



İstanbul'da Karma Kullanım Mega Projelerin Kent ve Konut Dili Üretimleri

*The Production of Urban and Residential Language by Mixed-Use
Mega Projects in İstanbul*

Ali ASLANKAN

ÖZ

Bu çalışma, akademik yazında karma kullanım mega projeler ve kentsel kabuklar olarak da adlandırabileceğimiz konut projelerini inceleyerek, karma kullanım olgusunun nasıl yeniden tanımlandığı ve uygulandığını, ve neticesinde konut tasarımında nasıl bir dil ürettiğini anlamaya çalışmaktadır. Araştırma, İstanbul'u çalışma alanı olarak önermekte ve büyük yatırım özneleri ve karma-kullanım uygulamasının Türkiye'deki temsilcisi olabilecek projelerden bir seçkiyi incelemektedir. Belirtilen iki olgu üzerine kapsamlı bir akademik yazın analizi sonrası, mevcut uygulamalar bu yeni kent formunun ortaya koyduğu mimari öğelerin konut alanına nasıl dahil olduğu verilen ürünler üzerinden analiz edilmektedir. Projeler üzerine yürütülen analiz teorik çerçeveden yola çıkarak (1) podyum ve kule tipolojisi, (2) kat bahçeleri ve teras daireler ve (3) sayısal plan kodlaması biçiminde üç ana mekansal öge ile derlenmektedir.

Anahtar sözcükler: İstanbul; karma kullanım; kent; konut dili üretimi; mekan.

ABSTRACT

This paper examines the housing projects that are classified as mixed-use mega projects or urban enclaves in the scholarly literature in order to understand how the notion of mixed-use is redefined and practiced, and in return, what is the architectural language they produce in housing design. The exploration posits İstanbul as the case and investigates a selection of projects that are large investment whirlpools and representative of the mixed-use practice in Turkey. Following an extensive literature review on both notions, a critical analysis settles the architectural components of this new urban formation highlighting their involvement to the architectural language in the field of housing. Derived from the theoretical framework, the projects are analyzed and classified by three main spatial components named as (1) podium and tower typology, (2) floor gardens and terrace flats, and (3) numerical plan coding.

Keywords: İstanbul; mixed-use; urban; production of housing language; space.

İzmir Ekonomi Üniversitesi Güzel Sanatlar ve Tasarım Fakültesi, İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı Bölümü, İzmir

Başvuru tarihi: 13 Temmuz 2018 - Kabul tarihi: 06 Aralık 2018

İletişim: Ali ASLANKAN. **e-posta:** aslankanali@gmail.com

© 2019 Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi - © 2019 Yıldız Technical University, Faculty of Architecture

Giriş

İstanbul'un ev sahipliği yaptığı ve sürdürdüğü yaşamda en büyük sorunlardan biri, kent sınırlarının netliğini kaybetmesi ve doğal kaynaklara doğru kontrolsüzce büyüme olmasıdır. Bu genişleme fiziksel bir büyümeden öte, sağlıklı planlanamayan, kent sakinlerini ve doğasını tehlikeye atmakta olan bir program halini almıştır. Kentin en büyük dilimini oluşturan konut alanları da kent merkezinden mecburen uzaklaşan bir görüntü izlemektedir. Bu ilerleyiş enerji ve zaman tüketimini tek yönlü arttırmaktadır. Ancak kent merkezinin yeniden tanımlanmasının öznelereinden "karma kullanım projeler" ağı, sadece kent yaşamını ya da kentin mekansal dokusunun üretimini değil, konut üretimini ve dilini de etkileyerek yeniden kurgulamaktadır.

Düzlemde genleşecek yeri olmayan kentler çareyi göğe yükselmekte bulmuşlardır. Bu gökdelenler dili ofis merkezlerine veya lüks otellere işaret ettiği kadar, karma kullanım projelerin podyum üzerinde yükselen gövdelerini de oluşturmaktadır. Zeminde açık kamusal alanlar üretme sözü verebilen, enerji kullanımını avantaja çevirebilen, yaşamı kentin merkezine taşıyan ve ulaşım ağları ile örülü bölgeleri hedef seçen bu devasa yatırımlar, diğer yanda kuruldukları alanı homojen bir örgütlenmeden uzak biçimde konsantre yaşam ve tüketim alanlarına da dönüştürmektedirler.

Literatürde *mixed-use*¹ olgusundan beslenen ya da *mixed-use urban enclaves*² diye adlandırılan projeler yerel ve küresel ölçekte cisimlenmekte olan büyük yatırım öznelereidir. "Karma kullanım yapılar" adı altında kendini konumlandıran mega projeler (1) büyük ölçekte kente konumlanma ve kentin kullanım dinamiklerine adapte olma yetileri, (2) orta ölçekte yakın çevreleri ile bağlamsal-mekansal iletişimi ve (3) bina ölçeğinde hem kendi bağlamını üretici, hem de mekanlar üzerinden kullanıcıyı organize eden kurgusu ile özerk (*autonomous*) sistemlerdir. Disiplinler arası ve çok boyutlu bir yapıya sahip konut alanı, çağımızda teknolojinin ve küresel kültürün yenilikçi coğrafyasında yeni mekansal unsurları da ürettiğinden, İstanbul'da uygulanan örnekler Türkiye'de öncü niteliktedir.

Bu çalışma İstanbul'da "karma kullanım projeler" ismi ile kente dahil olan yapılardan bir seçkinin, konut alanında ürettikleri mimari dili verilen ürünler üzerinden incelemektedir. Bu projelerin, içine yerleşmekte oldukları olgu, söylem ve kentsel bağlam ile ne kadar örtüştüğünden yola çıkarak, bina ölçeği üzerinden nasıl bir yaşam önerdiklerini ve bunun mimari öğelerini anlamayı hedeflemektedir. Bu çalışma yönelttiği sorular ile planlama ve uygulama arasındaki eşliği de tartışmaya açmaktadır. Türkiye'de konut projeleri üzerine yürütülen araştırmalarda da karma kullanım olgusuna değinen örnekler mevcuttur. Bu çalışmalar

çok katlı projelerin kent üretiminde rolünü,³ genel olarak barınma mekanlarının⁴ pazarlama stratejilerini;⁵ hatta mimarın üretim süreçlerindeki rolünü⁶ tartışmaktadır. Ancak karma kullanım konut projelerinin, içine yerleştiğini iddia ettiği olguyla ilişkisini, hem kent bağlamına hem de konut dili üretimine nasıl konumlandığını tartışan bir araştırma bulunmamaktadır.

Bir planlama stratejisi olarak yirminci yüzyıla damgasını vuran "karma kullanım" olgusu birçok kent/mimarlık topluluklarının ve akımlarının da tartışma konusu olmuştur. Bu olguyu ele alıp yeniden tanımlayarak ortaya koymakta olan bu mega projeler, verdikleri ürünler ile kent kullanımını, konut terminolojilerini, konutun sunduğu yaşamı ve yuva kavramını da yeniden tanımlamaktadır. Literatürde bu bağlamsal sapma konut projeleri üzerinden yürütülmemektedir. Bilhassa bu projeler ile gelişen mimari dilin ve terminolojilerin varoluş temeli de benzer biçimde tartışılmamıştır. Bu çalışma, kültürel çalışmalar, mimarlık ve kentleşme ve bölgesel çalışmalar yazınına yerleşerek karma kullanım olgusu ve konutun mimari unsurlarını İstanbul örneği ile bir araya getirmekte ve literatüre dahil etmeyi hedeflemektedir.

Çalışmanın Yöntemi

Bu çalışma, karma kullanım olgusu ve uygulamaları üzerine kapsamlı bir literatür taraması ile kuramsal alt yapıyı oluşturduktan sonra, alan çalışması yürüterek İstanbul'da inşa edilmiş karma kullanım konut projelerinden bir seçki oluşturmuştur (örnek: Sapphire Rezidans, Zorlu Center ve Varyap Meridian). Bu seçki, sermayesi güçlü, tanınmış mimari ofislerce veya yatırımcılarca tasarlanan ve yerleşim noktası olarak kent merkez(leri) seçmiş olan projelerden yapılmıştır. Bu çalışma için seçilen projeler, mimari varoluşları ve konut alanında ortaya sundukları kurgu ve ürünler ile tartışmanın mekansal unsurlarını oluşturmaktadır. Bina ölçeğinde yürütülen analiz, karma kullanım özelinde kurgulanan teorik çerçeveye yerleşerek projeleri (1) podyum ve kule tipolojisi, (2) kat bahçeleri ve teras daireler, ve (3) sayısal plan kodlaması başlıkları ile üç ana mekansal öge üzerinden örgütlemektedir.

İkinci olarak, proje yatırımcıları ve mimarlık ofislerinin kamuyla paylaştıkları proje bilgileri ve mevcut mimari planlar derlenmiş; daha sonra da mekanlar birebir gezilerek derlenen veri mekansal oluşum ile bir araya getirilmiştir. Buradan yola çıkan çalışma, karma kullanım olgusunun stratejik yapısı ve planlama/uygulama arasındaki eşikten gelen kuramsal çerçeve ile seçilen projelerin konut alanına ilerlemeci niyetle sunmakta oldukları dili ve mimari öğeleri tartışmaktadır.

Büyük çerçevede birbirine geçmiş ilişkiler tanınmakla beraber; taleplerin nasıl oluşturulduğuna dair demografi

¹ Rowley, 1996; Grant, 2002; Rabianski ve diğ., 2009; DeLisle ve Grissom, 2013. ² Kleibert ve Kippers, 2015; Douglass, M. ve diğ., 2012.

³ Şengezer ve diğ., 2009.

⁵ Koca, 2012.

⁴ Görgülü ve Koca, 2007; Aras, 2010. ⁶ Deneç, 2013.

çalışması, kullanıcı profilleri, üretim aşamasına ilişkin politik varsayımların nasıl ortaya çıktığı, belediyeler ve devlet arasındaki dinamiklerin nasıl oluştuğu ve son olarak mimarın resimdeki rolü çalışmanın kapsamına istinaden bu araştırmaya dahil edilmemiştir.

Teorik Çerçeve

Karma kullanımın geleneksel tanımı yirminci yüzyıl boyunca belirsizliğini korumuştur.⁷ Akademik yazında, “karma kullanım/karma arazi kullanımı” ve “çoklu kullanım/çoklu arazi kullanımı” arasındaki farklılıklar üzerinde temel bir tartışma vardır. 1987 yılında, *Urban Land Institute* (ULI), karma kullanım olgusunu hayata geçirmek için hem fiziksel hem de işlevsel olarak üç veya daha fazla ana kullanımın entegre edilmesi gerektiğini belirtmiştir.⁸ ULI, karma arazi kullanımının bir kentsel gelişim stratejisi olduğunu, ancak çeşitli kentsel kullanımların organik kümelenmesine sahip bir mahallenin hem kırsal hem de kentsel bağlamda “çoklu kullanım” olarak kabul edileceğine dair bir eleştiri ortaya koymaktadır.⁹ Alan Rowley¹⁰ uygulanmakta olan bu stratejilerin projeleri birbirinden bağlamsal olarak uzaklaştırabileceğinin altını çizmiştir. Bu durum karma kullanım kavramını ürünleştirip başka bir pazarlama sloganına dönüştürerek, sadece belli ilkelerin seçilip taklit edildiği bir uygulamaya çevirecektir. Bu yönde gelişen projeler kentin bağlam bütünlüğünden koparak büyük sermaye yoğunluğuna sahip mega yapılar halinde cisimlenir.¹¹

Karma kullanım olgusu bir kentsel planlama stratejisi olarak çok boyutlu ve köklü bir geçmişe sahiptir. Bu süreçte bağlam ve uygulamada çeşitli dönüşümler de geçirmiş ve bugünkü tanımına birçok akademik çalışmanın ve uygulamanın kuramsallaştırma çabasıyla gelmiştir.¹² 2006 yılında büyük emlak şirketlerinin de katılımıyla yayınlanan en güncel tanıma göre “karma kullanım” öncelikle bir emlak projesidir ve alışveriş, ofis, konut, otel, eğlence ve diğer farklı aktivitelerin planlı olarak bir araya gelişi ile gerçekleşir.¹³ [1]

Son yüzyılda kentlerin planlaması üzerine karma kullanım ile özünden ilişkilendirilebilecek iki dönüm noktası bulunmaktadır. Bunlardan biri “fonksiyonel kent” konu başlığı ile şekillenen ve 1993 yılında Atina’da gerçekleşen 4. CIAM toplantısıdır. Bu toplantıda bölgesel bağlam, kentin fonksiyonu ve organizasyonu üzerine yoğunlaşmıştır.¹⁴ Problem tariflerini bölgesel olarak koyan katılımcılar, çözüm önerilerini de bütüncül ve fonksiyonel bir kent planlama stratejisi ile yürütme üzerine belirginleştirmişlerdir. Mekansal bir anahtar sözcük olarak “bağlanabilirlik” ön plana çıkarken, kullanıcı ve doğa odaklı, anlamlı, fonksiyonel ve tasarlan-

mış kentler oluşturulması ileriye yönelik hedef olarak konulmuştur.¹⁵

Diğer önemli nokta da Jane Jacobs’ın 1961 tarihli eseri *Büyük Amerikan Şehirlerinin Ölümü ve Yaşamı*’dır. Jacobs’a göre bir kentin en kıymetli meziyeti her bağlamda kullanım çeşitliliği ilkesidir. Dengeli miktarda karma aktiviteden oluşan bir sokak, hem çekici hem de canlıdır.¹⁶ Kent sokaklarını yüksek binalardan arındıran ve kullanıcıların gündelik yaşam pratiklerinin kalbine yerleştiren bu strateji sosyal ve mekansal olarak akıcı bir geçişkenlik önermektedir.¹⁷ Bu planlama stratejisini, 4. CIAM toplantısının bağlanabilirlik ilkesi ile birlikte düşündüğümüzde kentlerin kurtuluşuna dair örgütlenmiş bir çerçeveye varmaktayız. Hatta günümüz kullanıma varana kadar 70’lerde *Compact City*, 80’lerde *New Urbanism* ve 90’larda *Smart Growth* isimleri ile kuramsal çerçevesi tekrar üretilen bu akım, kısıtlı kent alanlarında yoğunluk arttırmayı temel hedef koyarak literatürde ve uygulamada konumlandırılmıştır.¹⁸ Tüm tartışmaların olduğu ortak nokta kentlerde mekansal geçişkenliği ve çeşitliliği dengeli bir konut ve alışveriş mekanları karmasından kurgulamaktır. Bu ana fikre elbette yaklaşık bir yüzyılı içine alan fikir tartışmaları, deneme ve yanılgılar sonucunda ulaşılmıştır.

İstanbul’da karma kullanım (*mixed-use*) adı altında sınıflandırılan projeler tek bir arsa üzerinde bir veya birden fazla ortaklı, en az iki veya üç farklı kullanımın bir araya getirildiği uygulamalar olarak biçimlenmektedir. Bu mekansal bir araya gelişin ortaya koyduğu proje paketi akademik yazında ayrıca *urban enclave* olarak da adlandırılır. Yani kent içinde mekansal bir kabuk olarak dilimize uyarlayabiliriz. Her ne kadar bu projeler konut odaklı, alışveriş odaklı ya da eğlence odaklı örnekler verse de, karma kullanım projeler üzerine çalışmalar da mevcuttur.¹⁹

Kullanım çeşitliliği²⁰ ve ulaşılabilirlik²¹ ilkelerini kullanıcılar için ön planda tutarken ekonomik anlamda sürdürülebilir bir yatırım aracı olarak da çalışmaktadırlar. Çevreci ve ekolojik kaygıların da içinde bulunduğu mekansal yaklaşımlar, enerji kullanımını düşürmek, kentin yeşil alan ve park imkanlarına katkı koymak biçimde daha bütüncül bir stratejik omurgaya sahiptir. Önceliğin neye verildiği bir yatırımcıdan diğerine değişebilir. Ancak Lagendijk²² eleştirisi gibi, hangi noktada geleneksel karma kullanım prensiplerinden beslenildiği, hangi noktada bireysel konjonktür üretilmeye başlandığı, bu serüvende gerçekleştirilen projeler üzerinden gözlemlenebilir.

Karma kullanım üzerine mahalle ölçeğinde,²³ bölge ölçeğinde²⁴ ve bina ölçeğinde²⁵ özelleşen ana kaynak çalışmalar

⁷ Rowley, 1996.

⁸ Rabianski ve diğ. 2009.

⁹ Hoppenbrouwer ve Louw, 2005.

¹⁰ Rowley, 1996, s. 95.

¹¹ Lagendijk, 2001, s. 144.

¹² Rowley, 1996; Grant, 2002; Niemi-

ra, 2007; Rabianski ve diğ. 2009;

DeLisle ve Grissom, 2013.

¹³ Niemira, 2007, s. 53; DeLisle ve

Grissom, 2013, s. 26.

¹⁴ Günay, 2012a, 2012b, s. 55; Ersoy,

2012.

¹⁵ Günay, 2012a, 2012b, s. 17-18.

¹⁶ Jacobs, 1961; Hill, 1988.

¹⁷ Hill, 1988.

¹⁸ Rowley, 1996; Burton, 2000; Downs,

2005; Fishman, 2008; Kelbaugh, 2008.

¹⁹ DeLisle ve Grissom, 2013.

²⁰ Grant, 2002.

²¹ Handy, 1992.

²² Lagendijk, 2001.

²³ Jacobs, 1961.

²⁴ Grant, 2002.

²⁵ Coupland, 1997.

sürece ait mimari öğeleri ve süreç sonunda ortaya çıkan mimari dili tartışmamaktadır. Ancak olgunun temellendirildiği çerçeveyi net biçimde ortaya koymaktadır. Bu çalışma, seçmiş olduğu örnekler üzerinde karma kullanım planlama stratejisinin mimari öğeleri üzerine yoğunlaşmaktadır. Bu seçki içerisinde ürün olarak ortaya konan mimari dilin analizi hem programa, hem projenin bütününe, hem de kentin organizasyonuna ilişkilendirilerek tartışılmaktadır.

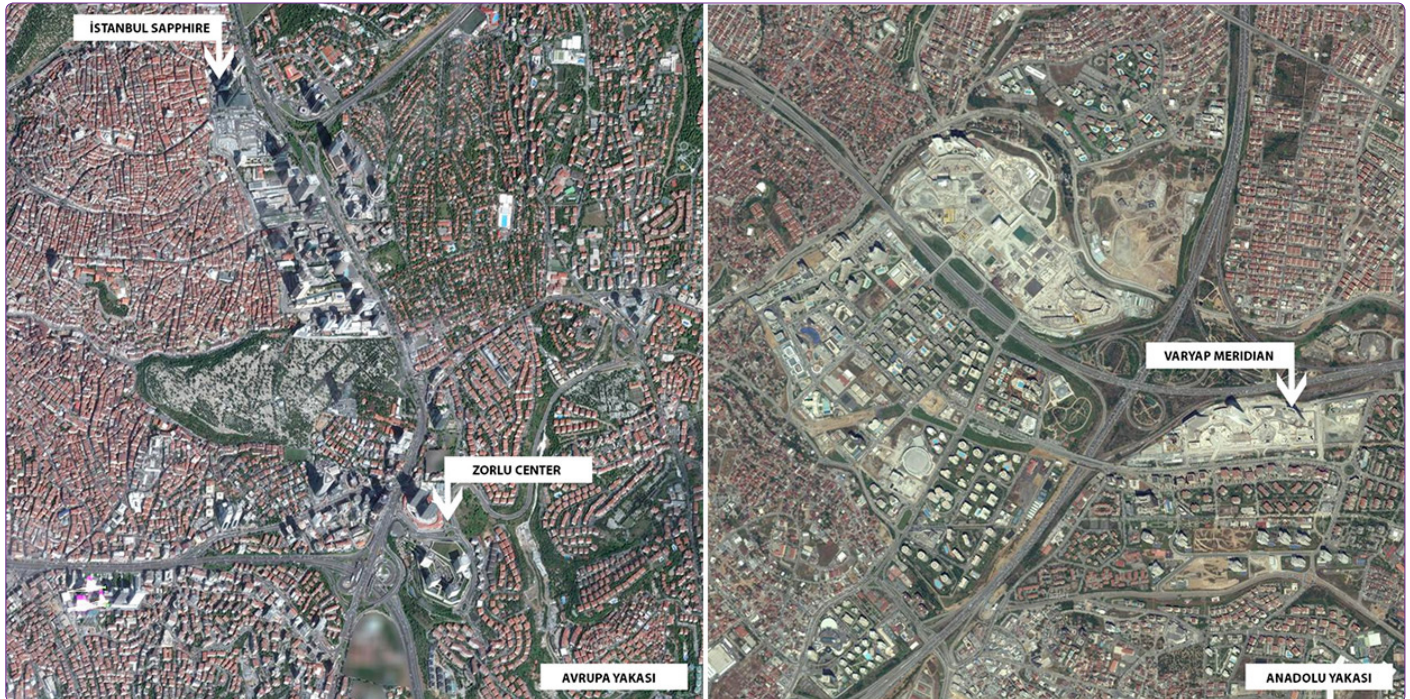
Alan Çalışması

İstanbul'da kendini karma kullanım olarak kimliklendiren projeler, Sapphire Rezidans, Zorlu Merkezi, Varyap Meridian, Kanyon, Trump Towers ve Buyaka gibi erken dönem örnekleri takiben Torun Center ve Quasar İstanbul ile sayıca artmaktadır. İstanbul'da cisimlenen bu kent formları, bireysel olarak mekansal farklılıklara ve tasarım stratejilerine sahip görünürken, bağlamsal kurgu ve planlamada ortak platformda buluşmaktadırlar. Bu çalışmada Sapphire Rezidans, Zorlu Merkezi ve Varyap Meridian temsili projeler olarak seçilmiştir. Sapphire'in ülkenin en yüksek kulesi olma iddiası ve sınırlı kullanım paketi; Zorlu'nun beş kullanım ile en büyük olması; ve Varyap'ın Anadolu yakasında zeminde ayrı gövdeler halinde örgütlenmesi farklı pozisyonları temsil ettikleri için bu seçkide biraraya getirilmiştir. Projeler İstanbul'un merkezi iş alanlarında konumlanmıştır. Yatırım gücü, tanınmış tasarım ofislerince yürütülmüş olması ve konumları gereği tasarım sürecinde sahip oldukları imkan yelpazesi geniştir. Üretebilecekleri konut dili nitelik ve yenilik olarak benzer projelere kıyasla daha seçici ve özgür olacaktır. Hangi mi-

mari unsurların karma kullanım stratejileri ile örtüştüğü veya bu denklemin dışında kaldığını incelemek adına uygun bir seçkidir.

Özünde emlak projeleri olarak değerlendirilebilecek bu oluşumlar, konut ögesini yerleştirilmeye çalışılan bağlamın etkin ve öncü elemanı olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple ilk olarak karma kullanım olgusu çerçevesinde her uygulamanın kentsel stratejisi sorgulanmalıdır. Bu projelerin çevreci, canlı, ulaşılabilir ve sürdürülebilir bir mimari çözüm ile kentin üretiminde ve organizasyonunda etkin olması beklenebilir. Ayrıca kente yerleştirilme biçimlerinden, yakın çevreleri ile ilişkisine ve kütleyi oluşturan mekanların nasıl bir araya geldiğine kadar farklı ölçeklerde bütüncül bir mesaj taşımaktadırlar (Şekil 1).

Projeler stratejik olarak kentin merkezi iş alanlarında ve ulaşım ağlarının sinir düğümlerinde konumlanmışlardır. Sapphire ve Zorlu Mecidiyeköy-Levent aksını tutarken, Meridian Anadolu yakasının yeni merkezi iş alanı olarak adlandırılan Ataşehir'de konumlanmıştır. Eklemlendikleri noktalara birden fazla kullanımı, yaya ve taşıt trafiğini ve elbette sermayeyi de getirmektedirler. Komşu projeler ile benzerlikleri yoğunluk arttırmaya yönelik çözüm arayışlarıdır. Dar gövdeli yüksek yapılar küçük ayak izlerine ve aydınlık cephelere sahip olup enerji tüketimini de kontrollü biçimde en aza indirme avantajına sahiptir. Yatay kullanımın aksine zeminde kamunun ulaşabileceği açık alanlar sağlama imkanı kent merkezlerinin fiziksel kısıtları göz önüne alındığında önemlidir. İstanbul'un Zincirlikuyu-Levent aksında yer alan tüm yüksek yapılar için aynı durum geçerlidir. Varyap Meri-



Şekil 1. Karma kullanım projelerin kente konumlanışı.



Şekil 2. İstanbul Sapphire, Varyap Meridian ve Zorlu merkezi.

dian arazi kullanımda farklılaşa da mekansal stratejisi karma kullanım stratejilerini izlemektedir.

Bu arazi çalışması, ortaya konan karma kullanım projelerin kentte eklemelişlerini inceleyerek bir araya getirdikleri üç ana mimari unsuru yenilikçi yaklaşımlar adı altında tartışmaya açmaktadır: (1) podyum-kule tipolojisi, (2) kat bahçeleri ve/veya terasları ve (3) sayısal plan kodlamaları (1+1 vb.).

Podyum ve Kule

Sapphire Rezidans 261 metre ile İstanbul'daki en yüksek bina ünvanına sahiptir.²⁶ Merkezi kolonlar ve çift çekirdekli düşey taşıyıcı sistemi omurgasını oluşturmaktadır. Tasarım dili olarak cepheleri geniş tutarken, gövdeyi incelterek enerji tasarrufu hedefiyle genişlemiş ve benzerlerine nazaran dar bir ayak izi yaratarak yer ile buluşmuştur. Ancak yere bastığı nokta yine bir podyum olarak genişleyip, tüm arsayı kaplamaktadır. Karma kullanımın zeminde kamuya açık alanlar tanıma ve dolu-boş ilişkilerini yakalama odaklı yapıcı unsurları, alanı çepere kadar kaplayan podyum ile ortadan kalkmaktadır. Seçkiye kattığı en farklı tasarım öğesi cephesinin birbirine paralel ve mekânsal iki bağımsız kabuktan oluşması ve bu sayede önerdiği kapalı ve yarı açık alanlar geçişidir (Şekil 2).²⁷

²⁶ <http://www.arkiv.com.tr/proje/istanbul-sapphire/1223> ve <http://www.istanbulsapphire.com/rezidans.html> [Erişim tarihi Nisan 2018].

²⁷ <http://www.tabanlıoglu.com/SAPPHIRE.html> [Erişim tarihi Mayıs 2014] <https://www.architectural.com/tabanlıogluarchitects-istanbul-sapphire/> [Erişim tarihi Nisan 2018].

Zorlu merkezi 117 m²'den 735 m²'ye değişen büyüklükte 1+1 ve 5.5+1 plan organizasyonları ile üç ana konut kulesine sahip bir emlak projesidir.²⁸ Projenin avantajlarından biri bulunduğu kot sebebi ile sahip olduğu kent manzarasıdır. Ayrıca zemin kotunda merkezine aldığı ve gövdesiyle sardığı kamusal alan, ek olarak yükselen otel kulesi ve büyük opera binası ile Türkiye'nin ilk beş fonksiyonlu karma kullanım projesidir. Bu kullanım paketinin tümü, önerilen yaşam şeklini besleyen prestij elemanları olarak örgütlenmektedir. Kuleler ortasına avluyu alan hilal biçimde bir podyum üzerinde yükselmektedir. Kent terası olarak planlanan bu podyum, seçki içinde kamusal alan önermek adına geri çekilerek ziyaretçilere ve kullanıcılara yeşil ve açık alan bırakmasıyla özelleşmektedir.

Zorlu Merkezi'nde dörtgen çekirdeğin etrafında şekillenen beton gövde, kent terasının üzerinde yükselerek sade bir cephe dili önerirken, daireler dört cepheye de yönlendirilerek kentin manzarasında maksimum fayda sağlayacak biçimde organize edilmiştir. Önerilen yapı dili dairelerin boyutlarını gridal olarak kontrol etmeye imkan vermektedir. Ancak dörtgen plana sahip kulelerin çekirdeği, çeperde dizilen daire planlarını doğrusal ve dar odalar halinde bölümlenmeye de itmektedir. Bu odalar, giyinme odaları ve özel tuvaletler biçimde bölünmeye başladığında daralma artmaktadır. Bu yönelim kulenin çapının genişlemesine sebep olarak yakın çevresi üzerinde yükselen bir kale gibi kentsel ölçek tartışmasını da başlatmıştır. Kulelerin

²⁸ <http://www.zorlucenter.com/konsept/> [Erişim tarihi Mayıs 2014].



Şekil 3. İstanbul Sapphire örnek kat planları ve teras sistemi: Zone 1 ve Zone 2.

kalın yapısı, podyumda da kendini göstermektedir. Üstelik kentsel avlu ve kentsel teras fikirleri ile yola çıkan proje, podyumun hilal profili ile geri çekilmesine rağmen terası kullandırmamakta ve davetkar olması arzu edilen iç avlunun da ölçek kaymasından etkilenmesine ve küçülmesine sebep olmaktadır (Şekil 3).

Anadolu yakasına yerleşen seçkinin üçüncü projesi Varyap Meridian için ilham kaynağının körfezin renkleri ve gökyüzü olduğu belirtilmektedir.²⁹ Farklı yüksekliklere sahip 20 ve 61 kat arasında değişen beş ana kulesi bulunmaktadır. Eğimli cepheleri zemin kotunda geniş başlayarak yükseldikçe daralıp homojen bir forma dönüşmektedir. Bu organizasyon ancak zemin kotlarında teraslar biçiminde balkonlara imkanı tanımaktadır. Projenin yeşil enerji teknolojilerini kullanarak sürdürülebilir bir mimari çözüm arayışında olduğu; ayrıca arazinin %13'ünü inşa alanı olarak kullanılıp, geri kalanın yeşil parklar, spor ve eğlence alanları olarak değerlendirildiği belirtilmiştir.³⁰ Varyap Meridian podyum ve kule tipolojisine uymamaktadır. Normalde podyum tarafından bir araya getirilen alışveriş ve eğlence alanları bu projede zemin kotta kulelerin altına yayılmıştır. Podyumun fiziksel olarak tek parça halinde kente konumlanması, hem yaya hareketini hem de fiziksel ve görsel bağlantıyı kestiğinden, Meridian'da bu durum mevcut değildir. Ancak Meridian güvenlik katmanını arazinin çeperlerine genişleterek, görsel olarak geçirgen bir açık alan yaratırken,

fiziksel olarak çevrili olduğu tüm kent dokusunu kıyıda tutmaktadır. Ayrıca Avrupa yakasındaki projelerin dert edildiği sıkışık kent dokusuna yerleşmeye çalışırken kamuya da yer açma fikri, geniş bir araziye yerleşen Varyap için farklı çalışmaktadır. Levent'teki gibi iki aks üzerinde günün her saati var olan kalabalıklar Varyap'ta mevcut değildir. Buna rağmen çeperlerin duvar olarak yükseldiği ve tanımladığı boşluk, geçirgenliği durdurmakta ve kapalı podyumdan farklı davranmamaktadır. İki örnekte de karma kullanım olgusunun çizdiği çerçeveden çıkılmaktadır.

Kat bahçeleri ve Teras Daireler

Balkon kültürü kentten kente ve kullanıcıdan kullanıcıya değişen bir mekânsal kurgudur. Kimi balkonlarını kış bahçesi adı altında kapatarak iklim kontrolü odaklı bir iç mekân genişlemesi planlarken, diğerleri yarı açık alan olarak değerlendirir. Kapalı veya açık, balkonlar konutun sunduğu yaşam alanının dış dünyaya uzantılarıdır. Benzer biçimde de dış dünyanın ev ortamına dahilidir. Bu mekânsal örtüşme ile bir geçiş mekânı haline gelen balkon ögesi, mega kulelerde iklim ve fizik koşulları sebebi ile çalışmamaktadır. Benzer problem paketinin tartışma alanında ortaya çıkan "düşey bahçeler" ve "kat bahçeleri", konut mimarisinde (hatta ofis ve otel mimarisinde) kullanıma açılmış mekân oluşturmalarıdır.

Sapphire'de tüm dairelerin kendine ait balkonları ve bahçeleri olması ana fikrinin altı çizilmiştir. Çok katlı bir süper kulenin, üst katlarına gömülü balkonlar ve bahçeler önermesi tasarım fikri olarak karşılık vermeye çalıştığı

²⁹ <http://www.varyapmeridian.com/> tarihi Mayıs 2014].
en/concept/change-a-to-z [Erişim ³⁰ Ibid.



Şekil 4. İstanbul Sapphire teras sistemi.

ihtiyaç ile iletişim halindedir. Tasarım ofisi ilk cidar ile dış cephe arasındaki alanı bahçe olarak değerlendirerek, kule- nin gövdesini her üç katta bir ayırmaktadır. Kule- nin yüksekliğini hem avantaj hem de mücadele alanı olarak görerek önerilen bu dikey bölünme, standart üç katlı ev organizasyonu gibi davranmaktadır. Bu tasarım önerisi, üst katlarda bahçe ve teras sahibi olup komşuluk ilişkileri geliştirmeye fırsat veren ortak ve tematik açık alanlar yaratma fikri ile özelleşmiştir.³¹ Zemin üstü katlar kendi serilerinin kat bahçesine bakmaktadır. Küçük yeşil elemanlar kullanarak organize edilen bahçeler ile hem enerji tasarrufuna katkı hem de sağlıklı bir iç iklim hedeflenmiştir. Bu bahçeler ve saydam dış cephe kentin manzarası ile görsel bir bağlantı kurmakta ve mekanlar arası kesintisiz bir deneyim sunmaktadır. Özellikle gündelik yaşamında mahalle deneyiminden uzaklaşmak zorunda kalan ve yerden kopan kullanıcılar için, alternatif bir çözüm önerisi olarak ortaya çıkan ve şekillendirilen bu tasarım paleti, projenin varoluşu ile ürettiği sorunun içinden çözüm arayarak yeni bir dil önermiştir.

Bahçe/teras daireler özünde balkon ögesinin mekânsal kültürünün yeniden yorumlanmasıdır. Sapphire'de açık bahçe ögesi ile örtüşen bu yaklaşım, hem iç hem dış mekan halinde sunulmuştur. Küçük bitki türleri ve kısa gövdeli ağaçlar ile organize edilerek ve kule- nin dış kabuğunun içinde kalarak aslen bir iç mekandır. Ama aynı zamanda dairenin cephesi kabul edeceğimiz ikinci cidarın da dışında kalarak kontrollü bir dış mekan da olmaktadır. Ancak zemin- den kopan yaşam, arazinin AVM ile kaplı olması, çevre

mahallelerin karşısında duvar biçimde yükselmesi, iş merkezlerinin olduğu bir coğrafyaya konut kütle- si sokması gibi faktörler karma kullanım prensipleri ile net bir çelişki ve kopukluk yaratmaktadır. Benzer durum diğer projelerde de görülmektedir (Şekil 4).

Meridian'da kulelerin üst katları yüksek gelir grubunu hedef alırken, yatırımcının tabiri ile daireler *executive lounge* olarak tasarlanmıştır.³² Kulelerin inşası betonarmedir ve V profil iki kanattan oluşmaktadır. Profilin iç omurgası servis mekanı olarak tasarlanıp tüm çeperlere daireler halinde sıralanmıştır. Ana kütle- nin içinde ekleme ve çıkarma yöntemi ile mekânsal çeşitlilik hedeflenirken yapı organizasyonun kısıtları dahilinde bir plan ortaya konmuştur. Bu düzende bazı daireler "kat bahçesi" ya da "terasi" sahibidir. Hacimsel olarak bir oda boyutundaki bu mekanlar dar şeritler halinde cepheye paralel ya da dikine yerleştirilmiştir ve en az iki cepheleri kapalıdır (Şekil 5).

Daire planları detaylı incelendiğinde, üst katlar için önerilen teras, balkon veya bahçelerin aslında yan dairelerin ve ana koridorların duvarları ile çevrili, aynı tavan yüksekliğine sahip birer oda olarak şekillendiği görülmektedir. Yerleştirilen yeşil elemanlar ve dış cepheye zorunlu olarak tek yönlü açık olma durumu mimari çözümün söz verdiği kurguyu zorlayarak görselleştirmektedir. Duvarlarla çevrili kapalı bir alan olan bu odalar teras olarak adlandırılırken, güvenlik, sağlık, enerji kullanımı ve kullanıcı yaşamı gibi çeşitli ve geçişken faktörlerde karşılık bulamamaktadır. Her

³¹ Ibid.

³² <http://v3.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&ID=63738> [Erişim tarihi Mayıs 2014].



Şekil 5. Varyap Meridian örnek daire planları ve önerilen bahçe, teras ve balkonlar.

ne kadar dikey yaşam kendi kısıtları ile gelse de, zeminde kapsamlı bir geniş alan bırakma sözü veren projelerin konut birimleri önerilerinin meşruiyet arayışını karma kullanım olgusundan saparak bulması verilen ürünle ortaya konmaktadır.

Sayısal Plan Kodlaması

Yüksek yaşamın kısıtlayıcı problemlerinden biri de düşük metrekarelerde alanlara mecbur kalmaktır. Konut planlarının tanıtım görselleri ve projenin bütüncül programı dikkate alındığında, önerilen yaşamın konutun dışına taşarak tüm projeye yayıldığı gözlenmektedir. Bu da satın alınacak konutun sadece bir daireden ibaret olmadığını göstermekte, tüm alışveriş ve eğlence mekanlarına genişleyen konutun mekansal sınırlarının netliğini sorgulatmaktadır. Önerilen argüman her ne kadar olumlu bir genişleme gibi görülse de konut için aktivitelerinin tüm projeye kaydırılması ile aslında daire birimlerinin ev sahipliği yapacağı aktivitelerin eksiltilmesi olarak yorumlanabilir. Kitap okuma, müzik dinleme, yemek yeme, televizyon izleme veya misafir ağırlama gibi gündelik aktiviteler için projenin tümünün davetkar olarak sunulması, bir yandan konutun esnek kullanım

avantajı olarak ortaya konarken, diğer yandan aktiviteleri eksiltmiş bir fiziki kabuk yaratmaktadır. 1+1'den 5+1'e değişen kodlama sistemi kullanımdan arındırılmış mekanlar önermektedir. Birden beşe sayısal olarak önerilen odaların kullanımı kullanıcıya bırakılırken, tanıtım görsellerinde döşenmiş odalar görmek bir çelişkidir. Bu da karma kullanım projelerin bütüncül kurgusunun ürettiği yapıyı karşılayan bir mimari dile dönüşmektedir.

Sapphire Rezidans'ta daireler teras oluşturabilmek adına küçültülmüştür. Ancak konut birimlerinin her biri kayan kapılar ve teras açılımları ile iç mekanın dar görüntüsünü, dış mekan ile birleştirerek akışkan ve esnek bir yapı ortaya koymaktadır. Proje bu esnekliği ile problemin önüne geçerek tasarlanmış bir iç mekan organizasyonu ve minimal tavan yükseklikleri ile kontrollü ve bütüncül bir kompozisyon olarak yükselmektedir. Meridian'da bu esneklik söz konusu değildir. Diğer yandan Zorlu geniş düzey çekirdek sebebiyle çeperlere genişlemek zorunda kaldığından dairelerin boyu arttıkça, rakamlar birden beşe artmakta, ancak oda büyüklükleri değişmemektedir. Bu konutların nasıl bir yaşam sunacağı tamamen projenin bütününe ve kent içindeki konu-

muna bırakıldığından, yuva ölçeğine indiğimizde bir yanıt ile karşılaşmak mümkün değildir.

Tartışma ve Sonuç

Karma kullanım projelerin programında ortaya konan yeni mimari öğeler, konut yazınına kuramsal tartışma ve uygulama olarak girerken, projelerin bütüncül yapısında da bir meşruiyet zemini hazırlamaktadır. Düşey bahçeler, bahçe/teras katları ve sayısal plan organizasyonu (stüdyo, 1+1 vb.) bu geniş çerçevede ortaya konan birbiri ile ilişkili mekânsal ürünlerdir.

İstanbul'da süper kuleler, araziye kaplayan podyum gövdesi, yüksek güvenlik ağı, bulunduğu bölgede duvar gibi yükselmesi, seçilmiş kentsel aktivitelerin bir araya getirildiği kendine yeten ve kendini üreten/tüketen bir küçük dünya olarak kent dokusuna yerleşmesi karma kullanım olgusunun prensiplerini ve hedeflerini seçici olarak değiştirmekte ve kendini yeniden tanımlamaktadır. Alışveriş merkezi olarak tüketim ve eğlence odaklı aktiviteleri bir araya getiren podyum yapısı projenin arazisini bütünüyle kaplayarak kenti kamuya açılması avantaja dönüşebilecek bir mimari çözümden yoksun kalmaktadır. Kulelerin ofis, otel ya da konut olarak örgütlenmesi, üst kotlara sadece yerleşik kullanıcının ulaştığı bir mekânsal özelleşmedir. Tüm gövdenin bulunduğu kent mekanına eklenme biçimi büyük ölçekte kentin ulaşım akslarını tutmak ve merkezde olmak, küçük ölçekte ise çevre yerleşime sırtını dönerek kendi bağlamını işletmek olarak yorumlanabilir.

Bu sistemde kullanım çeşitliliği,³³ ulaşılabilirlik³⁴ ve mekanlar arası bağlantı ve geçişkenlik gibi pratikte karşılık bulması gereken kavramsal alt yapıyı yeniden tanımlamakta ve tartışmasının yürütüldüğü gibi sadece sermaye biriktiren dev yapılar olarak kenti birleştirmek yerine bölümlenme tehlikesini ortaya koymaktadır.³⁵ Özetle bu çalışma hedeflediği üç mimari öğenin ortaya çıkışını ve varoluşunu bir planlama stratejisi olan karma kullanım olgusu içine yerleştirerek bina ölçeğinde tartışmıştır.

Kat bahçeleri ve teras daireler en nihayetinde yer seviyesindeki gündelik yaşamın parçası olan sosyo-mekânsal ihtiyaçların karşılığında ortaya çıkan mimari öğelerdir. Sapphire Rezidans ve Varyap Meridian bu denklemde ortak hedeflere sahip olan ancak çözüm önerilerini farklı yürüten örnekler vermişlerdir. Zorlu Merkezi de geniş balkonlar önerdiğini ileri sürmektedir. Bu bileşenler yüksek kotlardaki dairelerde kullanıldıklarında konvansiyonel mimari öğeleri mekânsal olarak yeniden tanımlamaya başlamaktadır. Oluşturulan yeşil cepler, üst kotlara zeminde var olan yeşil öğeleri ve açık alan deneyimini taşıırken bir veya birden fazla konut birimi ile paylaşılabilir. Karma kullanım olgusunun özündeki prensiplerden düşük katlı ve kullanım çeşitliliğine sahip mekanlar yaratma fikri ters yüz

edilirken, yatayda değil ama düşeyde aranan çözüm önerileri teoride adapte olabilme potansiyeline sahiptir.³⁶ Ancak podyum-kule tipolojisi, yüksek katlıların getireceği yoğunluk artırma ve sürdürülebilirlik avantajlarının yanında araziyi tamamen kaplayıp, içine kapalı bir kutuya dönüştürerek yine prensiplerin dışına çıkmaktadır. Kulelerde pencere açmanın imkanı kısıtlıdır ya da yoktur. Bu da havalandırma, doğayla bütünleşmede, açık ve temiz hava ihtiyacına kavuşmada doğal bir kısıttır. Projenin bütüncül programına merkezi olarak eklenen konut üniteleri de rakamlarla ifade edilecek biçimde bağlamsal olarak indirgenmiştir.

Ortaya konan mimari öğeler aslında kentin zeminde sunabileceği yaşam alanlarının bir imitasyonu olarak, projelerin küçük ölçek kent kopyası ve konut alanındaki uzantısı olmaktadır. Kendi bağlamını üreterek kent bağlamına ihtiyaç duymayan bu sistem, merkezde olma ve ulaşım aksına eklenme dışında kendi programını işlemektedir.

Bu çalışma karma kullanım olgusunu yeniden tanımlayarak İstanbul'a yerleşen mega projelerin kendi meşruiyet alanları çerçevesinde konut alanına nasıl dahil olduklarını ve konut tasarımında nasıl yaklaşımlar geliştirdiklerini kritik bir bakış açısıyla incelemiştir. Kapalı kent-kopyaları halinde kentin makro formuna yerleşmeleri, kendilerini rayından çıkardıkları olgunun kodlarından bağımsızca çalışabilir durumda kılıp, kenti fiziksel ve bağlamsal olarak bölmeye devam etmektedir. Ayrıca bu konu bölgesel, kültürel ve mimari çalışmaların yazın alanında güncelleşmektedir. Üretilen mekânsal dil çok boyutlu ve dinamik bir yapıya sahip olduğundan, bu dilin küresel örneklerle zenginleşerek tartışılabilmesi için mimari tasarım stratejik bir önem kazanmaktadır. Takip eden akademik çalışmalarda konut üretiminin, alışveriş merkezi kurgusunun, ofis tasarımının ve kent merkezlerinin bu yapılarla yeniden örgütlenmesinin makro ölçekte analiz edilmesi ve bunun üretim alanı ile paylaşılması kuramsal tartışmaları uygulama alanına taşıyarak planlama ve uygulama arasındaki mesafeyi daraltmada faydalı olacaktır.

[1] 2006 yılında, dört gayrimenkul derneği (Uluslararası İnşaat Merkezleri ve Yöneticileri Derneği (BOMA), Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi (ICSC), Ulusal Sanayi ve Büro Hizmetleri Birliği (NAIOP) ve Ulusal Toplu Konut Konseyi (NMHC)), "karma kullanım" için tutarlı ve bütüncül bir tanım bulma teması üzerine ortak bir anket gerçekleştirmiştir.³⁷

Kaynaklar

- Aras, E. (2010) "Gayrimenkul Projelerinin Kent ve Mimarlık İlişkisindeki Rolü: İstanbul Büyükdere Caddesi", Dosya 21: Mimarlık, Kent ve rant. Ankara: TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi.
- Burton, E. (2000) "The Compact City: Just or Just Compact? A

³³ Grant, 2002.

³⁴ Handy, 1992.

³⁵ Lagendijk, 2001.

³⁶ Hoppenbrouwer ve Louw, 2005.

³⁷ Rabianski vd. 2009; Niemira, 2007.

- Preliminary Analysis”, *Urban Studies Journal*, 37 (11): 1969-2001.
- Coupland, A. (ed.) (1997) *Reclaiming the City: Mixed Use Development*, London: E & FN Spon.
- DeLisle, J. R. and Grissom, T.V. (2013) “An Empirical Study of the Efficacy of Mixed-Use Development: The Seattle Experience.” *Journal of Real Estate Literature*, 21(1): 25-57.
- Deneç, E.A. (2013) “Kentsel Mekan Üretim Süreçlerinde Mimarın Rolü: İstanbul Örneği”, *Basılmamış Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi*.
- Douglass, M., Wissink, B. and van Kempen, R. (2012) “Enclave urbanism in China: Consequences and interpretations”, *Urban Geography*, 33(2): 167-182.
- Downs, A. (2005) “Smart Growth: Why We Discuss It More than We Do It”, *Journal of the American Planning Association* 71(4): 367-380.
- Ersoy, M. (ed.) (2012) *Kentsel Planlama Ansiklopedik Sözlük*. İstanbul: Ninova Yayıncılık.
- Fishman, R. (2008) *New Urbanism in the Age of Re-Urbanism*. In: Haas T (ed.) *New Urbanism and Beyond: Designing Cities for the Future*, New York, NY: Rizzoli International Publications Inc, pp. 296-298.
- Görgülü, T. ve Koca, S.K. (2007) *Türkiye’de Barınma Biçimlerinde Yaşanan Değişimler: Son Dönemde Yapılan Tüketim Odaklı Konutlar*. Mimarlık 337: Türkiye’de Konut Eğilimleri.
- Grant, J. (2002) “Mixed Use in Theory and Practice: Canadian Experience with Implementing a Planning Principle”, *Journal of the American Planning Association*, 68(1): 71-84.
- Günay, B. (2012a) *Atina Bildirgesi*. In: Ersoy M (ed.) *Kentsel Planlama Ansiklopedik Sözlük*, Ninova Yayıncılık, pp. 17-56.
- Günay, B. (2012b) *Atina Bildirgesi*. In: Ersoy M (ed.) *Kentsel Planlama Ansiklopedik Sözlük*, Ninova Yayıncılık, pp. 55-66.
- Handy, S.L. (1992) “Regional Versus Local Accessibility: Neo-Traditional Development and Its Implications for Non-work Travel”, *Built Environment*, 18(4): 253-267.
- Hill, D.R. (1988) “Jane Jacobs Ideas on Big, Diverse Cities: A Review and Commentary.” *Journal of the American Planning Association*, 54(3): 302-314.
- Hoppenbrouwer, E. and Louw, E. (2005) “Mixed-use Development: Theory and Practice in Amsterdam’s Eastern Docklands”, *European Planning Studies* 13(7): 967-983.
- Jacobs, J. (1961) *The Death and Life of Great American Cities*, London, Vintage Books.
- Kelbaugh, D. (2008) *Three Urbanisms: New, Everyday and Post*. In: Haas T (ed.) *New Urbanism and Beyond: Designing Cities for the Future*, New York: Rizzoli, pp. 40-47.
- Kleibert, J.M. and Kippers, L. (2015) “Living the good life? The rise of urban mixed-use enclaves in Metro Manila”, *Urban Geography* 37(3): 1-23.
- Koca, D. (2012) *Remapping Contemporary Housing Production in Turkey: A Case Study on Housing Patterns and Marketing Strategies*. *Basılmamış Doktora Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi*.
- Legendijk, A. (2001) “Regional learning between variation and convergence: the concept of ‘mixed land-use’ in regional spatial planning in the Netherlands”, *Canadian Journal of Regional Science*, 14(1): 135–154.
- Niemira, M.P. (2007) “The Concept and Drivers of Mixed-use Development: Insights from a Cross-Organizational Membership Survey” *Research Review*, 4(1): 53-6.
- Rabianski, J.S., Gibler, K. M., Tidwell, O. A. and Clements III, J. S. (2009) “Mixed-Use Development: A Call for Research”, *Journal of Real Estate Literature*, 17(2): 205-230.
- Rowley, A. (1996) “Mixed-use Development: ambiguous concept, simplistic analysis and wishful thinking?”, *Planning Practice and Research*, 11(1): 85-97.
- Şengezer, B., Evren, Y., Ökten, A.N. and Kozaman Som, S. (2009) “Kentte Yaratılanlar ve Paylaşılanlar: İstanbul’da Gökdelenler Üzerine bir İnceleme”, *Megaron Journal*, 4(2): 71-78.
- Urban Land Institute (1987) *Mixed-use Development Handbook* (Washington, DC: Urban Land Institute).