

Tüketim Odaklı Mimarlığın Son Yıllardaki Yeni Ürünleri: Rezidanslar*

*The New Products of Consumption-Oriented Architecture in Recent Years: Residences**

Uygar YÜKSEL,¹ M. Tolga AKBULUT²

Özellikle son yıllarda İstanbul ve diğer büyük şehirlerde tüketim nesnesi olarak ortaya çıkan ve yeni bir yaşam tarzı sunan önemli yapı tiplerinden biri de rezidanslardır. Rezidans kavramı yapı sektöründe yaygın olarak kullanılmakla birlikte, bu kavram ile tanımlanan yapıların kullanım amacı, yapıldığı yıl, yapıldığı yer ve hedef kitle bağlamında farklılıklar gösterdiği gözlemlenmektedir. Bu nedenle kavramın farklı disiplinler ve kullanıcılar tarafından sıklıkla kullanıldığı, bununla birlikte tanımının tam olarak yapılmadığı, sözlük anlamının ötesine geçmiş bir kavram olarak nitelendirilebileceği söylenebilir. Bu makalede karma fonksiyonlu yapı tipleri içinde yer alan rezidansların tanımının mimar, yatırımcı, gayrimenkul pazarlama uzmanları ve kullanıcılar üzerinden yapılması hedeflenmekte ve İstanbul'da rezidansların oluşumunu ve tercih edilmesini tetikleyen faktörlerin tartışılması amaçlanmaktadır.

Anahtar sözcükler: İstanbul; lüks konut; rezidans; tüketim odaklı mimarlık.

*Bu makale 1. yazarın 2. yazar danışmanlığında Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi'nde gerçekleştirdiği yüksek lisans tez çalışmasından üretilmiştir.

¹Yüksek Mimar; ²Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü Bina Bilgisi Anabilim Dalı, İstanbul.

In recent years, particularly in Istanbul and other major cities, the important building type that offers a new lifestyle, as objects of consumption, is residences. The concept of residence that has been widely used in the construction sector accommodates a variety of different meanings according to the defined building's intended use, construction year, construction place, and target users. Even if the concept is often used across the different disciplines, its definition is still not fully defined and goes beyond the lexical meaning. Therefore, it was intended in this study to define "residence" over different partners in the construction sector, as architects, investors, real estate marketing experts, and users. It was also aimed to identify reasons for the formation and preferences of residences and to discuss the results in the context of Istanbul.

Key words: Istanbul; luxury houses; residence; consumption-oriented architecture.

*This paper reveals some of the findings of 1. authors' MSc research at Yıldız Technical University, Department of Architecture, supervised by 2nd author.

¹Architect; ²Department of Architecture, Yıldız Technical University, Faculty of Architecture, Istanbul, Turkey.

Giriş

Konut insanlığın barınma ihtiyacı doğrultusunda ortaya çıkmış, mimarlık tarihinin ilk nesnel örneğidir. İlk çağlardan günümüze değin evrilerek gelişmiş, bulunduğu yere göre farklılıklar göstermiş, yapıldığı dönemin izlerini taşımış, ekonomik, siyasi, kültürel, dinsel, iklimsel, topografik, sosyolojik, vb. her türlü etmenle yoğrulmuştur.

Günümüz dünyasında ve dolayısıyla Türkiye'sinde sermaye, hemen hemen bütün disiplinlere şekil verdiği gibi, mimarlığı da yoğurup şekillendirmeye devam etmektedir. Sermaye, mimarlığı diğer bütün pazarlardan farksız kabul ederek, mimarlığın daha fonksiyoneli, daha donanımlısını, daha albenilisini, daha sağlamını, daha konforlusunu, buna karşın daha çabuk tüketilenini, daha çabuk vazgeçilenini, yenilenenini, ya da

MEGARON 2009;4(2):110-118

Başvuru tarihi: 25 Mayıs 2009 (Article arrival date: May 25, 2009) - Kabul tarihi: 18 Eylül 2009 (Accepted for publication: September 18, 2009)

İletişim (Correspondence): Mim. Uygar Yüksel. e-posta (e-mail): uygaryuksel@yahoo.com, mtolga@yildiz.edu.tr

© 2009 Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi - © 2009 Yıldız Technical University, Faculty of Architecture

daha rekabetçisini üretmektedir. Diğer yandan mimarlık, tarih boyunca değişen teknolojiye, üretim etkinliğine, yaşam biçimlerine, kültürel süreçlere bağlı olarak kendini yenilemiş ve dönemine özgü yeni fonksiyon ve bina kurgularını ortaya çıkarmıştır.

Günümüze özgü konut tipolojisinin önemli örneklerinden biri olarak rezidanslar bu kapsamda değerlendirilebilir. Rezidanslar kimine göre yeni yaşam biçiminin, kimine göre ise sermayenin yeni tüketim nesnelere olarak kavramsal anlamda önemli bir terminoloji; mekânsal anlamda ise önemli bir konut tipolojisi olarak ortaya konabilir.

Rezidanslar da diğer tüketim nesnelere gibi, kendi alanında (konut sektörü) tüketiciye ulaşan çekici imgelerdir. Anlamı, tüketilmekte saklı olan bu nesnelere anlamsızca tüketilme eğilimleri, onların yüzeysel tanımları ile birleşerek hızlı bir şekilde üretilmektedirler.

Makale kapsamında ele alınan konu Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimari Tasarım Programında tamamlanmış olan Mimari Tasarım Programında Yeni Bir Konut Tipi, "Rezidans", İstanbul Kapsamında Tasarım Kriterlerinin İncelenmesi^[1] isimli yüksek lisans tez çalışmasına dayanmaktadır.

Makalenin dayandığı tez çalışması küreselleşen dünya kenti İstanbul üzerinden rezidans kavramını sorgulayarak, rezidansların oluşumunu tetikleyen faktörlerin ortaya konmasını ve 2000'li yıllardan itibaren yüksek bir ivme kazanan küreselleşme sürecine bağlı konut sektöründe yoğun olarak üretilen rezidans imgesine sahip yapıların programlarının ve tasarım prensiplerinin ortaya konmasını hedeflemektedir.

Rezidans Kavramı

Rezidans kelimesinin tanımı TDK^[2] sözlüğünde, yüksek devlet görevlileri, elçiler vb.'nin oturmalarına ayrılan konut ve saray konut olarak yapılmaktayken, Doğan Hasol'un^[3] hazırlamış olduğu Mimarlık Sözlüğü'nde, konak, kâşane, konut, ikametgâh olarak tanımlanmaktadır.

Bununla birlikte rezidans kelimesinin sözlük anlamları ile günümüzdeki yaygın kullanım anlamı birbiri ile örtüşmemektedir. Bu noktada sözlük tanımının ötesinde, yeni bir gayrimenkul tüketim nesnesi olan rezidans kavramı tanımının mimar, yatırımcı, gayrimenkul pazarlama uzmanları ve kullanıcılar üzerinden yapılması gündeme gelmektedir.

Mimar Emre Arolat rezidans kavramının sözlük anlamının ötesinde bir anlam taşıdığından ve düşük gelir seviyesine sahip olan sınıfın oturduğu "ev"lerden ziyade yüksek gelirli sınıfın konutlarını tarif ederken kul-

lanıldığını ve hatta zaman zaman sözcüğün kendi başına sosyal bir sınıf tanımı oluşturduğunu söylemektedir. Arolat'a göre rezidans kavramı kent merkezinde ya da merkezin çok yakınında, genellikle 15 kattan daha yüksek, içinde konut alanları dışında bazı ortak sosyal alanların da bulunduğu yapı türünü tanımlamaktadır.^[4]

Mimar Melkan Gürsel Tabanlıoğlu ise rezidansları, tam donanımlı mutfak, ütü odası, kablolu televizyon, uydu TV, internet bağlantısı, kasa, direkt telefon, iklimlendirme, kasa ve çamaşır makinesi gibi sabit altyapının yanı sıra, güvenlik başta olmak üzere, resepsiyon, günlük temizlik, kuru temizleme, çamaşırhane, alışveriş servisleri ve müstakil otopark imkanlarıyla donanmış, konut blokları olarak tanımlamaktadır. Gürsel Tabanlıoğlu'na göre yatayı dikeye taşıyan yüksek yapılarda yer alan rezidanslar bünyelerinde barındırdıkları ortak sosyal alanların yanı sıra çevrelerinde daha fazla yeşil alan ve rekreasyon alanı oluşmasına olanak tanımaktadır. 90'larda başlayan, bireyselliği vurgulayan stüdyo ev yaşamından sonra 2000'lerde rezidanslar yeni konut alternatifleri olarak popülerleşmektedir.^[5]

Canan Yapı Genel Müdürü Ali Rıza Kılıç ise rezidansların aslında otel mantığıyla işletilen yapılar olduğunu ve daha çok lüks konut olarak nitelendirildiğini; bununla birlikte tüm lüks yapıların rezidans olmadığını ve rezidansların, resepsiyondan *housekeeping*'e (temizlik ve bakım), ütüden yemeğe, güvenlikten sosyal tesislere kadar 5 yıldızlı otellerde verilen tüm hizmetleri içinde barındırması gereken bir konsept olduğunu belirtmektedir.^[6]

Aşçıoğlu İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Yaşar Aşçıoğlu ise rezidans, içinde yüzme havuzu, tenis kortu, spor salonu, çocuk oyun parkı, sauna gibi sosyal tesislerin tümünü barındıran konforlu daireler olarak tanımlamaktadır.^[7]

Yapı Endüstrisi Yönetim Kurulu Başkanı Süha Yılmaz rezidansları oturanların hayatını kolaylaştırıcı pek çok hizmetin sağlandığı konut alanları olarak nitelendirmektedir.^[8]

Teknik Yapı Başkan Yardımcısı Umut Durbakayım ise kapalı otopark, ortak sosyal donatı alanları, spor alanları gibi özelliklere sahip olan her binanın rezidans olarak algılanmaması gerektiğine dikkat çekerek, rezidans olarak nitelendirilecek yapılarda yaşayanları ayrıcalıklı ve özel hissettirecek her özelliğin bulunması gerekliliğine dikkat çekmektedir.^[9]

Gayrimenkul değerlendirme uzmanı Selen Yazıcı'ya göre ise rezidansların temelinde işyerinde daha çok vakit geçiren çalışan kesimin işten arta kalan vakitlerinde daha kaliteli aktivitelerle uğraşmak istemesi ne-

deniyle daha çok hizmet almak yatmaktadır.^[10]

Kullanıcının rezidans kavramına yaklaşımını ise Zorlu Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Müdürü Soner Akpınar kısaca şöyle özetlemektedir. “Kullanıcı, dairelerin konforuna ilaveten yaşayanların bir asansörle hizmet alacağı kapalı ve açık yüzme havuzları, tenis kortları, çocuk oyun parkları, sauna, kuru temizleme, *concierge* (danışmanlık hizmeti), spor salonu, bilardo ve ping pong salonu, oyun salonu gibi sosyal tesisleri olan ve kendi kendine yeten otomasyonu olan yapıları rezidans olarak tanımlamaktadır. Kullanıcılar sosyal ve teknik hizmetlere birlikte bakmakta ve kriterleri iki yönde de incelemektedirler. Standart konut projesi ile rezidans arasındaki en büyük farklılık resepsiyon, *house-keeping* ve *concierge*’ye doğru gitmektedir”.^[11]

Rezidansların Oluşumunu Hazırlayan Etkenler

Tez kapsamında rezidansların oluşumunu hazırlayan nedenler araştırılmış ve bu nedenler sınıflandırılarak temel olarak beş ana başlık altında incelenmiştir.

- Kentsel faktörler
- Yasal ve yönetsel faktörler
- Sosyolojik faktörler
- Ekonomik faktörler
- Konfor ve teknoloji faktörleri

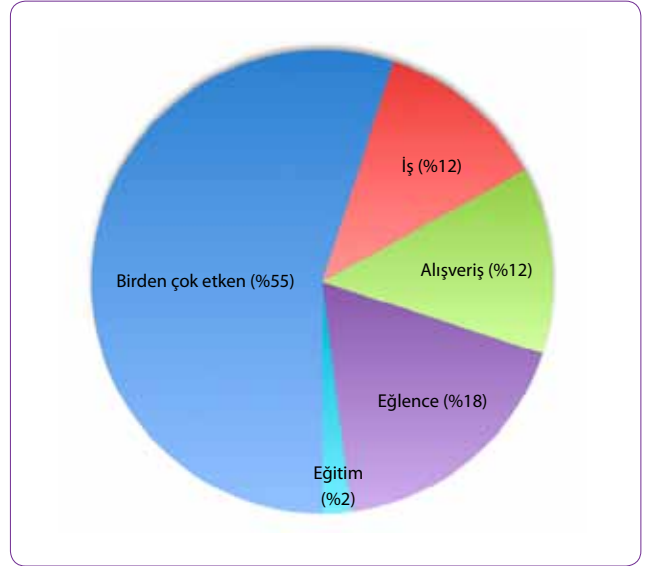
Bu ana başlıklara kısaca göz atmak ve incelemek rezidansların ortaya çıkışlarını ve gelişimlerini daha iyi anlayabilmek açısından yararlı olacaktır.

Kentsel Faktörler

Türkiye’de 1980’li yıllardan itibaren kent merkezinin eski cazibesini yitirmesi, artan göç ile beraber nüfusun artması, suç oranlarının yükselmesi, hava kirliliği, özel oto sahipliği ile birlikte gürültü kirliliğinin ve kazaların artması, altyapı eksikliğinden doğan otopark sıkıntısı üst ve orta kesimi kent dışı yerleşimlere yöneltmiştir. Bu dönemin yerleşim alanları açısından temel özelliği, metropollerden kaçan üst orta sınıfların eskisine göre daha yalıtılmış mekânlarda, sadece kendileri gibi olanlarla bir arada yaşama eğilimine girmeleridir.^[12]

1990’lı yılların üst orta sınıfın konut alanlarını önceki dönemlerden ayıran ve bu anlamda benzersiz kılan birçok öge bulunmaktadır. Bu projelerin hemen hepsinde kentteki mevcut yaşamdan farklı bir yaşam tarzı oluşturma, kentin olumsuzluklarından arınmış korunaklı mekânlar yaratma çabası ön plandadır.^[12]

Işık ve Pınarcıoğlu’nun vurgu yaptığı üst-orta kesimin kendi sosyoekonomik kümelenmelerinin ilk biçimi olan kent içinde boş olan arazilerde kapalı komünler oluşturma biçimi, 2000’li yıllara geldiğinde İstanbul ölçeğinde çoktan işlemez olmuştur. Bunun tek nede-



Şekil 1. Merkeze geri dönüş nedenleri.^[14]

ni olarak bu tür site inisiyatifli komünlerin işletme maliyetlerine de orantılı olarak kent merkezine ters orantılı olarak büyük yapı adalarına ihtiyaçlarının olması, bu noktada İstanbul’da merkezde bu tür büyük yapı adalarının sayılarının tüketilmiş olması gelmektedir.

Bilgin’e^[13] göre kent dışı yerleşimlere bir alternatif olarak geliştirilen rezidanslar ve karma kullanımlı merkezler, kent merkezinde merkezi iş alanında ve yakın bölgelerinde, merkezden kopmak istemeyen kesim için konforlu ve güvenli bir yaşam alanı sunarlar (Şekil 1).^[14]

Danış ve Perouse’e^[15] göre banliyöleşme sonucu oluşan güvenli sitelerin “kent dışında” olma durumu site sakinleri için bir dezavantaja dönüşmekte ve her gün evle iş arasında yaşanan trafik yoğunluğu pek çok site sakininin merkeze yakın semtlere, güvenli sitelerin düzey sirkülasyonla programlandığı çok katlı rezidanslara (Şekil 2)^[16] taşınmasına yol açmaktadır.^[13]

Kentsel faktörler arasında sayılabilecek bir diğer faktör güvenlik faktörüdür. Tabakalaşmış toplumların hepsinde görünen suç olgusu İstanbul metropolü için de kaçınılmaz bir durum olarak karşımıza çıkmaktadır. Gelir düzeyindeki dengesizlik, tüketim toplumunun acımasızlığı, hukuk sistemindeki düzensizlikler, eğitim düzeyindeki düşüş, İstanbul’un güvensiz bir kent olmasına neden olmaktadır. Rezidanslar bu bağlamda kapıda ki valesinden, resepsiyon görevlilerine, otopark girişlerindeki güvenlik görevlilerine kadar, ayrıcalıklı olma eğilimindeki kentliye diğerlerinden daha güvende olmayı vaat etmektedirler.

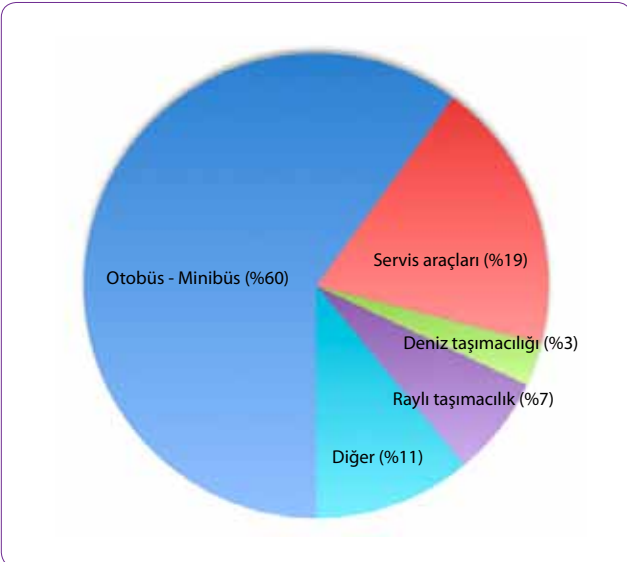
Rezidansların oluşumunu hazırlayan nedenler arasında trafik ve otopark sorununu bir diğer önemli kent-



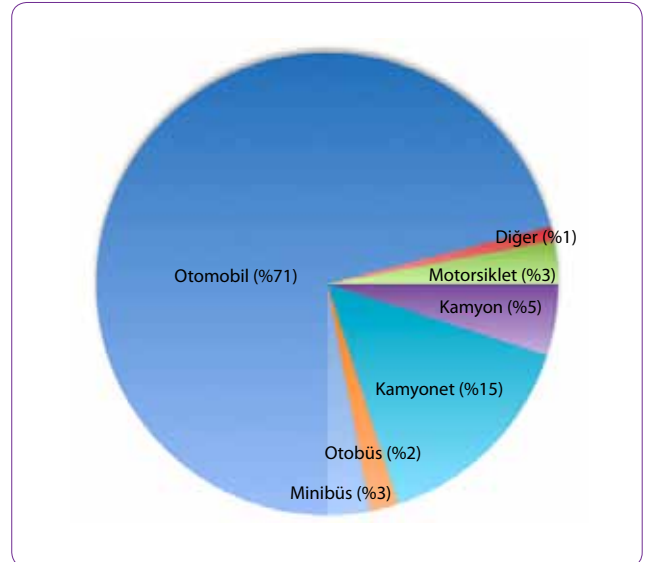
Şekil 2. Levent bölgesinde yer alan yüksek katlı rezidans ve ofis bloklarının oluşturduğu yeni yoğunluk.^[16]

sel faktör olarak gösterebiliriz. 1950'li yıllarda Türkiye genelinde geliştirilen raylı sistemleri göz ardı ederek karayollarına önem veren ulaşım politikası İstanbul ve birçok kent örneğinde etkilerini hala sürdürmektedir. Bu durum İstanbul özelinde belirli saatler ve arterlerde daha da içinden çıkılmaz bir hal alan trafik problemini ortaya çıkarmıştır.

İstanbul Ticaret Odası'nın (İTO) "Şehir içi Toplu Taşımacılık Hizmetleri Değerlendirilmesi" araştırmasına göre İstanbul'da günde 9 milyon yolculuk yapılmaktadır. Bu yolculukların yüzde 60 oranı ile otobüs+minibüs ile yüzde 11'i servis araçları ile yüzde 7 raylı taşımacılık ile ve yüzde 3'lük bir kısımda deniz toplu taşımacılığı ile gerçekleşmektedir (Şekil 3).^[17]



Şekil 3. İstanbul'da şehir içi toplu taşımacılık.^[17]



Şekil 4. Motorlu taşıt tipleri.^[18]

İTO'nun araştırmasında yolculuk amacına göre ortalama araçlı yolculuk süresi 33 dakika ile 40 dakika arasında değişmekte, trafikte en fazla yoğunluk yüzde 15.9 oranıyla saat 07:01 ile 07:59 arasında, ikincil büyük yoğunluk yüzde 14.8 oranıyla akşam saat 17:01 -17:59 arasında yaşanmaktadır.^[17] Kent çeperlerinden kent merkezindeki iş alanlarına ulaşımın yavaşlaması üst-orta sınıfın kent merkezlerindeki rezidanslara iten nedenlerden bir diğeri olmuştur.

Kentsel faktörler arasında sayılabilecek önemli problemlerden biri de otopark sorunudur.

İstanbul ilinin taşıt yoğunluğuna bakacak olursak, toplam taşıt sayısının %71'ini oluşturan özel araçların sayısı 2003 yılıyla 2005 yılı arasında 700.000 fark göstererek 1.600.000'e çıktığı gözlenmiştir (Şekil 4).^[18]

İstanbul Ulaşım Sistemi ile Entegreli Yeni Otopark Alanları Planlaması, 2005, kapsamında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan otopark envanterine göre, İstanbul'da 1487 adet otopark bulunduğu ve bu otoparkların toplam, 135.247 araç kapasitesine sahip olduğu belirlenmiştir.^[19] Oysa İstanbul'da ihtiyaç duyulan otopark kapasitesi, yaklaşık 800.000 araç civarındadır. Bu durum özellikle şehir merkezinden uzaklaşmak istemeyen buna karşılık arabalarını gerek güvenlik, gerekse maliyet bakımından özel ya da belediyeye ait açık veya kapalı otoparklar ile yol içine park etmek istemeyenler ya da park alanlarının dolu olmasından kaynaklı gündelik hayatta sıkıntı yaşamak istemeyenler, İstanbul kent merkezinde konumlanmış, daire büyüklüklerine göre 1 ila 4 özel park yerlerine sahip rezidansları bir alternatif olarak görmekteyiz.

Özellikle son dönemde rezidansların tercih edilmesine neden olan önemli etkenlerden biri de deprem tehlikesidir.

Büyük can ve mal kaybına yol açan 17 Ağustos ve 12 Kasım depremleri sonrasında Barka ve Er'e göre 17 Ağustos depremi Marmara Denizi içindeki deprem olasılığını %12 artırarak önceki tahminlerde %50±15 olan olasılık değerini, %62±15'e yükseltmektedir. Yapılan bu hesaplardan, çalışmanın yapıldığı yıla göre önümüzdeki 30 yıl içerisinde İstanbul'a yakın bir alanda kuvvetli bir deprem olasılığı %62±15, önümüzdeki 10 sene içinde %32±12 olarak bulunmuştur.^[20]

Diğer yandan yukarıdaki veriler ışığında, niteliği oldukça düşük yapılardan oluşan büyük bir yapı stokuna sahip olduğumuz gerçeği ve bu yapı stokunun önümüzdeki büyük depremleri nasıl atlatacağı tartışmaları son dönemin en önemli tartışma konularından biridir. Deprem tehlikesine ve bu tartışmalara bağlı olarak son

dönemde yeni yapılan yapılara önemli bir talep olduğu gözlemlenmektedir.

Bir yapının depreme dayanıklı olması deprem performansını önemli yönde etkileyecek dört temel adımın doğru ve eksiksiz bir biçimde yerine getirilmesine bağlıdır.^[21]

- Zemin koşullarının hesaba katılması
- Mimari ve taşıyıcı sistem tasarımı (formun, mekânların ve taşıyıcı sistemin tasarımı)
- Mühendislik hizmeti (yönetmeliklere uygun yapısal hesaplamalar)
- Eksiksiz ve kaliteli uygulama (projelere uygun inşaat edilmesi ve kaliteli malzeme kullanımı)

Yapımı için daha üst düzey mimarlık ve mühendislik hizmeti gerektiren rezidanslar, yukarıda saydığımız koşulların yerine getirilmesine bağlı olarak deprem güvenliklerinin yüksekliği nedeniyle özellikle tercih edilmektedirler.

Yasal ve Yönetmelik Faktörleri

1980'li yıllarda ağırlığını iyice hissettirmiş olan küreselleşme ile birlikte dünyanın önemli kentleri küresel pazarda adeta yarışır hale gelmiştir. Friedmann'a göre dünya kenti uluslararası sermayenin yoğunlaştığı ve birikiminin gerçekleştiği kentlerdir.^[22] Sassen dünya kentlerini sadece kontrol ve yönetim merkezleri olarak değil, aynı zamanda ticaret ve hizmet sektörü ile finans yeniliklerinin üretiminin de gerçekleştiği kentler olarak tanımlayarak dünya kenti kavramına yeni bir boyut kazandırmaktadır.^[22]

İstanbul, bu kavramlar şekil kazanırken, Türkiye'nin uluslararası sermayeye açılan kapısı olarak ilan edilmiş, yerel yönetimler, merkezi idare ve özel sektör, İstanbul'a bu sıfatı kazandırmak için gerekli düzenlemeleri yapmakta vakit kaybetmemişlerdir.

1980 Nazım Planında İstanbul'un kentsel yaşam kaynakları olarak görülen kuzey kesimdeki tarım ve orman alanları ile su havzalarının korunması için metropoliten büyüme alanının doğuya ve batıya doğru lineer bir biçimde planlanmasına karşın şehir I. Boğaz Köprüsü'nün de yarattığı cazibeyle kuzey yönünde gelişmeye başlamıştır.

Bu dönemde ulusal ve uluslararası sermaye Büyükdere Caddesinde başladığı büyümeyi Levent istikametine yönlendirmiş, sermayenin yüksek teknolojiyle donatılmış yapı talepleri doğmuştur.

İstanbul nüfusunun hızla arttığı 1980'li yıllarda, Toplu Konut Yasası'nın çıkması ve paralelinde gelişen teşviklerle konut sektörü büyük bir patlama yaşamıştır. Bu

anlamda çeşitli kollardan hızlı konut üretimi başlamıştır. Bu dönemde daha sınırlı sayıda konut üretimi yapan yap-satçı üretimin yanında, özel sektör kent dışındaki boş ve büyük arazilerde hızlı bir şekilde toplu konutlar üretmeye başlamıştır. Bu konut üretimlerinin içinde özellikle özel sektör tarafından üretilen toplu konutlar, yalnızca hızlı bir şekilde yüksek kâr elde edebileceği orta, üst-orta ve üst gelir gruplarına yönelik olarak üretilmeye başlamıştır.^[23]

1984 yılında yürürlüğe giren 3030 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu'nun 42. maddesiyle Belediye Başkanına, Belediye Meclisi ne karar alırsa alsın bu kararı değiştirerek onaylama yetkisi verilmiştir. Bu değişiklikte yerel yönetimler sermayenin cazip bulunduğu noktalarda parsel ölçeğinde plan tadilatları yaparak yapılaşma sürecini hızlandırmışlardır. Ayrıcalıklı imar haklarına kavuşan bu parseller, İstanbul'da uzun dönem etkisini sürdürecektir yapıların yükselmesine izin vermiştir.

1988 yılında II. Boğaz köprüsünün açılması ile birlikte, iki köprüyü birbirine bağlayan Levent-Maslak hattı önem kazanarak Büyükdere Caddesi Güzergâhı Ticaret Alanları Uygulama İmar Planı, Şişli ve Ayazağa Rezidasyon İmar Planları ile kuzeye kaymış Merkezi İş Alanlarının (MİA) daha da önü açılmıştır.

Küreselleşmiş bir dünya kenti olma yolunda hızla ilerleyen İstanbul, sermayeyi üstüne çekmek için yapılmış tüm düzenlemelerden sonra kuzey aksını finans sermayesinin merkezi haline getirmiştir. Rezidanslar bu kapsamda sürecin ürünleri olarak ortaya çıkan önemli yapı tipleri olarak görülebilir.

Sosyal Faktörler

Tüketim kültürü içerisinde üst orta sınıfın modern bireyi, kendi bireyselliğini ve üslup anlayışını yani yaşam tarzını sadece elbiseleri ile değil, evi, mobilyaları, dekorasyonu, otomobili ve diğer faaliyetleri ile sunmaktadır. Tüketim, basitçe maddi ihtiyaçların karşılanmasına hizmet etmenin ötesinde, kültürel bir eylem içeriği kazanmaktadır.

Baudrillard'ın^[24] deyimiyle maddi ihtiyaçlar ikincileşmiş, ürünün kimlik değeri neredeyse kullanım değerinin önüne geçmiştir.^[25]

Debord “...gösteri toplumu'nda görünen şey iyidir, iyi olan şey görünür...” demektedir.^[26] Gösteri toplumunun görünme çabalarının konuttaki son tezahürü olan rezidanslar gösterilen nesnenin kişinin ta kendisi olduğu durumunu daha amaca yönelik bir programla sunarlar. Programları gereği birçok sosyal alanı/aktiviteyi hibritleştirerek çakıştıran rezidanslar görünmenin mümkün kılınacağı birçok arayüzü de beraberinde

sağlamış olurlar. Bu durum “görmek ve görünmek” arzusunun gerçekleşmesi üzerine kurulu birçok tüketim mekânı arasında gündelik yaşam pratiklerinin en ana mekânı olan konut için başarılmış olur.

Foster^[27] tasarımın günümüzün kapitalist sisteminde ticari bir nesne haline gelerek üretim-tüketim döngüsünün içine katıldığını, tasarım ürününün artık üretilecek bir nesne olmanın ötesinde, piyasalarda sürekli olarak yaratılan pazar açığı ile yeniden tasarlanarak piyasaya sürülecek bir meta halini aldığını ifade eder.^[23]

Buna bağlı olarak rezidansların pazarlanması sırasında kullanılan söylem idealdeki evi tarif ederken evin içinden ya da dışından çok rezidansların sosyolojik kazanımları üzerine kurgulanmakta ve bu kapsamda rezidansları bir kimlik ve tüketim nesnesi olarak görmektedir.

“Vizyon Sahibi Olmak Modern Bir Landmark'ta Yer Almaktır.”

“Yaşam stiline uygun hizmet anlayış”

“... bizim gibi düşünen tüm özel kentliler için...”

Ekonomik Faktörler

İstanbul, 1950'lerde yap-satçı inisiyatifindeki konut üretimini, 1980'lerde dönemin küreselleşme ve neoliberal politikalarıyla kırmış, özellikle 1990'lı yılların ortalarına gelindiğinde gayrimenkul sektörünün önünü açan bir takım düzenlemeler ve yasalarla özel ve yabancı sermayenin konut üretimine dahil olmalarına sahne olmuştur. Yeni kapitalizmin kayda değer yeniliklerinden biri de, yine bu dönemde ağırlığı iyice artmış olan akışkan sermaye (para sermayesi) ile büyük sermaye gruplarını doğrudan inşaat yatırımlarına çekmek olmuştur.^[28]

Bu gruplar yatırımları kendi ölçekleri için “rantabl” kılmanın yolunu eskisine göre çok daha fazla tasarlanmış, kitlesel akımlara göre kurgulanmış, yeni kamusal yaşam biçimleri yaratma stratejileri ile çözmeye çalışmaktadırlar. Yeni “konsept” projeler bina değil işletme olarak tasarlanmakta; binaların işletmenin sabit sermayesi olarak işlev gördüğü bu “development”lar yeri değil, yaşama biçimini (“life style”) satmaktadırlar. “Plaza” ofisler, “gated community” yerleşmeler, “mall” çarşılar, “boutique” oteller ve hepsinden önce de “mixed use” kompleksler yapmaktadırlar.^[28]

Yatırımcıları rezidans gibi lüks konut projelerine bir başka deyişle pazar olarak üst-orta tabakaya iten sebeplerin başında spekülâtif arsa alım satımlarından kaynaklanan fahiş fiyat artışları gelmektedir. Konut projelerinde maliyetin önemli bir bölümünü oluşturan

arsalardaki fiyat artışları nihai tüketiciye de konut fiyatında artış olarak yansımaktadır. Konut maliyetlerinin içinde son yıllardaki gelişmelerden önce %15 ila %25 arasında payı olan arsa maliyeti son dönemde %50'lere kadar çıkmıştır.

İstanbul'daki yüksek binaların büyük bir çoğunluğu, elindeki arsayı değerlendirmek isteyen yatırımcılar tarafından inşa edilmekte ya da ettirilmektedir. Çok büyük bir arsa spekülasyonunun yaşandığı İstanbul'da, şehir merkezindeki arsaların yüksek değerleri, bu arsadan mümkün olduğunca fazla yararlanarak rant elde etme istediğini gündeme getirmektedir.

Bu noktada Bilgin'in^[28] değindiği "mixed use" yani karma kullanımın farklı mekânlarının sermaye tarafından metalaştırılmış bir program bütününe işaret ettiğini belirtmeden geçmemek gerekir. Tüketim süreçlerinde ortaya çıkan dönüşümlerin mekân açısından sonuçlarına bakılacak olursa, mekânın da yeni yaşam tarzının ortaya konulmasına aracılık ettiği ölçüde metalaştığı ve bir tüketim nesnesi haline geldiği gözlemlenir. Bu mekânların kullanıcıları, tüketim kültürü olarak adlandırılan oluşumun hem üreticileri, hem taşıyıcıları, hem de tüketicileri olan, küresel sermayenin örgütlediği yeni üst-orta sınıftır. Dönemin mekânsal boyutta ayırt edici özelliği ise; üst orta sınıfın yaşam tarzlarına aracılık eden ve asal fonksiyonları alışveriş merkezleri gibi tüketim olmayan, barınma, sağlık, eğitim, kültür, çalışma vb. mekânlarının birbiri içine işlevsel geçişlerle ya da üst üste gelmelerle, tüketime endeksli mekânlar olarak kurgulanmalarıdır. Lüks konut siteleri, sağlık ve spor tesisleri, eğlence ve oyun merkezleri, tatil köyleri ve büyük otel zincirleri, müzeler, kültür merkezleri, üniversite kampusları, moda ile tetiklenen, sadece mal değil hizmet tüketimini de kapsayan yeni mekân kurgularıdır.^[25]

Konfor ve Teknoloji Faktörleri

Eğer saatler (günün, haftanın, ayın, yılın saatleri), zorunlu zaman (mesleki işe ayrılan), serbest zaman (eğlenceye ayrılan), zoraki zaman (ulaşım, yürütülecek işlemler, formaliteler vb. gibi iş dışındaki gerekliliklere ayrılan) şeklinde üç kategoride sınıflandırılırsa, zoraki zamanın arttığı saptanır. Zoraki zaman, boş zamandan daha büyük bir hızla artar. Gündelik içine yerleşir ve gündelik hayatı zorlamanın toplamıyla tanımlamaya yönelir.^[29]

Dikey bir sirkülasyon aksında konutla tüm bu yürütülecek işlemleri birleştiren rezidanslar serbest zamana hükmeden zorunlu zamanları minimize etmesi bakımından kullanıcıları cezbetmektedir.

Bugün İstanbul'da hizmet veren rezidansların çoğu

aşağıdaki hizmetlerin birçoğunu rezidans sakinlerine verilen hizmet çerçevesinde farklılıklar gösteren aiddat ve ekstra masraflar karşılığında verebilmektedir. Bu hizmetlerin yaygın olanları şunlardır;

- Resepsiyon/konşiyerj (*concierge*)
- Misafir kabul ve yönlendirme
- Telefon yönlendirme
- Faks ve mesaj alma
- Para bozdurma/ATM
- Uyandırma servisi
- Acil ilkyardım ve hijyen malzemesi temini
- Sekretarya işlemleri (yurtiçi, yurtdışı otel ve uçak bileti rezervasyonu, araç kiralama, restoran, bar, gece klübü, sinema, tiyatro maç vb. rezervasyonları)
- Acil tıbbi yardım çağırılması
- Çamaşırhane/kuru temizleme
- Evcil hayvan bakımı
- Alışveriş hizmeti (çiçek, hediye ev alışverişi)
- Kurye/postalama
- Fatura ödeme
- Ev eşyası tamiri
- Ev temizlik servisi
- Kısa mesafe alışveriş hizmeti
- Yük ve eşya taşıma işleri
- Basit ev içi işçilikler
- Küçük ev aletleri tamiri
- İş merkezi (çalışma/toplantı odası) hizmetleri
- Faks/fotokopi çekme
- İnternet kullanımı ve mesaj servisi
- Vale hizmeti
- Araç yıkama hizmeti
- Restoran ve yemekhane (*catering*) hizmeti

Öte yandan rezidanslar teknolojik yenilikleri bünyelerinde barındırmada diğer konut türlerine oranla daha öndedirler. Bu durum hem teknoloji ve akıllı bina kavramlarının rezidanslar için bir pazarlama unsuru olduğundan, hem de bir önceki nedenden daha çok, rezidansların bir takım teknolojik altyapılarının sağlanmasının kuruldukları dikey dünyada birer zorunluluk halini almasındandır.

Sonuç

Tüm dünyayı saran küreselleşme olgusu, ürünlerini küresel kentler üzerinden farklı aktörler ve farklı ürünler yardımı ile pazarlamaktadır. Ülkemizde de özellikle 80'li yıllardan itibaren başlayan ve ivme kazanan bu olgunun yansımaları ve mimari ürünlerin en önemli çıktıkları küresel dünyada önemli bir dünya kenti olan İstanbul kapsamında gözlemlenebilir.

Küreselleşme olgusu ile ortaya çıkan ve talep gören bu mimari ürünleri yeni yapı tipolojileri bağlamında, alışveriş merkezleri, karma kullanımlı yapılar, kapalı siteler, yüksek katlı ofis yapıları, alt kent kapalı siteler ve rezidanslar olarak sıralayabiliriz. Bu mekânların bir bölümü kitleler tarafından tüketilirken bir anlamda demode olurken, rezidanslar İstanbul'da küreselleşme olgusunun önemli ürünleri haline gelmişlerdir.

Makalenin dayanağını oluşturan tez çalışması kapsamında İstanbul'da özellikle son on yıllık dönemde kent merkezinde yapılan karma fonksiyonlu yapı tipleri arasında yer alan yeni bir gayrimenkul tüketim nesnesi olan rezidansların inşaat sektörünün farklı aktörlerinin (mimar, yatırımcı, gayrimenkul pazarlama uzmanları, kullanıcılar) görüşleri doğrultusunda tanımı yapılmıştır. Bu tanım yapı sektöründe kavramın doğru ve yerinde kullanılmasına yönelik önemli bir katkı sağlayacaktır.

Buna göre Mimar Emre Arolat'ın tanımına dayanarak rezidans kavramını "Yüksek gelirli sınıfın kullanımına yönelik, kent merkezinde veya merkeze yakın, 15 kattan daha yüksek, içinde konut alanları dışında yaşayanların kullanımına yönelik sosyal alanları da barındıran lüks konut alternatif yapılar" olarak geliştirebiliriz.

Çalışma kapsamında rezidansların oluşumunu ve tercih edilmesini etkileyen nedenler incelenerek bu etkenler beş ana başlık altında sınıflandırılmıştır.

İstanbul ve diğer büyük şehirlerde kullanıcılara yeni bir yaşam tarzı sunma ve buna bağlı olarak tercih edilme konusunda oldukça popüler olan bu yapı tipinin çekim gücü kentsel faktörler, yasal ve yönetsel faktörler, sosyal faktörler, ekonomik faktörler, konfor ve teknoloji faktörleri temelinde aşağıdaki bulgulara dayanmaktadır.

- Merkezden kopmak istemeyenler için konfor ve güvenli yaşam alanı ihtiyacı
- Güvenlik sorunu
- Trafik sorunu ve otopark ihtiyacı
- Deprem tehlikesi
- Uluslararası sermayenin İstanbul'u finans ve çekim merkezi haline getirmesi
 - Rezidansların yapımını kolaylaştıran yasa ve yönetmelikler
 - Gösteri toplumunun kimlik ve tüketim nesnesi arayışları
 - Özel ve yabancı sermayenin konut üretimine dahil olması
 - Merkezdeki arsa değerlerinin yüksekliğine bağlı olarak çok fonksiyonlu yapı tiplerinin öne çıkması
 - Rezidansların programlarında kullanıcıların gündelik hayatlarını kolaylaştıracak çeşitli hizmetleri barındırması

- Rezidansların kullanıcıların hayatını kolaylaştıran teknolojik özellikler sunmaları, olarak sıralanmaktadır.

Rezidansların oluşumunu ve tercih edilmesini etkileyen nedenlerin geçerliliğini sürdürmesi ve özellikle bugünkü talebin devam etmesi ve bu talebi desteklemeye yönelik yürürlükte olan yasal ve yönetsel faktörlerin değişmemesi, rezidansların üretimlerinin daha da artarak süreceğini göstermektedir.

Kaynaklar

1. Bu makale Uygur Yüksel'in, M. Tolga Akbulut danışmanlığında YTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Mimari Tasarım Programı'nda 2009 yılında tamamladığı yüksek lisans tez çalışmasından üretilmiştir. (*This paper reveals some of the findings of Uygur Yüksel's MSc research at Yıldız Technical University, Department of Architecture, supervised by M. Tolga Akbulut.*)
2. TDK Sözlük, <http://www.tdk.gov.tr>.
3. Hasol, D., (2002), Mimarlık Sözlüğü, YEM, İstanbul.
4. Arolat, E., (2008), Y. Mimar Uygur Yüksel tarafından yapılan röportaj, İstanbul.
5. Gürsel Tabanlıoğlu, M., (2008), Y. Mimar Uygur Yüksel tarafından yapılan röportaj, İstanbul.
6. Kılıç, A. R., (2008), "Lüks konut residence midir?" Konut Dergisi, Röportaj, 30:20-25, İstanbul.
7. Aşçıoğlu, Y., (2008), "Lüks konut residence midir?", Konut Dergisi, Röportaj, 30:20-25, İstanbul.
8. Yılmaz, S., (2008), "Lüks konut residence midir?" Konut Dergisi, Röportaj, 30:20-25, İstanbul.
9. Durbakayım, U., (2008), "Lüks konut residence midir?" Konut Dergisi, Röportaj, 30:20-25, İstanbul.
10. Yazıcı, S., (2006), "Para rezidans peşine düştü", Ekonomist-Emlak Market, Röportaj, 05:20-25, İstanbul.
11. Akpınar, S., (2008), Y. Mimar Uygur Yüksel tarafından yapılan röportaj, İstanbul.
12. Işık, O., Pınarcıoğlu, M., (2001), "Nöbetleşe yoksulluk", İletişim Yayınları, İstanbul.
13. Bilgin, M., (2006), "Karma kullanımlı merkezlerin kent ve günlük yaşam içerisindeki yeri: İstanbul'dan Örnekler", [Yüksek Lisans Tezi] Ankara: Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
14. Hayır, M., (2007), "Büyük kentlerde kentin merkezinden etrafa olan göç süreci İstanbul Beylikdüzü örneği, İç/ dış/ göç ve kültür, IV. Uluslararası Kültür Araştırmaları Sempozyumu", 15-17 Eylül 2007, Şile, İstanbul.
15. Danış, D., Perouse, J. F., (2005), "Zenginliğin mekânda yeni yansımaları: İstanbul'da güvenlikli siteler", Toplum ve Bilim, 104:92-103, İstanbul.
16. Tabanlıoğlu Mimarlık Fotoğraf Arşivi, (2008).
17. İTO, (2003), "Şehirçi toplu taşımacılık hizmetleri değerlendirilmesi", İTO Yayınları, İstanbul.
18. Barhani, E., ve Ergün G., (2007), "Sürdürülebilir ulaşımaya uygun otopark yönetim stratejileri: İstanbul uygulaması" TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından düzenlenen 7. Ulaştırma Kongresi Bildirgesi, İstanbul.

19. İstanbul Ulaşım Sistemi ile Entegreli Yeni Otopark Alanları Planlaması, (2005) <http://www1.ibb.gov.tr/tr-TR/HizmetAlanlari/Ulasim/Otoparklar>.
20. Barka, A., Er, A., (2002), "İstanbul'da binalar için deprem riski ve risk azaltımına yönelik somut bir öneri", Depremi Bekleyen Şehir İstanbul, Om Yayınevi, İstanbul.
21. Akbulut, M. T., (2004), "Mevcut betonarme yapıların gözleme dayalı deprem hasar görülebilirlik riskini belirlemeye yönelik değerlendirme yöntemi", YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı Mimari Tasarım Programında Hazırlanan Doktora Tezi, İstanbul.
22. Öktem, B., (2005), "Küresel kent söyleminin kentsel mekânı dönüştürmedeki rolü, İstanbul'da Kentsel Ayrışma", Bağlam Yayınları, İstanbul.
23. Görgülü, T., Koca Kaymaz S., (2007), "Türkiye'de barınma biçimlerinde yaşanan değişimler: son dönemde yapılan tüketim odaklı konutlar", Mimarlar Odası Mimarlık Der-gisi, Eylül-Ekim 2007, 337:29-33, Ankara.
24. Baudrillard, J., (1997), "Tüketim toplumu-söylenceleri/yapıları, Fransızcadan çevirenler: Deliceçaylı H, Keskin F. Ayrıntı Yayınları, 1994, 2004, 2008, İstanbul.
25. Süer, D., Yılmaz Sayar, Y., (2002), "Küresel sermayenin yeni tüketim mekânları lüks konut siteleri, Mimarlık ve Tüketim", Boyut Yayınları, 39-66, İstanbul.
26. Debord, G., (1996), "Gösteri toplumu", Fransızcadan çevirenler: Ekmekçi A ve Taşkent O, Ayrıntı Yayınları, 14-59, 1996, 2006, İstanbul.
27. Foster, H., (2002), "Tasarım ve suç: müze, mimarlık, tasarım, Çeviren: Gen E, İletişim Yayınları, 29-63, İstanbul.
28. Bilgin, İ., (2006), "Kent üretiminin ve kamu yaşamının örgütlenmesinde güncel eğilimler, Toplum ve Bilim", 105:166-177, İstanbul.
29. Lefebvre, H., (1998), "Modern dünyada gündelik hayat", Metis Yayınları, İstanbul.