

APARTMAN TİPOLOJİSİNDE GEÇMİŞTEN BUGÜNE; KİRA APARTMANINDAN “REZİDANS’A” GEÇİŞ

THE APARTMENT TYPOLOGY FROM PAST TO PRESENT: THE TRANSITION FROM RENTAL APARTMENT TO “RESIDENCE”

Tülin GÖRGÜLÜ *

Makale Bilgisi | Article Info

Başvuru: 8 Aralık 2015	Received: December 8, 2015
Hakem Değerlendirmesi: 30 Aralık 2015	Peer Review: December 30, 2015
Kabul: 23 Eylül 2016	Accepted: September 23, 2016

Özet

Osmanlı İmparatorluğu’nda batılılaşma çabaları ile birlikte yabancı devletlerle kurulan ilişkiler ve bu devletlerin Pera olarak adlandırılan Beyoğlu’nda elçiliklerini, hastahanelerini kurmaları, batılılara özgü bir yaşam biçimi olan apartmanların da ilk kez bu bölgede inşa edilmeleri sonucunu doğurmuştur. Cumhuriyet döneminde öncelikle seçkinlerin yaşam biçimine karşılık gelen apartmanlar, süreç içerisinde toplumun barınma gereksinimini karşılayan en önemli yapı tipolojisi olmuştur. Farklı üretim biçimleri ve farklı aktörlerle Türkiye’de yaklaşık 150 yıldır üretilen apartmanlar, devlet eli ile oluşturulan organlarla da konut sorununa çözüm bulabilmek amacı ile inşa edilmişlerdir. Bugün gelinen noktada Türkiye’de apartman; çok sayıda üretilen toplu konutlardan, gökdelen biçiminde tasarlanan rezidans olarak adlandırılan lüks konutlara dek çeşitlenmiştir. İnşaat sektörünün halihazırda Türkiye’de ekonomiyi ayakta tutan ve yan sektörleri de hareketlendiren bir rol oynaması nedeniyle, rekabetin artması, yeni konseptlerde, yaratıcı tasarımların önünü açmakta ve apartmanların yeni yaşam formatlarını da tartışma ortamına getirmektedir.

Anahtar Kelimeler: Apartman, Rezidans, Çok Katlı Konut

* Prof. Dr., Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, e-posta: tulingorgulu@gmail.com

Abstract

The Ottoman Empire's new relationships with foreign nations due to Westernisation attempts led to the establishment of consulates, hospitals and schools in the Pera (Beyoğlu) neighbourhood of Istanbul and proliferated the construction of apartment buildings in the same area, a trend that spilled over to the rest of the public over time. Apartment buildings were mostly occupied by the elite during the Republic era, but they increasingly became the primary building typology supplying the housing needs to the general public. Over the last 150 years, these apartment buildings have been constructed via different methods and actors, including governmental support, to find a solution to Turkey's housing problem. Today's landscape of apartment buildings includes a diverse array of solutions from collective housing to luxury residences designed as tall high rises. The prominent role of Turkey's construction sector as fuel for the economy and a force that rejuvenates dependent sectors has also led to increased competition, development of new concepts and creative designs, generating a forum of discussion for the role of the apartment building in new settings of living.

Keywords: Apartment Building, Residences, Collective Housing

Giriş

Çok katlı ve çok ailelik yaşam, yani apartman yaşamı; Türkiye’de 19.yüzyıl sonlarında başlamış, pek çok farklı biçime evrilerek çeşitlenmiştir. Makale bu süreci ve bugün gelinen noktada “apartman”ın yüklendiği anlamları irdelemeyi hedeflemektedir.

Apartment yaşamının Avrupa’da yaygınlaşmaya başlamasında etkin olan süreç; 1.Dünya savaşı sonrası Avrupa’da hükümetlerin desteği ile işçi, memur ve çalışanlar için büyük konut projeleri gerçekleştirilmesi olmuştur. ABD’de de bu süreç 1937 yılında konut yasasının kabul edilmesiyle, tüm eyalet yönetimlerinin düşük gelirli ailelere konut sağlanması için kredi ve destek sağlamasıyla hız kazanmıştır. 2. Dünya savaşı öncesi İtalya ve Almanya’da özellikle işçiler için çok sayıda konut apartman olarak yapılmıştır. 2. Dünya Savaşı’nın ardından artan yapı maliyetleri, nüfus hareketleri ve büyük kentlerdeki çalışan sayısının artması nedeniyle kiralık konut talebi de çok yükselmiş, dolayısıyla apartman yapımı artmıştır (Balkan 1997).

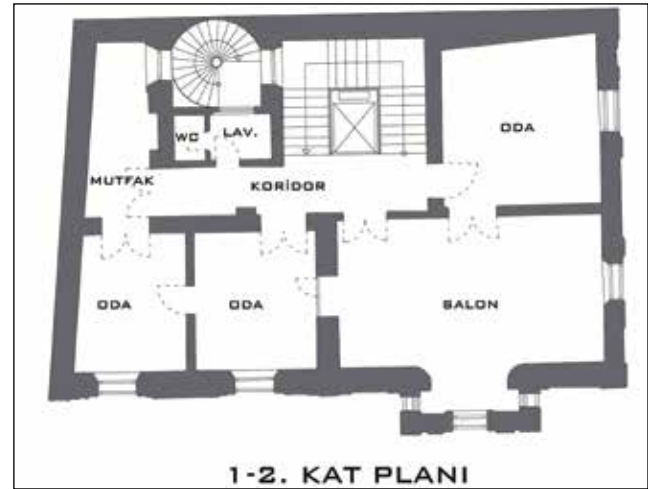
Osmanlı’da kolektif yaşamın başlaması ise; kiralık odalar ile olmuştur. Osmanlı İmparatorluğu döneminde 15.yüzyılın ilk yarısından başlayarak, Edirne ve İstanbul gibi büyük kentlerde vakıflara ait kiralık dizi odalar bulunuyordu, bu çok sayıda ailenin aynı yapıyı bağımsız odalar ve ortak sağlık donatılarıyla paylaştığı bir barınma biçimidir. 18.yüzyıl İstanbul’undaysa hiç örneği kalmamakla birlikte, varlığı dönemin resmi belgelerinden öğrenilen, her katı bağımsız olan, ayrı mutfak ve helası bulunan konutlar mevcuttu (Anon. 2007).

Öncel ise, “Galata’da Yeni Bir Konut Tipi Apartmanlar” kitabında ilk apartmanların ortaya çıkış sürecini şu biçimde ifade etmektedir: “Galata’da ilk kolektif yaşama yönelik olarak tasarlanan yapılar “Maison” veya “han” olarak tanımlanmakta, E. Goad tarafından 1905 yılında hazırlanan bir sonraki kadastral harita dizisinde bu binaların tanımları “Appartments” olarak değişmektedir. Bu bilgiler ışığında, apartman tipi konutlar olarak incelenen bu yapıların, inşa edildikleri dönemden daha sonra hazırlanan yeni plan dizilerinde apartman olarak tanımlandıkları rahatlıkla söylenebilir. Dolayısıyla bu bilgi söz konusu konutların yani apartmanların, daha önce Osmanlı konut biçimlerinde bu haliyle tanımlanmadığını ve çeyrek yüzyıllık bir süreç içinde adeta bir inşaat dalgası ile ortaya çıkmış olduğunu göstermektedir” (Öncel 2010).

Halihazırdaki konumuyla; Türkiye’de geçmişi yaklaşık 125 yıl öncesine dayanan apartmanlarda yaşam alışkanlıkları ve beklentiler bugüne dek pek çok kırılma noktasından geçmiş, süreç içerisinde formlar, tipolojiler, yapım teknolojileri

değişmiştir. Mübaccel Kıray’da apartmanlaşma sürecini şu şekilde özetlemektedir: “1880’li yıllarda ilk kez orta tabakaların ortaya çıkışı ile birlikte, sıra evler ve apartmanlar inşa edilmeye başlanmıştır. Orta tabakaları da batıya bağımlı iş örgütlerinde çalışanlar ve orta çaplı tüccarlar oluşturmaktadır. Bu kesim halk da ağırlıklı olarak gayrimüslimlerdir. Dolayısıyla apartman ve sıra ev türünden yapı örnekleri gayrimüslim mahallelerinde ortaya çıkmıştır. Sıtlıçe, Kasımpaşa, Tatavla, Elmadağ, Fener, Balat, Kumkapı, Yenikapı, Anadolu yakasında Kuzguncuk, Üsküdar, Yel değirmeni, Mühürdar sıra evlerin görüldüğü bölgelerdir” (Kıray 1978).

Bu tanımlardan sonra Türkiye’de ilk apartmanın ortaya çıktığı İstanbul’da; özellikle Beyoğlu’nda bu bağlamda önemli örnekler üzerinden konuya bakılacak olursa;



Şekil 1 - T.Görgülü arşivi, 2014 / T. Görgülü’s archive, 2014



Fotoğraf 1 - Decugis evi, T.Görgülü arşivi, 2015 / Decugis House, T. Görgülü’s archive, 2015



Fotoğraf 2 - Botter Apartmanı, Cumhuriyet Dergi, Cumhuriyet gazetesi hafta sonu eki, 2001, İstanbul / *Cumhuriyet Journal, Cumhuriyet Newspaper Weekend Supplement, 2001, İstanbul*

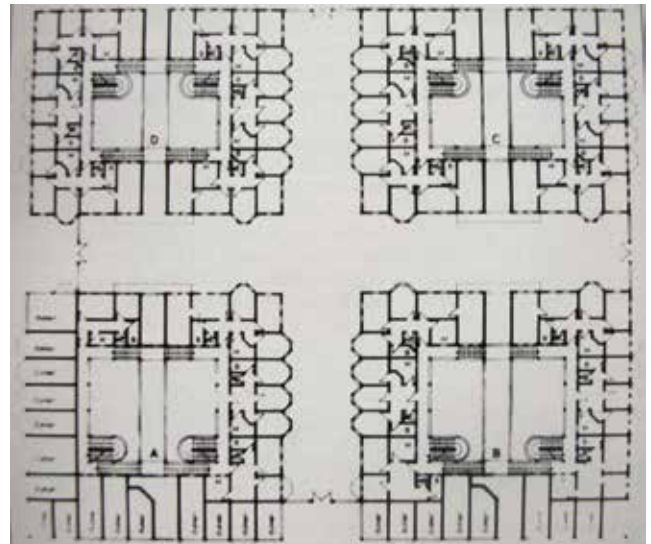
bunların arasından ilgi çekenlerden biri olan Decugis evi; (bugünkü Galata Otelı), 1895 'de Vallaurı tarafından inşa edilmiştir. (Şek. 1, Foto. 1) Binanın ilk sahibi M.Decugis'tir. Konut olarak inşa edilen bu yapı daha sonra merkezi konumu nedeniyle işyerine dönüşmüş, 1987 yılında ise yeniden elden geçirilerek otel olarak işletilmeye açılmıştır, halihazırda da otel olarak kullanılmaktadır. Meşrutiyet Caddesi'nden girilen ve dükkan olarak kullanılan bodrum kat üzerinde üç kat olarak yükselen yapıya daha sonra iki kat ilave edilmiştir (Can 1993).

İstiklal Caddesi üzerinde bulunan ve özgün örneklerden olan; İtalyan mimar d'Aranco'nun saray tarzı Botter'e 1900 yılında yapmış olduğu Botter apartmanı da, cephe süslemeleri, dökme demir parmaklıkları ile orijinal bir "Art Nouveau" apartman örneğidir. (Foto. 2) Bina hem konut hem de atölye işlevlerini içinde barındırmaktaydı. Neo-barok motifleri Viyana Art Nouveau'sunun çiçeksi motifleriyle birleştiren oldukça çekici bir yapıdır (Batur 2001).

Paralel süreçte hem kullanıcıları, hem de üslup özellikleri açısından farklılık gösteren apartman tipi



Fotoğraf 3 - Tayyare Apartmanları ,Yavuz Y.1993 / *Tayyare Apartments, Yavuz Y.1993*



Şekil 2 - Tayyare Apartmanları planları, Yavuz Y.1993 / *Plans of Tayyare Apartments, Yavuz Y.1993*

yapılar da vardır. Bu yapılar merkezi yönetim tarafından Türk mimarlara yaptırılmış ilk örnekler sayılabilir. Aynı zamanda Türkiye’de toplu konut niteliğindeki ilk uygulamalardan biri de “Tayyare Apartmanları”dır (Foto. 3, Şekil 2).

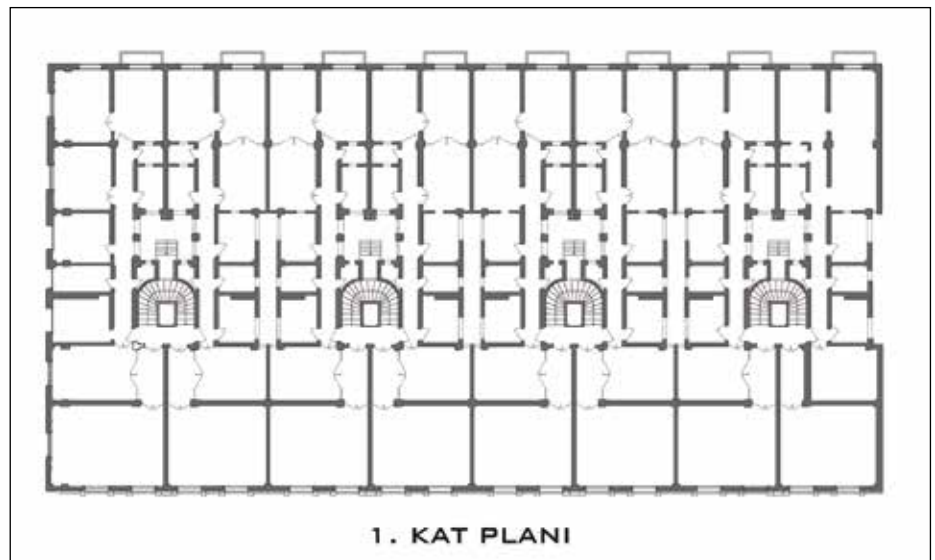
1918 yılında Mimar Kemaleddin Bey tarafından İstanbul’da gerçekleştirilen hem apartman, hem de toplu konut niteliğindeki Tayyare Apartmanları’nın yapım amacı; 1918’de Cibali, Fatih, Altımermer yörelerini yok eden büyük yangında evlerini ve ailelerini yitiren aileleri barındırmaktır. Bu nedenle ilk kez “Harikzedegan Apartmanları” olarak adlandırılmışlardır. Binaların yapımı 1919’da başlamış, 1922’de tamamlanmıştır. Harikzedegan Apartmanları Cumhuriyet’in ilanından kısa bir süre sonra gelir sağlamak amacı ile yeni kurulan Türk Hava Kurumu’na devredilmiş, 1980’li yıllarda otele dönüştürülmüştür. 25 dükkan, 124 daire ve bunlara bağlı olarak kullanıma açık/kapalı teras, çamaşırılık, kömürlük gibi servisleri içeren bu konut topluluğu birbirini kesen iki iç sokağın çevresinde inşa edilmiş, ortalarında ortak olarak kullanılan avluları bulunan dört bloktan oluşmuştur. Tayyare Apartmanları İstanbul’da betonarme iskelet sistemi ile gerçekleştirilen ilk yapı grubudur. Tayyare Apartmanları’ndaki plan çözümleri Batı Avrupa kentlerinde, sanayi devrimi sonrasında hızla artan, kentsel nüfusun barınma gereksinimini karşılamayı amaçlayan, çok katlı sosyal konut yapılarının plan çözümlerini anımsatmaktadır (Yavuz 1993).

Farklı bir statüde incelenecek, Teşvikiye’de döneminin en görkemli yapılarından olan Maçka Palas, 1922 yılında Türkiye’ye demiryolu müteahhitliği yapmak üzere gelen Vincenzo Caivano tarafından Mongeri’ye yaptırılmıştır (Foto. 4, Şek. 3). Binaya gelen ziyaretçilerin karşılandığı ve sürekli bir görevlinin bulunduğu resepsiyon bulunmaktadır. Blokların her katında 2 daire vardır. 64 geniş dairede salonlar cadde cephesine, uzun bir koridora açılan 4 oda aydınlıklara, 2 oda ise arkaya bakmaktadır. Yapıldığı dönemde tüm inşaat malzemeleri İtalya’dan getirilmiştir. Arka bahçede ise; meyve ağaçları, çiçek tarhları, tenis kortu ve sera bulunmaktaydı (Anon 1995). Maçka Palas daha sonra tadilattan geçirilerek bir bankanın yönetim binasına dönüştürülmüş, günümüzde ise otel olarak yeniden işlevlendirilerek yaşamına devam etmektedir.



Fotoğraf 4 - Maçka Palas, T.Görgülü arşivi, 2014 / *Maçka Palas, T. Görgülü’s archive, 2014*

Cumhuriyet’in ilan edilmesinin ardından yaşanan sosyal ve ekonomik değişiklikler bir anlamda kentlerin büyümesini ve fiziksel yapıdaki dönüşümü de gündeme getirmiştir. Devletin ağırlıklı olarak sanayiye yatırım



Şekil 3 - Maçka Palas kat planı, T.Görgülü arşivi, 2014 / *Floor plan of Maçka Palace, T. Görgülü’s archive, 2014*

yapması, 2. Dünya Savaşı önce kişisel birikim sahibi olan kişilerin de konuta yönelmesini getirmiştir. Konuta yönelme, bir yandan da kira geliri sahibi olabilmek amacı ile apartmana yönelim biçimine dönüşmüştür. Erken Cumhuriyet dönemi yapıları olarak tanımlanan bu apartmanlar, döneminin paralelinde batıdaki modernist çizgileri takip eden nitelikli mimarilere sahiptirler.

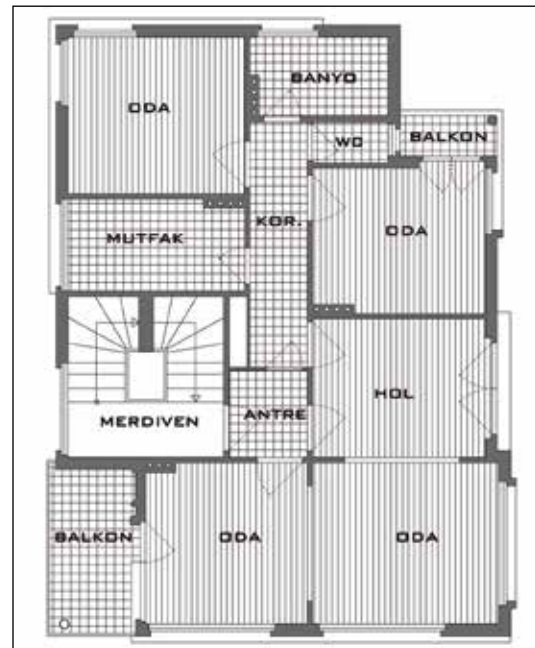
Erken Cumhuriyet döneminde çok katlı konut üretim biçimlerine göz atıldığında genel olarak; yeni yeni oluşturulmaya çalışılan kent burjuvalarının kendi birikimleri ile apartmanlar yaptırdıkları görülmektedir. Bu apartmanlar da daha çok belirli bir gelir elde etmek amacı ile yaptırılmakta ve kiraya verilmekteydi. Bu nedenle 1930-40 yılları arasında yaptırılmış olan özel mülkiyette bulunan konutlar “kira evleri” olarak adlandırılmaktaydı. Birikimini çok birimli konuta (apartmana) yatırabilen yüksek gelirli mal sahibi ki – bu dönemde çoğunluğu ticaret zenginleriyle avukat, doktor gibi yüksek gelirli serbest meslek sahiplerinden oluşmaktaydı – yaptırdığı konutun birimlerini, çoğunlukla da apartmanların dairelerini kiraya veriyordu. Daireleri kiralayanlar da üst-orta tabakanın yaşam biçimine dahil olmak isteyen, ancak birikimini taşınmaz mala yatırmak istemeyen kişilerden oluşuyordu (Foto. 5).

1930-40’lı yıllarda yapılan apartman örneklerine göz atıldığında; batıdaki modernist dönem yansımalarının net olarak Türkiye’deki sivil mimariyi etkilediği gözlenmektedir. Bu yapılar tasarım özellikleri açısından incelendiklerinde de; modernist kalıpların ön plana çıktığı, kişilikli bir mimari ile (ciddi bozulmalara rağmen) bugüne dek varlıklarını sürdürdükleri

söylenbilir. Modern mimarinin en önemli özelliği olan primer formlardan yola çıkarak tasarım bütünlüğüne erişme ve beyaz renk kullanımı bu dönem yapılarında da ön plandadır ve dönem mimarlığı kübist evler terminolojisini geliştirir.

Bir önceki dönemde varolan gösterişli, süslü, büyük apartmanların yerini, tamamen sade, net ve düz çizgilere sahip, süsleme öğelerinin yer almadığı daha mütevazı yapılar yer almıştır. Genellikle bu apartmanlar adlarını da yaptıran kişilerin isimlerinden almaktadır. Geleneksel Türk aile yapısında da değişimlerin ortaya çıkması, büyük ailenin parçalanarak, çekirdek aileye dönüşümün hızlanması apartman tarzı yaşama olan talebi çoğaltmaktadır. Bu yeni apartmanların taşıyıcı sistemleri ise kargir yığma, kısmi betonarme olarak seçilmekte, buna bağlı olarak pencere açıklıkları ve mekan bölüntüleri de değişmektedir. Kalorifer kullanımı ile bağlantılı olarak plan şemaları da, merkezi hole açılan veya koridorda sıralanan odalar biçiminde tasarlanmaktadır.

Apartment ve konut üretim biçiminin farklı bir boyutta ele alınması konusunda en önemli karar devletin konut üretiminde rol alması için 1937 yılı Nisan ayında Emlak ve Eytam Bankası içeriğinde Emlak Bank Yapı Ltd. Şti.’nin kurulmasıdır. Bu kapsamda ilk gerçekleştirilen proje de 1945 yılında yapımı tamamlanan “Memurin Apartmanları - Saraçoğlu Mahallesi”dir. Saraçoğlu Mahallesi’nde 145 daire bulunmakta ve bu dönemde Türkiye’de yapılan ilk toplu konut örneği olarak tanımlanmaktadır. Mimarisini Paul Bonatz’ın yaptığı bu proje, konvansiyonel bir teknoloji ile 240 gün gibi çok kısa bir sürede gerçekleştirilmiştir (Güvenç, Işık 1999).



Fotoğraf 5 - Ankara’da Osman kira evinin cephe ve planı, Anon.1937 / Elevation and plan of the house of Osman Kira in Ankara, Anon.1937

Yerleşme düzeni olarak tipik Alman konut yerleşmelerinin (Bauhaus ilkelerinin) uygulandığı projede bina cepheleri geleneksel Türk mimarisinden de izler taşımakta, 3 kat olarak düzenlenen binalar geniş saçaklar ve çıkıntılarla tamamlanmaktadır (Foto. 6).

1950'lerde Türkiye'de, İstanbul, Ankara ve İzmir olmak üzere büyük kentlere göç hızlanmış, bunun paralelinde kalabalıklaşan kentlerde büyük bir konut açığı ortaya çıkmıştır. Gerek gecekondular, gerek Kooperatifler ve Emlak Bankası'nın ürettiği konutlar yoluyla bu konut açığı kapatılmaya çalışılmıştır. Yine bu dönemler özellikle büyük kentlerin geleneksel yapılarını kaybetmeye başladıkları dönemlerdir. Müteahhit adı verilen özel girişimciler, yap-sat yöntemiyle özellikle ahşap yapıları yıkarak, koruma kurullarının henüz oluşturulmamış olması nedeni ile de, yerlerine apartmanlar yapmışlardır. 1950 sonrası gerek gecekonduların yaygınlaşması, gerekse Emlak Bankası ve kooperatifler yoluyla yeni açılan imar alanlarındaki yapılaşmalar İstanbul'un hızlı bir kentsel büyüme sürecine girmesine neden olmuştur. O döneme dek Tarihi Yarımada, Beyoğlu, Şişli, Kadıköy, Beşiktaş aksının dışına taşmayan yerleşme alanları Mecidiyeköy, Balmumcu ve özellikle Levent Bölgesi'nin inşa edilmesi ile birlikte bu akslara doğru büyümeyi sürdürmüştür. İstanbul'da Boğaz Köprüsü'nün henüz inşa edilmemiş olması nedeni ile Anadolu Yakası daha çok sayfiye alanı niteliğini sürdürmekte, yine kısmi olarak banka evleri ve kooperatiflerin yerleşme alanları özelliğini göstermektedir. 1950 öncesi yapılan özellikle iddialı mimarileri ile ortaya çıkan gösterişli, modern, kübik apartmanlar yerlerini 1950 sonrası kooperatifler

ve Emlak Bankası tarafından üretilen apartmanlara bırakmışlardır. Bu yapılarda modern çizgiler sürmekte, özellikle Almanya'da 2. Dünya Savaşı sonrası hızlı bir biçimde inşa edilen apartman tipolojilerinin (konut kışlalarının-modernist dönemin ardından nasyonal sosyalist mimarinin de etkilediği bir karakter oluşmuştur) Türkiye'ye yansımaları bu dönemde de gözlenmektedir. İstanbul'da özellikle Levent Yerleşmesi ve Ataköy bu tipolojilerin önemli örneklerindedir.

Tüm anlatılardan özetle, 1950'li yıllar artık apartmanların gerek üretim biçimi, gerek sahiplilik, gerekse statü açısından biçim değiştirdiği yıllar olarak görülebilir. Artık apartmanlar erken Cumhuriyet dönemi zenginlerinin kira geliri elde ettikleri yapılar değil, barınma gereksinimi olan orta gelirli kişilerin çağdaş, görece olarak konforlu yaşam alanlarına dönüşmüşlerdir. Bu işlevi üstlenen kurumlardan biri Emlak Bankası, diğeri de sendikalar tarafından oluşturulan kooperatiflerdir. Kooperatifler bu dönemde gerçek görevlerini üstlenerek, toplumun orta ve orta alt gelir düzeyine yönelik konut üretimine soyunmuşlardır. Bunun paralelinde mimari özelliklerden, formlardan, kullanılan malzemelerden ödümler başlamıştır. Barınma sorununa yönelik apartman üretimleri de çok sayıda olmuş ve kentlerin fiziksel dokularında gözle görülür değişimler de yaşanmaya başlamıştır. Kısaca 1950'li yıllar kentlerde yaşayanların apartmanlarla tanıştığı ve taşındığı yıllar olarak adlandırılabilir.

1954'te mevcut konut kanununda yapılan düzenlemeyle serbest bırakılan kat mülkiyeti ile ilgili düzenlemeler, 1965'te çıkan kat mülkiyeti yasası, yap-satçı düzenin yolunu

açmıştır. Tasarımcıyı çoğunlukla saf dışı bırakan bu sistemde konutların herhangi bir dil birliği yansıtılmadan, genelde orta tabakaların acil ihtiyacını gideren, gelişmemiş sistemlerle ve düşük kaliteli malzemelerle üretilmesi; kalitesiz bir konut stoğunun oluşmasına neden olmuştur. 1964'te "İstanbul kat nizamı planı" ile mevcut yapıların kat sayısı artırılmıştır. 1966'da bu madde yeniden düzenlenerek yığma sistemli yapılara da 1 kat ekleme izni verilmiştir (Kıray 1998).

Keyder bu süreci şu biçimde aktarmaktadır: "1960'lı yıllarda İstanbul'da Anadolu yakasında ve daha az sayıda olmakla birlikte Avrupa yakasında Marmara sahiline paralel giden banliyö tren yolu boyunca



Fotoğraf 6 - T.Görgülü arşivi, 2014 / T. Görgülü's archive, 2014

Osmanlı'dan kalma köşkler oldukça yaygındı. Bunların hepsi geniş bahçeler içinde yapılmışlardı. 1960'lı yıllarda imar mevzuatının bu köşklerin arsalarının bölünebilmesine izin verecek şekilde değiştirilmesi yönünde ağır bir baskı uygulandı. Bunun sonucunda tek bir ahşap köşkün bahçesi olan bir arsa üzerine birkaç tane 5 ile 10 katlı apartman inşa edildi. Kilit gelişmelerden biri kat mülkiyetini tesis eden kat mülkiyeti yasanın kabulü oldu. O zamana kadar bir apartman daresi üzerindeki mülkiyet, kooperatifçilik ilkelerine uygun olarak düzenlenmişti, her bir kat maliki binanın üzerinde inşa edildiği arsada hisse sahibiydi. Yeni hukuki düzenlemeyle birlikte gelişen orta sınıflar kendi evlerinin gerçek anlamda maliki oluyordu. 1960'lı yıllarda kentin dış çeperindeki müstakil evdense, yeni yapılmış bir apartmanda bir daire satın almak, orta sınıfın en önemli özlemi haline geliyordu" (Keyder 2001). Böylece geleneksel konut dokusunun apartmanlaşmaya başladığı bir sürece girilmiştir.

Bu dönem ve sonrasında yapılan apartmanlarla ilgili planlar incelendiğinde; gerek ayrıık, gerek bitişik düzende inşa edilen yap-sat apartman bölgeleri, arsa büyüklüklerine göre sınıflandırılabilir. Birkaç planimetrik şemanın tekrarı şeklinde oluşmuştur. Bu şemalar herhangi bir tasarım disiplininin öncelikleriyle değil, müteahhitlerin uygulama sürecinde sezgileriyle geliştirdikleri ve piyasa içinde doğruladıkları bir orta sınıf yaşama formatı tarafından belirlenmiştir. Küçük üretim şekliyle üretilen bu apartmanların tamamı betonarme iskelet ve geleneksel tuğla duvar örgüsüyle yapılmış, ince inşaat donatısı ise yapı malzemesi piyasasının sunduğu menü tarafından belirlenmiştir. (Bilgin 1996)

Yap-sat düzeninin yaygınlaşmaya başladığı 1965 yılı ve sonrasında Türkiye'de özellikle büyük kentlerde artan göç olayı kentlerin kalabalıklaşması, merkezlere olan yığılmalar paralelinde, imar koşullarında da yapılaşma yoğunlukları artırılmış, kat adetleri yükseltilmiş ve kentler yeni bir imar düzeni ile karşı karşıya kalmışlardır. Bu oluşum da apartmanlaşmanın yolunu açan ve hızlandıran bir sonucu doğurmuştur. Kent merkezlerinin genel karakteristiği bozularak bitişik düzende çok katlı yapılardan oluşan ve hemen hemen karakteristik olarak da Türkiye'nin her yerinde aynı cephe ve plan özelliklerini gösteren bir doku ve büyük pencerelerden oluşan, yine yatay ve düşey hatların hakim olduğu, yap-sat apartmanları ortaya çıkmıştır (Foto. 7).

1960'lı yılların apartmanlarının cephelerinde belli bir dönemde en gözde kaplama malzemesi mozaik olarak ağırlık kazanmıştır. Bu malzeme ile hem sade cepheler süslenebilmiş, hem de cephelerde yalıtımı sağlanabilmiştir.

1960'ların sonuna doğru Yapı Kredi Bankası tarafından yeni bir apartman tipolojisi olarak ikramiye apartmanları ortaya çıkmıştır. Bankaların mudilerini arttırmak amacı ile çekilişle dağıttıkları ve ikramiye apartmanları sitesi olarak inşa ettirilen yapılarda ise; üst limit sınırı 100 m² olarak belirlenmiştir. Bu karar vergi kanunu ve bu alanın üzerindeki yapıların lüks konut tipine girmesi ile bağlantılı olarak alınmıştır. Çiftelhavuzlar'da yapılan Yapı Kredi Bankası İkramiye Apartmanları'nda, 2 oda, salon, mutfak ve banyodan oluşan neredeyse standartlaşmış bir plan uygulanmıştır. Bu süreçte cephelerde de modernist anlayış paralelindeki mimari



Fotoğraf 7 - Kadıköy çevresinde 1960'lı yıllardan bugüne dek varlığını sürdüren mozaik kaplama cepheli yap-sat apartmanları, T.Görgülü arşivi, 2014 / *The build-and-sell houses tessellated around Kadıköy, which have remained standing from the 1960's to the present, T. Görgülü's archive, 2014*

APARTMAN TİPOLOJİSİNDE GEÇMİŞTEN BUGÜNE; KİRA APARTMANINDAN "REZİDANS'A" GEÇİŞ

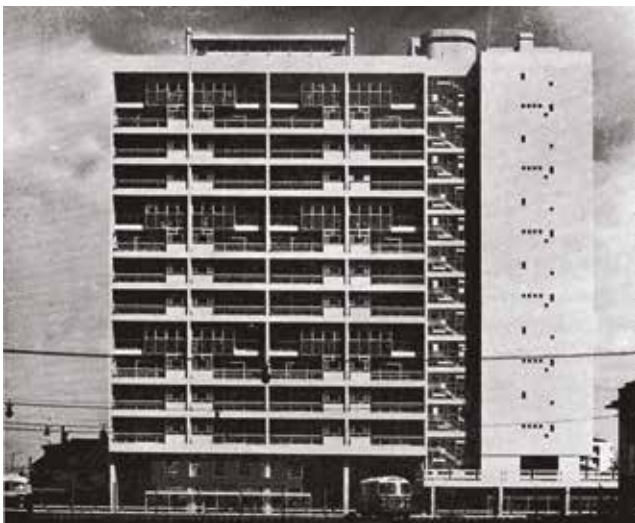


Fotoğraf 8 - T.Görgülü arşivi, 2015 / T. Görgülü's archive, 2015

arayışlar devam etmekte, ancak doluluk boşluk oranları ile yatay ve düşey boyamalarla cephelere zenginlik kazandırılmaya çalışılmaktadır (Foto. 8).

Bu dönemde yapılan apartmanlar içinde tasarlanan en özgün örnek; kuşkusuz İstanbul'daki Hukukçular Sitesi'dir. Corbusier'nin Unite de Habitation konut bloğuna hem felsefi, hem de fiziksel anlamda benzeyen bu yapının mimarları Haluk Baysal ve Melih Bırsel'dir. Corbusier'nin kübik formu ve cephe renklerinden oluşan bir geometri ile tasarlanan yapı, farklı çözümlerde ve büyüklüklerdeki dairelerle çok sayıda insanı, sosyal mekanlarla barındırmayı hedefliyordu (Foto. 9).

1970'li yıllara doğru daha önce de değinildiği gibi, –kat mülkiyeti yasasının da değişmesi paralelinde– özellikle İstanbul'da kentin sayfiye alanı olan Anadolu Yakası'nda;



Fotoğraf 9 - Hukukçular sitesi yapıldığı yıllar, Anon.1968 / Hukukçular Housing Site from the years when it was built, Anon, 1968

Bağdat Caddesi'ndeki ailelere ait yazlık villaların yıkılarak, müteahhit marifeti ile apartmanlara dönüştürülmesi söz konusudur. Ancak bu dönem yapılan yap-sat apartmanları kaliteli mimarilere sahip, tanınmış mimarlar tarafından tasarlanan, iyi etüt edilmiş yapılarıdır. Henüz yap-sat döneminde standart plan ve bina tipi (nereye olursa olsun uygulanabilecek bir plan ve cephe) uygulamasına geçilmemiştir. Bağdat Caddesi apartmanları, cephe malzemeleri, proporsiyonları ve cephe detaylarındaki arayışlarla İstanbul'daki modern apartman türlerinin iyi örneklerini oluşturmaktadır.

İnşa edildikleri dönemde cephe çeşitliliğini arttırmak amacı ile yapılan bu geometrik düzenler, farklı doku arayışları adeta temel tasarım disiplininin yansımaları gibidir. Bağdat Caddesi'ndeki apartmanlardaki bu ince noktalar, bugünkü prekast elemanlarla yapılan konut tasarımlarında ortaya çıkan eklektik cephe mimarisi yanında gerçekten çok özel detaylar olarak kalmıştır. Özellikle yapılaşma yoğunluğunun artırılması paralelinde, üçüncü nesil yap-sat dönüşümünü yaşayarak, giderek sayıları azalan bu apartmanlar da gelecekte yalnız fotoğraflarda kalacak gibi gözükmetedirler. (Foto. 10-11)



Fotoğraf 10 - Çelik Z., Özden E., Yönder A., 1979 / Çelik Z., Özden E., Yönder A., 1979



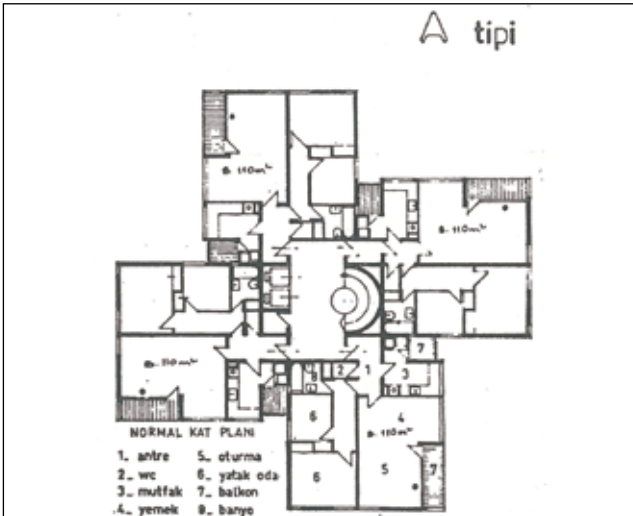
Fotoğraf 11 - T.Görgülü arşivi, 2016 / T. Görgülü's archive, 2016

Yine aynı dönemde SSK'lı üyelerin oluşturduğu kooperatifler, uygulamada önemli bir rol oynamışlardır. Özellikle sendikaların ön ayak olduğu konut kooperatifleri dikkati çekmektedir. Oyak sitesi, 1.Ordu Kooperatif evleri, Harp Akademileri Subay Yapı Kooperatifi bu yolla elde edilmiş büyük ölçekli yapı uygulamalarıdır (Sey 1994).

1970'lerin sonunda Emlak Bankası pek çok ilde sosyal konut inşaatına devam etmektedir. Ancak üretilen konutlara yöneltilen bazı eleştiriler vardır. Konut üretiminde henüz prefabrikasyonun kullanılmadığı, bu nedenle vakit kaybedildiği ve maliyetlerin arttığından bahis edilmektedir, Uygulanan planların çoğunda 99 m²lik konutlar yapıldığı, daha küçük dairelere de yer verilmesinin, maliyetleri düşüreceğini ve daha çok ailenin barınmasına olanak vereceği ifade edilmekte, projelerin hala 1960'ların anlayışına göre yapıldığı, bu anlamda Banka'nın yeni anlayışlara yönelmesi gerekliliğinden söz edilmektedir. Banka'nın Levent projelerine göz atıldığında da yıldız ve sıra bloklardan oluşan basit plan şemaları öne çıkmaktadır (Foto. 12, Şek. 4) (Anon.1978).



Fotoğraf 12 - T.Görgülü arşivi,2015 / T. Görgülü's archive, 2015



Şekil 4 - Anon., 1978 / Anon., 1978

Bu dönemde Levent, Etiler Bölgesi de İstanbul'a yeni eklenilen özellikle kooperatiflerin yapılaşmalarına açılan bir alan konumundadır. Beşiktaş ve Şişli'nin kentin yerleşik alanlarını sınırladığı bir dönemde Levent ve Etiler 60'lı yıllarda kentin oldukça uzak bir bölgesi olarak tanımlanmaktadır.

1980 ve 1990 yıllarını genel çok ailelik çok katlı konutlar bağlamında değerlendirmek gerekirse; bu süreçte kent dokusunu biçimlendiren fiziksel yapı ağırlıklı olarak kooperatifler ve Emlak Bankası'nın hayata geçirmiş olduğu konut projeleridir. Bu süreçte küçük girişimci olan müteahhit (yap-satçı) hala kent içi alanlarda ağırlığını sürdürmekte, kooperatifler ve Emlak Bankası ise kentin yeni gelişme alanları sayılan bölgelerinde konut üretimlerine devam etmektedirler (Foto. 13).



Fotoğraf 13 - 1980'li yıllar kooperatif apartmanları, T.Görgülü arşivi, 2015 / Cooperative Apartments in the 1980's, T. Görgülü's archive, 2015

1990 sonrası ise daha önce değinildiği gibi Emlak Bankası'nın kurumsal olarak inşaattan giderek uzaklaştığı, ancak özel sektör ve yatırım ortaklıkları ile büyük miktarda çok ailelik konut ürettiği bir süreçtir.

Bu dönemin İstanbul'daki en önemli projesi Emlak Bankası konsorsiyumları ile hayata geçirilen Bahçeşehir ve Ataşehir projeleridir. İstanbul'un yakınında bir uydu kent niteliğinde yapılmış olan Bahçeşehir projesi tek ailelik konutlardan, çok ailelik çok katlı konutlara dek geniş bir yelpazeye sahiptir. Etaplar halinde inşaatı süren Bahçeşehir projesinin halihazırda da bazı etapları devam etmektedir. Bu projede çok miktarda konut üretimi yapıldığı için, monotonluğu azaltmak, çeşitliliği sağlayabilmek amacı ile tasarımlar farklı mimari gruplar tarafından yapılmıştır. Genelde döneme damgasını vuran post-modernist akım, Bahçeşehir yerleşmesinin üslupsal özelliğini oluşturmaktadır. (Şek. 4-5)



Şekil 4 - T.Görgülü arşivi, 2014 / T. Görgülü's archive, 2014



Şekil 5 - Emlak Bankası Bahçeşehir İspartakule projesi, T.Görgülü arşivi, 2010 / Emlak Bank Bahçeşehir Project, 'İspartakule', T. Görgülü's archive, 2010

1980 sonrası ithal malzemenin giderek yaygınlaşması paralelinde, inşaat malzemelerinin çeşitlilik kazanması, eşdeğer malzemelerin Türkiye'de üretilebilme olanağına kavuşulması, post modern akımın beslendiği eklektik cephe anlayışının yaygınlaşmasına neden olmuştur.

Bu paralelde Türkiye'de elbette öncelikle İstanbul'da yeni bir konut konsepti gündeme gelmiştir. "Rezidans konutlar". New York, Manhattan'daki pahalı yüksek konutları örnek alarak piyasaya sunulan ve üst gelir grubuna yönelik olarak moda veya fantezi biçiminde inşa edilen bu yüksek konutlar İstanbul'dan başlayarak, giderek tüm Türkiye'de yaygınlık kazanmıştır.

Modern sonrası yaşamın, yeni bir barınma biçimi olarak sunduğu, çok katlı binalar olarak inşa edilen "rezidans"lar, kent merkezinden uzakta oturmak istemeyen kentli için, merkeze yakın bir yaşam alternatifi oluşturmalarıyla lüks konut sitelerinden ayrılır. Kent merkezinde site inşa edecek büyüklükte boş



Fotoğraf 14: Metrocity blokları, T.Görgülü arşivi / A view from Metrocity towers, T. Görgülü's archive, 2014

arsa bulunmaması ve olanların da maliyetlerinin yüksek olması nedeniyle, lüks konut sitelerine göre daha küçük parsellerde, bir anlamda ev-otel olarak kullanılmak üzere çok katlı binalar olarak inşa edilirler. Lüks konut siteleri ile yarışır niteliklere sahip bu binalar, bu sitelerdeki gibi karma işlevlidirler. Barınma işlevine yönelik olmasının yanında, alışveriş, eğlence, spor merkezi, ofis yapıları gibi çok sayıda yapı grubunu da bünyesinde barındırır. Bu sosyal zenginlik öyle bir boyuttadır ki, pek çok toplu konut yerleşmesi alt kentler niteliğindedir. Bu konutlarda temizlik, yemek hizmetleri de dahil olmak üzere tüm servisler profesyonel yapı işletmecileri tarafından karşılanmakta, kontrollü ve güvenli bir ortamın kullanıcıya sunulması gündeme gelmektedir. Aktarılan yaşam koşulları nedeniyle konutların stüdyo tipi biçiminde tasarlanmış olmaları beklenmektedir, ancak büyüklükler 70 m²'den 532 m²'ye dek değişmektedir. Tüketicilere moda olarak sunulan bu yaşam ve konut biçimi belli alıcılar bulmaktadır (Foto. 14) (Görgülü 2007).

Yine çok katlı, çok ailelik, konutlar arasında son dönemde hatırı sayılır bir orana ulaşan “rezidans” konutlar da Saphir ve Trump Tower ile uluslar arası bir boyuta taşınarak, uluslar arası gayrimenkul piyasasında yüksek fiyatlarla satışa sunulan konutlar olmuştur. (Foto. 15)

Ülkemizde yaklaşık 120-130 yıllık bir serüveni olan çok katlı konutlar “apartmanlar”; inşa edildikleri ilk dönemde de prestij sembolü olarak algılanmışlardır. Dış cephe açısından oldukça süslü, gösterişli mimarileri ve zengin iç mekan çözümleri ile belki bugün rezidans olarak adlandırılan çok katlı konutlarla benzerlik kurabilirler, ancak aradan geçen zamanda gerek yapım teknolojisi olarak, gerekse mekan kurgusu olarak çok farklı bir noktaya gelmişlerdir. İlk yapıldığı dönemde sermaye sahibi kişilerin yatırım veya kira amacı ile yaptırdıkları “...bey” apartmanları, bugün organize inşaat firmaları tarafından gayrimenkul piyasalarına sunulmak üzere inşa edilmektedir. Apartman kelimesinin veya apartmanda yaşamının zaman zaman prestij, zaman zaman modernlik anlamına geldiği bir ortamdan “bir apartman dairesine, bu bağlamda bir eve sahip olma” fikrine gelinmiştir. Bu fikir ise çoğunlukla orta, orta alt gelir grubuna ait kişiler için; başını sokabileceği, barınma sorununu çözebileceği bir durumu da vurgulamaktadır. Geçmiş, bugün ve gelecekte, “ev-apartman-çok katlı konut-rezidans”



Fotoğraf 15 - Trump Tower, T.Görgülü arşivi, 2015 / Trump Tower, T. Görgülü's archive, 2015

gibi pek çok tanımla bakılabilecek konut olgusunda en temel gereksinim “barınma ve yaşam için gerekli insani eylemleri yerine getirme” biçiminde somutlaşmaktadır.

Türkiye’de yapılmış ilk apartmandan, bugüne “apartman” sözcüğü daima negatif bir anlam içermekte, genelde sevimsiz bir yaşam biçimi olarak algılanmakta iken; bugün gelinen noktada rezidans’ta yaşama fikri ayrıcalıklı yaşama fikrine doğru evrilmiştir.

1980 sonrası Türkiye’nin dışa açılma çabalarını takip eden süreçte; 2000’li yıllardan başlayarak günümüze dek süren ekonomik politikalar inşaat sektörünü daima el üstünde tutan bir yol izlemiştir. Kent toprağı aşırı değerlenmiş, bu değerlenme paralelinde Türkiye ekonomisinin başat aktörü; inşaat sektörü olarak belirlenmiştir. Gerek TOKİ kanalı ile gerekse ayrıcalıklı imar hakları ile kentlerin tüm boş alanları toplu konutlarla doldurulmuş, merkezi alanlarda da ilan edilen kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm alanlarında yine arttırılmış imar hakları paralelinde kentlerin fiziksel dokuları değişmeye başlamıştır. Bu politikalar da orta ve orta alt gelir grubunu kent merkezinden öteleyerek, dönüşen merkezi alanların üst gelir grubuna terk edilmesini sağlamıştır.

Bu süreçte ev-apartman yaşamı da değişmiştir. Bugün apartman yaşamı olarak Türkiye’nin geldiği son nokta; “en lüks standartlarda yaşam düzeyinin sağlandığı, hatta kente ve yaşama en tepelerden bakan rezidanslardan, iki oda bir salon formatında, minimum koşullara sahip konut silolarına” varan bir çeşitlidir. İlk apartmandan bugüne değişen en önemli olgulardan biri, artık tekil apartman üretiminin giderek azalarak, apartmanların toplu konutlar biçiminde kent dışı alanlarda çok sayıda inşa edilmesidir. Özellikle İstanbul’da depremin yaratmış olduğu kuşku ve yürütülen politikalar paralelinde kişiler sağlam zemine ve yapıya sahip olduklarına inandıkları, görece daha ucuz, kaliteli kent dışı yerleşmelere yönelmiştir. Kapalı yerleşmeler biçimine de dönüşen toplu konutlar da çok sayıda apartman bloğunun yanı sıra, burada yaşayanların gereksinimlerini karşılayacak sosyal tesisler de önemli yer tutmaktadırlar.

Tekil olarak inşa edilen apartmanlar da ise; gökdelenler biçimine dönüşmüş, neoklasik, eklektik olanların yerini, tamamen cam kaplı, yüksek inşaat teknolojisi ile üretilen yapılar almıştır. Bu yapıları aynı zamanda düşey kapalı yerleşmeler olarak ta anmak olasıdır ve bu yapılarda otel hizmetleri de verilmektedir.

Tüm sayılan özellikler barınma eylemine yanıt veren “apartman” dairelerinin ve apartmanların giderek tüketim sürecinin yoğun yaşandığı içinde bulunduğumuz

ekonomik dönemde "tüketim mekanı"na dönüştüğünün somut göstergesidir. Artık yalnız üst gelir grubu değil, kendi olanakları çerçevesinde orta gelir grubu da bu ayrıcalıklardan yararlanmak istemektedirler. Hatta halihazırda önemli konut üreten kuruluşlardan birinin sahibi, son satışa sloganında "herkes havuzlu, konforlu evlerde yaşamaya layıktır" biçiminde bir söylemde bulunmakta ve tüm ev sahibi olmak isteyen kişilerin özlemlerine seslenmektedir.

Özellikle İstanbul örneğinden yola çıkılacak olursa; içinde bulunduğumuz süreçte kent toprağının aşırı değer kazanması ile birlikte kentin merkezi alanlarında uygulamaya konulan kentsel dönüşüm projeleri ile üretilen yeni konut alanlarında inşa edilen yeni apartmanlar, tüm sayılan tüketim özelliklerine sahip ve çok yüksek değerinde alıcı bulabilen prestij konutları olmuşlardır. Kentin çeperlerinde oluşturulan yeni konut alanlarında ise; "kapalı yerleşmeler" biçiminde inşa edilen toplu konut apartmanlarında tüm sosyal donatılarla desteklenen yeni bir apartman yaşamı format olarak sunulmakta ve yeni komşuluk ilişkileri gündeme gelmektedir. Mahalle komşuluklarının yerini site komşulukları almış, mahalle çarşılarının yerini de ya yerleşme içinde, ya da yakın çevrede bulunan AVM'ler almıştır.

1990'larda kentin merkezi alanlarındaki apartmanlardan, kent çeperlerindeki villa sitelere taşınarak burada yaşayan üst gelir grubu ise; 2000'li yılların ortalarına gelindiğinde, kent merkezlerinde oluşturulan yeni prestij apartmanlarına dönerek, apartman yaşamına farklı standartlarla kaldıkları yerden devam etmişlerdir. Her ne kadar insanlar için ideal ev tanımı "bahçe içinde tek veya iki katlı müstakil ev" olarak ifade edilse de, bugün gelinen noktada kent merkezinde, yüksek, prestijli ve çeşitli teknolojilerle donatılmış bir yapıda ayrıcalıklı (!) bir apartman dairesinde yaşama fikrine doğru değişmeye başlamıştır. Bu fikir elbette üst ve orta üst gelir grubunun idealidir, özellikle alt gelir grubunun barınma sorunu yine göz ardı edilmekte, konut sorunu bu grup için hala devam etmektedir.

Kaynakça

- ANON. 1937, Arkitekt dergisi, İstanbul
- ANON. 1968,
"Hukukçular Sitesi" Mimarlık dergisi, TMMOB, Mimarlar Odası Yayınları, Ankara
- ANON 1978,
"Levent Projeleri", Arkitekt dergisi, Cumhuriyet Matbaası İstanbul
- ANON. 1995,
"Maçka Palas", İstanbul Ansiklopedisi, Kültür Bakanlığı Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul
- ANON 2007,
"Apartman, Çok katlı kolektif konut, Bir görsel belgeleme", Arrademento Mimarlık Dergisi, Sayı 2007/4, İstanbul
- BALKAN E., 1997,
"Apartman", Eczacıbaşı Sanat Ansiklopedisi, YEM Yayınları, Cilt 1, İstanbul
- BATUR A., 2001,
"Botter Evi'nin ışığı sönmezdi", Cumhuriyet Dergi, Cumhuriyet gazetesi hafta sonu eki, İstanbul
- BİLGİN İ., 1998,
"Modernleşmenin ve Toplumsal Hareketliliğin Yörüngesinde Cumhuriyet'in imarı", 75.yılda değişen kent ve mimarlık, İş Bankası yayınları, İstanbul
- CAN C., 1993,
"Decugis Evi", İstanbul Ansiklopedisi, Kültür Bakanlığı Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul
- ÇELİK Z., ÖZDEN E., YÖNDER A., 1979,
"Konuşan Mimarlık, Dinlenen Mimarlık", Çevre Dergisi, S.4, İstanbul
- GÖRGÜLÜ, T., 2016,
"Türkiye'de Çok Katlı Konutların Değişimi (Apartmanın Öyküsü)" Türkiye Alim Kitapları, ISBN, 978-3-639-81200-8

GÖRGÜLÜ, T., 2007

“Türkiye’de ilk apartmandan günümüze; çok katlı konutlarda yaşanan dönüşümler” Kent, Kültür, Konut Sempozyumu, İstanbul

GÖRGÜLÜ T., KAYMAZ KOCA S., 2009,

“Küresel Akışlar, İstanbul ve İstanbul’da Küresel Mimarlık”, Planlama ve Mimarlık Alanının Son 10 yılı Sempozyumu, YTÜ, İstanbul

GÖRGÜLÜ T., ERDÖNMEZ, E., MANİSA K., YERLİYURT B., 2010,

“İstanbul’da yeni konut alanları paralelinde nüfus hareketleri, nüfus özellikleri ve mimari irdelemeler” ,4-5 Mart 2010, Ulusal Konut konferansı: Kapalı yerleşmeler; yeni yaşamlar, yeni mekanlar, yeni sınırlar, İTÜ Konut Araştırma ve Eğitim Merkezi, Taşkışla, İstanbul

GÜVENÇ B., IŞIK O., 1999,

“Emlak Bankası 1926-1998”, Emlak Bankası yayınları, İstanbul

KEYDER Ç., 2001,

“İstanbul Küresel ile Yerel Arasında”, Metis yayınları, İstanbul

KIRAY,M., 1978,

“Apartmanlaşma ve modern orta tabakalar, Çevre dergisi, S.4, İstanbul

KIRAY M., 1998,

“Az gelişmiş ülkelerde metropolitenleşme süreçleri”, 75.yılda değişen kent ve mimarlık, İş Bankası yayınları, İstanbul

SEY Y., 1994,

“Konut”, İstanbul Ansiklopedisi, Kültür Bakanlığı Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul

ÖNCEL A. D., 2010,

“Apartman, Galata’da yeni bir konut tipi”, Kitap yayınevi, İstanbul

YAVUZ Y., 1993,

“Sitelere”, İstanbul Ansiklopedisi, Kültür Bakanlığı Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul