

## İstanbul'da Kentsel Mekânın Değişimi

Doç. Dr. Serpil Özker<sup>1\*</sup>



Geliş tarihi: 16.09.2020  
Kabul tarihi: 11.12.2020

**Atıf bilgisi:**  
IBAD Sosyal Bilimler Dergisi  
Sayı: Özel Sayı Sayfa:618-638  
Yıl: 2020

This article was checked by *Turnitin*.  
Similarity Index 14%

**Bu makalede araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.**

<sup>1</sup> Işık Üniversitesi, Türkiye,  
serpil.ozker@isikun.edu.tr  
ORCID ID 0000-0003-2372-2711

\* Sorumlu yazar

### ÖZ

Kentsel mekân, kent olgusunun ilk varoluşundan günümüze, toplum dinamiklerine bağlı olarak sürekli bir dönüşüm içindedir. Kentsel mekânın bu gelişim sürecinde, kentsel alana anlam yükleyen mimari ürün konuttur. Dolayısıyla bu süreçten ve değişimin yansımalarından etkilenen büyük kentlerden biri de İstanbul'dur. İstanbul'da 1950'li yıllarla birlikte hızla artan köyden kente göç, sonrasında çarpık yapılaşma gibi etkenler kontrol altına alınamayan kentsel dönüşüme imkân vermiştir. Özellikle 1980'lerde imar düzenlemeleri, nüfus artışı ve konut talebi konut üretimlerinin artmasına neden olmuştur. Köyden kente göç, farklı ekonomik sınıfların belirginleşmesi, yüksek rant, konut piyasasındaki rekabet, sınıfsal ve mekânsal ayrışmayı ortaya çıkarmıştır. Bu sayede yüksek güvenli, korunaklı yeni yaşam alanlarının şekillenmesi de kaçınılmaz olmuştur. Kent çeperine yayılan konut alanlarındaki gelişim, kent merkezlerinde yıkıp-yapma ya da dikey yaşam alanları şeklinde büyüme göstermiştir. Bu anlamda yaşanan değişim ve gelişim, ekonomik imkânlar çerçevesinde kent merkezinden ayrılan, bireyi sosyal çevreden uzaklaştıran yaşam alanlarına dönüşmüştür. İstanbul, yüksek rantlı sosyo-kültürel gelişimin göz ardı edildiği konut projeleri ile mekânsal anlamda ayrışmayı belirgin bir şekilde göstermektedir. Bu anlamda çalışmada, İstanbul'da kent içi, kent çeperlerine yayılan konutların kentsel ve mekânsal değişiminin irdelenmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda, İstanbul'da konut sektörü, sosyo-kültürel, ekonomik değişimlerin konut sektörüne etkisi, kent içi, kent dışı konut alanları, kentsel mekânın değişimi "yeni konut eğilimleri ve konut sunum biçimleri" üzerinden incelenmiştir. Sonuç olarak İstanbul'da toplumsal ve kültürel yaşamın göstergesi olan konutun farklı yaklaşım, üretim biçimlerine rağmen, benzer özellikler ve ticari kaygılarla şekillenen, ayrıcalıklı ve ayrışmayı hissettiren, ekonomik sınıflar arasında kopukluğu ortaya çıkaran yaşam alanlarının belirgin bir şekilde ortaya çıktığı tespit edilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel Mekân, Konut, Mekânsal Ayrışma, Sosyo-kültürel değişim.

## Change of Urban Space in Istanbul

Assoc. Prof. Dr. Serpil Özker<sup>1\*</sup>

**First received:** 16.09.2020

**Accepted:** 11.12.2020

**Citation:**

*IBAD Journal of Social Sciences*

**Issue:** Special Issue **Pages:** 618-638

**Year:** 2020

This article was checked by *Turnitin*.  
Similarity Index 14%

<sup>1</sup> Işık University, Turkey,  
serpil.ozker@isikun.edu.tr,  
**ORCID ID** 0000-0003-2372-2711

\* Corresponding Author

### ABSTRACT

Urban space is in a continuous transformation depending on the dynamics of society, from the first existence of the urban phenomenon to the present. In this development process of the urban space, the architectural product that gives meaning to the urban area is the residence. Therefore, one of the big cities affected by this process and the reflections of change is Istanbul. In Istanbul, factors such as rural-urban migration, which increased rapidly in the 1950s, and later unplanned construction, enabled urban transformation that could not be controlled. Especially in the 1980s, zoning regulations, population growth and housing demand led to an increase in housing production. Migration from the village to the city has revealed the distinction of different economic classes, high rent, competition in the housing market, class and spatial segregation. In this way, it was inevitable that new high security and sheltered living areas were formed. The development in residential areas that spread around the city periphery has grown in the form of demolition-building or vertical living spaces in city centers. In this sense, the change and development experienced has turned into living spaces that diverge from the city center within the framework of economic possibilities and move the individual away from the social environment. Istanbul clearly shows the spatial segregation with the housing projects in which the high-income socio-cultural development is ignored. In this sense, the study aimed to examine the urban and spatial change of the dwellings in the city center of Istanbul. In this context, the housing sector in Istanbul, the impact of socio-cultural and economic changes on the housing sector, urban and extra-urban housing areas, change of urban space have been examined through "new housing trends and housing presentation styles". As a result, it has been determined that despite the different approaches and modes of production of the residence, which is an indicator of social and cultural life in Istanbul, the living areas that are shaped by similar features and commercial concerns, that make you feel privileged and segregate, reveal the disconnection between economic classes.

**Keywords:** Housing, Urban Space, Spatial Separation, Socio-cultural change.

## GİRİŞ

Toplum yapısı, kültürel etkenler, değişen yaşam koşulları, ekonomik, siyasi olaylar, temel yaşama birimi olan konutun değişimini her dönem etkilemiştir. Yaşam biçimleri, kültürel etkenler gibi unsurlar yıllar boyunca konuta dolayısıyla kentin dokusuna yansyarak kullanıcı taleplerini değiştirmiştir. Bu tip değişimler, hem kent planlaması hem de mekânsal dönüşüm üzerinde köklü değişikliklere neden olmuştur. Kentsel mekân, kenti oluşturan bütündür ve kent olgusunun ortaya çıktığı günden bugüne toplumsal olaylara bağlı olarak değişime uğramıştır. Kentsel mekânın dönüşüm sürecinden etkilenen büyük kentlerden biri de İstanbul'dur. İstanbul, geçmişten günümüze içinde bulunduğu her dönemde hem toplumsal hem yapısal anlamda önemli bir kent olmuştur. 19. yüzyılda batılılaşma ile başlayan gelişim süreci, 1950'lerde köyden kente göçün artması, çarpık yapılaşma, gecekondulaşma gibi etkenlerin önüne geçilememesi, İstanbul'un kentsel dönüşümüne imkân vermiştir. Kentsel mekânın en önemli tanımlayıcısı konuttur, özellikle 1980'lerde dışa açılma ile birlikte konut talebi artış göstermiştir. Bu sayede geleneksel yaşamın ve Batılı anlayışın bir sentezi olan toplum yapısı, günümüzde küreselleşmenin etkisiyle toplumun geleneksel yaşam biçimini terk ederek farklılaşmasıyla sonuçlanmıştır (Zeylan, 2009a).

Kentsel mekânın değişimi çağın gereklilikleri ve kullanıcı talebi ile şekillenen özel alanlı farklı yapı tipleri ile belirginleşmiştir. Kent mekânının değişimi, konut üretiminin kentin her alanında kendini göstermesiyle ön plana çıkmıştır. Kentleşme ile başlayan büyük kent olgusunun anlamı konut ile farklılık kazanmaktadır. Konutun yapım şekli, bulunduğu çevrenin imajını etkilerken kentin önemli bir yansıtıcısı haline gelmektedir. Konut ve çevre özelliklerinin kendini göstermesi, mekânsal özelliklerinin bir bütün olarak ortaya çıkması sonucudur. Yoğun kent yaşamı, giderek birbirinden uzaklaşan, yaşam biçimleri farklılaşan konutları ortaya çıkarmıştır. Bu da üst ve alt gelir grubunun yaşam biçimini ve kent mekânının sınırlarını ayıran "ayrıcalıklı" bir anlamda "özelleştirilmiş yaşam alanlarının" ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu nedenle kullanıcının talebi konutu, konutun değişimi ise kenti etkiler hale gelmiştir. Kentsel yapıda bireylerin birbiriyle ilişkileri, kent mekânının biçimlenişi, mimari yapılanma, yaşam bölgelerinin ortaya çıkması, kentsel mekân dönüşümünün birer örneğidir. Bu süreçte kişilerin yaşamlarının önemli bir bölümünü geçirdikleri konutun işlevlerinde bir dönüşüm yaşanmakta, konut işlevlerinin değişimine paralel olarak bireylerin konut tercihleri de değişime uğramaktadır (Tosun ve Fırat, 2012a). Kentsel yapının değişimini etkileyen konut tercihleri ise farklı yaşam alanlarının belirginleşmesinde önemli etkidir. Farklılaşan yaşam biçimleri, sınıfsal ve mekânsal ayrışmaya neden olarak kent merkezi ve çeperlerinde yüksek güvenli, korunaklı yeni yaşam alanlarını ortaya çıkarmıştır. Kentsel elitin güvenli ve kentsel sorunlar adına yerleştikleri bu mekânlar, toplumsal ve mekânsal bölünme şeklinde kendini göstermiştir (Marcuse ve Kepmen, 2000). Kent çeperlerinde müstakil, korunaklı, güvenli alanlar, kent merkezinde ise dikeyde yükselen korunaklı ofis ve rezidans konut anlayışı başlamıştır. Konut kullanıcılarını farklı yaşama yönlendiren yaşam biçimleri alt, alt-orta, orta, orta-üst, üst gelir grubu olarak sınıfsal ayrımları ortaya çıkarmıştır. Toplum şartlarının oluşturduğu ortak alanlar, yeni yaşam merkezi olarak biçim kazanmıştır. Bu sayede İstanbul, rantlı lüks tüketimden oluşan konut projeleri ile mekânsal ayrışmayı belirgin bir şekilde hissettirmektedir. Bu çerçevede, kullanıcı tercihi konut ve çevresini, çevre özellikleri de kenti etkileyerek, kent içi, kent çeperlerine yayılan, konut kullanıcılarının talebiyle beliren yaşam alanlarının kentsel mekânı değişime uğrattığı görülmektedir.

İstanbul, farklı kültüre sahip kişilerin yaşadığı ve farklı etnik kültürlerin birbirini etkilediği büyük bir kenttir. Var olduğu günden bugüne ekonomik, sosyal, kültürel, siyasi anlamda değişimlerini her dönem mekânsallaştırmıştır. Bu sayede, konut ölçeğinde konutun kullanıcı talepleri ile dönüşümü kenti etkilemiştir. Bu doğrultuda çalışmada, kentleşme kavramını oluşturan nüfus artışının bir sonucu olarak, İstanbul'da kentsel mekânı etkileyen, kullanıcı talebiyle şekillenen konut sunum biçimlerinin irdelenmesi amaçlanmıştır. Konutun sunumunu etkileyen, kullanıcının yaşam biçiminin dikkate alındığı çalışmada, konut örnekleri "konum, çevre değeri, konut özellikleri" ile birlikte incelenmiş, ayrıcalıklı konut olarak öne çıkan özelleştirilmiş yaşam alanlarının tercih nedenleri irdelenmiştir. Bu kapsamda öncelikle İstanbul'un Anadolu ve Avrupa yakasında kent çeperi ve kent merkezinde yer alan, bulunduğu semtin lüks konut projeleri arasında, sınıfsal ayrışmayı belirgin olarak hissettiren, yüksek güvenli, az ve çok katlı yapılar ele alınmıştır. Çekmeköy, Kurtköy, Zekeriyaköy, Bahçeşehir, Levent, Maslak, Zincirlikuyu

ve Kartal'da, bulunduğu semtin lüks konut projeleri arasında yer alan toplam 12 adet konut örneği incelenmiştir. Bu yapılar, İstanbul'un özellikle inşaat sektörünün konut kullanıcılarını ikna etmeye yönelik yapılan gayrimenkul reklamları arasından popüler olduğu saptanan, yüksek güvenli ve farklı yaşam alternatiflerinin fazla olması nedeniyle seçilmiştir. Bu kapsamda, bulunduğu konum, kolay erişilebilir olması ve gayrimenkul sayfalarının popüler konutları arasında olmaları nedeniyle seçilen yapıların; konut kullanıcıları ile röportaj ve anket yapılmış, konut olgusuna bakış açıları, konut sunum tercihleri gibi sorulara cevap aranmış ve yapılar yerinde incelenmiştir. İstanbul'da konut sektörü ve kentsel mekânın değişimi "yeni konut eğilimleri ve konut sunum biçimleri" üzerinden irdelenmiştir. Kullanıcı talebi ile beliren farklı konut sunum biçimleri, bulunduğu çevreyi ve kent mekânını değiştirerek kullanıcı odaklı konut sunumu, kentin lüks tüketimi çerçevesinde değerlendirilmiştir.

## 1. İSTANBUL'DA KONUT SEKTÖRÜNÜN GELİŞİMİ

Konut ait olduğu kültür ya da etnik grubun yaşam biçimini, davranışlarını, çevresel tercihlerini, imgelerini, kendini kanıtlama ve donatımı ile bireyin kişilik ve ayrıcalığını yansıtan bir olgudur (Gür, 2000). Türkiye'de sosyal, ekonomik, siyasi, kültürel tüm değişimler yaşamın her alanında olduğu gibi kentsel değişim üzerinde de etkili olmuştur. İstanbul'un kentsel gelişimine etki eden de tarihi ve kültürel mirasını günümüze kadar yaşatmış olmasıdır. Özellikle 19. yüzyılda batılılaşma ve beraberindeki değişim süreci, sosyal hayatın yanı sıra birçok yeniliğe imkân vermiştir. Batılı yaşam biçiminin önemli yansıması mimaride kendini göstermiştir. 19. yüzyılda nüfus artışı, arazi mülkiyetine ilişkin hukuki veriler, kentin büyümesini, yoğunlaşmasını, fiziki dokusunu ve konut biçimlerini ciddi boyutlarda etkilemiş, aile kavramı, mahalle yaşamı, geleneksel çerçevesine bağlı kalmayan özel alan, mekânsal kapalılık, içe dönüklük özelliklerinin çözülmesiyle birlikte önemli bir toplumsal değişim yaşanmıştır (Yücel, 1996a). 19. yüzyılda başlayan yeni yaşam biçimi Cumhuriyet dönemine kadar devam etmiştir. Cumhuriyet dönemi ile birlikte toplumsal, ekonomik, siyasi değişimler öncelikle toplum yaşamı üzerinde etkili olmuş, bu değişimler konut biçimlerine de yansımıştır. Önce batılı evlerinde daha sonra İstanbul evlerinde batı tipi mobilya, donanım, malzeme, haberleşme, ulaşım araçları gibi mekân ve zamana bağımlılığı etkileyen konut yaşamını, konut organizasyonunu dolayısıyla konutun iç ve dış biçimlenişini farklılaştıran temel bir etken haline dönüşmüştür (Yücel, 1996b).

II. Dünya Savaşı sonrasında sosyo-ekonomik gelişmelerin ve sanayileşmenin yanı sıra politik tercihler, yerleşme stratejileri ve konut üretim modellerini etkilemiştir. Sanayileşme ile birlikte köyden kente büyük bir göç başlamış, kentleşme olgusu ülkenin temel sorunu haline gelmiş, büyük kentlerin çevresine kaçak yapılar yapılmış ve buna bağlı olarak da konut açığının artış göstermesi yeni bir konut kültürünün yerleşmesine neden olmuştur (Tapan, 1996). Konut kültüründe yaşanan değişimler alışkanlıkları değiştirmiş, kent merkezinde apartman yaşamı lüks yaşam haline dönüşmüştür. 1940-1950'li yıllar arasında % 20 olan kent nüfusu, 1950-1960 yılları arasında % 80,2'ye çıkmış, özellikle Ankara, İstanbul, İzmir gibi büyük kentlere göç eden kırsal nüfusun yarattığı konut ihtiyacı karşısında konut arzının az olmasından ötürü yükselen fiyatlar, bu kentlerin çevrelerinde gecekonduların oluşmasına yol açmıştır (Zeylan, 2009b). 1950'lerde başlayan köyden kente göç, İstanbul'da önüne geçilemeyen köylü-kentli ayrışmasını ortaya çıkarmıştır. Türkiye'de II. Dünya Savaşı sonrasında hızlı kentleşme başladığında kentleşmenin kavranmasına temel olan kuramlar, büyük ölçüde kenti bağımsız olarak ele alan ve köy-kent içinde kavranmaya çalışılan kuramlardır. Bu nedenle ilk yıllarda köyden kente göçen büyük gruplara kentteki köylüler denilmiştir (Tekeli, 2008). Köyden kente göç sonrasında sanayileşme ve kentleşme süreci daha da hızlanmış, İstanbul'da nüfus hızlı artmıştır. Yeni yaşam alanları, var olan nüfusa köylü nüfusunun eklenmesi, yeni yaşam biçimleri ve yeni iş alanlarını ortaya çıkarmıştır. Yeni yaşam biçimleri konut üretiminin artmasına ve kentsel alana yayılan yeni alanlara fırsat vermiştir. Büyük kentlerde ekonomik değişimler ve kent-köy ikileminin artış göstermesi, lüks konut üretimini artırmış ve yap-satçı üretim modelinin önünü açmıştır. Yap-sat süreci, kent içinde bahçeli, müstakil konutların, köşkların, konakların yap-satçıların eline geçmesine ve çevrenin hızla dönüşümüne neden olmuş, kent merkezinde bir apartman dairesi orta sınıfın ideali haline gelmiştir (İncedayı, 2002). 1950 ve 1980 yılları arasında ekonomik büyüme ve sanayileşme politikası, bir sanayi kenti oluşumunu ortaya çıkartırken, kırdan kente göçü ve hızlı bir kentleşmeyi de beraberinde getirmiş, bu oluşum kent çevresindeki kırsal, boş alanların kentsel alana dönüşümü ile sonuçlanmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007a). 1980'li yıllara kadar devam eden bu süreç, 1980'lerde küreselleşme ile birlikte farklı biçimde yön kazanmıştır.

Türkiye'de dışa açılma ve beraberinde teknolojik yeniliklerin ülkeye girmesi, konut sektörünü önemli ölçüde etkilemiştir. 1980'li yıllara kadar aile kavramı ve buna bağlı planlanan konut tipolojileri, 1980'li yıllarla birlikte aile kavramından uzaklaşan bireysel kullanıma yerini bırakmıştır. Modernleşme hız kazanmış, aile kavramından uzaklaşan bireyselleşme ön plana çıkmış, tüketim toplumu haline dönüşen konut mekânlarında batılı unsurlar etkili olmaya başlamıştır (Zeylan, 2009c). Modernleşme ile birlikte köyden kente göç artmış, sosyal ve mekânsal ayrımlar toplum yaşamının belirgin göstergeleri haline gelmiştir. Özel sektör temelli yapılaşan konut sektörü, önceleri orta gelire yönelik projeler geliştirirken artan talep karşısında konutlar üst-orta ya da üst gelir grubuna hitap etmiştir. Türkiye'nin ekonomik politikasına, demografik değişimlerine, sanayi gelişimine ve sanayide çalışan işgücünün yaşam alanlarıyla ilişkisine bağlı olarak, 1980 sonrasında metropoliten kent makroformunda iki eğilim görülmüştür. Birincisi, merkezi iş alanlarının sayıca artması, ikincisi ise kentsel gelişimin ana ulaşım ve çevre yolları boyunca merkez dışına yayılmasıdır (Osman, 1999). 2000'li yıllarla birlikte kent içi ve kent çeperlerine yayılan konut üretimleri artmış, konut tipolojileri kişiye özel olarak geliştirilmiştir. 2000'lerde özellikle yüksek duvarlarla çevrelenen, çok katlı, dışa kapalı, güvenli konut alanlarına talep artmış, sektörün bu alana yönelmesine imkân verilmiş, korunaklı yaşam kullanıcıların öncelikli tercihi olmuştur.

## 2. İSTANBUL'DA KENTSEL MEKÂNIN DEĞİŞİMİ: YENİ KONUT EĞİLİMLERİ

2000'li yıllar, içinde bulunduğu sosyal, ekonomik ve siyasi ortamın yansımaları olarak kentsel dönüşümün de hızlanmasını gerektirmiştir. Kentsel dönüşüm, kent mekânını dolayısıyla konut ve çevresini bulunduğu konum ve sorunlara bağlı olarak yenilemek anlamına gelmektedir. Bununla birlikte devletin eylem planlarında konut, kentleşme ve kentsel dönüşüm konularına öncelik verilmiş ve kentsel yaşam kalitesinin artırılması için kentsel dönüşümün gerekliliği vurgulanmış, yasal düzenlemelerle toplu konut ve kentsel dönüşüm projelerinin önü açılmıştır (Kara ve Palabıyık, 2009). “Kentsel dönüşüm, soylulaştırma, ayrışma” gibi kavramlar, küreselleşme ile birlikte ortaya çıkmış ve kentler üzerinde etkileri oldukça hızlı olmuştur (Bay, 2013a). Kentsel dönüşüm zamanla farklı anlamlara evrilmiş, yapı türünün gereksinimine göre iyileştirme ya da yeniden yapma gibi uygunluklarına göre yapılar ya yenilenmiş ya da yeniden yapılmıştır. Kentsel yenileme radikal bir müdahale olarak eskiyi yıkıp yeniden inşa eden dönüşüm sürecini içermiştir (Tekeli, 2003).

1980'lerde yaygınlaşan neoliberal ekonomi politikaları, konutu ihtiyaç olmaktan çıkarıp küresel dünya metropollerini için ekonominin temellendirildiği bir anahtar sektör haline getirmiştir. Tüketici eğilimleri reklamların da etkisiyle gereksinimlere cevap veren nitelikli konutlardan daha çok, pahalı ve lüks konutlara yönelmiş, bu eğilim, kentleşmenin ve tüketim kültürünün göstergesi olmuştur (Kılıç ve Ayataç, 2019). 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi de konut sektöründeki taleplerde değişikliğe neden olan önemli bir kırılma noktasıdır. Günümüzde depreme dayanıklılık, korunaklı konutları talep edenler için öncelikli seçim kriterlerinden biri haline gelmiştir (Töre ve Som, 2009a). 2000'li yıllar inşaat sektörünün daha da geliştiği bir dönemdir, bu dönemde kent içi ve kent çeperlerine yayılan inşaat faaliyetleri artış göstermiştir. Üst ve orta gelir grubunun özel araç sahipliğinin artışı ile kent dışına açılma artmış, orman alanlarının yapılandırılmasıyla yeni siteler ve kapalı yerleşimler oluşturulmuştur. Bunların yanı sıra üst gelir grubu, kent merkezindeki tarihi konutları satın alarak restore etmiş, soylulaştırma ile büyük dönüşümler yaşanmıştır (Ataöv ve Osman, 2007b). Lefebvre (1991), kentsel mekân üretimini kapitalist üretim tarzının kendi varoluşunu sürdürebilmesi ve kendine alan yaratmasının bir yolu olarak tanımlamıştır. Kentsel mekânı okumak, sadece fiziksel katmanlar (sokak, blok, parsel, ada) üzerinden iki boyutlu değildir, çünkü kentsel mekânı anlamlı kılan kentsel alanı tamamlayan konut, konut kullanıcısının kültürel kimliği, yaşantısı, fizik mekânla kurulan sosyal ve psikolojik ilişkiler bütünüdür (Bay, 2013b). Bu nedenle kentsel mekân, kenti, içinde bulunan konutu, çevresini ve konut kullanıcısını çevre dokusuyla birlikte tanımlamaktadır. Kentin toplum dinamikleriyle sürekli olarak temas halindedir, kentsel mekân değiştirilemez ve yoktan var edilmiş bir olguyu değil; toplumsal olarak inşa edilmiş bir örgütlenmeyi ifade eder, kent bağlamında her türlü değişim ve dönüşümün öncelikli olarak ekonomik, politik ve toplumsal bir bağlamı bulunmaktadır (Marmasan, 2014a). Kentleşme süreci, kentsel mekânın belirginleşmesine anlam yüklerken toplum dinamikleriyle birlikte çevresini de yansıtmaktadır.

Kentleşme, büyük şehirlerden biri olan İstanbul'da da kendini hissettirmiş, toplumsal yapının gelişimine bağlı olarak ilerlemiştir. İstanbul'daki hızlı kentleşme, konut talebini artırmış, özellikle şehir merkezinde

değişen kullanıcı taleplerini karşılamak amacıyla konutların konforunu artırmaya yönelik çalışmalar başlamıştır (İnal, 2007). “Şehir merkezinde yaşamayı tercih eden üst gelir grubu; “sosyal yaşama, iş merkezine, alışveriş merkezine yakın, yüksek güvenli” alanlar olması, şehir merkezinden uzak kent çeperlerinde yer alan alanlarda yaşamayı tercih eden üst gelir grubu ise; “orman içinde, şehrin kalabalığından izole, yüksek güvenli” alanlar olması nedeniyle tercih etmiştir. Kullanıcıların dışa kapalı, güvenli konut yerleşmelerinde, konut edinme isteğinin farklı beklentilere dayandığını, bu beklentilerin; bazıları için prestij ve statü sembolü, bazıları için de güvenlik ve mahremiyet kontrolü, bazıları için de boş zamanlarını değerlendirebileceği sosyal olanakların varlığı olarak tanımlanmıştır” (Blakely ve Synder, 1997). Özel yaşamın önem kazanması ve bireylerin ev olgusuna verdikleri değerin artmasında 21. yüzyılda egemen hale gelen tüketim toplumu paradigmasının önemli bir katkısı bulunmaktadır. Televizyon, gazete ve dergi ilanlarında, sadece bir ev değil yaşam tarzı pazarlanan reklamlara sık rastlanılmış, kentin kalabalığı, yoğunluğu gibi olumsuz özelliklerden uzak, fakat kente ulaşım imkânlarının geliştiği alanlardaki konutlar tercih edilmeye başlanmıştır. Dolayısıyla küreselleşme sürecinde konutun anlamı ve sahip olduğu fonksiyonları da değişmiştir (Tosun ve Fırat, 2012b). Ayrıca, kent içi ve kent çeperlerine yayılan konut anlayışı dışında 2000’lerde lüks yaşamın sembolü olan penthouse, loft, rezidans gibi farklı konut tipolojileri de ortaya çıkmış, teknolojiye bağlı olarak sürdürülebilir yaklaşımlarla konut-ofis-alışveriş merkezi kapsamlı karma yapı kullanımları da önem kazanmıştır.

1990’larda başlayan ve günümüze kadar gelen konut anlayışının temelinde toplumsal olaylarla gelişen küreselleşme kavramı ile şekillenen kentsel dönüşüm yatmaktadır. Kentsel dönüşüm, üst gelir kullanıcılarının talebine göre şekillenerek kent planının dolayısıyla konut üretiminin arka planını oluşturarak konut kullanıcılarının birbirinden yabancılaşmasına dolayısıyla mekânsal ve sınıfsal ayrışmasına neden olmaktadır. Sınıfsal ayrışma, statü temeline dayalı olarak ortaya çıkarken, mekânsal ayrışma, bu statü farklılaşmasının somut ifadelerinden biri haline gelmektedir. Sınıfsal ayrışmanın, toplumdaki farklı kesimler arasındaki diyaloga zarar vermesi, kamusal alan kullanımını olumsuz etkilerken, toplumsal aşınmaya da neden olmaktadır (Özgür, 2006). Üst gelir grubunun bir arada yaşama arzusu, mekânsal ayrışmanın getirdiği sosyal ayrışma, dışa kapalı konut yerleşimleri ile belirginlik kazanmaktadır (Sadıkoğlu ve Özsoy, 2016a). Konut, sembolik ve gösterişçi tüketim olgusu ile istek ve ihtiyaçlara oranla, kişinin prestijinde önemli yer tutan, “ayrıcılık” sıfatını karşılayan bir nesne haline gelmiştir (Bay, 2013c). Ayrıcılık, bir anlamda özelleştirilmiş yaşam alanları, kişinin güvenlik ve özel alan ihtiyacının karşılanmasıdır. Yaşam tarzı, sosyal ve kültürel farklılıklar etrafında kümelenen insanlar, kendilerini toplumun geri kalanından ayırmak, statü simgesi olan konut tercihlerinde de bu seçimlerinin yansıtılmasını istemektedir. Bu sayede konut yalnızca barınak değil, piyasa koşulları içinde bir yatırım aracı ve statü simgesi haline gelmektedir (Özgür, 2006). “Sınıfsal ve mekânsal ayrışmanın tetikleyicisi kapitalist üretim biçimi ile insanları tüketime teşvik eden tüketim kültürüdür. Kişinin kültürel göstergeleri, sınıfsal konumuna ve statüsüne göre dışa vurulmakta, statü göstergelerini ortaya koymak için toplumsal alanda diğer sınıflarla mücadele etmektedir. Benzerleriyle ilişki kurarken kendinden daha az ekonomik, kültürel ve simgesel sermayeye sahip olan sınıfları dışlayan yaşam tarzı sınıfsal farklılaşmanın temel unsuru haline gelmektedir” (Korkmaz, 2009). Bu tip ayrışmalar sonucunda kullanıcının beklentisini karşılayan günümüz yeni konut eğilimleri, üst gelir grubunu hedefleyen farklı konut tipolojilerine dönüşmüş, inşaat firmaları farklı konut alternatifleri ile bir yarış içine girmiştir. Apartman dairesinin yerini kent içi ya da kent çeperinde yer alan kapalı, yüksek güvenli rezidans, loft, penthouse gibi yeni konut tipolojileri almaya başlamıştır.

### 3. İSTANBUL’DA KENTSEL MEKÂNIN DEĞİŞİMİ: KONUT SUNUM BİÇİMLERİ

Kentin farklılıklarını kapsayan yapısı içinde dengede bir uyum sağlayamaması, mekânsal olarak uyumsuzluğu beraberinde getirmektedir. Kentin çeşitli bölgelerinin farklı sınıflara ayrılması, kent ve çevresindeki yerel mimari dokunun farklı yapı tipolojileri ile bozulması, kentteki mekânsal ayrışmanın zemin hazırladığı, toplumsal olarak sorunlu bir ortamı yaratmaktadır (Marmasan, 2014b). Mekânın değişimi, toplumun ayrışmasına bağlıdır ve gelir düzeyindeki farklılıklar, toplumsal çatışmayı hızlandırmaktadır. Bu nedenle toplumun ve mekânın ayrışması, konutun sunumu üzerinde etkili olmaktadır. Türkiye’de değişen konut sunum biçimleri hem kenti, hem de toplumun tüm gruplarının yaşam biçimini etkilemekte, konutun kullanılma biçimi kullanıcıları etkilerken, aynı şekilde kullanıcılar da konut mekânlarını değiştirerek yeni kullanımlar elde etmektedir (Sadıkoğlu ve Özsoy, 2016b). Bu

sayede hem konut hem bulunduğu çevre kullanıcının tercihine göre şekillenmektedir. Konutun iç mekân örgütlenmesini belirleyen hane halkının niteliği, aile içi iş bölümü gibi temel sosyolojik unsurlar değişmez iken mekân kurgusunun çeşitliliği neredeyse şekilsiz bir yapıya dönüşmektedir. Konut iç mekân kurgusu, sunum modeline göre yaslandığı ev mitosunu çerçevesinde anlam kazanmaktadır (Adınır, 2006). Yaşam alanları, fonksiyonlar, günümüz tüketim kültürüne göre belirlenmekte, teknoloji doğrultusunda üretilmektedir. Bu sayede konut talebini belirleyen etkenler; nüfus artışı, aile yapısında değişiklikler, kentleşme, sosyo-kültürel gelişmeler, gelir seviyesi, sosyal talep ve yenilenme ihtiyacı olmaktadır (Sürmeli, 2003).

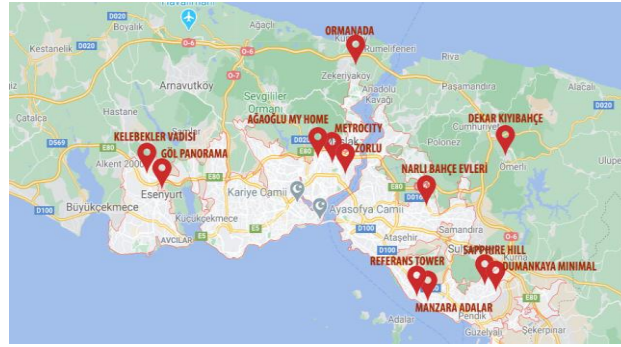
Konak, köşk ve yalılarda yaşayan, batılılaşma ve modernleşme sürecinde apartman veya tekil villalara yönelen üst gelir grubu, günümüzde dikeyde ve yatayda oluşturulan dışa kapalı, güvenli konut alanlarını tercih etmeye başlamıştır (Sadıkoğlu ve Özsoy, 2016c). Değişen zaman ile birlikte konut, kullanıcı profili, teknoloji, alışkanlıklar, ekonomik düzeyin gelişimi, konutun bulunduğu çevrenin de değişimini zorunlu kılmıştır. Kent merkezinde imar alanlarının kısıtlı olması, daha büyük ve ucuz arsa arayışları yatırımcıları kentin çeperlerine sürüklemiş ve kent bütününden bağımsız, kendi içinde kapalı küçük yerleşimler kurulmuştur (Sadıkoğlu ve Özsoy, 2016d). İstanbul, belirgin olarak konut sektörü ile ortaya çıkan sermayenin kentsel gelişmeye katıldığı kentler arasındadır. “Dışa kapalı, korunaklı yerleşme olarak adlandırılan bu yapılar, kentsel gelişimi legal/illegal olarak biçimlendirmede büyük role sahiptir. Kentin tüm hizmetlerinden faydalandıran ancak çevresine ördüğü yüksek duvarlar ve güvenlik önlemleri ile kendisini kentten soyutlayarak mekânsal ayrışmaya neden olan korunaklı yerleşmeler, kentte toplumsal çatışma ve ayrışmaların yolunu açmaktadır” (Töre ve Som, 2009b). Gelir durumuna göre konut mekânlarının değişimi, konut kullanıcılarının birbirinden kopmasına da neden olmuştur. Özel yaşam arayışı, komşusunu tanımamayı, her gün karşılaştığı insanlara yabancı muamelesi yapmayı, dış dünyanın içeriye girmesini engellemeyi beraberinde getirmiştir (İnsel, 1999). Özelleşen yaşam biçimi ile şekillenen mekânsal ve sınıfsal ayrışma, konut tipolojilerinin belirlenmesinde önemli bir etken olmuştur. 1990'lı yılların kültürel ikliminde egemenliğini sürdüren yüksek gelirli, yeni orta sınıf, kentteki diğer gruplarla temas etmekten çekinen; dolayısıyla gündelik yaşamı, bu kaygıyı yok edecek biçimde yeniden örgütlemektedir. Toplumun geri kalanından ayrılmak isteyen yeni orta sınıf, konut tercihlerini birer statü simgesi olarak tanımlamakta, özellikle sakin bir yaşam için kent dışı alanlara kayarak, kendilerine ait lüks bir yaşam oluşturma eğiliminde bulunmaktadır. Bu yeni lüks mekân örgütlenmeleri, dışa kapalı çoğunlukla villa ya da yüksek apartman bloklarından oluşmaktadır (Marmasan, 2014c). Bu sayede konut kullanıcılarının değişen talepleri, yaşam alanlarını ayrıştırarak farklı konut sunum biçimlerinin ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

## YÖNTEM

Kentsel gelişimin bir yansıması olan konut, özellikle büyük kentlerde kullanıcı talebine göre şekillenen yaşam biçimlerine dönüşmektedir. Konut kullanıcısı, içinde bulunduğu mekânı sosyal yaşama yakın fakat komşuluk ilişkilerinden uzak özel yaşama alanlarına göre ayrıştırmaktadır. Bu noktada kentsel büyümenin tetikleyicisi olan konut kullanıcılarının talepleri, konut tipolojileri ve sunum biçimleri üzerinde de etkili olmaktadır. Bu anlamda çalışmanın metodunu “konu ile ilgili literatür araştırması, benzer çalışmaların incelenmesi, seçilen alanlarda belirlenen konut kullanıcıları ile röportaj yapılması, anket, yerinde gözlem ve alan araştırması, verilerin toplanması, ortaya çıkan verilere göre değerlendirme” oluşturmaktadır. İstanbul'daki konut sektörü ve kentsel mekânın değişimine etki eden “yeni konut eğilimleri ve konut sunum biçimlerinin” nedenlerini ve konut sunumu üzerinde baskın olan kullanıcının konut üzerindeki etkisini ortaya çıkarmak için çalışma hazırlanmıştır. Bu doğrultuda çalışmada İstanbul'un Anadolu ve Avrupa yakasında kent çeperi ve kent merkezinde yer alan, gayrimenkul firmalarının web sayfaları arasında popüler konutları bulunan “Çekmeköy, Kurtköy, Zekeriyaköy, Bahçeşehir, Levent, Maslak, Zincirlikuyu ve Kartal” semtleri çalışmanın ana materyalini oluşturmaktadır. Bu semtlerde konut kullanıcıları tarafından tercih edilen yüksek güvenli, 4'ü kent merkezinde, 8'i kent çeperinde bulunan toplam 12 adet yapı (Görsel 1) öncelikle yerinde gözlem yapılarak incelenmiştir. Çalışmada incelenen 12 adet yapı, özellikle 2000 yılı sonrasında inşa edilen kent içi, kent çeperine göre konumu, konut tipleri, yaşam biçimi, çevre özellikleri ve lüks konut gibi nedenleri dışında gayrimenkul firmalarının popüler konutları arasında olması nedeniyle tercih edilmiştir. Bu yapılarda çalışmaya katkıda bulunmak isteyen, yapılar içinden rastgele seçilen 240 konut kullanıcısı ile röportaj yapılmıştır. Çalışma, literatür araştırması dışında yapıların ve konut kullanıcılarının özelliklerine

göre iki bölüm olarak ele alınmıştır. Birinci bölümde, ele alınan 12 adet yapının “yapım yılı, konumu, kat sayısı, yapı fonksiyonu, çevre özellikleri, mekân özellikleri” incelenmiş, ikinci bölümde önce konut kullanıcılarının yaş, cinsiyet, meslek ve aylık kazançları ile ilgili ön görüşme yapılmış, sonra “konut tercih sebebi, tercih ettikleri konut tipi, komşuluk ilişkileri” ile ilgili anket uygulanarak genel değerlendirme yapılmıştır. Yapıların “yapım yılı, konumu (kent merkezi/kent çeperi), kat sayısı, yapı fonksiyonu, çevre özellikleri, mekân özellikleri” Tablo 1 ve Tablo 2’de, “konut tercih sebebi, tercih ettikleri konut tipi, komşuluk ilişkileri” incelemesi ise Tablo 3’de verilmiştir. Anket sonuçları Şekil 1, Şekil 2 ve Şekil 3’de yer alan grafiklerde yorumlanmıştır. Tablodaki bilgiler, kullanıcıların yanıt verdiği sorulardır ve anket sonucunda ortaya çıkan sonuçlara göre belirtilmiş, yanıt verilmeyen sorular tabloda belirtilmemiştir. Bu doğrultuda çalışma, İstanbul’da kentsel mekânın değişimi “yeni konut eğilimleri ve sunum biçimleri” üzerinden incelenmiştir. Bu anlamda, mekânsal ve sınıfsal ayrışmanın belirgin bir şekilde hissedildiği konut sunumu, kullanıcı tercih ve beklentileri çerçevesinde değerlendirilmiştir.

### Görsel 1. İncelenen Konutların Bulunduğu Konumlar



Tablo 1. İstanbul-Avrupa Yakasında Bulunan Konut Örnekleri

Yapı Adı	Yapım Yılı	Konum	Kat Sayısı	Yapı Fonksiyonu	Çevre Özellikleri	Mekân Özellikleri
<b>Metrocity</b>						

#### Görsel 2. Metrocity



2002

**Levent**  
(Kent Merkezi)  
(Yüksek Yapı)

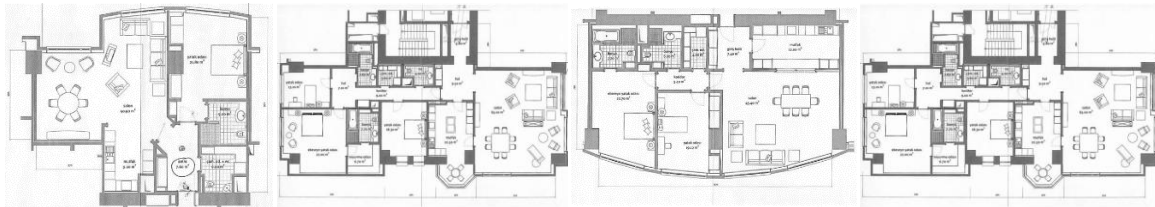
26

Konut, Ofis, AVM

Büyükdere caddesinde yoğun iş merkezi aksı üzerindedir.

-5 kat AVM olan 1 kule ofis,  
-205 daireden oluşan 26 katlı 2 adet kule-konut,  
-Korunaklı, yüksek güvenli yapı.

#### Görsel 3. Metrocity Kat Planları



**Mekân Özellikleri:** Metrocity konutlarında, 26 katlı, 2 blok, 205 adet konutta, 1+1 konut tipinden 4+1 konut tipine kadar farklı formda konut seçenekleri bulunmaktadır. Yapıların 1. katında ise sosyal alanlar yer almaktadır. Geniş yapı bloğunun elverdiği kat planı üzerinde farklı plan alternatifleri yer almakta, özellikle farklı formdaki kat planlarının küçük mekânları, yaşam alanlarını işlevsiz hale getirmektedir. Konutların çoğu mobilyalı ve rezidans hizmetleri ile donanımlıdır. Yeşil alan kullanımı sınırlı olmakla birlikte alışveriş merkezi mevcuttur. İç mekânlarda kaliteli malzeme kullanımı ve akıllı sistem iç mekân konut hizmetine rağmen plan formları işlevsiz kalmaktadır. Konutlar, akıllı teknoloji ile donanımlıdır. Konut sunumu, rezidans hizmeti veren, dışa kapalı, korunaklı yapıdır.



**Ağaoğlu My Home**

**Görsel 4. Ağaoğlu My Home**



2014

**Maslak**  
**(Kent Merkezi)**  
**(Yüksek Yapı)**

33

Konut, Ofis, Ticari Ünite

TEM otoyolu kuzey yolu,

Maslak merkez aksı üzerindedir.

-33 katlı 3 kule,  
-786 daireden oluşan 33 katlı 3 adet kule-konut,  
-Korunaklı, yüksek güvenli yapı.

**Görsel 5. Ağaoğlu My Home Kat Planları**



**Mekân Özellikleri:** Ağaoğlu My Home konutlarında, 33 katlı, 3 kule, 786 adet konutta, 1+1 konut tipinden 4+1 konut tipine kadar farklı formda konut seçenekleri bulunmaktadır. Geniş yapı bloğunun elverdiği kat planı üzerinde farklı plan alternatifleri yer almakta, özellikle dikey planlama elverişli planlara imkân vermektedir. Ayrıca balkon ve teras bahçeleri de bulunmaktadır. Kaliteli malzeme kullanımı, akıllı teknoloji, yüzme havuzu, spor alanları, çocuk oyun alanları ile kapalı bir yaşamı kullanıcılarına sunmaktadır. Konutlar, akıllı teknoloji ile donanımlıdır. Yeşil alan kullanımı sınırlıdır. Konut sunumu, dışa kapalı, korunaklı yapıdır.

**Zorlu Center**

**Görsel 6. Zorlu Center**



2013

**Zincirlikuyu**  
**(Kent Merkezi)**  
**(Yüksek Yapı)**

18-22

Konut, Ofis, AVM, Performans Sanatları Merkezi, Otel

Ulus, Levazım, Barbaros, Zincirlikuyu aksı üzerinde bulunmaktadır.

-18-22 katlı 4 kule,  
-584 daireden oluşan 4 adet kule-konut,  
-Korunaklı, yüksek güvenli yapı.

**Görsel 7. Zorlu Center Kat Planları**



**Mekân Özellikleri:** Zorlu Center konutlarında, 18-22 katlı, 4 kule, 584 konutta, 1+1 konut tipinden 5+1 konut tipine kadar ayrıca dubleks, penthouse ve loft gibi farklı formda konut seçenekleri bulunmaktadır. Geniş yapı bloğunun elverdiği kat planı üzerinde farklı plan alternatifleri yer almakta, özellikle dikey planlama elverişli planlara imkân vermektedir. Kaliteli malzeme kullanımı, akıllı teknoloji, yüzme havuzu, spor alanları, çocuk oyun alanları, yan hizmetleri ve rezidans hizmetleri ile kapalı bir yaşamı kullanıcılarına sunmaktadır. Konutların çoğu mobilyalı ve rezidans hizmetleri ile donanımlıdır. Yeşil alan kullanımı sınırlı olmakla birlikte alışveriş merkezi mevcuttur. Ayrıca kule ve teras bahçeleri de bulunmaktadır. Konutlar, akıllı teknoloji ile donanımlıdır. Konut sunumu, dışa kapalı, korunaklı yapıdır.

**Kelebekler Vadisi**

**Görsel 8. Kelebekler Vadisi**



2011

**Bahçeşehir**  
(**Kent Çeperi**)  
(**Az Katlı**)

4

Konut, Ticari  
Ünite

TEM bağlantısı  
bulunmaktadır.

-4 katlı 8 blok,  
84 adet konut, 82 adet  
villa,  
-Korunaklı, yüksek  
güvenlikli yapı.

**Görsel 9. Kelebekler Vadisi Kat Planları**



**Mekân Özellikleri:** Kelebekler Vadisi konutları, 4 katlı, 8 blok, 84 adet konut, 82 adet triplex villadan oluşmaktadır. 4 katlı olan konutlar farklı seçeneklerde ve farklı formda konut seçenekleri sunmaktadır. Müstakil ve az katlı yapı olmaları nedeniyle plan tipleri geniş ve işlevseldir. Ayrıca balkon ve geniş teras bahçeleri de bulunmaktadır. Kaliteli malzeme kullanımı, akıllı teknoloji, yüzme havuzu, spor alanları, çocuk oyun alanları, yan hizmetleri ile kapalı bir yaşamı kullanıcılarına sunmaktadır. Konutlar, akıllı teknoloji ile donanımlıdır. Yeşil alan kullanımı mevcuttur. Konut sunumu, dışa kapalı, korunaklı yapıdır.

**Göl Panorama Evleri**

**Görsel 10. Göl Panorama Evleri**



2014

**Bahçeşehir**  
(**Kent Çeperi**)  
(**Yüksek Yapı**)

23, 35

Konut, Ticari  
Ünite

TEM Otoyolu,  
E-5 Otoyolu,  
Atatürk  
Havalimanı, 3.  
Köprü,  
3.havalimanına  
bağlantısı  
bulunmaktadır.

-23-35 kat arasında  
değişen 10 blok,  
1431 adet konut,  
-Korunaklı, yüksek  
güvenlikli yapı.

**Görsel 11. Göl Panorama Evleri Kat Planları**



**Mekân Özellikleri:** Göl Panorama konutlarında, 25-35 katlı, 10 blok, 1431 konutta, 1+1 konut tipinden 4+1 konut tipine kadar ayrıca dubleks ve loft gibi farklı formda konut seçenekleri bulunmaktadır. Geniş yapı bloğunun elverdiği kat planı üzerinde farklı plan alternatifleri yer almaktadır. Ayrıca balkon ve teras bahçeleri de bulunmaktadır. Kaliteli malzeme kullanımı, akıllı teknoloji, yüzme havuzu, spor alanları, çocuk oyun alanları, göl koruma havzası, yan hizmetleri, rezidans hizmetleri ile kapalı bir yaşamı kullanıcılarına sunmaktadır. Yeşil alan kullanımı sınırlıdır. Konutlar, akıllı teknoloji ile donanımlıdır. Konut sunumu, dışa kapalı, korunaklı yapıdır.

**Ormanada**

**Görsel 12.** Ormanada



2014

**Zekeriyaköy** 2-3  
(Kent  
Çeperi)  
(Az Katlı)

Konut,

İstanbul Havalimanı ve Yavuz Sultan Selim Köprüsüne bağlantısı bulunmaktadır.

-2-3 katlı 187 adet villa, 83 adet sıra ev, -Korunaklı, yüksek güvenli yapı.

**Görsel 13.** Ormanada Kat Planları

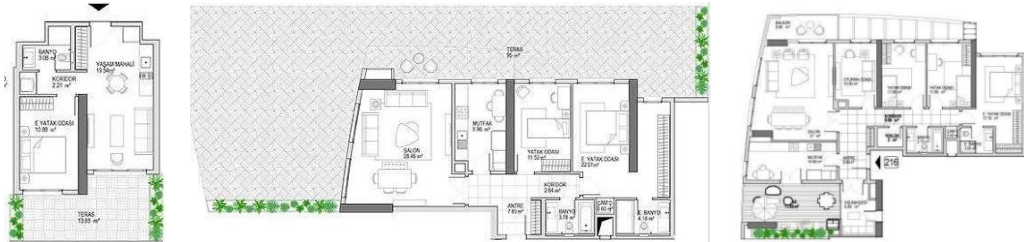


**Mekân Özellikleri:** Ormanada konutlarında, 2-3 katlı, 187 adet villa, 83 adet sıra ev, 4+1 konut tipinden başlayıp dubleks ve triplex gibi farklı formda konut seçenekleri bulunmaktadır. Müstakil ve az katlı yapı olmaları nedeniyle plan tipleri geniş ve işlevseldir. Ayrıca balkon ve geniş teras bahçeleri de bulunmaktadır. Kaliteli malzeme kullanımı, akıllı teknoloji, yüzme havuzu, spor alanları, çocuk oyun alanları ile kapalı bir yaşamı kullanıcılarına sunmaktadır. Yeşil alan kullanımı sınırlıdır. Konutlar, akıllı teknoloji ile donanımlıdır. Konut sunumu, dışa kapalı, korunaklı yapıdır.

**Tablo 2.** İstanbul-Anadolu Yakasında Bulunan Konut Örnekleri

Yapı Adı	Yapım Yılı	Konum	Kat Sayısı	Yapı Fonksiyonu	Çevre Özellikleri	Mekân Özellikleri
<b>Referans Tower</b>						
<b>Görsel 14.</b> Referans Tower	2020	<b>Kartal</b> (Kent Merkezi) (Yüksek Yapı)	24-31	Konut, Ticari Ünite	Metroya, hızlı sahile, tren, yoluna bağlantısı bulunmaktadır.	- 24-31 kat arasında değişen 2 blok, 451 adet konut, -Korunaklı, yüksek güvenli yapı.

**Görsel 15.** Referans Tower Kat Planları



**Mekân Özellikleri:** Referans Tower konutlarında, 24-31 katlı, 2 blok, 451 konutta, 1+1 konut tipinden 5+1 konut ve penthouse daire tipine kadar farklı seçeneklerde ve farklı formda konut seçenekleri bulunmaktadır. Geniş yapı bloğunun elverdiği kat planı üzerinde farklı plan alternatifleri yer almaktadır. Ayrıca balkon ve teras bahçeleri de bulunmaktadır. Kaliteli malzeme kullanımı, akıllı teknoloji, yüzme havuzu, spor alanları, çocuk oyun alanları, yan hizmetleri ile kapalı bir yaşamı kullanıcılarına sunmaktadır. Konutlar, akıllı teknoloji ile donanımlıdır. Yeşil alan kullanımı sınırlıdır. Konut sunumu, dışa kapalı, korunaklı yapıdır.

**Dekar Kıybahçe**

**Görsel 16.** Dekar Kıybahçe



2019

**Çekmeköy** 2 Konut  
(Kent Çeperi)  
(Az Katlı)

Çekmeköy Ömerli, FSM ve YYS köprüsüne bağlantısı bulunmaktadır.

-2 katlı bahçeli dubleks evler 84 blok,  
244 adet konut,  
-Korunaklı, yüksek güvenlikli yapı.

**Görsel 17.** Dekar Kıybahçe Kat Planları



**Mekân Özellikleri:** Dekar Kıybahçe konutlarında, 2 katlı, 84 blok, 244 adet konutta 4+1 konut tipinden başlayıp dubleks ve triplex gibi farklı formda konut seçenekleri bulunmaktadır. Müstakil ve az katlı yapı olmaları nedeniyle plan tipleri geniş ve işlevseldir. Ayrıca balkon ve geniş teras bahçeleri de bulunmaktadır. Kaliteli malzeme kullanımı, akıllı teknoloji, yüzme havuzu, spor alanları, çocuk oyun alanları ile kapalı bir yaşamı kullanıcılarına sunmaktadır. Yeşil alan kullanımı mevcuttur. Konutlar, akıllı teknoloji ile donanımlıdır. Konut sunumu, dış kapalı, korunaklı yapıdır.

**Sapphire Hill**

**Görsel 18.** Sapphire Hill



2020

**Kurtköy** 10-12 Konut,  
(Kent Çeperi)  
(Yüksek Yapı)

Ticari Ünite

Sabiha Gökçen Havaalanına, Aydos Devlet Ormanına ve E-80 karayoluna bağlantısı bulunmaktadır.

-10-12 kat arasında değişen 5 blok,  
366 adet konut,  
-Korunaklı, yüksek güvenlikli yapı.

**Görsel 19.** Sapphire Hill Kat Planları



**Mekân Özellikleri:** Sapphire Hill konutlarında, 10-12 katlı, 5 blok, 366 konutta, 1+1 konut tipinden 4+1 konut tipine kadar farklı seçeneklerde ve farklı formda konut seçenekleri bulunmaktadır. Ayrıca balkon ve teras bahçeleri de bulunmaktadır. Kaliteli malzeme kullanımı, akıllı teknoloji, yüzme havuzu, spor alanları, çocuk oyun alanları, yan hizmetleri ile kapalı bir yaşamı kullanıcılarına sunmaktadır. Konutlar, akıllı teknoloji ile donanımlıdır. Yeşil alan kullanımı sınırlıdır. Konut sunumu, dış kapalı, korunaklı yapıdır.

**Dumankaya Minimal**

**Görsel 20.** Dumankaya Minimal



2010

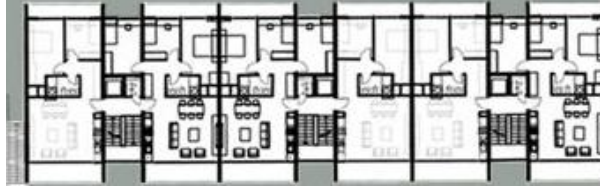
**Kurtköy** 2-4 Konut,  
(Kent Çeperi)  
(Az Katlı)

Ticari Ünite

E-5 karayoluna bağlantısı bulunmaktadır.

-2-4 kat arasında değişen 20 blok  
175 adet konut,  
-Korunaklı, yüksek güvenlikli yapı.

Görsel 21. Dumankaya Minimal Kat Planları



**Mekân Özellikleri:** Dumankaya Minimal konutlarında, 2-4 katlı, 20 blok, 175 adet konutta 1+1 konut tipinden başlayıp 3+1 konut tipine kadar farklı formda konut seçenekleri bulunmaktadır. Müstakil ve az katlı olmakla birlikte bitişik nizam olarak yapılmıştır. Konutların küçük balkonları mevcuttur. Kaliteli malzeme kullanımı, yüzme havuzu, spor alanları, çocuk oyun alanları ile kapalı bir yaşamı kullanıcılarına sunmaktadır. Yeşil alan kullanımı sınırlıdır. Konutlar, akıllı teknoloji ile donanımlıdır. Konut sunumu, dışa kapalı, korunaklı yapıdır.

### Narlı Bahçe Evleri

Görsel 22. Narlı Bahçe Evleri

2020

Çekmeköy

5-20

Konut,  
Ticari Ünite

Şile otoyoluna ve Çekmeköy merkeze bağlantısı bulunmaktadır.

-5-20 kat arasında değişen 5 blok,

342 adet konut,

-Korunaklı, yüksek güvenlikli yapı.



Görsel 23. Narlı Bahçe Evleri Kat Planları



**Mekân Özellikleri:** Narlı Bahçe konutlarında, 5-20 katlı, 5 blok, 342 konutta, 2+1 konut tipinden 4+1 konut tipine kadar farklı seçeneklerde ve farklı formda konut seçenekleri bulunmaktadır. Ayrıca balkon, teras evleri ve teras bahçeleri de bulunmaktadır. Kaliteli malzeme kullanımı, akıllı teknoloji, yüzme havuzu, spor alanları, çocuk oyun alanları, yan hizmetleri ile kapalı bir yaşamı kullanıcılarına sunmaktadır. Konutlar, akıllı teknoloji ile donanımlıdır. Yeşil alan kullanımı mevcuttur. Konut sunumu, dışa kapalı, korunaklı yapıdır.

### Manzara Adalar

Görsel 24. Manzara Adalar

2018

Kartal

18-40

Konut, Ofis,  
Ticari Ünite

Sahil yolu ve E-5 karayoluna bağlantısı bulunmaktadır.

-18-40 kat arasında değişen 3 konut, 2 ofis blok,

975 adet konut,

-Korunaklı, yüksek güvenlikli yapı.



Görsel 25. Manzara Adalar Kat Planları



**Mekân Özellikleri:** Manzara Adalar konutlarında, 18-40 katlı, 3 blok, 975 konutta, 1+1 konut tipinden 5+1 konut tipine kadar farklı seçeneklerde ve farklı formda konut seçenekleri bulunmaktadır. Ayrıca balkon ve teras bahçeleri de bulunmaktadır. Kaliteli malzeme kullanımı, akıllı teknoloji, yüzme havuzu, spor alanları, çocuk oyun alanları, yan hizmetler ile kapalı bir yaşamı kullanıcılarına sunmaktadır. Konutlar, akıllı teknoloji ile donanımlıdır. Yeşil alan kullanımı sınırlıdır. Konut sunumu, dışa kapalı, korunaklı yapıdır.

**Tablo 3.** Konut Tercih Sebebi, Tercih Ettikleri Konut Tipi, Komşuluk İlişkileri İncelemesi

Konut Tipi	Kullanıcı Sayısı	Kullanıcı Yaş Aralıkları	Konut Tercih Sebebi	Tercih Ettikleri Konut Tipi	Buldukları yapı ve alandaki komşularla ilişkiler
1+1	25	20-30	Çevresel Etkenler: 25 kişi Konumu: 20 kişi Ulaşım İmkânları: 5 kişi Sakin Yaşam: 18 kişi Lüks Yaşam: 21 kişi Kent Merkezi: 9 kişi Kent Çeperi: 21 kişi Tüm Fonksiyonların Bir Arada Bulunması: 23 kişi Özel Yaşam Alanları: 25 kişi Kaliteli Malzeme Kullanımı: 21 kişi Sosyal Alanlar ve Yeşil Çevre: 25 kişi Rezidans Hizmetleri: 19 kişi Konut Planı: 12 kişi Depreme Dayanıklılık: 23 kişi Güvenlik Düzeyi: 24 kişi	1+1: 1 kişi 2+1: 1 kişi 3+1: 4 kişi 4+1 ve üzeri: 3 kişi Villa: 11 kişi Rezidans: 4 kişi Loft: 1 kişi Penthouse: -	21 konut sahibi, buldukları yapı içerisinde komşuluk ilişkilerinin olmadığını belirtmiştir.
2+1	27	20-35	Çevresel Etkenler: 21 kişi Konumu: 21 kişi Ulaşım İmkânları: 13 kişi Sakin Yaşam: 24 kişi Lüks Yaşam: 23 kişi Kent Merkezi: 2 kişi Kent Çeperi: 22 kişi Tüm Fonksiyonların Bir Arada Bulunması: 27 kişi Özel Yaşam Alanları: 23 kişi Kaliteli Malzeme Kullanımı: 23 kişi Sosyal Alanlar ve Yeşil Çevre: 23 kişi Rezidans Hizmetleri: 25 kişi Konut Planı: 20 kişi Depreme Dayanıklılık: 24 kişi Güvenlik Düzeyi: 27 kişi	1+1: - 2+1: - 3+1: 2 kişi 4+1 ve üzeri: 10 kişi Villa, 10 kişi Rezidans: 5 kişi Loft: - Penthouse: -	23 konut sahibi, buldukları yapı içerisinde komşuluk ilişkilerinin olmadığını belirtmiştir.
3+1	69	25-65	Çevresel Etkenler: 57 kişi Ulaşım İmkânları: 55 kişi Sakin Yaşam: 61 kişi Lüks Yaşam: 69 kişi Kent Merkezi: 15 kişi Kent Çeperi: 41 kişi Tüm Fonksiyonların Bir Arada Bulunması: 63 kişi Özel Yaşam Alanları: 68 kişi Kaliteli Malzeme Kullanım: 69 kişi Sosyal Alanlar ve Yeşil Çevre: 69 kişi Rezidans Hizmetleri: 51 kişi Konut Planı: 23 kişi Depreme Dayanıklılık: 61 kişi Güvenlik Düzeyi: 64 kişi	1+1: - 2+1: - 3+1: 4 kişi 4+1 ve üzeri: 12 kişi Villa: 32 kişi Rezidans: 19 kişi Loft: 2 kişi Penthouse: -	61 konut sahibi, buldukları yapı içerisinde komşuluk ilişkilerinin olmadığını belirtmiştir.
4+1 ve üzeri	17	25-65	Çevresel Etkenler: 17 kişi Konumu: 7 kişi Ulaşım İmkânları: 11 kişi Sakin Yaşam: 17 kişi Lüks Yaşam: 15 kişi Kent Merkezi: 3 kişi Kent Çeperi: 11 kişi Tüm Fonksiyonların Bir Arada Bulunması: 15 kişi Özel Yaşam Alanları: 13 kişi Kaliteli Malzeme Kullanımı: 15 kişi Sosyal Alanlar ve Yeşil Çevre: 11 kişi Rezidans Hizmetleri: 16 kişi Konut Planı: 14 kişi Depreme Dayanıklılık: 17 kişi Güvenlik Düzeyi: 17 kişi	1+1: - 2+1: - 3+1: - 4+1 ve üzeri: 1 kişi Villa: 12 kişi Rezidans: 3 kişi Loft: 1 kişi Penthouse: -	17 konut sahibi, buldukları yapı içerisinde komşuluk ilişkilerinin olmadığını belirtmiştir.
Villa	48	25-65	Çevresel Etkenler: 48 kişi Konumu: 48 kişi	1+1: - 2+1: -	42 konut sahibi, buldukları yapı içerisinde

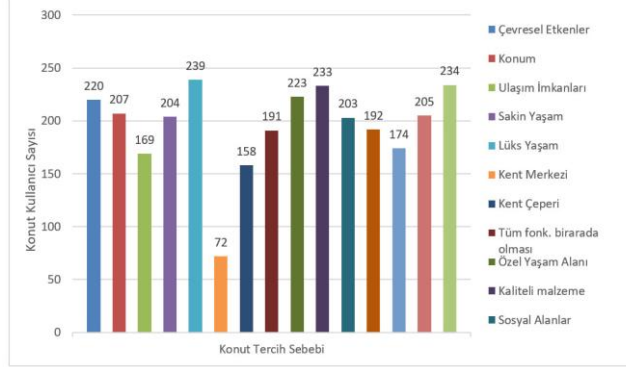
			Ulaşım İmkânları: 48 kişi Sakin Yaşam: 48 kişi Lüks Yaşam: 48 kişi Kent Merkezi: 3 kişi Kent Çeperi: 45 kişi Tüm Fonksiyonların Bir Arada Bulunması: 3 kişi Özel Yaşam Alanları: 48 kişi Kaliteli Malzeme Kullanımı: 48 kişi Sosyal Alanlar ve Yeşil Çevre: 48 kişi Rezidans Hizmetleri: 17 kişi Konut Planı: 45 kişi Depreme Dayanıklılık: 48 kişi Güvenlik Düzeyi: 48 kişi	3+1: - 4+1 ve üzeri: - Villa: 42 kişi Rezidans: 2 kişi Loft: 2 kişi Penthouse: 2 kişi	komşuluk ilişkilerinin olmadığını belirtmiştir.
Rezidans	30	35-45	Çevresel Etkenler: 30 kişi Konumu: 30 kişi Ulaşım İmkânları: 30 kişi Sakin Yaşam: 2 kişi Lüks Yaşam: 29 kişi Kent Merkezi: 28 kişi Kent Çeperi: 2 kişi Tüm Fonksiyonların Bir Arada Bulunması: 30 kişi Özel Yaşam Alanları: 30 kişi Kaliteli Malzeme Kullanımı: 27 kişi Sosyal Alanlar ve Yeşil Çevre: 12 kişi Rezidans Hizmetleri: 30 kişi Konut Planı: 30 kişi Depreme Dayanıklılık: 11 kişi Güvenlik Düzeyi: 30 kişi	1+1: - 2+1: - 3+1: - 4+1 ve üzeri: - Villa: 9 kişi Rezidans: 18 kişi Loft: - Penthouse: 3 kişi	30 konut sahibi, buldukları yapı içerisinde komşuluk ilişkilerinin olmadığını belirtmiştir.
Loft	15	35-50	Çevresel Etkenler: 3 kişi Konumu: 15 kişi Ulaşım İmkânları: 4 kişi Sakin Yaşam: 15 kişi Lüks Yaşam: 15 kişi Kent Merkezi: 5 kişi Kent Çeperi: 9 kişi Tüm Fonksiyonların Bir Arada Bulunması: 15 kişi Özel Yaşam Alanları: 1 kişi Kaliteli Malzeme Kullanımı: 15 kişi Sosyal Alanlar ve Yeşil Çevre: 3 kişi Rezidans Hizmetleri: 15 kişi Konut Planı: 15 kişi Depreme Dayanıklılık: 12 kişi Güvenlik Düzeyi: 15 kişi	1+1: - 2+1: - 3+1: - 4+1 ve üzeri: - Villa: 2 kişi Rezidans: 1 kişi Loft: 10 kişi Penthouse: 2 kişi	15 konut sahibi, buldukları yapı içerisinde komşuluk ilişkilerinin olmadığını belirtmiştir.
Penthouse	19	35-50	Çevresel Etkenler: 19 kişi Konumu: 19 kişi Ulaşım İmkânları: 3 kişi Sakin Yaşam: 19 kişi Lüks Yaşam: 19 kişi Kent Merkezi: 7 kişi Kent Çeperi: 7 kişi Tüm Fonksiyonların Bir Arada Bulunması: 15 kişi Özel Yaşam Alanları: 15 kişi Kaliteli Malzeme Kullanımı: 15 kişi Sosyal Alanlar ve Yeşil Çevre: 12 kişi Rezidans Hizmetleri: 19 kişi Konut Planı: 15 kişi Depreme Dayanıklılık: 9 kişi Güvenlik Düzeyi: 9 kişi	1+1: - 2+1: - 3+1: - 4+1 ve üzeri: - Villa: 7 kişi Rezidans: - Loft: - Penthouse: 12 kişi	19 konut sahibi, buldukları yapı içerisinde komşuluk ilişkilerinin olmadığını belirtmiştir.

## BULGULAR

Kent merkezi ve kent çeperinde bulunan konutlarda yaşayan toplam 240 kişiyle röportaj ve 20 soruluk bir anket yapılmış, konut kullanıcılarının “konut tercih sebebi, tercih ettikleri konut tipi ve komşuluk ilişkileri” ile ilgili sorular sorulmuştur. Ankette cevap verilmeyen sorular tabloya dahil edilmemiştir. Konut kullanıcıları ile röportaj ve anket sonucunda, seçilen konutların kullanıcılar tarafından “prestij, statü göstergesi” ve “diğer konut projelerine göre daha tercih edilebilir” olduğu ifade edilmiştir. Röportaj

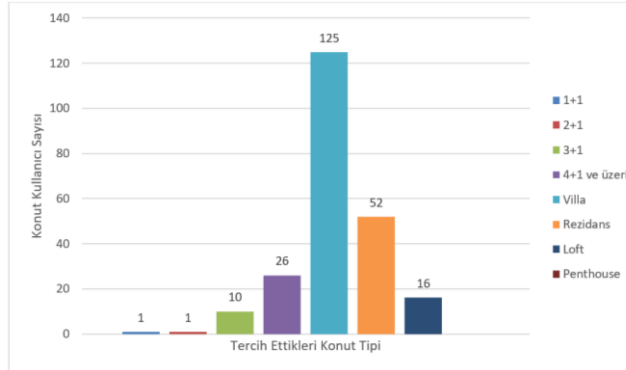
ve anket sonuçlarına göre “korunaklı, sosyal imkânlarla sahip, güvenli yaşam”, öncelikli tercihler arasındadır. 3+1 ve daha küçük konutların, konut kullanıcılarının ekonomik imkânları doğrultusunda tercih edildiği, imkânları elverdiğinde daha geniş konutlara geçmeyi hedeflediklerini, buldukları çevrenin sakin yaşam etkisi ve konut sayısının fazla olması nedeniyle de komşuluk ilişkilerinin zayıf ya da olmadığını ifade etmişlerdir. Bu anlamda çalışmada, kentsel dönüşümün ortaya çıkardığı konut tipolojilerinin kullanıcı talep, beklentilerine göre şekillendiği ve tercih edildiği gözlenmiştir. Ankete katılan 240 konut kullanıcısının “konut tercih sebepleri”, “tercih ettikleri konut tipi” ve “buldukları alanda komşuluk ilişkileri” oranları ise Şekil 1, Şekil 2, Şekil 3’de belirtilmiştir.

**Şekil 1. Konut Tercih Sebepleri**



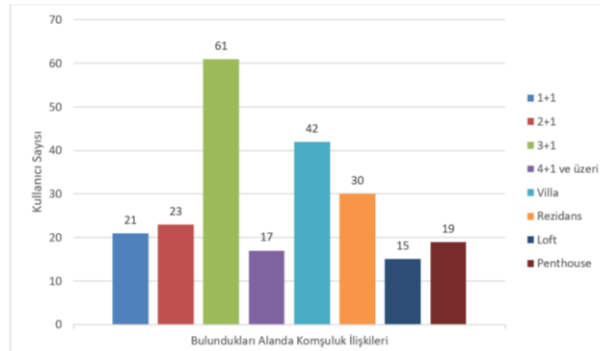
Ankete katılan 240 konut kullanıcısının “konut tercih sebepleri” arasında ilk on tercihi “çevresel etkenler, konum, sakin yaşam, lüks yaşam, özel yaşam alanı, tüm fonksiyonların bir arada bulunması, kaliteli malzeme kullanımı, konut planı, depreme dayanıklılık ve güvenlik düzeyi olduğu görülmüştür (Şekil 1).

**Şekil 2. Tercih Ettikleri Konut Tipi**



Ankete katılan 240 konut kullanıcısının gelir durumları ve gereksinimlerini karşılayabildiği durumda “tercih ettikleri konut tipi” arasında ilk sırada “villa” olduğu görülmüştür (Şekil 2). Anket yapılan konut kullanıcılarının 48’i villada yaşamaktadır. Ancak 240 kullanıcının 125’i daha sakin bir yaşam, geniş alan, müstakil yapı olmalarından dolayı villada oturmayı tercih etmektedir.

**Şekil 3. Buldukları Alanda Komşuluk İlişkileri**





Ankete katılan 240 konut kullanıcısının “buldukları alanda komşuluk ilişkilerinin” olmadığı görülmüştür (Şekil 3). Ankette en çok konut kullanıcısı 3+1 konut tipidir. Şekil 3’de komşuluk ilişkilerinin en zayıf olduğu konut tipinin de 3+1 konut tipi olduğu görünmesine rağmen asıl sebebin “ayrışık, müstakil ya da çok katlı, katta fazla daireli” konut tiplerinin günümüz konut tipolojileri içinde mekânsal ayrışmanın göstergesi haline geldiği görülmektedir.

## DEĞERLENDİRME

Kent içi ve kent çeperlerine yayılan konut anlayışı, inşaat sektöründeki rekabeti ön plana çıkararak, farklı konut seçeneklerine imkân vermektedir. Konut sektörünün üst orta ve üst gelir grubu için kent çeperlerinde yüksek güvenlikli kapalı yerleşmelere yöneldiği görülmektedir. İstanbul’un konut sektörünün sürekli değişip, geliştiği rant odaklı lüks tüketimden oluşan konut projeleri, mekânsal ayrışmayı belirgin bir şekilde hissettirmektedir. İstanbul’da kent içi, kent çeperlerine yayılan ayrıcalıklı konutların kentsel ve mekânsal değişimi, toplumsal ve kültürel yaşamın göstergesine bağlıdır. Kentin ve konutun dönüşümünde güvenlikli alanlar, günümüz konut anlayışının belirleyicisi olmaktadır. Kullanıcı tercihlerini belirleyen etkenler arasında “1+1, 2+1, 3+1, 4+1, villa, rezidans, loft, penthouse” gibi farklı yaşam alternatifleri sunan konut tiplerinin yanı sıra “yeşil alanlar, sosyal alanlar, teras bahçe, balkon, fitness, spa, havuz, yüksek güvenlik önlemleri, alışveriş alanları, kuaför, kuru temizleme” gibi yan hizmetler, “internet, call center, otopark, jeneratör” gibi rezidans hizmetleri olduğu görülmektedir. Konut tercihlerinde önceliğin yüksek güvenlik olduğu, konut gereksinimlerinin dışında dışa kapalı ve sosyal ihtiyaçları karşılayabilen alanlara talep olduğu da gözlenmektedir. Konut sektöründeki mekânsal dönüşümün sınıfsal ayrışmaya sebebiyet vermesinin yanı sıra günümüz konut kullanıcılarının yoğun iş yaşamı sonrasında yalnızlığı tercih ettikleri de dikkat çekmektedir.

1980’lerde başlayan hızlı yapılanma ve konut üretimi önceleri İstanbul’un Avrupa yakasında, 2000’lerde ise Anadolu yakasında artış göstermiştir. Kent merkezinden kaçışın başladığı dönemlerde Avrupa yakasında; Bahçeşehir, İkitelli, Kemerburgaz, Anadolu yakasında; Kartal, Kurtköy, Çekmeköy gibi ilçelere rağbet başlamıştır. Yüksek güvenlikli, dışa kapalı konutlar genellikle yoğunlaşan iş merkezi çevrelerinde ya da tamamen kent merkezindeki yoğunluktan kaçış nedeniyle kent çeperlerinde inşa edilmiştir. İstanbul’da yüksek güvenlikli, dışa kapalı dört tip yerleşme olduğu görülmektedir.

1. Dikey Korumalı Yerleşmeler: Genellikle kent merkezinde iş alanlarına yakın, dikey yükselen yapılarıdır. Rezidans, ofis, AVM ve otel olarak kullanılmaktadır.
2. Yatay Korumalı Yerleşmeler: Genellikle kent çeperinde bitişik, ayrık nizam yatay yükselen ya da müstakil yapılarıdır.
3. Yarı-Yatay Korumalı Yerleşmeler: Kent içi ve kent çeperlerinde görülen apartman bloklarıdır.
4. Karma Tip Korumalı Yerleşmeler: Yeni yerleşmelerdir. Genellikle diğer korumalı yerleşmelerin en az iki ve/veya üçünü bünyelerinde barındırır ve herhangi bir gelir sınıfı için inşa edilebilir (Levent, Gülümser, 2004).

Bu anlamda günümüz konut üretim biçimleri, kent merkezinde gibi ancak kent çeperlerine yayılan, kentle ilişki kuran yapılara dönüşmüştür. Kent içi ve kent dışı alanlarda inşa edilen yüksek güvenlikli, dışa kapalı konutlar, kent yapılarında parçalanma, sınıfsal ayrışma, mekânsal ayrışma, kullanıcıların alt, orta ve üst gelir olarak keskin sınırlarla ayrılması, gelir durumuna göre özelleşen mekânların ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Bu sayede çalışmada, kentnin mekânsal dönüşümünü etkileyen, konut kullanıcılarının yaşam biçimi, beklentileri ve talepleri olduğu görülmüştür.

## SONUÇ

İstanbul’da özellikle 1980 sonrasında yaşanan toplumsal, siyasal ve ekonomik değişimlerin yansımaları sermaye gruplarının konut alanlarına yatırım yapmasına imkân vermiştir. Kentleşme, hızlı nüfus artışı ve beraberinde çarpık yapılaşma, kent içi ve kent çeperlerinde farklılaşan yaşam biçimlerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Küçük bir kent kimliği ile tasarlanan yüksek güvenlikli, dışa kapalı konutlar, kullanıcı talebi doğrultusunda şekillenmiştir. Zamanla konut kullanıcıları arasında hem mekânsal hem sınıfsal ayrışmalar belirgin bir şekilde artmaya başlamıştır. İstanbul, konut sektöründe yaşanan rekabet ve yüksek rant içinde sosyo-kültürel gelişimin yansıdığı konut projeleri ile hem sınıfsal hem mekânsal

anlamda ayrışmayı belirgin bir şekilde göstermektedir. Yeni yaşam alanları, lüks yaşamı özendirici, komşuluk ilişkilerinin olmadığı, ekonomik sınıflar arasında kopukluğu hissettiren sınıfsal ve mekânsal ayrışmanın boyutları giderek artmaktadır. Bu anlamda çalışmada, İstanbul'da kentsel mekânın değişimi "yeni konut eğilimleri ve konut sunum biçimleri" bağlamında ayrıcalıklı konut olarak öne çıkan yaşam alanlarının tercih nedenleri irdelenmiş, kentsel mekânın değişimi, üst gelir grubunun talebine göre beliren statülere göre kimlik kazandığı görülmüştür.

Bu doğrultuda çalışmada, konut kullanıcıları ile yapılan röportaj ve anket verilerine göre;

"Çevresel etkenler, konum, sakin yaşam, lüks yaşam, özel yaşam alanı, tüm fonksiyonların bir arada bulunması, kaliteli malzeme kullanımı, konut planı, depreme dayanıklılık ve güvenlik düzeyinin" lüks konut alanlarının tercih edilmesinde önemli nedenler arasında olduğu,

Lüks konut tipolojilerinin gelir düzeyine göre belirginleştiği, 4+1 ve üzeri konutlara özellikle villa ve rezidansa talebin fazla olduğu,

Az katlı müstakil, çok katlı, tek kat üzerinde fazla daireli ve mekânlar arasında uzaklıkların fazla olduğu, bu nedenle komşuluk ilişkilerinin olmadığı,

Kent merkezi ya da kent çeperinin özellikle konum olarak seçilmediği, konutun bünyesinde barındığı gereksinimlerin, dışa kapalı ve yüksek güvenliğin konut tercihine yön verdiği görülmüştür.

Bu anlamda, kullanıcıyı "dışa kapalı, yüksek güvenli konutlara yönlendiren nedenlerin "çevresel etkenler (orman, göl, deniz gibi alanlarda yaşam isteği), konumu, sakin yaşam, lüks yaşam, özel yaşam alanı, tüm fonksiyonların bir arada bulunması (konut, ofis, AVM gibi...), kaliteli malzeme kullanımı, konut planı, depreme dayanıklılık, güvenlik düzeyi" olduğu bunların yanı sıra "ulaşım imkânları, yoğun kent içi yaşamdan kaçış, güvenlik kaygısı, statü farklılığının ortaya konmak istenmesi, gürültü ve kalabalıktan kaçma isteği, sosyal imkânlar, yeşil alan kullanımı" gibi etkenlerin de ikincil tercihler arasında olduğu görülmüştür. Lüks yaşam isteği, ayrıştırılmış alanlar, yüksek güvenlik, dışa kapalı, korumalı yerleşmeler, günümüz konut tipolojileri içinde mekânsal ayrışmanın göstergesi haline gelmiştir.

Bu doğrultuda İstanbul'da konut talebine yön veren kentsel mekânın değişimi, kullanıcı tercih ve beklentilerine göre şekillendiği gözlenmektedir. Tüketim kültürü, lüks konut kullanıcısının özgür hissetme duygusuyla özdeşleşerek bulunduğu çevreden ayrıştırmaktadır. Konut kullanıcısı, içinde yaşadığı konutu ve konutun çevresini oluşturan kentsel mekânı, ait oldukları yaşam tarzı ile bir araç olarak göstermektedir. Tüketim kültürünün bir sonucu olarak ayrıcalıklı alanlara yönelen üst gelir grubunun talepleri ile oluşan yeni konut eğilimleri ve konut sunum biçimleri kentsel mekânın değişiminde etkili olmaktadır. Sonuç olarak, İstanbul'da günümüz konut anlayışının kullanıcı talep ve beklentileri ile şekillendiği, konutun toplumsal ve kültürel yaşamın göstergesi olduğu, farklı yaklaşımlara rağmen konut üretim ve sunum biçimlerinin ticari kaygılarla şekillendiği, sınıfsal ayrışmanın belirgin olarak hissedildiği, ayrışan birey, ayrışan yaşam alanlarının ekonomik sınıflar arasında kopukluğu ortaya çıkardığı, kentsel mekânın değişimini etkileyen yaşam alanlarının belirgin bir şekilde ayrıştırıldığı tespit edilmiştir.

### **Bilgilendirme / Acknowledgement:**

**Yazar aşağıdaki bilgilendirmeleri yapmaktadır:**

1- Bu makale, 1-2 Eylül 2020 tarihinde düzenlenen 5<sup>th</sup> International Scientific Research E-Congress (IBAD - 2020) kongresinde bildiri olarak sunulmuştur.

2- Makalede ele alınan çalışmada ve yapılan röportajlarda 2020 yılı öncesi verileri kullanılmıştır.

3- Bu makalede araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.

**KAYNAKÇA**

- Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007a, b). Türkiye'de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım. *METU JFA*, 2007/2(24:2), 61-62, 63-64.
- Adınır, T. (2006). *Metropol gündelik yaşamının konutun dönüşümüne etkisi*. Yayımlanmamış yüksek lisans tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Bay, E. (2013a, b, c). *Kentleşme sürecinde mekânsal ayrışmanın konut üzerinden değerlendirilmesi: İstanbul Şişli/Bomonti örneği*. Yayımlanmamış yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Blakely, E., Synder, M. G. (1997). *Fortress America, gated communities in the United States*. Washington: The Brookings Institution.
- Gür, Ş. Ö. (2000). *Doğu Karadeniz örneğinde konut kültürü*. İstanbul: Yapı Endüstri Merkezi Yayınları.
- İnal, E. (2007). *İstanbul Levent bölgesindeki gayrimenkul pazarı ve karma kullanımlı bir yatırım projesinin finansal analizi*. Yayımlanmamış yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- İncedayı, D. (2002). *Mimari tasarım sürecinde katılımcı yaklaşım*. İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları.
- İnsel, A. (1999). Yaşam alanlarımıza sahip çıkmak. *Birikim Dergisi: Kentsel Yarılma*, 123, 23-25.
- Kara, M. ve Palabıyık, H. (2009). *1980 sonrası Türkiye'de konut politikaları: Toplu konut idaresi başkanlığı (TOKİ) gecekondü dönüşüm uygulamaları*. 16 Haziran 2011 tarihinde <http://idc.sdu.edu.tr> adresinden erişildi.
- Kılıç, H. ve Ayataç, H. (2019). Konut sunum biçimlerinin İstanbul'un sosyokültürel ve mekânsal değişimine etkileri. *Megaron*, 14(1), 110.
- Korkmaz, Y. N. (2009). Türkiye'de tüketim kültürü ve mekânsal ayrışma, medya tüketim ve yaşam tarzları: Türkiye medyasından örüntüler. *Ütopya*, 142-164.
- Lefebvre, H. (1991). *The production of space*. Cambridge: Blackwell Publishing.
- Levent, T., Gülümser, A. (2004). İstanbul'un değişen yüzü: korumalı yerleşmeler. *8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu, Değişen Dönüşen Kent ve Bölge*, Ankara, 717-736.
- Marcus, P., Kepmen, R. V. (2000). *Globalizing cities. a new spatial order?* US: Blackwell Publishers.
- Marmasan, D. (2014a, b, c). Bir mekânsal ayrışma modeli olarak modern gettolaşma: televizyon reklamları üzerine bir inceleme. *Global Media Journal: TR Edition* 5(9), 223-228.
- Osmay, S. (1999). *1923'ten bugüne kent merkezlerinin dönüşümü. 75 yılda Köylerden Şehirlere*. İstanbul: Tarih Vakfı Yayını.
- Özgür, F. E. (2006). *Sosyal ve mekânsal ayrışma çerçevesinde yeni konutlaşma eğilimleri: kapalı siteler, İstanbul, Çekmeköy Örneği*. Yayımlanmamış doktora tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Özgür, F. E. (2006). Sosyal ve mekânsal ayrışma çerçevesinde yeni konutlaşma eğilimleri: kapalı siteler, İstanbul, Çekmeköy Örneği. *Planlama Dergisi*, 4, 82.
- Özsoy, A. (2016a, b, c, d). Üst gelir grubu konut tercihi olarak rezidans kullanımı. *İdealkent*, 18(7), 232-228.
- Sürmeli, M. (2003). *Türkiye'de 1990 sonrası uygulanan konut politikaları ve sorunları*. Yayımlanmamış yüksek lisans tezi, Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya.
- Tapan, M. (1996). *Toplu konut ve Türkiye'deki gelişimi, tarihten günümüze konut ve yerleşme*. İstanbul: Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, Tarih Vakfı Yayınları.

- Tekeli, İ. (2003). Kentleri dönüşümü mekân olarak düşünmek. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Tekeli, İ. (2008). Kentleşme. *Eczacıbaşı Sanat Ansiklopedisi*, 2, 857-859.
- Tosun, K. E., Fırat, Z. (2012a, b). Kentsel mekândaki değişimler ve kişilerin konut tercihleri: Bursa örneği. *Business and Economics Research Journal*, 3(1), 174-175.
- Töre, Ö. E., Som, K. S. (2009a, b). Sosyo-mekânsal ayrışmada korunaklı konut yerleşmeleri: İstanbul örneği. *Megaron*, 4(3), 121-125.
- Yücel, A. (1996a, b). *İstanbul'da 19. yüzyılın kentsel konut biçimleri, tarihten günümüze konut ve yerleşme*. İstanbul: Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, Tarih Vakfı Yayınları. 306.
- Zeylan, P. K. (2009a, b, c). 19. yüzyıl sonrası Türkiye'de toplumsal değişimlerin konut mekânına etkisi. Yayımlanmamış yüksek lisans tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

### Görsel Kaynaklar

- Görsel 1. İncelenen konutların bulunduğu konumlar. 16 Haziran 2020 tarihinde: <https://www.google.com/maps/place/%C4%B0stanbul/@41.1092068,28.6006643,10z/data=!4m5!3m4!1s0x14caa7040068086b:0xe1ccfe98bc01b0d0!8m2!3d41.0082376!4d28.9783589?hl=tr>, 23.07.2020 adresinden erişildi. Konut konumları yazar tarafından hazırlanmıştır.
- Görsel 2. Metrocity. 23 Temmuz 2020 tarihinde <https://residenceindex.com/proje/13/metrocity.html> adresinden erişildi.
- Görsel 3. Metrocity kat planları. 22 Temmuz 2020 tarihinde [https://www.metrocityc.com/daire\\_tipleri](https://www.metrocityc.com/daire_tipleri) adresinden erişildi.
- Görsel 4. Aġaoġlu My Home. 22 Temmuz 2020 tarihinde <https://www.zingat.com/my-home-maslak-5514p> adresinden erişildi.
- Görsel 5. Aġaoġlu My Home kat planları. 22 Temmuz 2020 tarihinde <https://3dkonut.com/agaoglu-my-home-maslak/projesi> adresinden erişildi.
- Görsel 6. Zorlu Center. 25 Temmuz 2020 tarihinde <https://www.versatiegayrimenkul.com/ilandetay/ilan-zorlu-center-residence%27da-satilik-daire> adresinden erişildi.
- Görsel 7. Zorlu Center kat planları. 25 Temmuz 2020 tarihinde <https://3dkonut.com/zorlu-center/projesi/#katplan-2> adresinden erişildi.
- Görsel 8. Kelebekler Vadisi. 25 Temmuz 2020 tarihinde <https://www.milliyetemlak.com/dergi/kelebekler-vadisinde-villa-sahibi-olma-sansi> adresinden erişildi.
- Görsel 9. Kelebekler Vadisi kat planları. 25 Temmuz 2020 tarihinde <https://3dkonut.com/kelebekler-vadisi/projesi/> adresinden erişildi.
- Görsel 10. Göl Panorama Evleri, Erişim adresi: [http://www.golpanoramaevleri.com/?sayfa=galeri#yasam\\_basladi/10](http://www.golpanoramaevleri.com/?sayfa=galeri#yasam_basladi/10) adresinden erişildi.
- Görsel 11. Göl Panorama Evleri kat planları. 20 Temmuz 2020 tarihinde <https://3dkonut.com/gol-panorama-evleri/projesi> adresinden erişildi.
- Görsel 12. Ormanada. 22 Temmuz 2020 tarihinde <http://www.vaa.com.tr/ormanada-da-satilik-h380-tipi-cok-iyi-konumlu-satilik-villa-223.html> adresinden erişildi.
- Görsel 13. Ormanada kat planları. 22 Temmuz 2020 tarihinde <https://3dkonut.com/ormanada/projesi> adresinden erişildi.
- Görsel 14. Referans Tower. 23 Temmuz 2020 tarihinde <https://www.zingat.com/referans-kartal-towers-8354p> adresinden erişildi.

- Görsel 15. Referans Tower kat planları. 23 Temmuz 2020 tarihinde <https://3dkonut.com/referans-kartal-towers/projesi>. adresinden erişildi.
- Görsel 16. Dekar Kıyıbahçe Çekmeköy. 21 Temmuz 2020 tarihinde <https://dekarkiyibahce.com/tr/dekar-kiyibahce-omerlide-yasam>. adresinden erişildi.
- Görsel 17. Dekar Kıyıbahçe Çekmeköy kat planları. 20 Temmuz 2020 tarihinde <https://3dkonut.com/dekar-kiyibahce/projesi>. adresinden erişildi.
- Görsel 18. Sapphire Hill 20 Temmuz 2020 tarihinde <https://sapphirehill.com.tr/foto-galeri>. adresinden erişildi.
- Görsel 19. Sapphire Hill kat planları. 20 Temmuz 2020 tarihinde <https://3dkonut.com/sapphire-hill/projesi>. adresinden erişildi.
- Görsel 20. Dumankaya Minimal. 27 Temmuz 2020 tarihinde <https://www.zingat.com/site/dumankaya-minimal-329976b>. adresinden erişildi.
- Görsel 21. Dumankaya Minimal kat planları. 27 Temmuz 2020 tarihinde [https://galeri3.arkitera.com/var/albums/Arkiv.com.tr/Proje/DB-Mimarlar/C4/B1k/Dumankaya-Minimal/mnml\\_11.jpg](https://galeri3.arkitera.com/var/albums/Arkiv.com.tr/Proje/DB-Mimarlar/C4/B1k/Dumankaya-Minimal/mnml_11.jpg). adresinden erişildi.
- Görsel 22. Narlı Bahçe Evleri. 22 Temmuz 2020 tarihinde <http://ozgurprojects.com/proje-narli-bahce-evleri-1621.html>. adresinden erişildi.
- Görsel 23. Narlı Bahçe Evleri kat planları. 22 Temmuz 2020 tarihinde <https://3dkonut.com/narli-bahce-evleri/projesi>. adresinden erişildi.
- Görsel 24. Manzara Adalar. 22 Temmuz 2020 tarihinde <http://www.manzaraadalar.com.tr/kartal-manzara-adalar-dis-mekan-gorselleri>. adresinden erişildi.
- Görsel 25. Manzara Adalar kat planları. 20 Temmuz 2020 tarihinde <https://3dkonut.com/manzara-adalar/projesi/#katplan-2>. adresinden erişildi.