İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTLEŞME SÜRECİNDE MEKANSAL AYRIŞMANIN KONUT ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ: İSTANBUL ŞİŞLİ / BOMONTİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ezgi BAY

Mimarlık Anabilim Dalı

Mimari Tasarım Programı

OCAK 2013

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTLEŞME SÜRECİNDE MEKANSAL AYRIŞMANIN KONUT ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ: İSTANBUL ŞİŞLİ / BOMONTİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ezgi BAY
(502101071)

Mimarlık Anabilim Dalı

Mimari Tasarım Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Yurdanur DÜLGEROĞLU YÜKSEL

OCAK 2013

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 502101071 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi **Ezgi BAY**, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı **"KENTLEŞME SÜRECİNDE MEKANSAL AYRIŞMANIN KONUT ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ: İSTANBUL ŞİŞLİ BOMONTİ ÖRNEĞİ "** başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmustur.

Tez Danışmanı : **Prof. Dr. Yurdanur DÜLGEROĞLU YÜKSEL ……..**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Prof. Dr. Gülçin PULAT GÖKMEN ……..**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Ruşen YAMAÇLI ……..
Anadolu Üniversitesi

Teslim Tarihi : **17 Aralık 2012**
Savunma Tarihi : **21 Ocak 2013**

Anneme ve babama,

ÖNSÖZ

Tezin oluşum ve gelişim evrelerinde fikirleriyle bana yol gösteren, bilgisini ve zamanını sabırla benimle paylaşan değerli hocam Prof. Dr. Yurdanur DÜLGEROĞLU YÜKSEL' e teşekkür ederim.

Ayrıca bu süreç sırasında her türlü teknik konuda benden desteğini esirgemeyen Hakan Uzunoğlu' na, alan çalışmalarındaki yardımlarından dolayı Serap Cambaz'a, manevi desteğinden dolayı Fırat Şahin'e, yasal süreçler ile ilgili bilgilerini benimle paylaşan Eylem Kayabalı'na, yazım aşamasında bana yardımcı olan sınıf arkadaşım Orkan Güzelci'ye ve lisans-lisanüstü çalışmalarım boyunca hep yanımda olan arkadaşım Merve Erdoğan' a teşekkürler.

Son olarak yaşamım boyunca, attığım her adımda, koşulsuz destek ve güvenleriyle, her zaman arkamda olan biricik aileme sonsuz sevgilerimle birlikte teşekkür ederim.

Aralık 2012

Ezgi Bay
(Mimar)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ ..... **vii**
İÇİNDEKİLER ..... **ix**
KISALTMALAR ..... **xi**
ÇİZELGE LİSTESİ ..... **xiii**
ŞEKİL LİSTESİ ..... **xv**
ÖZET ..... **xix**
SUMMARY ..... **xxi**
1. GİRİŞ **1**
1.1 Çalışmanın Amacı ve Araştırma Soruları 2
1.2 Çalışmanın Yöntemi 3
1.3 Çalışmanın Kapsamı 4
2. KÜRESELLEŞME VE KONUT KAVRAMI **7**
2.1 Mekan, Konut, Kentleşme Ve Kentlileşme Kavramı 7
2.1.1 Mekan 7
2.1.2 Konut 9
2.1.3 Kentleşme ve kentlileşme 10
2.1.4 Konutun kentleşme sürecindeki değişimi 12
2.2 Göç Kavramı Ve Kente Etkileri 13
2.3 Küreselleşen Dünya 16
2.3.1 1950 dönemi 18
2.3.2 1960 dönemi 19
2.3.3 1970 dönemi 20
2.3.4 1980 dönemi 21
2.3.5 1990 dönemi 21
2.3.6 2000 dönemi 22
2.3.7 Küreselleşme ile ortaya çıkan kavramlar 32
2.3.7.1 Soylulaştırma 33
2.3.7.2 Değişim, farklılaşma 36
2.3.7.3 Dönüşüm, kentsel dönüşüm 37
2.3.7.4 Ayrışma 42
2.4 Sosyal Farklılaşma Ve Fiziksel Farklılaşma 44
2.4.1 Alt kentleşme 47
2.5 Mekansal Ayrışma Ve Nedenleri 48
2.6 Mekansal Ayrışma Ve Konut İlişkisi 50
3. KÜRESELLEŞEN DÜNYADA ULUSLARARASI BİR KENT İSTANBUL / ŞİŞLİ ÖRNEĞİ **53**
3.1 Ayrışmanın Açıkça Farkedildiği Konut Alanları 56
3.2 Günün Koşullarında Üretilen Konutun Ayrışmaya Etkisi 58
3.3 İki Karşıt Olarak Gecekondu Ve Kapalı Site Oluşumları 59
3.4 Şişli-Bomonti Bölgesi 63
3.4.1 Şişli'nin tarihi 64

3.4.2 Bomonti 67
3.4.3 1950 dönemi planlama çalışmaları 68
3.4.4 1960 dönemi planlama çalışmaları 68
3.4.5 1970 dönemi planlama çalışmaları 69
3.4.6 1980 dönemi planlama çalışmaları 69
3.4.7 1990 dönemi planlama çalışmaları 70
3.4.8 2000 dönemi planlama çalışmaları 70
3.5 Demografik Yapı 71
3.6 Nüfusun Sosyo-Ekonomik Yapısı 72
3.7 Çevre Kullanıcı İlişkisi 72
4. MEKANSAL ALAN DEĞERLENDİRMELERİ 75
4.1 Örnek Karşılaştırmalı Çalışmalar-Alan Araştırmaları 76
4.2 Sosyo-Ekonomik Yapı Ve Fiziksel Yapı Değerlendirmesi 86
4.3 Konut Bölgelerinde Toplumsal Grupların Mekanla İlişkisi 117
5. SONUÇ VE ÖNERİLER 119
KAYNAKLAR 123
EKLER 131
ÖZGEÇMİŞ 151

KISALTMALAR

AB : Avrupa Birliği
ABD : Amerika Birleşik Devletleri
GSYİH : Gayrısafi Yurtiçi Hasıla
İBB : İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İMP : İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi
MİA : Merkezi İş Alanları
NVİ : Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü
OAPEC : Organization of Arab Petroleum Exporting Countries
OPEC : Organization of Petroleum Exporting Countries
TDK : Türk Dil Kurumu
TL : Türk Lirası
TÜİK : Türkiye İstatistik Kurumu
USD : The United States dollar
YY : Yüzyıl

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 : Kent dinamiklerinin kentte karşılıkları (Yıldız, 2010; İnalhan, 2010)...9
Çizelge 3.1 : Ülkelere göre kapalı yerleşim tercih nedenleri (Yönet, 2011). 61
Çizelge 4.1 : Kullanıcı profili değerlendirmesi.....86
Çizelge 4.2 : Sosyal mekan karşılaştırmaları (Özbek, 2007).....112
Çizelge 4.3 : Üst gelir grubu için seçilen üç yaşam alanı karşılaştırma çizelgesi....115

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : Konutun günümüz beklentileri ile kazandığı anlamlar (Bay, 2012)…….10
Şekil 2.2 : Mashattan Konut Blokları (Url-1)…… 13
Şekil 2.3 : Maslow ihtiyaçlar hiyerarşisi (Maslow, 1943)…… 17
Şekil 2.4 : 2. Dünya Savaşı sonrası Berlin ve Varşova (Url-2; Url-3)……...18
Şekil 2.5 : 3. Köprü'nün yapılacağı alan (Url-4; Url-5)……26
Şekil 2.6 : Haydarpaşa Garı (Url-6)…….. 26
Şekil 2.7 : Galataport Projesi (Url-7)…… 27
Şekil 2.8 : Çamlıca Tepesi (Url-8)…… 27
Şekil 2.9 : Ali Sami Yen Arazisi (Url-9; Url-10)……... 28
Şekil 2.10 : Sevda Tepesi (Url-11)……28
Şekil 2.11 : Şişli Likör Fabrikası (Radikal Gazetesi, 2012)……...29
Şekil 2.12 : Tarlabaşı'nda bir sokak (Url-12)…… 30
Şekil 2.13 : Tarlabaşı Yenileme Alanı Uygulama Projesi (Beyoğlu Belediyesi)….. 30
Şekil 2.14 : Ayvansaray Türk Mahallesi (Url-13)…… 31
Şekil 2.15 : Sulukule öncesi ve sonrası (Url-14; Url-15; Url-16). ……31
Şekil 2.16 : Paşabahçe Tekel Fabrikası arazisi (Url-17)…… 32
Şekil 2.17 : Maslak 1453 Projesi (Url-18; Url-19)……32
Şekil 2.18 : Bellevue Road, Londra ve So-ho, New York (Url-20; Url-21)…….. 33
Şekil 2.19 : Akaretler, öncesi ve sonrası (Url-22; Url-23)……34
Şekil 2.20 : Kent mekanında Keynes Politikaları (Ak, 2012)…… 43
Şekil 3.1 : İstanbul Ataköy ve Halkalı Toplu Konutları, (Url-24; Url-25).....54
Şekil 3.2 : Gökkafes, İstanbul (Url-26). 55
Şekil 3.3 : Levittown, ABD (Url-27).....57
Şekil 3.4 : Beykoz Konakları (Url-28) 58
Şekil 3.5 : Acarkent Villaları (Url-29) 60
Şekil 3.6 : Kentsel gridden kapalı sitelere dönüşüm (Blakely ve Snyder, 1999) ve 2012 yorumu (Blakely ve Snyder'dan uyarlanmıştır).....63
Şekil 3.7 : Araştırma alanının İstanbul'daki konumu.....64
Şekil 3.8 : Şişli Etfal Hastanesi kurulduğu yıllarda (Url-30).....65
Şekil 3.9 : Bomonti Bira Fabrikası, 1993 ve 2012 (Okurer, 1993; Bay, 2012). 65
Şekil 3.10 : Araştırma alanının Şişli İlçesi'ndeki konumu, (Url-31). 67
Şekil 4.1 : Bölgedeki mevcut ve planlanan lüks konut projeleri.....75
Şekil 4.2 : Seçilen mahallelerin hava fotoğrafları, 1946 ve 1966 (Url-32; Url-33)...76
Şekil 4.3 : Seçilen mahallelerin hava fotoğrafları, 1982 ve 2012 (Url-34; Url-35)...76
Şekil 4.4 : İmar planı üzerinde inceleme alanlarının konumu (İBB, 2012).....77
Şekil 4.5 : Halihazır harita üzerinde incelenen konutlar (Şişli Belediyesi, 2013). 78
Şekil 4.6 : Anthill Residence'dan manzara (Bay, 2012). 78
Şekil 4.7 : Anthill Rezidence'dan çekilen Paşa Mahallesi hava fotoğrafı. 79
Şekil 4.8 : Paşa Mahallesi konut fotoğrafları-1.....79
Şekil 4.9 : Paşa Mahallesi konut fotoğrafları-2.....80
Şekil 4.10 : Konut memnuniyeti (Bay, 2012). 81

Şekil 4.11 : Oda sayısı (Bay, 2012). 81
Şekil 4.12 : Konut kira bedeli değer aralığı (Bay, 2012). 82
Şekil 4.13 : Gelir durumu (Bay, 2012). 82
Şekil 4.14 : Mülkiyet durumu (Bay, 2012) 83
Şekil 4.15 : Sosyal güvence durumu (Bay, 2012) 83
Şekil 4.16 : Ulaşan altyapı hizmetleri (Bay, 2012). 84
Şekil 4.17 : Tercih edilen konut biçimi (Bay, 2012). 84
Şekil 4.18 : Kamusal alan tercihleri (Bay, 2012). 85
Şekil 4.19 : Çalışma alanı hava fotoğrafları (İBB). 87
Şekil 4.20 : Anthill Residence vaziyet planı.(Url-36) 88
Şekil 4.21 : Anthill Residance ön cepheden görünüş (Bay, 2012). 89
Şekil 4.22 : Güvenlik (Bay, 2012). 89
Şekil 4.23 : Kapalı otopark ve girişler (Bay, 2012). 90
Şekil 4.24 : Misafirler için açık otopark (Bay, 2012). 90
Şekil 4.25 : Lobiler ve bekleme holleri (Bay, 2012). 91
Şekil 4.26 : Havuz, duşlar, solaryum ve spor alanları (Bay, 2012). 91
Şekil 4.27 : Spor alanları ve suni kayak pisti (Bay, 2012). 92
Şekil 4.28 : Çocuk oyun alanı (Bay, 2012). 92
Şekil 4.29 : Açık alanlar (Bay, 2012). 92
Şekil 4.30 : Eczane, kuaför ve diğer satış alanları (Bay, 2012). 93
Şekil 4.31 : ATM'ler (Bay, 2012). 93
Şekil 4.32 : Oto yıkama alanı (Bay, 2012). 94
Şekil 4.33 : Çalışanlar (Bay, 2012). 94
Şekil 4.34 : Oyun alanları (Bay, 2012) 94
Şekil 4.35 : Kreş ve her daireye ait özel depolar (Bay, 2012). 95
Şekil 4.36 : Alt birimler; mal kabul, vale ve terzi birimleri (Bay, 2012). 95
Şekil 4.37 : Penthouse, salona bakış (Bay, 2012). 95
Şekil 4.38 : Penthouse, oturma alanı (Bay, 2012). 96
Şekil 4.39 : Penthouse, ebeveyn yatak odası (Bay, 2012). 96
Şekil 4.40 : Penthouse, yatak odası ve sirkülasyon alanları (Bay, 2012). 96
Şekil 4.41 : Penthouse, yatak odasından manzara (Bay, 2012). 97
Şekil 4.42 : Penthouse, ebeveyn banyosu (Bay, 2012). 97
Şekil 4.43 : Penthouse, ıslak hacimler (Bay, 2012). 97
Şekil 4.44 : Anthill, 54.kattan manzara (Bay, 2012) 98
Şekil 4.45 : Anthill, 54.kat (Bay, 2012). 98
Şekil 4.46 : Anthill, asansörler (Bay, 2012). 99
Şekil 4.47 : Anthill, peyzaj elemanları (Bay, 2012) 99
Şekil 4.48 : Anthill, sigara odası ve çöp odası (Bay, 2012). 99
Şekil 4.49 : Bilgilendirme levhaları (Bay, 2012). 100
Şekil 4.50 : Kafeterya (Bay, 2012). 100
Şekil 4.51 : Kafeterya servis hazırlıkları (Bay, 2012). 101
Şekil 4.52 : Elysium Fantastic'in konumu (Url-37) 101
Şekil 4.53 : Güvenlik (Bay, 2013). 102
Şekil 4.54 : Giriş holü ve asansör (Bay, 2013). 102
Şekil 4.55 : Otopark (Bay, 2013). 103
Şekil 4.56 : Kapalı havuz (Bay, 2013). 103
Şekil 4.57 : Fitness salonu (Bay, 2013). 104
Şekil 4.58 : Açık havuz ve bar (Bay, 2013). 104
Şekil 4.59 : Buhar odası, sauna ve soyunma odası (Bay, 2013). 105
Şekil 4.60 : Peyzaj elemanları (Bay, 2013). 105

Şekil 4.61 : Kat bahçeleri (Url-38). 106
Şekil 4.62 : Kuaför, eczane ve diğer satış alanları (Bay, 2013). 106
Şekil 4.63 : Alt birimler ve depolar (Bay, 2013). 107
Şekil 4.64 : Koridorlar ve acil çıkış (Bay, 2013). 107
Şekil 4.65 : Bilgilendirme levhaları (Bay, 2013). 108
Şekil 4.66 : Konut birimleri (Şişli Belediyesi, 2013). 108
Şekil 4.67 : Konut birimleri (Bay, 2013). 109
Şekil 4.68 : Islak hacimler (Bay, 2013). 109
Şekil 4.69 : Otomasyon odası (Bay, 2013). 110
Şekil 4.70 : Fiziksel yapı kıyaslaması 111
Şekil 4.71 : Kesit (Bay, 2013). 113
Şekil 4.72 : Sınır oluşturan İncirlidede Caddesi (Bay, 2013). 113
Şekil 4.73 : Gecekondu ve rezidansta etkileşim. 114
Şekil A.1 : Anthill kat planları. 132
Şekil A.2 : Rixos kat planları. 133
Şekil A.3 : Elysium Fantastic kuzey cephe kat planları. 134
Şekil A.4 : Elysium Fantastic güney cephe kat planları. 135
Şekil A.5 : Şişli Pervititch Haritası, 1924. 136
Şekil A.6 : Alan Pervititch Haritası, 1924. 137

KENTLEŞME SÜRECİNDE MEKANSAL AYRIŞMANIN KONUT ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ: İSTANBUL ŞİŞLİ / BOMONTİ ÖRNEĞİ

ÖZET

Küreselleşme ile birlikte dünyada yaşanan ekonomik, sosyal ve politik değişimler kentsel mekanı da farklı açılardan etkilemekte ve değiştirmektedir. İstanbul kenti de bu değişimden etkilenmiş, kentleşme sürecinin içine girmiştir. Fakat kentin kontrolsüz olarak hızlı gelişimi, bir takım sorunları da beraberinde getirmiştir. Dengesiz ve yoğun yapılaşma, arsa düzenlemelerindeki uygulamaya ilişkin sorunlar, planlı ve plansız yapılaşmış alanlardaki altyapı ve donatı standartlarının yükseltilmesi ihtiyacı, İstanbul'da beklenen deprem riskine karşın yapılacak yeni yapı üretimi gereksinimi kentlerin dönüştürülmesi sürecini ortaya çıkarmıştır.

1950'li yıllardan itibaren kentte göç ile boy gösteren gecekondular, yap sat sürecinin devreye girmesi, kent dokusunun bozulması, üst gelir grubunun sosyal düzeylerine uygun yaşam sürme isteği ile doğan, kapalı lüks site ve rezidanslar bugünkü kent mekanını oluşturmuştur.

Kent, sunduğu fırsatlarla insanları kendine çekerken, Türkiye'deki kentleşme sorunsalı içerisinde ekonomik, sosyal ve mekanlar arası dengesiz dağılım, beraberinde ayrışma gibi çok önemli bir problemi meydana getirmiştir. İstanbul, rant getirisi yüksek, sosyal boyutunun ihmal edildiği ve sadece fiziksel uygulamalarla sınırlı kalan kentsel dönüşüm projeleriyle Türkiye'de ayrışmanın belirgin hissedildiği bir yer olmuştur. Planlanan ve uygulanan projeler kullanıcısına prestijli, ayrıcalıklı, kalitesi ve standartları yüksek yaşam biçimleri vaat ederken kentsel mekanda başka sorunlara neden olmaktadır. Ayrışmanın en net şekilde hissedildiği alanlar ise konut alanları olmuştur. Konut süreç içerisinde metalaşarak yapısal bir soruna dönüşmüştür. Toplumsal ilişkilerin giderek kopuklaştığı görülmüştür. Alt gelir grubu ve üst gelir grubu olarak iki farklı ekonomik sınıfı kıyaslamak adına bu grupların yaşam alanlarını değerlendirmek mekansal ayrışmanın boyutlarını tespit etmek için yerinde olacaktır.

Tezin hipotezi olan; Kentleşme sürecinde ortaya çıkan konut tipolojilerinden, kapalı sitelerin ve rezidansların, gecekondular ile kıyaslandığında tamamen farklılaştığı, bu durumun da sosyal ve mekansal ayrışmayı en yüksek seviyeye taşıdığı, sınıflar arası uçurumu belirginleştirdiği doğrulanmıştır.

Kentleşme sürecinde mekansal ayrışmayı konut üzerinden irdeleyen tez çalışması beş ana bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünde çalışmanın amacı açıklanmış, hipotez belirtilmiş, ayrıca çalışmanın amacına yönelik ortaya konulan araştırma sorularına yer verilmiştir. Araştırmanın yöntemi ve kapsamı değerlendirilmiştir.

Konuyla ilgili literatüre ikinci bölümde yer verilmiştir. Küreselleşme sürecinde ortaya çıkan soylulaşma, değişim, kentsel dönüşüm, kentleşme, alt kentleşme, ayrışma gibi kavramlardan bahsedilmiş, mekan, kent ve konut kavramlarına değinilerek konutun kentleşme sırasındaki değişimi anlatılmıştır.

Tezin üçüncü bölümünde küreselleşen dünyada uluslar arası bir kent olan İstanbul ve daha özelde Şişli ilçesi değerlendirilmiştir. Bu bölümde ayrışmanın açıkça fark edildiği konut alanlarından bahsedilmiş iki karşıt olarak gecekondu ve rezidans oluşumlarına yer verilmiştir. Bölgedeki planlama çalışmaları on yıllık süreçler halinde anlatılmıştır. Ayrıca yine bu bölümde demografik yapı, nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına değinilmiştir.

Dördüncü bölümde, alan araştırmasının yöntem ve analizlerine, incelenen alanın özelliklerine, grafik ve haritalarla karşılaştırmalara, anket sonuçlarına ve araştırma bulgularının değerlendirilmesine yer verilmiştir. Tezin sonuç kısmı ise beşinci ve son bölümde bulunmaktadır.

Bu çalışma kentleşme sürecinde ortaya çıkan planlı ve plansız konut tipolojileri üzerinden kent dokusundaki değişme, dönüşme sorunlarının belirlenmesi ile insanlar için daha yaşanabilir yerleşim alanları oluşturmak adına bilgi birikimi sağlamak için hazırlanmıştır.

IN THE PROCESS OF URBANIZATION, THE EVALUATION OF SPATIAL DISINTEGRATION IN TERMS OF THE HOUSE: THE EXAMPLE OF ISTANBUL SISLI / BOMONTI

SUMMARY

The economical, social and political changes because of globalization in the world have been changed and affected urban space. In recent years, İstanbul has been affected by this changing and has included process of urbanization.

But rapid changes in the city cause some problems. Iregular buildings, problems on regulation of land, the need of raising on standard of equipment and substructure and the need of building new structures for a earthquake in İstanbul reveal the process of urban regenaration.

As from 1950's because of squatters, the beginng of rapid building and selling, degradation of the urban structure have caused the upper-income group to want to live appropriately their social order.

Thus, after 1980, the upper-income group has started to build isolated and luxury living spaces. So, the class distinction has turned into spatial distinction and the social tension between people living in squatter house and city has increased because of economin and social factors.

People who live in isolated luxury sites and squatter house are different from each others in terms of how to use urban space. The luxury sites and residences create today's urban space.

While the process of rapid development of the city attract people, in Turkey, imbalance between economical and social distribution in spaces cause a lots of important problems such as disintegration is perceived more, because of urban regeneration projects which have high profit and ignore social dimension. While these projects promise their users prestigious and privileged life style, at the same time that cause other problems in urban space.

The disintegration is perceived mostly in residential spaces. The house has turned into a structural problem in capitalist relations. Social relations has been damaged.

We should consider living space of the lower income group and the upper income group in order to identify dimensions of spatial differentiation. The success in the design of urban environments is dependent on the relationship between the social life and spatial organization.

With interviews and observations it has been identified that interact of the social groups with urban space is dependent on not only life style and habit, but also the spatial organization of the place in selected districts.

While people, living in Paşa district which is open to interaction, have a close relationship with their disctrict, people living in Cumhuriyet district and a residence

have minimal relationship with their district because of security. They are usually on fitness center, coiffeur cafe or pool in the sites.

Especially the marketing strategy of studied three sites (Anthill Residence, Rixos Residences Bomonti, Elysium Fantastic Residence) in which people can live and fullfill their need without going out from these sites. People living in isolated sites consolidate their privileged life style in terms of spatial by preventing other people to enter to these sites.

So, it has been verified hypothesis of the thesis that isolated sites, residences and squatter houses are quite different from each others and tihs situation causes to increase social and spatial disintegration.

The thesis studying spatial disintegration in terms of the house consist of five sections.

In the introduction, it was explained the aim of study, hypothesis and research questions. It was also evaluated method and scope of the study. In the thesis topic, it was explained the reason of appearing of residences and slums and evaluated their effects on users and identified problems of changes in urban fabric. It was tried to appear current situation in the city.

The study includes researches for analysing the relations among variables(social, cultural, economical and political environments) in the concept of house. Also, the aim of study provides knowledge to create better houses and settlements for people.

The way and method of this study is that literature research, collecting data from institutions and organizations, field observation and result of the data significantly. It was examined applied results of resolution advisory with existing examples and queried by interpreting with present-day conditions and viewpoint.

Because the city is a structure which is created by the human, the change in city was examined in terms of processing of economical, political and social power.

In the second section, there is literature about the subject. Primarily, it was mention the concepts of the place, the house, urbanization. Then, it was mention change in the process of urbanization of the house and evaluated the results of the concept of migration and effects of concept of migration on the city. The process of globalization was explained as decade period by starting from 1950's until present day.

And it was mentioned some concepts such as urban regeneration, changing, disintegration, urbanization and sub-urbanization and refered changing of the house during the urbanization process. Then, social differentiation and physical differentiation was evaluated and spatial separation which is the subject of thesis was defined and it was mentioned its reasons and relationship with house.

The third part of the thesis, firstly it was mention house area inwhich separation is realized. It was mention the effect of house which is produced present day conditions on separation and it was given place to various charts and interaction graph which show dissimilarity between slums and secluded buildings formation.

Istanbul as a international city in the globalized world and its counties were compared. And it was mentioned Şişli county having luxury housing projects. In this section, also it was mentioned disintegration among squatter houses and sites and planning activities under ten- years process. And also, it was mentioned demographic

structure, social and economic structure of the population. The study was evaluated by comparing slums and residences (two opposite concept). It was seen how physics fiction effects the formation of social space with the help of a comparative analysis.

In the fourth section, methods and analysis of area research, characteristics of the area results of surver and evaluation of research findings.

In this part, Anthill Residence and Elysium Residence, which have been analysed by taking photo with attendants, and their all spaces was evaluated. Following this assessment, three living area; Anthill Residence, Rixos Residences Bomonti and Elysium Residence was compared with each other in terms of their positions with schedule, physical properties, minimum and maximum price ranges, administrative services and presentation policies.

The result of the thesis are on the fifth section. There are solutions in this section.

There are selected three plan types and dated 1924 Pervitich maps in the appendix part. Also, In this part there are interview forms which was had with authorized of residences evaluated in scope of the thesis.

This study was prepared to evaluate effects of housing typology on users, to identify change issues in the city. And so, to provied better residential areas for people.

The society is always prone to change according to present day conditions. In a free society, differences should coexist. In the society, it should be avoided to tendency of recreating homogeneity. Thus, in a society in which changed concepts do not try to chage no changed concepts and in which there is tolerance of differences, interaction will be active and different ones can be exist together without feeling pressure.

It can be try to create realistic and integrated projects in order to reduce distance between the classes, to make possible to live together instead to leave people no choice but to move, relocate and to increase interaction. And also, on this point, it can be mention mixed-income housing areas.

Transformation should be not only thought as physical transformation in urban space. It should create opportunity for users of space and economical, social and mental transformations.

1. GİRİŞ

Küreselleşen dünyada kentler insan müdahalesinin en son noktasına ulaştığı mekanlar olarak sürekli bir değişim içerisindedir. Kentleşme olgusu tüm dünyayı etkisi altına almıştır. Kentler hızla büyümekte, gelişmekte ve sunduğu fırsatlarla insanları kendine çekmektedir. Fakat bu büyümenin, Türkiye'de düzenli dağılım göstermediği bilinmektedir. Bu durum da beraberinde çok büyük sorunlara yol açmaktadır.

İstanbul metropoliten kenti özellikle 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren çok hızlı bir büyümenin etkisine girmiştir. Bu hızlı büyüme; planlama sorunları ve mekanlar arası dengesizlikleri beraberinde getirmiştir. Büyümenin nedenleri incelendiğinde fiziksel, sosyal, kültürel, psikolojik v.b. birçok farklılaşma yaşandığı görülür. Çalışmada fiziksel farklılaşmaya ağırlık verilmiştir.

Fiziksel farklılaşma, mevcut kent dokusunda değişim meydana getirir. Mahalle ölçeğinde bu değişimin etkilerini incelemek; alanı daraltarak verilerin elde edilmesini sağlayıp, ulaşılacak sonuçlar yaşanan mekanın niteliklerinin irdelenmesinde önemli rol oynayacaktır.

Günümüzde küreselleşmenin kentlere etkisi ve neden olduğu sosyo-mekansal değişim, konut talebini ve sunumunu farklılaştırmıştır. Ayrıca küreselleşme ile ortaya çıkan yeni yaşam biçimleri ve yaşam tarzları konut talebinin de değişimine neden olmuştur. Küresel kentlerde konut formu ile ilgili olarak öne çıkan yeni yapılaşma biçimi, kapalı / korunaklı siteler ve rezidanslar olarak göze çarpmaktadır. Günümüzdeki örneklerin benzerleri ilk kez Amerika Birleşik Devletleri'nde ortaya çıkmış, 1980 ve sonrasında dünya geneline yayılmaya başlamıştır. Özellikle son yıllarda gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde görülmektedir. Türkiye'de de bu dönem, ulusal kalkınma döneminin sona ermesi ile birlikte kendini göstermiştir. Bu dönemde sınıflar arası mesafe daha da belirginleşmiştir. Gelir dağılımında yaşanan dengesizlikler, işgücü piyasasında meydana gelen dönüşümler toplumsal gruplar arasındaki eşitsizlikleri olduğundan daha derin hale getirmiştir.

Göç sonrası üst-orta sınıfların kent merkezinden uzaklaşma isteği ortaya çıkmıştır. Bu talepler doğrultusunda, kent çeperlerinde kurulan, güvenlik ve kentsel donatılar açısından kent merkezindeki mevcut yapılar ile kıyaslandığında daha yeni, çeşitli yönlerden çekiciliği olan, çok sayıda sitelerin ve uydu kentlerin inşası günümüzde de sürmektedir. Bu yaşam alanları fiziksel olarak sınırlandırılmış (duvar, çit, parmaklık, çeşitli peyzaj elemanları), özerk yönetim yapısına sahip, kamusal alan ve hizmetlerin özelleştirildiği, erişimin çeşitli güvenlik önlemleri ile sınırlandırıldığı ve tüm yaşamın güvenlik gerekçesi ile gözetim altında tutulduğu yeni yerleşimlerdir. Bu alanların tercih nedenleri genel olarak; güvenlik, prestij, sağlamlık, yüksek yaşam standardına sahiplik, ayrıcalık ve mahremiyet sağlama olarak çeşitlendirilebilir. Bu yeni yaşam alanları kullanıcısına ayrıcalıklı, kaliteli hizmete ve alanlara erişimin kolay olduğu, sosyal ve mekansal homojenliğe sahip, emlak değerlerinin garanti altına alındığı, prestijli yaşam vaadinde bulunmaktadır.

Birbirleri ile en yüksek binayı dikme, en heybetli camiyi inşa etme, ulaşımı çözmekten çok motorlu taşıtlara bağımlılığı arttıran otoyolları yapma, en önemli merkezlere sahip olma düşüncesiyle yarışan kentler, aslında kullanıcısını dışlayarak yaşadığı çevreye yabancı, mutsuz, depresif, yalnız ve kendine yabancı kentliyi yaratmaktadır.

Bu konu dahilinde soylulaştırma, sosyal adaletsizlik, eşitsizlik gibi kavramlar öne çıkmaktadır. Dışarıdaki çevreden sosyal ve mekansal olarak bir ayrışma söz konusudur. Ayrışmanın en net şekilde hissedildiği alanlar ise konut alanları olmuştur. Konut, kapitalist pazar içerisinde metalaşarak yapısal bir soruna dönüşmüş, ayrıca toplumsal ilişkileri de zayıflatmıştır. Alt ve üst gelir gelir grubu olmak üzere iki uç ekonomik sınıfı kıyaslayacak olursak bu grupların yaşam alanlarını değerlendirmek mekansal ayrışmanın boyutlarını irdelemek adına yerinde olacaktır. Bir yanda hızla kontrolsüzce kente yayılan gecekondu alanları diğer yanda, prestij vadeden kapalı, güvenlikli lüks siteler ve rezidanslar çalışmanın örneklem alanları olmuştur.

1.1 Çalışmanın Amacı ve Araştırma Soruları

Tez konusu kapsamında, mekansal ayrışmayı belirginleştiren kapalı siteler ve gecekonduların oluşum nedenleri açıklanarak, kullanıcılar üzerindeki etkilerinin değerlendirilmesi ve kent dokusundaki değişme, dönüşme sorunlarının belirlenmesiyle, mevcut durumu ortaya çıkarmak hedeflenmiştir. Çalışma, konut

kavramı altında değişkenler (sosyal, kültürel, ekonomik ve politik ortamlar) arası ilişkileri çözümlemeye yönelik araştırmalar içermesinin yanı sıra, çalışmanın barındırdığı temel kaygı insanlar için daha yaşanabilir, daha iyi konutlar ve yerleşim alanları oluşturmak adına bilgi birikimi sağlamaktır.

Hipotez: Kentleşme sürecinde ortaya çıkan ve konut kavramının iki uç noktası olarak rezidanslar ve gecekondular sosyal ve mekansal ayrışmayı en yüksek seviyeye taşımakta, sınıflar arası uçurumu belirgin hale getirmektedir.

Bu çerçevede çalışma kapsamında belirlenen araştırma soruları aşağıda yer almaktadır:

-Küreselleşme ile ortaya çıkan kavramlar ve birbirleri ile olan ilişkileri nelerdir?

-İstanbul'daki konut hareketliliğini (yer seçimleri ve çeşitliliğini) yönlendiren faktörler nelerdir?

-Küreselleşmenin İstanbul'daki kapalı yerleşimlerin oluşumundaki rolü nedir?

-Kapalı yerleşimin konumsal ve proje bazlı özelliklerinin tercihlere etkisi nasıl olmaktadır?

-Gecekondu alanlarında ve dışa kapalı konut alanlarında yaşayan hane halkının kenti kullanım düzeyi nasıldır?

-Daha yaratıcı bir mimarlık ortamı ile daralan kentsel mekanı nasıl genişletebiliriz?

-Bilinçsiz bir büyüme ile karşı karşıya kalan ve bu denli kendine has koşulları olan İstanbul, kentsel yaşantıda kendine nasıl çıkış noktası yaratamıyor?

-Dar gelirlilerin de o mahallede kalmalarını sağlayacak mekanizmalar oluşturulup, kaynaşma sağlanamaz mı?

-Rant ve kar amacıyla tasarlanan projeler insanoğlunu tüketiciye, yaşanılan kenti de bir pazara dönüştürmüyor mu?

1.2 Çalışmanın Yöntemi

Çalışmada yöntem olarak literatür araştırması, ilgili kurum ve kuruluşlardan veri toplanması, alanda gözlem ve verilerin anlamlı bir düzen içinde sonuçlanması şeklinde bir yol izlenmiştir. Uygulanmış ve uygulanması planlanan çözüm önerilerinin ne kadar amaca hizmet ettiği mevcut örnekler üzerinden incelenip günümüz koşulları ve bakış açısı içinde yorumlanarak sorgulanmıştır.

Kent mekanı, insan müdahalesi ile oluşan insan yapısı bir çevre olduğundan kentlerin değişimi; ekonomik, siyasal ve toplumsal güçlerin işleyişleri bakımından irdelenmiştir.

Çalışma; gecekondu ve rezidans gibi iki karşıt üzerinden kıyaslanarak değerlendirilmiştir. Bu karşılaştırmalı analizler ile fizik mekan kurgusunun yerleşim bütünü bağlamında sosyal mekan oluşumunu nasıl etkilediği görülecektir.

Bu çalışmada uygulama alanı olarak İstanbul Avrupa Yakasında Şişli ilçesine bağlı iki örnek alan seçilmiştir. Biri rezidansları ve kapalı siteleriyle üst gelir grubu kullanıcıya sahip olan Cumhuriyet Mahallesi; diğeri ise Paşa Mahallesi sınırları içinde, kullanıcısı alt gelir grubuna sahip gecekondu bölgesidir. Bu alanların seçilmesinde iki konut alanının birbirinden sadece aralarına giren bir cadde ile (İncirlidede Caddesi) ayrılması, fakat konum bazındaki bu yakınlığa rağmen birbirlerinden görünmez, keskin sınırlarla ayrılmış olması, adeta birbirini yok sayması, farklı sosyo-ekonomik özellikler barındırmaları ve kullanıcısına sundukları kentsel yaşamın birbirinden farklı oluşu gibi faktörler etkili olmuştur.

Anketteki sorular her mahalle için ayrı ifadelendirilmiştir. Gecekonduların yer aldığı Paşa Mahallesi'nde kullanıcı görüşmelerinin sorunsuz olarak gerçekleşmesinin aksine, rezidans kullanıcısı ile görüşme yapmak İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Ana Bilim Dalı'nın izin verilmesi adına, ilgili makama göndermiş olduğu dilekçeye rağmen, alınamayan izin nedeniyle mümkün olmamıştır. Bu nedenle tez kapsamında değerlendirilen üç lüks konutun (Anthill Residence, Rixos Residences Bomonti, Elysium Fantastic Residence) satış ofisleri ile görüşmeler gerçekleştirilmiş, ek olarak Anthill Residence'ın ve Rixos'un güvenlik amirleri eşliğinde fotoğrafları çekilerek mekansal özellikleri tespit edilmiştir.

Gecekondu alanlarında insan ilişkilerinin etkileşimli olduğu görülmüştür. Çok farklı bir fizik mekan kurgusuna sahip olan rezidanslarda ise ilişkilerin kopukluğu tespit edilmiştir.

1.3 Çalışmanın Kapsamı

Kentleşme sürecinde mekansal ayrışmayı konut üzerinden irdeleyen tez çalışması beş ana bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünde çalışmanın amacı açıklanmış, hipotez belirtilmiş, ayrıca çalışmanın amacına yönelik ortaya konulan araştırma sorularına

yer verilmiştir. Araştırmanın yöntemi ve kapsamı değerlendirilmiştir. Konuyla ilgili literatüre ikinci bölümde yer verilmiştir. Küreselleşme sürecinde ortaya çıkan soylulaşma, değişim, kentsel dönüşüm, kentleşme, alt kentleşme, ayrışma gibi kavramlardan bahsedilmiş, mekan, kent ve konut kavramlarına değinilerek konutun kentleşme sırasındaki değişimi anlatılmıştır. Dördüncü bölümde, alan araştırmasının yöntem ve analizlerine, incelenen alanın özelliklerine, araştırma bulgularının değerlendirilmesine yer verilmiştir. Tezin sonuç ve değerlendirme kısmı ise beşinci bölümde bulunmaktadır.

2. KÜRESELLEŞME VE KONUT KAVRAMI

Bu bölümde önce mekan, konut, kentleşme ve kentlileşme kavramları açıklanarak, konutun kentleşme sürecindeki değişimi anlatılmıştır. Küreselleşme olgusu başta olmak üzere, ekonomik ve politik süreçlerin dünyada neleri etkilediği irdelenmiş, bu değişimin net olarak gözlenebildiği 1950 yılı başlangıç kabul edilerek, günümüze kadar kentlerin durumu onar yıllık dönemler halinde incelenmiştir.

2.1 Mekan, Konut, Kentleşme Ve Kentlileşme Kavramı

2.1.1 Mekan

TDK'nın (2012) güncel sözlüğünde yer, bulunulan yer, ev, yurt olarak tanımlanan mekan mutlak bir kavram olarak görüldüğünde maddeden bağımsız bir "kendinde şey" haline gelir. Olguları ayırt edip sınıflandırabileceğimiz bir yapıya sahip olur. Göreli mekan görüşü ise ilişkiseldir. Mekan birbiriyle bağlantı içinde olan nesnelerin varlığı sayesinde var olur. Özetle mekan tanımı belli, kesin kalıplar içine sokulamaz.

Mekanı her şeyden arındırıp tek başına bir kavram olarak ele alırsak tek başına bir "şey" olarak tanımlanır. Tek başına disiplinlerde de her disiplin mekanı bir "şey" olarak sorgularken mekan içinde barındırdığı diğer ögelerinden dolayı katmanlaşır. Her birinin ayrı ayrı incelenmesi gereken bir yapılanma sistemine dönüşür (Özbek, 2007).

Harvey (2003), bu nedenle mekanın içinde barınan birbirleriyle bağlantılı nesnelerin varlığı sayesinde var olduğu, mekanın bu nesneler arasındaki ilişki olarak ele alınması gerektiğini savunur. Bunu da ilişkisel mekan olarak tanımlar.

Mekan günlük hayatımızın merkezidir. Hepimizi bir araya getiren ve ayıran yerdir. Hayatımızı ve ilişkilerimizi organize eden senaryolar yaratmaktadır.

Bir yerleşmedeki kullanıcılar o yerleşmenin fiziki kurgusuna göre yaşam biçimlerini şekillendirirler. O yerleşmede yaşamayan birine kıyasla aralarında o mekanın kullanımıyla ilgili ortak bir dil oluştururlar. Bu dil içinde sosyal ve kültürel yaşam

şekillerini barındırmaktadır. Bahsettiğimiz yaşam şekillerine göre mekanda oluşmuş duvarlar, avlular, bahçeler, meydanlar gibi görünen ve görünmeyen sosyal ara yüzler sınırları oluşturmuştur. Bu ara yüzler modern mekanda mevcutken geleneksel yerleşimde de tarih boyunca görülmüştür. Sosyal ve kültürel altyapısı farklı olan birey mekanı okumakta zorlanacaktır (Özbek,2010).

Kullanıcı tarafından tanımlanabilen mekan bir anlam kazanır ve bu anlam ortak bir dile dönüşür. Bu yüzden mekanda kullanıcı tarafından bir dilsel anlam oluşturulamamış ise ilişkiler de kurulamaz. İlişkiler kurulamayınca buradan çıkacak anlam kendini tüketir ve önemli bir veri olan mekansal devamlılığını sürdüremez (Özbek, 2007).

Mekansal düzen ile sosyal oluşumun devamlılık için birbirlerine ihtiyaçları vardır. Kullanıcı davranışlarını doğrudan etkileyen içinde bulundukları fiziksel mekanlar değil, içinde barındırdıkları kültür ve toplumsal ilişkilerdir. Akıllıca tasarlanmış mekanlar bu ilişkilerin başarılı devamını sağlarken, kullanıcısı dikkate alınmadan tasarlanmış mekanlar bu ilişkileri engellemektedir.

"Toplum ile mekan arasındaki bağ bir tek kültür ve hayat tarzı ile ilgili sorulardan geçmez. Toplumun oluşumundaki değişimler mekansal formu etkileyen verilerdir ve ayrıca toplumun mekansal ortamındaki ilişkileri de etkilerler; bu etkiler sosyal değişimlerin yan etkileriyle çok fazla görünmezler ama onların içsel bir parçası ile görünebilirler" (Hillier ve Hanson, 1984).

Mekanın sosyal bir nesne olmasının önemini Lefebvre (1991), "mekan basitçe burası ya da burası değildir, toplumsal olarak üretilmelidir" şeklinde vurgulamıştır. Toplumsal bir faaliyetin ürünü olan mekan şeyleri ve nesneleri içermez. Her birinin kendi öznel anlamının yüklü olduğu nesne-varlık ilişkilerinin ürünlerini içerir.

Yerleşim alanı biçimleri ve mekansal örüntüler içinde hem süreklilik hem de dönüşümü barındırır. Bu yüzden geleneksel yöntem olan davranış kalıpları üzerinden tahmin yürütmek yerine, toplumun çok kimlikli heterojen yapısını ve zamana bağlı olarak değişen kullanıcı gereksinimlerini karşılayabilecek sistemlerin oluşturulabilmesi gerekmektedir (Özbek, 2007).

Kapitalizmin ve modern toplumun değişken mantığına göre mekanlar, her defasında yeniden oluşturulur, değiştirilir, yeniden tarif edilir, hatta gerekirse tümden yok

edilirler. Sürecin bu şekilde olması kapitalizmin karlılığı ile birebir ilişkilidir (Korkmaz, 2005).

1980'li yıllarda kendini gösteren tüketim toplumu ve tüketime dayalı yaşam tarzları kentlerin dönüşümünde büyük rol oynamıştır. Bu durum kentsel mekanda insanların yaşama alanlarında belirgin olarak hissedilen bir durumdur.

2.1.2 Konut

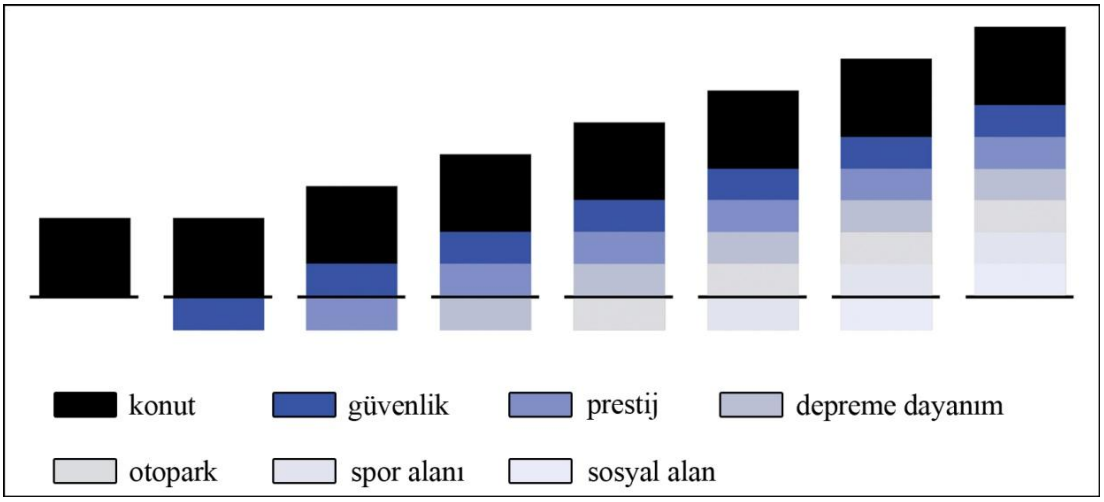
Konut kavramı insanları yerleşik hayata geçiren, birlikte yaşamaya yönlendiren en temel olgudur. İçinde ev, yuva, mesken, barınak, ocak, ikamet gibi kavramlar barındıran güvende hissettiğimiz özel alanımızdır. Kişi, ilk başlarda barınma ihtiyacını mağaralarda, ağaç kovuklarında gidermeye çalışmıştır. Barınma alanını oluşturan konutu yalnız, işlevsel olarak algılarken, zamanla ona başka değerler kazandırmaya yönelmiştir. İnsanoğlunun ihtiyaçları ve beklentileri değiştikçe değişmekte olan; bireylerin barınma eylemini gerçekleştirdiği konut, en basit anlamda bireyin yaşamsal fonksiyonları için ihtiyaç duyduğu bir elemandır. Fakat konumlandığı yer kent olunca birçok değişim yaşamış ve bir tasarım nesnesi haline gelerek daha karmaşık bir olguya dönüşmüştür.

Çizelge 2.1 : Kent dinamiklerinin kentte karşılıkları (Yıldız, 2010; İnalhan, 2010).

Küresel Yapılanma Sürecinde Kent Dinamikleri	Kentsel Mekanda Ortaya Çıkan Kavramlar
Küresel Ekonomi	Rant Artışı, Rekabet, Prestij
Metropol Olma Olgusu	Kent Temsili, Kimlik, İmaj, Tüketim, Kültür Endüstrisi
Farklılaşma Arayışı	Kültürel Miras, Kentsel Hafıza, Sürdürülebilirlik,Yeni Mekan Biçimleri
Yeni Ortaklıklar ve Katılım	Organizasyon Şeması, Katılım, Etkinlik, Verimlilik
Yeni Endüstriler	İleri Teknoloji, Bilgi Üretimi, Profesyonellik
Toplumsal Ayrışma, Sosyal Dışlanma	Eşitlik, Yaşanabilirlik, Duyarlılık, Denge, Dahil Etme, İyileştirme

İstanbul'u ele aldığımızda da Çizelge 2.1'de olduğu gibi çeşitli dinamiklerin - küresel ekonomi (rantın artışı), dünya kenti olma olgusu (yaşanılabilirlik, kent temsili, kentsel kimlik, kültür endüstrisi), farklılaşma arayışı (kentsel hafıza, kültürel

miras, sürdürülebilirlik), yeni ortaklar ve katılım, yeni endüstriler (bilgi üretimi, ileri teknoloji, profesyonellik), sosyal-parçalanma (eşitlik, erişebilirlik, duyarlılık, denge, dahil etme, iyileştirme- etkisiyle konutun bir şekilde farklılık kazandığını görebiliriz. Günümüzde de insanlar için ev kavramı, şekil 2.1'de görüldüğü gibi, temel bir ihtiyaç olmaktan çıkmış bir statü simgesi haline gelmiş, artı değere dönüşmüştür.



Şekil 2.1 : Konutun günümüz beklentileri ile kazandığı anlamlar (Bay, 2012).

Konut kavramından bahsederken, kentsel mekanda ortaya çıkan üç farklı durumla karşı karşıya kalırız.

- Gecekondu alanlarının dönüştürülmesi ile yeniden inşa edilen kentsel dönüşüm alanları
- Kent dışında veya yakınında oluşturulan kapalı siteler
- Kent içinde tarihsel veya özel niteliği olan alanların soylulaştırılması ile meydana gelen yeni yaşam alanları

2.1.3 Kentleşme ve kentlileşme

Türkiye'de İkinci Dünya Savaşı sonrasında hızlı kentleşme başladığında kentleşmenin kavranmasına temel olan kuramlar, büyük ölçüde kenti bağımsız olarak ele alan ve kır-kent karşıtlığı içinde kavranmaya çalışan kuramlardı. Bu nedenle ilk yıllarda köyden kente göçen bu büyük gruplara "kentteki köylüler" denilmiştir (Tekeli, 2008).

Göçmenlerden kente yerleştikten belli bir süre sonra kentli yaşam ve kişilik özelliklerini benimsemeleri beklenmiştir. Fakat göç edenlerin, kente gelmesinden birkaç kuşak geçmesine, kent koşullarının oluşturduğu iş sektörlerine katılım

sağlamasına, belli ekonomik güce ulaşmasına ve siyasal katılımının etkinleşmesine rağmen kentli kültür kalıplarını tam olarak benimseyememiştir. Bunun nedeni ise kentlileşmenin hızlı gerçekleşememiş olmasıdır. Tekeli (2008), Batı'da kentleşme sözcüğünün her iki anlamı da taşıyabilmekte olduğunu, çünkü iki sürecin eşzamanlı olduğunu vurgulamaktadır.

Karpat (2003), Türkiye'nin gecekondulularının kentlileşmesini dört aşamada tanımlamaktadır.

- 1. Aşama: Kentlileşmenin bu ilk aşamasında kente yeni gelenler yapay bir değişiklik olsa da bir hazırlık adımı olarak önce kent kıyafetini ve bazı kent alışkanlıklarını benimseme eğilimdedir. Çünkü göçmen için kent kıyafeti daha yüksek bir toplumsal varoluş biçimine geçişi simgelemektedir. Karpat (2003), göçmenin kente uyum sağlama arzusunu şu şekilde belirtmiştir: "Acemice uydurulmuş kent (Batı) kıyafetinin altında köy kişiliğini saklayabilir, fakat göçmenin zihninde kıyafet değişikliği kent hayatının maddi ve sonunda kültürel yönlerine uyum sağlama arzusunun ve buna hazırlıklı oluşunun kanıtıdır. Öte yandan, kısmen kentle temasın sınırlı oluşu nedeniyle köy kültürüne daha bağlı kalan kadınlar, kırsal kıyafetlerini daha uzunca bir süre korurlar. Türkiye'nin genel modernleşmesi, toplumsal dönüşüm sürecinde kıyafet değişimine oldukça sembolik bir işlev yüklemiştir. Bu önceki kültürel kimliğinin kaybedilmesini değil, o kimliğin yeni toplumsal ve siyasal koşullar içinde yeniden tanımlanmasını ima eder".
- 2. Aşama: Kentlileşmenin bu aşamasında göçmen kentin su, elektrik ve ulaşım gibi kent hizmet ve olanaklarını benimsemekte, yiyeceklerini kendi yetiştirmek ve giyeceklerini dikmek yerine dükkanlardan satın almaya başlamaktadır. Bir konut inşa etmekte ve yerleşim yeriyle özdeşleşmektedir. Karpat'a göre (2003), bu aşama kent ile bütünleşmenin fiziksel yönünü temsil eder ve başarılı bir şekilde tamamlanması belediye yetkililerinin göçmene kentsel olarak ve hizmetleri sağlamaya istekli oluşları kadar göçmenin sürekli istihdam ve yeterli gelir sağlama becerisine de bağlıdır. Bu iki aşamanın kısmen başarılı olması halinde çoğunlukla kentten hoşnutluk hissi doğurmaktadır.
- 3. Aşama: Göçmenin kentin diğer insanları ile ilişki kurma eğilimi gösterdiği, ilk iki aşama ile paralellik gösterdiği kritik bir aşamadır. Çünkü bu aşamada

birey kendi gelenek ve göreneklerinin, yaşam biçiminin, değerlerinin daha iyi ve daha doğru olduğunu düşünerek değişmeye direnç gösterebilmektedir.

- 4. Aşama: Göçmen bu aşamada kentle tümüyle özdeşleşmekte, kendini köye değil, kente ait hissetmeye başlamaktadır. Karpat bu dönüşümün derecesinin, göçmenin kendi köyüne yabancılaşma duygusu oranında kente bağlanmasında aranması gerektiğini vurgulamakta, fakat göçmenin köyle bağlantısının ve oradaki akrabaları ile olan ilişkisinin devamının, kentle tamamen bütünleşmesini engellediğine ya da geciktirdiğine katılmamaktadır. Çünkü göçmene kentte aşırı güçlüklerle karşılaşma halinde dönecek bir yerinin olması fikri güven vermektedir. Karpat'ın konu dahilinde yaptığı alan araştırmalarında görüştüğü bir çok göçmen kentteki ilk zorlu yıllarında dinlenmek ve özgüven kazanmak için ara sıra köye döndüklerini söylemiştir. Bazıları köydeki çekilmez yoksulluğun kendilerinin kentte kalıp başarılı olma kararlılıklarını tetiklediğini, bazıları köye yaptıkları ziyaretlerin kendilerine kentteki başarılarının ve değişmelerinin düzeyini ölçme olanağı sağladığını belirtmişlerdir.

2.1.4 Konutun kentleşme sürecindeki değişimi

Temel yaşamsal bileşenlerin en önemlilerinden biri olan konut ihtiyacı gerek toplumsal gerekse ekonomik bağlamda önemli işlevlere sahiptir. Ülke gündeminde en üst sıralarda oturan, farklı ölçek ve aşamalarda yaşanan sıkıntılar nedeniyle çözümü oldukça zor görünen sektörlerden biridir. Mevcut konut potansiyelinin de verimli şekilde değerlendirilememesi ve kentin çöküntü alanlarında yer alan konutların konut stoku içinde sayılmaması sorunun başka bir boyutunu oluşturmaktadır. Üretilen dönüşüm projelerinin kullanıcı profilinin değişimine neden olması kent merkezlerindeki konut alanlarında planlanan dönüşümün yarattığı bir sorundur (Yakar ve Turgut, 2002).

Türkiye de konut alanların değişimi göç kavramının ortaya çıkardığı gecekondu alanları ile tarihi kent merkezlerindeki çöküntüleşme sürecine girmiş konut alanlarında kendini göstermektedir. Bu değişim "Göç Kavramı ve Kente Etkileri" başlığı altında incelenecektir.

Bir başka değişim ise küreselleşme ve bunun sonucu kentleşmenin etkisiyle kentte, yeni eğilimlerin ve yeni fiziksel çevrelerle ortaya çıkan yeni yaşam biçimleri ile

kendini göstermiştir. Türkiye'de son yıllarda arz artışı etkisi ile konut bir tüketim aracı olarak pazarlanabilir hale gelmiştir. Bu durum içinde artık İstanbul kent merkezinde ve merkez dışında, orta-üst ve üst gelir grubuna yönelik üretilen lüks konut siteleri bunların üreticisi şirketlerin ciddi pazarlama yatırımlarına (reklam harcamaları ile rekabeti arttırma) konu olmaktadır. Reklam harcamaları ile firmalar arası rekabet artmakta, üretici firmalar bir marka olarak değerlendirilmektedir. Pazarlama için kullanılan reklam endüstrisinin proje katalogları, broşürler, filmler, hazırlanmış üç boyutlu görselleştirme çalışmaları ile günümüz mimarlık üretimini ve konutu değişikliğe uğrattığı açıktır. Bu sayede konut, reklam ve promosyon dünyasıyla tanışmıştır.

Bazı firmalar reklam bütçelerini açıklamazken, bazı firmalar da bunu açıklamakta herhangi bir sakınca görmemektedir. Örneğin Şekil 2.2'de görülen Mashattan projesinde yaklaşık olarak 250.000 USD - 300.000 USD'lık bir pazarlama maliyeti kullanılmıştır.



Şekil 2.2 : Mashattan Konut Blokları (Url-1).

2.2 Göç Kavramı Ve Kente Etkileri

II. Dünya Savaşı'ndan sonra Asya, Güney Amerika ve Afrika'da köyden kente göçler hız kazanmış bazen kentlerin köyleşmesi şeklinde de bahsettiğimiz farklı bir sürece yol açmıştır. Olayın ekonomik, siyasal, kültürel etkileri genel olarak her yerde görülürken her ülkenin kendi özelliklerine, toplumsal yapısına, kültürüne ve tarihine göre şekillenmiştir. Ne modernleşme sürecinin tarihsel ve kültürel arka planı, ne siyasal ve toplumsal kurumlar, ne de ortaya çıkardığı sonuçlar aynı derecede evrensel bir görünüme sahip değildir. Çünkü ideolojik, siyasal ve iktisadi birçok değişken vardır.

Göçü açıklayan en temel teoriler "itme" ve "çekme teorileri"dir. İtme ve çekme, göç veren ve alan mekanların özelliklerinden kaynaklanmaktadır. Bu özelliklerin varlığı bireyleri çeker ya da iter. Reel ücretlerin yüksekliği işçileri çekerken, yüksek işsizlik oranları bireyleri itmektedir (Millington, 1994).

İtme teorisinine göre kentleşme ve göçler üzerinde, kırsal alanlardaki geçim ve hayat şartları önemli faktörlerdir. Kırsal bölgelerdeki yokluk ve imkansızlıklar köylüleri kırsal alanlardan kentlere doğru itmektedir. Köylerde yaşayan insanlar geçimlerini kentlerde aramak zorunda kalmaktadır. Ayrıca kitle iletişim ve ulaşım araçlarının yaygınlaşması göç kararlarının alınmasında önemli bir etkiye sahip olmuştur.

Göç, temelde sanayi toplumunun bir niteliği olarak karşımıza çıkmaktadır. Kırsal alanlardan, kentlere doğru olan çağdaş iç göç hareketleri, ilk kez Sanayi Devrimi sırasında büyük bir ivme kazanmış; bunun sonucunda da kırsal alanlardan kentlere doğru büyük göç dalgaları yaşanmıştır. Bu bağlamda göç, geleneksel toplum yapısından modern toplum yapısına doğru yönelen bir süreçtir (Akgür, 1997).

Bu alelacele yapılan yerleşim yerleri Afrika'da bidonville, Brezilya'da favela diğer ülkelerde de farklı isimlerle anılmıştır. Türkiye'de de köyden kente göç edenlerin bir gecede hızlıca inşa ettikleri yerleşimlere "gecekondu" adı verilmiştir.

İçinde çoğunlukla kır kökenli insanların oturduğu gecekondu yerleşimleri birçok üçüncü dünya ülkesindeki kırsal göç ve kentleşme temel sürecinin bir parçasıdır. Nüfus artışı, iktisadi kalkınma, sanayileşme, tarımın makineleşmesi, toprağı tasarruf biçimindeki değişimler, artan iletişim, ulaşım kırsal göçle birlikte kentleşmenin benzeri görüşmemiş bir yoğunluk ve genişliğe ulaşmasına katkıda bulunmuştur (Breese,1966).

Bu yerleşimler hakkındaki görüşlerde zamanla çeşitlenip değişime uğramıştır. Önce normal olmayan kentsel bir büyümeden bahsedilmiş, sonra düşük gelirli kent sakinlerinin kendi kendine çare bulma arayışı olarak görülmüş, ardından da göç eden insanların kendi kaynak ve işgüçleriyle ev inşa etme girişimleri olarak görülmüştür. Kuruluşlarının düzenli gelişme fikrine açıkça ters düşmesi, plansız ve yasadışı olması nedeniyle gecekondular normal kentleşme ve modernleşme sürecinin kapsamı dışına düşen bir toplumsal sapma olarak düşünülmüştür. Fakat Asya, Afrika ve Latin Amerika'da neredeyse bütün göç alan şehirlerin kentleşme sürecinde genel özelliği olmuştur. Karpat (2003), bu yerleşimlerin bir sapma olarak değil aksine üçüncü

dünyadaki çağdaş iktisadi kalkınma ve kentleşme-modernleşme sürecinin bir parçası olarak düşünülmesi gerektiğini söylemektedir.

Türkiye'de göçün genel istikameti doğudaki ve kuzeydeki dağlık, yoksul ve azgelişmiş bölgelerden batıdaki daha gelişmiş, sanayileşen ve verimli kesimlere doğru olmuştur. Özellikle Karadeniz Bölgesi en fazla göç veren bölge durumundadır. Büyük kentlerde ortaya çıkan inşaat patlaması çoğu köylerden gelen işçiler için iş olanağına dönüşmüştür. 1952 ile 1956 arasında kentlere gelen inşaat sanayinde çalışanlar önce düşük vasıflı evlerde, çoğu kez 7-8 kişi bir odada ya da inşaat sahasında yaşamışlardır. Başlarda sendikasız olan işçiler düşük ücretlerle çalışırken işçi talebinin artması üzerine daha iyi şartlarda çalışmaya başlamışlardır. Bu durum da köylerden daha fazla insanı kendine çekmiştir (Karpat, 2003). Ayrıca bu gerçeklik göçü tetikleyen başka bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır.

1940'lı yıllardan sonra Marshall Yardımı gibi Batı'dan gelen maddi katkıların da etkisiyle kapitalistleşme ve modernleşme, kırlarda toprağa dayalı işlerden kopuşu, kentlerde ise sanayi ve hizmet sektörü için ciddi bir işgücü gereksinimini yaratmıştır (İçduygu ve Sirkeci, 1998).

Bu dönem, köyden ve köylülükten hızla kopma dönemidir. 1950'li yıllardan itibaren İstanbul'daki sanayileşme ve kentleşme sürecinin çok hızlı olmuş, İstanbul'a olan göç ve nüfus artışı ciddi boyutlara ulaşmıştır. TÜİK verilerine göre 1950 ile 2008 yılları arasında kente her yıl yaklaşık 200 bin kişi eklenmiştir.

İstanbul dışındaki iller, yakın çevrelerinden göç alırken, İstanbul sunduğu imkanlarla uzak alanlar için de çekim merkezi olmayı sürdürmüştür. Diğer yandan, bu dönemde uygulanan ekonomik politikalar sonucu, yabancı sermaye gelişi hızlanmış, tarımsal üretim artmış, ticaret kesimi kredileri bollaşmış, kentlerde küçük ve orta boy işletme sayısı artmıştır (Peker, 1998).

Göçler sonucu yeni yaşam koşullarına uygun birçok yeni iş kolu ve hayat tarzı ortaya çıkmıştır. Göçmen için kentlileşme köyden kente taşınma ve mesleki değişim demektir. İster işportacılık olsun, ister fabrika işçiliği olsun göçmen tarım işinde değil, bir yerlerden öğrenilmiş az çok uzmanlaşmış bir işlevi yerine getirmekte, düzenli çalışma saatlerine uymakta, ücretini nakit olarak almakta ve harcamaktadır.

Çoğunluğu ekmek kapısı olarak hizmet kesimi görülmektedir. Müstahdemlik, hademelik, odacılık ve benzeri küçük çaplı devlet memurluğu, kapıcılık, çöpçülük,

belediye işçiliği, garsonluk, bekçilik, hizmetçilik gibi işler bu türdendir. İkinci olarak sanayi işçiliğine giren bu kesimin insanları, gecekondu halkının "sanayileşmiş kentleşmiş" kısmını oluşturmaktadır. Seyyar satıcılık, arabacılık, pazarcılık, simitçilik, işportacılık, ayakkabı boyacılığı, küçük tüccarlık, küçük esnaflık gibi marjinal işler üçüncü gruba giren işlerdir (Akgür, 1997).

Özetlemek gerekirse göç, bir dizi tarihsel, iktisadi, toplumsal ve teknolojik etkenler tarafından şekillenip beslenmektedir. Daha önce yapılmış araştırmalarda gecekondu yerleşimlerinde yaşayan göçmenlerin köydeki durumlarını (toprakların verimsizliği nedeni ile gelir düzeyinin düşmesi, kalabalıklaşan aile nüfusu ile birlikte ekilebilir arazilerin artan nüfusa yetmemesi, eğitim, sağlık ve diğer sosyo–kültürel gereksinimlerin yetersizliği, yeni kuşaklara daha iyi fırsatlar sunma arzusu, çiftçiliğin ağır çalışma koşullarından kurtulmak) köyden kente taşınmalarının temel nedeni olarak belirttikleri görülmektedir. Köydeki iktisadi güçlük ya da yoksulluk göçün temel nedeni olarak belirtilmektedir. Ayrıca göçün nedenleri arasında kentlerin köylerle kıyaslanamayacak şekilde sunduğu refah koşulları (yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi temel altyapı hizmetleri, hastane, okul vb.), iş olanakları, gelecek vaat etmesi çekici bir unsur olarak görülmektedir.

Türkiye'de konut üretim mekanizmalarının iyi çalışmaması ve Türkiye'nin sosyal devlet olamaması alt gelir gruplarının barınma sorununu gecekonduya ile çözümlemesine neden olmuştur. Türkiye'de bu nedenlerden göz yummak zorunda kalmıştır. Fakat bu durum birçok sorunu beraberinde getirmiştir. Göç olgusu Türkiye'de büyük kentlerde yatırım ve nüfus dağılışında dengesizliklere neden olmuştur. Kırsal alanlarda yatırımlar verimsizleşirken, kentte işsizlik ortaya çıkmaktadır. Kent kaldırabileceği kapasitenin üzerinde kişi barındırdığından çevre sorunları artmakta, belediyelerin alt yapı hizmetlerini tüm kent kullanıcısına ulaştırması imkansız hale gelmektedir.

2.3 Küreselleşen Dünya

1973'te Rasyonalizmin savunucusu Yunan filozof Heraklaitos' un "değişmeyen tek şey değişimin kendisidir. " sözüyle de ifade ettiği gibi evrende durağanlık ve kalıcılık yoktur (Heraklaitos). Mutlak bir değişmeden bahsederek evrende hiçbir nesnenin değişmeden kalamayacağı, her şeyin başka bir şeyin yıkımı ve ölümü sayesinde varolup daha sonra değişime uğrayarak öldüğü söylenebilir.

Dünya da, milyonlarca yıldır çarpıcı bir değişimin ve gelişimin içindedir. Şehirler, farklı hızlarla da olsa dünyadaki değişiklikleri kavramış ve uygulamışlar, önceliklerini değiştirmişlerdir. Değişim, az karmaşıktan başlayıp çok karmaşığa doğru devam etmektedir. Bu durum ABD'li psikolog Abraham Maslow tarafından 1943'te yayınlanmış "İhtiyaçlar Hiyerarşisi Teorisi" ile de benzerlik göstermektedir. İnsanlar belli gereksinimlerini karşıladıktan sonra daha üst kategorideki ihtiyaclarını karşılama eğilimi göstermektedir.

Maslow (1943), şekil 2.3'de gereksinimleri şu şekilde kategorize etmektedir.

1. Fizyolojik gereksinimler (nefes, besin, su, cinsellik, uyku, denge, boşaltım)
2. Güvenlik gereksinimi (vücut, iş, kaynak, etik, aile, sağlık, mülkiyet güvenliği)
3. Sosyal gereksinimler (arkadaşlık, aile, bir topluluğa aitlik hissi, sevgi)
4. Saygınlık gereksinimi (kendine saygı, güven, başarı, sosyal statü, saygınlık
5. Kendini gerçekleştirme gereksinimi (erdem, yaratıcılık, doğallık, problem çözme, önyargısız olma, gerçeklerin kabulü, kendini geliştirme, kişisel hedefleri gerçekleştirme).



Şekil 2.3 : Maslow ihtiyaçlar hiyerarşisi (Maslow, 1943).

Bu teoriye göre insan önce kendisi için en önemli gereksinimi karşılamaya çalışır. Bir düzeydeki karşılanınca sıra diğer düzeydeki gereksinime gelir.

Şehirler de benzer bir hiyerarşik düzen içerisindedir. Önceleri tüm yatırım inşa, nakliye, gıda, tekstil gibi iş kollarına yapılırken sonraları şehirlerin refah seviyesinin

artması ve gelişmesiyle temel gereksinimlerden, sanat gibi daha farklı kollara yöneldiği görülebilir. Yaşam kalitesi bu noktada, zamanın gereksinim ve ihtiyaçları doğrultusunda değişkenlik gösterebilen dinamik bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır.

2.3.1 1950 dönemi

İkinci Dünya Savaşı Avrupa'da büyük yıkımlara neden olmuş ve savaş sonrasında ilk yıllar, Avrupa'da zarar gören şehirlerin onarımı ile geçmiştir. Şekil 2.4'te İkinci Dünya Savaşı sonrası hasar görmüş kentlerden, Berlin ve Varşova görülmektedir. Avrupa, AB Yapısal Fonları ve bölgesel kalkınma yatırımları ile önemli gelişmeler yaşamıştır. AB Yapısal Fonları 1947 'de önerilip, 1948-1951 yılları arasında yürürlüğe konan, ABD kaynaklı bir ekonomik yardım paketi olan Mashall Planı'dır. Aralarında Türkiye'nin de bulunduğu 16 ülke bu plan uyarınca ABD'den ekonomik kalkınma yardımı almıştır (Kepenek ve Yentürk, 2000).



Şekil 2.4 : 2. Dünya Savaşı sonrası Berlin ve Varşova (Url-2; Url-3).

Türkiye, II.Dünya Savaşı sırasında yürüttüğü tarafsızlık politikasıyla içine girdiği yalnızlık döneminde, Sovyetler Birliği'nin Doğu Anadolu'da toprak ve boğazlarda üs talepleriyle karşı karşıya kalınca Sovyet tehditleri karşısında batının desteğini aramıştır. Önce İngiltere'den destek beklerken; savaş sonrası yıkılmış olarak çıkan İngiltere'den aradığı desteği bulamamış ve ABD'den yardım sağlayabilecek politikalar üretmiştir (Kepenek ve Yentürk, 2000).

1948-1952 yıllarında ABD'den alınan bu ekonomik yardımın Türkiye açısından önemli sonuçları olmuştur. Amerikalı uzmanlara göre gönderilen yardımların % 60'ı tarım alanında kullanılmıştır. 1950'lerin başında Türkiye dünyanın en önde gelen tarım üreticilerinden olmuştur. Yatırımların hangi alana kullanılacağı Amerika

kontrolünde gerçekleşmiştir. ABD yardımların karayollarının gelişimi için kullanılmasını istemiştir. Böylece o dönemde karayolu yapımı demiryolu yapımına tercih edilmiştir. Türkiye'ye ithal edilen yabancı otomobil ve otobüslerin sayısı ve buna bağlı olarak petrol ihtiyacı artmış, yapılan askeri yardım o dönemde Amerika için eski sayılabilecek malzeme ve silahtan oluşsa da o dönem için Türk Ordusu'nun modernizasyonunu sağlamıştır. Ayrıca tarıma yapılan yatırım, kullanılan malzemenin kalitesinin ve teknolojisinin yükselmesine neden olmuştur. Türkiye, üretimini büyük oranda arttırmıştır (Ertem, 2009).

Bu yardımın Türkiye'de sosyal yaşama etkisi de olmuştur. Bu süreçte Türk kamuoyunda ABD'ye karşı ilgi ve hayranlık yaşanmıştır. Amerikan malları kullanmak bir prestij meselesi haline gelmiştir. Sonuç olarak Mashall Planı ile yaşanan süreç, Türkiye'nin iç ve dış dengelerinde çok büyük değişimlere neden olmuştur.

Savaşın ağır yıkımına uğramayan bazı yerlerde ise şehrin gelişmesi üzerinde farklı dinamikler etkili olmuştur. Bir taraf savaşın yaralarını sarmaya çalışırken bir taraf tasarıma odaklanarak farklı yönde ilerleme kaydetmiştir. Örneğin; İskandinav ülkeleri savaşın yıkımına uğramamış bu nedenle savaş sonrası yeniden yapılanma ile uğraşmadan piramidin daha üst seviyelerinde yer alan ihtiyaçlara odaklanarak İskandinav Tasarımı'nı oluşturmuşlardır. ABD'nin yardım paketleri ile kalkınmaya başlayan Avrupa'da bir yandan tüketim toplumu hızla oluşmaya başlamıştır.

2.3.2 1960 dönemi

Ekonomik sorun 1960'lı yıllarda Avrupa'da kendini göstermeye başlamıştır. Bu durum genelde uzmanlar tarafından hızlı büyüme ve onu takip eden hızlı düşüş ile açıklanmaktadır. Bir başka neden ise hükümetlerin aşırı harcamaları olmuştur. Geriye gidişi önlemek için yerel destek paketlerine öncelik verilmiştir. Ekonomik destek paketlerinin kısa dönemde işsizliği önleyeceği, endüstriyel faaliyetlerin devamını sağlayacağı kabul edilmiştir. Karşılaştırmalı çalışmalar ve rekabet analizleri şehir yönetiminin öncelikleri arasında yer almamış onun yerine yerel ve ulusal boyutta dostluk ve ilişkiler tedavinin ilacı olarak önemsenmiştir (İlgüner ve Asplund, 2011).

Bu dönemde yoğun konutlaşma başlamış şehirlerde yaşayan kullanıcı daha modern yaşam standartları talep etmiş, böylece şehirlerin yakınlarında yeni yaşam alanları

oluşmaya başlamıştır. Çalışan sınıfın yerleşimi siyasi öncelik oluşturmuştur. Standart ve prefabrik konut yapımı yaygınlaşmıştır. Mühendislik ve konutlaşmanın önemsendiği bu dönemde tasarım alanında gelişmeler de görülmüştür. Az sayıda sürdürebilirlik projeleri hayata geçirilse de çevreci düşünceden bahsedilmeye başlanmıştır. Avrupa değer sisteminde eleştirel akım başlamış ve yeni gündemin habercisi olmuştur (İlgüner ve Asplund, 2011).

2.3.3 1970 dönemi

Petrol ihraç eden Arap ülkeleri birliğinin OAPEC (OAPEC, OPEC üyesi Arap ülkeleriyle Mısır ve Suriye'den oluşur) Yom Kippur Savaşı'nda, ABD'nin İsrail Ordusuna destek vermesine karşılık olarak ilan ettiği petrol ambargosu, 1973'te Petrol Krizi olarak ortaya çıkmıştır. OAPEC ABD ve savaşta İsrail'den yana tavır sergileyen ülkelere petrol ihraç etmeyeceğini bildirirken OPEC üyesi ülkeler dünya petrol fiyatlarını yükselterek ülkelerine giren kaynakları arttırmayı hedeflemişlerdir. Gelişmiş ülke sanayileri petrole bağımlı durumdadır. Petrol şoku üreticilerin üretimini kısıtlayıp fiyatların artmasına neden olan siyasi bir kriz durumuna gelmiştir. Durum Batı dünyasına daha önceden düşük fiyattan kolayca ulaşılan petrole özellikle ulaşımda ne kadar bağımlı olduğunu göstermiştir. Bu kriz gelecek dönemlerde de büyümeyi etkilemiştir (Harvey, 2006). Bu durum demiryollarının elektrifikasyonuna ve ulaşımda daha sürdürülebilir çözüm arayışlarına neden olmuştur. Nükleer enerjiden yararlanma bu dönemde gelişmiş, şehirler için yeni enerji senaryoları üretilmiştir.

Bu yıllarda kitle turizmi bir yaşam şekli olarak gelişmiştir. Kentler arası otoyol sistemleri ulaşımı kolaylaştırmış, tarifesiz uçak seferleri ise ulaşımı ucuzlatmıştır. Yeni bir pazar doğurmuş kentler turist çekebilecek projeler geliştirmeye başlamıştır. Kitle turizmi adına havaalanı ve otel yapımı gibi temel turizm altyapıları üzerine odaklanılmıştır. Fakat bu üretim içerisinde sürdürülebilirlik unsurları göz ardı edilmiş kısa dönemli kazançlar tercih edilmiştir (İlgüner ve Asplund, 2011). Yaşam kalitesi kavramı şehirlerin değerlendirilmesinde ilk kez göz önünde tutulmaya başlanmıştır.

1970'lerin başlarında Lefebvre ve Castells'in öncülüğünde yeni sorular sormaya başlayan eleştirel kent teorisi kentsel gelişmeyi ve kentsel gelişmenin bu yeni evresini kavramsallaştırmak üzere yeni yaklaşımlar ortaya atmaya başlamış ve

kapitalizmin yarattığı mekansal farklılaşma ve ayrışma süreçlerinde kentsel arazi bağlarını, emeğin ve sermayenin konumunu, sınıfsal bölünmelerin rolünü, yeni iş bölümü ve sınıfların kentsel mekanda yer seçim davranışının arkasındaki etmenlerin sorgulanması gerektiğini ortaya atmıştır (Kurtuluş, 2005).

2.3.4 1980 dönemi

1973'te yaşanan petrol krizi ile şiddetlenen durgunluk döneminde umutsuz kesimlerin imdadına yetişen sosyal güvenlik sistemlerinin gelişmesine neden olmuştur. 1970'li ve 1980'li yıllar, ekonomik yeniden yapılanmanın yaşandığı bir dönemdir. Hükümetler küreselleşme politikalarına ağırlık vermişlerdir. 1980'lerde ulusal hükümetlerin refah ve istihdamı oluşturma görevini yerel yönetimlere vermesiyle şehirler önemli bir rol üstlenmiş, çeşitli stratejiler geliştirmiştir. Bu yeni stratejiler, farklı bir politik ve toplumsal düzenlemeye geçiş sürecinin ilk işaretleridir (Harvey, 2006).

Bu dönemde iş imkanları yer değiştirmeye başlamıştır. Genel imalat ürünleri ve gelişmiş ürünlerin ticareti Asya ülkeleri ile kolaylaşmıştır. Hong Kong'da üretilen oyuncaklar, Japon elektronik ürünler Avrupa ülkelerinde yerlerini almıştır. Üretimin Asya ülkelerine kayması Japonya başta olmak üzere bu ülkelerde uzmanlığı geliştirirken; Avrupa'yı büyük oranda etkilemiş ve yeni stratejiler üretmeye yönlendirmiştir. Kişisel bilgisayarlar bu dönemde bazı küçük şehirler için bilgi işlem portallarını geliştirerek uzaktan çalışma imkanı sağlamıştır. Yerel düzeydeki gelişme politikaları ile uyum sağlaması, işsizliğe çare olması nedeniyle birçok şehirde bu gelişme desteklenmiş, uygulama alanları kurulmuştur. Yönetimler bu dönemde turizmden başka gelişim için yararlanabilecekleri bir alana yönelmişlerdir. Yenilikli kavramlar geliştirilmesi ile bilgi yeni iş ortamları yaratmaya başlamıştır. Yüzlerce bilim ve teknoloji parkı kurulmuş bir çok üniversite yeni fikirlere ev sahipliği yapmıştır (İlgüner ve Asplund, 2011).

2.3.5 1990 dönemi

Serbest piyasa ve özelleştirme dönemin en göze çarpan özelliğidir. Küreselleşmenin kentler üzerindeki etkisi çok hızlı gerçekleşmiştir, yeni kuruluşlar ortaya çıkmıştır. Serbest piyasa yayılmacı çok uluslu şirketleri harekete geçirmiş; telekom, enerji, toplu taşımacılık gibi hükümetlerin rekabet sağlanmasını istediği iş kollarında rastlanmaktadır. Bazı yenilikçi şehirler bu şirketlere destek sağlamış hatta kente

yerleşmelerini hızlandırmıştır. Amsterdam'da KPN Teleport isimli telekominikasyon parkının kurulması, Fransa'nın Telekom Vadisi'ni, İsveç'in Telekom Şehri'ni kurması durumun örneklerindendir (İlgüner ve Asplund, 2011).

Kentler kendi stratejileri için çalışmaya; basın, danışmanlık şirketleri şehir değerlendirmeleri yapmaya başlamışlardır. İnternet yaygınlaşıp dünyanın yarısının hayatını ve yaşam tarzını değişime uğratmıştır. Artık internet iş dünyasında, bilgi erişiminde yerini başka bir şeyin alamayacağı, vazgeçilmez bir şey durumundadır.

2.3.6 2000 dönemi

1990'lı yıllarda şehirlerin gelişme stratejileri sonucu ortaya çıkan e-şehirlerin yerine mobil şehirler, m-şehirler almaya başlamıştır. Telekom şirketleri yeni mobil hizmetleri için yeni stratejiler geliştirmiştir. Şehir merkezli yeni mobil hizmetleri ortaya çıkmıştır. Akıllı telefonlar, dizüstü bilgisayarlar yeni bir çağ başlatmıştır. Şehirleri geliştirecek ziyaretçileri yatırımcıları ve yerleşimcileri cezbedecek politikalar geliştirilmeye başlanmıştır (İlgüner ve Asplund, 2011).

Fakat bu politikalar, ekonomiyi olumsuz yönde etkileyebilmektedir. Örneğin, 2004 olimpiyatlarına ev sahipliği yapan Atina'nın 100 milyon Euro'ya mal olan stadyum ve tesis yatırımları gelir sağlamamaktadır (The Economist, 2010).

2000'li yılların sonuna doğru gelinen dönemde ise dünyada yaşanan finansal krizler kentlerin üzerinde büyük baskı oluşturmaktadır. İspanya'da işsizlik oranı %20'lere ulaşırken, bazı şehirleri iflasın eşiğine gelmiştir. Şu anda şehirler yeni iş imkanları için cazip programlar geliştirme yarışındadır. Fakat dünya finansal krizlerle baş edecek, eğitimli, donanımlı şehir yöneticisi eksikliğini hissetmektedir. Herhangi bir strateji hazırlanmadan yeni faaliyetlere girişmenin sorunlarıyla mücadele edilmeye çalışılmaktadır.

Doğu Avrupa'da birçok yer özellikle batı ülkelerinden, otomotiv, beyaz eşya gibi büyük imalat sektörü yatırımları kendi ülkelerine çekmek için çalışmaya koyulmuş, Çinli, Hintli, Arap ve Rus yatırımcılar Avrupa'da yer almaya başlamıştır. Sayısız Avrupa'lı heyet ilişkileri geliştirmek adına Çin ve diğer doğu ülkelerini ziyaret etmiştir. "Daha iyi şehir, daha iyi yaşam" kavramının işlendiği Expo 2010 süresince Şanghay şehrini ziyaret eden Avrupalı belediye başkanları özellikle sürdürülebilir şehirler konusunda yeni yatırım olanakları tesis etmişlerdir (İlgüner ve Asplund, 2011).

İlhan Tekeli (1995), dünyanın geçirdiği bu hızlı değişimin farklı boyutlarını konu ederek üretilen senaryolardan bazıları üzerinde durmuştur. İlk senaryo sanayi toplumunun bilgi toplumuna geçilmekte olduğu üzerinde durmaktadır. 1960'lı yılların ikinci yarısından sonra ardı ardına gelen gelişmeler sanayi toplumunun içinden bilgi toplumunun doğmasına yol açmaya başlamıştır.

Mikro-elektronik alanında çeşitli gelişmeler, bilgisayar alanındaki ilerlemeler, yeni malzemelerin ve iletkenlerin bulunması, telekomünikasyon alanındaki atılımlar, yeni bir robotik alanın oluşması temelde bilgi işleme ve bilgi nakledilmesi ya da bilgiyle ulaşılması hızını ve kapasitesini attırmıştır. CAD ve CAM'ın gelişmesiyle üretim ve bilgi alanında bir bütünleşme ortaya çıkmıştır (Castells, 1989). "Sanayi toplumunda üretim araçları büyük ölçüde emekçinin kaslarının uzantısı halindeyken, bilgi toplumunda üretim araçları insan beyninin uzantısı haline gelmiştir" (Tekeli, 1995).

Bu gelişmeler insanları özgürleştirici potansiyeller taşımasına rağmen bunun üzerinde kurulmaya çalışılan ya da mevcut denetim biçimleri bireyi bu ağlara bağımlı hale getirmekte, özgürleşme olgusu arkasında yalnızlaştırma tehlikesi ile karşı karşıya bırakmaktadır.

Yaşanmakta olan dönüşüme ilişkin ikinci senaryo Fordist bir üretim biçiminden, esnek bir üretim biçimine geçiş boyutu üzerinde gelişmektedir. Bu geçişin toplumdaki birikim süreçlerine olan etkilerine ağırlık verenler, süreci Fordist üretim biçiminden Post-Fordist birikim biçimine geçiş olarak adlandırmaktadırlar (Eraydın, 1992). Bu geçiş senaryosu sanayi toplumundan bilgi toplumuna geçiş senaryosu ile sıkı ilişki içindedir. Sanayi toplumunun üretim biçimi olan Fordist üretim teknoloji ürünü makinelerle homojen kitlesel üretim yapmaktadır. Üretim süreci kısalmış, basit ve rutin işlere ayrılmıştır. Bu ayırım sınırlı hünerli emeğin kullanılmasını rasyonelize etmektedir. Toplumda beyaz yakalı, mavi yakalı işler ayrımını getirmiştir.

Fordist üretim aşamasında emek sendikalar halinde örgütlenerek mücadele etme olanağı bulmuştur. Bir yandan emeğin örgütlü mücadelesi sonucu, diğer yandan Fordist aşamanın kitlesel üretimi için gerekli alış gücünü sağlamak için, devlet toplumda yeniden dağıtım fonksiyonunu üstlenmiştir. Keynesçi refah devleti doğmuştur. Üretim coğrafyasına ilişkin yazında bu üretim biçiminin (Fordist üretim) yerini esnek üretimin aldığına ilişkin bir söylem gelişmektedir. Bu oluşum bir

yandan Pazar koşullarına, diğer taraftan gelişen teknolojik olanaklara dayandırılmaktadır (Tekeli, 1995).

Tekin ve Atamak (1997), esnek üretim sistemlerini, yoğun otomasyon ve teknoloji ağırlıklı üretimin yapıldığı, üretim faktörlerinin hızla üretime yönlendirilebildiği ve tüketicilere zamanında ulaştırılarak nakite çevrilebildiği, insanların bu ortama uyum gösterdiği ve değişikliklere hızla cevap verebildiği üretim süreci olarak tanımlanmaktadır.

Bilgi toplumu aşamasında genel amaçlı makinelerle, CAD, CAM yardımıyla, küçük miktarlarda, çeşitlenmiş üretimi etkin biçimde yapmak olanağı doğmuştur. Bu tür fonksiyonel esneklik küçük ve orta boy girişimlerin ekonomik etkinliğini arttırmıştır. Bunlar uzmanlaşmış servislerle bir coğrafik alanda yoğunlaşarak karşılıklı yardımlaşmayla üretimdeki kapsamlarını ve etkinliklerini arttırmaktadır. Fonksiyonel esneklik iyi yetişmiş farklı alanlarda kabul edilebilir bir etkinlikle çalışan çok yönlü (polyvalent) bir hünerli emeği gerektirmektedir. Bu ise toplumda bu tür becerileri bulunmayan hünersiz emeği üretim süreci dışına atmakta ve ciddi bir işsizlik sorunu yaratmaktadır (Tekeli, 1995).

Esnek üretim söyleminin fonksiyonel esneklik anlayışı üzerinden kurulmasına karşın yaşanan dönüşüm pratiği esnek üretimin bir başka özelliğini ön plana çıkarmaktadır. Bu özellik üretimin parçalara bölünebilmesi ve taşeronluk ilişkileri içinde gerçekleştirilmesidir. Bu üretimin örgütlenmesinde, denetleyen kapitalin gücünü arttırmakta, artı değerin bölüştürülmesinde emeğin payını düşürmekte, örgütlü bir güç oluşturması olasılığını azaltmaktadır (Storper ve Bennet, 1991).

Yaşanmakta olan değişime ilişkin üçüncü senaryo küreselleşme süreci üzerine kurulmuştur. Küreselleşme sadece teknolojik gelişmelerle dünyayı küçültmekle kalmayıp dünya mekanında yeni bir denetim biçimi geliştirmiştir. Her ülke açık bir ekonomi politikası izlemekte, yatırımlar artış göstermekte, uluslar arası ticaret artmakta, dünya pazarında fiyat belirlenmekte, ülkelerin paralarının konvertibilitesi geliştirilmekte, uluslar arası firmalar hızla artmaktadır. Dünyadaki gelişmelerden haberdar olmak ekonomik başarı için koşul haline gelmiş, yatırımlar iç pazar koşullarından çok dış pazar koşullarına göre planlanmaya başlamıştır (Tekeli 1995).

Küreselleşme söylem düzeyinde dünyanın bütünleşmesi ve refahın her topluma ulaşması gibi iyimser durumu işaret etse de yaşanmakta olan küreselleşme biçimi

bütünleşmeden çok dünyanın büyük kesiminin dışlanmasını gerektirmektedir. Günümüzde yaşanan küreselleşme dünya genelinde gerçekleşmemektedir.

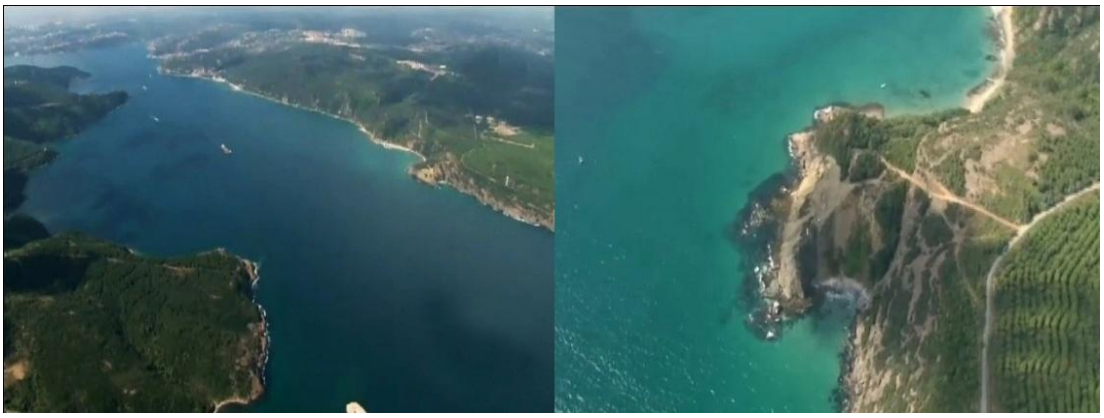
Küreselleşme aslında dünyanın gelişmiş kesimleri arasında gerçekleşmekte bu sürecin dışında kalan kesimleri, sürekli olarak kaybetmektedirler (Tekeli, 1995). Bu süreçte kent dinamikleri de çok hızlı bir şekilde değişip, dönüşmekte, kentsel mekanda kendisine karşılıklar bulmaktadır.

Küreselleşme ile hızlanan kentleşme sürecinde İstanbul kentinin geldiği nokta irdelenecek olursa yapılaşma adına, kamu arazilerinin hızla ranta dönüştürülerek doğayı tehdit ettiği görülmektedir. Kamunun elinde kalan değerli araziler tek tek elden çıkarılmaya çalışılmaktadır. Orman arazilerinin üzerine yapılan yerleşimler, kent kullanıcısının nefes alabileceği alanları yok etmektedir.

Şişli'de Tarihi Likör Fabrikası arazisi, Beykoz'da Paşabahçe arazisi, Ataköy'ün kıyıları, Haydarpaşa gibi İstanbul'da, kamuya ait değerli mülkler bu strateji ile dönüştürülmeye çalışılmaktadır. Aralarında planlama sürecini, 2004 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından kurulan İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi'nce tamamlayan güncel projelerin bir kısmı, merkezin açıklanmasının ardından örneklenmiştir.

İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi, İBB'ye bağlı fakat kısmen özerk bir yapı olarak kurulmuştur. 2009 yılında onaylanan ve kesinleşmiş olan İstanbul Çevre Düzeni Planı'na ilişkin çalışmalar, 2005 yılından itibaren bu merkez tarafından yürütülmüştür. Planlama uygulamalarında kamu-özel işbirliklerini teşvik eden bir platform oluşturmuştur. Plan vizyonu şu şekilde belirlenmiştir: "Çevresel, toplumsal ve ekonomik sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda özgün, kültürel ve doğal kimliğini koruyarak gelişen, küresel ölçekte rekabet gücüne sahip bilgi toplumuna dönüşen yaşam kalitesi yüksek bir İstanbul" (İBB Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009) .

Üçüncü Köprü: Kuzey Marmara Otoyolunun, İstanbul'un batı sınırında, Kınalı mevkisinde TEM Otoyolu Kavşağı'ndan başlayarak ve bin 275 metrelik bir asma köprü ile gerçekleşmesi planlanan köprü, Sarıyer Garipçe ve Beykoz Poyrazköy arasında yapılacaktır. Şekil 2.5'de konumu görülen köprünün, ihale süreci tamamlanmış, yapım çalışmalarına (ağaç kesimi, sondaj) başlanmıştır.



Şekil 2.5 : 3. Köprü'nün yapılacağı alan (Url-4; Url-5).

Haydarpaşa Tren İstasyonu: Harem'den Moda sahiline kadar geniş bir bölgeyi kapsayan Haydarpaşa Port Projesi'nin 2.etap planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır. Projeye göre gerçekte yapılaşma yasağı olan bölgeye Kruvazier Liman tanımı getirilerek yapılaşmanın yolu açılarak daha sonra yap-işlet-devret modeli ile ihaleye çıkarılması planlanmaktadır. Şekil 2.6'da görülen Haydarpaşa Limanı, proje kapsamında, 5 milyar dolara dev bir turizm kompleksine dönüşerek otogar, fuar, festival alanı, otel, kültür ve sanat merkezlerini içeren bir yapıya çevrilecektir (Cumhuriyet, 2012).



Şekil 2.6 : Haydarpaşa Garı (Url-6).

Galataport: İstanbul'un en eski semtlerinden ve tarihsel kimliğinde önemli mekanlarından Karaköy semtinde, dev alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller planlanan Galataport'a koruma kurulundan onay çıkmamıştır. Proje Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na devredilmiş ancak onay alınamamıştır. Yetkililer onay alınması halinde Galataport'da 2012 yılı içerisinde ihale ilanına çıkılacağını dile

getirmişlerdir. Bu projede İstanbul'un kalbinde 1200 metrelik sahil şeridi kamuya kapalı hale gelecek, otel, alışveriş merkezi, otoparklar ve liman inşa edilecektir (Cumhuriyet, 2012). Şekil 2.7'de verilmiştir.



Şekil 2.7 : Galataport Projesi (Url-7).

Çamlıca Tepesi'ne Cami: Proje panoramik bir manzaraya sahip Çamlıca Tepesi'nde, 250 bin metrekarelik bir rekreasyon alanı olup Ulaştırma Bakanlığı, RTÜK ve İstanbuln Büyükşehir Belediyesi'nin ortak çalışması ile hayata geçirilmeyi beklemektedir. Öngörülen caminin denizden yüksekliği 608 metre olacak, TRT vericisi dışında tüm vericiler kaldırılacaktır, Park, bahçeler, kafeteryalar, spor alanları ve gözlem kulesi gibi birçok sosyal alanı içerecektir (Cumhuriyet, 2012). Şekil 2.8'de Çamlıca Tepesi görülmektedir.



Şekil 2.8 : Çamlıca Tepesi (Url-8).

Ali Sami Yen Arazisi: Arazinin satılması ile ofis ve rezidans olmak üzere üç blok olarak tasarlanan proje 200 bin m^2 inşaat alanına sahip. Arazide yükselecek projede inşaat başlamıştır.Bir katı belediyeye ait olmak üzere üç katlı otoparka sahip olacak proje farklı yüzdelere sahip üç inşaat ortaklığında TOKİ ile gelir paylaşımı esasına dayalı olarak hayata geçirilmektedir (Arkitera,2012). Şekil 2.9'da Ali Sami Yen Stadı ve planlanan proje görülmektedir.



Şekil 2.9 : Ali Sami Yen Arazisi (Url-9; Url-10).

Sevda Tepesi'ne İmar: Suudi Arabistan Kralı Abdullah'ın, 1984'te veliaht prensken 27 milyon dolara aldığı Kandilli'deki Sevda Tepesi Şekil 2.10'da görülmektedir. Sevda Tepesi, İBB tarafından imara açılmıştır. 57 dönüm arazide, 1700 metrekareden iki kata yani 3 bin 448 metrekare imar izni verilmiştir. Birinci dereceden doğal sit alanı olan arazideki bu uygulama Kıyı Kanunu ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'na da aykırıdır (Arkitera, 2012).



Şekil 2.10 : Sevda Tepesi (Url-11).

Şişli Likör Fabrikası**:** 1930'larda inşa edilen ve endüstriyel miras listesindeki Tarihi Likör Fabrikası, 4 numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu'nun kararıyla yıkıldıktan sonra arazide yükselecek olan proje inşaatına başlanmıştır. Fabrikanın

yıkılmadan önceki ve sonraki hali Şekil 2.11'de görülmektedir. Tarihi bina altına otopark yapılarak aslına uygun olarak inşa edilecek. Proje arazisindeki 5 dönümlük alana157 metre yüksekliğinde içinde alışveriş merkezi ve rezidansların olacağı iki gökdelen yapılacaktır (Erbil, 2012).



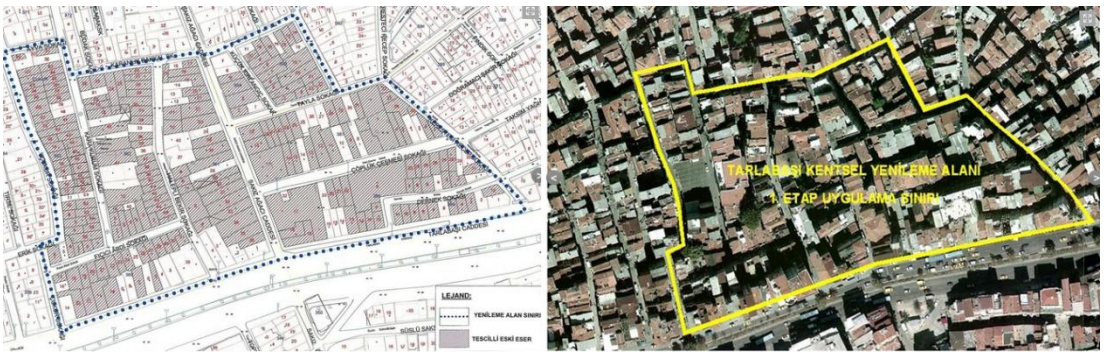
Şekil 2.11 : Şişli Likör Fabrikası (Radikal Gazetesi, 2012).

Fener –Balat: Proje alanı 279.345,91 metrekare ve toplam 59 ada, 909 parselden oluşmaktadır. Semt sahil kısmında bulunan yeşil alanlar ve konut ticaret fonksiyonlarının bulunduğu yerleşim alanı olmak üzere iki bölgeden oluşmaktadır. Tarihi miras olarak sayılabilecek yapılar arasında 11 adet tescilli anıt eser bulunmaktadır. Bu proje İstanbul 5. İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.

Tarlabaşı: 9 ada, 2000 metrekare oturmuş, 210'u tescilli sivil mimarlık örneği olan 278 bina ve bunların arasındaki sokaklarla altyapıyı kapsamaktadır. 2007'de Beyoğlu Belediyesi projeyi bir inşaat şirketine vermiştir. Projeye göre 21 bin metrekare alanda 63 bin metrekare inşaat yapılacak, bina altlarına 4-5 katlı otoparklar yapılıp, arka sokaklar konut alanı olacaktır. 2008'de kamulaştırma nedeniyle mağdur olduklarını düşünenler dernek kurmuş, proje AİHM' ye gitmiştir (Arkitera, 2012). Şekil 2.12'de yenileme öncesi bir sokak görülmektedir. Tarlabaşı Yenileme Alanı Uygulama Projesi haritası ise Şekil 2.13'de aktarılmaktadır.



Şekil 2.12 : Tarlabaşı'nda bir sokak (Url-12).



Şekil 2.13 : Tarlabaşı Yenileme Alanı Uygulama Projesi (Beyoğlu Belediyesi).

Ayvansaray: 69 parselden oluşan Ayvansaray yenileme alanında 4 tane anıt eser, 15 tane sivil mimarlık örneği bulunmaktadır. 81 aile yaşadığı mahallede birçok evin yıkımına başlanmıştır. Projeye göre 48 konut, 5 adet ticari dükkan, 1 otel, 2 butik otel, 1 kat otoparkı ve 1 sosyal tesis yapılması planlanmıştır. Ancak bu proje de mahkemeye verilmiştir (Arkitera, 2012). Şekil 2.14'de Ayvansaray Türk Mahallesi görülmektedir.



Şekil 2.14 : Ayvansaray Türk Mahallesi (Url-13).

Sulukule: Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri Yenileme Projesi'ni kapsayan, Fatih'teki Sur Koruma Bandı'nda yer alan 90 bin metrekarelik bölgede, 640 konutun inşası bitme noktasına gelmiştir.. Bölgedeki konutlar yüksek gelir grubuna hitap etmektedir. Sulukule' nin eski sakinleri Romanlar 60 km uzaktaki Kayabaşı TOKİ konutlarına gönderilmiştir. İstanbul 4.İdare Mahkemesi projeyi, sit alanı üzerinde olduğu ve Romanların mülkiyet hakkını ihlal ettiği gerekçesiyle iptal etmiştir (Arkitera, 2012). Projenin yenileme öncesi ve sonrasındaki hali Şekil 2.15'de görülmektedir.



Şekil 2.15 : Sulukule öncesi ve sonrası (Url-14; Url-15; Url-16).

Yenikapı: Proje kapsamında Yenikapı İDO İskelesi'nden Samatya SSK'nın önünde 578 bin metrekare alanda deniz doldurulması planlanmaktadır. 1 milyon 250 bin kişilik miting alanı, 2 adet otopark yapılacak, deniz, karayolu, metro ve hafif raylı sistem burada buluşacaktır. Meydanın altında atık su arıtılacaktır. Fakat İstanbul Yenileme Alanları Koruma Kurulu tarafından, siluete ve tarihi yarımadanın topografyasına zarar vereceği gerekçesiyle projeye onay verilmemesine rağmen ihale yapılmıştır (Cumhuriyet, 2012).

Paşabahçe: Tekel Paşabahçe Fabrikası'nın arazisi de satılan araziler arasındadır. Şekil 2.16'da görüldüğü gibi boğaz kıyısında yer alması nedeniyle İstanbul'un en

değerli arazilerinden biri olan Tekel Paşabahçe Fabrikası'nın arazisine otel yapılmasının düşünüldüğü yapılan ilk açıklamada belirtilmiştir (Arkitera, 2012).



Şekil 2.16 : Paşabahçe Tekel Fabrikası arazisi (Url-17).

Maslak 1453: Şekil 2.17'de, Fatih Ormanı kenarında yapılması planlanan 320 bin metrekarelik proje kamuoyunda büyük tepkilere neden olmuştur. İmza kampanyaları, tartışmalarla sürmüştür 13 Kasım 2012 tarihli basın açıklaması ile projenin devam ettiği duyurulmuş, proje iptali haberi yalanlanmıştır. Ayrıca 1453 Maslak Projesi ile de gündeme gelen TBMM İçişleri Komisyonu'nda kabul edilen bir önerge ile Maslak, Ayazağa ve Huzur Mahalleleri'nin Şişli'den alınıp Sarıyer'e bağlanması kamuoyunda tartışmalar yaratmıştır.



Şekil 2.17 : Maslak 1453 Projesi (Url-18; Url-19).

2.3.7 Küreselleşme ile ortaya çıkan kavramlar

Küreselleşme ile birlikte birçok kavram ortaya çıkmıştır. Bu bağlamda tez konusu ile bağlantılı olan soylulaşma, değişim, farklılaşma, kentsel dönüşüm ve ayrışma kavramları tarihsel süreçleri ile incelenmiş, Türkiye'deki karşılıkları değerlendirilmiştir.

2.3.7.1 Soylulaştırma

Soylulaştırma (gentrification), bir kavram olarak ilk kez 1964 yılında sosyolog Ruth Glass tarafından, Londra'nın işçi mahallerindeki konutları orta ve üst sınıfın satın alması, bunların yerine şık ve lüks konutlar yapmaları ve bu bölgelerin sosyal karakterini değiştirmeleri ile ilgili olarak kullanılmıştır (Ergün, 2006). Şekil 2.18'de Londra'da Bellevue Road ve New York'da So-ho'nun değişmiş çehresi görülmektedir. 1980'lerden itibaren küreselleşme dalgasıyla çevre ülkelere yayılan bir durumdur. Önceden devlet ve yerel yönetimlerce yapılan yenilemeler zamanla ekonomik sıkıntılar nedeniyle özel sermaye tarafından şekillenmeye başlamış ve soylulaştırma kavramı gündeme gelmiştir.

1970'lerden sonra da üst-orta sınıflar, kent merkezinden uzaklaşmaya devam etmiştir; kent çeperlerine "banliyo" olarak adlandırılan çok sayıda site yerleşimi kurulmuştur. Güvenlik, kentsel donatılar, çevre kirliği, trafik gibi kent merkezinin problemlerinden kaçanlardan farklı olarak, yeni orta sınıfın kültürel ve sosyal gereksinimlerini rahatça karşılayabilecekleri ve tarihi-kültürel dokusuyla ön plana çıkmış kent merkezlerindeki semtlere yerleşmeye ilgi duymaktadırlar.



Şekil 2.18 : Bellevue Road, Londra ve So-ho, New York (Url-20; Url-21).

Soylulaştırma, aynı zamanda bir yerinden etme olmuştur. Kavram sanayiden arındırılmış kentin veya kent merkezinde yerleşmiş bulunan işçi sınıfının konutlarını, gönüllü veya gönülsüz olarak yeni orta sınıflara terk edilmesini içermektedir. Politikanın çarpık kentleşme üzerindeki en büyük etkisi işsizliktir. Metropoller de tüm cazibesiyle çaresiz insanı kendine çekerken bu süreçte kentleri büyük bir köy haline getiren "göç" kavramı ortaya çıkmaktadır. Kentin boş alanları izinli veya izinsiz gelişigüzel doldurulup, betonlaşırken, diğer yandan fiziksel ve sosyal açıdan çöküntü sürecine girmiş bu alanları yaşatma süreci başlamakta ve bu çabanın

olumsuz bir sonucu olan "soylulaştırma" kavramı ortaya çıkmaktadır. Köhneleşmeye başlayan konut alanlarına daha üst sınıfları yerleştirme olan soylulaştırma kavramı İstanbul'da önceleri Arnavutköy, Ortaköy gibi semtlerde tek tek konut satın alındığı ve yapıların karakterlerinin değiştiği bir eylem iken, ölçeği büyümüş ve günümüzde kamu girişimcileri öncülüğünde, dönüşüm projeleri ile tüm kenti sarmıştır. 1875 yılında Sarkis Balyan tarafından lojman olarak inşa edilen Akaretler'in yenileme öncesi görünümü ve güncel fotoğrafı şekil 2.19'da görülmektedir.



Şekil 2.19 : Akaretler, öncesi ve sonrası (Url-22; Url-23).

İslam ve Behar (2006), soylulaştırmanın farklı aşamaları olduğunu, her kentte farklı sosyal süreçler içerdiğini göz önüne aldığımızda, sözü edilen yeni orta sınıfların öncü rolü üstlendiğini belirtmektedir. Çünkü zaman içinde, soylulaştırma dalgaları çeşitlendikçe, daha farklı sınıfsal kökenlere mensup gruplar soylulaştırma sürecine dahil olmaktadır.

Sürecin işleyişine ve aktörlerine bakıldığında, Galata üzerine yapılan bir çalışmanın kuramsal çerçevesi içinde, ilk soylulaştırıcılar, 35 yaşın altında, yüksek eğitimli, sanat ve tasarım camiasında ya da gelişmiş hizmetler sektöründe çalışmakta olan küçük ve çocuksuz aileler veya çiftler ya da yalnız yaşayan bireylerden oluşmaktadır (İslam, 2003).

Üzerinde durulması gereken diğer aktör ise devlettir. Doğrudan sağlanan kredilerle ya da yurt dışı kaynaklı yatırımların aracılığı ile merkezi ve yerel devlet de soylulaştırıcı bir aktör olarak ortaya çıkmaktadır.

Sürecin kuramsal arka planı ve sosyo-ekonomik dinamikleri

Sanayileşmiş Batı Avrupa ülkelerinde, gelişmiş Anglo-sakson ülkelerinde ve Japonya'da, 1970'lerden itibaren, ulus devletin ileri bir modeli olan refah devleti ve ekonomik üretim biçimi olan Fordizmin eskidiği, kapitalizmin karlılık ve verimlilik

ilkelerine çare olmadığı tartışma konusu olmuş, kapitalizmin kendini yeniden üretebilmesi için yeni düzenlemeler yapılması şart olmuştur.

1970'lerin sonunda Fordizmin hiyerarşik ve merkeziyetçi kitlesel üretim modeli yerine Japon tipi üretim tarzı uygulamaya geçmiştir. Katı bir iş bölümü yerine bilginin kas gücünün yerini aldığı Post-Fordist üretim modeli benimsenmeye başlanmıştır. Sözü edilen altyapısal dönüşümler beraberinde devlet yapısında, toplumsal ilişkilerde, kültürde ve bunlar gibi pek çok alanda da köklü değişimler olmuştur (Harvey, 2006).

Dönemin en belirgin özelliği, Batı ülkelerinde (ya da merkez ülkelerde) üretimin ve istihdamın, sanayi sektöründen hizmet ve finans sektörüne kaymasıdır. Üretimin sanayiden hizmet sektörüne, büyük ölçekli işletmelerden küçük ve orta boy işletmelere kayması, beraberinde yeni toplumsal yapılanmaları da getirmiştir. Bu yeni yapılanma içerisinde, birbiriyle ilgili olan iç içe geçmiş iki süreç ortaya çıkmaktadır;

- Küreselleşmenin getirdiği genişleyen serbest meta ve işgücü dolaşımı olanakları çerçevesinde, sanayinin çevre ülkelere ihracı ve sanayi sektörünün kentsel alanlardan(özellikle kentsel merkezlerden) arındırılması,
- Kentsel mekanda önceliğin sanayi dışı sektörlere (özellikle hizmet sektörüne) kayması,

Sermayenin üretim ve yeniden üretim süreçlerindeki hareketliliği, kârını arttırma pahasına yeni mekanlar yaratmasına ve başka mekanların gerilemesine yol açmaktadır; sermayenin akışkanlığının artması, kentsel ayrışmayı ve dolayısıyla kent mekanındaki eşitsiz gelişmeyi hızlandırmaktadır (Şengül, 2004). İkinci Dünya Savaşı sonrasında kendini banliyöleşme süreci olarak gösteren mekansal ayrışma, 1970'lerden itibaren değinilen bu altyapısal değişimler çerçevesinde, yeni bir boyut kazanmıştır.

İlk belirtileri ileri derecede sanayileşmiş toplumlarda (birer sanayi sonrası topluma dönüşmeleri çizgisinde) ortaya çıkan bu yeni kentsel ayrışma modelleri, kent merkezinin yeniden yatırım için cazip hale gelmesini, sanayinin şehir dışına taşınması ile kent merkezinde ya da kent merkezine yakın alanlarda yerleşmeye başlayan, yeni kapitalist ilişkilerin ürünü olan yeni bir orta sınıfın ortaya çıkmasıdır.

Ergün (2006), eski kent merkezindeki mülklerin el değiştirmesiyle başlayan soylulaştırma sürecini üç aşama şeklinde tanımlamıştır;

- 1.aşama olarak yeni gelenler bazı konutları satın alır ve rehabilite ederler.
- 2.aşama olarak alandaki kira değeri farkı veya değer farkı duyulur yer değiştirme oluşmaya başlar ve çıkar çatışmaları görülür.
- 3.aşama olarak rehabilitasyonun etkileri daha görünür hale gelirken, fiyatlar yükselir ve yer değiştirme zorla oluşmaya başlar. Yeni sakinlerle, orijinal sakinler, kurumları ve gelenekleri ile yer değiştirirler.

Özetle konut, günümüzde temel anlamının dışında hayat tarzını yansıtan, artı değer olan, kişiden kişiye anlamı değişen bir olgu haline gelmiş amacı ve anlamı birbirinden farklı kavramların ortaya çıkmasına neden olmuştur.

2.3.7.2 Değişim, farklılaşma

Değişim kavramı Türk Dil Kurumu'nun güncel sözlüğünde "Bir zaman dilimi içindeki değişikliklerin bütünü, transformasyon" olarak tanımlanmaktadır.

Dünyanın doğal ve beşeri tarihine baktığımızda durağanlığın değil değişmenin temel nitelik olduğunu anlayabiliriz. Değişimin sürekliliğinin arka planında ise sadece doğal süreçler değil, insana özgü özellikler de bulunmaktadır. Birey yaşadığı doğal çevreye diğer canlılarda olmayan özelliklerini kullanarak bir uyum sağlamaktadır.

Diğer canlıların varlığı çevre ya da ekolojik sistemler tarafından belirlenirken, insan varlığını sürdürmek için çevresini değiştirebilmektedir. Çevreyi kendi yaşamını sürdürmesine uygun hale getirmektedir. İnsan çevresiyle etkileşiminde sürekli bir değişme ve değiştirme ilişkisi içinde yaşamaktadır. İnsan için değişme ve değiştirme onun özgürlüğünü arttırarak varlığını sürdürmesinin ayrılmaz bir öğesi haline gelmekte, insan insan olmanın bilincine değiştiği ve değiştirebildiği ölçüde varmaktadır (Tekeli,2009).

Kent içi farklılaşma kavramı açıklanacak olursa; sanayi toplumunun metropoliten alanları, küresel bilgi toplumlarındaki kent bölgeleri haline gelmektedir. Bu alanlar küresel sistemin işlevsel parçaları olarak ekonomik hatta siyasal bağımsızlıklarını büyük ölçüde arttırmaktadır. Bilgi toplumlarındaki kent bölgeleri sanayi alanları metropolleri gibi tek merkezli değil, çok merkezli olmaktadır.

Scott'a göre (2008), "Günümüzün büyük kentleri bir eğlence ya da zevk alma makinasına dönüşmektedir". Buna göre toplumların yarattığı taleplere göre kent merkezlerinde, üst düzey alışveriş deneyimleri, gece kulüpleri, müzeler, sanat galerileri, konser salonlarının bulunduğu alanlar farklılaşmış şekilde yer almaktadır. Yeni ekonominin tasarım yönelimli sektörleri kent merkezine yakın özelleşmiş alanlara yerleşirken, teknoloji yoğun sektörler çevredeki teknopollerde kümelenmektedir (Scott, 2008).

Yeniden yapılanan kentlerde yükselen yeni orta sınıfların bir barınak olmaktan çok çeşitlenen ve farklılaşan yaşam kalitesi taleplerine yanıt veren yaşam alanları oluşmaktadır. Konut alanları farklılaşırken kentin ana kitlesine göre yaşanan disentegrasyon sadece kalite farklılaşması ekseninde değil, aynı zamanda inanç grupları ve etnik farklılaşmalar ekseninde de ortaya çıkmaktadır. Bilgi toplumunun kentsel mekanı, sanayi toplumunun kentsel mekanına göre daha fazla parçalanmıştır.

Kent içi mekanın bu faklılaşması kentte yaşayan üstteki egemen toplumsal grupların, kentsel mekanın kullanımında nasıl bir farklılaşma yarattığı üzerinedir. Fakat kentte kendi içinde farklılaşmış bir alt gelir grubu da mevcuttur. Bu grubun iş alanları da konut alanları da kent mekanındaki konumunu egemen grupların kentin yapılanmış dokusunda ya da yeni gelişme alanlarında kullanmadığı alanlarda, kent içinde yaşama olanakları bulduğu söylenebilir. Değişim süreci tamamlandığında, dönüşüm başlamaktadır.

2.3.7.3 Dönüşüm, kentsel dönüşüm

Öncelikle dönüşüm kavramı açıklanacak olursa; TDK'nın güncel sözlüğünde "Olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılap, transformasyon" olarak tanımlanmaktadır.

Dönüşüme pasif olarak gerçekleşen bir kentsel oluşum olarak baktığımızda, aslında bu kavramın hızlı kentleşme ile beraber kentlerdeki plansız gelişen alanlarda karşılığını bulduğu söylenebilir. Diğer bir deyişle bir çok tarım arazisinin ve yeşil alanın gecekondulaşması ardından mahalleleşerek yerleşim alanları haline gelmesi plansız gerçekleşen bir dönüşümü anlatmaktadır (Görgülü, 2005).

Tarihin her evresinde kent dönüşmektedir. Önemli olan bu dönüşümün kamuya ve insanlara yararlı olabilmesidir. Kentin tarihi, doğal, kültürel değerlerinin

yıpranmadan geliştirilmesi, bu alanlarda varolan sosyal dokunun dağıtılmaması gerekmektedir. Bu bağlamda sürecin ekonomik ve politik oluşumu öne çıkmaktadır.

Lichfield'a (1992) göre, kentsel dönüşüm, "kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır". Donnison'a (1993) göre ise, "kentsel dönüşüm, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözümlemek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemlerdir". Roberts (2000), kentsel dönüşümü, kapsamlı ve bütünleşik (entegre) bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak tanımlamaktadır.

Kentin bütününde ya da bir bölümünde mevcut özelliklerin değişerek başka bir biçime girmesi olarak düşünülebilir. Ancak kent plancıları kentsel dönüşümü, kentin öteden beri var olan kesimlerinin iç yapısında ve başka yerleşim birimleri ile ilişkilerinde yer aşan değişimler olarak tanımlamaktadırlar (Kayasü ve Yaşar, 2003).

Dönüşümün bir planlama aracı olarak kurgulanması görüşüne vurgu yapan Kocabaş'a (2006) göre kentsel dönüşüm; "Toplum-tabanlı yenileştirme aracılığı ile en yoksul mahallelerde yaşayan vatandaşların koşullarının iyileştirilmesi ve aynı zamanda doğal ve yapılaştırılmış tarihi çevrenin korunması ve kentsel alanların çevresel performanslarının iyileştirilmesine ilişkin ölçüler aracılığı ile kentsel yapılaşmanın/gelişmenin olumsuz çevresel etkisini azaltan, kent ve kasabaların ekonomik yarışabilirliğini destekleyen ortaklık-tabanlı eylem programlarını uygulamayı hedefleyen, bütünleştirilmiş [integrated] kamu sektörü öncülüğünde yürütülen bir süreçtir".

Özden (2008) ise kentsel dönüşümü; "zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan, sağlıksız/yasadışı gelişen ya da potansiyel arsa değeri üstyapı değerinin üzerinde seyrederek değerlendirilmeyi bekleyen ve yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulup beslendiği bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen yeniden üretilmesi eylemidir" şeklinde tanımlamıştır.

Kentsel dönüşümün tarihsel süreci

Tezin bu kısmında kentsel dönüşüm üç evre olarak anlatılacaktır.

Birinci evre: Bu evre, 19. Yüzyılda başlamıştır. 19. yy'da sanayi kapitalizminin, toplumsal, mekansal, yönetsel ve ideolojik belirtileri olarak ortaya çıkan modernite, ulus devletin oluşumu ve kentleşme süreçlerinin eş zamanlı ve birbirini destekleyen unsurlar olarak ortaya çıkmalarına neden olmaktadır. Bu süreçler ilk olarak batıda sanayileşen kentlerin dönüşümünde belirleyici olmuştur, bu nedenle kentsel alanlarda kapitalizm, sanayileşme ve göçle birlikte ortaya çıkan hızlı dönüşüm, pek çok araştırmacının bu karmaşık ve kimi zaman kaotik yapıyı anlamaya ve açıklamaya çalışan modeller geliştirmesine neden olmuştur. Modernite projesi, mekanı, sanayi üretiminin yarattığı yeni toplumun fiziksel ortamı olduğu kadar, üretim ve yeniden dağıtım ilişkilerini meşrulaştıracak bir ideolojik araç olarak tasarlanmaktaydı. Bu sayede sanayinin gereksinim duyduğu üretim alanları, yeni konut alanlarının ve mal-hizmet akışlarına uygun düzenli ve kontrollü fiziksel mekanların organizasyonunun, aynı zamanda toplumsal düzenin kurulmasında etkin olacağı ve buna uygun davranan bireylerin ortaya çıkacağı varsayılmaktaydı (Tekeli,1987). Modern kentler yalnızca işyeri ve konutun birbirinden ayrıldığı yerler olarak değil kentsel işlevler ve toplumsal sınıfların da mekanda ayrışarak yerleşimine olanak verecek biçimde planlanmıştır. Yeni birçok kentsel işlev ortaya çıkmıştır. Büyüyen kenti ve sürekli artan kent nüfusunu etkin ve kontrollü şekilde düzenlemek için kent zonlara ayrılarak biçimlenmiştir. Bu durum dünyanın birçok yerinde kendini göstermiştir.

Sanayileşme, kentleşme ve modernleşme Batı kapitalizminin yükselişinin birbirine bağlı üç faktörüdür. Bu durum 19. Yüzyılda İstanbul'da belirgin mekansal dönüşümlere neden olmuştur. İstanbul o dönemde düşük sanayileşme düzeyine karşılık, dünya ticaretinde bir ara-liman kenti olması nedeniyle belirgin bir ticari sermaye birikimine sahiptir. Kentte geleneksel ve modern yapılı çevrelerin bir arada sergilendiği mekansal biçimlenme belirginleşmektedir. Diğer yandan 1920'li yıllardan itibaren Türkiye Cumhuriyeti'nin ulus devlet yaratma çabası görülmektedir. Bu nedenle İstanbul ve Ankara'da devlet eliyle modern bir kent yaratma girişimi görülmektedir (Tekeli, 1994).

Bu iki büyük kentte başlayan modernleşme süreci Anadolu kentlerinde de yansımalarını bulmaktadır. Birçok Anadolu kentinde ilk kent planları yapılmış, modern kentin tipik simgesi haline gelen anıtlı meydanlar açılmıştır. Fakat İstanbul'da Cumhuriyet sonrası radikal bir ekonomik ve politik düşüş dönemi yaşanmıştır. Kent ticari birikim olanaklarını kaybetmeye başlamıştır. Buna rağmen

19. Yüzyılda başlayan planlama hareketleri ve mekansal modernleşme tüm ülkede olduğu gibi İstanbul'da da (Ankara'ya göre oldukça düşük bir hızda da olsa) devam etmiştir (Tekeli, 1994).

İkinci evre: İkinci önemli kentsel dönüşüm evresi İkinci Dünya Savaşı sonrası Avrupa'nın savaştan harabeye dönmüş kentlerinin yeniden inşası sürecinde ve Amerika'da yaygın ve kitlesel olarak üretilen ve refah devleti politikalarının da desteğiyle batıda kullanılan kavramıyla "La rénovation urbaine" Türkiye'de kullanılan karşılığı olan "kentsel yenileme" kavramıyla köhneleşmiş olan konutların iyileştirilmesine yönelik çabaları kapsayarak. orta sınıflara yeni bir yaşam şekli sunulmuştur. Bu evrede erken sanayileşmiş ülkelerde sanayi kent dışına atılarak geniş metropolitan alanlar kurulmuştur. Fordist sanayilerin yarattığı isdihdam olanakları ve sosyal refah devleti politikaları ile orta sınıf kent merkezinden, kendilerine yeni bir yaşam tarzı vaat edilerek kurulan kent merkezine belirli mesafedeki alanlara akın etmişlerdir. Orta sınıfın boşalttığı eski kent merkezlerine ise daha düşük gelir gruplarının ve çoğunlukla etnik azınlıklar, siyahlar ve yeni göçmenler gettolar oluşturarak yerleşmiştir (Tekeli,1987).

Bu evrede geç sanayileşen ülkelerde de mekansal dönüşüm gerçekleşmektedir. Tarımsal yapıların çözülmesiyle kentlere büyük çaplı göç hareketleri başlamıştır. Kentler ciddi nüfus baskılarıyla karşı karşıya kalmıştır. Bu hazırlıksız durum da kontrolsüz ve kendine özgü bir kentleşme süreci yaratmıştır. Sanayileşmiş kentlerde metropoliten alanlar, uzmanlaşmış fordist sanayiler, merkezi iş alanları ve emeğin bölünmesiyle ortaya çıkan orta sınıf kentleriyle biçimlenirken geç sanayileşmiş ülkelerin metropoliten alanları aşırı nüfus baskısı ve buna karşılık yetersiz istihdamla kontrolsüz biçimde genişlemektedir. Ortaya çıkan gecekondular bu dönemdeki mekansal dönüşümde başrol oynamıştır.

Üçüncü evre: Üçüncü kentsel dönüşüm evresi ise 1970'lerde tüm dünyada krize bağlı olarak üretimin ve mekansal yeniden ölçeklendirilip yapılandırıldığı küreselleşme dönemidir. Bu süreçte neoliberal ekonomi politikaları dünyada yaygınlık kazanmıştır. İkinci Dünya Savaşı sonrasında "modern kentin düşüşü" olarak da adlandırılan süreçte (Jacobs, 1961; Storper, 2004) alt kentleşme nedeniyle boşalarak çöküntü alanlarına dönüşen kent merkezi yeniden yapılandırılmaya başlanmıştır. Batıdaki sanayi kentlerinin birçoğu sanayisizleşme olarak adlandırılan bu sürecin sonunda üretim mekanları olmaktan tüketim mekanları olmaya doğru evrilmekte ve

küresel ekonomi içinde servis sektörünün en önemli kazanç alanını oluşturduğu mekanlara dönüşmektedir (Urry, 1995). Batı kentlerinde sunulan hizmetlerin sermaye ve insan çekmede kullandığı en önemli araç da kentlerin bütün olanaklarının bu arada geçmişinin de yeniden devreye sokularak farklı biçimlerde pazarlanır ve diğer kentlerle yarışır hale getirilmesidir (Fainstein ve Judd, 1999; Harvey, 1987; Zukin, 1991; Sadler, 1993; Storper, 2004). Bu dönemde hizmet, yönetim, medya sektörü eski metropoliten merkezlere kayarken kentin merkezi alanlarında da büyük kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmektedir. Bu sırada bu dönüşüme elverişli koşullara sahip üçüncü dünya kentlerinden bazıları çok hızlı bir büyümeyle karşılaşmıştır.

Kitlesel üretimin ve sistemin her alanda ürettiği tek tipleşmeye tepkilerle 1970'lerden sonra farklılık yüceltilen bir değer olmaktan çıkmıştır. Kent mekanı buna bağlı olarak adacıklar şeklinde şekillenmeye başlamıştır. Avrupa'da Paris, Berlin, Londra gibi kentlerde kentsel dönüşüm ile sadece yapı parseli, yapı adası bazında değil, mahalle ölçeğinde yıkımlara giderek ve el değiştirerek yeni şehir modelleri oluşmuştur.

Genellikle de 19. Yüzyıl mimarisini yansıtan mahalleler zarar görmüştür. Bu durum yeni yapılan mahallelerde sadece tarihi değerleri yok etmekle kalmamış, sosyal dokuyu da yok etmiştir. Ayrıca bu durum küçük esnafın giderek zayıflamasına ve yok olmasına neden olmuştur. Konut yoğunluğu artmış, yoğunluk arttığı için buna paralel olarak sosyal donatı gereksinimi, okul, güvenlik, polis gereksinimleri ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşüm bu şekilde bütün bu zararlarının yanı sıra devlet için daha pahalıya mal olmuştur. Bu nedenle Avrupa bugün kentsel dönüşümü bu çerçevelerde artık mahalle ölçeğinde yapmamaktadır (Okyay, 2008).

Sanayisizleşme türü bir dönüşüm yaşamamış kentler, yeni yatırım ve tüketim olanakları yaratmıştır. Özellikle sanayisi ile ortaya çıkmayan kentlerde turizmin ve küresel tüketim sermaye birikimi ortaya çıkarmıştır. Yatırımlar sayesinde kentler küresel turizm sektörünün parçası haline gelmeye başlamıştır. Küresel üretim ve tüketim kültürüne uygun yeni merkezi iş alanları, lüks konut yatırımları kentleri, sermayeyi değerlendirme adına çekici hale getirmiştir.

Türkiye'de konu ile ilgili yasal mevzuat, merkezi yönetimin kentsel dönüşümün tüm boyutlarını içeren bir tavır geliştirmesi gerektiğini gözler önüne sermektedir.

Uygulanan kentsel dönüşümün sadece fiziksel planlama ile sınırlı kalması, projelerin uzun vadeli hazırlanmaması ve sürece farklı kesimlerin dahil edilmemesi projelerin başarıya ulaşamamasına neden olmaktadır (Akkar, 2006).

2.3.7.4 Ayrışma

1970'lerin sonrasında yeniden yapılanan kapitalist ekonomi, mekansal kurgusunu yeniden tanımlamıştır. Yeni yapıların mekansal yapıda ortaya çıkan en önemli olgulardan biriyse; eşitsizliklerin artışına paralel olarak mekanda yaşanan kutuplaşma (polarisation) ve ayrışma (segregation) olduğu görülmektedir. Kentlerde daha önceki dönemlerde de toplumsal gruplar arasında ayrışma vardır. Fakat karşılaştırma yapılacak olunursa etkileri ve kapsadığı nüfus bu kadar büyük değildir. Örneğin; bir önceki Fordist dönemin kentlerinde varolan gettolar bunun örneğidir. Daha çok etnik ve ırksal temelde gerçekleşen ayrışma, göreceli olarak daha hafiftir (Sönmez, 2001).

Türkiye'de kalkınma ulusal bir nitelik taşıdığı ithal ikameci dönemde, Keynesyen politikaların etkileri görülür. Sınıf kutuplaşmaları hafif düzeydedir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001; Keyder, 2000).

Keynesçi ekonomi

Keynesçi ekonomi veya Keynesyen ekonomi, 20. yy. İngiliz ekonomist John Maynard Keynes'in görüşlerini temel alan bir makro-ekonomik teoridir. Keynes ekonomisi özel sektörün ağırlıklı olduğu ama devlet ve kamu sektörünün büyük role sahip olduğu bir karma ekonomiyi savunmaktadır. Keynesçi ekonomiye göre özel sektörün verdiği kararlar bazen verimsiz makro-ekonomik sonuçlara neden olmaktadır. Bu nedenle devlet etkin bir şekilde rol alarak iş döngüsünü stabilize etmelidir. Örneğin, merkez bankası aracılığı ile para politikaları ve hükümet aracılığı ile maliye politikaları uygulanmalıdır. Keynesci teoriler ilk kez, 1936'da yayınlanan "İstihdamın, Faizin ve Paranın Genel Teorisi" (The General Theory of Employment, Interest and Money) adlı kitapta sunulmuştur (Kazgan, 2012).

Bu teoriye dayanan uygulamalar sonucunda Amerika Birleşik Devlerinde ortaya çıkan ve tüm Avrupa'ya yayılan 1929-1930 Dünya Ekonomik Buhranı atlatılabilmiş, devletin ekonomiye müdahale ederek istihdam yaratmasıyla kriz önlenebilmiştir. Keynes'in, "Devlet hiç bir şey yapamıyorsa insanlara çukur kazdırıp tekrar

doldurtarak iş yaratmalıdır.” sözü buna önemli bir örnektir. Şekil 2.20’de Behiç Ak’ın Keynes’in bu sözüne atıfta bulunan, Türkiye’deki yapılaşma sürecini anlatan karikatürü görülmektedir.



Şekil 2.20 : Kent mekanında Keynes Politikaları (Ak, 2012).

Keynes, Büyük Depresyon'a çözüm olarak düşük faiz ve devlet yatırımları ile ekonominin canlandırılmasını düşünmüştür. Devlet tarafından yapılan yatırım geliri ve sonuç olarak tüketimi arttırmakta, bunun sonucunda daha fazla üretim ve yatırım sağlanmakta, bunların sonucu tüketim tekrar artmaktadır. İlk ekonomi canlandırma yatırımı bir olaylar dizisini tetiklemekte ve sonrasında yapılan yatırımın çok daha katı ekonomik etkinlik sağlamaktadır.

Keynesçi bazı iktisatçılar özellikle Keynes'in uluslararası koordinasyona, uluslararası ekonomik kurumların gerekliliğine ve ekonomik kuvvetlerin nasıl savaşa veya barışa yol açabildiğine verdiği önemi vurgulamışlardır.

Kentsel alanda rant paylaşımına dayalı toplumsal yapı daha dengeli bir durum ortaya koymaktadır. Orta sınıf kentsel rantın bir bölümünü elde etme olanağını popülist ve korporatist uygulamalar neticesinde sağlarken, orta ve üst sınıfların yaşam alanlarında mekansal olarak net bir ayrışma görülmez. Köyden kente göçüp gecekondu da yaşamaya başlayan alt gelir grubu ile imarlı bölgelerde yaşayan kullanıcı arasında yaşananlar, sosyal ve kültürel bazda bir farklılaşmadır (Keyder,2000).

1980'lerden sonra ise post-Fordist kentte ayrışma etnik ve ırksal temelden ziyade sosyal ve ekonomik farklılıklar temelinde gerçekleşmiş, çok daha keskin kutuplaşmış bir yapı ortaya çıkmıştır. Zenginin daha zengin olup, yoksulluğun arttığı, bir yanda çok daha ferah alanların oluşup diğer yanda atıl bölgelerin giderek yayıldığı mekanlar oluşmaktadır.

Sınıfsal ayrışmada temel ölçütler sahip olunan maddi ve kültürel imkanlara dayanan tüketim kalıpları ile gerçekleşmiştir. Zengin sınıf istediği ölçüde ve farklılıkta tüketirken onların yaşamlarını konu alan medya içerikleri de, tüketemeyen geniş kesimleri oyalamak ve onların sistem içerisinde egemen yapıya olan inançlarını tamamen tazelemek için kullanılmıştır (Korkmaz, 2005).

Özetle 1980 sonrası Türkiye'de ulusal kalkınma dönemi sona ermiş, sınıflar arası uzlaşma dönemi de sonlanmıştır. Gelir bölüşümünde dengesizlikler artmış; paralelinde toplumsal gruplar arasındaki eşitsizlikler daha da derinleşmiştir. Kentlerde göreli homojenliği sağlayan orta sınıfın yaşam koşullarının kötüleşmesi kentin kutuplaşmış bir yapı sergilemesinde etkili olmuştur. Çünkü herkesin de bildiği gibi orta sınıflar, toplumsal ve ekonomik süreçlerde dengeleyici bir rol oynamaktadır. Ekonomik, siyasal ve kültürel dönüşüm, toplumsal sınıfların ekonomik, kültürel ve mekansal olarak birbirinden ayrıştığı farklı yaşam tarzlarında somutlaşmıştır. Bu da beraberinde kentsel mekanda ayrışmayı apaçık ortaya sermiştir. Ayrışmanın en net hissedildiği alanlar da konut alanları olmuştur. Bir yanda iyice yoksullaşan kesimin kendi imkan ve işgücü ile oluşturduğu, en temel altyapı hizmetlerinden bile yoksun durumda kent çeperlerindeki gecekondular, diğer yanda çok katlı toplu konutlar, güvenlikli, kültür ve alışveriş merkezli, havuzlu, otoparklı lüks siteler (gated-communities), rezidanslar yer almaktadır.

Bu lüks konutlar, dıştan gelebilecek herhangi bir müdahaleyi önleyebilecek şekilde tamamen kapalı olarak biçimlendirilmiştir. Dışlayıcı kent kimliği üzerine kurulu olan bu yerleşmeler ayrışmayı kuvvetlendirmektedir (Bartu, 2002).

2.4 Sosyal Farklılaşma Ve Fiziksel Farklılaşma

Doku, yapılar ile sokaklar arasındaki ilişkiler, mekanın fiziksel dokusu, açık-kapalı mekanların birbirleri ile bütünleşmesi gibi ara yüz özelliği taşıyan tüm veriler bir bölgenin sosyal yapısının mekana yansımasdır.

Kent mekanını okumak sadece fiziksel katmanlar (sokak, blok, parsel, ada) üzerinden iki boyutlu olarak gerçekleştirilememektedir. Çünkü mekanı anlamlı kılan kullanıcının kültürel kimliği, yaşantı, fizik mekanla kurulan sosyal ve psikolojik ilişkiler bütünüdür. O nedenle mekan fiziksel ve sosyal dokusuyla birlikte ele alınmalıdır.

Bir mekandaki kültürel ve sosyal hayatın yansımaları o yerleşimi inceleyerek tespit edilebilir. Bazı sokaklar binaların direk giriş kapılarına açılırken, bazılarında kullanıcıyı önce bahçe karşılar ya da bazı yerleşmelerde bir bölge geometrik formlarla planlanmışken aynı yerleşmenin başka bir bölgesi kapalı yapı adaları, çıkmaz sokaklarla dokusunu oluşturmuş olabilmektedir. Bir başka örnekle bir sokaktaki yapıların malzemesinden veya avlulu ve bahçeli oluşundan gayrimüslim konutu, Anadolu kentinde rahatlıkla okunabilmektedir.

Bu nedenle bir yerleşmenin biçimsel özelliği o yerleşmenin sosyal yapısının bir göstergesidir (Rapaport, 1990). Çevrenin biçimlenişinde sosyo-kültürel etmenlerin rolünü; ilkim, malzeme, yerleşim ve teknoloji gibi etmenlere dayandıran Rapaport'a (1969) göre; "kültür; çevrenin biçimlenişinde önemli bir değişkendir ve insan-çevre etkileşiminde en temel belirleyicidir."

Ekonomi, din, politika, nüfus artışı, yaşam süresinin uzaması, makinalaşma ve eğitim gibi faktörler sosyal farklılaşmaya neden olan etmenlerdir. Göç ile birlikte apayrı bir kültürden başka bir kültüre giden bireyler büyük şehrin kültürüne uyum sağlamakta büyük sıkıntı ve güçlükle karşılaşmış, kültür şoku ile burun buruna gelmişlerdir. Her ne kadar şehrin gerektirdiği yaşam tarzını birebir uygulayamasalar da kırsaldan veya daha küçük bir yerleşim biriminden metropole yerleşen göçmen belli bir kültürel değişime maruz kalmışlardır. Çünkü kent sakini, şehrine gelen göçmenin düzeni değiştirmesine tepki vermiş, buna engel olmak içinde göçmenin ne şekilde olursa olsun kültürlenmesi gerektiğini düşünmüş; bir an önce eski alışkanlık ve yaşam tarzından vazgeçip büyük kente adapte olmasını talep etmiştir. Fakat bu hızlı bir süreçte gerçekleşebilecek bir konu değildir.

Sosyal farklılaşmanın bir başka tetikleyicisi ise kapitalist üretim biçimi ile insanları sürekli tüketime teşvik eden "tüketim kültürü"dür. Yaşam tarzı tüketim kültürü içinde bireyselliği, kendini ifade etmeyi ve üslubu çağrıştırmaktadır. İnsanlar sosyal yapı içerisindeki konumlarını, kültürel göstergeleri kendi sınıfsal konumlarına ve

statülerine uygun bir biçimde düzenleyerek dışa vururlar. Sahip oldukları kendi yüksek statü göstergelerini ortaya koymak için toplumsal alanda diğer insan ve sınıflarla mücadele ederler. Benzerleriyle ilişki kurarken kendilerinden daha az ekonomik, kültürel ve simgesel sermayeye sahip olan sınıfları dışlayarak kendilerini onlardan ayırırlar. Bu bağlamda yaşam tarzları sınıfsal farklılaşmanın temel unsuru olarak önem kazanır (Korkmaz 2005).

Başta bahsettiğimiz faktörler mekansal farklılaşmayı da meydana getirir. Yapı mimarisi, kamusal alanlar, caddelerin düzeni, yaya yolları, temizlik, çevre gibi tasarım kalitesini arttıracak konular üzerine odaklanılmış kentler ister büyük ister küçük ölçekte projelerle kentsel dönüşüm projelerine odaklanmış, mekansal farklılaşma için büyük yatırımlar yapmışlardır.

Örneğin Londra'da eski rıhtım bölgesi Docklands'a büyük yatırım yapılırken Shakespeare tarzı tiyatroyu yaşatan, Globe Theatre nispeten küçük yatırımlarla bütünüyle değişmiştir. Paris'te mega bir proje olan La Defense ile iş yerlerini, kültür merkezlerini kapsayan yepyeni bir bölge yaratılmıştır (İlgüner ve Asplund, 2011).

Sanayileşme ile birlikte hızlı kentleşme süreçleri, kentlerde farklı dokuda konut alanları, kentle bütünleşememiş kenar mahalleler ve gecekondu mahallelerinin oluşmasına neden olmuştur. Gecekondu alanlarının kendine özgü nitelikleri bu farklılaşmanın bir göstergesidir.

Tarihi kent merkezlerindeki az katlı ve yatayda yoğun olan konut alanlarında; rant sağlayarak mekansal dönüşümü sağlamak için ek yapı yoğunlukları verilmektedir. Kentsel ulaşım problemlerinin çözümü için bu alanlar önemsenmeyerek üzerinden geniş araç yollarının geçirilmesi ve bu yollara bağlı olarak tip yönetmelik gereği yüksek katlı yapı önermesi, kentleri planlar aracılığıyla biçimlendiren meslek adamlarının daha çok modern şehircilik anlayışı dönemlerinde yetişmiş olmaları, farklı konfor koşullarının toplu ve yüksek yapılarda daha kolay çözümlenebileceğine ilişkin yanlış kanaat oluşması ve mevcut yaşama alanları olan az katlı konutlardan yüksek binalara taşınılmasıyla prestij kazanıldığı imajının yayılmasından kaynaklanan sorunlar tarihi kent merkezlerindeki konut alanlarında gerçekleştiren dönüşümlerin başarısını birebir etkilemektedir (Bakır ve Kalfaoğlu, 2003).

Sanayi öncesi kentlerde çekirdeği oluşturan ve sanayi kenti ile yayılmaya başlayarak göçler sonucu ortaya çıkan alt kentleşme olgusu modern kentleşme literatürüne orta sınıfın yarattığı bir mekansal farklılaşma biçimi olarak girmiştir.

2.4.1 Alt kentleşme

1980'li yıllara kadar alt kentleşme (suburbia) ya da alt kent (suburb) kavramları; kent merkezinin dışında yer alan orta sınıf için inşa edilmiş yerleşimler olarak algılanmaktadır. 1980'li yıllardan itibaren ileri sanayi toplumlarında alt kentleşme yeni boyutlarla karşımıza çıkmaktadır. Bu boyutlardan biri devletin yeni ekonomi politikalarına adapte olabilen orta sınıfların klasik alt kentlerini kentin merkezi alanlarına geri dönme eğiliminin neden olduğu dönüşümlerdir. Buna neden olan faktör; sosyal devlet politikalarının sona erişiyle alt kentlerin kuruluş niteliklerini kaybederek sınıfsal, ırksal ve etnik farklılıkları barındırır hale gelmesidir. Diğer bir boyut ise orta sınıftan ziyade üst-orta ve üst sınıflara yönelik üretilen ve alt sınıfları dışlayıcı şekilde dışarıya tamamen kapalı inşa edilen yeni alt ki bu kentlerdir. İleri sanayi ülkelerindeki bu yeni mekansal farklılaşmalar aynı zamanda sermaye birikim sürecinin elementlerinden birini oluşturmaktadır (Kurtuluş,2005).

Fishman'a (1987) göre, alt kentleşmenin ilk aşaması 18. yüzyılda yaygın olan, orta sınıfların hafta sonlarında zaman geçirmek için gittikleri kır villalarını sürekli yerleşime dönüştürmesi ile ortaya çıkmıştır. 19.yüzyılda ise bu yerleşim biçimi diğer sanayi kentlerinde de yaygınlaşmıştır. Yatırımcılar kent dışındaki kırsal arazilere yönelmiştir.

İnsan için mükemmel bir yaşam çevresinin üretilebileceğine inanan Ebenezer Howard'ın Geleceğin Bahçe Şehirleri (Garden Cities of Tomorrow) olarak adlandırdığı alt kent planlaması, 1900'lü yılların başında başlamış ve hızla kıta Avrupası ve New Deal Politikaları kapsamında Amerika'da, yeni bir yaşam ve yerleşim tarzı olarak sunulmuş ve yaygınlaşmıştır (Le Gates ve Stout, 1996).

Bu yeni kentleşme biçimi Fishman (1987) tarafından "burjuva ütopyası", Howard tarafından ise sanayi kentlerinin kirli havasından, düzensiz yerleşiminden kaçıp planlı, doğa ile iç içe olan kentler olarak bahsedilmiştir.

19. yüzyılda ütopya olarak bahsedilen bu alt kentler, 20. Yüzyıl Avrupa kentlerinde ve İkinci Dünya Savaşı sonrası Amerikan kentlerinde ütopik karakterinden çok

fordist üretim tekniği ile kitlesel olarak üretilen orta sınıf yerleşmelerine dönüşmüştür (Kurtuluş, 2005).

Alt kentler savaş sonrası harap olmuş kentlerin toparlanarak, hızlı konut üretimi ile beslenen mekanlara dönüşmeye başlamıştır. Gans (1996); İkinci Dünya Savaşı sonrasında alt kentleşmenin ilk örneklerinden olan Levittown'da yaptığı saha araştırmasında; sunulu bir rüyanın gerekleri ile bu yeni sosyal ve çevresel koşullara kendilerini uyarlayabilmek için aşırı çalışmak zorunda olan bir orta sınıfın varlığından bahsetmişdir.

Özetle bir devlet politikası sorunu olarak nitelendirebileceğimiz alt kentleşme süreci, kitle üretimi ve kitle tüketimi üzerine kurulu geçtiğimiz yüzyıl boyunca en yaygın üretim biçimi olan Fordizmin yapı taşlarını içinde barındırmaktadır.

1980'li yıllarda Türkiye'de ortaya çıkan alt kentleşme ise batıda yaşanan bu iki alt kentleşme biçiminin sentezi şeklindedir. Devlet bir yandan orta sınıfın konut talebine yönelik planlı konut alanları için toplu konut projeleri, diğer yandan üst sınıflara istedikleri "ayrıcalık" olgusunu verebilecek kentten yalıtılmış alt kent projelerine kaynak aktarmıştır. Böylece dünyada, kapitalist kentleşme sürecinin iki ayrı döneminde ortaya çıkan iki tür alt kentleşmeyi Türkiye aynı anda yaşamaya başlamıştır (Kurtuluş, 2005).

2.5 Mekansal Ayrışma Ve Nedenleri

Mekansal ayrışma sosyal farklılaşma sürecine ait bir olgudur. Sosyal farklılaşmanın mekansal boyutunu, sosyal grupların mekana yerleşimi ve kullanımda yarattığı çeşitlilik oluşturur. Statülerine, gelirlerine, etnik kökenlerine göre gruplaşma eğilimi gösteren toplumsal gruplar, mekanı da bir anlamda bölüşürler (Barbosa,2001).

Kentlerde plansız ve kontrolsüz mekansal gelişmenin özellikle yoksul sınıflar açısından olumsuz yaşama ve barınma koşulları yaratması kentsel dönüşüm kavramını bu şekilde biçimlenmiş alanlar için bir çözüm yöntemi olarak karşımıza çıkarmaktadır. Fakat Türkiye'de farklılaşmanın paralelinde yaşanan kentsel dönüşüm projelerinin yetersizliği ve yanlış uygulanması kentsel dönüşümün mekansal ayrışmanın tetikleyicisi gibi algılanmasına neden olmaktadır. Kamu yararına öncelik veren planlama, plancı ve özel mülkiyetlere müdahale edebilen siyasi otorite küresel emlak pazarını elinde tutanlar tarafından saf dışı bırakılmaya başlanmıştır. Devlet ve

sermayenin ilişkisi rant odaklı hale gelmiştir. Kentsel mekan da fiziki, sosyal ve kültürel çeşitli bariyerlerle kamusaldan özele doğru bir değişim geçirmektedir.

Söylem düzeyinde tüm sosyal sınıflar için ortak avantajlardan bahsedilen dönüşüm kavramı, proje düzeyinde ya da uygulamaların başlamasıyla bu içeriği hızla yitirmeye başlamaktadır.

1950'lerden 1980'lere, gecekondu mahalleleri (bazıları ilçe ölçeğine büyüyerek ve apartmanlaşarak) kentin sadece en düşük gelirli göçmen-emekçi sınıfları için işgal yoluyla yerleşilmiş yerleşim alanları olmaktan çıkarak, düşük gelirli kentli orta sınıflar için de standart yerleşim alanlarına dönüşmeye başlamıştır. Bu "standart" yerleşimler, klasik modern kentin banliyölerinden biçimsel (estetik) ve oluşum süreçleri (planlı, alt yapılı) açısından olarak oldukça farklı olarak ortaya çıksa da içerik ve fonksiyon açısından son derecede benzerdirler (Kurtuluş, 2006).

1980'li yıllardan itibaren merkezi ve yerel yönetimlerin gerçekleştirdiği yasal reformlar üretim sermayesinin yanında yeni bir sermaye sınıfı yaratmıştır. Ardından yabancı sermaye yatırımlarını teşvik söylemiyle kentsel mekandaki kullanım ve mülkiyet haklarını bu yeni sermaye sınıfı lehine yeniden düzenlemiştir. Bu düzenlemeler kentsel mekanın kullanım ve mülkiyet hakkının üst sınıflara doğru geçmesini sağlamıştır.

"Gecekondu alanlarında bir türlü tam olarak düzenlenememiş mülkiyet hakları ve imar sorunları bu transferler için meşruiyet zeminini oluştururken; eski kentsel çöküntü alanlarında ise zaten çok parçalı mülkiyet hakları ve ağırlıklı kiracılık statüsü ile barınan en yoksul toplumsal sınıfların sağlıksız yaşama koşulları ve şiddet potansiyeli, bu alanlarda dönüşüm projelerini meşrulaştırarak bu transferi mümkün kılmaktadır" (Kurtuluş,2006).

Böylelikle kentsel alan toplumsal sınıflar açısından ayrışırken bu alanlar üst gelir grubuna hizmet edecek prestijli yaşama alanlarıyla kısım kısım yeniden inşa edilirken kentsel alanda mekansal ayrışma da gözler önüne serilmektedir.

İstanbul'da kentsel dönüşüm uygulamaları ile sunulan ve sosyal değişimin getirdiği bir prestij gereksimi olarak bu yeni yaşam alanları, çeşitli şekillerde izole edilerek kamusal mekandaki geniş mülkiyet ve kullanım haklarını belli bir sınıfa transfer etmiş, kentsel toprağı daraltmıştır. Bu da sosyal sınıfların kentsel mekanda temas edebilme halini ortadan kaldırmıştır.

2.6 Mekansal Ayrışma Ve Konut İlişkisi

Günümüzde kapitalizm bir yanda tüm mekansal engelleri yok eden yeni yayılma ve örgütlenme biçimleri geliştirip dünyayı tek bir mekana dönüştürürken, bir yandan da mekansal farklılıklar sermayenin dolaşımında çok farklı roller oynamaktadır. Sermaye tüm mekansal engelleri aşıp, tüm yöreleri birbirine bağlayan yeni ilişki biçimleri oluştururken, tek tek mekanları birbirinden ayıran özgül niteliklere de daha duyarlı hale getirmektedir. Bu şekilde yeni mekansal hareketlilik biçimleri ortaya çıkarmakta ve mekanları birbirinden koparak yeni ilişki ve süreçler yaşanmaktadır. Mekansal süreçler kapitalizmin yeniden yapılanmasında temel bir rol oynamakta ve mekan sermayenin mantığı çerçevesinde şekillenmektedir (Özdemir, 2000).

Maslow hiyerarşisinde olduğu gibi tüketim de günümüzde temel ihtiyaçları karşılamaktan bir üst basamağa atlamıştır. Odabaşı (2006) bu durumu "sembolik ve gösterişçi tüketim" olarak adlandırır ve tüketim olgusunu kendini başkaları ile kıyaslamaya dayandırır. Artık temel ihtiyaçları karşılama seviyesinin üzerindeki insan, prestij kaygısı ile farklı arayışlar içerisine girmiştir. İhtiyaçlarını karşılamaktan öte satın aldıklarını başkalarına göstermek için bir tüketme eylemi içerisindedir. Gösterişçi tüketime yönelen bu profil çevresine kendi toplumsal konumuyla ilgili mesajlar vermekte ve nasıl bir hayata, nelere sahip olduğunu yaptığı tüketim ile anlatmaktadır (Veblen, 2005).

Az çalışan çok tüketen daha pahalı/daha iyidir'i kışkırtan bu yeni zengin sınıfın toplumsal dönüştürücülüğünden bahseden Veblen bu tüketim biçiminden, "refah sahibi olmanın teşhir metodu" olarak bahsetmektedir. Tüketim, şehirde köylere göre yaşam standardının daha büyük bir elemanı haline gelir. Her modern toplumda halkın büyük bir bölümü için fiziksel rahatlık bakımından gerekenin üstündeki masrafın esas gerekçesi görünen tüketimlerini pahalılıkta geçmenin bilinçli çabasından çok tüketilen maddelerin miktar ve kalitesi konusunda kabul edilmiş itibar standardına ulaşma arzusu mevcuttur. Ruhsal rahatlık veren gösterişsel itibar harcamaları ise fiziksel iyilik ya da hayatta kalmanın gereklerine hizmet eden harcamaların çoğundan daha vazgeçilmezdir (Veblen, 2005).

Konut da bu sembolik ve gösterişçi tüketim olgusu ile istek ve ihtiyaçlara oranla, kişinin prestijinde önemli yer tutan, "ayrıcalıklı" sıfatını karşılayan bir nesne haline gelmiştir. Bu durum da günümüzde her alanda giderek daha fazla kullanılmaya

başlayan “eşitsizlik” kavramını gündemde tutmaktadır. Özellikle 1980li yıllardan itibaren kendini gösteren bu süreç küreselleşmenin dünyada hakimiyet göstermesi ve uygulanan ekonomik politikalarla ilişkilidir. Bu dönemde liberal politikaların doğası gereği toplumsal refahın ve sosyal eşitliğin düzgün paylaşımı devlet tarafından gözetilen olgular olmaktan çıkmıştır. Piyasa işleyişinin sürekliliğini korumak adına bunlar göz ardı edilmiştir.1980’lerden itibaren özel sektörün pazarı genişlemiş daha önce kamu tarafından karşılanan ulaşım, eğitim, sağlık gibi temel hizmetler bile yerini özel sektöre bırakmaya başlamıştır. Bu konu 3. Bölümde daha ayrıntılı incelenecektir.

3. KÜRESELLEŞEN DÜNYADA ULUSLARARASI BİR KENT İSTANBUL / ŞİŞLİ ÖRNEĞİ

Küreselleşen dünyada teknoloji ve telekomünikasyon alanında yaşanan gelişmelere bağlı olarak sanayi üretimi dünya kentlerinde, denetimi altındaki kentlere dağılarak desantralize olmaktadır. İstanbul da küresel bir kent olduğundan bu sürecin dışında kalması düşünülemez. Marmara Bölgesi genelinde desantralize olan sanayi İstanbul'un sanayi kentinden metropoliten bir yapıya geçmeye yöneldiğini göstermektedir (Tekeli, 2001).

Küreselleşme sürecinde İstanbul'un değişimini kısaca özetlemek gerekirse;

1930-1950 yılları Cumhuriyet'in ilanı sonrası İstanbul'u modern kente dönüştürme hamlesi mevcuttur. Osmanlı İmparatorluğu'ndan kalan kenti düzene sokacak kamusal alanlar ve kent peyzajları döneme damgasını vurmuştur.

1950-1983 yılları sanayi burjuvazisinin, işçi sınıfının ve işsizlerin damgasını vurduğu bir dönemdir. Apartman ve gecekondu oluşumları hızlı bir artışla kent siluetinde kendini göstermeye başlamıştır. Bu dönemde hızla dönüşen şehir Türkiye'nin dörtbir yanından göçün hedefi haline gelmiştir. Şehrin etrafına otobanlar açılmış, uzak köylere bağlantı yolları yapılmıştır. Geniş caddelerin açılarak İstanbul'un çehresini değiştirmek adına yapılan yıkımlar kentin kimliğine büyük zarar vermiştir. Beşiktaş Hamamı, Beyhan Sultan Sarayı, Ebussuud Efendi ve Ali Paşa çeşmeleri, Sinan Paşa Hamamı Şirmend Çavuş ve Selçuk Hatun camileri gibi yüzlerce cami, mescit, hamam, çeşme ve tarihi yapı bu dönemde yok edilmiştir. Bu dönemde açılan sanayi tesisleri, imalathaneleri, atölye ve fabrikalar kenti bir cazibe merkezi haline getirmiş, kente köylerden insan çekerken, kent çevresindeki hazine arazileri hızla gecekondulaşmıştır. Bu dengesiz büyüme belediyelerin yeterli altyapı hizmetini sağlayamamasına neden olmuştur (Çetintaş, 2012).

1983-2010 yılları arasında sermaye, alışveriş, seyahat, haberleşme çığ gibi büyürken kente de damgasını vurmuştur. Hizmet sektörü gelişmiş, buna uygun iş kolları ortaya çıkmıştır. Sanayisizleşme süreci 80'li yıllarla birlikte hem gelişmiş hem de

gelişmekte olan ülkelerde hızla ilerlerken, İstanbul'da bu sürecin yansıması arsa fiyatlarının hızla artması, İstanbul çevresindeki daha fakir bölgelere verilen teşviklerle sanayinin bu alanlara taşınması, sanayiye aktarılan kaynak miktarının hızlı göç ve buna bağlı olarak kentte hızlı nüfus artışı, azalması şeklinde kendini göstermiştir. Devlet bu dönemde kaynakları inşaat sektörüne ve yerel yönetime aktarmıştır. Büyük sermaye de kent yapılanmasından pay sahibi olma çabası içerisine girmiştir.

1980 ve sonrası dönemde, iki önemli konu Türkiye'nin politikalarını şekillendirmiştir. Bunlardan birincisi liberal ekonomiye geçilmesi, diğeri, ise konut sektörünün istihdam yaratan bir sektör olduğunun kabul edilmesi ve konut yapımına öncelik verilmesidir (Bölen, 2004). Bu dönemde genel bir eğilim olarak konut üretiminde kamu girişiminin payı giderek azalmış, özel sektörün daha büyük ağırlıkla konut üretiminde devreye girmesi desteklenmiştir (Bölen, 1997). Göçün giderek hızlandığı dönemde kentin çevresindeki geniş araziler birer rant alanı haline gelmiştir.

1980'li yıllarda toplu konut kanunu (1984 yılı, 2487 sayılı yasa) ile toplu konut üretimi teşvik edilmiş ve inşaat sektörünün ekonomiyi güçlendirmek üzere kullanılması politikası devreye girmiştir (Bölen, 2004). Türkiye Emlak Kredi Bankası Ankara, İstanbul gibi büyük kentlerde pek çok toplu konut uygulaması gerçekleştirmiştir. Şekil 3.1'de Ataköy ve Halkalı Toplu Konutları görülmektedir.



Şekil 3.1 : İstanbul Ataköy ve Halkalı Toplu Konutları, (Url-24; Url-25).

1980'lerde İstanbul'daki yeni mekansal gelişmeler küreselleşmenin etkisini – kentin dönüşümünü biçimlendiren ulusaşırı sermaye, mal, insan, bilgi ve simge akışlarının yoğunlaşmasını- yansıtmaktadır (Keyder,1999).

12 Eylül 1980 sonrası, 24 Ocak Ekonomik İstikrar Paketi'nin hayata geçirilmesi ile birlikte ihracata yönelik döviz getirici üretim politikaları, finansal serbesti, paramızın konvertibilite edilmesi gibi önemli dönüşümlerle, Türkiye ekonomisi farklı bir ivme kazanmıştır. Bu süreçte ihracatın artması ile birlikte ithalat da hızla artmış, inşaat sektöründe her türlü yapı malzemesine ulaşım kolaylaşmış ve fiyatlar eskiye oranla ucuzlamıştır. Özellikle Çin, Güneydoğu Asya ve Uzakdoğu ülkelerindeki üretim ucuz emek, ileri teknoloji ve küreselleşen ulaşım olanakları sayesinde bu süreci hızlandırmıştır.

80'li yılların enflasyonist ortamında gayrimenkul, siyasi yolsuzluğun, kapitalist gelişmenin ve uluslararası finansın iç içe geçtiği İstanbul'da en yüksek kar getiren sektör konumuna gelmektedir. Bu süreçte büyük holdingler yüksek karlılıktaki taahhüt sektörüne girmeye başlamıştır. 1980 sonrası dönemdeki "inşaatçılar" önceki dönemdeki küçük ölçekli rekabetçi müteahhit piyasasına kıyasla bütünüyle farklı bir ölçeğe sahiptir (Keyder, 2000).

Bu dönemde yapılan çok katlı yapılara mimari ve tarihi doku göz önünde tutulmaksızın izin verilmiş, Şekil 3.2'de görülen Dolmabahçe'deki Gökkafes ve Swisotel ile Ayaspaşa'daki Park Otel inşaatları uzun süre tartışma konusu olmuştur.



Şekil 3.2 : Gökkafes, İstanbul (Url-26).

İstanbul bu süreçte uluslar arası otel zincirlerinin, bankaların, ofis binalarının, danışmanlık firmalarının, alışveriş merkezlerinin hızla büyüdüğü bir kent haline gelmiştir. Kentin ekonomisinin temeli üretim sektöründen hizmet sektörüne, daha spekülatif, daha fazla rant getirici alanlara kaymıştır. Böyle bir ortamda kentsel arsa ve konut üretimi önemli bir sorun olmuştur.

1990'lı yılların sonlarında büyük kentlerde imara açılan büyük arazilerde inşaat şirketleri çeşitli tipte konutlardan oluşan, yüksek gelir grubuna yönelik konut yerleşmelerinin yapımını hızlandırmışlardır. Bu projelerde nüfus ve yapılaşma yoğunluğu yapımcı şirketlerin karını maksimize edecek şekilde belirlenmektedir (Yüksel- Dülgeroğlu ve diğerleri, 1996).

Sabit konut stoku rekabetçi pey sürme gücüne göre sırayla tahsis edilirken en yoksul grup konut piyasasına en son girdiği için neredeyse tekelci durumundaki üreticilerle karşı karşıya kalır (Harvey, 2003). Oturulan mahalleden konut fiyatları hızla yükselirken seçenek yoksunluğu dar gelirlilerin uygulanan politikalar tarafından ezilmelerine neden olur. Bu eşitsizlik ortamında dar gelirliler yaşadıkları konutları; ev sahiplerine, emlakçılara veya benzerlerine terk etmek durumunda kalırlar.

Kentsel arsa ve konut üretiminin ana mesele haline gelmesi sadece gecekondu alanlarının değil toplu konut, sanayi ve turizm yapılarının, havaalanlarının yer seçimi gibi kent için çok önemli olan bu unsurların yerleşiminde de belirleyici olmuştur. Böylelikle kent topraklarının ve hazine arazilerinin önemi artmaya başlamıştır (Özdemir, 2000).

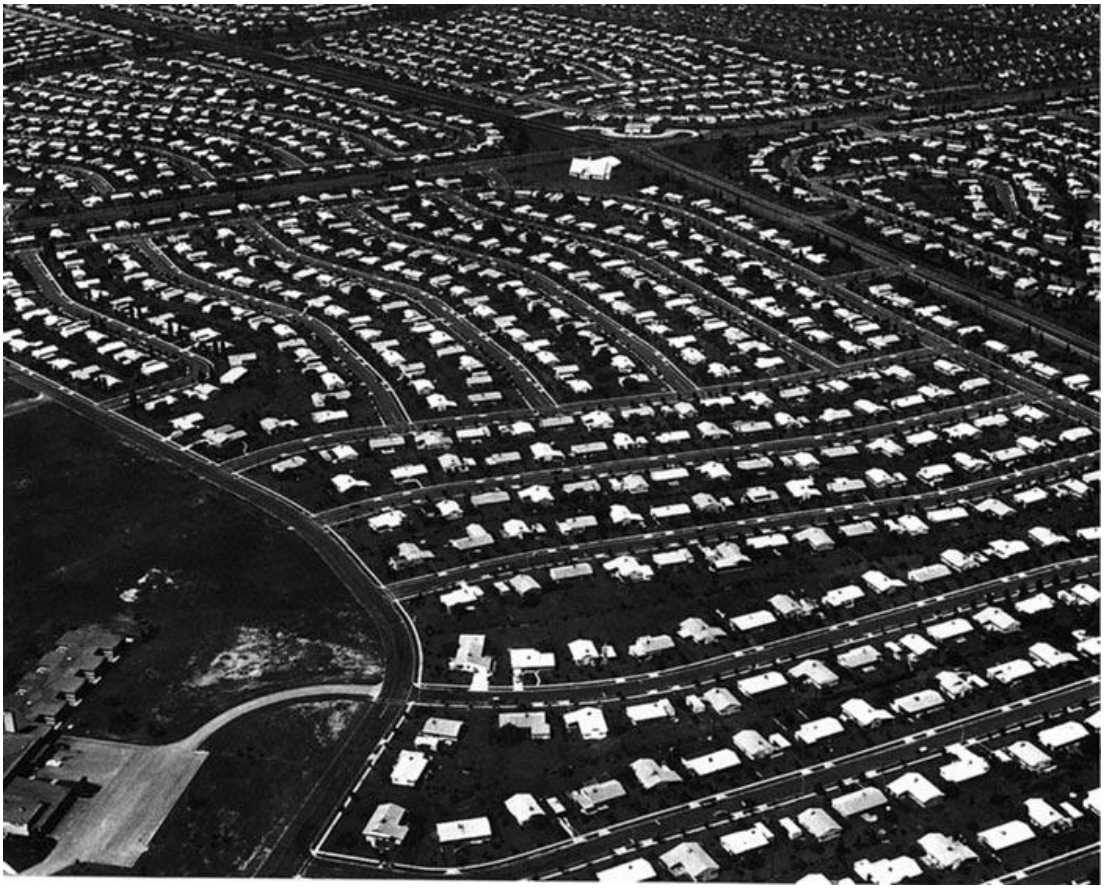
Bu süreçte "konutu pazarlama" önde gelen ekonomik etkinliklerden biri haline dönüşmüştür. Sunum biçimleri de çeşitlenerek, değişime maruz kalmıştır. Potansiyel kullanıcıları cezp etmek adına imaj pazarlaması (seçkin, elit, seçilmiş kavramları ile kullanıcıyı özel hissettirmek), çekicilik-cazibe pazarlaması (doğa ile iç içe olması, ulaşımın kolaylığı, merkezi olması gibi), altyapı pazarlaması (dayanıklılık, kalite, konum, vb.), kişi pazarlaması (tanıtım kampanyalarında, açılışlarda ünlü, tanınmış insanları kullanmak) gibi stratejilere başvurulmaktadır (İlgüner ve Asplund, 2011).

3.1 Ayrışmanın Açıkça Farkedildiği Konut Alanları

Birçok kentte, MİA'larında ve çevresinde üretim faaliyetlerinin yeni alanlara sıçramasıyla bir boşalma yaşanmıştır. Büyük kentler yeni alanlara yayılırken, eski kentte, yıpranmış konut stokları, yüksek suçluluk oranları, terk edilen eski sanayiler, yüksek işsizlik, aşınan vergi temeli vb. bir çöküş yaratmıştır. Bir anlamda bir "iç kent krizi" yaşanmaya başlanmıştır (Oatley, 1998). Fakat bu eski iç kentlerin ölüme terk edilmesi düşünülemez. Bu alanlarda bulunan birçok kültürel ve tarihsel değer, var olan büyük yatırım stoku, mülkiyet haklarının yarattığı çıkarlar dolayısıyla bu kentler

terk edilemez (Barnet, 1995). Çünkü yeni oluşan mekanın prestiji ve başarısı eski kent merkezinin çekiciliğini ve prestijini koruması ile ilişkilidir. Bu nedenle de eski kent merkezlerinin canlandırılmasına ilişkin projeler geliştirilmeye başlanmıştır. Kent merkezlerinde dönüşüm projeleri başlamış, soylulaştırma (gentrification) kavramlarından tartışılan bir konu haline gelmiştir.

Neredeyse tümüyle gecekondu alanı olan kent çeperlerinde göçmenler, üst ve orta gelir grupları arasında gözler görünür bir ayrışmanın görüldüğü söylenebilir. Kent içinde sıkışan üst gelir grupları "villa gettoları" kurmaya, kredi olanakları açılan orta sınıf kooperatif örgütleri içinde pay aramaya koyulmuştur. Şekil 3.3'de ABD'de 1946'da büyük kentlerin dışında düşük maliyetli konut alanı olarak kurulan Levittown görülmektedir (http://tigger.uic.edu/~pbhales/Levittown.html).



Şekil 3.3 : Levittown, ABD (Url-27).

Birikimini kentsel ranta yönlendiren büyük sermaye lüks konut, iş ve alışveriş merkezi, otel, villa yapmak için savaşa dahil olmuştur. Büyük şirketler "yasadışı" gecekondu arazisi sahiplerinin ellerindeki "tapu tahsis belgelerini" satın alarak mülklerini pekiştirme yoluna gitmektedirler. Plansız ve ruhsatsız imar faaliyetleri;

barınma mücadelesi veren yoksul göçmenleri değil zengin kesimlerin olağan iş ve yatırım alanına dönüşmektedir (Ekinci, 1995).

Bugün birçok şirketin hem kendi hizmet binaları hem de lüks konut piyasasına sunduğu proje ve uygulamalar imar hukukuna ve planlama ilkelerine aykırı imar karar ve izinleriyle gerçekleşmektedir.

3.2 Günün Koşullarında Üretilen Konutun Ayrışmaya Etkisi

Konut alanlarında ayrışma 1980'lerden itibaren göze çarpmaktadır. İstanbul; aynı mahallenin içinde birbirine tamamen yabancı kullanıcıların karşılaşmadan yaşadığı bir görünüm almıştır.

1990'lı yıllar, geleneksel İstanbul kültüründeki "mutena semt" (Şişli, Beşiktaş, Kadıköy gibi) kavramının değişmesine tanık olmuştur. Kent kullanıcısı korunaklı sitelere yerleşmeye başlamış, kentin alt sınıfları ve göçmenlerle hiçbir şekilde karşılaşmak istemeyenler ise Bahçeşehir, Kemer Country, Alkent 2000, Beykoz konakları gibi "elit" insanların oturduğu "steril cennetler"de yaşamaya başlamıştır (Özdemir, 2000). Şekil 3.4'de Beykoz Konakları görülmektedir.



Şekil 3.4 : Beykoz Konakları (Url-28)

3.3 İki Karşıt Olarak Gecekondu Ve Kapalı Site Oluşumları

Düşük gelir grubunun hükümet desteği olmaksızın elde ettiği barınma biçimi olan gecekonduların tüm dünyada çeşitli faktörler nedeniyle ülkelerin konut politikaları alanında bir sorun olarak ortaya çıktığı bilinmektedir.

Gecekondu sorunu Asya, Latin Amerika ve Afrika ülkelerinin bir çoğunda mevcuttur. Türkiye'deki gecekondular bu ülkelerle karşılaştırıldığında; Asya ve Latin Amerika'dakilere göre daha dayanıklı oldukları görülmektedir (Danielson ve Keleş, 1985).

Gecekondu yerleşmeleri çeşitli şekillerde yer alabilirler. Bazı durumlarda araziyi bir gecede ele geçiren organize edilmiş akımlar olabilir, istila edenler mülke sahip olmak için polisle çatışırlar. Ailelerin bir kısmı hükümetten resmi izin ya da geçici izin alarak arazinin özel bölgelerini işgal ederler. Bu durumda ailelerin erişimi azar azardır ve çok sayıda ailenin işgal ettiği arazide, başlama noktası kesin olarak bilinmemektedir. Arazi işgallerine bağlı olarak bu yerleşmelerin artışı devam eder. Bununla birlikte büyüme çeşitli koşullarda sınırlanabilir (topoğrafik koşullar, vadi, tepe arasına yerleşme) (Collier, 1976).

Özer (1986), gecekonduyu herhangi bir teknik ya da estetik zorlamaya başvurmaksızın, her ailenin mevcut olanaklarıyla mevcut ihtiyaçları arasında denge yaratabilen ve biçimsel gelişimiyle o ailenin tek defaya özgü fonksiyonunu, kişiliğini yansıtan çözümlerin bulunması ile biçimlenen konutların meydana getirdikleri bir yerleşme biçimi şeklinde tanımlamıştır.

Yasal olarak gecekondu ise; 775 sayılı gecekondu kanununun 2. Maddesine göre "İmar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar"dır.

Gecekondular fiziki olarak kentsel yaşam standartlarının, sağlık koşullarının altındadır. Belediyenin yaşam alanlarına verdiği hizmetler eksiktir.

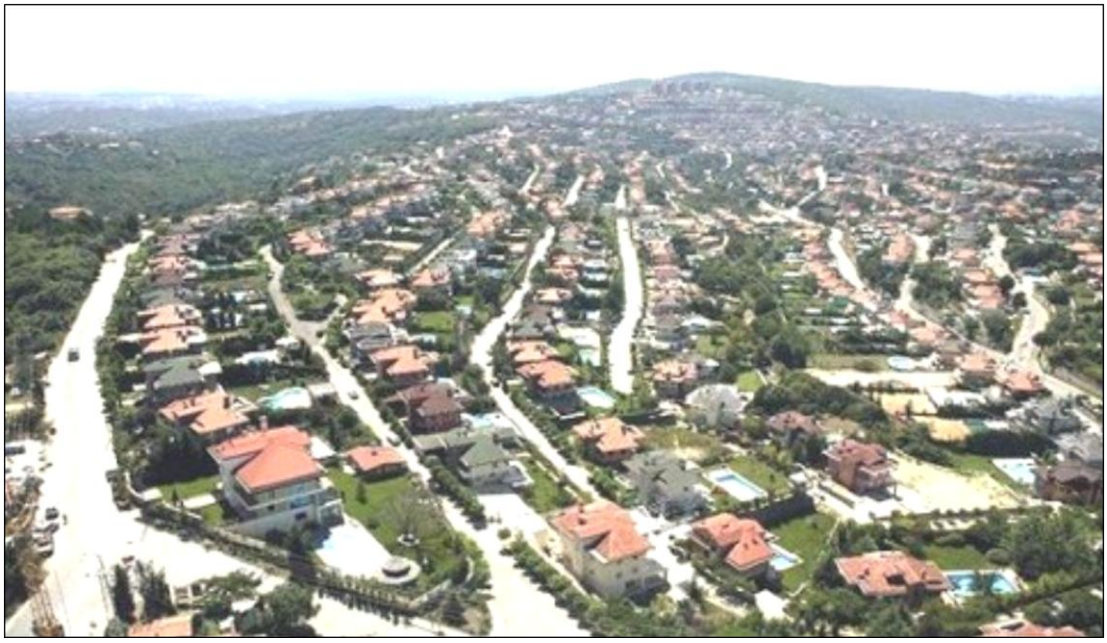
Sahip oldukları zenginliğe paralel bir şekilde yeni zenginler üst ve orta üst sınıflarla birlikte kentin merkezinden uzaklaşarak şehrin dışında kendilerine özel olarak yapılan lüks villa ve konutlara taşınarak sınıfsal ayrışmayı daha da vurgulamışlardır. Bell'e (1978) göre, kitlesel tüketim toplumu için en uygun mekan "banliyö tipi"

yerleşimdir ve günümüz eğilimleri, ileride yaşanabilecek sosyal ve politik krizin habercisidir. Site oluşumları günden güne çoğalırken, bir yandan farklılaşma unsurunu içermekte öte yandan da özel yatırımcılığı özendirmektedir.

Özel yaşamın mahremiyeti, demokratik yaşam vaadini desteklemekte, kentin yoğunluğunun tehlikelerine karşı özel yaşamı koruduğu vaat edilmektedir. Toplumsal dönüşüme paralel olarak üst gelir grubu kent çeperlerinde yeni yerleşim birimleri kurarak buraya taşınmışlardır. Genellikle güvenlikli siteler olarak bilinen da bu yerleşim birimleri çok katlı apartman ya da villalardan oluşabilmektedir (Korkmaz, 2005).

Site sakinleri için dış dünyadan bağımsız olarak her türlü tüketim imkanı da sunulmaktadır. Yüksek duvarla çevrili bu yaşam alanları sürekli güvenlik kameralarıyla izlenmekte ve güvenlik görevlilerince korunmaktadırlar.

Tenis kortundan yüzme havuzuna, fitness merkezinden parkına, alışveriş merkezinden eczanesine, okuluna kadar her türlü imkan içinde yer alabilmektedir. Acarkent Villaları Şekil 3.5'de görülmektedir.



Şekil 3.5 : Acarkent Villaları (Url-29)

Özetlemek gerekirse bu yerleşimlerin tercih nedenleri genel olarak güvenlik, prestij, çeşitli aktivite-donatı alanlarına sahiplik, bir çok özel hizmete erişebilirlik gibi kullanıcısına ayrıcalıklı olduğunu hissettiren kavramlar odaklı farklılaşmaktadır.

Yönet'in (2011) "korunaklı yerleşimlerin farklı ülkelere göre tercih sebepleri" tablosuna İstanbul'da eklenerek Çizelge 3.1'de verilmiştir.

Çizelge 3.1 : Ülkelere gore kapalı yerleşim tercih nedenleri (Yönet, 2011).

Ülkeler	**Kapalı Yerleşimleri Tercih Nedenleri**
ABD	Güvenlik, prestij, yaşam tarzı, yaş ve etnisite
Kanada	Mahremiyet, prestij
Meksika	Güvenlik
Şili	Güvenlik, prestij, yaşam tarzı
Arjantin	Güvenlik, prestij, yaşam tarzı
Brezilya	Güvenlik, prestij, yaşam tarzı
İngiltere	Garanti emlak değeri, güvenlik, prestij, yaşam tarzı
Litvanya	Mahremiyet ve güvenlik
Güney Afrika	Güvenlik
Suudi Arabistan	Mahremiyet
Lübnan	Güvenli su ve elektrik, politik huzursuzluktan kaçma
İran	Mahremiyet ve güvenlik
Avustralya	Prestij
Yeni Zelanda	Güvenlik, prestij, yaşam tarzı
Finlandiya	Prestij
Çin	Yaşam tarzı ve güvenlik
Endonezya	Etnisite ve güvenlik
Türkiye	Garanti emlak değeri, güvenlik, prestij ve yaşam tarzı

Sanayinin ve teknolojik altyapının gelişimine bağlı olarak finans sektörü de gelişerek isdihtam yapısında farklılıklar meydana getirmiştir. Kentte ortaya çıkan yeni zengin gruplar farklı konut tüketimi eğilimleri göstermektedirler. Tablodan da anlaşılacağı

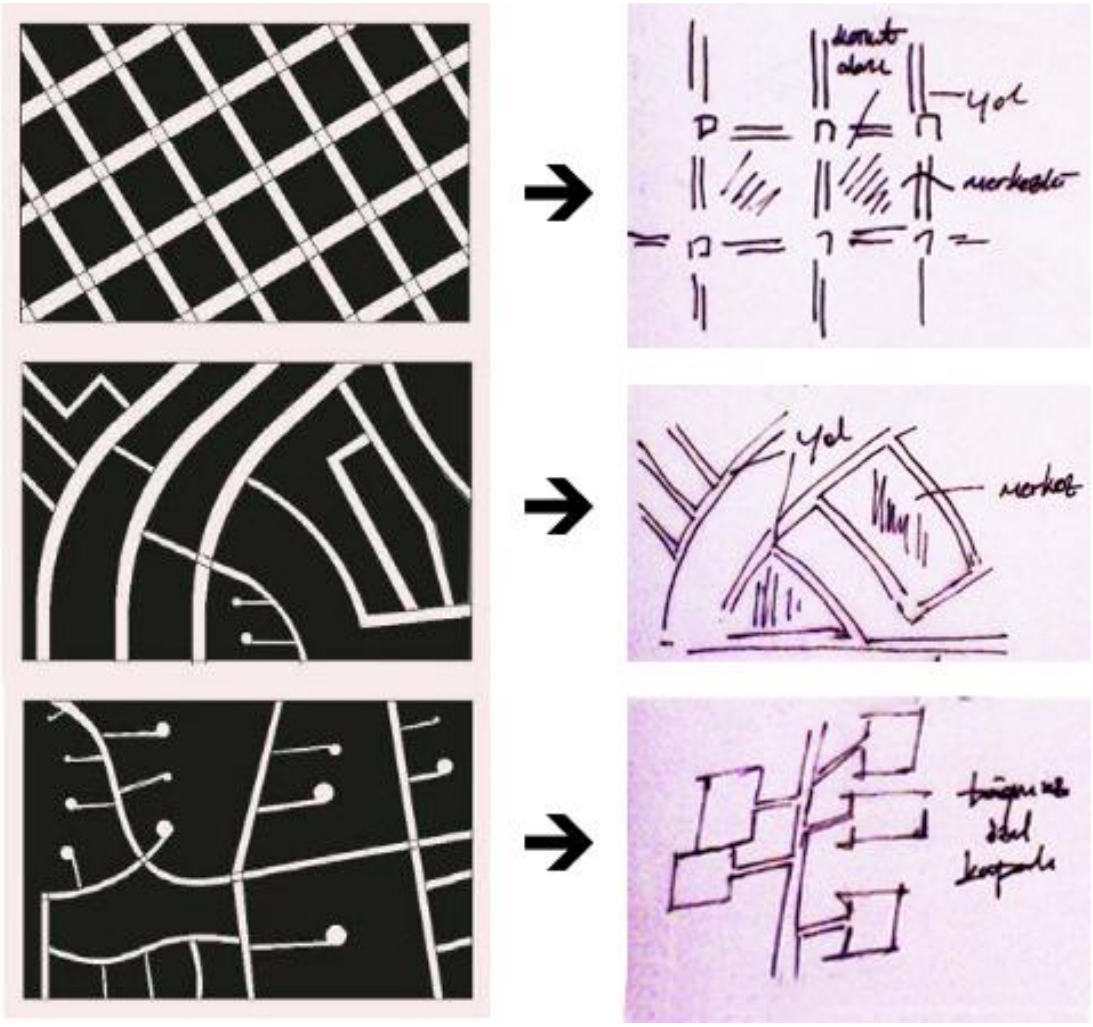
gibi özellikle güvenlik ve yaşam tarzı ifadeleri ile pazarlanan konut talebinin, kapalı site oluşumunda etkin bir faktör olduğu açıktır.

Türkiye'de kentlerdeki suç oranı, diğer ülkelerin büyük kentlerindeki suç oranları ile karşılaştırıldığında pek yüksek olmadığını ancak kentte yaşayanların, öznel güvensizlik algısının çok yüksek olduğu görülmektedir (Tekeli, 2011). Bu nedenle Türkiye'de bu noktada yaşanan güvenlik talebi, giriş çıkışları denetlenen konut alanlarına (gated communities) talebi arttırmıştır. Yani güvenlik kent biçimini etkileyen bir olgu olmuştur.

İstanbul'da böyle 650'den fazla güvenlikli site bulunmakta ve sayısı her geçen gün artmaktadır. Bu tip sitelerdeki yaşam tarzı ve tüketim kalıpları toplumsal farklılıkların da bir göstergesidir (Korkmaz, 2005). Çünkü bu yerleşimlerde konut fiyatları olarak milyon dolardan bahsedilmektedir.

İstanbul'da kapalı siteler başlarda genellikle kent çeperlerindeki geniş arazilere konuşlanmışlardır. Bunun nedenleri, çeperlerde arazilerin kent içindeki alanlara göre daha ucuz olması ve sınırlanma zorunluluğunun kent içine oranla daha düşük seviye olmasıdır. Bu yüzden kapalı sitelerin tanıtım ilanlarında ana yollara yakınlık, erişim arterlerinin tanımlanması mutlaka söz edilen bir konudur. Şehir merkezine uzak oluş otomobile olan bağımlılığı arttırmıştır.

Sokak formları birbirinden bağımsız oluşmuştur ve çıkmaz sokaklar binalarla buluşmaktadır. Şekil 3.6'da, Blakely ve Snyder (1999), kapalı sitelerin fiziksel formunu genellikle benzer olduğunu belirterek ve oluşumunu sokak dokusu üzerinden tanımlayarak kapalı sitelerdeki geçirimsiz ve bütünleşmeden uzak noktaları gözler önüne sermiştir. Şekilde anlatılmak istenen genel olarak yerleşimlerin belli bir merkezinin ya da kamusal alanının olmadığı, site girişlerine doğru çıkmaz sokakların oluştuğudur.



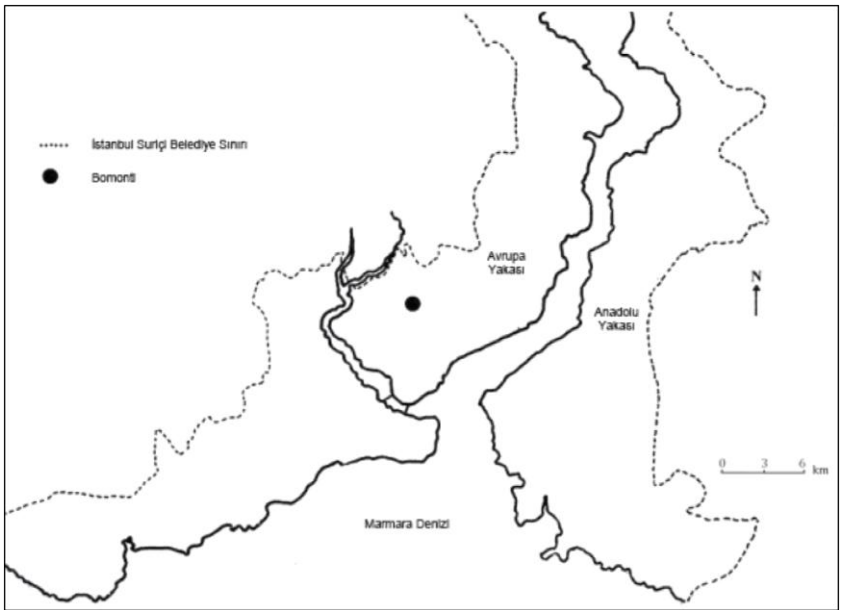
Şekil 3.6 : Kentsel gridden kapalı sitelere dönüşüm (Blakely ve Snyder, 1999) ve 2012 yorumu (Blakely ve Snyder'dan uyarlanmıştır).

Özel elektrik jeneratörlerinden dev su depolarına kadar her şeyleriyle dışarıya ihtiyaç duyulmadan sürdürülebilecek bir yaşam için gerekli her türlü altyapıya sahip olarak satışa sunulan bu yeni yaşam alanları medya tarafından prestij ve statü simgesi olarak topluma özendirilmektedir.

3.4 Şişli-Bomonti Bölgesi

İstanbul'un ilçelerinden biri olan Şişli, Karadeniz'i Marmara Denizi ile bağlayan, Asya kıtası ile Avrupa'yı birbirinden ayıran önemli stratejik konuma sahip İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında bulunmaktadır. Beyoğlu plato düzlüğünün kuzey uzantısında yer almaktadır. Kuzeyde Sarıyer, güneyde Beyoğlu, doğuda Beşiktaş ve batıda Kağıthane ilçeleri ile sınırlıdır.

Şişli İlçesi Beyoğlu plato düzlüğünün kuzey uzantısında yer almaktadır. Alanın İstanbul Haritası üzerindeki konumu Şekil 3.7'de görülmektedir. Taksim'de başlayan platonun sırtında kuzeye doğru uzanan Cumhuriyet Caddesi'nin doğu yamacı eğimle Dolmabahçe'ye iner. Batı yamacı Kurtuluş ve Dolapdere Caddeleri ile oldukça dik bir yamaçla birbirine bağlanırlar. İlçenin ana eksenini oluşturan platoda yükseltiler Taksim'de 70-80 metreye, Okmeydanı'nda 80-100 metreye, Mecidiyeköy'de 100-120 metreye, Maslak'ta 130-140 metreye çıkar. En yüksek noktaları Tepeüstü ve Hürriyet Edebiye, Duatepe ve Esentepe'dir (Şişli Belediyesi).



Şekil 3.7 : Araştırma alanının İstanbul'daki konumu.

3.4.1 Şişli'nin tarihi

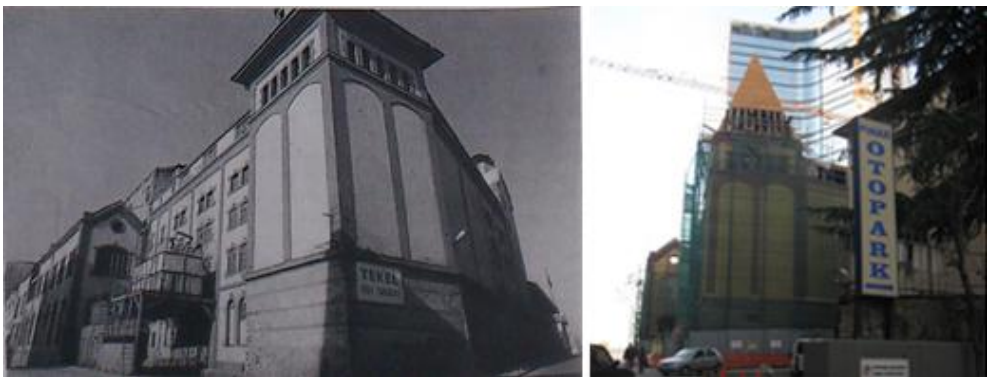
Şişli 19. yüzyılın ortalarında bile henüz yerleşmeye açılmamış bir bölgedir. 1850'li yıllarda bugünkü Şişli'nin yayıldığı alan geniş bir kırlıktır. İlçenin en eski mahallesi olan Tatavla'nın (Kurtuluş) 16. yüzyılda kurulduğu ileri sürülür. 17. yüzyılda Taksim'den Pangaltı'na doğru uzanan yolun iki yanında mezarlıklar; 18. yy'da Şişli ve Mecidiyeköy yörelerinde bağlar ve bostanlar yer almaktadır.

19. yy'dan itibaren çeşitli binalar yapılmıştır. Feriköy'de ilk bira üretim tesisinin kurulması ve Şişli'de Etfal Hastanesi'nin açılışı 1890'lara rastlamaktadır (Şişli Belediyesi) Şişli Etfal Hastanesi'nin kurulduğu yıllardaki hali Şekil 3.8'de görülmektedir.



Şekil 3.8 : Şişli Etfal Hastanesi kurulduğu yıllarda (Url-30).

Bomonti'de bira fabrikası 19. yüzyılın başlarında kurulmuştur. Fabrikanın görünümü yıllara göre Şekil 3.9'daki gibidir.



Şekil 3.9 : Bomonti Bira Fabrikası, 1993 ve 2012 (Okurer, 1993; Bay, 2012).

1870'te Beyoğlu yangınında evsiz kalan Levantenler ve gayrimüslimler Harbiye çevresinde inşa edilen kagir binalara taşınmışlardır. Matbaa-i Osmaniye'yi kuran Osman Bey de Harbiye ile Şişli arasında bir arazi satın alarak bu arazide konak yaptırmıştır. Osmanbey semtinin adı bu konaktan gelmektedir. Abdülmecid döneminde (1839-1861) imparatorluğun sınır bölgelerindeki yurtlarından olan birçok göçmen İstanbul'a sığınmış; bunlardan bir bölümü Şişli' nin hemen kuzeydoğusunda arpa tarlaları ve dutlukların bulunduğu alana yerleştirilmiştir. Bu kırsal yerleşim yerine padişahın adıyla Mecidiyeköy denmiştir. Taksim – Şişli tramvay hattı 1913'te elektrikli hale getirilmiş, tramvay deposu da Şişli ile Mecidiyeköy arasına inşa edilmiştir. İstanbul'daki önemli anıtlarda biri olan Abide-i Hürriyet de 1911 de açılmıştır. Şehir yavaş yavaş Harbiye'ye, Pangaltı'ya doğru, daha çok askeri ve idari yapılarla uzanmaktadır. Şehrin kuzeye ve kuzeydoğuya, yani Şişli ve Nişantaşı – Teşvikiye'ye doğru yayılmasında iki önemli etken, 1870'te Beyoğlu'nun büyük bölümünü ortadan kaldıran yangın felaketi ve Tanzimat'la birlikte yabancıların da

şehrin istedikleri yerlerinde mülk edinmelerine olanak tanınmasıdır. Yerleşmenin Şişli'ye doğru uzanması 1881'den itibaren atlı tramvayın Taksim'den Pangaltı'ya ve biraz daha ileriye, bugünkü Şişli'nin ortalarına doğru gelmesi ile hızlanmış, 1913'te elektrikli tramvay işlemeye başlamış, Şişli Beyoğlu'ndan sonra, İstanbul'un elektrik ve havagazı almaya başlayan ikinci semti olmuştur (Şişli Belediyesi).

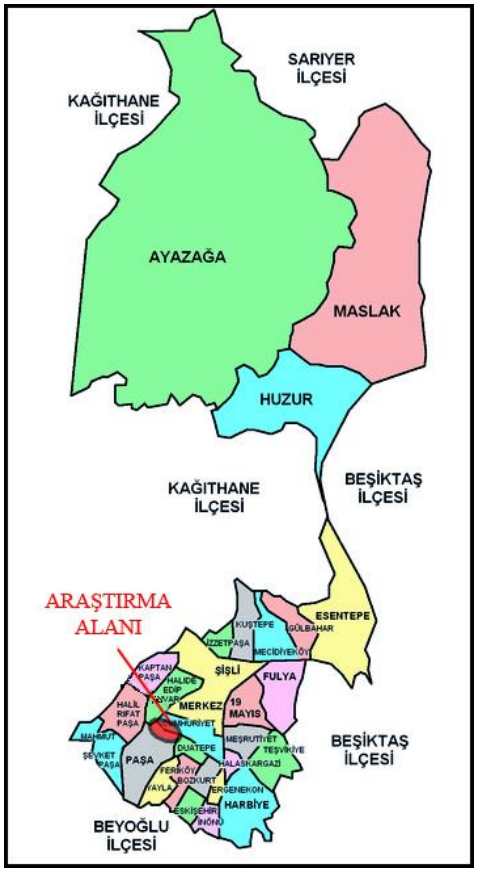
Bütün bu bilgiler, Şişli Semti'nin 1870'li yılların ardından oluşmaya başladığını göstermektedir. 19. yüzyılın son yıllarında semt, yabancıların ve kalburüstü azınlıkların yanında, batıya öykünen bir yaşam tarzı benimsemiş veya buna özenen Osmanlı seçkinlerinin ve aydınlarının da, o günün koşullarına göre çağdaş olanaklardan yararlanarak yaşadıkları bir yere dönüşmüştür.

19. yüzyılın sonlarında, 1890'larda Şişli'de İstanbul'un ünlü yabancı zenginlerinin, Beyoğlu'ndan bu tarafa doğru kayan azınlıkların, Osmanlı paşalarının, yüksek memurların, devrin aydınlarının bahçeler içindeki tek tük konakları yanında; 1895'te Okmeydanı'na doğru Darülaceze, 1898'de de, difteriden ölen kızı Hafize Sultan için II. Abdülhamit'in yaptırdığı Etfal Hastanesi gibi sağlık kurumları da yer almaktadır (Şişli Belediyesi).

Şişli semtinin hızla gelişmeye başlaması 1913'te elektrikli tramvayın buraya uzanması ve Şişli'nin son durak olmasından sonradır. Halaskargazi Caddesi boyunca evlerin, konakların sıklaşması, ilk apartmanların belirmesi 1910-1920 dönemidir. Cumhuriyet' in kuruluşundan sonra Şişli, 1930'larda şehrin en mutena semtlerinden biri durumundadır. Büyükdere Caddesi üzerinde tek yapı eski tramvay garajıdır. Yolun diğer tarafı ise mezarlıktır. Halaskargazi Caddesi'ne paralel giden Abide-i Hürriyet Caddesi'nin batısında Bomonti Bira Fabrikası ve bahçesinin bulunduğu sırtlara doğru, semtin 1920'ler sonrasında hızla yapılaşan kesimleri yer almaktadır. Bugün de varlığını sürdüren Feriköy Fırın Sokağı ve ona paralel Sıracevizler Sokağı semtin son meskun bölgeleridir. 1930-1940 arasında başta Halaskargazi olmak üzere semtin ana caddelerinin iki yanında, çoğu günümüze kadar gelen, döneminin en lüks apartmanları bitişik nizamda kurulmuş; böyle bir apartman yerleşmesi Abide-i Hürriyet Caddesi'nin batısında kalan ve en ünlüleri Hanımefendi Sokağı, Perihan Sokağı, Sıracevizler Caddesi olan sokaklarda da büyük bir hızla gelişmiştir (Şişli Belediyesi). Ünlü "Lüküs Hayat" opereti, zengin ve modern yaşam özlemini dile getirirken "Şişli'de bir apartıman; yoksa eğer halin yaman" dizeleriyle dönemin bu gelişmesini belgeler. (Lüküs Hayat şarkısı, Nazım Hikmet)

3.4.2 Bomonti

Bomonti'nin Şişli'deki konumu Şekil 3.10'da görülmektedir. İstanbul'un ilk sanayi tesisleri 1892 yılından itibaren hiçbir plan ve hükümlere bağlı kalınmadan bu bölgeye kurulmaya başlanmıştır. Bomonti ve yakın çevresi ile ilgili planlama çalışmaları ilk defa 1952 yılında İmar Müşavirleri Heyeti tarafında yapılan bir çalışma ile İstanbul'da sanayi faaliyetleri haritalara ve raporlara aktarılmış ve "İstanbul Sanayi Bölge Planı" hazırlanmıştır. Bu planda alandaki sanayi sahalarının sanayi bölgesinden çıkarılmasına rağmen plan bu şekilde onaylanmamış, Bomonti'nin sanayi bölgeleri dışında gösterilmesi sağlanamamıştır. Böylece Bomonti ve yakın çevresinin sanayi bölgesi olarak gelişmesi teşvik edilmiştir (Tümertekin, 1967).



Şekil 3.10 : Araştırma alanının Şişli İlçesi'ndeki konumu, (Url-31).

Bira fabrikasının kurulmasından sonra Mısırlı Trikotaj (1923), Yenen-Şark Çikolata (1926), Yeni Türk Mensucat Fabrikası (1928), Nestle Çikolata Fabrikası (1928) ve diğerleri faaliyete geçmiştir (Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi). Fakat ekonomik gelişmelere bağlı olarak bölgedeki sanayileşme 1950'li yıllara kadar yavaş ilerlemiştir.

Bomonti'de gerçekleştirilmiş olan planlama çalışmaları 1950 yılından itibaren on yıllık dönemler halinde incelenmiştir.

3.4.3 1950 dönemi planlama çalışmaları

1950'lerde Prost danışmanlığında hazırlanan sanayi planında Kağıthane ve Bomonti ile birlikte Dolapdere'nin güney kesimleri de organize sanayi bölgesi olarak planlanmıştır. Daha sonra semtin sosyal yapısı orta halliden daha dar gelirliye doğru giden ve çeşitli dinsel ve etnik grupları bir arada barındıran bir yerleşme olmuştur. Ayrıca otomobil tamircileri ve yedek parçacılarla, hurdacıların ağırlıklı olduğu küçük dükkan ve atölyelerin cadde boyunca iki yanlı dizildiği bir iş çevresi olarak gelişmiştir (İTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 2008).

17.02.1954 tarihinde onaylanan Beyoğlu Nazım Planı ile Bomonti Bira Fabrikası ve yakın çevresi, zararlı sanayi tesisleri, Halide Edip Adıvar mahallesi iskan dışı saha, Halaskargazi caddesine yakın yapı adaları orta sıkışık meskun ve vadinin güneybatı kesimleri yeşil bant olarak önerilmiştir. Plana bağlanan sanayi faaliyetleri ve bu alanda çalışanların barınma ihtiyacı bira fabrikası ve yakın çevresinde gecekondulaşma faaliyetlerinin başlamasına neden olmuştur.

Bölgede kurulan yeni sanayi alanları çevresindeki plansız alanların parsellenmesi gecekondulaşmaya zemin oluşturmuştur.

3.4.4 1960 dönemi planlama çalışmaları

1955-1960 döneminde mevzii imar planları ile sanayi alanları belirlenmiştir. 1965'te İstanbul Nazım Plan Bürosu'nun kuruluşundan sonra 1966'da İstanbul Nazım İmar Planı ile 1140 Ha alan sanayi olarak belirlenmiştir. 1960'larda gecekondulaşma hızla devam ederken, bir taraftan da imarlı arsalar üzerinde apartmanlaşma başlamış; önce boş alanlar sonra yeşil alanlar, parklar ve oyun alanları doldurulmaya başlanmıştır.

Halide Edip Adıvar Mahallesi, 1960'lardan itibaren gecekondulaşma sürecine girmiş, 80'lere kadar güneyden kuzeye doğru hızla yayılmıştır. Bu dönemde bölge yoğun göç almıştır. 1966 sanayi planı ile yeni önerilen sanayi alanları yetersiz kalmış, kentsel rant yükselmiş, büyük sanayi kent çevresine yayılmaya başlamıştır. Şişli'den Maslak'a uzanan Büyükdere Caddesi'nin batısında bir sanayi alanı oluşmuştur. Bomonti Sanayi Alanı olarak tanımlanan alan gecekondulaşma olgusunu da etkilemiştir.

3.4.5 1970 dönemi planlama çalışmaları

Kasımpaşa'yı Mecidiyeköy ve çevre yoluna bağlayan Piyalepaşa Bulvarı'nın 1970'lerin sonunda açılması ile Dolapdere Caddesi'nin trafik yükü azalmış, semtin batısında istimlakler yapılmıştır. Oto tamircileri zaman içerisinde oto sanayi sitelerine taşınmıştır. Bugün bazı küçük imalathaneler, hurdacılar, çeşitli tamircilerin bulunduğu semt daha da köhneleşmiştir (İBB, 1995).

1970'lerde sanayi tesislerinin sayısı 114'ü bulmuştur fakat tesislerin bir kısmı İstanbul dışına taşınmıştır- örneğin Nestle Fabrikası Bursa-Karacabey'e taşınmıştır- (Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi). Onların terk ettiği binalara ise ya başka sanayi faaliyetleri ya da taşınan firmanın yönetim, pazarlama departmanı gibi birimleri yerleştiğinden bölgenin fonksiyonu hiç durmamıştır.

Bu dönemde bölgede mekansal yapıyı değiştirici ana faktör Boğaz'ın iki yakasının köprü ile bağlanması olmuştur. 1973 senesinde Boğaziçi Köprüsü'nün hizmete girmesi ile ulaşım kolaylığı sağlanmış bölge önemini korumaya devam etmiştir.

3.4.6 1980 dönemi planlama çalışmaları

Açılan boğaz köprüsü ve çevre yollarının metropoliten alanların biçimlenmesinde önemli etkisi olmuştur. 29.07.1980 yılında onanan İstanbul Metropoliten Alanı Nazım Planı'nda; planlı sanayi alanları içerisinde büyük ve küçük sanayi alanları için 05.06.1966 tasdik tarihli sanayi alanları Nazım İmar Planı'nın ve 1966 yılından sonra sanayi hükümlerinin geçerli olduğu belirtilmiştir. 09.07.1984 tarihinde yürürlüğe giren 3030 sayılı yasa ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi kurulmuştur. 1984'ten günümüze kadar Nazım Plan ve alt ölçekli planlama çalışmaları Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyeleri tarafından yürütülmektedir (İTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 2008).

Bu dönem içindeki İstanbul Metropoliten alanındaki ekonomik ve nüfus alanındaki gelişmeler 29.07.1980 tarihli Nazım Planı'nın güncelliğini yitirmesine neden olmuştur. Bu noktada planın yeniden revize gerekliliği gündeme gelmiştir.Bu planda Bomonti ve yakın çevresi için sanayi bugünkü konut yerleşim alanları ve merkezi iş alan fonksiyonları önerilmiştir.

Bomonti ve yakın çevresini konu alan ilk 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 08.03.1989 tarihinde onanmıştır. 1/5000 ölçekli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve

Çevresi Nazım İmar Planı'nda en önemli değişiklik, 1954 Beyoğlu Nazım İmar Planı'nda 247 dönüm yüzölçümlü iskan dışı sahanın, orta yoğunlukta konut alanı olarak önerilmiş olmasıdır. Bölge ve yakın çevresi açısından olumlu bir planlama kararı olan topoğrafyanın konut yerleşimine elverişli olmayan alanlar yeşil bant önerisi geçen süreç içinde üretilen revizyon plan çalışmalarında korunamamıştır.

3.4.7 1990 dönemi planlama çalışmaları

İstanbul'da konut alanları dışa doğru yayılmaktadır. Başlangıçta varolan ulaşım ağı bu durumda önemli rol oynamıştır. Kent çeperleri altyapı ve planları olmadan hızla gelişmiştir. E-5 boyunca hızla gelişen sanayi çevresinde yasadışı yerleşmelerin oluşmasına yol açmıştır. Yapılan imar planları ile sürekli arttırılan imar hakları bölgede nüfusun hızla artmasına neden olmuştur.

Bu dönemde Bomonti ve yakın çevresini ilgilendiren 1/5000 ölçekli Dolapdere – Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Nazım İmar Planı 18.01.1994 tarihinde onaylanmıştır. Ayrıca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nda Bomonti ve yakın çevresi imalat fonksiyonlarından arındırılarak; yerini, içinde büro binaları, eğlence, kültür, turizm, ticaret, konaklama, kentsel donatım, yönetim, konut ve yeşil alan kullanımlarının da yer alacağı MİA alanlarına bırakacak öneriler getirilmiştir.

1980 onanlı Nazım planının ihtiyaçlara cevap vermemesi 1995 yılında 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planı'nın oluşturulmasına neden olmuştur. 1980 onanlı İstanbul Metropoliten Nazım Planı ile 1995 onanlı İstanbul Metropoliten Nazım Planı'nda, Bomonti ve yakın çevresi arazi kullanım kararları açısından bazı farklılıklar mevcuttur. 1980 Nazım Planında Bomonti ve yakın çevresi için Bomonti Sanayi Bölgesi olarak öngörülen alan 1995 Nazım Planı'nda orta yoğunluklu konut alanı olarak önerilmiştir (İTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 2008).

1995 onanlı İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım İmar Planı'nda Bomonti ve yakın çevresi, orta yoğunluklu konut alanı ve merkezi iş alanları şeklinde kullanım alanları belirtilmiştir.

3.4.8 2000 dönemi planlama çalışmaları

1998 yılında Şişli Bomonti Turizm Merkezi alanı ilan edilmiştir. Şişli Bomonti Turizm Merkezi sınırları içerisinde; Fransız hastanesi, iplik fabrikası, tekel bira

fabrikası, Feriköy halk pazarı, kısmen oto tamir atölyeleri ve Mimar Sinan Üniversitesi Bomonti Kampüsü bulunmaktadır.

16.04.2005 tarihinde onaylanan 1 / 5000 ölçekli Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve çevresi Revizyon Nazım İmar Planı ile Bomonti ve yakın çevresinde yoğunluğu arttıracak, daha fazla merkezi iş alanı kullanımı önerilmiştir. 1994 onanlı Nazım imar planı revizyonu ile 2005 onanlı Nazım İmar Planı revizyonu arazi kulanım kararları karşılaştırıldığında yeşil alan miktarının azalıp, merkezi iş alanı kullanımı artmış, genel otopark alanlarının artan yoğunluğa rağmen azalmıştır.

2006 yılında 1 / 1000 ölçekli Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı 08.02.2006 tarihinde onaylanmıştır. 26.05.2007 tarihli Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile Bomonti-Dolmabahçe Tüneli 1 / 1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na işlenmiştir.

Birçok ana ulaşım aksının kesişim noktalarının arasında bulunması bölgeyi değerli kılmaktadır. Bölge içinde Dolmabahçe- Bomonti Tünel hattının giriş çıkış noktalarını barındırmaktadır. Sıkışık kent merkezinde nadiren görülen boş alanlara sahiptir. Yoğun imar hakkını elinde bulundurmaktadır. Gecekondu bölgelerinin olması dönüşüm projelerine gündeme getirmiştir. Son yıllarda yüksek katlı, nitelikli, üst sınıfa hitap eden rant getirebilecek projelerin çekim noktası haline gelmesinin sebebi de budur. Fakat bölgenin dönüşümünün ve gelişiminin bütüncül planlama yaklaşımı ile gerçekleştiği söylenememektedir.

3.5 Demografik Yapı

Şişli'de nüfus İstanbul'un diğer gelişen ilçelerine paralel olarak sürekli artış halindedir. 31 Aralık 2011 tarihli nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre Şişli ilçesi yerleşik nüfusu 320.763 kişidir. Bu sayısal verinin 158.371'i erkek, 162.392'si kadındır (Şişli Belediyesi).

İlçe istihdam verilerine bakıldığında Merkez Mahalle'de nüfusun %35'i çalışıyorken, %4'ü işsiz; Halide Edip Adıvar Mahallesi'nde nüfusun %32'si çalışıyorken, %5'i işsiz; Cumhuriyet Mahallesi'nde ise nüfusun %33'ü çalışıyorken, %4'ü işsizdir. Şişli geneline bakıldığında nüfusun %38'i çalışıyorken, %5'i issizdir (Şişli Belediyesi).

İlçe genelinde eğitim öğretim yapan bina sayısı 87'dir. 32.758 erkek, 26.084 kız olmak üzere toplam 58.842 öğrenci bulunmaktadır.

İncelenecek mahalleler bazında ise; Cumhuriyet Mahallesi nüfusu, 2583 erkek, 2993 kadın olmak üzere 5576 kişi, Paşa Mahallesi nüfusu, 8483 erkek, 8349 kadın olmak üzere 16.832 kişidir (Şişli NVİ Aralık 2011 verileri).

3.6 Nüfusun Sosyo-Ekonomik Yapısı

Şişli Devlet Planlama Teşkilatının Sosyo- Ekonomik Gelişmişlik Raporu kapsamında ülke genelinde birinci derecede gelişmiş ilçeler arasında bulunmaktadır. İstanbul genelinde toplam GSYİH' nin 8,98'lik payını oluşturmaktadır. Bu gelişmişlikteki en önemli faktör ticari faaliyetlerdir.

Ticari faaliyetlerinin yanı sıra ilçe genelinde 151 kamu binası, 13 spor sahası, 28 spor kulübü, 29 hastane, 597 sivil toplum kuruluşu ve 10 tanesi üniversite yerleşkesi olmak üzere 88 adet eğitim tesisi bulunmaktadır (2007-2009 Şişli Stratejik Plan Raporu, 2007).

3.7 Çevre Kullanıcı İlişkisi

Çalışma kapsamında yerleşimler içerisinde bulunan yapıların fiziksel biçimlenmeleri önemli bir ölçüt olarak ele alınmıştır. Şişli Bomonti'de bulunan bu yerleşimlerin kullanıcısına sunduğu yaşam modelleri de mimari biçimlenme ile ilişkilendirilmiştir. Bu ilişki firmaların tanıtım reklamlarında, broşürlerde ve internet sitelerinde de vurgulanmaktadır.

İstanbul'un mekansal dönüşüm sürecine sürecin başında toplumsal yapıda büyük ölçüde değişiklikler meydana getiren ekonomik politikalar önemli rol oynamıştır.

Cumhuriyetin başından İkinci Dünya Savaşı'na kadar geçen süreçte Türkiye'de hızlı bir kentleşme yaşanmamıştır. İkinci Dünya Savaşı sonrası köylülükte hızlı bir çözünme yaşanmaya başlamış ve Türkiye'yi daha önce görülmeyen sorunlarla karşı karşıya bırakacak çok hızlı bir kentleşme yaşanmaya başlamıştır.

O dönem İstanbul büyük oranda göç almıştır. Kente göç eden bu yeni gruplara iş yaratabilmek için sanayi ve hizmetler alanına büyük miktarda yatırım yapmak gerekmektedir. Ayrıca bu grupların kente modernite projesi normlarına uygun olarak yetiştirilebilmesi için konut alanına ve kentsel altyapılara da büyük yatırımlar yapılması gerekir. Türkiye'nin bu dönemdeki kapital birikim süreçleri de bu çapta bir yatırıma gereksinim duymaktaydı ama ülkenin için olduğu durum ve şartlar, bu

yatırımı gerçekleştirmekten de çok uzaktı. Ayrıca planlanan modernite projesinin hayata geçebilmesi için yeni gelen bu grupların belli bir kültürel birikime, kenti kullanma becerisine sahip olması gerekmekteydi. Oysa köyünden koparak kente gelen bu grupların böyle kapasiteleri yoktu. Ekonomik yaşamın gerçekleri büyük kitleleri kente yığarken kentlinin bulabildiği çözüm göç eden köylüyü kente adapte olamadığı gerekçesiyle köyüne geri göndermek olmuştur. Ama kentleşme geri dönüşsüz bir kavramdır. Çözümü yeni gelenler kendi koşullarıyla uyumlu bir şekilde kendileri bulmuşlardır (Tekeli, 2009).

1950'lerden yani Demokrat Parti'nin iktidara gelmesinden itibaren, İstanbul'a yönelik imar çalışmaları başlamıştır. Menderes'in liberal ekonomi-politikaları ekseninde, kente ekonomik bir canlılık kazandırmak amacıyla ve kentin tarihi dokusunun yok edilmesi uğruna, inşa ettiği geniş ulaşım ağları (Vatan, Millet ve Ordu caddeleri gibi), sanayileşme hızının artması, Türkiye'de etkileri günümüzde de süren "göç" ortaya çıkmıştır.

1950 sonrası izlenmeye başlayan müdahaleci iktisadi politikalarla birlikte sanayinin gelişimi, tarımda yapısal iyileştirmeler, sanayide kamu ekonomik iştiraklerin kurulması yabancı sermaye yarışmacılığının kısıtlanması ve özel sektör için koruma yoluyla ekonomik büyüme hedeflenmiştir (Kazgan, 1999). Bu politikaların uygulanması sanayileşme ve kentleşme süreçlerini hızlandırmış böylece İstanbul'un sosyo-ekonomik pozisyonu Türkiye'deki diğer kentlere göre güçlenmiş, kent mekanında hızlı dönüşüm yaşanmaya başlanmıştır.

1980 sonrası ulusal pazarın küresel pazara eklemlenmesi ve serbest piyasa sisteminin benimsenmesi, beraberinde köklü sosyo-ekonomik dönüşümleri getirmiştir. İkinci boğaz köprüsünün ve çevre yollarının yapımı ile birlikte, bu akslar üzerinde finans merkezleri ve yüksek büro binaları inşa edilmiştir. 1950'lere kadar Merkezi İş Alanlarının ekseni Karaköy-Galata bölgesinden önce Şişli-Mecidiyeköy eksenine, sonra kent merkezinden daha da uzaklaşarak Levent-Maslak hattına kaymıştır. Paralelinde kentin sorunlarından kaçma eğiliminde olan orta sınıfların ise kent çeperlerindeki "özel sitelere" yerleşmesi durumu ortaya çıkmış. Türkiye'nin "yeni orta sınıf modeli" oluşmaya başlamıştır. Bu süreçte çok sayıda alışveriş merkezi, dünya markalarının satılığı mağazalar, dev hipermarketler, fastfood zincirleri, yabancı restoranlar, barlar, gece kulüpleri kurulmuştur.

Kapitalizmin yapılanması elit gruplar tarafından oluşturulan bir politik proje çerçevesinde ve belli söylemlerle gerçekleşir. Bu proje 1980'lerde neoliberalizm 1990'larda ise kapitalizm olarak adlandırılmıştır. Söylemin argümanları ekonomik ve kentsel politikaları etkileyerek yönlendirerek ve meşrulaştırarak kentlerin dönüşümünü etkilemiştir. İstanbul'un küresel kent projesi de 1980'lerden itibaren iktidara gelen hükümetlerin ve diğer elit grupların Türkiye ekonomisini dünya ekonomisine eklemlemeye yönelik oluşturdukları politik proje kapsamında oluşturulmuştur (Öktem, 2005).

İstanbul Ticaret Odası 1998 verilerinin mekansal eşleştirmesi sonucu, İstanbul'da hizmet sektörü mekansal dağılımına ilişkin iki temel tipolojiden bahsedilebilmektedir. "Uzmanlaşmış merkezler" olarak tanımlanan ve yakın çevresindeki mevcut üretim merkezlerinin ürünlerinin satışının düzenlendiği alanlar; Eminönü, Karaköy, Bayrampaşa, Merter, Zeytinburnu ve Kartal'dır. Bir diğer tipoloji ise "karma işlevli merkezler" olarak tanımlanan bölgelerde ise birden fazla alt sektörde uzmanlaşma ve yığılma olmakta ve merkez tipolojileri ortaya çıkmaktadır. Şişli de Beşiktaş ve Mecidiyeköy ile birlikte bu tipolojiye örnek teşkil etmektedir.

4. MEKANSAL ALAN DEĞERLENDİRMELERİ

Bölgede yapımı tamamlanan, uygulanmakta olan veya planlama aşamasındaki yüksek kalitede üst sınıfa hitap eden konut projelerinin yanı sıra sosyal tesis, otel, kongre merkezi ve yeni açılan üniversite kampüsü projeleri de bölgeyi canlı tutmaktadır. Şekil 4.1'de bölgedeki planlanan ve mevcut projeler görülmektedir.



Şekil 4.1 : Bölgedeki mevcut ve planlanan lüks konut projeleri.

2000'li yılların başlarından itibaren Tekel'in İstanbul deposu olarak kullanılan, 2006 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından işletme hakkı özel sektöre devredilen tarihi Bomonti Bira Fabrikası'nın tarihi özellikleri korunarak konaklama (beş yıldızlı otel-rezidans), 3.500 kişilik bir kongre ve alışveriş merkezinden oluşan bir kültür merkezi kompleksi oluşturulması için başlatılan çalışmalar hâlâ sürmektedir (Gülten, 2006; Özcan, 2008). Endüstriyel kültür mirası olarak kabul edilen Bomonti Bira Fabrikası'nın yeniden işlevlendirilmesi gerekmektedir. Bu alanın sosyal, ekonomik, fiziki, kültürel ve ekonomik değerini arttıracaktır. Fakat çözümün rant odaklı olması olumsuz bir durum olarak ortaya çıkmaktadır. Ayrıca alanda bulunan, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Edebiyat Fakültesi eğitim-öğretime başlamıştır.

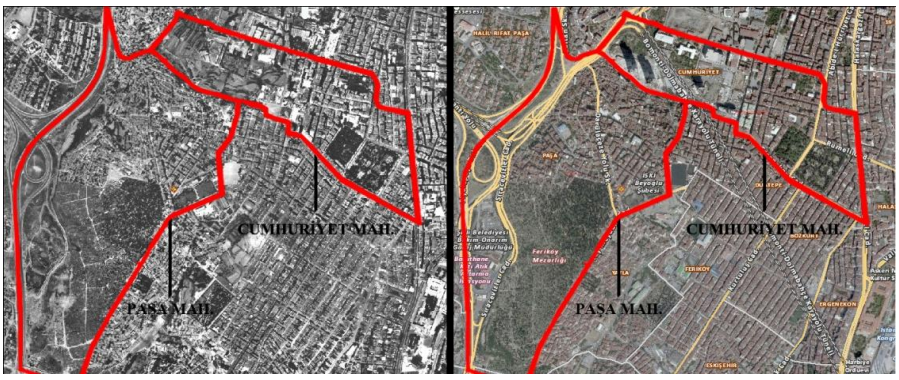
Alan içerisinde otopark alanları çok yetersizliği dikkat çekmekte, yol kenarına yapılan park, trafik için olumsuz etkiler yaratmaktadır. Bölge kullanıcıya farklı ulaşım alternatifleri sağlamak adına değerli bir konumdadır. Eğitim, sağlık tesislerine erişim, yakınlık açısından elverişli olsa da yaya yollarının düzensizliği gözlenmiştir.Yeşil alanların yetersizliği mevcuttur. Alanın güneyinde hazine arazisinde gecekondu alanları ile yeni yapılan ve tamamlanmış rezidanslar, kapalı siteler mevcuttur. Özellikle bölge kent merkezinde hızla gelişmekte olan lüks konut bölgesi özelliği ile dikkat çekmektedir.

4.1 Örnek Karşılaştırmalı Çalışmalar-Alan Araştırmaları

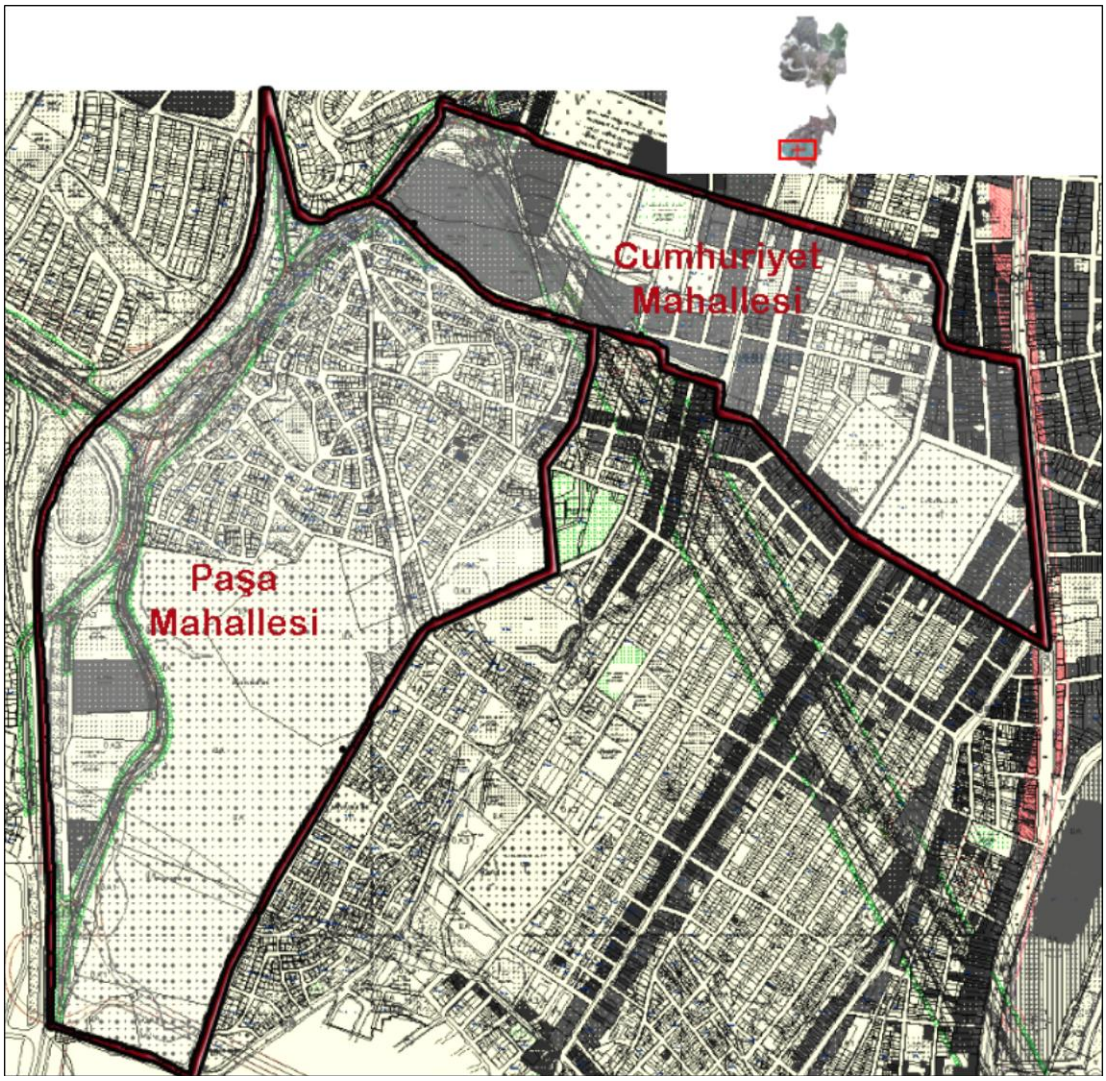
Konu dahilinde seçilen Paşa ve Cumhuriyet mahalleleri İncirlidede Caddesi ile birbirinden ayrılmaktadır. Aralık 2011 nüfus verilerine göre; Paşa Mahallesi 16.832 kişi, Cumhuriyet Mahallesi 5576 kişi nüfusa sahiptir. Şişli İlçesinin barındırdığı tipolojiler arasında 1535 adet gecekondu olmak üzere toplam 19.510 adet konut bulunmaktadır (Şişli Belediyesi, 2011). Seçilen mahallelerin yıllara göre hava fotoğrafları Şekil 4.2'de ve Şekil 4.3'de görülmektedir. Şekil 4.4'de alanların imar planı üzerindeki konumu görülmektedir.



Şekil 4.2 : Seçilen mahallelerin hava fotoğrafları, 1946 ve 1966 (Url-32; Url-33).



Şekil 4.3 : Seçilen mahallelerin hava fotoğrafları, 1982 ve 2012 (Url-34; Url-35).



Şekil 4.4 : İmar planı üzerinde inceleme alanlarının konumu (İBB, 2012).

Paşa Mahallesi'ndeki 5679 adet konut, planlı ve plansız olarak apartman ve gecekondulardan oluşmaktadır (Şişli Belediyesi). Ayrıca İncirlidede Caddesine bitişik alanda; yapı sınırlamada ve mekansal çözümlerde estetik kaygıdan uzak, işleve yönelik tavır ile naylon ve yapı artıkları gibi mevcut malzemeler kullanılarak yapılmış barakalar mevcuttur.

Anket cevaplarına yansımayan kısımda, barakada yaşayan kullanıcılar altyapı sistemleri olmadığı için, komşularının tuvalet ve banyosundan belirli bir ücret ödeyerek faydalandıklarını belirtmişlerdir.

Barakalarda, toplam 3 farklı aileden oluşan 26 kişi yaşamaktadır (6 çocuk 8 torun toplam 16 kişi, 5 çocuk toplam 7 kişi, 1 çocuklu toplam 3 kişiden oluşan aileler). Bu kullanıcılar geçimlerini kağıt toplayıcılığı ile sağlamaktadırlar.

Şekil 4.5'de Şişli Belediyesi'nden elde edilen halihazır harita üzerinde incelenen alanlar görülmektedir.

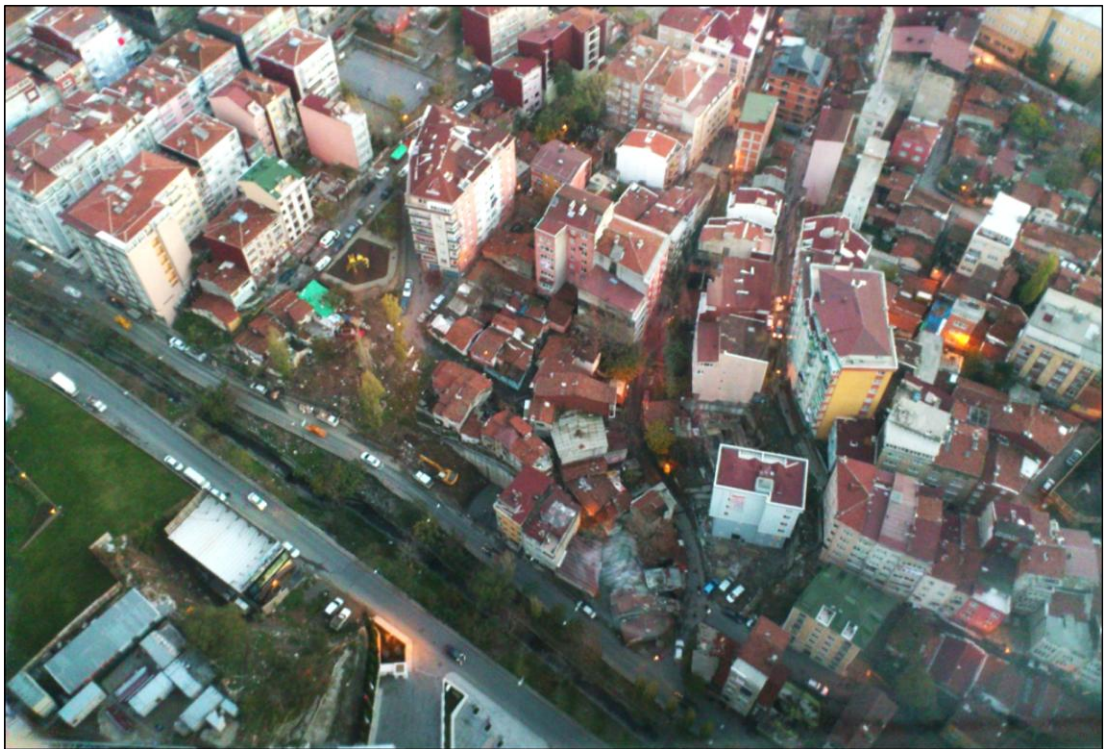


Şekil 4.5 : Halihazır harita üzerinde incelenen konutlar (Şişli Belediyesi, 2013).

Şekil 4.6 ve Şekil 4.7'de Anthill Residence'dan çekilen Paşa Mahallesi görülmektedir.

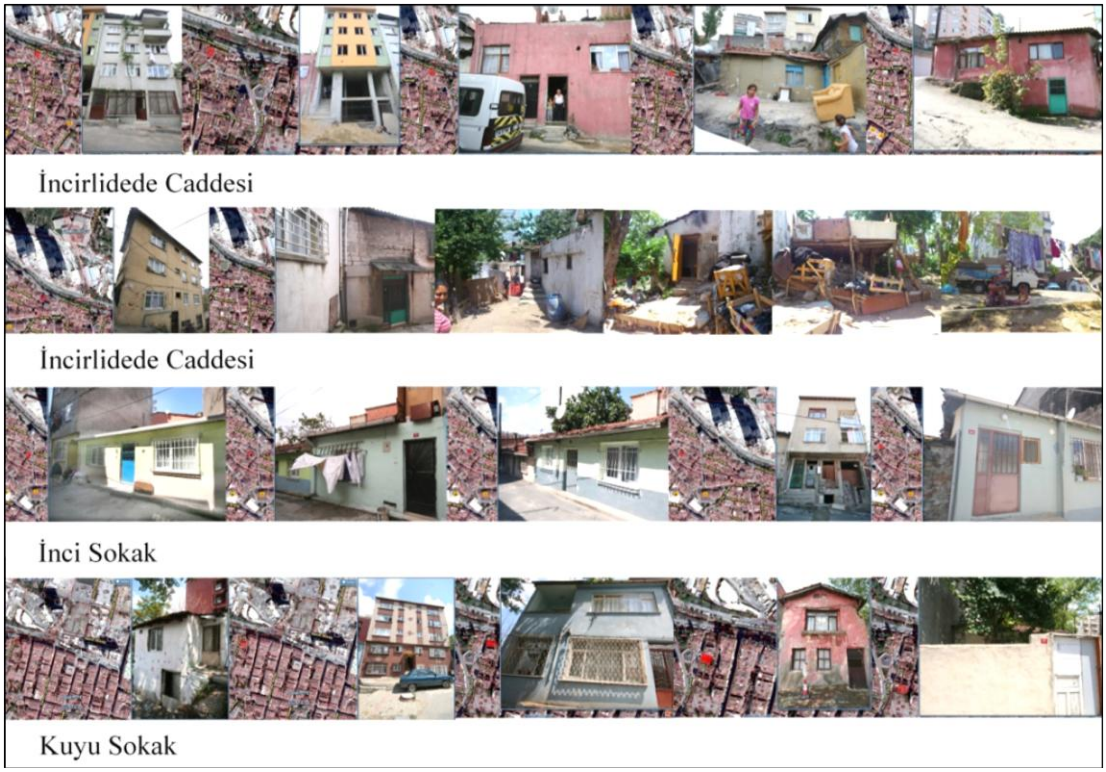


Şekil 4.6 : Anthill Residence'dan manzara (Bay, 2012).



Şekil 4.7 : Anthill Rezidence'dan çekilen Paşa Mahallesi hava fotoğrafı.

İncirlidede Caddesi ile rezidansların yoğun olduğu Cumhuriyet Mahallesi'nden birçok farklılıkla ayrılan Paşa Mahallesi'ndeki konutlar Şekil 4.8 ve Şekil 4.9'da görülmektedir.



Şekil 4.8 : Paşa Mahallesi konut fotoğrafları-1.

Konut memnuniyeti olarak değerlendirildiğinde kağıt toplayıcılığı ve market artıkları ile geçinen baraka kullanıcıları hariç Paşa Mahallesi'nde yaşayanlar konutlarından, mahalleden memnun olduklarını belirtmişlerdir.

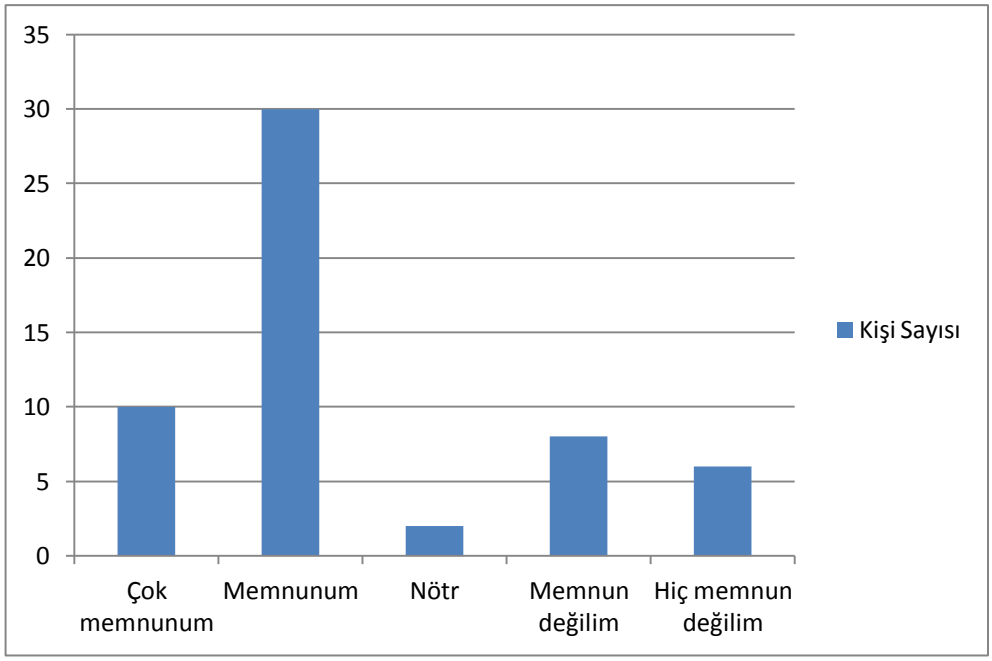
Mahalleye aidiyet hissi yüksektir. Bomontiyi seçme nedenleri ise "köyünden tanıdığı birinin bahsetmesi, daha önce buraya yerleşen bir akraba, arkadaş veya tanıdık, işe yakınlık, ucuz olması, tesadüf" şeklinde dile getirilmiştir.



Şekil 4.9 : Paşa Mahallesi konut fotoğrafları-2.

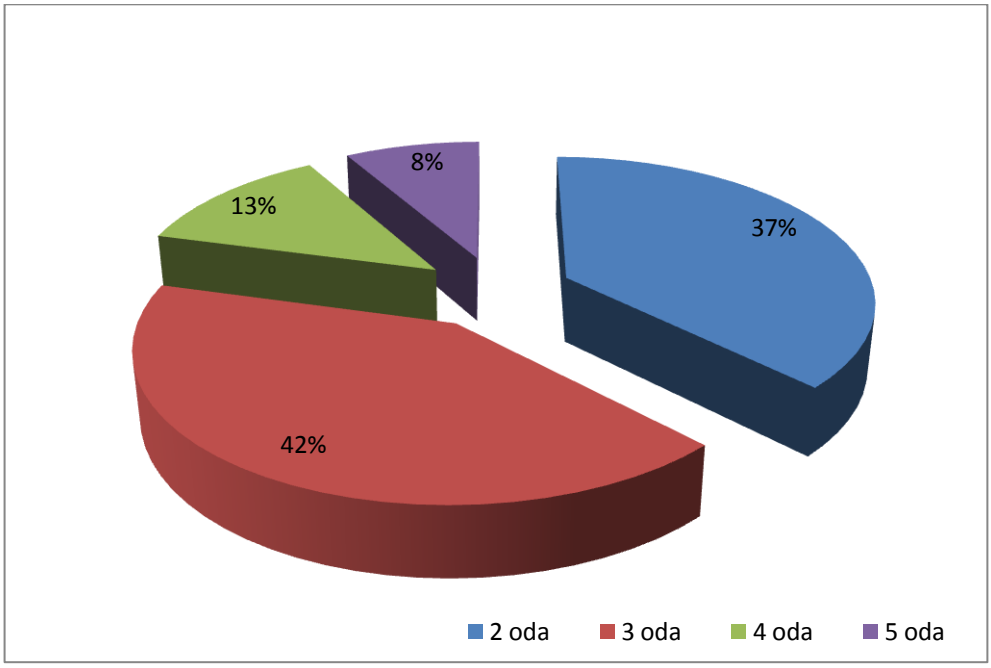
Alan sosyal ilişkiler bağlamında irdelendiğinde komşularla görüşme sıklığı yüksek oranda "her zaman" seçeneği olarak işaretlenmiştir. "Mahalleden taşınmak ister miydiniz ? " sorusu ise çoğunlukla hayır olarak yanıtlanmıştır. Nedeni ise mahallede sürekli görüşülen bir çevrenin olması, Bomonti'nin merkezi bir alan olması, alışkanlıklar, mahalleyi sevme olarak belirtilmiştir. Bu durumu gösteren konut memnuniyeti oran grafiği Şekil 4.10'da aktarılmaktadır.

Kullanıcı mahalleyi oldukça güvenli bulmaktadır. 52 kişi ile yapılan anketlerde daha önce yaşanmış olabilecek olaylar sorusunda "hırsızlık", "gasp", "kapkaç", "tecavüz", "cinayet", "kamu malına zarar" seçeneklerinden sadece hırsızlık seçeneği işaretlenmiştir. Görüşmelerde mahallenin güvenli olamayan mekanlarının olmadığı, gece bile dolaşılabildiği söylenmiştir.



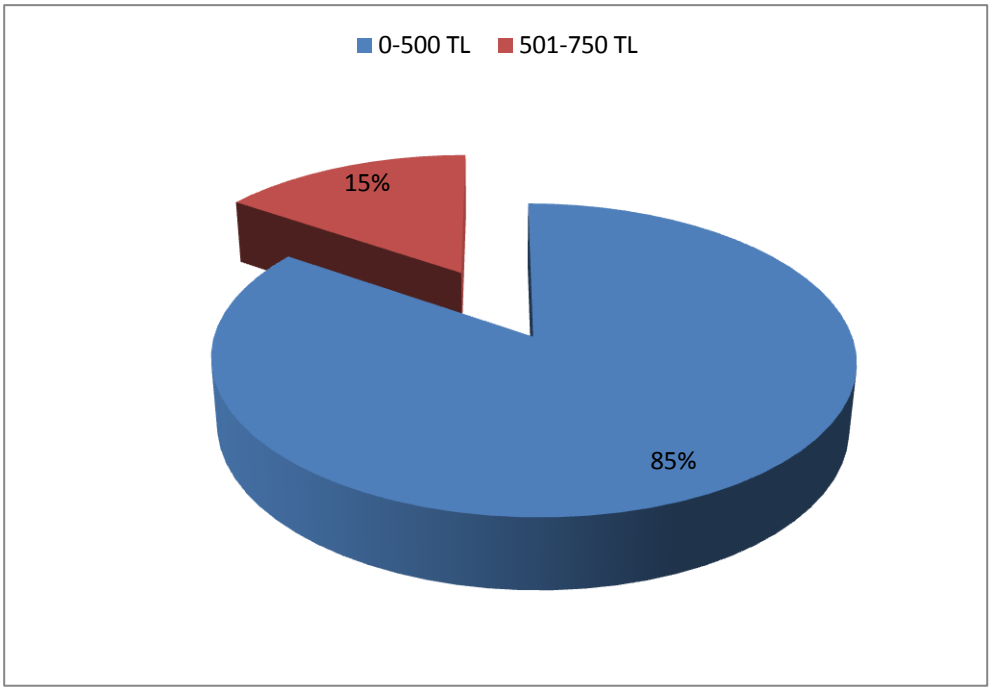
Şekil 4.10 : Konut memnuniyeti (Bay, 2012).

Yapılan alan çalışmasında Paşa Mahallesi'ndeki konutların yaşama birimlerinin sayısal dökümü Şekil 4.11'deki gibidir. Konutlar ağırlıklı olarak iki ve üç oda şeklindedir.



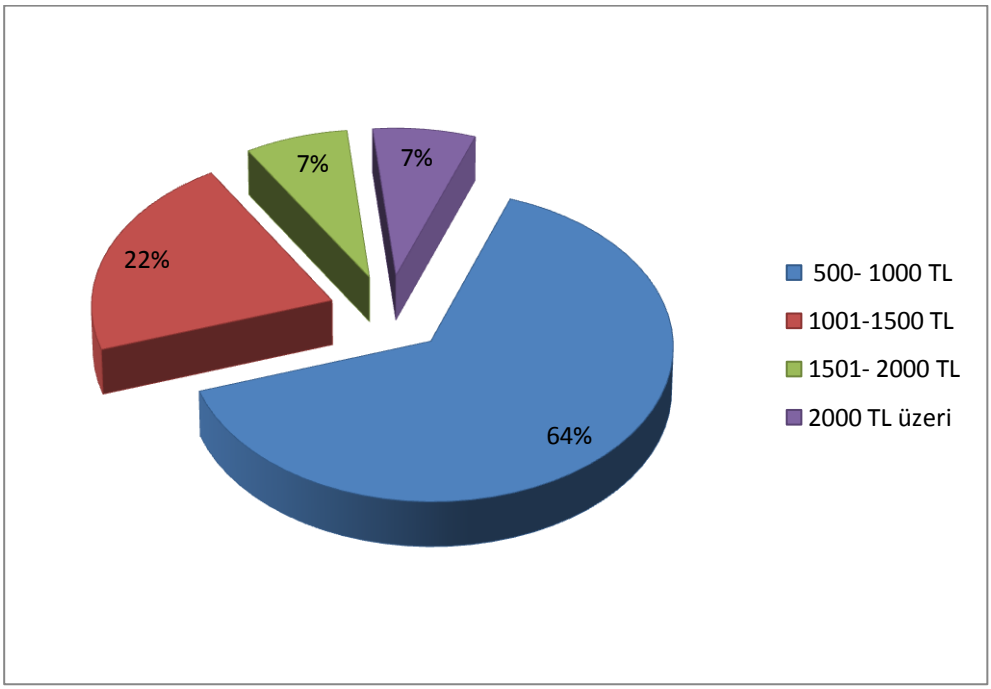
Şekil 4.11 : Oda sayısı (Bay, 2012).

Alandaki kiralık konut fiyatları 0-750 lira aralığındadır. Ankette mevcut seçenekler olan 751-1000 TL, 1001-1500 TL ve 1500 TL'den fazla seçenekleri işaretlenmemiştir. Grafik, Şekil 4.12'deki gibidir.



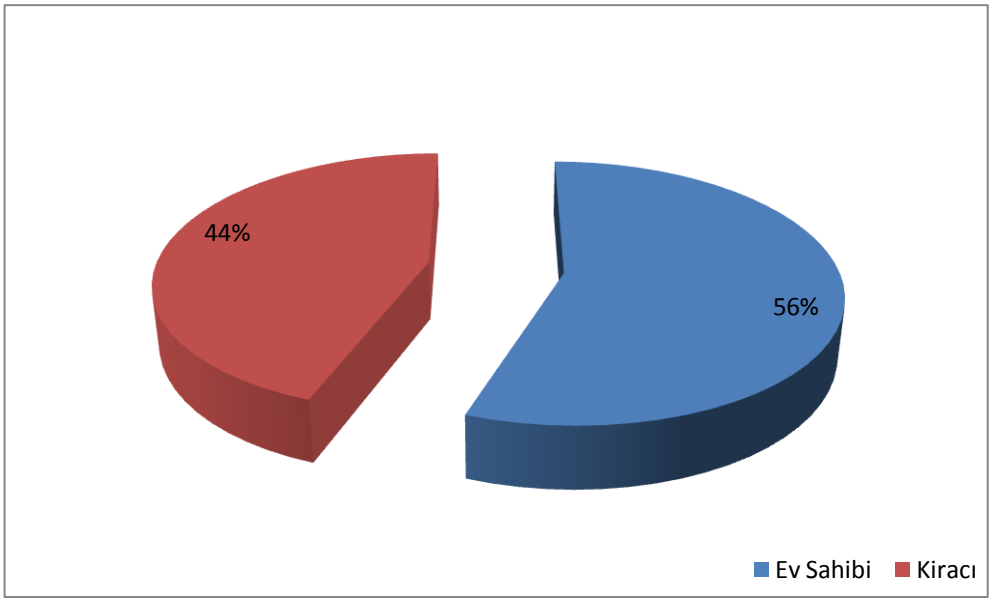
Şekil 4.12 : Konut kira bedeli değer aralığı (Bay, 2012).

Gelir durumu grafiği Şekil 4.13'de gösterilmiştir. Değerlendirmeye göre, % 64'lük kısım 500-1000 lira aralığında, %22'lik kısım 1000-1500 lira aralığında, % 7'lik kısım 1500-2000, geri kalan kısım ise 2000 ve üzeri seçeneklerini işaretlemiştir.



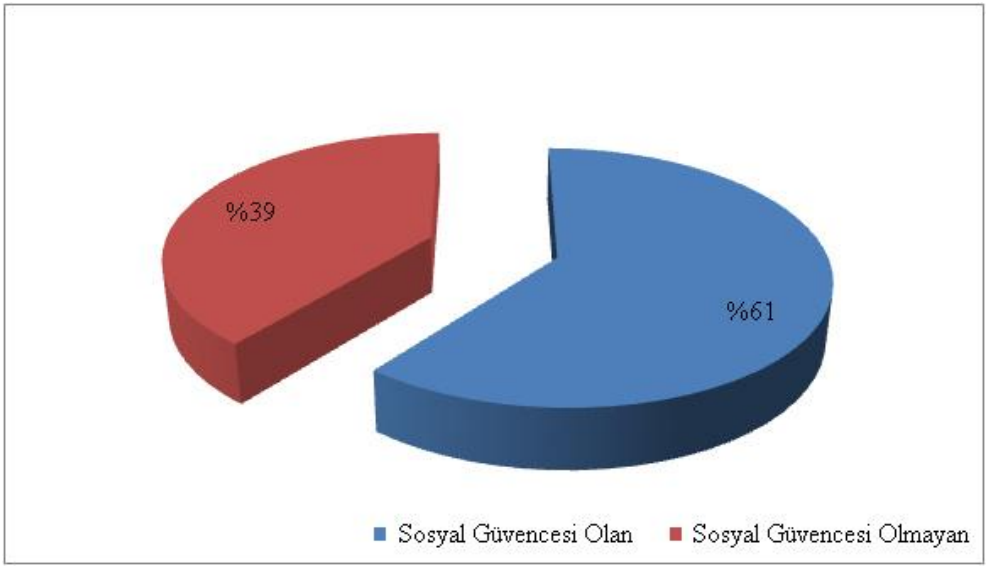
Şekil 4.13 : Gelir durumu (Bay, 2012).

Konut mülkiyet durumu değerlendirmesinde %56'lık kullanıcı ev sahibi iken geriye kalan % 44'lük kısım kiracıdır. Mülkiyet durumu grafiği Şekil 4.14'de verilmektedir.



Şekil 4.14 : Mülkiyet durumu (Bay, 2012).

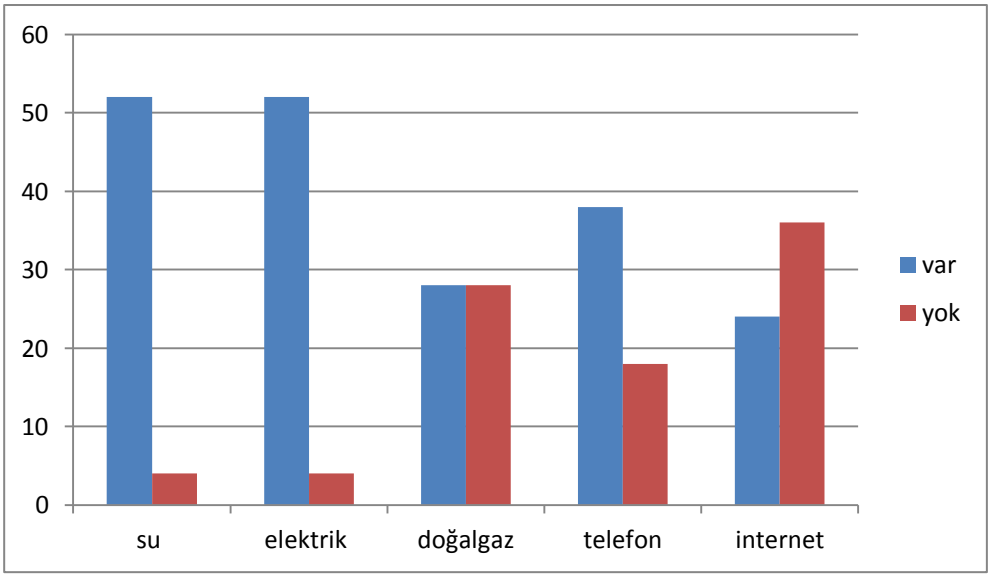
Görüşmeye katılan 52 kişinin %39 oranında sosyal güvencesi yokken, sosyal güvenceye sahip kullanıcı %61 oranındadır. Sosyal güvence durumunu gösteren grafik, Şekil 4.15'de görülmektedir.



Şekil 4.15 : Sosyal güvence durumu (Bay, 2012).

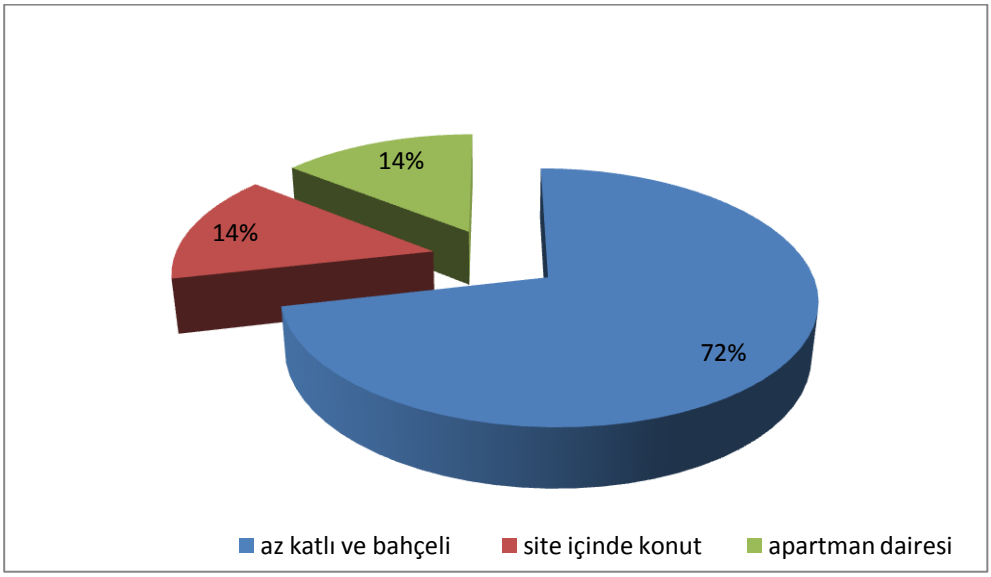
Kentsel dönüşüm çalışmasının; çehrenin değişmesi, yaşanılan alanın iyileştirilmesi, daha bakımlı bir evde oturabilme adına ve hak sahiplerine haklarının verilmesi şartıyla olumlu görüldüğü belirtilmiştir. Olumsuz tavırların nedenleri ise tapunun olmaması, nereye gideceğiz sorusuna yanıt bulunaması, zorla çıkarılma korkusu olmuştur.

Belediye hizmeti alana ulaşmış durumdadır. Su ve elektrik barakada yaşayan kağıt toplayıcılıkla geçinenler hariç tüm konutlarda mevcuttur. Doğalgazda ise bu oran yarı yarıyadır. Kullanıcıya ulaşan altyapı hizmeti oranları Şekil 4.16'da gösterilmiştir.



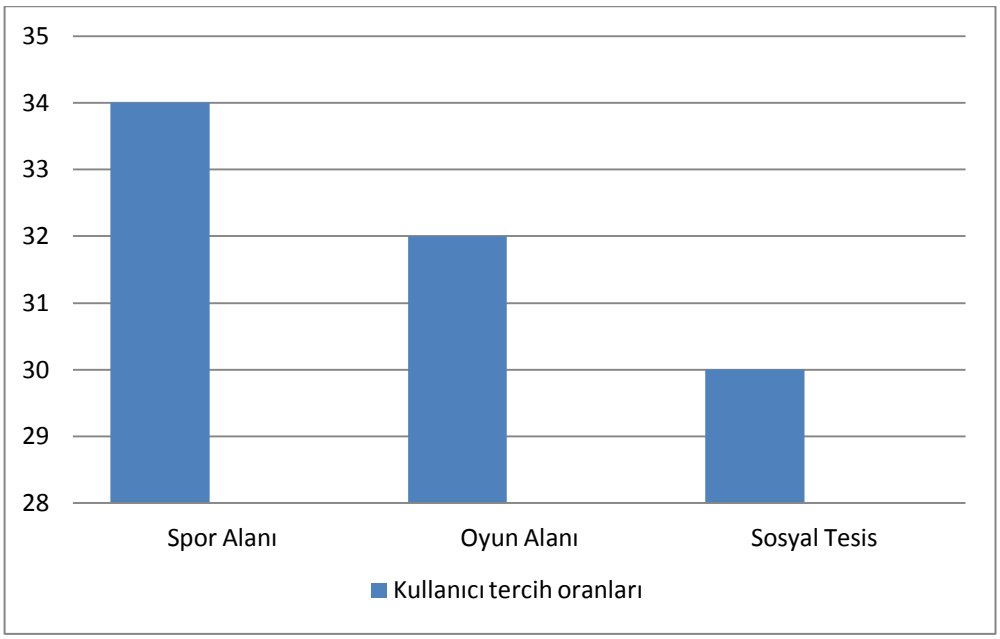
Şekil 4.16 : Ulaşan altyapı hizmetleri (Bay, 2012).

Kentsel dönüşüm ardından yaşanılmak istenen konut birimi ise mevcut konutlarla büyük benzerlik içerisindedir. Görüşme yapılan kullanıcıların, %72 gibi büyük bir kısmı Şekil 4.17'de görüldüğü gibi, oturmak istedikleri konut biçimi olarak az katlı ve bahçeli tercihini yapmışlardır. Site içinde konut ve apartman dairesi şıklarıysa düşük oranda tercih edilmiştir.



Şekil 4.17 : Tercih edilen konut biçimi (Bay, 2012).

Birden fazla seçeneğin işaretlenebildiği kamusal alan tercihleri olarak, 34 adet işaretlenmiş seçenek ile spor alanı, ardından 32 adet işaretli seçenek ile çocuklar için oyun alanları olarak belirtilmiştir. Sosyal tesis tercihi ise, 30 adet işaretli seçenek ile diğer iki seçeneğe oranla en düşük kalmıştır. Kamusal alan tercihleri sayısal olarak Şekil 4.18'de verilmiştir.



Şekil 4.18 : Kamusal alan tercihleri (Bay, 2012).

Alan araştırmasında Paşa Mahallesi sakinlerinin kamusal alanla ilişkileri öğrenilmiş ve İncirlidede Caddesi'nin diğer tarafında yer alan Cumhuriyet Mahallesi kapalı siteleri ve rezidansları ile ilgili kullanıcı yorumları dinlenmiştir. Bu kısım ankette hazırlanmış soruların dışında, kullanıcılar ile sohbete dayalı karşılıklı konuşma dahilinde gerçekleşmiştir. Paşa Mahallesi'nde yaşayan insanlar yolun karşı tarafına geçme eğilimi göstermediklerini, kamusal alan ihtiyaçlarını kendi mahallelerinde gerçekleştirip, alışverişlerini mahalle bakkalından ya da marketlerden temin ettiklerini söylemişlerdir. İncirlidede Caddesi'nin diğer tarafında mevcut olan yeme-içme alanlarını, kafeterya veya kuaförü hiç kullanmadıklarını, nedenini ise çok pahalı olması ve insanların farklılığı olarak belirtmişlerdir.

Satış ofisinde yapılan görüşmelerde ise yetkililer bu duruma paralel olarak rezidans kullanıcısının yolun karşısındaki konutlar için görüntü kirliliği oluşturduğunu düşündüklerini, ama alan kentsel dönüşüm sürecinde olduğu için içlerinin rahat olduğunu belirtmişlerdir. Yetkililer kullanıcıya gerekli her şeyin sitede mevcut olduğunu ve işe yürüyerek gitme lüksünü kullanıcılarına sağladıklarını

söylemişlerdir. Site dışına araçsız çıktıklarında ise güvenlik nedeniyle özellikle tünel kısmını tercih etmediklerini, batı yönünü kullandıklarını eklemişlerdir.

Residans kullanıcı profili üst düzey yönetici, iş adamı, yazar, bankacı, yatırım amaçlı kullanıcılar, avukat, doktor, özel üniversite öğrencileri ve İstanbul'da kısa dönem kalan üst gelir grubu kullanıcıları olarak belirtilmiştir. Rezidans ve gecekondu kullanıcı profili karşılaştırması Çizelge 4.1'de verilmiştir.

Çizelge 4.1 : Kullanıcı profili değerlendirmesi.

Gecekondu Alanı Konut Kullanıcı Profili	Rezidans Kullanıcı Profili
- Güvenlik görevlisi - Kurye - Pazarcı - Taksici - Aşçı - Matbaada çalışan - Fabrika İşçisi - Kuaför - Kağıt toplayıcısı - Emekli İşçi - Seyyar satıcı	- Üst düzey yönetici - İş adamı - Yazar - Bankacı - Yatırım amaçlı kullanıcı - Avukat - Doktor - Özel üniversite öğrencileri - İstanbul'da kısa dönem yaşayan uluslararası firma çalışanları

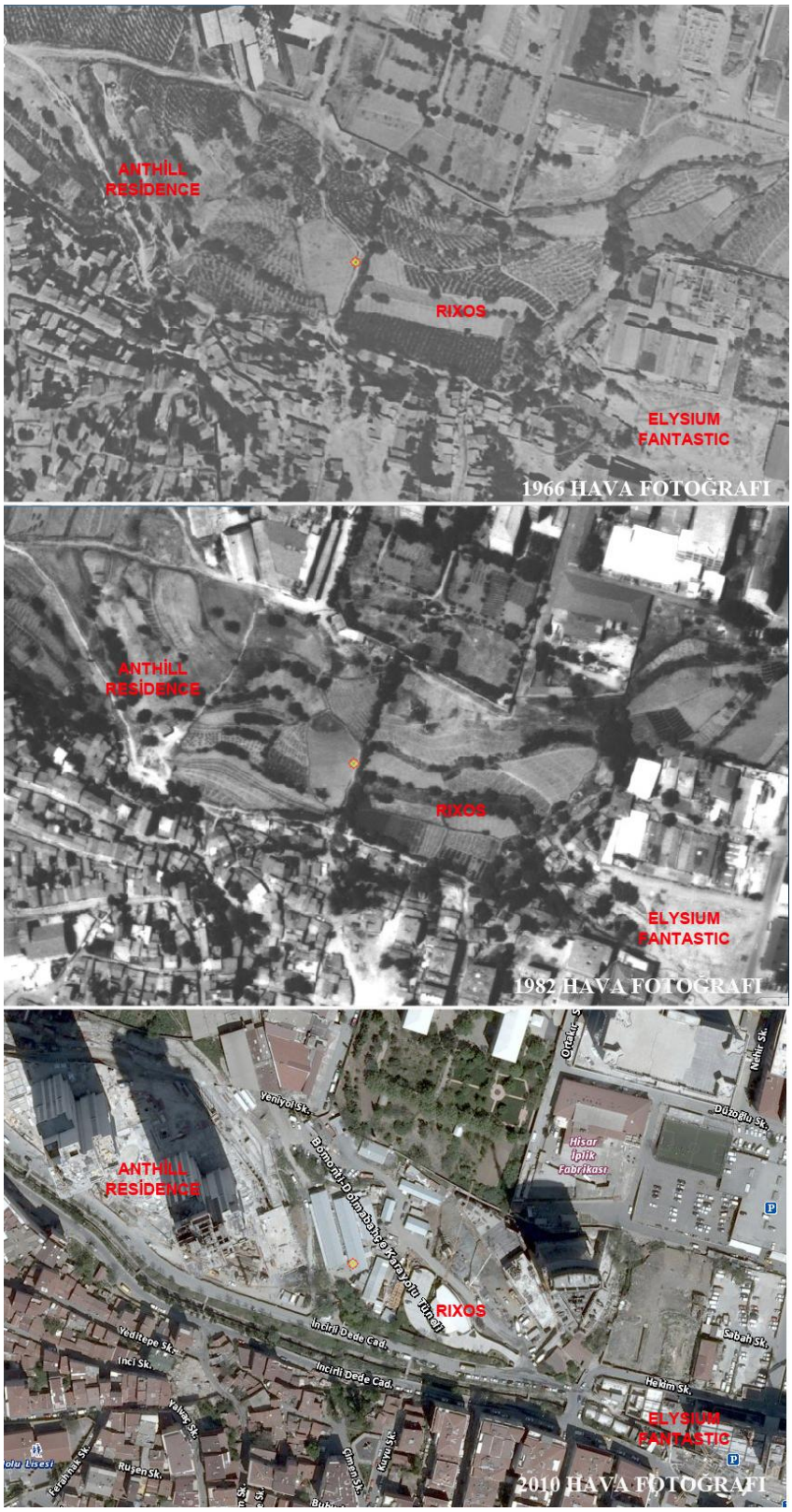
4.2 Sosyo-Ekonomik Yapı Ve Fiziksel Yapı Değerlendirmesi

Yerleşimlerin açık alan kurgusu tasarımda önemli bir ölçüttür. Alexander C. (1977), mekan ve kullanıcıların açık alanlara, sakin, rahat ve yaya yollarından ulaşmalarına ihtiyaçları olduğunu belirtmiştir. İnsanların rahatça dolaşabilecekleri, güvenle çocuklarının güvenle kullanabileceği kamusal dış mekanları olmalıdır. Bu mekanlar sosyal iletişimin ve fiziki ihtiyaçların karşılanabileceği ara yüzler teşkil etmektedir.

İki mahalledeki sosyo- ekonomik yapı birbirinden oldukça farklıdır. Gelir düzeyleri, meslekleri, beklentileri ve yaşam tarzları yapılan görüşmelerde birbirinden oldukça farklılık göstermiştir. Kentleşme sürecinde ortaya çıkan bu iki farklı tipoloji fiziki yapı anlamında ayrışmayı gözler önüne sermektedir. Gecekondu kullanıcısı mekansal ihtiyaçları karşısında mevcut olanaklar ile kendi çözümünü kendisi üretmiştir. Rezidansta ise tüm hizmetler kullanıcıya hazır olarak sunulmaktadır.

Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan Anthill Residence, Rixos ve Elysium Fantastic'in bulunduğu arsa durumları yıllara göre hava fotoğraflarında incelenmiştir. Şekil 4.19'da verilen 1966 ve 1982 tarihli hava fotoğraflarında da görüldüğü üzere üç

rezidansın da sınırları içerisinde yapılaşma yoktur. Anthill Residence, Rixos Residences Bomonti ve Elysium Fantastic şantiyeleri başlayana kadar proje alanları boş olarak görülmektedir.



Şekil 4.19 : Çalışma alanı hava fotoğrafları (İBB).

Paşa Mahallesi, gecekondu kullanıcısı ile yapılan görüşmelerin ardından, Anthill Residence'ın analizi için güvenlik amiri eşliğinde tüm bloklar gezilmiş, çekilen fotoğraflar ve alınan bilgiler ile bulgular değerlendirilmiştir.

Şekil 4.20'de Anthill Residence vaziyet planı görülmektedir. A ve B olmak üzere iki kuleden oluşmaktadır. Kulelere ön cepheden bakıldığında sol tarafta kalan "Kule B" kot farkı sebebiyle 6 kat bodrum, 1 kat zemin ve 51 normal kattan oluşmaktadır. Sağ tarafta kalan kule ise 10 kat bodrum, 1 kat zemin ve 47 kat normal kattan oluşmaktadır.



Şekil 4.20 : Anthill Residence vaziyet planı.(Url-36)

25.000 m² üzerine inşa edilen Anthill Residence Şekil 4.21'de görüldüğü gibi düşeyde gelişim göstermektedir.



Şekil 4.21 : Anthill Residance ön cepheden görünüş (Bay, 2012).

Şekil 4.22'de görüldüğü üzere, site girişinde, blok girişlerinde, servis ve otopark girişlerinde, sürekli bulunan güvenlik görevlileri mevcuttur. Blok girişlerinde, otopark girişlerinde, spor alanlarında, kat geçişlerinde kartlı sistem kullanılmaktadır.



Şekil 4.22 : Güvenlik (Bay, 2012).

Otoparklar da konut kullanıcıları ile otel müşterileri arasında ayrılmıştır. 4.23'de otel müşterileri ve misafirler için açık otopark mevcuttur. Kapalı otoparkı sadece konut sakinleri kullanabilmektedir. Otoparkı girişleri Şekil 4.24'de görülmektedir.



Şekil 4.23 : Kapalı otopark ve girişler (Bay, 2012).



Şekil 4.24 : Misafirler için açık otopark (Bay, 2012).

Şekil 4.25'de görülen lobi ve bekleme holleri de konut ve otel müşterilerine ayrı hizmet vermek adına ayrılmıştır. Görüşme sırasında bunun en önemli nedeninin konut sahibi ve otel kullanıcına hizmet ve tavır farkı olduğu belirtilmiştir. Otel konseptinin zorluğu, idareciliğinin sıkıntılarından bahsedilmiştir.



Şekil 4.25 : Lobiler ve bekleme holleri (Bay, 2012).

Anthill Residence'ın 20.000 m²'lik yeşil alanında otel ve konut kullanıcıları için bir çok spor alanı mevcuttur. Fakat havuzlar yalnız konut sakinleri tarafından kullanılmaktadır. Duş ve soyunma kabinleri de bu alanda mevcuttur.

Tırmanma duvarı, basketbol ve voleybol sahası, tenis kortu, mini golf sahası yine açık alanda bulunmaktadır. Kullanıcılarına ayrıca solaryum, spa ve fitness hizmeti sunarken, step ve plates salonu, squash, yapay kayak pisti de eğitmenler eşliğinde, iç mekan aktiviteleri için tercih edilmektedir. Açık alanda bulunan havuz ve yapı içerisinde yer alan solaryum odası ve fitness salonu Şekil 4.26'da görülmektedir. Squash oynamak için ayrılmış alan ve suni kayak pisti ise Şekil 4.27'de verilmiştir.



Şekil 4.26 : Havuz, duşlar, solaryum ve spor alanları (Bay, 2012).



Şekil 4.27 : Spor alanları ve suni kayak pisti (Bay, 2012).

Şekil 4.28'de ve Şekil 4.29'da, iki kule arasında kalan 5000 m²'lik açık alanda; çocuk oyun alanları, gezinti parkurları, barbekü alanları, güneşlenme terası ve anfi tiyatro yer almaktadır.



Şekil 4.28 : Çocuk oyun alanı (Bay, 2012).



Şekil 4.29 : Açık alanlar (Bay, 2012).

Eczaneden, kuaföre, oto yıkamadan, kuru temizlemeye, blardo salonuna kadar bir çok hizmet verilmektedir. Şekil 4.30'da eczane, kuaför ve diğer birimler görülmektedir. Valet parking, bakım onarım servisi, gazete ve ekmek servisi, güzellik salonu, oto kuaför ve toplantı salonları mevcuttur.



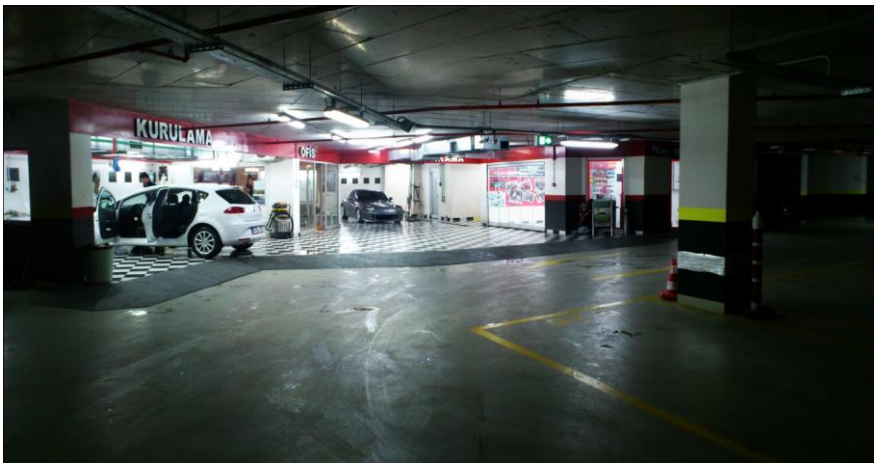
Şekil 4.30 : Eczane, kuaför ve diğer satış alanları (Bay, 2012).

"Evinizden uzaklaşmadan tüm ihtiyaçları karşılamak" politikasıyla market, Şekil 4.31 deki ATM'ler, kafeterya, berber kullanıcılara kolaylık sağlamaktadır.

Şekil 4.32'de görülen oto yıkama alanı Anthill Residence kullanıcısına ve misafirlere hizmet vermektedir. Şekil 4.33'de görüldüğü gibi; spor salonu antrenöründen, lobi görevlisine, kat sorumlusundan havuz personeline kadar birçok görevli çalışmaktadır.



Şekil 4.31 : ATM'ler (Bay, 2012).

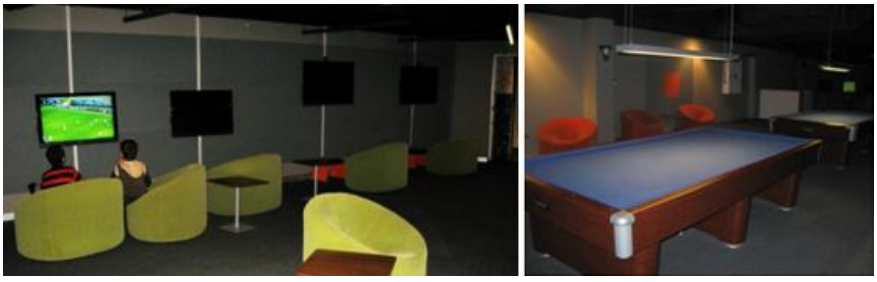


Şekil 4.32 : Oto yıkama alanı (Bay, 2012).



Şekil 4.33 : Çalışanlar (Bay, 2012).

Her yaştan kullanıcıya hitap eden oyun salonları, kullanıcıların boş zamanlarını değerlendirmek için kullandığı alanlardan olup Şekil 4.34'de görülmektedir. Yapılan görüşmede, kullanıcıların, çocuklarının site sınırları içerisindeki hareketleri karşısında içlerinin tamemen rahat olduğu, artı bir değer olarak belirtilmiştir.



Şekil 4.34 : Oyun alanları (Bay, 2012).

Rezidans kullanıcılarının çocukları için otel ve konut sakinleri için olmak üzere iki farklı kreş hizmeti vermektedir. Belli saatlerde kullanıcılar çocuklarını eğitmenlere teslim edebilmektedirler. Ayrıca rezidans kullanıcıları için her konuta ayrı olmak üzere bir adet depo mevcuttur. Zemin katta mal kabul, vale, terzi, doktor ofisleri bulunmaktadır. Şekil 4.35'de rezidans içinde yer alan kreş ve depolar görülmektedir. Şekil 4.36'da alt birimler görülmektedir.

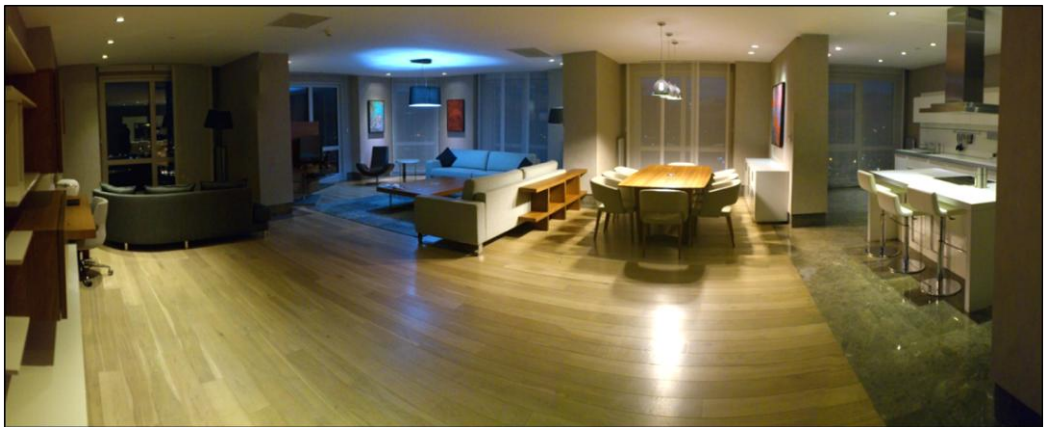


Şekil 4.35 : Kreş ve her daireye ait özel depolar (Bay, 2012).



Şekil 4.36 : Alt birimler; mal kabul, vale ve terzi birimleri (Bay, 2012).

En üst kattaki yeralan ve sadece kiralanabilen penthouse'lar kalite standartları ile caddenin diğer tarafındaki komşularına kıyasla, mekansal ayrışmanın somut bir örneğini teşkil etmektedir. Şekil 4.37 ve 4.38'de penthouse'un yaşama alanından fotoğraflar verilmiştir.

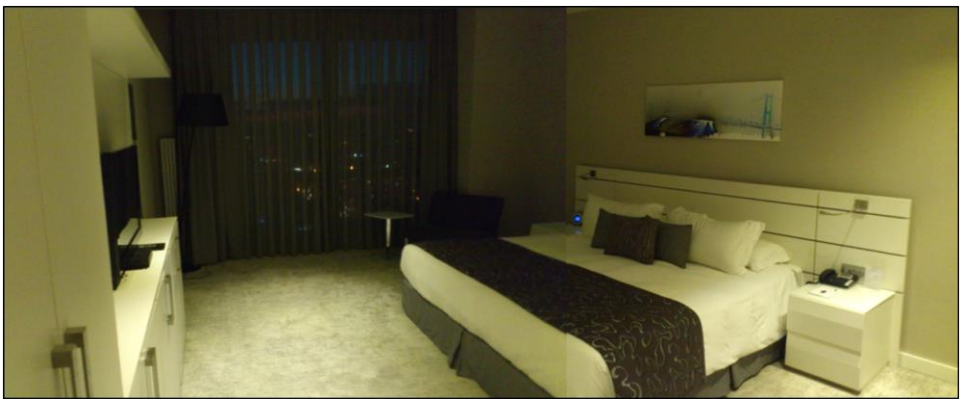


Şekil 4.37 : Penthouse, salona bakış (Bay, 2012).



Şekil 4.38 : Penthouse, oturma alanı (Bay, 2012).

Şekil 4.39 ve 4.40'da ise penthouse, yatak odaları ve sirkülasyon alanları görülmektedir.



Şekil 4.39 : Penthouse, ebeveyn yatak odası (Bay, 2012).



Şekil 4.40 : Penthouse, yatak odası ve sirkülasyon alanları (Bay, 2012).

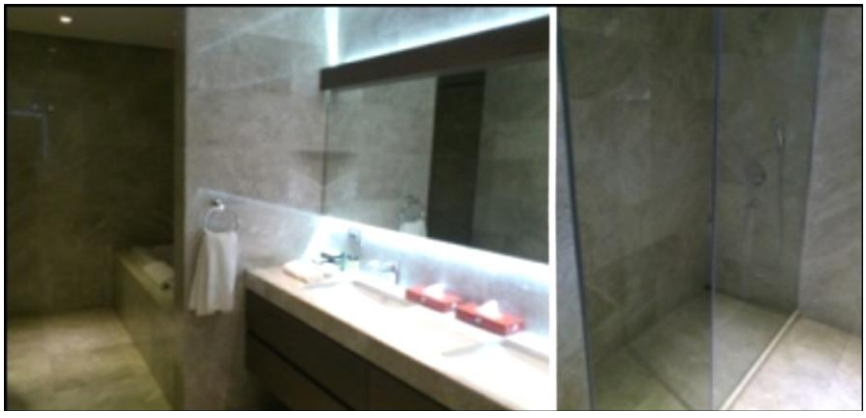
Rezidans mekansal farklılıklarıyla, kullanıcısına özel ve ayrıcaklı olduğunu hissettirmektedir. Şekil 4.41'de penthouse kullanıcısının ebeveyn yatak odasından manzarası görülmektedir. Şekil 4.42 ve Şekil 4.43'de penthouse ıslak hacimleri görülmektedir.



Şekil 4.41 : Penthouse, yatak odasından manzara (Bay, 2012).



Şekil 4.42 : Penthouse, ebeveyn banyosu (Bay, 2012).



Şekil 4.43 : Penthouse, ıslak hacimler (Bay, 2012).

Görüşmede, Şekil 4.44 ve Şekil 4.45'de, Anthill Residence'ın 54. katında yer alan terasın özel geceler için de, panoromik manzarası nedeniyle çok fazla talep edildiği belirtilmiştir.



Şekil 4.44 : Anthill, 54.kattan manzara (Bay, 2012).



Şekil 4.45 : Anthill, 54.kat (Bay, 2012).

Şekil 4.46'da görülen kalite standartları çok yüksek olan asansörler saniyede 4 kat çıkma özelliği gösterirken, kullanıcılara İstanbul manzarası sunuyor. Görüşme sırasında Anthill Residence'ın kullanıcısına her alanda ayrıcalıklı bir yaşam sunduğu, Şekil 4.47'de görülen peyzaj dokusunun bölgenin diğer alanları ile kıyaslanmasıyla tekrarlanmıştır.



Şekil 4.46 : Anthill, asansörler (Bay, 2012).



Şekil 4.47 : Anthill, peyzaj elemanları (Bay, 2012).

Çalışanlar için sigara odası, tüm binanın çöplerinin geri dönüşüm için ayrılarak depolandığı çöp odası zemin katta bulunmaktadır. Şekil 4.48'de sigara odası ve çöp oda görülmektedir.



Şekil 4.48 : Anthill, sigara odası ve çöp odası (Bay, 2012).

Yapı içerisinde her yerde kullanıcıya kolaylık sağlayan bilgilendirme levhaları Şekil 4.49'da görülmektedir. Kafeterya, blok girişlerin bulunduğu kattadır. Açık otoparktan gelen misafirler bu kafeteryanın önünden geçerek bloklara ulaşmaktadır. Kullanıcıların etkileşimde bulunabileceği mekanlardan biridir. Şekil 4.50 ve Şekil 4.51'de kafeterya görülmektedir.



Şekil 4.49 : Bilgilendirme levhaları (Bay, 2012).



Şekil 4.50 : Kafeterya (Bay, 2012).



Şekil 4.51 : Kafeterya servis hazırlıkları (Bay, 2012).

Anthill Residence'ın fiziki analizinin ardından Elysium Fantastic değerlendirmesi için bir güvenlik elemanı eşliğinde fotoğraflar çekilmiş, gözlem ve incelemeler yapılarak çeşitli bulgular elde edilmiştir.

Şekil 4.52'de görülen,Anthill Residence'tan çekilen bu fotoğrafta Rixos Residence ve Elysium Fantastic görülmektedir. Metroya, çevre yollarına, hastanelere yakınlık; Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan rezidansların sunum politikaları olarak görülmektedir. 40.000m² proje alanına sahip Elysium Fantastic; A, B ve C olmak üzere üç adet bloktan ve 346 adet konut biriminden oluşmaktadır.



Şekil 4.52 : Elysium Fantastic'in konumu (Url-37).

Konut tipleri 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1'lerden oluşmaktadır. Kapalı devre kamera sistemi, site içi dahili santral sistemi, görüntülü interkom sistemi bulunan Elysium Fantastic'te danışma birimleri bulunmamaktadır. Konut birimleri ile sokak arasındaki

sınır, Şekil 4.53'de görülen güvenlik görevlileri tarafından sağlanmaktadır. Bloklara girişler konut sakinlerinden telefon ile teyit alınarak gerçekleşmektedir.



Şekil 4.53 : Güvenlik (Bay, 2013).

Güvenlik aşıldıktan sonra giriş holu ve asansörler kullanıcıyı karşılamaktadır. Şekil 4.54'de Elysium Fantastic'in giriş holü ve asansörü görülmektedir.



Şekil 4.54 : Giriş holü ve asansör (Bay, 2013).

Elysium Fantastic'de sadece konut sakinleri için otopark bulunmaktadır. Görüşme yapılan güvenlik görevlisi daire başına düşen otopark sayısının, daire özelliklerine göre belirlendiğini, ayrıca bir misafir otoparkının bulunmadığını fakat boş yer olması durumunda misafir araçları için esneklik gösterildiğini belirtmiştir. Otopark Şekil 4.55'de görülmektedir.



Şekil 4.55 : Otopark (Bay, 2013).

Şekil 4.56'da ve Şekil 4.57'de görülen, kapalı havuz ve fitness merkezi aynı katta bulunmaktadır. Havuz genellikle kış aylarında tercih edilmektedir. Duşlar ve soyunma odaları mevcuttur.

Strüktür, doğal ışıklandırmaya olanak tanımıştır. Şeffaf elemanlar, bahçenin havuz ve spor salonu ile ilişkili olmasını sağlamıştır.



Şekil 4.56 : Kapalı havuz (Bay, 2013).



Şekil 4.57 : Fitness salonu (Bay, 2013).

Şekil 4.58'de görülmekte olan, açık havuz ve bar yazın kullanılmaktadır. 15.katta yer alan havuz panoramik bir manzaraya imkan tanımaktadır. Terasta, soyunma kabinleri, duşlar ve tuvaletler mevcuttur.



Şekil 4.58 : Açık havuz ve bar (Bay, 2013).

Fitness merkezinin ve kapalı havuzun bulunduğu katta buhar odası, duşlar, sauna ve soyunma odaları hizmet vermektedir. Şekil 4.59'da buhar odası, duşakabinleri, saunayı ve soyunma odası görülmektedir. Görevliler genelde bu alanların boş olduğunu, çok kullanılmadığını belirtmişlerdir.

Konu dahilinde soruları cevaplayan görevli, Elysium Fantastic'te bir sene yaşayıp hala fitness salonu gibi çeşitli aktivite alanlarının varlığından haberi olmayan konut kullanıcıları olduğunu ifade etmiştir.



Şekil 4.59 : Buhar odası, sauna ve soyunma odası (Bay, 2013).

Şekil 4.60'da blokların çevresindeki peyzaj görülmektedir. Görüşmelerde, dört mevsim yeşil alanların bakımının yapıldığı belirtilmiştir.



Şekil 4.60 : Peyzaj elemanları (Bay, 2013).

1500 metrekarelik yeşil alana sahip olan Elysium Fantastic'in peyzaj elemanları sürekli görevlilerce bakım halindedir. Aynı kotta oturan kullanıcılar için bahçe etkisi yaratılmaya çalışılmıştır. Kat bahçeleri o kata denk gelen konut kullanıcıları

tarafından kullanılmaktadır. Şekil 4.61'de Elysium Fantastic'in kat bahçeleri görülmektedir.



Şekil 4.61 : Kat bahçeleri (Url-38).

Şekil 4.62'de görülen, eczane ve kuaför, İncirlidede Caddesi üzerinde, Elysium Fantastic'te hizmet vermektedir. Diğer dükkan birimleri de kiralık durumdadır. Satışlar ve kiralamalar ile yine Elysium Fantastic üzerinde yer alan Remax satış ofisleri ilgilenmektedir.



Şekil 4.62 : Kuaför, eczane ve diğer satış alanları (Bay, 2013).

Yönetim birimleri içerisinde, muhasebe, site müdürü odası, çalışan mutfağı ve depo yer almaktadır. Su deposu otoparkın olduğu katta bulunmaktadır. Şekil 4.63'de yönetim birimlerine açılan koridor ve depolar görülmektedir.



Şekil 4.63 : Alt birimler ve depolar (Bay, 2013).

Katlardaki konutlar fiziki anlamda otel koridorlarını anımsatmaktadır. Görüşme yapılan konut sakini aynı kattaki komşularını bile tanımadığını belirtmiştir. Binanın çöp odası yoktur. Çöp kutuları, acil çıkış merdivenlerindeki kuytu köşelere yerleştirilmiştir. Şekil 4.64'de kat koridoru, acil çıkış merdiveni ve kattaki dairelerin çöplerinin toplandığı alan görülmektedir.



Şekil 4.64 : Koridorlar ve acil çıkış (Bay, 2013).

Bilgilendirme levhaları yeterli olmamakla birlikte Elysium Fantastic'te mevcuttur. Şekil 4.65'de çeşitli bilgilendirme levhaları görülmektedir.



Şekil 4.65 : Bilgilendirme levhaları (Bay, 2013).

Şekil 4.66 ve Şekil 4.67'de görüldüğü gibi, 37m² ile 263m² arasındaki dairelerde, mutfak mobilyası ve beyaz eşya (elektrikli ocak, buzdolabı, elektrikli ve mikrodalga fırın, davlumbaz, klima, kurutmalı çamaşır makinesi, bulaşık makinesi) mevcutttur. Islak hacimler Şekil 4.68'de görülmektedir.



Şekil 4.66 : Konut birimleri (Şişli Belediyesi, 2013).

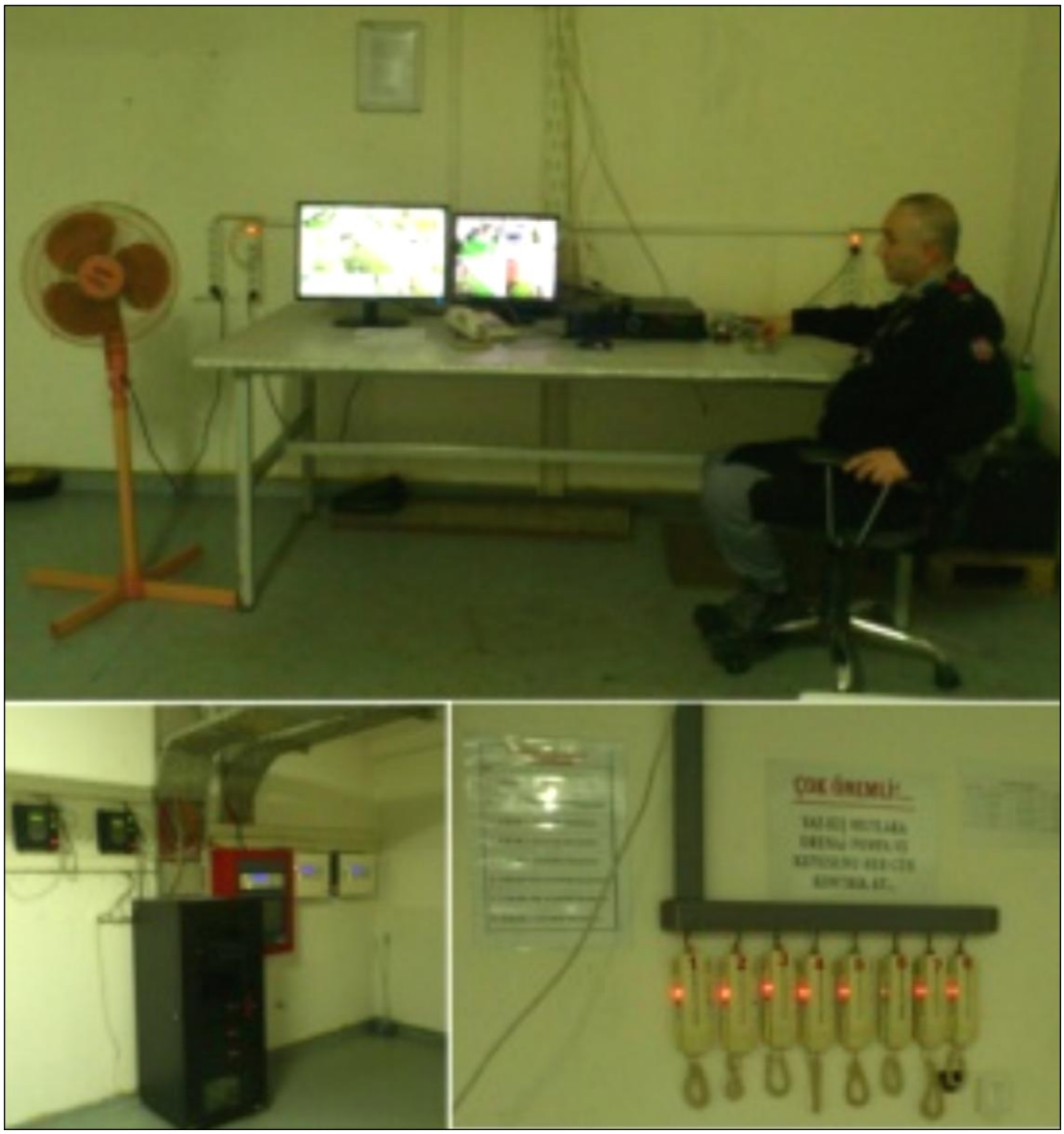


Şekil 4.67 : Konut birimleri (Bay, 2013).



Şekil 4.68 : Islak hacimler (Bay, 2013).

Şekil 4.69'daki otomasyon odası 7 gün 24 saat izleme yapan kamera görüntülerinin izlendiği, her asansör için sekiz adet telefonun yer aldığı kısımdır. Yangın müdahale sistemi de otomasyon odasında bulunmaktadır. Kameralar, kat koridorları ve otoparklar hariç, bina çevresinde ve girişlerde yer almaktadır.



Şekil 4.69 : Otomasyon odası (Bay, 2013).

Görüşme sırasında kullanıcıların Elysium Fantastic'i tercih sebepleri olarak lokasyon, yatırımcıya karlı olanaklar sunması ve güvenlik olarak belirtilmiştir. Kullanıcı meslek dağılımı sorulduğunda ise özel üniversite öğrencileri, mühendis, pilot, doktor ve avukatların çoğunlukta olduğu belirtilmiştir.

Elysium Fantastic'in sunuş politikasında metro hattına yürüyüş mesafesinde olması, depreme dayanıklı olması ve en son teknolojilere uygun dayanıklı ve çağdaş yaşam alanları sunması ön plana çıkmaktadır.

Çalışma kapsamında karşılıklı mahallelerde bulunan bir kısmı rezidans, bir kısmı gecekondu olan mevcut konutların mekansal olarak tamamen farklı olduğu ve ayrıştığı gözlenmiştir. Fiziksel yapı kıyaslaması Şekil 4.70'de görülmektedir.



Şekil 4.70 : Fiziksel yapı kıyaslaması

Çizelge 4.2'de, Özbek'in (2007) sosyal mekan karşılaştırmaları grafiği üzerinden Paşa Mahallesi'nde bulunan gecekondular ve Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan rezidanslar değerlendirilmiştir. Bir takım farklılıklar gözlenmiştir.

Çizelge 4.2 : Sosyal mekan karşılaştırmaları (Özbek, 2007).

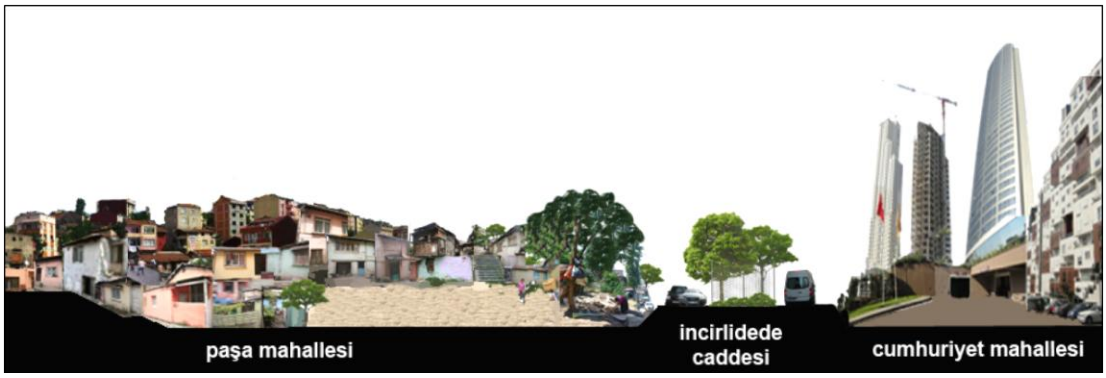
SOSYAL MEKAN KARŞILAŞTIRMALARI		
	Gecekondu	Kapalı site / Rezidans
Kontrol	Yüksek	Düşük
Geçirgenlik	Yüksek	Düşük
Hareketlilik	Yüksek	Düşük
Arayüz	Bahçe/Avlu	Duvar
Sınırlar	Topoğrafya	Duvar
Kullanıcı	Alt Gelir Grubu	Üst Gelir Grubu

Yönetim kontrolünü elinde tutan rezidansların güvenlik, duvar gibi sınırlarla sokak ile etkileşimi; hayatının büyük kısmını bahçe, avlu gibi açık alanlarda komşularıyla geçiren kullanıcılara sahip gecekondulara kıyasla çok düşüktür.

Sosyal mekan hareketliliği iki konut biçiminde farklı şekilde ve mekanlarda kendini göstermekte olup her ikisinde de yüksektir. Biri yatayda gelişim, diğeri ise düşeyde gelişim gösteren gecekondu ve rezidans aynı topoğrafyada yer almaktadır.

Rezidansların sınırlarını duvarlar oluşturmakta olup iki konut biçimi (gecekondu ve rezidans) arasındaki fiziki sınırı ise büyük oranda İncirlidede Caddesi oluşturmaktadır. Caddenin ortasında cadde boyunca uzanan tel örgü, bir bariyer oluşturmaktadır. Bu sınır Şekil 4.71'deki kesitte ve Şekil 4.72'deki farklı açılardan çekilen fotoğraflarda açıkça görülmektedir. Caddenin karşısına geçişleri olanaksız kılmaktadır.

Kullanıcı profili irdelendiğinde çizelge ile eşleşme sağlanmaktadır. Gecekondu kullanıcısı alt gelir grubundan oluşurken, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan rezidansların kullanıcıları ise üst gelir grubuna dahildir. Mekanda ayrıştıkları gibi, ekonomik yönden de büyük farklılık içerisindedirler.



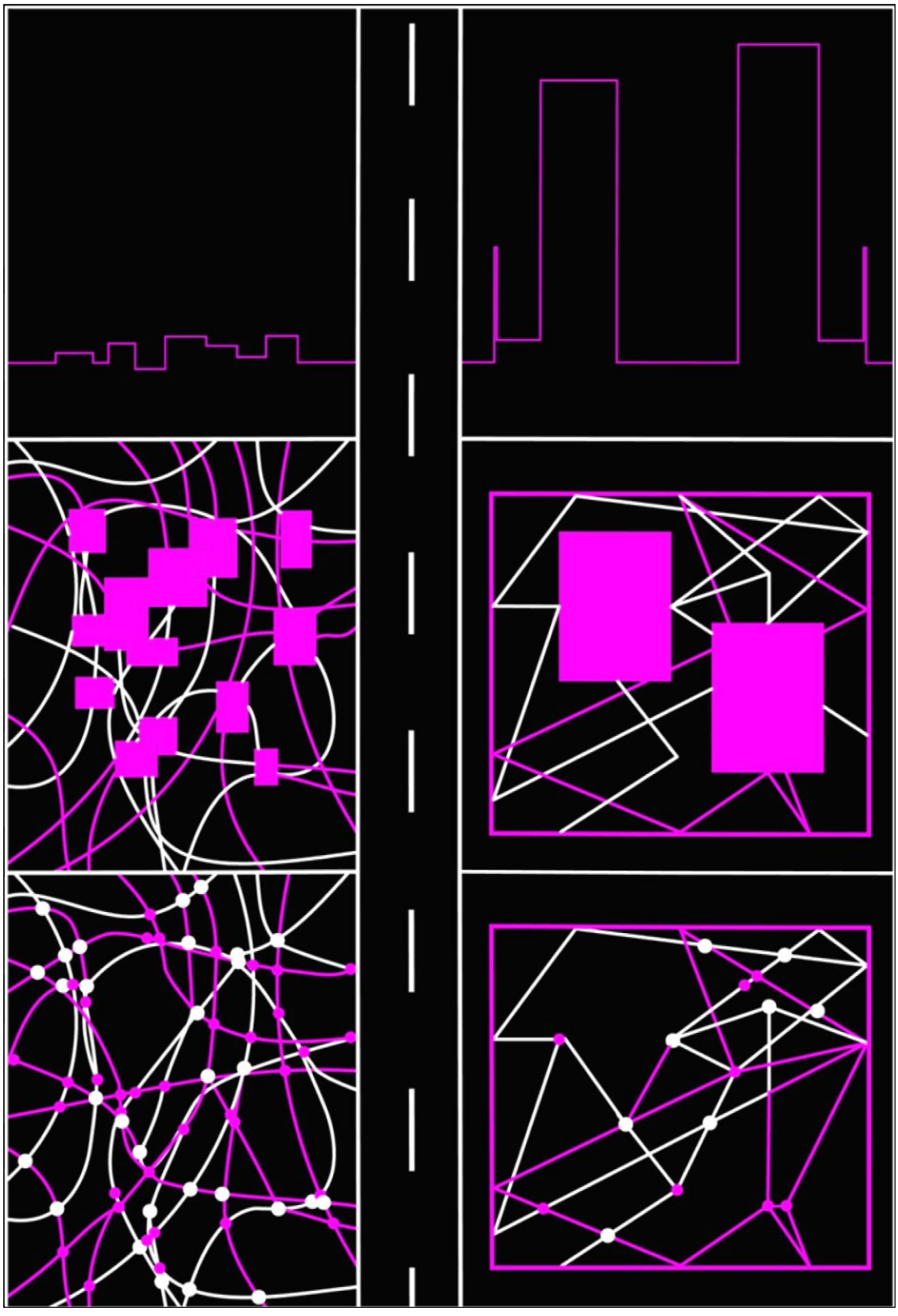
Şekil 4.71 : Kesit (Bay, 2013).



Şekil 4.72 : Sınır oluşturan İncirlidede Caddesi (Bay, 2013).

Şekil 4.73'de gecekondu ve rezidansın kendi özellerinde kent ile etkileşimi verilmiştir. Hareketini yatayda yapan gecekondu ve bunun zıttı yönde, düşeyde gelişen rezidansın kentle ve kendi aralarındaki etkileşimi farklılık göstermektedir.

Rezidansın sokakla etkileşimi zayıftır. Bunu belirli bir düzeyde, sınırların arkasında gerçekleştirmektedir. Gecekondu ise organik bir doku oluşturur ve hareketliliği, geçirgenliği yüksektir.

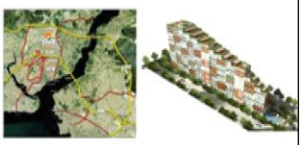


Şekil 4.73 : Gecekondu ve rezidansta etkileşim.

Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde, İncirlidede Caddesi üzerinde yeralan, kullanıcısına en yüksek kalitede hizmet politikasıyla sunulan üç lüks konut, satış

ofisleri ile görüşmelerin ardından ve katoloğlarından alınan bilgiler ışığında kendi aralarında Çizelge 4.3'de kıyaslanmıştır.

Çizelge 4.3 : Üst gelir grubu için seçilen üç yaşam alanı karşılaştırma çizelgesi.

	ANTHILL	RIXOS	ELYSIUM FANTASTIC
kentsel konum			
konut tipolojisi	1+1 (Standart kat planı) 2+1 (Standart kat planı) 3+1 (Modüler sistem) 4+1 (Modüler sistem) 5+1 (Modüler sistem)	1+1 (Standart kat planı) 2+1 (Modüler sistem) 3+1 (Modüler sistem) 4+1 (Modüler sistem)	1+1 (Standart kat planı) 2+1 (Standart kat planı) 3+1 (Modüler sistem) 4+1 (Modüler sistem)
plan tipi örneği			
konut birimleri m² aralığı	1+1 daireler 86 m² ile 95 m²arasında 2+1 daireler 98 m² ile 121 m² arasında	1+1 daireler 84 m² ile 94 m² 2+1, 3+1 ve 4+1 şeklinde büyütülebilen daireler 760 m² ye kadar	37 m² ile 263 m² arasında
minimum ve maksimum fiyatlar	1+1 daireler için; 501.000$ (en uygun) 2+1 daireler için; 631.000$ (en uygun)	427.000$ ile 756.000$ arasında	1+1 daireler için; 164.000$ 4+1 daireler için; 650.000$
spor olanakları	-Açık ve kapalı yüzme havuzu -Türk hamamı ve sauna -Spa -Fitness merkezi -Squash -Ayrobik,plates, yoga salonu -Kort -Sahalar -Suni kayak yamacı -Masa tenisi -Blardo	-Açık ve kapalı yüzme havuzu -Türk hamamı ve sauna -Spa -Fitness merkezi ve jogging -Ayrobik, plates, yoga salonu -Yürüyüş ve koşu parkuru -Spor sahaları -Açıktenis kortu	-Açık ve kapalı yüzme havuzu -Spa -Sauna -Fitness merkezi -Oyun salonu
sosyal aktiviteler	-Kafeterya -Restoran -Açık çocuk oyun alanı -Butik çarşı -Akvaryum -Anfitiyatro -Sergi olanakları	-Kafeterya -Restoran -Sergi salonu	-Kafeterya
dış mekan	-Gölet -Yeşil alan -Bahçe avluları -Açık otopark -Havuz	-Yeşil alan -Bahçe avluları -Açık otopark -Havuz -Helikopter Pisti	-Teras Bahçeler -Havuz
iç mekan	-Kapalı otopark -Depo	-Kapalı otopark -Depo -Kat bahçesi (dublex dairelerde)	-Kapalı otopark
yönetimsel hizmetler	-7-24 güvenlik -Kamera -Alarm sistemi -Yangın tedbirleri -Loby ve resepsiyon -Toplantı salonları -Daire temizliği -Sağlık birimi -Kuaför -Eczane -Kuru temizleme -Güzellik salonu -Bakım ve onarım servisi -Oto kuaför -Valet parking	-7-24 güvenlik -Kamera -Görüntülü interkom sistemi -Loby ve resepsiyon -Toplantı salonları -Daire temizliği -Sağlık birimi -Kuaför -Eczane -Kuru temizleme -Güzellik salonu	-7-24 güvenlik -Kamera -Görüntülü interkom sistemi -Kuru temizleme -Daire temizliği -Sağlık birimi -Kuaför
sunuş politikası	-Şişli'nin tam ortasında yaşamla iç içe -Metro hattı yürüyüş mesafesinde -Depreme dayanıklı -5 yıldızlı otel standartlarında hizmet	-Kültür-sanat merkezlerinin yanı başında -Metro hattı yürüyüş mesafesinde -Depreme dayanıklı -Residance konforunu -İyüksek kazançla kiraya versin -Tüm Rixos Otellerinde dönemsel indirim -VIP hizmet anlayışı	-İstanbul'un gözde merkezinde şehrin stresinden ve iş hayatının yorucu temposunudan kurtulun. -Metro hattı yürüyüş mesafesinde -Depreme dayanıklı -Rezidans konforu

Sunuş polikaları ve kentsel konumları benzerlik gösterse de tez kapsamında değerlendirilen üç rezidans, sunduğu hizmetler ve fiyatları ile farklılık göstermektedir.

Konut tipolojisi değerlendirildiğinde Anthill, Rixos ve Elysium Fantastic 1+1 veya 2+1 standart dairelerden oluşup, modüllerin birleşmesiyle daha geniş dairelere dönüşebilmektedir.

Konut birimleri m² değer aralığı Anthill Residence'ta 1+1 daireler için 86 m² ile 95 m² arasında, 2+1 daireler için 98 m² ile 121 m² arasında değişmektedir. Rixos Residence için 1+1 daireler 84 m² ile 94 m² arasındadır. 2+1, 3+1 ve 4+1 şeklinde büyüyebilen daireler 760 m²'ye kadar çıkabilmektedir. Elysium Fantastic için daireler 37 m² ile 263 m² arasında değişmektedir.

Üç rezidans için, daire satışlarında en yüksek ve en düşük fiyatlar değerlendirildiğinde; Anthill Residence için 1+1 dairelerde en uygun fiyat 501.000$, 2+1 daireler için en uygun fiyat 631.000$'dır. Rixos Residence için fiyat aralığı 427.000$ ile 760.000$ iken Elysium Residence'ta 1+1 daireler için en uygun fiyat 164.000$ iken, 4+1 daireler için 650.000$'a çıkabilmektedir.

Anthill Residence ve Rixos'un kapalı ve açık otoparkları mevcutken, Elysium Fantastic'in sadece kapalı otoparkı bulunmaktadır.

Rixos Residence terasındaki helikopter pisti ile diğer iki rezidanstan ayrılmaktadır.

Spor olanakları kıyaslandığında en geniş olanaklara Anthill Residence sahipken, ikinci sırayı Rixos, üçüncü sırayı Elysium Fantastic almaktadır.

Yönetimsel hizmet olanakları değerlendirildiğinde ilk sırayı yine Anthill Residence almaktadır. Hatta Elysium Fantastic kullanıcı görüşmesinde konut sakini, ATM gibi bazı ihtiyaçlarını Anthill'den karşıladıklarını belirtmiştir. Rixos Residences Bomonty ve Anthill Residence sergi olanaklarına sahipdir. Hatta Rixos Residences Bomonty'nin açılışının, bir çok davetlinin katılımıyla, büyük bir sergi organizasyonu ile yapıldığı ve bu karma sergide Bedri Rahmi Eyüboğlu ve Eren Eyüboğlu'nun eserleri sergilendiği yapılan görüşmelerden öğrenilmiştir.

4.3 Konut Bölgelerinde Toplumsal Grupların Mekanla İlişkisi

İnsanların fiziksel çevrenin ve yaşama mekanlarının çeşitli boyutlarına ilişkin tanımlama ve tercihleri yaş, cinsiyet, kültürel özellikler gibi değişkenler ve pencereli olup olmama, yükseklik – alçaklık, aydınlık düzeyi, doku ve renk özellikleri, doğal ve yeşil alanlara yakınlık gibi fiziksel değişkenlere bağlı olarak farklılaştığını gösteren birçok araştırma mevcuttur (Göregenli, 2010).

Toplumu oluşturan insanların farklı kültürel altyapıları mekan organizasyonunda önemsenmesi gereken bir olgudur. Özellikle geleneksel dünyanın belirleyicisi olan kültürel arka planlar tasarım girdilerine önemli ölçüde etki ederler. Modern hayatların bu kültürel arka plana sahip çıkamaması mekan-toplum-sosyal altyapı uyumunun bozulmasına neden olmaktadır.

Hillier (1984), "toplumla mekan arasındaki ilişki bir çeşit tasarımın ahlaki bilimidir" der. Ahlak iyi olarak kabul edilen, bilim ise analitik nesnelliğe dayanan olarak görülmektedir. Hillier'e (1984) gore, ahlaki bilim, toplum ile mekan arasındaki ilişkilerde daha iyi teoriler geliştirmeyi merkezi odak olarak almaz, bunun yerine bu ilişkinin iyi anlaşılmış olmasına ve problematik olmamasına çalışır.

Kentsel çevrelerin tasarımındaki başarı, sosyal yaşam ve mekansal organizasyonlar arasındaki ilişkiye bağlıdır. Seçilen mahallelerde toplumsal grupların kentsel mekanla olan etkileşimlerinin yaşam tarzları ve alışkanlıklar dışında yaşadıkları yerin mekansal organizasyonu ile de bağlantılı olduğu yapılan görüşmelerden, gözlem ve incelemeler ışığında tespit edilmiştir.

Etkileşime açık sokak dokusunda yaşayan Paşa Mahallesi kullanıcısı mahalle ile çok yüksek oranda ilişki içindeyken, Cumhuriyet Mahallesi'nde toplumsal katmanlaşmanın en üst seviyesinde yer alan rezidans kullanıcısı ise güvenlik gerekçesi ile bu iletişimi asgari düzeyde, yaşadığı site içerisindeki spor merkezi, kuaför, kafeterya, havuz gibi aktivite alanlarında sağlamaktadır.

Özellikle inceleme yapılan üç yerleşimin de pazarlama stratejisi olarak "ihtiyaç duyulan tüm olanakların dışarıya çıkmadan yaşanılan mekan sınırları içerisinde gerçekleşebileceği mekan sunma" kriteri üzerinden tanıtılması dikkat çekicidir. Rezidans kullanıcısı, diğer kentlilerin girişinin engellenerek steril bir ortam sağladığı yaşama mekanında ayrıcalıklı yaşam tarzını mekansal olarak da pekiştirmektedir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Başlangıçta sanayileşmeye bağlı olarak ortaya çıkan ve günümüze değin, kontrolsüz olarak devam eden kentsel büyüme; plan dışı ve düşük maliyetli bir gelişme sürecinde gerçekleşmiştir. Hızlı sanayileşme ve kentleşmeyle başlayan bu süreç içinde İstanbul, Türkiye'nin çeşitli yerlerinden sürekli olarak göç alarak, kontrolsüz bir biçimde yayılarak ve yoğunlaşarak gelişmiştir. İstanbul'un doğal yapısı bozulmuş, kent kuzeyde içme suyu havza alanları ile orman alanlarına doğru yayılmıştır. Daha sürdürülebilir bir büyüme için ise mekansal büyüme daha bütüncül bir şekilde ele alınmalıdır. Bölge yapılaşma ihtiyacı hissettiğinde plan kararlarıyla yapılaşma dışı bırakılması veya kontrol altına alacak yasalar çıkarılması yeterli değildir. Kalkınma planların daha uzun vadeli yapılması, bir bölgeyi yapılaşmaya iten baskının altında yatan nedenlerin araştırılması ve bu nedenlerin yönetimlerce belli plan ve politik, yasal, ekonomik ve mekansal stratejilerle ortadan kaldırılması bir çözüm olacaktır.

Kentli bir toplum sosyal olarak farklılaşmış, faklı beklentilere, farklı isteklere, yaşam tarzlarına sahip katmanlardan oluşmaktadır. Kent kullanıcılarının beklentilerine, tercihlerine cevap arayan, kamu yararını gözeten yaklaşımlarla planlanan projeler daha demokratik bir kent profili sağlayacaktır.

1980 sonrası varlıklı kesim dışa kapalı lüks yaşam alanları oluştururken dar gelirli kesim imar dışı alanlarda yayılmaya başlamışlardır. Böylece kamusal ayrım net bir şekilde mekansal ayrıma dönüşmüş, ekonomik ve toplumsal etmenlerin etkisiyle de gecekondulu kesim ile kentli kesim arasında toplumsal gerilim artmıştır. Bazen aynı mahalleyi paylaşan bu iki uç yaşam alanındaki (gecekondu - rezidans) kullanıcı kent mekanını kullanım şekilleri ile birbirinden tamamen uzaklaşmıştır. Günümüzde popüler olan yaklaşım giderek daha fazla tüketim ve prestij olgusu barındıran rant odaklı bir durum olarak gözlenmektedir.

Kentsel dönüşüm yalnızca fizik mekana yönelik bir kavram değildir. Aynı zamanda içinde sosyal, hukuksal, ekonomik, kültürel ve toplumsal boyutu da barındırır. Dönüşüm ülke, bölge, kent bütünü, mahalle ölçeklerinin tümünü kaplamadığında

başarıya ulaşamamaktadır. Kamunun ve özel kesimin, sivil halk temsilcilerinin o bölgenin özelliklerinden kaynaklanan özgün bir ortaklık modeli çerçevesinde yola çıkması, kendi kararını kendi ihtiyaçları doğrultusunda verebilmesi için tüm aktörlerin sürece dahil edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca güç dengeleri de doğru oluşturulmalıdır. Yerel yönetim hem planı hazırlayan, hem de onaylayan kurum olduğu zaman katılım süreçleri de kendiliğinden yok olmaktadır. Dönüşüm projelerinin uygulanabilmesi hak sahiplerinin rızasına dayalı etkin bir katılımı gerektirmektedir. Fakat bu süreç, hem Türkiye'nin deneyimlemediği bir kavramdır, hem de başarılı olarak uygulanabilmek için yoğun ve uzun bir çalışma sürecine gereksinim duymaktadır. Alınan kararlara katılımları sağlanan kullanıcılar bu sayede, alandaki konut sahipliğinin yanında kentsel mekana da aidiyet hissi duyacaktır.

Kentsel dönüşüm projelerinin hedefi, özellikle kentin iç bölgelerinde ve merkezi kesimlerinde çöküntü haline gelmiş alanlarda fiziki, ekonomik ve sosyal boyutların hepsini karşılayarak iyileştirme ve geliştirme yapmak olmalıdır. Devlet, ülke koşullarına uygun, dar gelirlilerin gereksinimlerini karşılayabilecek nitelikte çözümler oluşturmalıdır. Bu noktada konut gereksinimi içindeki dar gelirli ailelerin sosyo-ekonomik yapıları, yaşadıkları konut koşulları ve beklentileri dikkate alınmalıdır. Aksi takdirde uygulanacak politikaların sorunlara tam anlamıyla çözüm olmasını beklemek yersiz olacaktır. Ayrıca çözüm için oluşturulacak konut politikaları ulusal, bölgesel, kent, mahalle ölçeğinde ele alınmalı, öncelikli olarak çözümler için belirleyici olacak kriterler belirlenmelidir.

Özellikle son on yılda kent içinde artan toplumsal katmanlaşma kent kullanıcılarının mekandaki farklılaşmasını keskin sınırlarla belirginleştirmiştir. Ayrışma sorununun çözümü adına en önemli adım ülke bütününde tutarlı ve dengeli kalkınma modelini uygulamak olacaktır. İstanbul metropoliten kenti, sosyo - ekonomik ilişkiler anlamında Marmara Bölgesi'nden ayrılamadığından çözüm ilk önce burada uygulanmalıdır. Çünkü Marmara Bölgesi gelişmişlik açısından İstanbul ve Türkiye arasında ara kademededir. Bu nedenle İstanbul üzerinde gelişme baskısını öncelikle Marmara Bölgesi bütününde dağıtmak İstanbul'u rahatlatacak bir yöntem olacaktır. Nüfus artışı azalacak veya daha düşük seviyelerde seyredecek, kentsel büyümenin kontrol edilmesi kolaylaşacaktır. Ardından bu çözüm yöntemi Türkiye genelinde uygulanmalı şehirlerin dengesiz nüfus artış / azalışları engellenmelidir. Bu sayede az

gelişmiş bölgelerin gelişimine öncelik verilerek büyük kentlere göçlerin azaltılması sağlanmış olacaktır.

Türkiye'de planların çağdaş ve doğru stratejilerle yapılmaması kent dokusunun bozulmasının ve bütüncül bir görüntüye sahip olmamasına neden olmaktadır. Türkiye'deki kentleşme sorunsalı içerisinde arsa düzenlemelerinde hukuki ve teknik açıdan yeni düzenlemelere gereksinim vardır. Konut politikaları saptanırken çözümlerin gerçek konut gereksinimine ihtiyacı olan kesime yönelik olup olmadığı çok önemlidir. Arsa sağlama konusunda merkezi ve yerel yönetimlerin, dar gelirlilerin yerleşim arazisini çeşitli yollarla değerlendirip, farklı bir sınıfa pazarlaması İstanbul'daki konut problemine çözüm adına katkı sağlamaktan çok uzaktır.

Devlet, yasal olmayan yollardan mülk edinmeyi önlemek adına imar affı gibi kaçak yapılaşmayı teşvik eden yasal düzenlemelere alternatif olacak çözümler arayışına gitmelidir. Bu gecekondu bölgeleri iyileştirme çalışmalarına tabi tutulmalı ve yaşam kalitesi yükseltilmelidir. Yasalar caydırıcı olmalı ve doğru uygulanmalıdır.

Merkezi yönetimlerin yerel yönetimlerin önüne geçerek tepeden inme kararlarla kent mekanında sınırsız hak sahibi olması bütüncül plan anlayışına ters düşmekte, yanlış uygulamalara neden olmaktadır. Planlamaya ve yapılaşmaya getirilecek çözümler araştırma projeleri ile geliştirilip yerel yönetimlerden üst kademelere doğru iyi bir organizasyonla denetlenerek değerlendirilmelidir. Yerel yönetimlerin yeni stratejik karar alma süreçleri üniversite araştırmaları desteği ile gerçekleştirilebilir.

Bir başka görev ise dünya üzerindeki uygarlığın yaşamını sürdürmesine yarayan bütün üretim araç ve yöntemlerinin, barınak ve korunakların tasarımcılarına düşmektedir. Mimarların taşıdığı toplumsal sorumluluk diğer mesleklere göre çok daha ağırdır. Üretimin derinlemesine düşünülerek toplumsal sorumluluk dahilinde yapılması gerekir. 1999 depreminden bugüne kadar olan süreçte ülke gündemine yerleşen deprem olgusunun ardından, kent çeperlerindeki verimli tarım arazileri, orman alanları imara açılmakta, bu alanlardaki yapılaşma hızla daha geniş alanlara yayılmaktadır. Yok edilenler / edilecekler (doğal varlıklar) bir daha üretilemez, fakat insanoğlunun eli ile yaptıkları için başka seçenekler yaratılabilir. Doğanın, tarihsel çevrenin, dokunun, kent kimliğinin yok edilmesine göz yumulmamalı, yok etmenin hukuki zeminin hazırlanmasına karşı çıkılmalıdır. Herkes için yaşam kalitesini

yönetimler ve diğer tüm katılımcılarla birlikte geliştirmek, sosyal adaletsizliği azaltarak sürdürülebilirliği desteklemek gerekmektedir.

Yapılan literatür taraması, mevcut veri analizleri, alan çalışmaları ve bulguların değerlendirilmesinin ardından tez çalışmasının hipotezi doğrulanmıştır. Kentleşme sürecinde ortaya çıkan konut tipolojilerinden, kapalı siteler ve rezidanslar, gecekondular ile kıyaslandığında tamamen farklılaşmış durumdadırlar. Bu durum da sosyal ve mekansal ayrışmayı en yüksek seviyeye taşımakta, sınıflar arası uçurumu belirgin hale getirmektedir.

Toplum herzaman günün koşullarına göre faklılaşma eğilimindedir. Özgür bir toplumda faklılıklar bir arada olabilmelidir. Toplumda homojenliği yeniden oluşturma eğiliminden kaçınılmalıdır. Böylece değişenin diğerini değiştirmeye çalışmadığı, farklılıkların geniş tahammül sınırları ile var olduğu özgür toplumda, karşılıklı etkileşim aktif olacak, farklı olanlar baskı hissetmeksizin bir arada bulunabilecektir. Uçlardaki sınıflar arası mesafeyi daraltacak, geçişleri yumuşatacak, insanları sürekli taşımak, yer değiştirmek durumunda bırakmak yerine birlikte yaşamı mümkün kılacak, etkileşimi arttıracak gerçekçi, entegre projeler üretme yoluna gidilebilir. Dönüşüm kentsel mekanda yalnızca fiziksel dönüşüm olarak düşünülmemeli, mekanın kullanıcılarının da için ekonomik, sosyal ve zihinsel dönüşümleri için de fırsat yaratılabilmelidir.

KAYNAKLAR

Akgür Z.G. (1997). Türkiye'de Kırsal Kesimden Kente Göç ve Bölgelerarası Dengesizlik (1970-1993), Kültür Bakanlığı Yayınları, Ankara, s.42

Akkar Z. M. (2006). "Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye", Planlama Dergisi, Ankara, 36: 29-38.

Alexander C. (1977). A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction,Oxford University Press.

Bakır, İ. ve Kalfaoğlu, S. (2003). İmar Planlarının Geleneksel Kent Mekanlarında Kent Dokularının Dönüştürülmesine Yaklaşımı, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Ankara, s. 77-88.

Barnett, J. (1995). The Fractured Metropolis, Icon Editions An Imprint of Harper Collins Publishers, New York, s1-14.

Bell, D. (1978). The Cultural Contradictions of Capitalism, New York.

Blakely, E., Snyder G.M. (1999). Fortress America Gated Communities in the United States, The Brooking Institution Press, Washington D.C.

Breese, G. (1966). Urbanization in the Newly Developing Countries, p.3.

Bölen, F. (1997). Toplu Konutların Dünü ve Yarını, Kent Gündemi, TMMOB, Şehir Plancıları Odası Yayını, İstanbul.

Bölen, F. (2004). Housing policy and housing systems in Turkey, A/Z ITU Journal of Faculty of Architecture, **1** (1), 17-31.

Castells, M. (1989). The Informational City, Basic Blackwell, Oxford, p1-32

Collier, D. (1976). Squatters and Oligarchs: Authoritarian Rule and Council Economic Comission for Europe, Comittee On Housing, Building and Planning, Amsterdam,p.24-25.

Çetintaş, B. (2012). İstanbul: Şehri Yıkarak Tarihe Geçenler, Ntv Tarih Dergisi, İstanbul,s 60-71.

Danielson, M.N. **ve Keleş R.** (1985). The Politics of Rapid Urbanization: Government and Growth in Modern Turkey, Holmes and Meier Publishers, New York, p.167.

Donnison, D. (1993). Agenda for the future. Campell McConnell (der.) Trickle Down on Bubble Up? London: Community Development Foundation.

Ekinci, O. (1995). Dünden Bugüne İstanbul Dosyaları, Anahtar Kitaplar Yayınevi, İstanbul.

Eraydın, A. (1992). Post Fordizm ve Değişen Mekansal Öncelikler, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Ankara.

Erbil, Ö. (2012). Bir Miras Böyle Yerle Bir Oldu, Radikal Gazetesi.

Ergün, N. (2006). "Gentrification Kuramlarının İstanbul'da Uygulanabilirliği", İstanbul'da Soylulaştırma Eski Kentin Yeni Sahipleri, Derleyenler David Behar, Tolga İslam, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

Ertem, B. (2009). Türkiye –ABD İlişkilerinde Truman Doktrini ve Marshall Planı, Balıkesir Üni.Sosyal Bil.Enstitüsü Dergisi, cilt 12, sayı21, s377-397.

Fishman, R. (1987). Bourgeois Utopias, The Rise and Fall of Sburbia, Basic Boks, New York.

Gans, **H. J.** (1996). Lewittown and America, The City Reader, Der: L. Gates ve F. Stout, Routledge.

Göregenli, **M.** (2010). Çevre Psikolojisi-İnsan Mekan İlişkileri, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

Gülten, G. (2006). "Bomonti aynı Bomonti ama fiyatı 1.5 ayda 5'e katlandı". Alındığı tarih: 11.09.2012, adres: http://www.arkitera.com/h12109-bomonti-ayni-bomonti-ama-fiyati-15-ayda-5-ekatlandi.html

Harvey, D. (2006). Postmodernliğin Durumu, Metis Yayınları, İstanbul.

Harvey, D. (2003). Sosyal Adalet ve Şehir, Metis Yayınları, İstanbul.

Hillier, B. ve Hanson J. (1984). Social Logic of Space, Cambridge University.

İBB (2009). Çevre Düzenleme Planı Raporu.

İçduygu, A. ve Sirkeci, İ. (1998). "Bir Ülke, Bir Aile ve Birçok Göç: Cumhuriyet Döneminde Bir Toplumsal Dönüşüm Örneği", 75 Yılda Köylerden Şehirlere, Ed. Oya Baydar, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, s. 269.

İlgüner, M. ve Asplund C. (2011). Marka Şehir, Markating Yayınları, İstanbul, s.153.

İslam, T. ve Behar, D. (2006). İstanbul'da Soylulaştırma, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

İslam, T. (2003). Galata'da Soylulaştırma: Soylulaştırıcıların Demografik ve Kültürel Özellikleri Üzerine Bir Çalışma,TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, YTÜ Basım-Yayın Merkezi, İstanbul, s.159-172.

Jacobs, J. (1961).''The Death and Life of Great American Cities'', İstanbul'da Kentsel Ayrışma, Der.Hatice Kurtuluş, Bağlam Yayınları, İstanbul s.13.

Kan, Ü. G. ve Erten, E. (2010). İkonların, Farklı Yaşam Tarzlarının Pazarlanması: 1990 sonrası Yükselen Bir Kapalı Yerleşke Olarak Mashattan' IAPS-CSBE Kent, Kültür, Konut Sempozyumu, Bahçeşehir Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

Karpat, K. H. (2003). Türkiye'de Toplumsal Dönüşüm, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, s. 215-217.

Kayasu, S.ve Yaşar, S. S. (2003). Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Değerlendirme, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Ankara, s20-28.

Kazgan, G. (2012). İktisadi Düşünce veya Politik İktisadın Evrimi, Remzi Kitapevi, İstanbul.

Kepenek, Y. ve Yentürk N. (2000). Türkiye Ekonomisi, Remzi Kitabevi Yayınları, İstanbul.

Keyder, Ç. (2000). Küresel ile Yerel Arasında, Metis Yayınları, İstanbul.

Kocabaş, A. (2006). Kentsel Dönüşüm (/Yenileştirme)İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler, Literatür Yayıncılık, İstanbul.

Korkmaz, N. (2005). Kentlerin Dönüşümü: Tüketim Kültürü, Yaşam Tarzı ve Mekansal Ayrışma.

Koşar, F. (2012). Hükümet Kamu Arazilerini Ranta Dönüştürürken İstanbul'un Doğasını Tehdit Ediyor, Cumhuriyet Gazetesi, İstanbul.

Kurtuluş, H. (2006). Kentsel Dönüşüme Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinde Bakmak, Planlama Dergisi, s7-11.

Le Gates, R.T. ve Stout, F. (1996). The City Reader, Routledge.

Lefebvre, H. (1991). The Production of Space, Blackwell Publishers, Oxford and Cambridge.

Lichfield, D. (1992). Urban Regeneration for the 1990s. London: London Planning Advisory Committee.

Maslow, A. H. (1943). A Theory of Human Motivation. Psychological Review, 50, 370-396

Millington, J. (1994). "Migration, Wages, Unemployment and the Housing Market: A Literature Review", International Journal of Manpower, V. 15, N. 9/10, s. 90.

Oatley, N. (1998). Cities, Economic Competition and Urban Policy, Paul Chapman Publishing Ltd, Londan, s. 1-20.

Odabaşı, Y. (2006). Tüketim Kültürü, Sistem Yayıncılık, İstanbul.

Okyay, İ. (2008). Değişen Mimarlık Dönüşen Kent, Teknik Kongre, Çizgi Basım Yayıncılık, İstanbul.

Oran, B. (2002). Türk dış politikası: 1919-1980. (6.Basım). İstanbul: İletişim, S.538.

Öktem, B. (2005). Küresel Kent Söyleminin Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Rolü, İstanbul'da Kentsel Ayrışma, Der. Hatice Kurtuluş, Bağlam Yayınları, İstanbul, s.62.

Özbek, M. Ö. (2010). Geleneksel ve Modern Yerleşmeler Bağlamında, Mekan Olgusu ve Barındırdıkları Kültürel Altyapılar, IAPS - CSBE Network Kültür ve Mekan Toplantıları Ulusal Sempozyum 1: Kent, Kültür, Konut, s116.

Özbek, M. Ö. (2007). Fizik Mekan Kurgularının Sosyal İlişkiler Üzerinden ArnavutköyYerleşimi Bütününde Mekan Dizimi (Space Syntax) Yöntemi İle İncelenmesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Şehircilik Ana Bilim Dalı, Kentsel Tasarım Bilim Dalı, Doktora Tezi

Özcan, M. (2008). "Bomonti yeniden doğuyor. Alındığı tarih: 1.09.2012, adres: http://v1.gazeteparc.com/news.php?action=displayNewsItem&ID=31223

Özdemir, A. M. (2000). ''Gecekondu Yıkımlarının Medyada İfadelendirilmesi'', İstanbul'da Kentsel Ayrışma, Der. Hatice Kurtuluş, Bağlam Yayınları, İstanbul, s204-222.

Özden, P.P. (2008). "Kentsel Yenileme", İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.

Özer, B. (1986). Yorumlar, Resim, Heykel, Mimarlık, MSÜ Yayınları, İstanbul.

Peker, M. (1998). "Türkiye'de İçgöçün Değişen Yapısı", 75 Yılda Köylerden Şehirlere, Ed. Oya Baydar, Tarih Vakfı Yayını, İstanbul, s. 296.

Roberts, P. (2000). The evolution, definition and purpose of urban regeneration. Peter Delhi: Sage Publications. 9-36.

Rapaport, A. (1990). History and Precent in Environmental Design, Plenium Press, NY.

Rapaport, A. (1969). House Form and Culture, Englewood Cliffs, Vol 59, No 4, p 632-633 Press, London.

Storper, M. (2004). ''Explaining urban resurgence: can our theories do any beter?'', The Leverhulme International Symposium, 2004: The Resurgent City,19-21 April, London.

Storper, M. ve Bennet. H (1991). ''Flexibility, Hierarchy and Regional Development: The Changing Structure of Industrial Production Systems and Their Forms of Governance in the 1990s'', Research Policy, sayı 20, s.407-427.

Skott, A.J. (2008). ''Resurgent Metropolis: Society and Urbanization in an Interconnected World'', International Journal of Urban and Regional Research, cilt 32, no 3, Eylül 2008, s. 548-564..

Tekeli, İ. (2011). Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, s13.

Tekeli, İ. (2011). ''Türkiye'de Kent Yöneticileri/Kent Plancıları Kentsel Dönüşüm İçin Bir Ahlaki Çerçeve Oluşturmak Durumundadır'', Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, s306-307.

Tekeli, İ. (2009). Türkiye'in Modernleşmesi Neye Benziyor?, Modernizm, Mondernite ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, s79-99.

Tekeli, İ. (2008). Kentleşme, Eczacıbaşı Sanat Ansiklopedisi, Cilt 2, s857-859.

Tekeli, İ. (2004). The Devolopment of Istanbul Metropoliten Area: Urban Administration and Planning, IULA-EMME.

Tekeli, İ. (1999). "Değişenin Değiştirme Zorunluluğu Var Mı?",75 Yılda Değişen Yaşam Değişen İnsan –Cumhuriyet Modaları, Ed: Oya Baydar, Derya Özkan, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, s31-33.

Tekeli, İ. (1987). ‘’Kent Toprağında Mülkiyet Dağılımı ve El Değiştirme Süreçleri’’, Ankara: 1985’den 2000’e , Ankara Büyükşehir Belediyesi, Ankara, 87-104.

Tekin, M. ve Atamak, B. (1997). “Esnek Üretim Sistemleri ve Esnek Üretim Sistemleri ile İlgili Örnek Uygulamalar”, I. Ulusal Üretim Araştırmaları Sempozyumu, İstanbul, s245.

Tümertekin, E. (1967). İstanbul’da Bir Sanayi Bölgesi: Bomonti, İstanbul Üniversitesi, Yayın No:1282, İstanbul.

Urry, J. (1995). Consuming Places, Routledge, London.

Veblen, T. (2005). Aylak Sınıfın Teorisi, Babil Yayınları, İstanbul.

Yakar, H. B. ve Turgut, S. R. (2002). “Kent Merkezinde ‘Unutulmuş’ Olan Konut Alanlarının Yeniden Konut Stokuna Kazandırılması”, Planlama Dergisi, Ankara 20, s. 65-73.

Yıldız, H. T. ve İnalhan, G. (2010). “İstanbul’da Kültürel ve Mekansal Dinamikler: Konut ve Çevresine İlişkin Tercihler ve Beklentiler”, Kent Kültür Konut Bildiri Kitabı, Bahçeşehir Üniversitesi Yayınları, İstanbul, s.32-40.

Yönet, A. N. (2011). Korumalı Yerleşimlerin Tercih Sebeplerinde Etkili Olan Faktörleri Açıklamaya Yönelik Kavramsal Bir Model, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Şehir ve Bölge Planlama Programı Doktora Tezi

Yüksel-Dülgeroğlu, Y., Aydınlı, S., Pulat, G., Yılmaz, Z. ve Özgünler, M. (1996). Toplu Konutlarda Nitelik Sorunu, Cilt 1-2, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi, Ankara.

Harper, E. B. (2007). *The role of terrestrial habitat in the population dynamics and conservation of pond-breeding amphibians* (doktora tezi). Adres: http://edt.missouri.edu/

Url-1 <*http://flickr.com/photos/mashattan/8071882804/sizes/m/in/photostream/*>, alındığı tarih: 10.07.2012

Url-2 <*http://planetoddity.com/wp-content/uploads/2010/07/old-berlin-14.jpg7*>, alındığı tarih: 29.06.2012.

Url-3 <*www.armysignalocs.compicsmiscrefugees_warsaw-january_1945.jpg*>, alındığı tarih: 15.06.2012.

Url-4 <*http://video.cnnturk.com/2012/haber/9/5/iste-havadan-3-kopru-calismalari* >, alındığı tarih: 16.07.2012

Url-5 <*http://video.cnnturk.com/2012/haber/9/5/iste-havadan-3-kopru-calismalari* >, alındığı tarih: 10.11.2012

Url-6 <*http://arsiv.ntvmsnbc.com/news/345311.asp*>, alındığı tarih: 10.11.2012

Url-7 <*http://v3.arkitera.com/h59595-galataport-denize-tasti-kiyida-koruma-kalkiyor.html/*>, alındığı tarih: 17.10.2012

Url-8 <*http://www.mimdap.org/?p=91586,* alındığı tarih: 16.11.2012

Url-9 <*http://www.ntvmsnbc.com/id/25082797*>, alındığı tarih: 05.09.2012

Url-10 <*http://www.arkitera.com/haber/index/detay/ali-sami-yen-stadyumu-arazisine-yapilacak-projenin-insasina-baslaniyor-/9464*>, alındığı tarih: 10.05.2012

Url-11 <*http://mutlukent.wordpress.com/2012/06/18/sevda-tepesi-uzerine-kadir-topbas/*>, alındığı tarih: 15.06.2012

Url-12 <*http://www.arkitera.com/haber/index/detay/tarlabasi-yenileniyor/6180* >, alındığı tarih: 15.06.2012

Url-13 <*http://v3.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&ID= 27583*>, alındığı tarih: 18.08.2012

Url-14 <*http://v3.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&ID= 27583*>, alındığı tarih: 18.08.2012

Url-15 <*http://v3.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&ID= 27583*>, alındığı tarih: 02.06.2012

Url-16 <*http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/21703249.asp*>, alındığı tarih: 09.10.2012

Url-17 <*http://v3.arkitera.com/h60875-pasabahce-arazisi-otel-olacak.html*>, alındığı tarih: 09.09.2012

Url-18 <*http://www.maslak1453.com/*>, alındığı tarih: 16.11.2012

Url-19 <*http://www.maslak1453.com/*>, alındığı tarih: 16.11.2012

Url-20 <*http://members.multimania.co.uk/gentrification/whatisgent.html*>, alındığı tarih: 21.10.2012

Url-21 <*http://www.travel-studies.com/category/sense-place-topics/13-sorkin-cont*>, alındığı tarih: 20.09.2012

Url-22 <http://www.akaretler.com.tr/>, alındığı tarih: 15.08.2012

Url-23 <http://www.akaretler.com.tr/>, alındığı tarih: 15.08.2012

Url-24 <*http://www.e-kutuphane.imo.org.tr/pdf/28.pdf* >, alındığı tarih: 18.08.2012

Url-25 <*http://www.e-kutuphane.imo.org.tr/pdf/28.pdf* >, alındığı tarih: 18.08.2012

Url-26 <*http://galeri.uludagsozluk.com/r/g%C3%B6kkafes-132144/* >, alındığı tarih: 19.06.2012

Url-27 <*http://www.ushistoryscene.com/uploads/2012/08/LewittownPA.jpg*>, alındığı tarih: 15.08.2012

Url-28 <*http://img163.imageshack.us/img163/2119/beykozkonaklari2.jpg*>, alındığı tarih: 10.09.2012

Url-29 <*http://www.acarkent.net/popupResi.asp?tip=3_b.jpg*>, alındığı tarih: 05.09.2012

Url-30 <*http://www.sislietfal.gov.tr/index.php*>, alındığı tarih: 05.09.2012

Url-31 <*http://tr.wikipedia.org/wiki/%C5%9Ei%C5%9Fli*>, alındığı tarih: 13.09.2012

Url-32 <*http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx/* >, alındığı tarih: 10.11.2012

Url-33 <*http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx*>, alındığı tarih: 10.11.2012

Url-34 <*http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx*>, alındığı tarih: 10.11.2012

Url-35 <*http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx*>, alındığı tarih: 10.11.2012

Url-36 <http://www.anthillresidence.com/tr/>, alındığı tarih: 05.11.2012

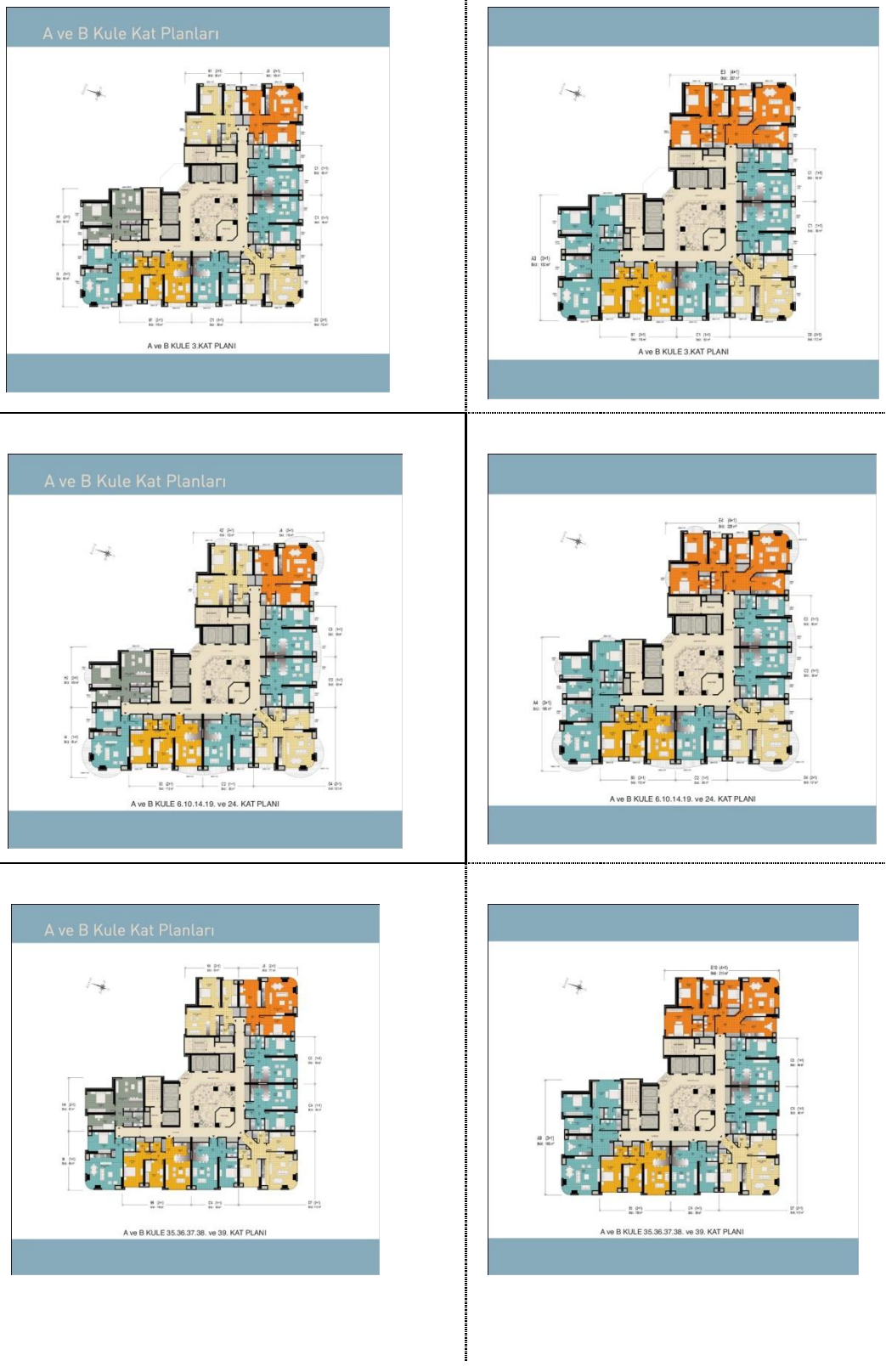
Url-37 <http://www.sislibelediyesi.com/>, alındığı tarih: 10.01.2013

Url-38 <http://www.elysiumfantastic.com/>, alındığı tarih: 11.01.2013

EKLER

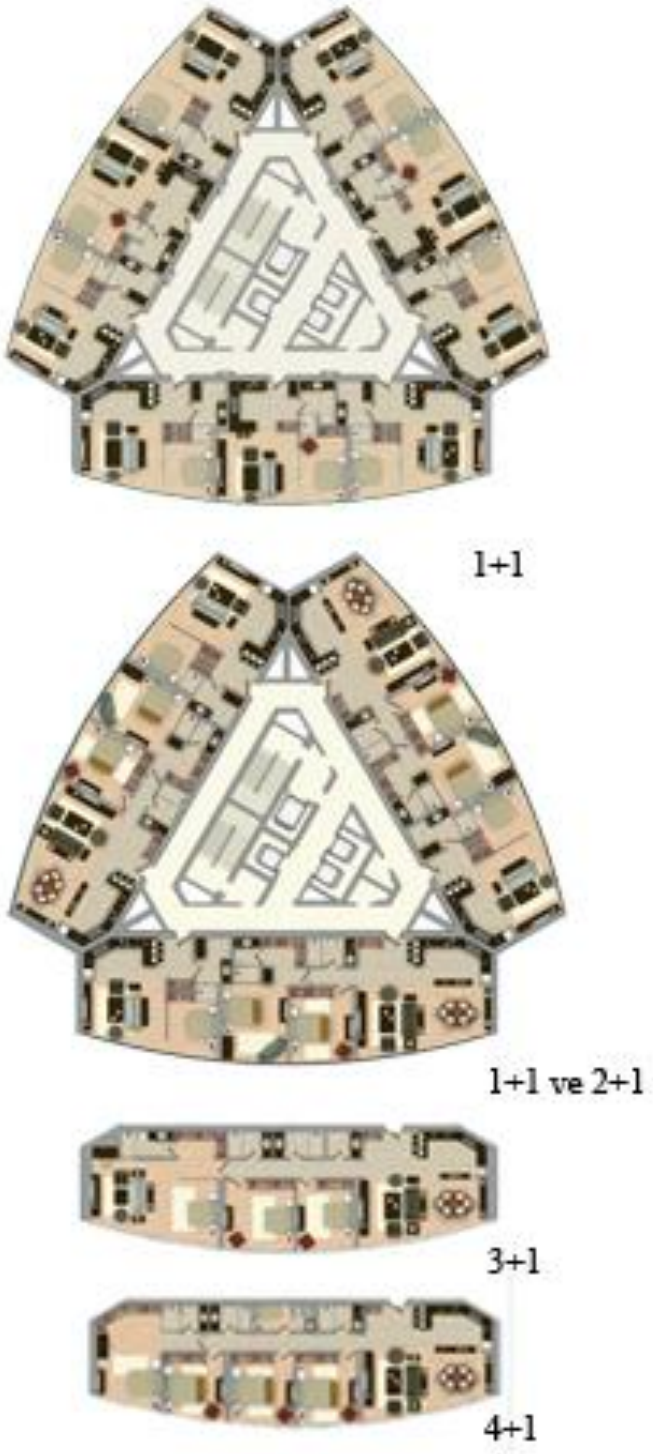
EK A.1: Anthill kat planları
EK A.2: Rixos kat planları
EK A.3: Elysium Fantastic kuzey cephe kat planları
EK A.4: Elysium Fantastic güney cephe kat planları
EK A.5: Şişli Pervititch haritası, 1924
EK A.6: Alan Pervititch haritası
EK B.1: Anthill satış ofisi görüşme belgesi
EK B.2: Rixos satış ofisi görüşme belgesi
EK B.3: Elysium Fantastic satış ofisi görüşme belgesi

EK A.1



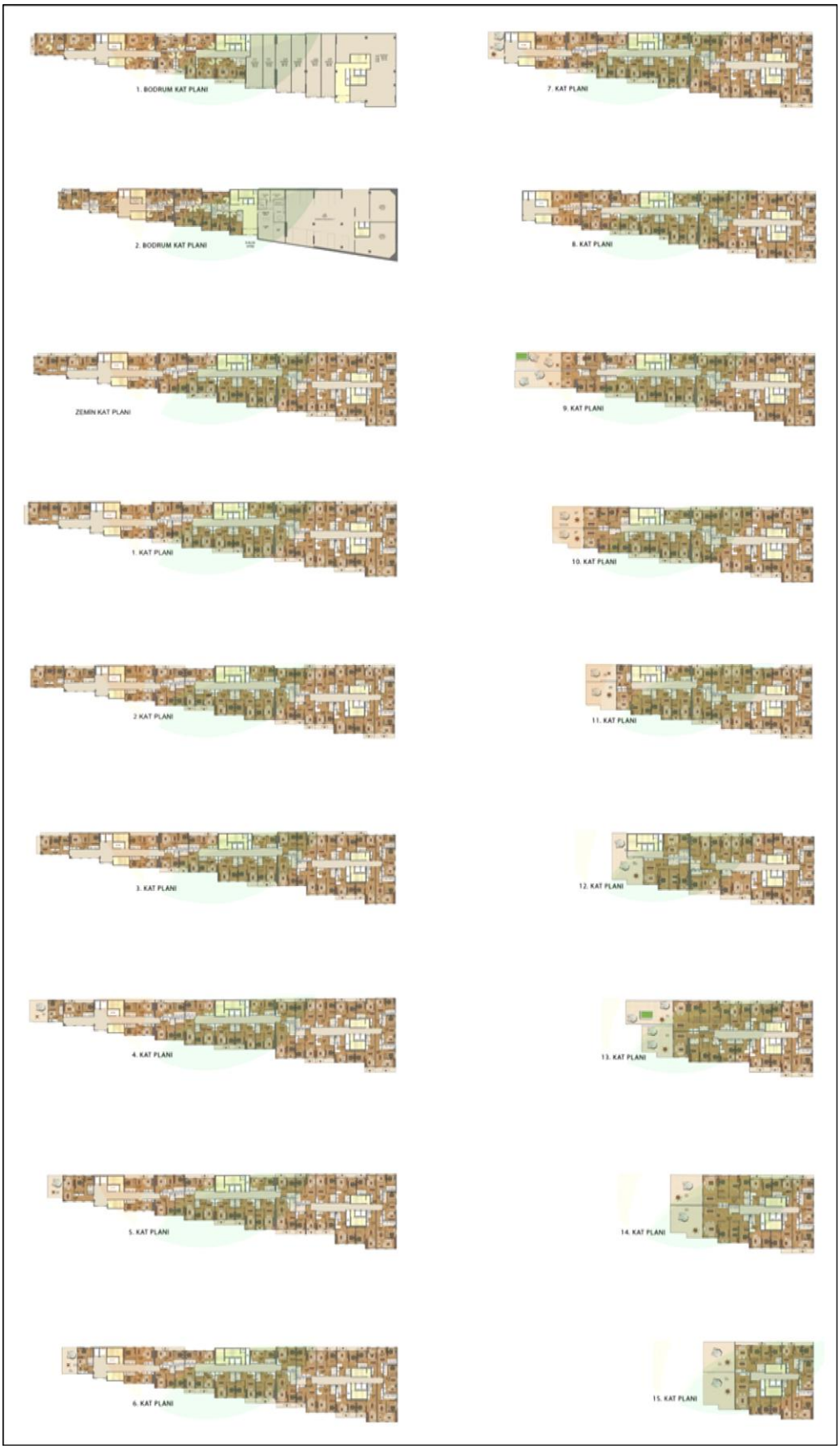
Şekil A.1 : Anthill kat planları.

EK A.2



Şekil A.2 : Rixos kat planları.

EK A.3



Şekil A.3 : Elysium Fantastic kuzey cephe kat planları.

EK A.4



Şekil A.4 : Elysium Fantastic güney cephe kat planları.

EK A.5


CONSTANTINOPLE
PLAN CADASTRAL D'ASSURANCES
INDEX DU SECTEUR "NORD" (VOL. I. = 12 PLANCH.)
LEVÉ ET DESSINÉ, EN 1924-5, sous les auspices des Autorités urbaines.
par
Ingénieur-Topographe des Cies d'Assurances en Turquie.
ECHELLE = 1 : 5,000. (Un Millimètre = 5 Mètres.)
I.) - Les grands Nombres, encerclés sont ceux des 12 Planches (au 1 : 1,000), formant ce 1er Volume, et dont limites ci-contre, sous coloris respectifs.
II.) - Les petits Chiffres indiquent, pour chaque Ilôt, son numéro sur la Planche.
III.) - Les lignes sinueuses, à petits tirets, (), et les chiffres y intercalés, donnent la configuration du terrain, et son altitude, en Mètres, au-dessus du Bosphore.
Champs cultivés
Champs et potagers
Champs et Potagers
Champs et Potagers
Champs et

EK A.6



Şekil A.6 : Alan Pervititch Haritası, 1924.

EK B.1

Proje adı: ANTHILL RESIDENCE
Konumu: ŞİŞLİ-BOMONTİ
Mimari Proje: MM PROJE
Statik Proje: YAPI PROJE STATİK
Proje alanı(m2): 150.000 m²
Konut adedi(daire): 804
Blok sayısı: 2 adet
Kat sayısı: 54
Konut tipi: RESIDENCE / HOME-OFFICE
Müteahhit firma: ANTYAPI
Taban alanı: 25.000 m²
Yeşil alan: 20.000 m²
Aktivasyon alanı: 5000 m² (İki kule arasında)
Konut alanları: 1+1 daireler 86 m² ile 95 m² arasında değişken
2+1 daireler 98 m² ile 121 m² arasında değişken

Adres: Cumhuriyet Mahallesi, İncirli Dede Caddesi No: 6 Bomonti Şişli / İstanbul
Web adres: www.anthillresidence.com

EKONOMİK

Proje başlama ve bitiş tarihleri: 2008 yılı satış başlangıcı
2010 yılı anahtar teslim
2011 yılı otel hizmeti açılışı
Satış oranı: %90
Doluluk oranı: %85
Ödeme olanakları: Krediye uygun
Çeşitli bankalarla anlaşmalı
Müteahhit firma ile kontakta %50 peşin, 24 ay vade farksız vade
Fiyat min ve max: 1+1 daireler için; B kule 18.kat 88 m² 501.000$ (en uygun)
2+1 daireler için; A kule 27.kat 98 m² 631.000$ (en uygun)
3+1 ve daha büyük daireler standart dairelere eklenerek oluştuğundan fiyatlar m² ile doğru orantılı biçimde artıyor.

Sosyal Tesis (4000 m²)

Spor Olanakları

- ✓ Açık yüzme havuzu
- ✓ Kapalı yüzme havuzu
- ✓ Spa
- ✓ Türk hamamı
- ✓ Sauna
- ✓ Fitness merkezi
- ✓ Squash
- ✓ Ayrobik, plates, yoga salonu
- ✓ Duş ve soyunma odaları
  Yürüyüş ve koşu parkuru
  Bisiklet parkuru
- ✓ Açık tenis kortu
  Kapalı tenis kortu
- ✓ Basketbol ve spor sahaları
  Binicilik

EK B.1 (devam)

- Golf
- ✓ Oyun salonu
- ✓ Masa tenisi
- ✓ Blardo
- Buz pisti
- ✓ Suni kayak yamacı

Sosyal Aktiviteler

- ✓ Anfitiyatro
- ✓ Sergi alanları (B kule 54.kat)
- Sinema
- ✓ Kafeterya
- ✓ Restoran
- ✓ Açık çocuk oyun alanı
- ✓ Butik çarşı
- ✓ Akvaryum

Eğitim

- ✓ Çocuk Klubü
- Kreş
- İlkokul
- Lise

YÖNETİMSEL HİZMETLER

Güvenlik

- ✓ 7gün 24 saat güvenlik
- ✓ Kapalı devre kamera sistemi
- ✓ Site içi dahili santral sistemi
- ✓ Görüntülü interkom sistemi
- ✓ Alarm sistemi
- ✓ Yangın uyarı sistemi
- ✓ Yangın müdehale sistemi

Hizmetler

- ✓ Loby ve resepsiyon
- ✓ Toplantı salonları
- ✓ Daire temizliği
- ✓ Sağlık birimi
- ✓ Kuaför
- ✓ Eczane
- ✓ Kuru temizleme
- ✓ Güzellik salonu
- ✓ Özel ekmek / gazete servisi
- ✓ Fatura takibi ve ödenmesi
- ✓ Bakım ve onarım servisi
- ✓ Oto kuaför
- ✓ Valet parking

EK B.1 (devam)

TASARIM HAKKINDA

Dış mekan

- Gölet
- ✓ Yeşil alan
- ✓ Bahçe avluları
- ✓ Açık otopark

İç mekan

- ✓ Kapalı otopark (1 ve 2 odalı dairelerin her birine 1'er adet, 3 ve 4 odalı dairelerin he birine 2'şer adet, 5+1 dairelerin her birine 3'er adet)
- ✓ Depo (Her daireye büyüklüğüne göre 1 adet kapalı depo)

Kat bahçesi

Konut tipleri

- ✓ 1+1 (Standart kat planı)
- ✓ 2+1 (Standart kat planı)
- ✓ 3+1 (Modüler sistem)
- ✓ 4+1 (Modüler sistem)
- ✓ 5+1 (Modüler sistem)

Yapısal özellikler

- Tünel kalıp sistemi
- ✓ Perde beton sistemli betonarme taşıyıcı sistem
- ✓ Radve temel
- ✓ Ses yalıtımı
- ✓ Isı yalıtımı
- ✓ Fiber takviyeli beton prekast panel sistemi
- ✓ Çatılar su, ısı ve ses izolasyonlı teras çatı
- ✓ Daire özel terasları su, ısı ve ses yalıtımı üzeri uygun kaplama

Ekolojik çözümler

- ✓ Su arıtma

Sensörlü aydınlatma

Solar enerji üniteleri

- ✓ Isıtma sistemi
- ✓ Soğutma sistemi

Çöp öğütme sistemi

Teknolojik Olanaklar

- ✓ Kablosuz internet
- ✓ Kablolu yayın
- ✓ Dijital yayın
- ✓ Asansör (Her bir blokta; 1 adet itfaiyeci ve yük asansörü, 5 adet yüksek hızlı yolcu asansörü (havalandırmalı, güvenlik alarmlı, ses bağlantılı, deprem sensörlü) olmak üzere 6'şar adet otopark katları ile bağlantılı asansör)
- ✓ Jeneratör
- ✓ Yıldırımdan korunma tesisatı ve paratoner, topraklama tesisatı

EK B.1 (devam)

Mutfak

- ✓ Seramikler
- ✓ Mutfak mobilyası
- ✓ Beyaz eşya(Ankastre mutfak cihazları: elektrikli ocak, bulaşık makinesi, buzdolabı, elektrikli ve mikrodalga fırın, davlumbaz, kurutmalı çamaşır makinesi)
- ✓ Armatür

Çöğ öğütücü

Banyo

Küvet

- ✓ Vitrifive (Gömme rezervuarlı asma klozetler, akrilik duş tekneleri, temperli cam duş kabinleri, lavabolar)
- ✓ Armatür
- ✓ Seramikler
- ✓ Mobilya (Aynalı banyo dolapları)

Diğer

- ✓ İç kapılar (Lake)
- ✓ Dış kapılar (Kart okuyuculu)
- ✓ Salon yer kaplaması: (Lamine parke)
- ✓ Odalar yer kaplaması: (Lamine parke)
- ✓ Islak zeminler: (Granit seramik)
- ✓ Balkonlar: Granit seramik kaplama
- ✓ Doğramalar: Isı ve ses izolasyonlu alüminyum doğramalar / ısı ve güneş kontrollü ısıcam

Kullanıcıların Anthill'i tercih sebebi: Lokasyon
Yatırım bölgesi açısından değerli olması
Antvapı tercihi
Projenin hizmet kapsamı ve kalitesi
Güvenlik

Kullanıcıların Meslek Dağılımı: Doktor
İş adamı
Avukat
Öğrenci (Bilgi Üniversitesi, Bahçeşehir Üniversitesi),
İstanbul'da belli zamanlarda yaşayanlar

Sunuş Politikası: Şişli'nin tam ortasında yaşamla iç içe olacaksınız
Metro hattı yürüyüş mesafesinde
Depreme dayanıklı
5 yıldızlı otel standartlarında hizmet

Eklenecekler: Kullanıcıların komşu gecekondularla ilgili görsel sıkıntısı sözkonusu.
İşe yürüyerek gitme lüksüne öncelik veriliyor. Fakat güvenlik açısından tünele doğru olan bölge tercih edilmiyor. Akıllı ev otomasyonu altyapısı (aydınlatma otomasyonu, ısıtma/soğutma otomasyonu, ıslak mahal su basma sensörü, stor perde otomasyonu, müzik ve tv sistemi otomasyonu vb. otomasyon sistemlerinin kurulumuna uygun)

EK B.2

Proje adı: RIXOS RESIDENCES BOMONTY
Konumu: ŞİŞLİ-BOMONTİ
Proje alanı(m2): 12.000m²(arsa)
Mimari Proje:
Statik Proje: Balkar Mühendislik / İrfan Balioğlu
İç Mimari Proje: Çağlayan Tuğal
Konut adedi(daire): 338 modüler suit, 6 adet penthouse
Kat sayısı: 42
Blok sayısı: 1 adet
Konut tipi: RESIDENCE
Müteahhit firma: İşletme; Rixos Residences '' Rixos Residences Bomonti'' (İpek-Çakırkaya, Ayaydın, Maslak Yapı ve Merttaş tarafından geliştirilmiş bir proje.)
Taban alanı:
Yeşil alan: 8000 m² ve 8 adet kat bahçesi
Aktivasyon alanı: 5000 m²
Konut alanları: 1+1 daireler 84 m² veya 94 m²
2+1, 3+1 ve 4+1 şeklinde büyütülebilen daireler 760 m² ye kadar çıkıyor.

Adres: Cumhuriyet Mahallesi, İncirli Dede Caddesi No: 4 Bomonti Şişli- İstanbul
Web adres: www.rixosbomonty.com

EKONOMİK

Proje başlama ve bitiş tarihleri: 2010 yılı satış başlangıcı
Satış oranı:
Doluluk oranı: % 85
Ödeme olanakları: Kredi / Peşin
Fiyat min ve max: 427.000$ ile 756.000$ arasında değişken

SOSYAL

Spor Olanakları

- ✓ Açık yüzme havuzu
- ✓ Kapalı yüzme havuzu
- ✓ Spa
- ✓ Türk hamamı
- ✓ Sauna
- ✓ Fitness merkezi ve jogging

Squash

- ✓ Ayrobik, plates, yoga salonu
- ✓ Duş ve soyunma odaları
- ✓ Yürüyüş ve koşu parkuru

Bisiklet parkuru

- ✓ Açık tenis kortu

Kapalı tenis kortu

- ✓ Basketbol ve spor sahaları

Binicilik
Golf
Oyun salonu
Masa tenisi

EK B.2 (devam)

Blardo
Buz pisti
Suni kayak yamacı

Sosyal Aktiviteler

Anfitivatro
- ✓ Sergi alanları

Sinema
- ✓ Kafeterya
- ✓ Restoran

Açık çocuk oyun alanı

Eğitim

Çocuk Klubü
Kreş
İlkokul
Lise

YÖNETİMSEL HİZMETLER

Güvenlik

- ✓ 7gün 24 saat güvenlik
- ✓ Kapalı devre kamera sistemi
- ✓ Site içi dahili santral sistemi
- ✓ Görüntülü interkom sistemi

Alarm sistemi

- ✓ Yangın uyarı sistemi
- ✓ Yangın müdehale sistemi

Hizmetler

- ✓ Lobv ve resepsiyon
- ✓ Toplantı salonları
- ✓ Daire temizliği
- ✓ Sağlık birimi
- ✓ Kuaför
- ✓ Eczane
- ✓ Kuru temizleme
- ✓ Güzellik salonu

TASARIM HAKKINDA

Dış mekan

Gölet

- ✓ Yeşil alan
- ✓ Bahçe avluları
- ✓ Açık otopark

İç mekan

- ✓ Kapalı otopark
- ✓ Depo

EK B.2 (devam)

- ✓ Kat bahçesi (dublex dairelerde)

Konut tipleri

- ✓ 1+1 (Standart)
- ✓ 2+1 (Modüler sistem)
- ✓ 3+1 (Modüler sistem)
- ✓ 4+1 (Modüler sistem)

Yapısal özellikler

- Tünel kalıp sistemi
- Perde kolon çerçeve sistemi
- Radve temel
- ✓ Ses yalıtımı

Ekolojik çözümler

- ✓ Su arıtma
- ✓ Sensörlü aydınlatma
- Solar enerji üniteleri
- ✓ Isıtma sistemi
- ✓ Soğutma sistemi
- ✓ Çöp öğütme sistemi

Teknolojik Olanaklar

- ✓ Kablosuz internet
- ✓ Kablolu yayın
- ✓ Dijital yayın
- ✓ Asansör
- ✓ Jeneratör

Mutfak

- ✓ Seramikler
- ✓ Mutfak mobilyası
- ✓ Beyaz eşya
- ✓ Armatür
- Çöğ öğütücü

Banyo

- ✓ Duş teknesi
- Küvet
- ✓ Vitrifive
- ✓ Armatür
- ✓ Seramikler
- ✓ Mobilya (Mobilyasız seçenek de mevcut)

Diğer

- ✓ İç kapılar
- ✓ Dış kapılar
- ✓ Salon yer kaplaması
- ✓ Odalar yer kaplaması
- ✓ Doğramalar

EK B.2 (devam)

Kullanıcıların Rixos'u tercih sebebi: Lokasyon
Yatırım bölgesi açısından değerli olması
Rixos ayrıcalığı
VIP konforu
Güvenlik

Kullanıcıların Meslek Dağılımı: Üst düzey yönetici
İş adamı
Yazar
Bankacı
Yatırım amaçlı kullanıcılar

Sunuş Politikası: Dolmabahçe, Mecidiyeköy ve Taksim gibi kültür-sanat merkezlerinin yanı başında
Metro hattı yürüyüş mesafesinde
Depreme dayanıklı
Residance konforunu her ayrıntısıyla barındıran suitiniz tasarım ve özgünlüğü şık bir konsept haline getiriyor.
İster oturun; ister Rixos sizin için yüksek kazançla kiraya versin
Suitinizin temizlenmesinden bakımına, özel concierge hizmetinden yatak odasında kahvaltı keyfine; tüm isteklerinizi memnuniyetle yerine getirmek standartlarımızdan yalnızca bir kaçı.
Suit sahiplerinin sahip olacağı Rixos Aile Kartı ile dünya genelindeki tüm Rixos Tesis ve Otellerinde dönemsel indirim hakkı
VIP hizmet anlayışı
Duş alırken boğazı izlemek
İtalyan estetiği ile döşenmiş mutfak ve banyolar

Eklenecekler: Daireler minumum 1 ay olmak üzere 3 ay, 6 ay, 9 ay ve 1 sene olmak üzere mobilyalı veya mobilyasız olarak kiralanabiliyor. Kullanıcılar görsel açıdan komşu oldukları gecekondu alanından rahatsız, fakat dönüşüm içinde olduğunu bildiklerinden içlerinin rahat olduğu belirtiliyor. Çevredeki tek 'Heliport'u işleterek daha hızlı ve konforlu, ayrıcalıklı bir ulaşım sunuluyor. Sergilere ev sahipliği yapabiliyor.

EK B.3

Proje adı: ELYSIUM FANTASTIC
Konumu: ŞİŞLİ-BOMONTİ
Mimari Proje: DOME MİMARLIK
Statik Proje: EVKO MÜHENDİSLİK
Proje alanı(m2): 40.000 m²
Konut adedi(daire): 346
Blok sayısı: 3 (A-B-C)
Kat sayısı: 15-12-8
Konut tipi: RESIDENCE / HOME-OFFICE
Müteahhit firma: OFTON İNŞAAT
Taban alanı: 6800 m²
Proje oturum alanı: 3500 m²
Yeşil alan ve aktivasyon alanı: 3300 m²
Konut alanları: 37 m² ile 263 m² arasında değişken

Adres: Cumhuriyet Mahallesi, İncirli Dede Caddesi, No: 2 Bomonti Şişli / İstanbul

Web adres: www.elysiumfantastic.com

EKONOMİK

Proje başlama ve bitiş tarihleri: Nisan 2009
Nisan 2011

Satış oranı: % 90 (Kullanıcıların ise %70'i kiracı)
Doluluk oranı: % 70
Ödeme olanakları: Krediye uygun
Çeşitli bankalarla anlaşmalı
Müşteriden minumum %30 peşinat isteniyor.
Fiyat min ve max: 37 m 1+1 daireler için; 332.000$
233 m 4+1 daireler için; Tükenmiş durumda. (650.000$ en son istenen fiyat)

Sosyal Tesis (1500 m²)

Spor Olanakları

- ✓ Açık yüzme havuzu
- ✓ Kapalı yüzme havuzu
- Spa
- Türk hamamı
- ✓ Sauna
- ✓ Fitness merkezi
- Squash
- Avrobik, plates, yoga salonu
- Duş ve soyunma odaları
- Yürüyüş ve koşu parkuru
- Bisiklet parkuru
- Açık tenis kortu
- Kapalı tenis kortu
- Basketbol ve spor sahaları
- Binicilik
- Golf
- ✓ Oyun salonu

EK B.3 (devam)

- Masa tenisi
- ✓ Blardo
- Buz pisti
- Suni kayak yamacı

Sosyal Aktiviteler

- Anfitivatro
- Sergi alanları
- Sinema
- ✓ Kafeterya
- Restoran
- Açık çocuk oyun alanı
- Butik çarşı
- Akvaryum

Eğitim

- Çocuk Klubü
- Kreş
- İlkokul
- Lise

YÖNETİMSEL HİZMETLER

Güvenlik

- ✓ 7gün 24 saat güvenlik
- ✓ Kapalı devre kamera sistemi
- ✓ Site içi dahili santral sistemi
- ✓ Görüntülü interkom sistemi
- ✓ Alarm sistemi
- ✓ Yangın uyarı sistemi
- ✓ Yangın müdehale sistemi

Hizmetler

- Lobv ve resepsiyon
- Toplantı salonları
- ✓ Daire temizliği
- Sağlık birimi
- ✓ Kuaför
- Eczane
- ✓ Kuru temizleme
- Güzellik salonu
- Özel ekmek / gazete servisi
- Fatura takibi ve ödenmesi
- Bakım ve onarım servisi
- Oto kuaför
- Valet parking

EK B.3 (devam)

TASARIM HAKKINDA

Dış mekan

- Gölet
- Yeşil alan
- Bahçe avluları
- Açık otopark

İç mekan

- ✓ Kapalı otopark (her daireye)
- Depo
- Kat bahçesi

Konut tipleri

- ✓ 1+1 (Standart kat planı)
- ✓ 2+1 (Standart kat planı)
- ✓ 3+1 (Modüler sistem)
- ✓ 4+1 (Modüler sistem)

Yapısal özellikler

- Tünel kalıp sistemi
- Perde beton sistemli betonarme taşıyıcı sistem
- Radye temel
- ✓ Ses yalıtımı
- ✓ Isı yalıtımı
- ✓ Fiber takviyeli beton prekast panel sistemi
- ✓ Çatılar su, ısı ve ses izolasyonlu teras çatı

Ekolojik çözümler

- Su arıtma
- ✓ Sensörlü aydınlatma
- Solar enerji üniteleri
- Isıtma sistemi
- Soğutma sistemi
- Çöp öğütme sistemi

Teknolojik Olanaklar

- Kablosuz internet
- Kablolu yayın
- ✓ Dijital yayın
- ✓ Asansör
- Yıldırımdan korunma tesisatı ve paratoner, topraklama tesisatı

Mutfak

- ✓ Seramikler
- ✓ Mutfak mobilyası
- ✓ Beyaz eşya(Ankastre mutfak cihazları: elektrikli ocak, bulaşık makinesi, buzdolabı, elektrikli ve mikrodalga fırın, davlumbaz, kurutmalı çamaşır makinesi)
- ✓ Armatür
- ✓ Çöğ öğütücü

EK B.3 (devam)

Banyo

- ✓ Küvet
- ✓ Vitrifive (Gömme rezervuarlı asma klozetler, akrilik duş tekneleri, temperli cam duş kabinleri, lavabolar)
  Armatür
- ✓ Seramikler
- ✓ Mobilya (Aynalı banyo dolapları)

Diğer

- ✓ İç kapılar
- ✓ Dış kapılar
- ✓ Salon yer kaplaması: Lamine- Laminant
- ✓ Odalar yer kaplaması: Lamine- Laminant
- ✓ Islak zeminler: Seramik
- ✓ Balkonlar: Seramik
- ✓ Doğramalar: Isı ve ses izolasyonlu alüminyum doğramalar / ısı ve güneş kontrollü ısıcam

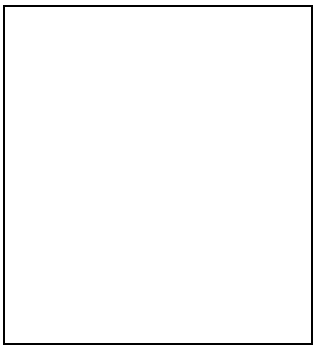
Kullanıcıların Elvsium Fantastic'i tercih sebebi: Lokasyon
Yatırımcıya karlı dönüş olanakları sunması
Projenin hizmet kapsamı ve kalitesi
Güvenlik

Kullanıcıların Meslek Dağılımı: Öğrenci
Mühendis
Pilot
Doktor
Avukat

Sunuş Politikası: İstanbul'un gözde merkezi Şişli Bomonti'de şehrin stresinden ve iş hayatının yorucu temposundan kurtulun.
Metro hattı yürüyüş mesafesinde
Depreme dayanıklı
En son teknolojilere uygun dayanıklı ve çağdaş yaşam alanları

Eklenecekler: Elysium Fantastic rezidans hizmeti vermektedir. Bina kullanıcısı olmayanlar giriş yapamamaktadır.

ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad: Ezgi Bay

Doğum Yeri ve Tarihi: İstanbul, 1987

E-Posta: ezgibay@gmail.com

Lisans: Çukurova Üniversitesi

Universidad Camilo Jose Cela (1 yarıyıl)