı yönünde düzenlenen ana yaya girişinin hemen önünden, arazinin subasman kotu olarak kabul edilen 123.50 kotundan başlayarak güney ve doğu yönlerinde hafif bir meyille yükselmesi, güney yönünde yaklaşık 30 metre irtifaya kavuşarak düzlük haline gelmesi ve böylelikle Boğaziçi’ne hakim bir “Kent Balkon” oluşturması öngörüldü. Bu kabuk yerden, yani zeminden doğuyor. Ya da tersinden düşünürsek yukarıdan gelip yerle, zeminle hemhal oluyor, bütünleşiyor. Bu nedenle de çok geçirgen, olabildiğince davetkar. Yukarı doğru çıktıkça kentin izlendiği koca bir tribüne dönüşüyor. Doğu-batı yönündeki konumlanması ile kuzeyden esen sert rüzgarı kesen Gösteri Sanatları Merkezi Yapısı’nın üzerini, diğer bölümlerden koparak örten kabuk, kuzey yönünde rüzgarı da kesen bir “ikinci cephe” olarak yere doğru iniyor. Bu bölümde kabuğun üzeri önce sert, tekstürlü bir doğal taş yüzey olarak başlıyor. Yükseldikçe taşların arasına giren yeşil doku, yavaş yavaş etkinlik alanını genişleterek yüzeye yayılıyor. Bir anlamda bu sert kabuk yumuşak ve yeşil bir tepeciğe dönüşüyor. Ortadaki büyük boşluk çıkarıldığında yaklaşık 40.000 metrekareyi

bulan bu alan, üzerine pek çok şeyi kabul edebilecek bir potansiyel içeriyor. Tıpkı Boğaziçi'nin farklı bölgelerde simgeleşen geleneksel aşıklar tepeleri gibi. Bu strüktürün ortasında bırakılan boşluğun, çevresindeki alışveriş, kültür ve rekreasyon işlevleri ile bütünleşerek zenginleşmesi, son dönemde gündeme gelen benzer projelerin ortaya koyduğu içe dönük dünyaların tam aksine, yeni kuşak bir tür “Kent Meydanı”na dönüşmesi, böylelikle kentlinin sosyal hayatı içinde önemli bir deneyim odağı oluşturması hedeflendi. Meydanın statik ve buyurgan bir yönelimden ziyade, mevsimsel dönüşümlere ve farklı işlevlerin farklı dönemlerde ortaya konmasına olanak tanıyan dinamik bir platform olarak var olması öngörüldü. Kabuğun “bölücü çelişkiler” yerine, “nitelikli dönüşümleri” koşullaması kuşkusuz bir ideal. Ancak bazı noktalarda tersine çalışan bir durumdan istifade edilmesi, başka bir deyişle kabuğun kopartıcı potansiyelinin de değerlendirilmesi öngörüldü. Bu bağlamda, hakiki bir kamusallıkla bütünleşmesi söz konusu olmayan işlevler, kabuğu pas geçen düşey sirkülasyon üniteleri ile donatılarak kabuk üzerinde yükseltildi. Kabukla bir tür “piloti” ilişkisi kuran, daha doğrusu pilotilerle kabuktan kopmayı amaçlayan dört kitle, otel ve rezidans işlevlerine ayrıldı. Yüksek kitleler için “İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından belirlenmiş olan sınır ve arazinin Boğaziçi silueti üzerindeki etkileri, bu yapıların tasarım kararlarını koşullayan iki önemli kriter olarak ortaya çıktı. Bu bağlamda kitlelerin mimari varoluş argümanlarını olabildiğince altındaki kabuğun bir tür devamı olma, katmanlaşarak yükselme yönelimlerinden üretmesi, çevresinde bulunan ve Boğaziçi siluetini hayli karmaşık bir biçimde etkileyen diğer yapılar içinde sakin ama özgün bir yer tutması ve güncel mimarlık eğilimlerinden uzak duran, kalıcı bir dille forme edilmesi hedeflendi. Kabukla alışveriş merkezi katlarının arasında kalan alt bölümde, ağırlıklı olarak daha küçük birimlerden oluşan konutlar, ofisler, otel yapısının bazı sosyal alanları ve çeşitli servis bölümleri konumlandırıldı. Alışveriş merkezinin hemen üzerinde bir miktar geri çekilerek yerleşen ofisler, konutlarla meydanın arasında tampon bir kat olarak tasarlandı. Ofis katından hemen sonra başlayan konutlar, ilk katta bahçelerle, daha üst katlarda da yine geriye doğru çekilen planlar yardımıyla geniş teraslarla donatıldı. Büyük oranda güney ve doğu yönünde denize, batı yönünde ise kente doğru yönlenen konutlara, üzeri kabuk tarafından kısmen örtülerek mahfuzlaştırılmış lineer bir atriumdan ulaşıyor. Hayli ışıklı ve keyifli bir mekan bu. İçi ağaç dolu ve havadar. Üst örtünün boşluklarından ve yanlardan doğal ışık ve hava içeri sızarak dolaşılıyor. Yatay ve düşey sirkülasyon için

tasarlanmış olan yollar ise daha korunaklı. Kendi mikro iklimasını yaratan bu alanda herhangi bir iklimlendirmeye gerek olmayacak (URL2).

3.1.3.3. “Batışehir” Genel Bilgileri



Şekil 22. Batışehir vaziyet planı



Şekil 23. Batışehir görünüşü

TOKİ iştiraki Emlak Konut GYO ile EgeyapıGroup ve diğeri bir TOKİ iştiraki olan Emlak Pazarlama İnşaat A.Ş.’nin (EPP) işbirliğiyle E-5 ve TEM otoyolunun

kesiştiği bölgede hayata geçecek olan Batışehir'i tasarlayan ofis, 7 yabancı 6 yerli mimarlık ofisinin katıldığı davetli bir yarışma ile belirlenmiştir. Yaklaşık 800 bin m²'lik kentsel tasarım içerikli yarışmanın birincisi DB Mimarlık. Ve bugünlerde "Batışehir" Bünyamin Derman imzası ile yükselmektedir(URL6).

EgeyapıGroup Yönetim Kurulu Başkanı İnanç Kabadayı, bir aylık sürede henüz adı bile belli olmadan 1000'in üzerinde talep toplanan Batışehir için, "Projenin gerçekleşeceği arsa İstanbul'un Avrupa'ya açılan kapısında bulunduğu için bu isimde karar kıldık. Birçok isim arasından seçtiğimiz 'Batışehir' bölgeye adını verebilecek, semt adı olabilecek nitelikte bir isim" dedi (URL7).

Tamamlandığı zaman 15 bin kişinin yaşayacağı Batışehir, yaşamın tüm bileşenlerini bünyesinde barındırması hedeflenen projede, 1+0'dan 4+1'e kadar 14 farklı tipte toplam 3 bin 148 adet konut ve rezidans, bir Şehir oteli, ofisler, Doğa Koleji'nin yer alacağı eğitim kompleksi, açık hava arşısı, spor salonları ve 100 bin metrekare yeşil alan bulunacaktır. Batışehir nc etapta 40 m²'den başlayan stüdyo daireler, 1+1, 2+1, 3+1, 3.5+1, 4.5+1 ve dubleks olmak üzere büyüklüğü 360 metrekareye ulaşan toplam 348 daire bulunmaktadır. Projeyi ayrıştıran özellik, birbirinin aynısı gibi duran tekleşmiş bir yerleşke yerine her bloğun farklı bir dile sahip olduğu ortak heykelimsi bir kent dili ortaya koyarken birim bazında her bloğun kendi özgün mimarisini sunması. 23 blok birbirini tekrar etmeden bir araya geliyor ve toplamı yeni bir mimari dil sunuyor. Yere ait olma dediğimiz tüm kriterleri görüyoruz bu projede. Projenin sadece tüm bloklarda ışığı iyi kullanma gibi bir derdi yok; aynı zamanda blokların birbiri ile ilişkisinde de ışığı doğru kullanma gibi bir kaygısı var. Bu nedenledir ki güney cephedeki kütleler tüm araziye güney ışığı alabilmek adına alçalmış. Tasarımın altında doğaya öykünen felsefesi ile Batışehir gerçekten adı gibi Batılı. Alçak kütleler güneyde, alışveriş, rezidans ve ofis bloklarını tanımlarken, kendi avlusunu ve yaşantısını oluşturan hemen hepsi güney ışığını ve manzarayı içeri alan konutlar Batı Yaşam Panorama, Batı Yaşam Manzara, Batı Rezidans olarak parselin kuzeyinde çok katlı biçimde yer alıyor. Batışehir, enerjiyi verimli kullanmak ve karbondioksit salınımlarını en aza indirmek üzere projelendirilmiştir. Elektrik, fotovoltaiik panellerden desteklenecek ve suyun daha verimli kullanılması için yağmur suları toplanacaktır. Marmara bitki örtüsüne uygun bir peyzaj ve kuş türlerinin devamlılığı gibi kaygılar ile ekosistem korunmaya çalışılacaktır. Tüm dairelerde 8-45 m² arasında kat bahçesi, balkon, teras olanakları bulunmaktadır (URL6).

İnanç Kabadayı, sürdürülebilir yaşam için Batışehir’de hayata geçirdikleri uygulamaları şöyle özetlemektedir: "Gölet ve yansıma havuzları sayesinde oluşan ekosistem iklimi düzenliyor. Marmara Bölgesi’ne özel bitki seçimi ile peyzaj sulamasında tasarruf sağlanıyor. Yeşil çatı uygulaması ve minimum açık otopark alanları sayesinde yeşil alanlar artırılıyor. Hava kirliliğini minimuma indirerek yürüyüş yollarına ve bisiklet parkurlarına yer açılıyor. Düşük emisyonlu yakıt kullanan araçlar için özel park alanları ve elektrikli araçlar için şarj istasyonları yapılıyor. Batışehir sakinlerini toplu taşımaya teşvik etmeyi ve CO2 emisyonunun en aza indirilmesi hedefleniyor. Ekolojik dengeye katkıda bulunmak için Batışehir sakinlerini kuş evlerinde kuş yetiştirmeye teşvik ediliyor". Projenin en önemli özelliklerinden bir diğeri ise lokasyonu, yani konumu. TEM ve E-5’in kesişme noktasında yer alan Batışehir bu özelliğini daha da pekiştirecek gibi. Çünkü projeye TEM’den direk giriş ve çıkış verilecek. Ayrıca projenin arkasından 3. Köprü’ye direk bağlantı yolu da hazır. Bu sayede Batışehir tamamlandığında araçlarını kullanacaklar için oldukça fazla alternatif sunacak. Araçları olmayanlar için ise projeye 600 metre uzaklıkta bir metro istasyonu hizmete girecek. Bu da toplu taşımaya olan ilgiyi arttıracak gibi görünüyor (URL8).

Bulunduğu bölgeye henüz yaşam başlamadan adını veren; Atatürk Havalimanı’na 12 km, Maslak’a 20 km, Taksim’e 19 km ve Bakırköy’e de 16 km mesafede bulunan Batışehir, hem TEM otoyolunun hemen yanı başında bulunması hem de ana arterlerin kesiştiği kolay lokasyonu ile ulaşım konusunda da avantaj sağlıyor. Tüm bu özellikleri ile mimari tasarımı DB Architects’e ait olan, EgeYapıGroup’un İstanbul Bağcılar’da inşa ettiği 3 bin 148 konutlu Batışehir projesi, 24 Eylül’de, İngiltere’nin başkenti Londra’da düzenlenen ‘EuropenPropertyAwards’de’En İyi Karma Kullanım Proje’branşında birincilik ödülü aldı. Törende ödülü, EgeYapıGroup adına Genel Müdür Yardımcısı Murat Aksoy ve projenin mimarı Bünyamin Derman aldı (URL9).

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

4.1. “Sapphire” Kentsel Tasarım İlkeleri Doğrultusunda Detay Analizleri

Kimlik/Karakter:

Sapphire’in bulunduğu bölge olan Büyükdere caddesi karma kullanımlı ve yüksek katlı yapılara ev sahipliği yapmasından dolayı, avm-konut işlevinden oluşan ve yüksek katlı yapı olan Sapphire, bu bölgenin karakteri ile uyumlu durmaktadır.

Türkiye’nin en yüksek binası olması onu eşdeğerlerinden ayıran bir diğer karakter ölçütüdür. Yapının dikdörtgen planda, ince uzun tasarlanması, yüksekliğine rağmen hantal görünüm oluşturmamaktadır ve onu bulunduğu bölgedeki diğer karma yapıların planlarından ayırmaktadır.

Cephede, bir ilki oluşturan çift kabuk sistemi sayesinde doğal iklimlendirme ile enerji tasarrufu sağlanmaktadır. Ayrıca konut alanlarında 3 katta bir düzenlenen düşey bahçe sayesinde farklı bir konut tipi oluşturmaktadır.

Süreklilik/Kapalılık: Sapphire, kule biçiminde tipolojiye sahip, monoblok yapı olması nedeniyle bulunduğu bölgedeki diğer yapılarla birlikte değerlendirilmelidir. Büyükdere Caddesi Sapphire aksında, Tekfen kuleleri, Kanyon ve Metrocity gibi başka karma kullanımlı yüksek yapılar yer almaktadır. Bu kapsamda Sapphire, bulunduğu aks üzerinde işlev ve ölçek açısından bir süreklilik sağlamaktadır.

Mekansal çevreleme, kapalılık kapsamında Büyükdere caddesinde bulunan Sapphire ve diğer mevcut yapılar birbirlerine yürüme mesafesi uzaklıklarının fazla olması nedeniyle çevreleme hissini oluşturmamaktadırlar. Zaten bu aks üzerinde yaya trafiğinden çok taşıt trafiği görülmektedir. Bu nedenle çevreleme hissi, amaç dışında bırakılmaktadır.

Kamu alanlarının kalitesi: Bu başlık altında ortak kullanım mekanları irdelenmektedir.

Sapphire’in barındırdığı avm fonksiyonu girişlerin güvenli yapıldığı, herkesin kullanımına açık ortak bir mekandır. Burada kullanıcılar eğlenme, alışveriş, buluşma gibi sosyal eylemlerde bulunmaktadırlar.

Sapphireavm girişinin önünde yoldan geri çekilerek oluşturulan boşluk ve buraya bakan dev ekran bu alanda sosyal ortak kullanım mekanı oluşturmaktadır. Bu alanda bekleme, buluşma gibi eylemlerde bulunulabilmektedir.

Sapphire'in en üst katında yer alan seyir terasındaki restaurant, hem konut sakinlerinin hem de dışarıdan gelen müşterilerin hizmetine açık tutulmaktadır.

Hareket Kolaylığı: Sapphire, Fatih Sultan Mehmet köprüsüne giden ticari yapıların ve taşıt trafiğinin yoğun olduğu ana yol aksında konumlanmaktadır. Bu sebeple trafiğin hemen her saat yoğun olduğu merkezi bir noktadır. Bu yoğunluk yaya yoğunluğundan çok taşıt yoğunluğudur. Bu durum yaya trafiğini olumsuz etkilemektedir. Çünkü yayalar için yeterli önlem ve güvenlik tedbirleri alınmamaktadır. Bu nedenle Sapphire'e ulaşım, özel taşıtlar ve toplu taşıma araçlarıyla sağlanmaktadır. Özel taşıtlar ile de trafiğin yoğun saatlerde ulaşım oldukça güçleşmektedir. Toplu taşıma araçlarından biri olan metro hattının Sapphire'in içinden geçmesi, ulaşımı biraz daha kolaylaştırmaktadır.

Okunabilirlik: İstanbul Sapphire, yüksekliği ve onu diğerlerinden farklı gösteren cephe kaplaması nedeniyle uzaktan bile fark edilebilmektedir.

Ulaşım ağında merkezi noktada olması, çevresinden geçen yollar nedeniyle yakınında yapı olmaması onu fark edilir kılan diğer özelliklerdendir.


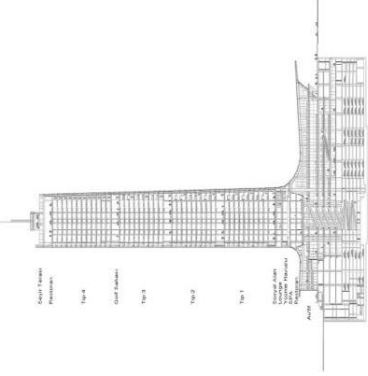
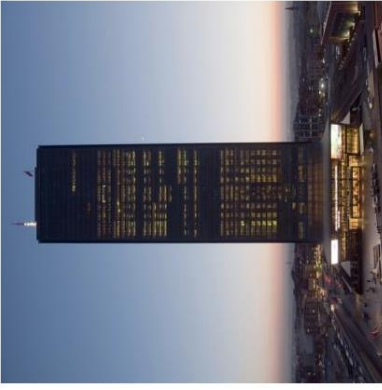

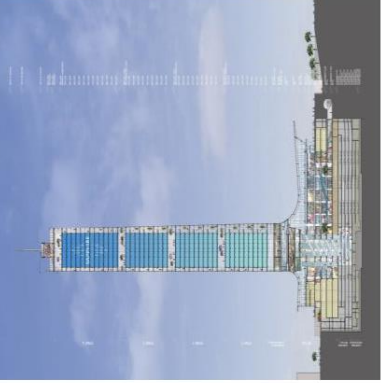
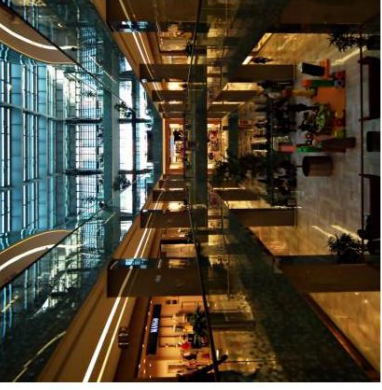
Toplu taşıma araçlarında, metro duraklarında ve yönlendirme levhalarında Sapphire yazması da bu ilkede önemli bir etmeni oluşturmaktadır.

Avm, rezidans ve seyir terasları girişlerinin birbirinden net olarak ayrılması, kendi içinde yönlendirme levhalarının bulunması kullanıcıları yönlendiren bir etmen olmaktadır.

Ayrıca avm girişinin önünde bulunan ve Sapphire'e mahsus olan dev ekran da kullanıcıların Sapphire algısını arttırmaktadır.

Farklılık: Bir yerin ne kadar farklı işlevlerde kullanıcılara hizmet ettiğinin göstergesi olarak tanımlanmaktadır. Avm-konut işlevini karşılayan, karma kullanımlı yapı olan İstanbul Sapphire, bünyesinde konaklama, eğlenme, alış-veriş, yeme-içme gibi ihtiyaçları barındırdığından farklılık ilkesine uyum göstermektedir.

Tablo 25. Sapphire detay analizi


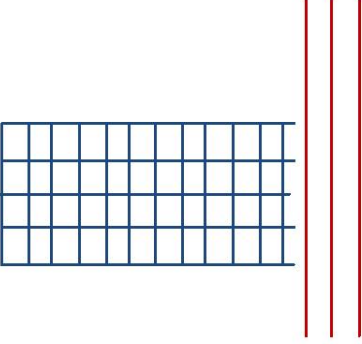
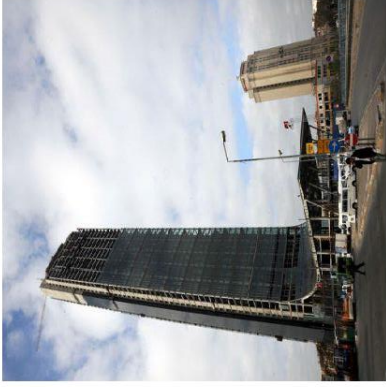
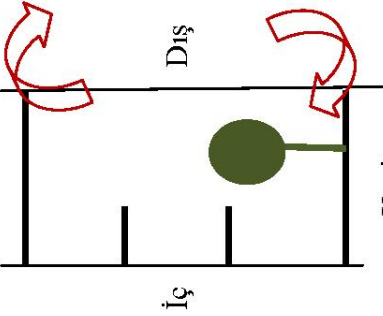
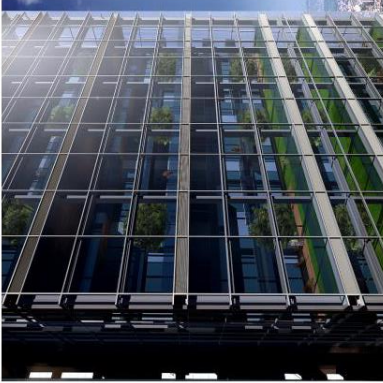

SAPPHIRE DETAY ANALİZİ		Örnek 24	
KİMLİK/KARAKTER DETAY ANALİZİ			
TİPOLOJİ			 <div data-bbox="715 286 855 763" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>• Kule biçiminde yükselen tip</p> <p>■ana kütle</p> <p>○fonksiyon</p> </div>
FONKSİYON			 <div data-bbox="1145 286 1326 763" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>• Konut- Avm fonksiyonu</p> <p>■Konut</p> <p>■Avm</p> <p>■Seyir Terası</p> </div>

Tablo 25'in devamı

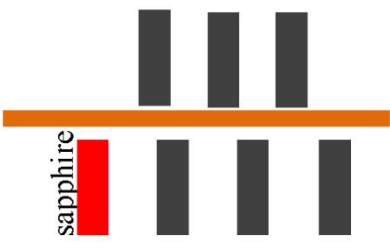
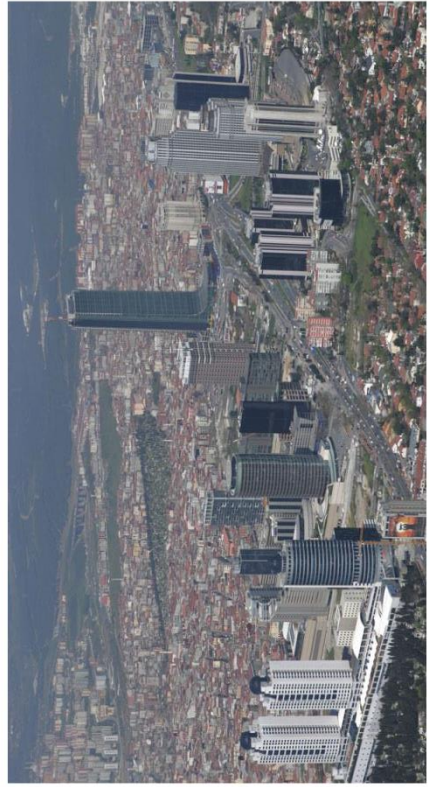
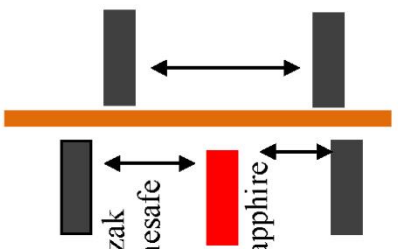
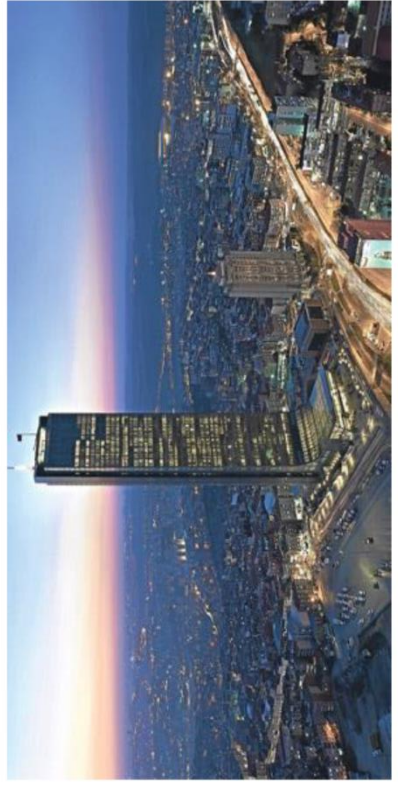
SAPPHIRE DETAY ANALİZİ

Örnek 25

KİMLİK/KARAKTER DETAY ANALİZİ

GEOMETRİK FORM	Plan	Kesit	Dikdörtgen plan, ince uzun kesit
			
EKOLOJİK YÖN	İç	Dış	Kesit
			
			• Cephede oluşturulan iki katman ve her 3 katta bir düşey bahçe sistemi ile ekolojik tasarım

Tablo 25'in devamı

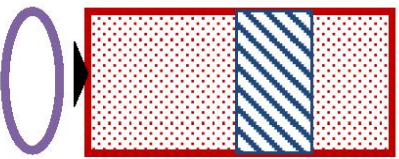


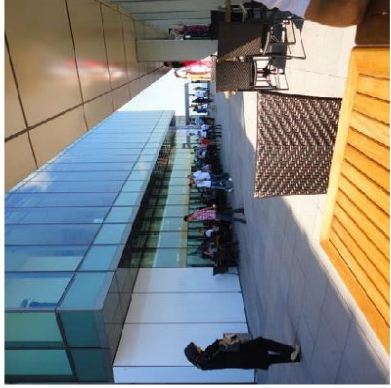

SAPPHIRE DETAY ANALİZİ		Örnek 26	
SÜREKLİLİK/KAPALILIK DETAY ANALİZİ			
İŞLEV VE ÖLÇEK			<ul style="list-style-type: none"> • Bulunduğu yol aksındaki diğer yapılar ile olan işlev ve ölçek bütünlüğü <ul style="list-style-type: none">ana yoldiğer karma yapılarsapphire
MEKANSAL KAPALILIK			<ul style="list-style-type: none"> • Yakın çevresi hariç, diğer yapılarla birlikte kapalılık hissi vermemektedir. <ul style="list-style-type: none">ana yoldiğer karma yapılarsapphire

Tablo 25'in devamı

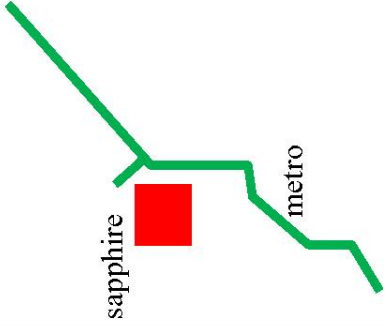

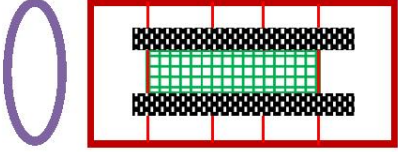
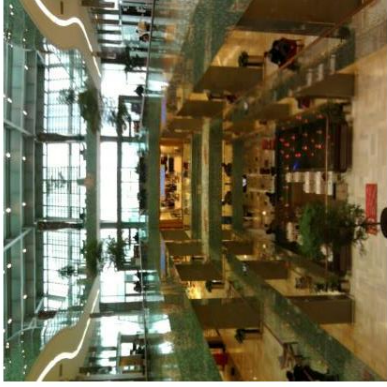

SAPPHIRE DETAY ANALİZİ

Örnek 27

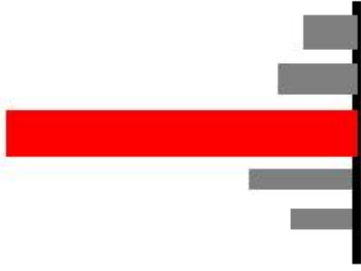
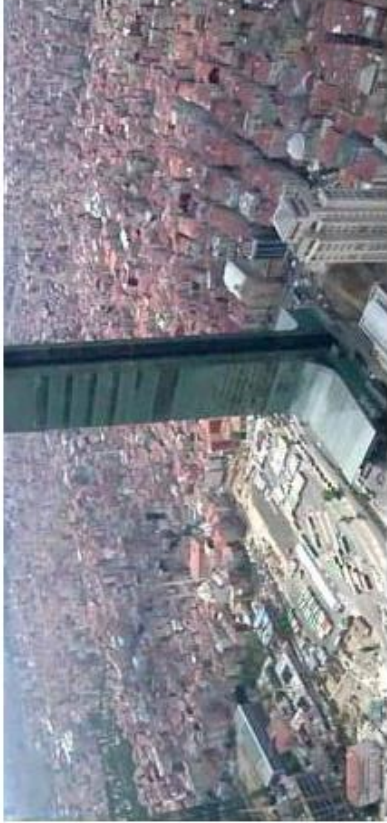
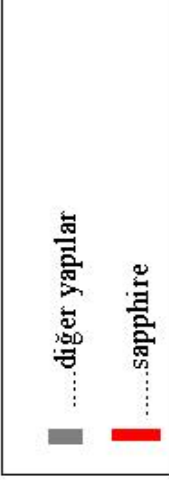


KAMUSAL MEKAN KALİTESİ DETAY ANALİZİ

AVM				<ul style="list-style-type: none"> • Avm ve girişi avm giriş alanı avm
SOSYAL ALAN				<ul style="list-style-type: none"> • En üstte bulunan seyir terası seyir terası

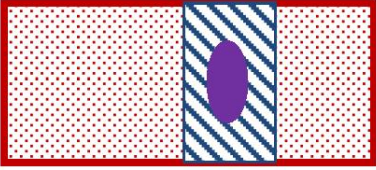
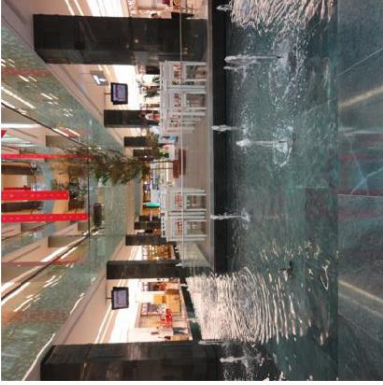


Tablo 25'in devamı

SAPPHIRE DETAY ANALİZİ		Örnek 28		
HAREKET KOLAYLIĞI DETAY ANALİZİ				
TAŞIT TRAFİĞİ	 <p>sapphire</p> <p>metro</p>		<ul style="list-style-type: none"> metro bağlantısı ana yolarter yolyan arter yol 	
YAYA TRAFİĞİ				<ul style="list-style-type: none">avm girişidükkangaleri boşluğukoridor

Tablo 25'in devamı

SAPPHIRE DETAY ANALİZİ		Örnek 29	
OKUNABİLİRLİK DETAY ANALİZİ			
GEOMETRİK FORM			
FONKSİYON			<ul style="list-style-type: none"> • Avm ve konut girişlerinin birbirinden net ayrılması

Tablo 25'in devamı

SAPPHIRE DETAY ANALİZİ		Örnek 31	
FARKLILIK DETAY ANALİZİ DEVAMI			
 <p>plan</p>	 <p>avm</p>	 <p>konut</p>	 <p>seyir terası</p>
FONKSİYON			
<ul style="list-style-type: none"> • Barındırdığı fonksiyonların farklılığı avm konut seyir terası 			

4.2. “Zorlu Center” Kentsel Tasarım İlkeleri Doğrultusunda Detay Analizleri

Kimlik/Karakter: Projelerin isimlerinin kendi kimliklerini yansıttığını düşünürsek, Zorlu Holding’in yaptırdığı projenin adının Zorlu Center olması projeye kimlik kazandırmaktadır.

Zorlu Center’ın bulunduğu bölge karma kullanımlı yapılara ev sahipliği yapmasından dolayı karma proje olan Zorlu Center bölgenin karakteri ile uyumlu durmaktadır.

Konut-avm-ofis -otel- performans sanatları merkezi ile Türkiye’nin ilk 5 fonksiyonlu karma kullanımlı projesi olma özelliğini taşımaktadır.

Yapının cephesi ve çatısı kentsel sürdürülebilirliği sağlamak amacıyla, cepheler yatay çizgisel hatlarda, çatı ise eskiden yeşil tepe olan yerin devamını sağlamak ve kamusal alan oluşturmak için yeşil çatı şeklinde tasarlanmıştır.

Süreklilik/Kapalılık: Zorlu Center projesi tasarım amaçlarından biri kentteki kamusal alanı sürdürebilmektir. Bu nedenle yeşil çatı tasarımı kentsel balkon olarak tabir edilmekte ve kamusal alan oluşturmaktadır.

Cephedeki yatay hatların her yerde devam etmesi, cephe sürekliliğini göstermektedir.

Zorlu Center’ın bulunduğu bölge 4.Levent bölgesi karma kullanımlı yapılara ev sahipliği yapmakta ve Zorlu Center projesi de işlev ve ölçek bakımından bu bölge ile uyum göstermektedir. Bu kriter de projenin, bölgedeki sürekliliğini yansıtmaktadır.

Mekansal çevreleme, kapalılık kapsamında Zorlu Center plan örgüsü bakımından kendi içinde kapalılık ve çevreleme hissini doğurmaktadır. Çünkü planda kentsel balkon diye adlandırdıkları yeşil çatı tüm birimleri bir araya toplamakta ve ortada bir avlu oluşturmaktadır.

Kamu Alanlarının Kalitesi: Bubaşlık altında ortak kullanım mekanları irdelenmektedir.

Zorlu Center ortak alanlar incelendiğinde, bu projeye Türkiye’de ilk 5 fonksiyonlu karma kullanımlı proje özelliğini kazandıran 50.000 m² kapalı alana ve farklı katlarda her türlü ihtiyaca yönelik toplam 5.200 m² fuaye alanına sahip Performans Sanatları Merkezi akla gelmektedir. 2262 kişi kapasiteli ana tiyatro salonu ve 738 kişi kapasiteli drama sahnesi ile büyük toplantılara, gösterilere ve müzikallere ev sahipliği yapmaktadır.

Zorlu Center bulunduğu bölgede kamusal alanı devam ettirmek amacıyla kentsel balkon adı verilen yeşil çatı sistemini kullanmaktadır. Bu çatıda peyzaj düzenlemeleri yapılarak halkın bu alanı aktif kullanımını sağlamak istenmektedir.

Zorlu Center Avm belirli güvenlik önlemleri ile herkesin girip kullanabileceği bir ortak mekan sağlamaktadır. Ayrıca bazı dükkanların önünde bulunan avlu da insanların dinlenebileceği, buluşma noktası olarak kullanabileceği bir ortak alan oluşturmaktadır. Girişte oluşturulan boşluk da ortak kullanıma elverişli sağlamaktadır.

Hareket Kolaylığı: Zorlu Center da Sapphire gibi, Fatih Sultan Mehmet köprüsüne giden ticari yapıların ve taşıt trafiğinin yoğun olduğu yol aksında konumlanmaktadır. Bu sebeple trafiğin hemen her saat yoğun olduğu merkezi bir noktadadır. Bu yoğunluk yaya yoğunluğundan çok taşıt yoğunluğudur. Bu durum yaya trafiğini olumsuz etkilemektedir. Çünkü yayalar için yeterli önlem ve güvenlik tedbirleri alınmamaktadır. Bu nedenle Zorlu Center'a ulaşım, özel taşıtlar ve toplu taşıma araçlarıyla sağlanmaktadır. Özel taşıtlar ile de trafiğin yoğun saatlerde ulaşım oldukça güçleşmektedir. Zorlu Center'ın içinden geçecek olan toplu taşıma araçlarından metronun, ulaşımı biraz daha kolaylaştırması beklenmektedir.

Okunabilirlik: Çevresinde bulunan diğer karma kullanımlı yapıların dikey hatlarının aksine Zorlu Center yatay hatlarda cephe silüetine sahiptir. Bu kriter projenin boğazdan da fark edilebilmesini sağlamaktadır. Sahip olduğu asimetrik plan ve yeşil çatı, Zorlu Center'ı kuşbakışı da fark edilir kılmaktadır.

Ulaşım ağında merkezi noktada olması, çevresinden geçen yollar nedeniyle yakınında yapı olmaması, bir tepede yer alması onu fark edilir kılan diğer özelliklerdendir.

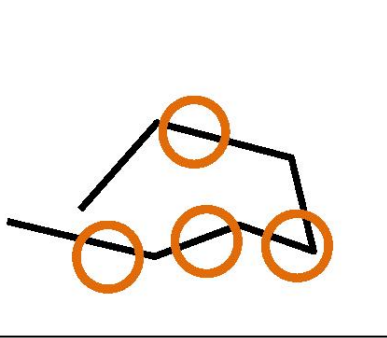
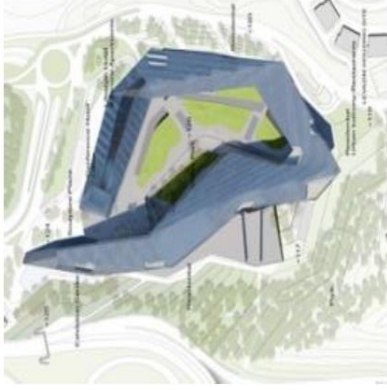

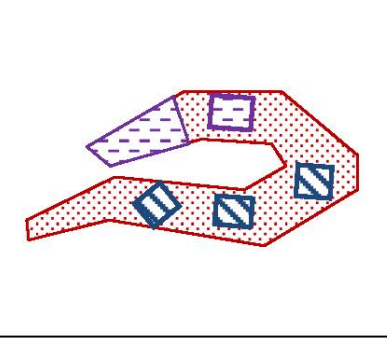

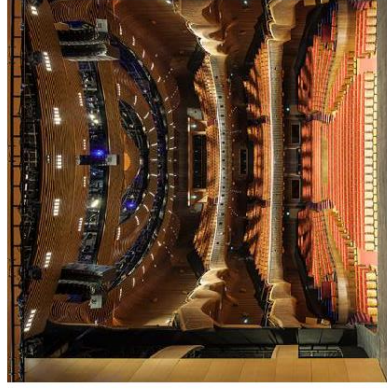
Toplu taşıma araçlarında, metro duraklarında ve yönlendirme levhalarında Zorlu Center yazması da bu ilkede önemli bir etmeni oluşturmaktadır.

Tüm fonksiyonların birbirinden net olarak ayrılması, avm ve performans sanatları merkezinin zemin ve bodrum katlarda, otel ve konut fonksiyonlarının üst binalarda yer alması, okunabilirliği arttırmaktadır.

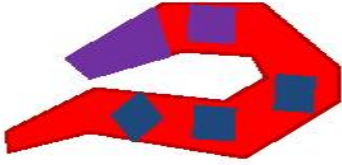
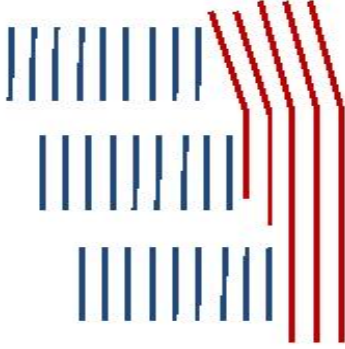

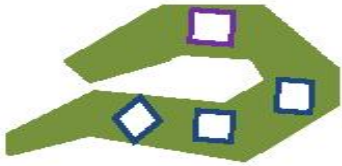

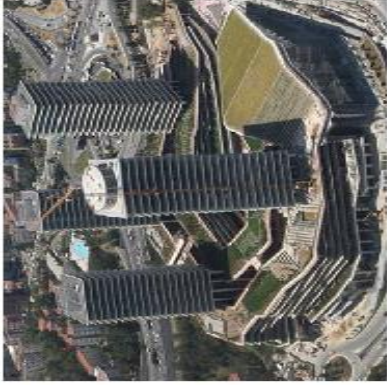
Ayrıca Zorlu Center'ın girişinde bulunan Zorlu Center yazı heykeli de okunabilirliğe katkı sağlamaktadır.

Farklılık: Bir yerin ne kadar farklı işlevlerde kullanıcılara hizmet ettiğinin göstergesi olarak tanımlanmaktadır. Avm-konut-ofis-otel-performans sanatları merkezi işlevini karşılayan, karma kullanımlı yapı olan Zorlu Center, bünyesinde konaklama, eğlenme, alış-veriş, yeme-içme, toplantı gibi ihtiyaçları barındırdığından farklılık ilkesine uyum göstermektedir.

Tablo 26. Zorlu Center detay analizi

ZORLU CENTER DETAY ANALİZİ		Örnek 32	
KİMLİK/KARAKTER DETAY ANALİZİ			
TİPOLOJİ			
FONKSİYON			
		<ul style="list-style-type: none"> • Araziye yayılan bitişik nizam tip •ana kütle •fonksiyon 	<ul style="list-style-type: none"> • Konut- Avm fonksiyonu •Konut •Avm, Ofis •Otel, PSM

Tablo 26'nın devamı




ZORLU CENTER DETAY ANALİZİ		Örnek 33		
KİMLİK/KARAKTER DETAY ANALİZİ				
GEOMETRİK FORM	 <p>plan</p>	 <p>Görünüş</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Asimetrik plan, üzeri dikey kırık
EKOLOJİK YÖN	 <p>plan</p>			<ul style="list-style-type: none"> • Yeşil çatı örtüsü ile ekolojik tasarım

Tablo 26'nın devamı

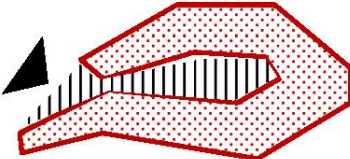


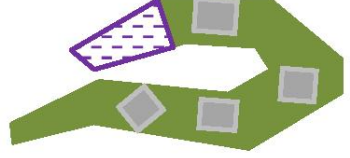


ZORLU CENTER DETAY ANALİZİ

Örnek 34


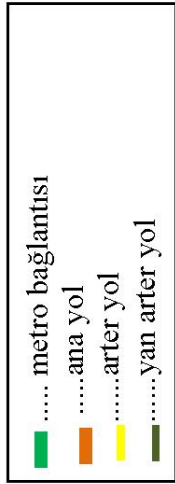


SÜREKLİLİK/KAPALILIK DETAY ANALİZİ

İŞLEV VE ÖLÇEK	
	 <ul style="list-style-type: none"> • Bulunduğu yol aksındaki diğer yapılar ile olan işlev ve ölçek bütünlüğü <ul style="list-style-type: none">ana yoldiğer karma yapılarzorlu center
MEKANSAL KAPALILIK	 <ul style="list-style-type: none"> • İç avlu ve dış cephede kapalılık <ul style="list-style-type: none">avluzorlu center




Tablo 26'nın devamı

ZORLU CENTER DETAY ANALİZİ		Örnek 35	
KAMUSAL MEKAN KALİTESİ DETAY ANALİZİ			
			<ul style="list-style-type: none"> • Avm ve giriş avlusu •avm giriş alanı •avm
			<ul style="list-style-type: none"> • Performans Sanatları Merkezi ve yeşil çatı •Kentsel balkon •PSM
AVM			SOSYAL ALAN

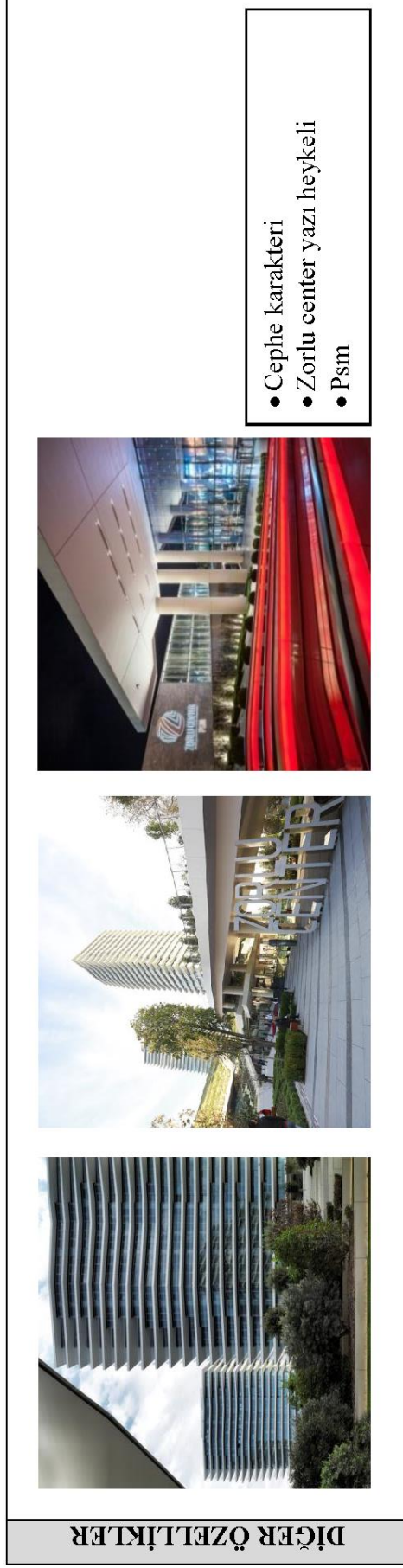
Tablo 26'nın devamı

ZORLU CENTER DETAY ANALİZİ		Örnek 36	
HAREKET KOLAYLIĞI DETAY ANALİZİ			
TAŞIT TRAFİĞİ	 <p>Zorlu center</p> <p>metro</p>		 <p>..... metro bağlantısı</p> <p>..... ana yol</p> <p>..... arter yol</p> <p>..... yan arter yol</p>
YAYA TRAFİĞİ			 <p>..... kentsel balkon</p> <p>..... dükkan</p> <p>..... avlu</p>

Tablo 26'nın devamı

ZORLU CENTER DETAY ANALİZİ		Örnek 37	
OKUNABİLİRLİK DETAY ANALİZİ			
GEOMETRİK FORM			<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>.....diğer yapılar</p> <p>.....zorlu center</p> </div>
FONKSİYON			<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> • Avm, konut, otel, ofis, psım fonksiyonlarının net şekilde birbirinden ayrılması </div>

Tablo 26'nın devamı

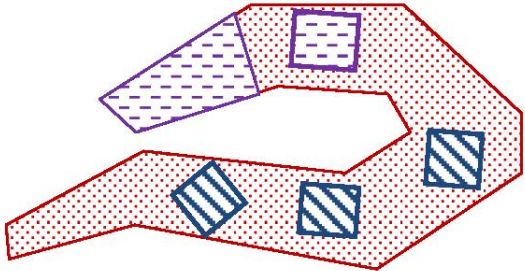

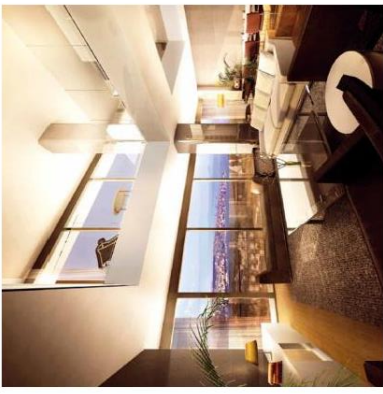
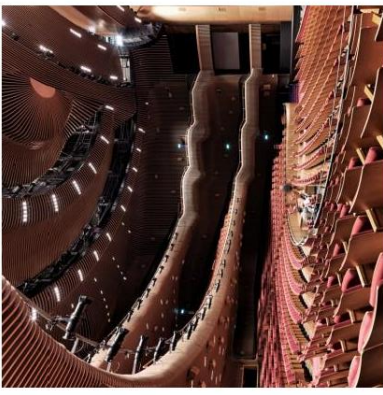




ZORLU CENTER DETAY ANALİZİ**Örnek 38****OKUNABİLİRLİK DETAY ANALİZİ DEVAMI**

Tablo 26'nın devamı

ZORLU CENTER DETAY ANALİZİ

Örnek 39

FARKLILIK DETAY ANALİZİ DEVAMI

FONKSİYON	
	 <p>avm</p>
 <p>konut</p>	 <p>psm</p>
 <p>ofis</p>	 <p>otel</p>
<p>• Barındırdığı fonksiyonların farklılığı</p> <p>  avm konut psm </p>	

4.3. “Batışehir” Kentsel Tasarım İlkeleri Doğrultusunda Detay Analizleri

Kimlik/Karakter: Projenin gerçekleşmekte olduğu arsa İstanbul’un Avrupa’ya açılan kapısında bulunduğu için Batışehir ismi projeye kimlik kazandırmaktadır.

818.000 m² inşaat alanına sahip olmasından dolayı en büyük karma kullanımlı yapı olarak gösterilmekte ve en iyi karma kullanımlı proje ödülüne sahip bulunmaktadır. Bu kriterler de Batışehir projesinin karakterini yansıtmaktadır.

Lokasyon açısından önemli yerde bulunan Batışehir projesi 3. köprüye direkt geçiş sağlamaktadır.

Batışehir projesi, 23 bloğun her birinin birbirinden farklı yüksekliklerde tasarlanması ve güney cephelerinin ışıktan maksimum yarar sağlamak adına daha alçak olması gibi tasarım ilkeleri ile heykelimsi bir silüet sergilemekte ve yere ait olma kriterine bağlı bulunmaktadır.

Ekolojik tasarım yönünden Batışehir projesi yağmur suları toplama, peyzaj sulama tasarrufu, yeşil çatı ve minimum açık otopark sistemine sahip bulunmaktadır. Aynı zamanda elektrikli araçlar için şarj istasyonlarını bünyesinde barındırmaktadır.

Ekolojik sistemin devamlılığı açısından marmara bitki örtüsü korunmakta ve kuş evleri yapılarak kuş beslemeye teşvik edilmektedir.

Süreklilik/Kapalılık: Batışehir projesinin tasarım kriterlerinden biri olan heykelimsi görünüm, beraberinde süreklilik sağlayan cepheleri getirmektedir. Çünkü, 23 blok birbirini farklı yükseklikler ile takip etmektedir. Bu da sürekli bir cephe algısını oluşturmaktadır.

Bu algı dışarıdan olduğu kadar içerideki peyzaj alanlarından da hissedilmektedir. Mekansal çevreleme sağlayan Batışehir, kapalılık hissini kullanıcılara vermektedir.

Kamu Alanlarının Kalitesi: Bu başlık altında ortak kullanım mekanları irdelenmektedir.

100.000 m² farklı ihtiyaçlara cevap verebilen peyzaj alanı burada yaşayan, çalışan, avm’de gezen insanların ortak kullanımına olanak sağlamaktadır. Giriş-çıkışların kontrollü bir şekilde yapılmasından dolayı güvenli bir alan oluşturmaktadır.

Açık hava çarşısını bünyesinde barındıran Batışehir, alışveriş, yeme-içme, eğlenme gibi faaliyetleri ile farklı kullanıcı kitlesini buraya çekmektedir.

Hareket Kolaylığı: Lokasyonu açısından Batışehir, 3. köprü bağlantısı ile, toplu taşıma araçlarından biri olan metroya yakınlığı ile, çevresinden bulunan ilçeleri yakın mesafesi ile ulaşımda hareket kolaylığını sağlamaktadır. Fakat çevresindeki yolların ana

arter yolları olması nedeniyle bu projede de yaya ulaşımı yeterli seviyede sağlanamamaktadır.

Otoparkların çoğunun yer altında çözümlenmesi, peyzaj alanlarının rahat kullanımına olanak sağlamaktadır. Bu peyzaj alanları, açık hava çarşısının dükkanlarına giriş-çıkışların yapıldığı koridor olmaktadır.

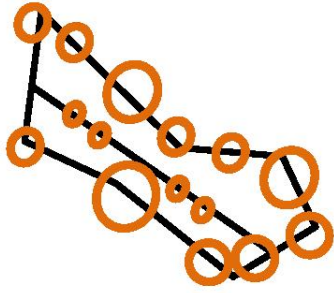

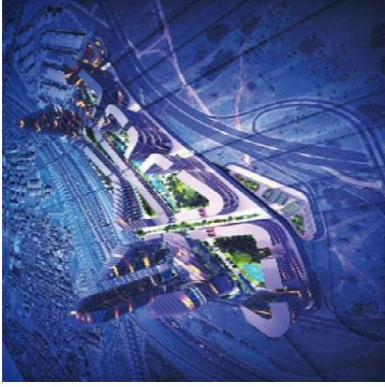
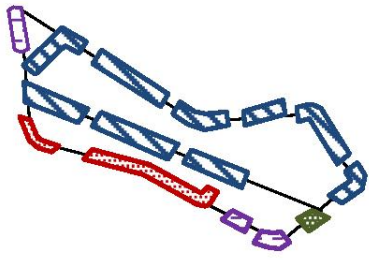


Okunabilirlik: Batışehir projesi farklı konseptteki heykelimsi görünümüyle dikkat çekmektedir. Ulaşım ağında 3. köprü ile olan direkt bağlantısı ve çevresinden geçen yolların ana arter yollar olması da projeyi okunabilir kılmaktadır.

Bulunduğu bölgeye daha inşaat bitmeden adını veren Batışehir'in bu özelliği en önemli okunabilirlik kriterini oluşturmaktadır.

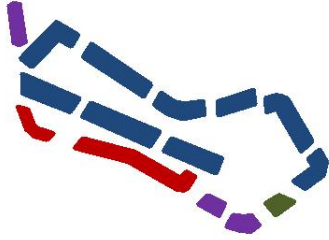





Tüm fonksiyonların birbirinden net olarak ayrılması, kuzeyde konut, güneyde ofis işlevlerinin konumlandırılması ve avm'nin açık bahçe sistemi ile peyzaj alanına açılması diğer önemli okunabilirlik etmenini oluşturmaktadır.

Farklılık: Bir yerin ne kadar farklı işlevlerde kullanıcılara hizmet ettiğinin göstergesi olarak tanımlanmaktadır. Avm-konut-ofis-otel-sosyal alanlar işlevini karşılayan, karma kullanımlı yapı olan Batışehir, bünyesinde konaklama, eğlenme, alış-veriş, yeme-içme gibi ihtiyaçları barındırdığından farklılık ilkesine uyum göstermektedir.

Tablo 27. Batışehir detay analizi

BATIŞEHİR DETAY ANALİZİ		Örnek 40	
KİMLİK/KARAKTER DETAY ANALİZİ			
TİPOLOJİ			
FONKSİYON			
		<ul style="list-style-type: none"> • Araziye dağılan ayırık nizam tip ■ana kütle ○fonksiyon 	<ul style="list-style-type: none"> • Konut- Avm fonksiyonu ■Konut ■Avm ■Otel ■Ofis

Tablo 27'nin devamı

BATIŞEHİR DETAY ANALİZİ		Örnek 41	
KİMLİK/KARAKTER DETAY ANALİZİ			
GEOMETRİK FORM	 <p>plan</p>	 <p>Görünüş</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Asimetrik plan, üzeri dikey kütle
EKOLOJİK YÖN	  <p>plan</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Yağmur suları toplama • Elektrikli araç şarj dolun istasyonu 	

Tablo 27'nin devamı

BATIŞEHİR DETAY ANALİZİ

Örnek 42

SÜREKLİLİK/KAPALILIK DETAY ANALİZİ

<p>SÜREKLİLİK</p>		<p>• Cephelerin yol boyunca belirli hat üzerinde uzanması</p>
<p>MEKANSAK KAPALILIK</p>		<p>• Peyzaj alanı ve dış cephede kapalılık ▨peyzaj alanı ▨batışehir hattı</p>

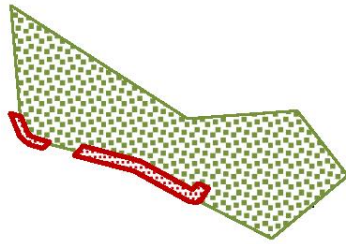
Tablo 27'nin devamı

BATIŞEHİR DETAY ANALİZİ

Örnek 43


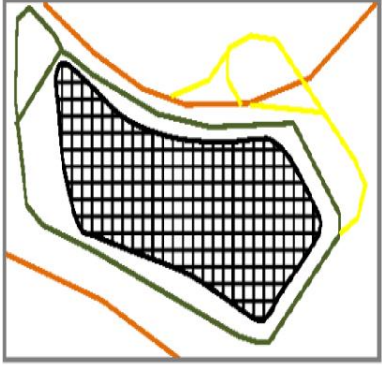

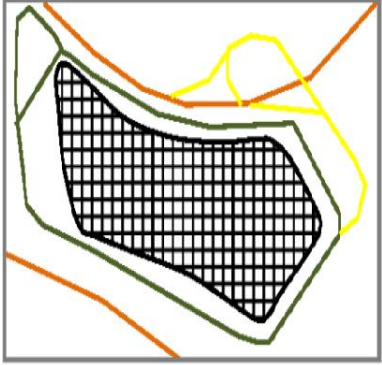




KAMUSAL MEKAN KALİTESİ DETAY ANALİZİ

AVM VE PEYZAJ ALANI

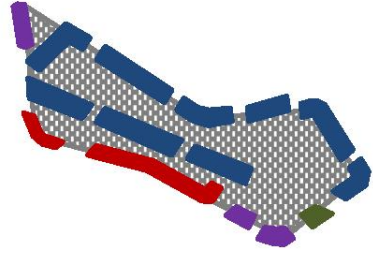


- Avm ve peyzaj alanı
-peyzaj alanı
-avm

Tablo 27'nin devamı

BATIŞEHİR DETAY ANALİZİ		Örnek 44	
HAREKET KOLAYLIĞI DETAY ANALİZİ			
TAŞIT TRAFİĞİ	 	  <p>..... metro bağlantısı ana yol arter yol yan arter yol</p>	
YAYA TRAFİĞİ	 	  <p>.....dükkan peyzaj alanı</p>	

Metro bağlantısı sağlanacak...



Tablo 27'nin devamı

BATIŞEHİR DETAY ANALİZİ

Örnek 45

OKUNABİLİRLİK DETAY ANALİZİ


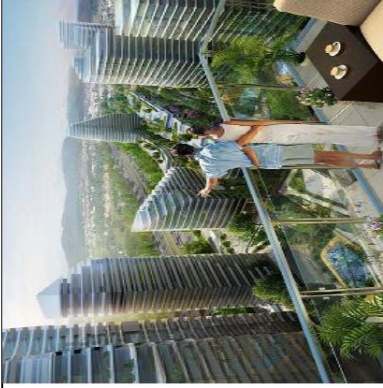
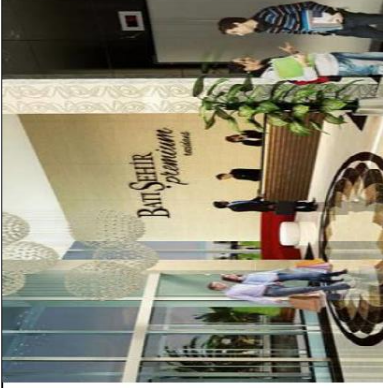


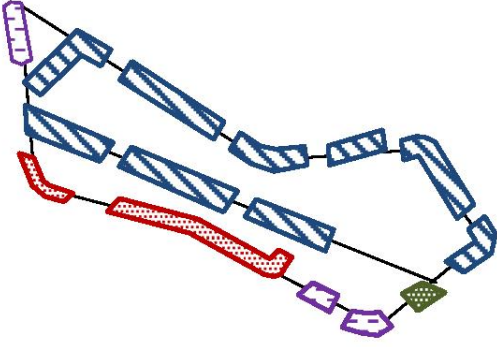




GEOMETRİK FORM	
 <p>görünüŧ</p>	<ul style="list-style-type: none">• Görünüŧteki asimetrik hat• cephe karakteri
 	<ul style="list-style-type: none">• Avm, konut, otel, ofis fonksiyonlarının net ŧekilde birbirinden ayrılması

Tablo 27'nin devamı

BATIŞEHİR DETAY ANALİZİ

Örnek 46

FARKLILIK DETAY ANALİZİ DEVAMI

FONKSİYON	
	avm
	konut
	ofis
	otel
	peyzaj alanı
	
<p>• Barındırdığı fonksiyonların farklılığı</p> <p>  avm konut ofis otel,kolej </p>	

4.4. Karşılaştırmalı İrdeleme

- **Kimlik/Karakter**

Tüm karma kullanımlı yapılar, kendilerini ifade eden isimleri ile öne çıkmaktadırlar. Bununla birlikte her biri Türkiye’de ses getiren ödüllü projelerdir.

Buldukları konum dolayısı ile önem taşımaktadırlar .’Sapphire’ ve ‘Zorlu Center ‘ bulunduğu bölgenin karakterine uyum sağlamakta, ‘Batışehir’ ise bulunduğu bölgeye adını vererek oraya karakter kazandırmaktadır.

Plan kriterleri, cephe farklılıkları ve ekolojik yönleri gibi fiziksel koşulları da bu yapılara kimlik kazandıran etmenlerin başında gelmektedir.

- **Süreklilik/Kapalılık**

Bu yapıların her birinin birbirinden farklı süreklilik kriterleri bulunmaktadır. ‘Sapphire’ bulunduğu yol aksı üzerinde karma işlevli yapıları devam ettirmesiyle, ‘Zorlu Center’ kamusalılığı devam ettirmek amacı ile yeşil çatı sistemine sahip olması ile, ‘Batışehir’ ise 23 bloğun birbirleriyle olan uyumu ile süreklilik ilkesini taşımaktadırlar.

‘Zorlu Center’ ve ‘Batışehir’ mekansal çevreleme kriterine uyarken, ‘Sapphire’ kule biçiminde olan dikey sirkülasyonu ile bu kriteri sağlamamaktadır.

- **Kamu Alanlarının Kalitesi**

Bu başlık altında ortak kullanım mekanları irdelendiğinde tüm projeler barındıkları avm fonksiyonu ve giriş alanlarında bırakılan boşluk sayesinde ortak kullanım mekanları oluşturmaktadır.

‘Zorlu Center’ bunlardan farklı olarak performans sanatları merkezi işlevi ile de ortak kullanım mekanı sağlamaktadır. Ayrıca kamusalılığı sürdürmek amacıyla tasarlanan kentsel balkon adı verilen yeşil çatı da herkesin kullanımına açık ortak mekan olarak nitelendirilmektedir.

‘Sapphire’ın en üst katında bulunan seyir terası, İstanbul manzarasını herkes ile paylaşmaktadır.

‘Batışehir’ sahip olduğu 100.000m²’lik peyzaj alanı ile kullanıcılarına sosyal alanda hizmet sağlamaktadır.

- **Hareket Kolaylığı**

Detay analizleri yapılan karma kullanımlı yapıların tümü lokasyon açısından önemli bir noktada yer almaktadır. Trafiğin yoğun olduğu, insan geçişinin fazla olduğu kilit

noktalarda bulunmaktadır. Bu durum yaya trafiğini olumsuz etkilerken, özel taşıt ulaşımında yoğun trafik saatleri haricinde kolaylıklar sağlayabilmektedir.

Toplu taşıma araçlarının bu yapılar ile ilişkili çözümlenmesi de hareket kolaylığını sağlamaktadır.

Tüm bu yapıların, işlevler arası geçişinde kurulan bağlantılar kullanıcıların bir yerden bir yere olan hareketini kolaylaştırmaya hizmet etmektedirler.

- **Okunabilirlik**

Tüm irdelenen karma kullanımlı yapılar, buldukları konum, plan, cephe karakterleri ve boyutları ile okunabilirlik ilkesine uymaktadırlar.

Fonksiyonların birbirinden net olarak ayrılması, giriş çıkışların belirli yerlerden yapılması okunabilirliği arttırmaktadır.

- **Farklılık**

Bir yerin ne kadar farklı işlevlerde kullanıcılara hizmet ettiğinin göstergesi olarak tanımlanmaktadır. Bu sebeple tüm irdelenen karma kullanımlı yapılar barındırdıkları farklı fonksiyonları ile farklılık ilkesine uymaktadır.

5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Fiziksel ve sosyal/toplumsal yapının değişimi, gelişen teknoloji ve teknik detaylar, kentlerin tüm bu ihtiyaçlara cevap verebilecek yönde fiziksel/ekonomik yapılarının değişip gelişmesini gerektirmektedir. Bu aşamada kent ölçeğinde farklı yerlerde bulunan barınma, çalışma, dinlenme ve eğlenme ihtiyaçlarını karşılayan birimler ile sosyal ve kültürel ihtiyaçlara yanıt veren yapıların tek çatı altında, çok işlevli karma yapı bütünlüğüne dönüşmesi, yeni yaşam alanlarını önermektedir.

Metropol kentlerde her yıl artan nüfus, kent merkezlerinde yoğunluk ve mekansal sıkışıklığa neden olmakta, bu durumda rant değerlerini etkilemektedir. Bunların sonucunda, konut, ofis, alışveriş merkezi, sosyal alanlar gibi farklı işlevleri bir araya getiren ve alandan maksimum yararlanan karma kullanımlı yapılar gündeme gelmektedir. Kentin yoğun ulaşım ağına tutunan bu yapılar, kentsel mekan öğelerini de içinde barındırarak cazibe merkezi haline gelmektedirler. Sağladığı değişik hizmetler ile çalışma ve barınma ihtiyacının şeklini değiştirdiği gibi, burada yaşayan ve çalışanların haricinde alışveriş hizmeti ile günlük kullanıcıların da alışkanlıklarını değiştirmekte, hatta yön vermektedirler. Dolayısıyla hem kentin dokusunu hem de kentlinin yaşam alışkanlıklarını farklılaştırarak, her ikisini de fiziksel ve sosyal yönde etkilemektedirler.

İstanbul şehrinde incelenen karma kullanımlı yapılar benzer mimari programa sahip iken, kentsel konumları, planlama kriterleri ve mekan organizasyonları açısından farklılık göstermektedirler. Kentsel tasarım ilkeleri doğrultusunda incelendiğinde ise birçok benzer yönleri ortaya çıkmaktadır.

Tüm bu ilkelerle irdelenen örnek projeler, planlama aşamasından başlayıp kullanım aşamasına gelinceye kadar büyük titizlikle tasarlandığı, ciddi ödüllere sahip olduğu ve ses getiren projeler olduğu görülmektedir. Tasarım aşamasında tümünün amacının kentsel tasarım ilkeleri ile kentsel bütünlüğü sağlayabilmek olduğu düşünülmektedir. Bu sebeple her birinin önemli ulaşım ağları üzerinde konumlandığı, toplu taşıma araçları ile bağlantı kurduğu, çevresi ile yakın ilişki halinde bulunduğu görülmekte ve kentteki hareketliliği pekiştirmektedir. Ulaşım ağında alternatif yollar üreterek kente hizmet etmektedir.

Sahip oldukları ödüller, planlama kriterleri, cephe karakterleri ve ekolojik kaygılar ile alınan önlemler gibi önemli özellikler sayesinde kendini ve kentini dünyaya duyurmakta, kente kimlik kazandırmaktadırlar. Buldukları bölgenin de imajını

yenilemekte, hatta ‘Batışehir’ projesinde olduğu gibi o bölgeye kendi adlarını vermektedirler. Kendilerinden sonra yapılacak projelerde etkili rol oynayacakları düşünülmektedir.

Bu projeler kentlerde kendilerine geniş yelpazede yer bulmak için kentsel mekan öğelerini de içermektedirler. Kentsel/kamusal mekanlar oluşturmaya çalışan bu yapılar için hangi derecede kamusal mekan yarattığı konusu üzerinde halen tartışılıyor olması nedeniyle kamusal mekan irdelemesi yerine ortak kullanım mekanları irdelemesi yapılmaktadır. Giriş alanlarındaki boşluklar, alışveriş merkezleri, yeme-içme alanları, orta avlular, yeşil alanlar, seyir terası gibi bir çok ortak alanları olduğu gözlenmektedir. Bunun sonucu tüm projelerin birden çok cazibe merkezi olabilecek mekanlarının olduğu görülmektedir.

Bulduğu konum, mimari ve fiziksel özellikleri, tasarım kriterleri, çevresi ile kurduğu ilişki, ulaşım ağında önemli noktalarda bulunması, bünyelerinde barındırdıkları farklı işlevlerin bölge ile olan uyumu sayesinde kentsel sürekliliği sağlamakta ve kullanıcıları kendilerine çekmektedirler. İnşaat aşamasına gelmeden medyada önemli yer tutan, bu projeler daha bitmeden kentliler tarafından büyük talep görmekte ve benimsenmektedirler. İşletme sahiplerinin ve kentlilerin sabırsızlıkla beklediği projeler olmaktadır.

Bu çalışma devamında, hangi araştırmalara zemin hazırlanır ve neler yapılabilir;

- Kentlerin ne derecede kentsel tasarım ilkeleri düşünülerek tasarlandığı konusunda belli bir analiz yöntemiyle detaylı irdelenmesi yapılabilir.
- Karma kullanımlı yapıların, kentsel tasarım ilkeleri ile kent dokusuna nasıl hizmet ettiği amaçlanarak, daha fazla sayıda sistematik çalışma ve değerlendirme yapılabilir.
- Bu çalışma kapsamında ele alınan Türkiye’de ki modern kent içi ve kent dışı karma kullanımlı yapılar ölçeği de araştırmanın devamında, karma kullanımlı yapıların fonksiyonlarına göre kentsel süreklilik olgusu detaylı ve sistemli olarak incelenebilir.
- İncelemeleri yapılan, kent ve yapı analizleriyle, farklı kaynaklar ve alan çalışması gerektiren; bina yakın çevresi ve bina analiz ölçekleri detay analizleri kapsamında bir sonraki çalışmada ele alınabilir.

- Gözlem, görüşme ve anket yöntemleri kullanılarak, tezde ele alınan tüm başlıklar kapsamında kentsel tasarım olgusunu açıklayıcı bir anlam, araştırmanın devamında getirilebilir.
- Detay analizleri kapsamındaki karakter, süreklilik, kamu alanları kalitesi, hareket kolaylığı, okunabilirlik ve farklılık ilkeleri analiz çalışmaları, önemli ve geniş kapsamlı çalışmalar olup bu konu değişik ölçeklerde ele alınıp detaylıca incelenebilir, incelenmesi gerekmektedir.

Karma kullanımlı yapılar barındırmış olduğu alternatif birim ve mekanlar ile tematik tasarım kurgusunu destekler niteliktedir. Makro ve mikro tasarım ölçeklerinde yere bağlı mimari konsepti olan bu yapılar, kente entegre olma noktasında derecelenme göstermektedir. Buna bağlı olarak, tasarım aşamasında ele alınan kentsel tasarım ilkeleri, karma kullanımlı yapıların mimari yapısını biçimlendirirken fiziksel mekanların sosyal ve toplumsal mekanlara dönüşümünü sağlamaktadır.

6. KAYNAKLAR

- Altuğ, G. A., 1992. Karma Geliştirme Projeleri ve Programlama İlkeleri, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü , İstanbul.
- Anon, 1988. Ana Britanica, Ana Yayıncılık, İstanbul.
- Arcan, E.F. ve Evcı F., 1999. Mimari Tasarıma Yaklaşım, Tasarım Yayın Grubu, İstanbul.
- Aydemir, Ş. ve diğ., 2004. Kentsel Alanların Planlanması ve Tasarımı, Akademi Kitapevi, Trabzon.
- Aydemir E.S., 1999. "Planlama ve Planlamanın Evrimi", Kentsel Alanların Planlanması ve Tasarımı, Ders Notları No:54, s:62-91, KTÜ Müh. Mim. Fak. Mimarlık Bölümü, Trabzon.
- Ayataç, H.K. 1999. "Gerçek Kent Tasarımcısı Kimdir?", 1.Ulusal Kentsel Tasarım Kongresi; Kentsel Tasarım: Bir Tasarımlar Bütünü, MSÜ Mim. Fak. Yayını, s. 250-257, İstanbul.
- Bali, R.N., 2002. "Tarz-ı Hayattan Life Style'a, 1.Baskı", İletişim Yayınları, İstanbul,31,112,122.
- Bilgin, M., 2006. Karma Kullanımlı Merkezlerin Kent ve Günlük Yaşam İçerisindeki Yeri: İstanbul'dan örnekler, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Ün. Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Condreds, U. 1991. "20. Yüzyıl Mimarisinde Program ve Manifestolar", Şevki Vanlı Mimarlık Vakfı Yayınları, Yavuz S. S. İstanbul, 45.
- Çevik, S., 1991. Mekan-Kimlik-Kimliklendirme Trabzon Sokakları Örneği, Doktora Tezi, KTÜ, Fen Bilimleri Ens., Trabzon.
- Çevik, S., 2000. "Karma Formlu Çok İşlevli Bina Köprüler", Yapı Dergisi, 219: 65-74, YEM Yayınları, İstanbul.
- Çevik, S., 2002. Kentsel Tasarım Bilgisi Lisans Ders Notları, KTÜ, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Trabzon.
- Çubuk, M, 1997. "Kentsel Tasarım Formasyonu ve Eğitimi Sunu Bildirisi ve Sonuç Metni", VIII. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu Mayıs, Bildiriler Kitabı, İstanbul.
- Derman, B., 1989. "Karma Fonksiyonlu Binalarda Temel Planlama Sorunları", Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.

- Dostoğlu, H., 1984. "Çağımızın Klasikçisi: LeonKrier", Mimarlık Dergisi ,6:32.
- Erkut, G., 1989. "Çeşitli Yönleriyle Toplu Konut", TOKYAD, Haziran.
- Eruzun, C., 1980. "Konutlarda Mekan Özelleşme Düzeyinin Saptanmasına İlişkin Bir Yöntem", Basılmamış Doktora Tezi, İDGSA, İstanbul.
- Görgülü T. 2003. "İstanbul'da Çeşitlenen Konut Üretim Biçimleri ve Değişen Konut Alışkanlıkları", Mimarist, Sayı:7, s.50.
- Görgülü, T. ve Koca, S. K., 2007. Türkiye'de Barınma Biçimlerinde Yaşanan Değişimler: Son Dönemde Yapılan Tüketim Odaklı Konutlar, Mimarlık Dergisi, Sayı:337.
- Günay,B., 1993. Kentsel Tasarım Bir Kamu Politikasıdır, Doktora Yeterlik Çalışması, ODTÜ.
- Günay, B., 1999. Urban Design is A PublicPolicy, Faculty of Architecture Press, Metu, Ankara.
- Gürbilek, N. 2001. Vitrende Yaşamak, Metis Yayınları, İstanbul.
- Habitat 2a, 1996. World Resources: The Urban Environment, Oxford University Press, Newyork.
- Hançerlioğlu, O., 1976. Felsefe Ansiklopedisi: Kavramlar ve Akımlar, Cilt 3, Remzi Kitapevi Yayınları, İstanbul.
- Harvey, 1973. Social Justiceand The City, Edward Arnold, London.
- Hocaoğlu, Y., 2011. Medya Yansımalarıyla Kentsel Tasarım ve Mimarlık, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Ens. Trabzon.
- İnceoğlu, A., Kentsel Mekan Kalitesi, PDF.
- Jacobs, J., 1992. "TheDeathand Life of Great American Cities", Vintage Book Edition, New York, 143- 222.
- Jones, 1969. Townsend Cities, Oxford University Press, London.
- Karaman, A., 1999. "Bir Disiplin ve Meslek Olarak Kentsel Tasarımın Yeri, Konumu ve İçeriği", 1. Ulusal Kentsel Tasarım Kongresi; Kentsel Tasarım: Bir Tasarımlar Bütünü Mayıs, MSÜ Mim.Fak. Yayını, Bildiriler Kitabı, s. 234-239, İstanbul.
- Karaman, A., 2008. "Kentsel Tasarım: Kuramlar, İlkeler , Roller" Mimarist Dergisi, Sayı: 29.

- Kaplan H, Bayraktar N, Tekel A, 2003. "Kentsel Tasarım Süreci ve Yöntemine İlişkin Bir Alan Çalışması" Gazi Üni. Müh. Mim. Fak. Der. cilt:18 no:2
- Keleş, R., 2006. Kentleşme Politikası, İmge Kitapevi Yayınları, Ankara.
- Koç, H., 2000. 'Yaşanabilir Çevreler Arayışında Tasarım Politikalarının Yeri' , Kentsel Tasarım; Kentsel Çevreye Çok Disiplinli Bir Yaklaşım Aracı, 1. Kentsel Tasarım Haftası Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.
- Konuk, G., 2004. "Çağdaş Gelişim Çerçevesinde Kentsel Tasarımın Farklılaşan Rolü", 5. Uluslararası Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, MSGSÜ.
- Korkmaz E. ve Türkoğlu, H., 2003. Kentsel Açık Alanlar: Beşiktaş İskele Meydanı ve Çevresi, Yapı Mimarlık Kültür Sanat Dergisi, Sayı:264, syf:65-67, İstanbul.
- Kuban, D., 1992. Mimarlık Kavramları, Tarihsel Perspektif İçinde Mimarlığın Kuramsal Sözlüğüne Giriş, (4 Baskı) Yem Yayınları, İstanbul.
- Lang, J., 1994. "Urban Design: The American Experience", New York.
- Lang, J., 2005. "Urban Design: A Typology of Procedures and Products Illustrated With Over 50 Case Studies", UK.
- Madanipour, A., 1999. 'Why are the design and development of public spaces significant for cities?', Environment and Planning B: Planning and Design, 26 (6), 879-891.
- Meiss Von, P., 1990, Elements of Architecture: from Form to Place, Van Nostrand Reinhold Pub.:New York.
- Mumford, L., 1961. The City in History, Penguin Books, London.
- Nancy, A. M., 2003. "Defining Mixed Use Development" Design Center for American Urban Landscape Design Pointer, Number 3.
- Nişancıoğlu, Ş., T., 1999. "Kentlere Dönüş", Birikim Dergisi , 123:23,83,84.
- Norberg-Schulz, C., 1980. Genius Loci: Towards a Phenomenology of Architecture, Rizzoli, New York.
- North Shore Şehri Belediyesi, 2005. Kent merkezlerindeki karma kullanım geliştirmeleri kılavuzu, Yeni Zelanda.
- Olszewski, A. ve Pudlowski, Z.J., 2001. "Urban Design Training Courses: Leading by Design", Australia.
- Öke, A., 1978. "İstanbul'da Levent Karma Geliştirme Projesi", Mimarlık Dergisi.

- Özdeş, G., 1974. "Şehir Bölgeleri-Şehirde Zoning Kavramı, Kuramları ve Çalışma Bölgeleri", İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul, 23.
- Ritzer, G., 2000. "Büyüsü Bozulmuş Dünyayı Büyülemek", Ayrıntı Yayınları , Kaya, S. Ş., İstanbul, 26,29-49,51,52,54,150,167,169,189.
- Sarı, B., 2006. İstanbul'da Karma Kullanımlı Yüksek Yapıları Üzerine Karşılaştırmalı İrdeleme, Karma Kullanımlı Yüksek Yapıları Üzerine Karşılaştırmalı İrdeleme, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Sayar, Y. ve Süer, D., 2002. "Küresel Sermayenin Yeni Tüketim Mekanları Lüks Konut Siteleri", Mimarlık ve Tüketim, Boyut Yayın Grubu , İstanbul, 29,53,60,65.
- Saydam Ç., 2007. Yüksek Yapıların Kentsel Gelime Bağlamında İrdelenmesi ve Yüksek Yapı Politikaları, MSÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi.
- Schulz-Norberg, C., 1971. Existence, Space and Architecture, London: Studio Vista, London.
- Schwanke, D., 2003. "Mixed-Use Development Handbook, 2.Baskı", Urban Land Institue, Washington, 14-17.
- Slessor, C., 2003. "TheJoy of Mix", ArchitecturalReview: 47-47, Tower Publishing, London.
- Şahin, F., 2005. Alışveriş Merkezlerinin Biçimlenmesinde Önemli Boyutlardan Kamusal Mekan ve Kamusal Olgusu, Yüksek Lisan Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Şahin, F., 2007. TheEffectstoLivingQuality of SocialQuality in TheShoppingCenters, International Congress of Asianand North AfricanStudies, Ankara.
- Şahin, F., 2008. Teknolojinin Alışveriş Merkezlerindeki Mekansal Oluşuma Yansıması, 3. Ulusal Genç Mimarlar Buluşması, Mimarlık ve Teknoloji Sempozyumu, Antalya, Bildiriler Kitabı: 84-90.
- Şahin, F., 2011. Günümüz Alışveriş Merkezlerinde Kentsel Kamusal Mekan Olgusu, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Tapan, M., 1989. "Gökdelen Yapımıyla İlgili Amaç Sistemi Üzerine", TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Çok Katlı Yapılar Sempozyumu , İzmir, 93.
- Taylor, N., 1999. "The Elements of Townscapeand Art of Urban Design", Journal of Urban Design, Carfax Publishing Ltd, 4, 2, 195-209
- Tekeli, İ., 2008. Kentleşme, Eczacıbaşı Sanat Ansiklopedisi, 2, 857-859.

Tekeli, İ., 2011. Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.

Toydemir T., 2005. Tasarım Dergisi, sayı:152, s.83

Türk, Y. ve diğ., 2004. Kentsel Alanların Planlanması ve Tasarımı, Akademi Kitapevi, Trabzon.

Uçkan, Ö., 1999. Agoralardan Alışveriş Merkezlerine: Dün, Bugün, Gelecek, Domus, 1, 75-79.

Uluengin, N., 2003. Büro Binaları 1 Yüksek Lisans Basılmamı Ders Notları, Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Programı, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Uran, F., 1977. Mimarlık Bilgisi, İTÜ İnşaat Fakültesi Matbaası, İstanbul.

URL1, <http://populistkultur.blogspot.com.tr/2011/01/yerli-turistler-icin-istanbul-rehberi-1.html>

URL2, <http://www.emrearolat.com/2008/01/01/zorlu-center-istanbul-turkey-2008/?lang=tr> 25 Şubat 2014

URL 3, http://tr.wikipedia.org/wiki/Istanbul_Sapphire 14 Ocak 2014

URL 4, http://tr.wikipedia.org/wiki/Zorlu_Center 25 Şubat 2014

URL5, <http://v2.arkiv.com.tr/p10074-zorlu-center.html> 25 Şubat 2014

URL6, <http://emlakkulisi.com/proje-guncel/batisehir-bunyamin-derman-imzasi-ile-yukseliyor/124643> 12 Mart 2014

URL 7, <http://www.arkitera.com/haber/6712> 12 Mart 2014

URL 8, <http://www.mimdap.org/?p=89279> 12 Mart 2014

URL9, <http://www.dbarchitects.com.tr/batisehire-ingiltere%E2%80%99de-duzenlenen-european-property-awardsdan-en-iyi-karma-proje-odulu/> 14 Mart 2014

Usta, A., 1995. Kentsel Çevre Modeli Olarak Kampus Yerleşmelerinde Dış Mekan Kaliteleri, Mimari ve kentsel çevrede kalite arayışları sempozyumu: Haziran, Bildiriler, İstanbul, 104-111.

Vardar, A., 1997. Kentsel Tasarımın Farklı Çehreleri, Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 16, 6-13.

Varol, A., 2009. Yapı-Kent İlişkisi Bağlamında Karma Kullanımlı Yapılar, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü İstanbul.

Yıldızber, Z.E., 2003. Açık ve Kamusal Mekanların Karşılaştırmalı Değerlendirilmesi (Tüketim Kültürü Bağlamında), Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü , İzmir, 9.

ÖZGEÇMİŞ

1989 yılında Trabzon'da doğdu. 2002 yılında Hopa Yavuzselim İlkokulu, 2006 yılında Rize Fener YDA Lisesi'nden mezun oldu. 2006 yılında başladığı Karadeniz Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümünde lisans öğrenimini 2010 yılında tamamladı. 2010 yılında PY Mimarlık adı altında kendi şirketini kurdu. 2011 yılında yüksek lisans öğrenimine başladı. Özel sektörde mimarlık hizmetlerine devam etmektedir.