



# Yüksek Yapı Kavramının Bağlamsal Tanımlanması ve Sınıflandırılması

\*

Aslı Yıldız<sup>1</sup>  
ORCID: 0000-0003-0408-1533

Fulya Pelin Cengizoğlu<sup>2</sup>  
ORCID: 0000-0002-9133-6858

## Öz

Yüksek yapıların geçmişi 19.yüzyıla dayanmasına rağmen, 2000'lerden itibaren dünya genelinde yüksek yapılarda hızlı bir artış yaşanmıştır. Ülkemizde bu gelişmeden payını alarak, yüksek yapı üretiminde son yıllarda önemli bir konuma ulaşmıştır. Bu çalışmada, ülkemizde yüksek yapıların artan öneminden, kentsel görünürlüğünden ve terminolojideki eksiklikten yola çıkarak, yüksek yapı kavramı problematize edilmiştir. Yüksek yapı kavramının net bir çerçevesini sunabilmek hedeflenmiştir. Ülkemizdeki standart ve yönetmeliklere göre yüksek yapılar yalnızca yükseklik limitlerine göre tanımlanmaktadır. Kentsel koşullar, karakteristik özellikler hesaba katılmaksızın yapılar tanımlanmaktadır. Yüksek yapılar baskın kütleleri ve yükseklikleri ile kentlerin dokusu ve silüeti üzerinde büyük bir etki yaratma potansiyeline sahiptirler. Dolayısıyla yüksek yapıların bağlamsal verilere göre tanımlanması ve yükseklik limitlerinin belirlenmesi, kentlerin özgün doku ve karakterinin korunabilmesi bakımından önemli ve gereklidir. Bu çalışma kapsamında toplam 4 kıtaya (Avrupa, Amerika, Afrika ve Asya) ait 23 adet yüksek yapı tasarım kılavuzunda yer alan yüksek yapı tanımlamaları incelenmiştir. Yüksek yapı tanımlamalarında, kentsel silüet, çevredeki yapı stoğu, yol genişlikleri, kentsel etki değeri gibi kentlere özgü farklı bağlamsal verilerin belirleyici faktörler olduğu saptanmıştır. Sonuç olarak; elde edilen bilgiler doğrultusunda ülkemizdeki yüksek yapıların tanımlanmasına ilişkin kavramsal çerçeve tartışılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** yüksek yapılar, yüksek yapıların sınıflandırılması, bağlam, kentsel çevre, gökdelenler

<sup>1</sup> Dr. Arş. Gör., Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, E-posta: [aslydz@gmail.com](mailto:aslydz@gmail.com)

<sup>2</sup> Dr. Öğr. Üyesi, Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, E-posta: [pelincengizoglu@gmail.com](mailto:pelincengizoglu@gmail.com)



## Contextual Classification of the Concept of High-Rise Building

\*

Aslı Yıldız<sup>3</sup>  
ORCID: 0000-0003-0408-1533

Fulya Pelin Cengizoğlu<sup>4</sup>  
ORCID: 0000-0002-9133-6858

### Abstract

*Although the history of tall buildings dates back to the 19th century, there has been a rapid increase in tall buildings worldwide since the 2000s. Taking its share from this development in our country, it has reached an important position in the production of high-rise buildings in recent years. In this study, the concept of high-rise building is problematized based on the increasing importance of high-rise buildings in our country, their urban visibility and the lack of terminology. It is aimed to present a clear framework of the concept of tall building. According to the standards and regulations in our country, high-rise buildings are defined only according to their height limits, without taking into account urban conditions and characteristic features. Defining tall buildings according to contextual data and determining their height limits are important and necessary in terms of preserving the original texture and character of cities. Within the scope of this study, the definitions of tall buildings in 23 high-rise design guides belonging to 4 continents (Europe, America, Africa and Asia) were examined. It has been determined that different contextual data specific to cities such as urban silhouette, surrounding building stock, road widths, urban impact value are the determining factors in the definition of tall buildings. In conclusion; In line with the information obtained, the conceptual framework for the definition of tall buildings in our country has been discussed.*

**Keywords:** *tall buildings, classification of tall buildings, context, urban environment, skyscrapers*

<sup>3</sup> Phd. Research Assistant, Nevşehir Hacı Bektaş Veli University, Engineering-Architecture Faculty, Architecture Department, E-mail: [aslydz@gmail.com](mailto:aslydz@gmail.com)

<sup>4</sup> Asistant Professor, Muğla Sıtkı Koçman University, Architecture Faculty, Architecture Department, E-mail: [pelincengizoglu@gmail.com](mailto:pelincengizoglu@gmail.com)

## Giriş

21. yüzyıldan itibaren dünya genelinde yüksek yapılarda hızlı bir artış olmuştur. 20.yy'da yalnızca Amerika'nın tekelinde olan yüksek yapılar, yüzyılın sonlarına doğru Uzak Doğu, Asya ve Avrupa ülkelerine doğru bir yayılım göstermiştir. Günümüzde ise dünyanın hemen hemen her yerinde yüksek yapılara rastlamak mümkündür. Yüksek Yapı Konseyinin (CTBUH) 2022 yılı verilerine göre dünyada yüksek yapıların en çok inşa edildiği ülkeler sırasıyla; Çin (%32), ABD (%16), BAE (%6), Avustralya (%5), Güney Kore (%4,5), Japonya (%3,5), Kanada (%3,4), Hindistan (%3), Filipinler (%2,1), Endonezya (%2), Tayland (%1,8), Rusya (%1,5) ve Türkiye'dir (1,3). Ülkemiz yüksek yapılaşma açısından dünyada 13. sırada yer almaktadır. Avrupa kıtasında ise Rusya'dan sonra yüksek yapıların en çok inşa edildiği ikinci ülke konumundadır (CTBUH, 2022).

Yüksek yapıların 20. yüzyıldan itibaren hızlı bir şekilde artmasında, kentlerin kontrollü büyüme gereksinimi, ulaşım, kent merkezlerine artan talep, küresel rekabet, prestij gibi faktörler etkili olmuştur. Özellikle kentleşmenin hızla artması ile birlikte kentlerin kompakt bir şekilde büyüye-bilmeleri için yüksek yapılar gereklidir. Kentlerin ekonomik kalkınmasında, küresel ölçekte birbirleri ile rekabet edebilmelerinde, kentlerin marka değerlerinin oluşturulmasında ve prestijinde de yüksek yapılar önemli bir araç olarak görülmektedir (Camprag, 2015, s. 26-32; Yıldız, 2023, s. 301-315). Öte yandan yüksek yapılar baskın kütleleri ve yükseklikleri ile kentlerin dokusunu ve karakterini doğrudan etkileyebilme potansiyeline sahiptirler. Özellikle tarihsel öneme sahip kentler için bu yapılar ciddi bir tehlike oluşturmaktadır. Yüksek yapılar kentlerde dikkatli bir şekilde tasarlanıp, konumlandırılmadıklarında kentlerin silüeti üzerinde kalıcı bir tahribata yol açabilir, az katlı tarihi ya da kentsel değere sahip yapıların önemini ve kentsel görünürlüğünü yok edebilirler. Mevcut yapılaşma düzeni ile tamamen tezat bir görüntü yaratabilirler. Dolayısıyla kentsel görünürlüğü ve üretimi giderek artan yüksek yapıların net bir şekilde tanımlanması ve kavramsal çerçevesinin oluşturulması kentlerin dokusunun ve karakterinin sağlıklı bir şekilde gelecek kuşaklara aktarımı açısından gereklidir.

Yüksek yapıların dünyada en çok üretildiği ülkelerden biri olarak ülkemizde bu yapıların kentlere özgü olarak tanımlanması ve tipolojik sı-

nıflandırılmasının net bir şekilde oluşturulması kılavuz, standart ve yönetmelikler için yol gösterici olacaktır. Öyle ki dünyada artık yüksek yapılar diğer yapı stoğundan ayrı olarak değerlendirilmekte ve yüksek yapılar için kentlere özgü kılavuzlar geliştirilmektedir. Yönetmelik ve standartları destekleyici nitelikte olan bu kılavuzlarda, yüksek yapılarla ilgili tasarımcıları ve konunun muhataplarını ilgilendiren kentsel çevre ile uyumlu yapılaşmanın çerçevesi tariflenmektedir. Londra gibi büyük metropollerde yüksek yapılar için kentin farklı bölgelerine göre farklı kılavuzlar geliştirilmiştir. Yüksek yapılaşmaya uygun olan alanlar ile hassas alanlar net bir şekilde ayrılmış ve yüksek yapılaşmaya uygun alanlarda ada ve parsel bazında yükseklik limitleri belirlenmiştir. Ülkemizde ise yüksek yapı olgusu dünyadaki örnekler gibi hassas ve özenli bir şekilde ele alınmamakta; yalnızca yönetmeliklerin çizdiği kısıtlı çerçevede değerlendirilmektedir.

Bu çalışmada ülkemizdeki yüksek yapılarla ilgili kavramsal terminolojideki eksiklikten yola çıkılarak, farklı ülkelere ait yüksek yapı tasarım kılavuzları incelenmiştir. Nitel araştırma yönteminin kullanıldığı çalışmada, literatür çalışmalarından elde edilen veriler ve web taramaları ile 23 adet yüksek yapı tasarım kılavuzuna ulaşılmıştır. Kılavuzlar genel olarak 2000 yılı sonrası geliştirilmiştir. Yıllar içerisinde güncellenerek kapsam ve içerikleri genişletilmiştir. Çalışmada Avrupa kıtasından Bristol, Cambridge, Hackney, Londra, Merton, Newcastle, Northampton, Watford, Worthing, Cardiff; Afrika kıtasından Nelson Mandela Bay; Amerika kıtasından Burlington, Hamilton, Kitchener, Mississauga, Ottawa, Pickering, Toronto, Los Angeles, Milton, Chicago ve New York; Asya kıtasından ise Hong Kong'a ait kılavuzlar incelenmiştir (Tablo 1). Kılavuzlarda yüksek yapıların tasarımı ile ilgili mimar ve tasarımcıları yönlendiren kentsel veriler, yapı tasarım önerileri, konu ile ilgili tanımlamalar gibi bilgiler yer almaktadır. Bu çalışmada ise kılavuzlarda yer alan yüksek yapı tanımlamalarına ve sınıflandırmalarına odaklanılmıştır. Her bir kılavuz kapsamında, yüksek yapıların nasıl tanımlandığı, sınıflandırma biçimleri ve kavramsal çerçeve araştırılmıştır. Bu sınıflandırmalardan yola çıkılarak yüksek yapı konusunda ülkemiz için bir altlık oluşturulması hedeflenmiştir. Çalışmada yüksek yapıların tanımlanması ve sınıflandırılmasında salt yükseklik limitlerinin ötesinde, kentsel koşulları ve yere özgü nitelikleri göz önünde bulunduran bir kategorizasyon sunulmuştur.

## **Yüksek Yapı Kavramının ve Yükseklik Limitlerinin Tarihsel Gelişimi**

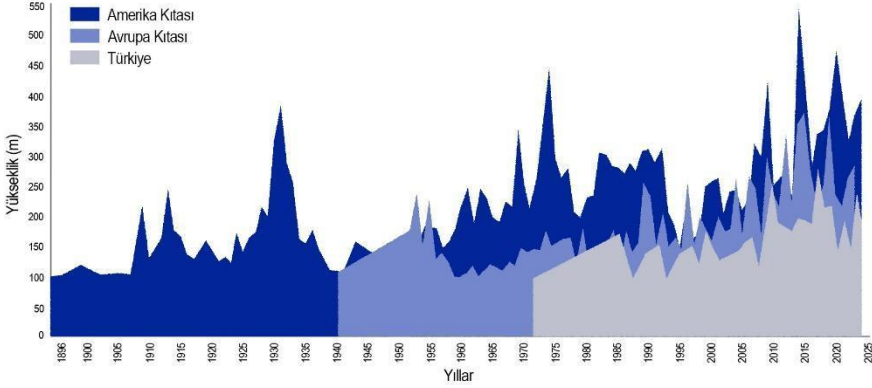
Amerika kıtasında 1853 yılında Otis adlı firmanın ilk asansörü icat etmesi, 1870'lerde dökme demir yerine çeliğin kullanımı ve hidroforun icadı yüksek yapıların hızlı bir şekilde gelişim göstermesini sağlamıştır (Craighead, 2009, s. 1; Mir ve Larson, 2019, s.1). 20. yüzyıldan itibaren çelik çerçeveli yapılar Amerika kıtasının pek çok kentinde uygulanmaya başlamıştır. Bunlar arasında 1909 yılında 213 metre yüksekliğindeki Metropolitan Life Insurance Binası, 1913 yılında 241 metre yüksekliğindeki Woolworth Binası, 1930 yılında 319 metre yüksekliğindeki Chrysler Binası ve 1931 yılında 381 metre yüksekliği ile Empire State Binası dönemleri boyunca dünyadaki en yüksek yapıları olarak kayda geçmişlerdir (Duru, 2000, s. 1-30; Özgen, 1989, s. 47-53). Büyük Bunalım ve II. Dünya Savaşı sonrasındaki dönemde ise, ekonomik durgunluğun da etkisiyle yüksek yapıların inşasına bir müddet ara verilmiştir. 1950'lerde ise tekrar bir yükselme dönemi yaşanmış ve 1970'lere kadar yüksek yapı üretimi hızla devam etmiştir (Duru, 2000, s. 1-30). Öte yandan, 1960'larda yüksek yapıların taşıyıcı sistem, yapım yöntemi, konstrüksiyon ve hesap yöntemlerinde büyük gelişmeler yaşanmış, bilgisayarlı tasarım yüksek yapıların tasarım ve uygulama aşamalarında devreye girmiştir. 1931 yılında inşa edilen Empire State Binasının sahip olduğu en yüksek yapı unvanı, 1974 yılında Chicago'da inşa edilen Willis Tower'a geçmiştir. 1998 yılında Malezya'da inşa edilen Petronas İkiz Kuleleri ise Amerika kıtasının yüksek yapı alanındaki üstünlüğünü yitmiş ve yüksek yapılaşma milenyumla birlikte Uzak Doğu ve Asya ülkelerine doğru yayılmaya başlamıştır. Amerika kıtasında halen yüksek yapı üretimi hızlı bir şekilde devam etmektedir fakat yükseklik yarışında Dubai, Katar, Hongkong, Çin ve Malezya gibi ülkeler ön plana çıkmaya başlamıştır.

Avrupa kıtasında yüksek yapılaşma açısından durum değerlendirildiğinde ise; Amerika'ya göre çok daha geç bir dönemde yüksek yapılar gelişmeye başlamıştır. Tarihi yapıların yoğun olduğu Avrupa'da yüksek yapılara karşı hep mesafeli bir tutum benimsenmiştir. 1950'lere kadar Amerika kıtasında 100 metrenin üzerinde 200'den fazla yapı olmasına rağmen, Avrupa'da o yıllarda 100 metreyi aşan tek bir yapı vardır; o da 108 metre uzunluğu ile Torre Piacentini binasıdır. Kıtanın iki dünya savaşına sahne olması ve kentlerin tarihsel kimliği yüksek yapıların Avrupa'da gelişmesini geciktirmiştir.

Yüksek Yapı Konseyi (CTBUH) üyesi Hollister'a göre; Avrupa'daki yüksek yapılar üç evrede gelişmiştir; 1950-1970 arası dönem, 1970-2000 arası dönem ve 2000'den sonraki dönem (Hollister, 2013, s. 52-55). 1950-1970 arası dönemde özellikle Moskova'da kapitalist kentlerle yarışabilmek amacıyla çok sayıda yüksek yapı inşa edilmiştir. Stalin'in 'Yedi Kız Kardeşler' olarak bilinen, 1952 yılında inşa edilen 176 metre yüksekliğindeki Kotelnicheskaya Naberezhnaya binası ile 1955 yılında Polonya'da inşa edilen 231 metre yüksekliğindeki Varşova Kültür ve Bilim Sarayı dönemin önemli yapılarıdır. 1970-2000 yılları arasındaki dönemde ise yüksek yapılar Avrupa'da yavaş bir gelişim kaydetmiştir. Paris ve Frankfurt yüksek yapılaşmanın en çok görüldüğü kentlerdir. Paris'in La Defence bölgesinde 100 metrenin üzerinde toplam 40 yapı inşa edilmiştir. Frankfurt'ta ise 70'lerden önce 100 metrenin üzerinde neredeyse hiç yapı yokken, bu dönemde toplam 22 yapı üretilmiştir. 2000'den sonraki dönemde ise Avrupa'da 100 metrenin üzerinde yaklaşık olarak 200'den fazla yapı bulunmaktadır. Moskova, Paris, Frankfurt ve Londra, Avrupa'da yüksek yapıların en çok inşa edildiği kentlerdir. Özellikle Moskova, Avrupa kıtasının en yüksek yapılarına ev sahipliği yapmaktadır (Hollister, 2013, s. 52-55).

Ülkemizde ise Avrupa kıtasına paralel şekilde yüksek yapıların gelişimi 2. Dünya Savaşı'ndan sonraki döneme denk gelmektedir. Ülkemizin birinci derece deprem kuşağında yer alması yüksek yapıların inşasını geciktirmiştir (Özgen ve Sev, 1999, s. 41). Sev'e göre Türkiye'de yüksek yapılar dört evrede gelişmiştir; 1950-1975 arası dönem, 1975-1985 arası dönem, 1985-1990 arası dönem ve 1990 sonrası dönem (Sev, 1997, s. 4-11). 1950-1975 yılları arasında Ankara ve İstanbul'da yüksekliği 25 katı geçmeyen yapılar bulunmaktadır. Ankara'daki 13 katlı Ulus İşhanı, 24 katlı Kızılay Emek İşhanı (1965) ile İstanbul'daki 17 katlı Marmara Etap Oteli (1973) bu dönemde yapılmış yüksek yapılardır. 1975-1985 yılları arasında ise ekonomik ve politik nedenlerden ötürü yüksek yapılar önemli bir gelişim göstermemektedir (Ulutaş Okan, 2018, s. 40). 1985-1990 yılları arasında ise küreselleşmeye bağlı olarak turizm alanındaki gelişmeler yüksek yapıların hız kazanmasına neden olmuştur. Bu dönemde kat adetleri 50 kata kadar ulaşmıştır. 1990 sonrası dönemde ise yüksek bina üretimi dünyadaki gelişmelere paralel olarak hız kazanmaya başlamıştır. Yüksek yapılar çok katlı ofis ve ticari yapılardan karma kullanımlı rezidanslara doğru evrilmiştir. 2010 yılından sonra ise yüksek yapılarda yükseklik limiti açısından ciddi bir artış gözlemlenmiştir. Sapphire Kulesi ve Skyland

Tower ile 250 metre yükseklik limitlerine ulaşılmıştır (İlerisoy ve Başgöl, 2019, s. 125-140).



**Grafik 1.** Amerika, Avrupa ve Türkiye’deki yüksek yapıların yükseklik limitlerine göre tarihsel gelişimleri (Kaynak: CTBUH, Erişim Tarihi: 05.05.2023)

Amerika ve Avrupa kıtası ile ülkemizdeki yüksek yapıların tarihsel gelişimi bir grafik halinde özetlenecek olursa; yüksek yapıların hem tarihsel olarak hem de yükseklik limitleri açısından gelişmelerinin farklılıklar gösterdiği görülmektedir (Grafik 1). Amerika kıtasında, 19. yüzyılın sonlarına doğru yüksek yapılar inşa edilmeye başlanmıştır. Avrupa kıtasında ise ilk yüksek yapı 1940’larda, Türkiye’de ise çok daha geç bir dönemde 1970’lerde yüksek yapılar inşa edilmiştir. Yani yüksek yapı kültürü Amerika’da yaklaşık 150 yıllık bir geçmişe sahipken, ülkemizde ise yalnızca 50 yıllık bir süreci kapsamaktadır. Bu zamansal farklılık yapı teknolojisi, yapı sistemleri ile yapı yüksekliklerine de yansımıştır. Amerika kıtasında 1930’larda ulaşılan yüksekliklere Avrupa kıtasında ve ülkemizde ancak günümüzde ulaşılabilmektedir. Amerika kıtası, Avrupa kıtası ile ülkemize göre yükseklik limitleri açısından üstünlüğünü korumaktadır.

Yüksek yapı kavramının zamansal gelişimi ve yükseklik limitleri kıtalara, ülkelere ve şehirlere göre farklılıklar göstermektedir. Dolayısıyla yüksek yapı kavramının tanımlanması ve yükseklik limitlerinin belirlenmesi her ülkenin veya şehrin kendi koşulları içerisinde değerlendirilmesi gereken bir olgudur.

### Yüksek Yapıların Tanımlanması

Yüksek yapılar için evrensel olarak geçerli bir tanımlama bulunmamaktadır (Yıldız ve Kalaycı, 2023). Ünelere, kentlere, zamansal koşullara,

çevreye, teknolojiye, meslek ve uzmanlık alanlarına, yangın, deprem gibi afetlere bağlı olarak yükseklik tanımları ve limitleri değişkenlik göstermektedir (Beedle ve Rice, 1995). Yönetmelik ve standartlar açısından bakıldığında yüksek yapıların tanımlanmasında yükseklik limitleri ön plana çıkmaktadır. Gökdelenlerin anavatanı olarak kabul edilen ABD’de yüksek binaların en düşük yüksekliği 91 metre olarak kabul edilirken, Japonya gibi depremselliği yüksek olan bir ülkede min. 45 metre yüksek yapı limiti olarak kabul edilmektedir (Craighead, 2009, s. 1). Almanya’da 22 metreyi aşan yapılar yüksek yapı olarak kabul edilirken, İngiltere için bu değer 20 metre olarak belirlenmiştir (Leicester Şehir Konseyi, 2007; Ross, 2004). Bu limitlerin belirlenmesinde itfaiyecilerin kullandığı yangın merdivenlerinin boyları etkili olmuştur (Al-Kodmany, 2017, s. 13-44). Kanada’da ise yapıların yükseklik limiti için yolların genişlikleri esas alınmaktadır. Bitişik sokağın genişliğinden ya da kavşakta bulunan iki sokağın genişliğinden daha büyük olan binalar yüksek yapı olarak tanımlanmaktadır (Yüksek Binalar Tasarım Kılavuzu: Toronto, 2013, s. 8). Böylece yolların genişlikleri değiştiççe, yapıların yükseklik sınırları da değişmektedir.

Ülkemizde ise yüksek yapılarla ilgili geniş bir terminoloji olmamakla birlikte, imar yönetmeliklerinde ve standartlarda yüksek yapılar tanımlanmaktadır. 23.06.2007 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği’nde yüksek yapı “genel olarak yakın ve uzak çevresini, fiziksel çevre, siluet, kent dokusu ve her türlü kentsel altyapı yönünden etkileyen bir yapı türüdür. Binanın herhangi bir cephesinden görünen en düşük kottaki bina yüksekliği en az 60.50 metre olan yapılardır” şeklinde tanımlanmıştır (İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, 2007). Aynı yıl yayınlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik’te ise yüksek bina “bina yüksekliği 21.50 m’den, yapı yüksekliği 30.50 m’den fazla olan binalar” olarak belirtilmiştir (Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 2007). 2008 yılında yürürlüğe giren İstanbul Yüksek Binalar Deprem Yönetmeliği’nde ise yüksek yapılar, “bodrum katları hariç olmak üzere, en düşük yer seviyesinden itibaren yüksekliği en az 60 metre olan binalar” şeklinde tanımlanmıştır (İstanbul Yüksek Binalar Deprem Yönetmeliği, 2008). 2018 yılında yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde ise “bina yüksekliği 21,50 metreden veya yapı yüksekliği 30,50 metreden fazla olan binalar yüksek yapılardır. Bina yüksekliği 52,50 metreden veya yapı yüksekliği 60.50 metreden daha yüksek olan binalar ise çok yüksek yapılardır” şeklinde belirtilmiştir. 18 Mart 2018 tarihinde AFAD tarafından hazırlanan Yeni Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği’nde ise bina yükseklik



sınıfları 1 olarak gösterilen binalar yüksek bina olarak kabul edilirken deprem tasarım sınıfına göre yükseklik sınırları; 1. ve 2. sınıf için yükseklik  $H > 70$  metre, 3. sınıf için yükseklik  $H > 91$  metre ve 4. sınıf için yükseklik  $H > 105$  metre olarak belirlenmiştir (AFAD, 2018). Yönetmelik ve standartlar açısından ülkemizde yüksek yapılarla ilgili yapılmış olan tanımlamalar değerlendirildiğinde; 2000'lerden bu yana yükseklik limitleri kademeli olarak artmıştır. Ülkemizin büyük bölümünün deprem kuşağında yer alması yüksek yapı limitlerinin belirlenmesinde etkili olmuştur. 2007 yılında yayınlanan İstanbul İmar Yönetmeliği dışında hiçbir yönetmelik ve standartta yüksek yapıların çevresiyle ve kentle kurduğu ilişkiler tanımlamalarda belirleyici olmamıştır. Dolayısıyla ülkemizde yüksek yapı tanımlamaları yalnızca yükseklik limitleri ile sınırlandırılmıştır.

### **Tasarım Kılavuzlarına Göre Yüksek Yapıların Tanımlanması**

Standart ve yönetmeliklerde yüksek yapılar, çoğunlukla yükseklik limitlerine göre tanımlanmıştır. Kentsel çevreyle kurdukları ilişkiler göz ardı edilmiştir. Bu kısıtlı tanımlamaların ötesinde, yüksek yapıların kentsel çevreyle ve bağlamla kurdukları ilişkilene biçimlerine göre nasıl tanımlanabilecekleri araştırıldığında, yüksek yapı tasarım kılavuzları ön plana çıkmaktadır. Bu kılavuzlar 2000'lerden itibaren dünyadaki pek çok kent için yerel yönetimler tarafından geliştirilen, yönetmelik ve standartları tamamlayıcı metinlerdir. Yüksek yapı tasarım kılavuzlarında yüksek yapılar yükseklik limitlerinin yanı sıra, kentsel verilerle ve bağlamla kurulan ilişkilere göre tanımlanmaktadır.

Bu hedef doğrultusunda; çalışma kapsamında dünyanın farklı yerlerine ait yerel yönetimlerce yayınlanmış ve açık erişime izin verilen kılavuzlar değerlendirmeye alınmıştır. Çalışma kapsamında dört kıtaya ait (Avrupa, Amerika, Afrika ve Asya) 23 adet yüksek yapı tasarım kılavuzu incelenmiştir. Bu kentlere ait kılavuzlarda yer alan yüksek yapı tanımlamaları tablo halinde sunulmuştur. Tablo 1'de incelenen tüm kentlere ait yükseklik tanımları ve yükseklik limitleri görülmektedir. Kentlere göre yükseklik limitleri ve tanımları oldukça farklılaşmaktadır.

Tanımlamaların büyük bir kısmı yüksek yapıyı içinde bulunduğu kentsel çevreye, bağlama göre tanımlanmaktadır. Kentsel silüet, çevredeki yapılaşmalar, yol genişlikleri, ölçek, sokak peyzajı, kentsel yoğunluk, parselizasyon ve kentsel etki değeri gibi bağlamsal veriler tanımlamalarda belirleyici olmaktadır. Yükseklik limitlerinin az olduğu kentlerde, yapılaş-

rın kentsel silüet üzerindeki etkisi tanımlamalarda etkili olurken; yükseklik limitinin fazla olduğu kentlerde ise yapıların fonksiyonu ve konforu tanımlamalarda ön plana çıkmaktadır. Yükseklik limiti azaldıkça kentsel hassasiyetler artmakta; yükseklik limiti arttıkça ise kentsel veriler geri planda kalmaktadır.

**Tablo 1.** Kılavuzlara göre kentlerin yüksek yapı tanımları ve yükseklik kriterleri

Kent	Yüksek Yapı Tanımı	Yükseklik
Bristol	Çevresindeki yapılardan önemli ölçüde daha uzun olan ve/veya kent silüetini değiştiren yapılardır.	≥9 kat
Burlington	Kent karakterinin ve silüetin özgün ve tanımlayıcı öğeleridir.	≥11 kat
Cambridge	Mevcut kent silüetinden sınırlan ve çevredeki yapılardan daha uzun olan herhangi bir yapıdır.	≥6 kat
Cardiff	Kente önemli bir değer yaratma potansiyeline sahip yapılardır. Kent silüetini geliştirip, ulusal ve uluslararası nitelikte kentin landmarklarını oluştururlar.	≥8 kat
Chicago	Çevresindeki yapılardan fark edilir nitelikte daha yüksek olan yapılar	Göreceli
Hackney	Çevresindeki yapılardan önemli ölçüde daha uzun olan bina veya strüktürler.	≥10 kat
Hamilton	Yüksekliği komşu sokağın genişliğinden daha fazla olan ve genellikle ilişkili olduğu bağlama göre narinlik sergileyen yapılardır.	≥12 kat
Hong Kong	Çevresindeki yapılardan fark edilir nitelikte daha yüksek olan yapılar	Göreceli
Kitchener	-	≥9 kat
London	Yüksekliği arttıkça hem varlığı hem de yarattığı etki ile yerel ölçekte ve kent silüetinde baskın olan yapılardır.	Göreceli
Los Angeles	Genellikle yüksekliği 240' veya 20 katın üzerindeki yapılardır.	≥20 kat
Merton	Yüksekliği ile bir alanın mevcut karakteri ve ölçeği üzerinde önemli bir etki yaratan yapılardır.	≥4 kat
Milton	Yüksekliği komşu sokağın yol genişliğinden veya kesişen iki sokağın geniş olanından daha fazla olan çok katlı yapılardır.	Göreceli
Mississauga	Mekânsal olarak kentin karakterini ve yapısını tanımlayan; görsel olarak kentin imajını ve kentsel önemini güçlendiren yapılardır.	
Nelson Mandela Bay	100 metre çapındaki bir alan içerisinde çevresindeki yapılardan %50 ve daha fazla oranda yüksek olan yapılardır.	≥8 kat
New York City	Kütle ve yoğunluğun kat alanı oranına (FAR) bağlı olarak şekillendiği yapılardır.	Göreceli
Newcastle	Kentin silüetinden sınırlan ve/veya çevresindeki yapılardan önemli ölçüde yüksek olan herhangi bir yapıdır.	
Northampton	Kentin silüetinden sınırlan ve/veya çevresindeki yapı stoğundan önemli ölçüde yüksek olan herhangi bir yapı ve strüktür.	

<b>Ottowa</b>	Sağlıklı, yaşanabilir ve güvenli yaşam alanlarını destekleyen, yoğun ve verimli yapılaşma modellerine katkıda bulunan yapı türüdür.	≥10 kat
<b>Pickering</b>	Zeminde aktif kullanım alanları ve lobiyi içeren bir podyum; üst katlarda yaşam alanları, kondominyum ve ofis alanlarını içeren bir kuleden oluşan yapı türüdür.	≥13 kat
<b>Toronto</b>	Yüksekliği komşu sokağın yol genişliğinden veya kesişen iki sokağın geniş olanından daha fazla olan yapılar.	≥12 kat
<b>Watford</b>	İyi bir şekilde tasarlanıp, konumlandırıldıklarında kent karakterinin ve silüetini özgün ve tanımlayıcı öğeleridir.	
<b>Worthing</b>	Çevresindeki yapılardan önemli ölçüde daha uzun olan ve/veya kent silüetini değiştiren yapılardır.	≥7 kat

### **Tasarım Kılavuzlarına Göre Yüksek Yapıların Bağlamsal Sınıflandırılması**

Çalışma kapsamında incelenen kılavuzlarda yüksek yapılar, bağlamsal verilere göre sınıflandırılmaktadır. Her kılavuzda böyle bir sınıflandırma olmamakla birlikte, Londra, Worthing, Kitchener ve Ottawa kentlerine ait kılavuzlarında yüksek yapıların bağlamsal verilerle ilişkili olarak farklı başlıklarda sınıflandırıldıkları tespit edilmiştir. Yüksek yapı tiplerine göre yapılan sınıflandırmalar bu çalışma için bir altlık oluşturmuştur.

Londra Yüksek Yapılar Kılavuzu'nda kentsel silüetle kurulan görsel ilişkilere göre yüksek yapılar dört gruba ayrılmaktadır; "Large/Higher Building", "Local Landmark", "District Landmark" ve "Metropolitan Landmark". Yapı formunun bağlamla ilişkisine göre ise yüksek yapılar iki gruba ayrılmaktadır; "Stand Alone Towers" ve "Tower that develop out of an urban block or podium". Bu yapı türleri kılavuzda şöyle tanımlanmaktadır:

- **Büyük Bina (Large/Higher Building):** Yüksekliği çevredeki yapıların yüksekliğinin 2 katı ve daha az olan yapılardır. Görsel etkileri az olmakla birlikte, yerel öneme sahiptirler.
- **Yerel Simge Yapı (Local Landmark):** Yüksekliği çevredeki yapıların yüksekliğinin 2 katından daha fazla, 3 katından daha az olan yapılardır. Kent silüeti üzerindeki etkileri çoğunlukla yereldir.
- **Bölgesel Simge Yapı (District Landmark):** Yüksekliği çevredeki yapıların yüksekliğinin 3 katından daha fazla, 5 katından daha az olan yapılardır. Oldukça dikkat çekici yapılar olmakla birlikte, bağlam ile belirgin bir kontrast oluşturmaktadırlar. Görsel etkileri oldukça yüksek olmakla birlikte, geniş bir ölçekte kent silüeti üzerinde belirleyici olmaktadır.

- Metropol Simge Yapı (Metropolitan Landmark): Yüksekliği çevredeki yapıların yüksekliğinin 5 katı ve daha fazla olan yapılardır. Bağlam ile belirgin bir kontrast oluşturan, kent silüetinde oldukça belirgin ve etkili yapılarıdır.
- Münferit Kule (Stand alone tower): Yapı bazasının sokakla kurduğu ilişkiyi ifade eder. Arazi alanının yetersiz olduğu bölgelerde inşa edilen, zemin katlarda kamusal ve açık alanla ilişkileri daha az olan yapılardır.
- Bazalı/Podyumlu Kule (Tower that develop out of an urban block or podium): Yapı bazasının sokakla kurduğu ilişkiyi ifade eder. Bir zemin kaidesi üzerinde yükselen, zemin katlarda kamusal ve açık alanla aktif ilişkiler kurabilen tekil veya çoklu yapılardır.

Worthing Yüksek Yapılar Kılavuzunda ise proporsiyonları bakımından yüksek yapılar üç gruba ayrılmaktadır; "Townscape Buildings", "Tower Buildings", "Slab Blocks". Bu yapı türleri kılavuzda şöyle tanımlanmaktadır:

- Kentsel Yapılar (Townscape Buildings): Genellikle sokakları, meydanları, kavşakları şekillendiren lineer yapılardır. Görsel etkileri yerel bağlamla sınırlıdır. Çevredeki yapılara göre belirgin bir yükseklik farkına sahip olmadıkları için, çevrelerine olan görsel etkileri de oldukça azdır. Genellikle bağlamlarından yükseklik olarak biraz sıyrılırlar fakat yakın çevrelerinin ötesinde daha az etkiye sahiptirler. Bu yapılar genellikle yüksek ve geniş bir kütleyle sahip oldukları için çevredeki yapıların gün ışığına erişimini ve görsel sürekliliği olumsuz yönde etkileyebilirler.
- Simge Yapılar (Tower/Landmark Buildings): İnce ve uzun, narin yapılardır. Çevredeki yapılara göre yükseklikleri ile kontrast oluştururlar ve kent silüeti üzerinde etkilidirler. Narinlik oranı yüksek olan bu yapılar, çevredeki yapıların çoğundan yükseklik olarak büyük ölçüde ayrışırlar. Doğaları gereği, öne çıkmak ve bir etki yaratmak için tasarlanmışlardır. Görsel etkileri çok geniş bir alanda hissedilir. Simge yapılar küme oluşturacak şekilde arazide kurgulandıklarında, kentsel silüet üzerinde daha belirgin bir etki yaratırlar. Simge yapılar aynı zamanda kentsel yoğunluğu ve merkezleşmeyi sağlarlar.
- Geniş Bloklar (Slab Blocks): Genişliği ve uzunluğu arasındaki farkın fazla olduğu yapılardır. Çevrelerine göre baskın ve yüksektirler. Bir kenarı diğer kenarından geniş olan bu yapılar, genellikle sokak çizgisini referans almazlar. Bu yapılar çevredeki yapılardan belirgin bir şekilde daha yüksek ve baskındır. Bağlamsal ilişkileri diğer yapı türlerine göre çevreyle

daha uyumsuzdur. Sokakla bütünleşemedikleri gibi, baskın kütleleri ile görsel açıdan olumsuz bir etki yaratabilirler.

Kitchener Yüksek Yapılar için Tasarım Kılavuzu'nda ise narinlik oranlarına göre yüksek yapılar dört gruba ayrılmaktadır; "Compact Point Towers", "Compact Slab", "Large Point Tower", "Large Slab". Bu kılavuzda yapıların sınıflandırmasında yapı yükseklikleri değil en/boy oranı ile kat alanı belirleyici olmaktadır. Bu yapı türleri kılavuzda şöyle tanımlanmaktadır:

- Kompakt Noktasal Kule (Compact Point Tower): Kat alanı 850 metrekareden, en-boy oranı 1,6'dan az olan, küçük ve yoğun kullanıma sahip arazilerde tercih edilen yapılardır. Bu yapılar mimari tasarım çözümleri için daha yaratıcı olanaklar sunar ve yüksek yapıların yaratabileceği istenmeyen kümülatif etkiler için daha az risk yaratırlar.
- Kompakt Masif Yapı (Compact Slab): Kat alanı 850 metrekareden daha az, en-boy oranı 1,6'dan daha fazla olan yapılardır.
- Geniş Noktasal Kule (Large Point Tower): Kat alanı 850 metrekareden daha fazla, en-boy oranı 1,6'dan daha az olan yapılardır.
- Geniş Masif Yapı (Large Slab): Kat alanı 850 metrekareden, en-boy oranı 1,6'dan daha fazla olan yapılardır. Diğer yapı türleri içerisinde en az yüksekliğe sahip yapılardır.

Ottawa Yüksek Yapılar İçin Kentsel Tasarım Kılavuzu'nda ise bağlamsal ilişkilerine göre yüksek yapılar iki gruba ayrılmaktadır; "Point Tower", "Slab/Bar Buildings".




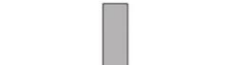
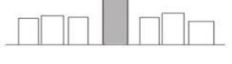
- Noktasal Kule (Point Tower): Kompakt ve narin yüksek yapı formudur. Kat alanı 750 metrekare, narinlik oranı 1:2 veya daha az olan yapılardır.
- Masif Yapı (Slab/Bar Buildings): Geniş ve kısa yüksek yapı formudur. Narinlik oranı genellikle 2:1 veya daha fazla olan yapılardır. Kat sayısı en fazla 12 veya bitişikteki sokağın genişliğinin en fazla 1.5 katıdır.

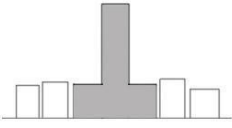
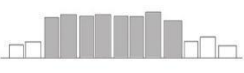
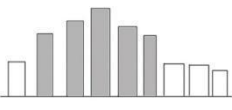


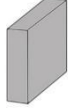
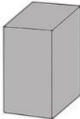
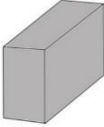
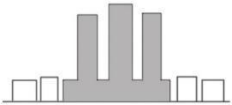
Hamilton Yüksek Yapılar Kılavuzu'nda yapı formunun bağlamla ilişkisine göre yüksek yapılar iki gruba ayrılmaktadır; "Point Tower", "Hybrid".

- Noktasal Kule (Point Tower): Kat sayısı 12 kat (en az 35 m) ve daha fazla olan tekil yüksek yapılardır.
- Hibrit Yapı (Hybrid): Kat sayısı 12 kat (en az 35 m) ve daha fazla olan ve tek bir podyum/baza üzerinde birden çok kuleden oluşan yapılardır.

Kılavuzlardan elde edilen yüksek yapı tipleri Tablo 2’de şematik olarak ifade edilmiştir. Açık erişim olanağı sunan yüksek yapı tasarım kılavuzlarının incelenmesi sonucunda on dört (14) yapı tipi belirlenmiştir. Büyük bina, yerel simge yapı, bölgesel simge yapı, metropol simge yapı, münferit kule, bazalı/podyumlu kule, kentsel yapılar, simge yapılar, geniş bloklar, kompakt noktasal kule, kompakt masif yapı, geniş noktasal kule, geniş masif yapı ve hibrit yapıdır. Bu yapı tiplerine göre yapıların tanımlanmasında; bağlamsal yükseklik limitleri, yapının yarattığı görsel etki ve narinlik oranları belirleyici olmaktadır. Yüksek yapı türlerinin şekillendirilmesinde çevredeki yapılar güçlü bir referans noktası oluşturmaktadır. Kılavuzlarda çevredeki yapıların ortalama yükseklik limitleri ile oransal ilişki kurularak, yüksek yapı tipleri belirlenmiştir. Yapıların yerel, bölgesel ve kentsel düzeyde yarattığı etkilerde yapı tiplerini belirleyici bir diğer faktördür. Çoğu yüksek yapı tipi görsel etki olarak yerel ve bölgesel bağlamla sınırlıyken; metropol yapılar, simge yapılar ve kompakt noktasal kuleler kentsel silüet üzerinde etkili olan yapı türleridir.

**Tablo 2.** Yüksek Yapıların Kılavuzlara Göre Sınıflandırılması

No	Yapı Tipi	Şematik Gösterim	Tanımlama
1	<b>Büyük Bina</b> (Large/Higher Building)		Çevredeki yapıların yükseklik olarak 2 katı veya daha az. Görsel etkisi yerel çevre ile sınırlıdır.
2	<b>Yerel Simge Yapı</b> (Local Landmark)		Çevredeki yapıların yükseklik olarak min. 2 max. 3 katı. Görsel etkisi yerel çevre ile sınırlıdır.
3	<b>Bölgesel Simge Yapı</b> (District Landmark)		Çevredeki yapıların yükseklik olarak min. 3 max. 5 katı. Görsel etkisi bölge ile sınırlıdır.
4	<b>Metropol Simge Yapı</b> (Metropolitan Landmark):		Çevredeki yapıların yükseklik olarak min. 5 katı. Görsel etkisi kentsel silüeti kapsar.
5	<b>Münferit/ Tekil Kule</b> (Stand alone tower)		Çevredeki yapılara göre farklıdır yükseklik. Görsel etkisi yerel veya bölgesel çevre ile sınırlıdır.

6	<b>Bazalı/ Podyumlu Kule</b> (Tower that develop out of an urban block or podium)		Çevredeki yapılardan fark edilir yükseklik. Görsel etkisi yerel veya bölgesel çevre ile sınırlıdır.
7	<b>Kentsel Yapılar</b> (Townscape Buildings)		Çevredeki yapılardan fark edilir yükseklik. Görsel etkisi yerel veya bölgesel çevre ile sınırlıdır.
8	<b>Simge Yapılar</b> (Tower/Landmark Buildings)		Merkezdeki yapıdan çeperlere doğru azalan yükseklik. Görsel etkisi kentsel silüeti kapsar.
9	<b>Geniş Bloklar (Slab Blocks)</b>		Sınırlı yükseklik. Görsel etkisi yerel veya bölgesel çevre ile sınırlıdır.
10	<b>Kompakt Noktasal Kule (Compact Point Tower)</b>		Çevredeki yapılardan fark edilir yükseklik. Görsel etkisi bölgesel veya kentsel çevreyi kapsar. Narinlik oranı <1,6 değerinden daha azdır.
11	<b>Kompakt Masif Yapı</b> (Compact Slab)		Çevredeki yapılardan fark edilir yükseklik. Görsel etkisi yerel veya bölgesel çevre ile sınırlıdır. Narinlik oranı <1,6 değerinden daha yüksektir.
12	<b>Geniş Noktasal Kule</b> (Large Point Tower)		Sınırlı yükseklik. Görsel etkisi yerel veya bölgesel çevre ile sınırlıdır. Narinlik oranı <1,6 değerinden daha azdır.
13	<b>Geniş Masif Yapı</b> (Large Slab)		Sınırlı yükseklik. Görsel etkisi yerel veya bölgesel çevre ile sınırlıdır. Narinlik oranı <1,6 değerinden daha yüksektir.
14	<b>Hibrit Yapı (Hybrid)</b>		Sınırlı yükseklik. Görsel etkisi yerel veya kentsel çevreyi kapsar.

## Tartışma ve Sonuç

Ülkemizde yüksek yapılarla ilgili geniş bir terminoloji olmamakla birlikte, yönetmelik ve standartların belirlemiş olduğu yükseklik limitlerine göre

yapılar tanımlanmaktadır. Halbuki yüksek yapılar günümüzde önemi giderek artan, kentlerin küresel ölçekte birbiriyle rekabet edebilmesinde önemli bir yeri olan, kentsel silüet üzerinde oldukça belirleyici yapılardır. Her geçen gün kentlerde daha belirgin olarak fark edilmeye başlanan bu yapılar, kentlerin mevcut dokusu ve karakteri üzerinde etkin bir rol oynarlar. Kentlerle uyumlu bir şekilde gelişim gösterdiklerinde kentlerin modernleşmesi için önemli fırsatlar sunarken, kentlerle uyumsuz yüksek yapılar ise kentler için ciddi bir tehdit oluştururlar. Buradan hareketle yüksek yapı tiplerinin bağlamsal verilere göre tanımlanması ve yükseklik limitlerinin belirlenmesi, kentsel dokunun ve karakterin sürdürülebilirliği ve gelecek kuşaklara aktarımı için gereklidir. Özellikle yüksek yapılaşma bakımından dünyada giderek önemli bir konuma yükselen ülkemizde, yüksek yapıların kentsel çevre ile sağlıklı ve uyumlu bir şekilde gelişebilmeleri için yapıların tasarımında bağlamsal veriler ve yapıların görsel etkileri detaylı olarak analiz edilmelidir.



Şekil 1. Yüksek Yapı Tipleri ve Bağlamsal Kelime Bulutu

Çalışmada yüksek yapı tasarımında belirleyici bir rol oynayan kılavuzlar esas alınarak yüksek yapı tipleri belirlenmiştir. Her bir yüksek yapı tipinin belirlenmesinde etkili olan kavramlar bir kelime bulutu olarak Şekil 1’de görülmektedir. Buna göre; “yapılı çevre” yüksek yapı tiplerinin belirlenmesinde en etkili olan bileşendir. Yapılı çevrenin yükseklik limitleri, narinlik oranları, kütleles biçimlenişleri yüksek yapı tiplerinin gelişimini doğrudan etkiler. İkinci olarak, yüksek yapı tiplerinin belirlenmesinde “görsel etki” ön plana çıkmaktadır. Yüksek yapıların yerel, bölgesel ve kentsel ölçekte yarattıkları görsel etkiler yüksek yapı tiplerinin belirlenmesinde önemlidir. Yapıların yükseklikleri arttıkça yarattıkları görsel etkiler de paralel olarak artmaktadır. “Narinlik” ve “ölçek” kavramları da



yüksek yapı tiplerinin belirlenmesinde etkilidir. Yüksek yapıların narinlik oranları yapıların yükseklik limitlerinin yanısıra en ve boy limitlerini de kapsamaktadır. Narinlik ve ölçek kavramları özellikle yapıların algısında oldukça belirleyicidir. Yüksek yapılarla çevrili bir bölgedeki yüksek yapı ile az katlı yapılarla çevrili bir bölgedeki yüksek yapı farklı etkiler yaratır. Benzer şekilde geniş bir yüksek yapı ile kompakt bir yüksek yapının yükseklik limitleri aynı olsa bile yarattıkları görsel etkiler farklı olmaktadır. Yüksek Yapı Konseyi de (CTBUH) konunun önemine vurgu yaparak, yüksek yapıların tanımlanmasında bağlamsal verilerin referans alınmasını önermektedir. Bu kavramların yanısıra yüksek yapı tiplerinin belirlenmesinde “kentsel yoğunluk”, “parselizasyon” ve “yol genişlikleri” belirleyici olmaktadır. Kentsel yoğunluk ve parselizasyon yapıların kompakt, geniş, masif, noktasal, bazalı ya da bazasız olarak gelişmelerinde etkili olmaktadır. “Yol genişlikleri” ise sokağın kapalılığını tanımlayan bir bileşen olarak yüksek yapı tiplerinin şekillenmesinde belirleyici bir parametredir. Yol genişlikleri arttıkça sokak algısı da azaldığından yapı yüksekliklerinin artırılması gerekir. Aksine yol genişlikleri azaldıkça ise katastrofik etki arttığından yapı yükseklikleri azaltılmalıdır.

Sonuç olarak; yüksek yapı denildiğinde akla yüksek bir cam kutu imgesi gelmesine rağmen, aslında yüksek yapıların farklı tiplere sahip oldukları kılavuzların değerlendirilmesi ile anlaşılmaktadır. Bu yapı tiplerinin belirlenmesinde ise bağlamsal veriler ve kentsel çevre doğrudan etkili olmaktadır. Yapılı çevre, kendisi ile özdeşleşen değerler ile birlikte toplumun ve dolayısıyla kentin kültürel yapısını ve değer yargılarını etkileyen birçok anlamı da içinde barındırır (Özdemir ve Cengizoğlu, 2023). Dolayısıyla yüksek yapıların tanımlanması ve sınıflandırılması yükseklik limitlerinin ötesinde çok fazla değişkeni kapsamaktadır. Kentler için tek bir yükseklik limiti ve yapı tipi belirlemek, bağlamsal ve çevresel koşullarının görmezden gelinmesi ile sonuçlanmaktadır. Bu çalışma yüksek yapı tiplerinin ve yüksekliklerinin belirlenmesinde çevresel ve bağlamsal koşulların önemine vurgu yapmaktadır.

## Extended Abstract

# Contextual Classification of the Concept of High-Rise Building

\*

Aslı Yıldız<sup>5</sup>  
ORCID: 0000-0003-0408-1533

Fulya Pelin Cengizoğlu<sup>6</sup>  
ORCID: 0000-0002-9133-6858

Although the history of high-rise buildings dates back to the 19th century, there has been a rapid increase in high-rise buildings worldwide since the 2000s. Turkey has taken its share from this development and has reached an important position in the production of high-rise buildings in recent years. In this study, the concept of high-rise building is problematized based on the increasing importance of high-rise buildings in our country, their urban visibility and the lack of terminology. It is aimed to provide a clear framework of the concept of high-rise building. According to the standards and regulations in Turkey, tall buildings are defined only according to height limits. Urban conditions and characteristic features are not taken into account. Tall buildings have the potential to have a great impact on the texture and silhouette of cities with their dominant masses and heights. Therefore, defining tall buildings according to contextual data and determining height limits are important and necessary in order to preserve the original texture and character of cities.

Defining high-rise buildings in a city-specific manner and establishing a clear typological classification will provide guidance for guidelines, standards and regulations. In the world, tall buildings are now considered separately from other building stock and city-specific guidelines are developed for tall buildings. These guidelines, which support the regulations and standards, describe the framework of construction in harmony with the urban environment. In this study, based on the lack of conceptual

---

<sup>5</sup> Phd. Research Assistant, Nevşehir Hacı Bektaş Veli University, Engineering-Architecture Faculty, Architecture Department, E-mail: [aslydz@gmail.com](mailto:aslydz@gmail.com)

<sup>6</sup> Assistant Professor, Muğla Sıkı Koçman University, Architecture Faculty, Architecture Department, E-mail: [pcengizoglu@gmail.com](mailto:pcengizoglu@gmail.com)

terminology related to high-rise buildings in our country, high-rise building design guidelines from different countries were analyzed. In the study, in which a qualitative research method was used, 23 high-rise building design guidelines were accessed with the data obtained from literature studies and web searches. Guidelines were generally developed after 2000. They have been updated over the years and their scope and content have been expanded. The guidelines examined in the study are as follows; Bristol, Cambridge, Hackney, London, Merton, Newcastle, Northampton, Watford, Worthing, Cardiff, Nelson Mandela Bay, Burlington, Hamilton, Kitchener, Mississauga, Ottawa, Pickering, Toronto, Los Angeles, Milton, Chicago, New York and Hong Kong (Table 1).

The high-rise building types obtained from the guidelines are expressed schematically in the study. Fourteen (14) building types were identified as a result of the examination of open access tall building design guidelines. Large building, local landmark, regional landmark, metropolitan landmark, stand alone tower, tower with base/podium, townscape buildings, landmark buildings, slab blocks, compact point tower, compact slab building, large point tower, large slab building and hybrid building. The contextual height limits, the visual impact of the building and its slenderness are decisive in defining the buildings according to these building types. Surrounding buildings provide a strong reference point in shaping tall building types. In the guidelines, tall building types are determined by establishing a proportional relationship with the average height limits of the surrounding buildings. Another determinant of building types is the impact of buildings at local, regional and urban levels. While most tall building types are limited to the local and regional context in terms of visual impact, metropolitan buildings, landmarks and compact point towers are the building types that have an impact on the urban skyline.

In the study, the concepts that are effective in determining each high-rise building type are expressed as a word cloud. Accordingly, the "built environment" is the most influential component in determining tall building types. The height limits, slenderness ratios and mass formations of the built environment directly affect the development of tall building types. Secondly, "visual impact" comes to the forefront in determining tall building types. The visual impact of tall buildings at local, regional and urban scales is important in determining the types of tall buildings. As the height of the buildings increases, their visual impact increases in parallel. The concepts of "slenderness" and "scale" are also effective in determining tall

building types. The slenderness ratios of tall buildings include the height limits as well as the width and height limits of the buildings. The concepts of slenderness and scale are particularly decisive in the perception of buildings. A tall building in an area surrounded by tall buildings and a tall building in an area surrounded by low-rise buildings create different effects. Similarly, even if the height limits of a large tall building and a compact tall building are the same, the visual effects they create are different. The Council on Tall Buildings (CTBUH) also emphasizes the importance of this issue and recommends that contextual data should be taken as a reference in the definition of tall buildings. In addition to these concepts, "urban density", "parcelization" and "road widths" are decisive in determining the types of tall buildings. Urban density and parcelization are effective in the development of buildings as compact, large, massive, point, with or without bases. "Road widths", on the other hand, are a determining parameter in the shaping of tall building types as a component that defines the closeness of the street. As road widths increase, building heights should be increased as street perception decreases. On the contrary, as road widths decrease, building heights should be reduced as the catastrophic effect increases.

As a result; it is understood through the evaluation of the guidelines that tall buildings have different types. Contextual data and the urban environment are directly influential in determining these building types. Contextual data and the urban environment are directly influential in determining these building types. It has been determined that different contextual data specific to cities such as urban silhouette, surrounding building stock, road widths, urban impact value are determining factors in the definition of tall buildings.

### **Kaynakça/References**

- Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı. (AFAD). (2018). *Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği*. Ankara: T.C. İçişleri Bakanlığı.
- Al-Kodmany, K. (2017). *Understanding Tall Buildings: A Theory of Placemaking*. New York: Routledge Taylor and Francis Group, 13-44.
- Beedle, L. S., Rice, D. B. (1995). *Structural Systems for Tall Buildings*, Council on Tall Buildings and Urban Habitat Committee 3, McGraw-Hill Inc., New York.
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik. (2007). Erişim Adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/12/20071219-2.htm>

- Bristol Yüksek Yapılar Kılavuzu. (2005). Erişim Adresi: <https://www.yumpu.com/en/document/read/16498915/tall-buildings-spd1-bristol-city-council>
- Burlington Yüksek Yapı Kılavuzu. (2017). Erişim Adresi: <https://burlingtonpublishing.esc-ribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=4784>
- Cambridge Yüksek Yapılar ve Silüet Kılavuzu. (2012). Erişim Adresi: <https://files.cambridge.gov.uk/public/ldf/coredocs/RD-SPD-240.pdf>
- Camprag, N. (2015). Frankfurt and Rotterdam: Skylines as Embodiment of a Global City. *CTBUH Journal*, Sayı 1, 26-32.
- Cardiff Yüksek Binalar Bütüncül Planlama Kılavuzu. (2009). Erişim Adresi: <https://www.cardiff.gov.uk/ENG/resident/Planning/Planning-Policy/Documents/Tall%20Buildings%20Design%20Guide%20April%202009.pdf>
- Chicago West Loop Design Guidelines. (2017). Erişim Adresi: [https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/dcd/temp/20171009\\_WestLoopDesignGuidelines\\_LowRes.pdf](https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/dcd/temp/20171009_WestLoopDesignGuidelines_LowRes.pdf)
- Craighead, G. (2009). *High-Rise Security and Fire Life Safety*. New York: Butterworth-Heinemann, 1.
- CTBUH (Council on Tall Buildings and Urban Habitat), Illinois Institute of Technology, S.R.Crown Hall, 3360 South State Street, Chicago, Illinois, USA, Erişim Adresi: <http://ctbuh.org/TallBuildings/HeightStatistics/Criteria/tabid/446/language/en-US/Default.aspx>
- Duru, B. (2000). *Gökdelenler ve Kent*. Ankara: Ankara Üniversitesi SBF Matbaası, 1-30.
- Hackney Yüksek Yapılar Tasarım Kılavuzu. (2005). Erişim Adresi: <https://dokumen.tips/documents/hackney-tall-building-strategy-report-4-tall-buildings-design-guidance-and.html>
- Hamilton Yüksek Yapı Kılavuzu. (2016). Erişim Adresi: <https://www.hamilton.ca/sites/default/files/2022-11/pedpolicies-tall-buildings-guidelines.pdf>
- Hollister, N. (2013). The History of the European Skyscraper. *CTBUH Journal*, Issue II, 52-55.
- Hong Kong Urban Design Guidelines. (2015). Erişim Adresi: [https://www.pland.gov.hk/pland\\_en/tech\\_doc/hkpsg/full/pdf/ch11.pdf](https://www.pland.gov.hk/pland_en/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch11.pdf)
- İlerisoy, Z.Y. ve Başgüçlü, M. (2019). Yapılarda Yükselme ve Başkent Ankara Örnekleri Üzerinden Tarihsel İncelenmesi. *Online Journal of Art and Design*, Vol 7(2), 125-140.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği. (2007). Erişim Adresi: <https://www.ibb.istanbul/Uploads/2017/3/imar-yonetmelik.pdf>
- İstanbul Yüksek Binalar Deprem Yönetmeliği. (2008). İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü, Boğaziçi Üniversitesi, Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü Deprem Mühendisliği Anabilim Dalı, İstanbul.
- Kitchener Yüksek Yapılar İçin Tasarım. (2017). Erişim Adresi: [https://www.kitchener.ca/en/resourcesGeneral/Documents/DSD\\_PLAN\\_Tall-Building-Urban-Design-Guidelines.pdf](https://www.kitchener.ca/en/resourcesGeneral/Documents/DSD_PLAN_Tall-Building-Urban-Design-Guidelines.pdf)
- Leicester City Council, UK. (2007). Tall Buildings SPD&Final SA Environmental Report. Erişim Adresi: <https://www.leicester.gov.uk/>
- Londra Yüksek Yapılar Taslak Çalışması. (2017). Erişim Adresi: <https://talk.towerhamlets.gov.uk/tallbuildings/widgets/39568/documents>

- Los Angeles Şehir Merkezi Tasarım Kılavuzu. (2009). Erişim Adresi: <https://www.urbandesignla.com/resources/docs/DowntownDesignGuide/lo/DowntownDesignGuide.pdf>
- Merton Yüksek Yapılar Belgesi. (2010). Erişim Adresi: [https://www.merton.gov.uk/system/files?file=tall\\_buildings\\_background\\_paper\\_july\\_2010\\_lores.pdf](https://www.merton.gov.uk/system/files?file=tall_buildings_background_paper_july_2010_lores.pdf)
- Mir, M.A. ve Larson, G. (2019). Was the Home Insurance Building the 'First Skyscraper'?. *CTBUH Journal*, Issue IV, 1.
- Mississauga Şehir Merkezi Bina Formu Standartları. (2013). Erişim Adresi: [http://www.brighton-hove.gov.uk/sites/brighton-hove.gov.uk/files/downloads/ldf/Tall\\_Buildings\\_Study\\_Final.pdf](http://www.brighton-hove.gov.uk/sites/brighton-hove.gov.uk/files/downloads/ldf/Tall_Buildings_Study_Final.pdf)
- Nelson Mandela Bay Yüksek Yapı Taslak Prensipleri. (2015). Erişim Adresi: <http://www.nelsonmandelabay.gov.za/datarepository/documents/tall-building-policy-draft.PDF>
- New York City Districts Guide. Erişim Adresi: <https://www.nyc.gov/site/planning/zoning/districts-tools/residence-districts-r1-r10.page>
- Newcastle İçin Yüksek Yapılar Kılavuzu. (2005). Erişim Adresi: [https://www.newcastle.gov.uk/sites/default/files/2019-01/tall\\_buildings\\_spd\\_text\\_version.pdf](https://www.newcastle.gov.uk/sites/default/files/2019-01/tall_buildings_spd_text_version.pdf)
- Northampton Yüksek Yapı Stratejisi. (2007). Erişim Adresi: <https://www.northampton.gov.uk/info/200205/planning-for-the-future/1739/planning-for-the-future---documents-studies-and-publications/1>
- Ottawa Yüksek Yapılar İçin Kentsel Tasarım Taslak Kılavuzu. (2018). Erişim Adresi: [https://documents.ottawa.ca/sites/documents.ottawa.ca/files/highrise\\_guidelines\\_draft.pdf](https://documents.ottawa.ca/sites/documents.ottawa.ca/files/highrise_guidelines_draft.pdf)
- Özdemir, E. E. ve Cengizoğlu, F. P. (2023). Mekan ve Bellek İlişkisinde Kolektif Belleğin İnşası ve Dönüşümü: Mersin Lunapark Örneği. *Sketch Dergisi*, Vol 5(1), 77 - 95.
- Özgen, A. (1989). Çok Katlı Yüksek Yapıların Tarihsel Gelişimi ve Son Aşama Tübüler Sistemler. *Yapı Dergisi*, (89), 47-53.
- Özgen, A. ve Sev, A. P. (1999). Türkiye'de Gerçekleştirilen Çok Katlı Toplu Konutlarda Mekân Standartlarının İncelenmesi. *Tasarım-Kuram Dergisi*, Cilt 1(1), 41.
- Pickering Şehir Merkezi Kentsel Tasarım Kılavuzu Ontario Eyaleti. (2017). Erişim Adresi: <https://www.pickering.ca/en/city-hall/resources/city-centre-urban-design-guidelinesACC.pdf>
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği. (2018). Erişim Adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/File/GeneratePdf?mevzuatNo=23722&mevzuatTur=KurumVeKurulusYonetmeliği&mevzuatTertip=5>
- Ross, D.E. (2004). *HVAC Design Guide for Tall Commercial Buildings Atlanta*. GA: American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers.
- Sev, A. (1997). *Türkiye'de Gerçekleştirilen Yüksek Konut Binalarında Perdeli Sistem Uygulama Örneklerinin İncelenmesi*. Yüksek Lisans Tezi, 4-11, <https://tez.yok.gov.tr/Ulusal-TezMerkezi/>
- Toronto Yüksek Yapılar Tasarım Kılavuzu. (2013). Erişim Adresi: <https://www.toronto.ca/legdocs/mmis/2013/pg/bgrd/backgroundfile-57177.pdf>

- Ulutaş Okan, Ö. (2018). *Yüksek Binaların Kent İmağı Üzerindeki Etkisinin Marka Değeri Bağlamında Değerlendirilmesi Örnek: Bursa, Nilüfer*. Yüksek Lisans Tezi, 40, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>
- Watford Yüksek Yapı Bütünleyici Planlama Dokümanı. (2016). Erişim Adresi: <https://watford.gov.uk/downloads/file/229/skyline-watford-s-approach-to-taller-buildings-supplementary-planning-document>
- Worthing Yüksek Yapılar Taslak Kılavuzu. (2013). Erişim Adresi: <https://www.adur-worthing.gov.uk/media/Media,117751,smxx.pdf>
- Yıldız, A. (2023). Yüksek Yapıların Tarihi Kent Merkezlerine Etkileri: İstanbul, Ankara, Moskova ve Londra Örnekleme. *Online Journal of Art and Design*, 11(5), 301-315.
- Yıldız, A., Kalaycı, P.D. (2023). *The Effect of the Environment on the Evaluation of Tall Building Forms*. III. International Architectural Sciences and Applications Symposium, Naples, Italy, s. 456.

### Aslı Yıldız

2009 yılında Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Mimarlık Bölümünden mezun olan yazar, 2014 yılında ODTÜ Bina Bilgisi Anabilim Dalında yüksek lisansını tamamlamıştır. 2023 yılında Gazi Üniversitesi Mimarlık Anabilim Dalında doktorasını tamamlayan yazar, Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi Mimarlık Bölümünde Dr. Araştırma Görevlisi olarak çalışmaktadır.

*In 2009, the author graduated from Eskişehir Osmangazi University Department of Architecture and completed her master's degree in METU Department of Building Science in 2014. In 2023, the author completed her PhD in Gazi University, Department of Architecture and is currently working as a PhD Research Assistant at Nevşehir Hacı Bektaş Veli University, Department of Architecture.*

**E-posta:** aslydz@gmail.com

### Fulya Pelin Cengizoğlu

2012 yılında Mardin Artuklu Üniversitesi Mimarlık Bölümünden mezun olan yazar, 2015 yılında Dicle Üniversitesi Mimarlık Anabilim Dalında yüksek lisansını tamamlamıştır. 2021 yılında Gazi Üniversitesi Mimarlık Anabilim Dalında doktorasını tamamlayan yazar, Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Mimarlık Bölümünde Doktor Öğretim Üyesi olarak çalışmaktadır.

*In 2012, the author graduated from Mardin Artuklu University Department of Architecture and completed her master's degree at Dicle University Department of Architecture in 2015. In 2021, the author completed her PhD at Gazi University Department of Architecture and is currently working as an Assistant Professor at Muğla Sıtkı Koçman University Department of Architecture.*

**E-posta:** pelincengizoglu@gmail.com