



Article Info/Makale Bilgisi

✓Received/Geliş: 01.06.2025 ✓Accepted/Kabul: 16.07.2025

DOI:10.30794/pausbed.1711398

Research Article/Araştırma Makalesi

Keskin, E., & Baydan, E. (2025). "Çağdaş Kentleşmede Dikey Karma Kullanım: Karşılaştırmalı Bir İnceleme", *Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 70, 125-141.

ÇAĞDAŞ KENTLEŞMEDE DİKEY KARMA KULLANIM: KARŞILAŞTIRMALI BİR İNCELEME

Esra KESKİN*, Emine BAYDAN**

Öz

Bu çalışma, dikey karma kullanımlı yapıların çağdaş kentleşme dinamikleri içindeki rolünü ele almakta ve bu yapı modelinin Türkiye'deki uygulanabilirliğini değerlendirmektedir. Dikey karma kullanım, konut, ofis, ticaret, hizmet ve eğlence gibi farklı işlevlerin aynı yapı bloğunda bütüncül biçimde entegre edilmesini hedefleyen, sürdürülebilir arazi kullanımını esas alan çağdaş bir kentleşme yaklaşımıdır. Bu yapılar, mekânsal verimliliği artırmanın yanı sıra karbon emisyonlarının azaltılması, ulaşım gereksiniminin düşürülmesi ve toplumsal etkileşimin güçlendirilmesi gibi çok boyutlu katkılar sunmaktadır. Çalışmada, Marina Bay Sands, Hudson Yards ve Roppongi Hills gibi küresel ölçekteki örnek projeler karşılaştırmalı olarak analiz edilmiş; Türkiye'de Zorlu Center gibi uygulamalar hukuki, yönetsel ve tasarımsal açıdan değerlendirilmiştir. Ayrıca, mevcut yasal mevzuatın karma kullanımı teşvik etmedeki yetersizlikleri ele alınmış ve planlama süreçlerine dair kapsamlı öneriler sunulmuştur. Bu bağlamda çalışma, literatürdeki teorik eksiklikleri gidererek Türkiye'de daha entegre, esnek ve sürdürülebilir kentsel dönüşüm yaklaşımlarına katkı sağlamayı amaçlamaktadır.

Anahtar kelimeler: *Dikey Karma Kullanım, Sürdürülebilir Kentleşme, Kentsel Dönüşüm, Planlama Politikaları, Mekânsal Yoğunluk.*

VERTICAL MIXED-USE IN CONTEMPORARY URBANISATION: A COMPARATIVE ANALYSIS

Abstract

This study addresses the role of vertical mixed-use buildings in contemporary urbanisation dynamics and evaluates the applicability of this building model in Türkiye. Vertical mixed-use is a contemporary urbanisation approach based on sustainable land use that aims to integrate different functions such as housing, office, trade, service and entertainment in the same building block holistically. In addition to increasing spatial efficiency, these buildings offer multidimensional contributions such as reducing carbon emissions, reducing transport needs and strengthening social interaction. This study analyses global exemplary projects such as Marina Bay Sands, Hudson Yards and Roppongi Hills comparatively and applications such as Zorlu Center in Türkiye from legal, administrative and design perspectives. In addition, the inadequacies of the current legislation in encouraging mixed-use development are discussed, and comprehensive recommendations on planning processes are presented. In this context, the study aims to contribute to more integrated, flexible and sustainable urban regeneration approaches in Türkiye by filling the theoretical gaps in the literature.

Keywords: *Vertical Mixed Use, Sustainable Urbanisation, Urban Transformation, Planning Policies, Spatial Density.*

*Dr. Öğr. Üyesi, Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, ANKARA.
e-posta: esrkeskin@ankara.edu.tr, (<https://orcid.org/0000-0003-2778-9024>)

**Arş. Gör., Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, ANKARA
e-posta: ebaydan@ankara.edu.tr, (<https://orcid.org/0000-0001-5564-8507>)

1. GİRİŞ

21. yüzyıl kentleri, neoliberal ekonomik politikaların, demografik dönüşümlerin ve ekolojik krizlerin kesişiminde yeniden şekillenmektedir. Bu süreçte, geleneksel tek işlevli yapılaşma paradigması, giderek artan bir eleştiriye maruz kalmakta; yerini karma kullanım (mixed-use), dikey şehirler (vertical cities) ve hibrit yapılar (hybrid buildings) gibi disiplinlerarası kavramlara bırakmaktadır (Brenner ve Schmid, 2015; Dovey ve Pafka, 2020). Özellikle geniş ölçekli kentlerde gözlemlenen yoğunluk-artırıcı (density-oriented) planlama stratejileri, arazi kıtlığı ve ulaşım odaklı karbon emisyonlarını azaltma hedefleri doğrultusunda, tek bir yapı bloğunda konut, ticaret, ofis ve sosyal donatıları entegre eden modelleri zorunlu kılmaktadır (Lehmann, 2016). Literatürde bu olgu, kentsel yaşam kalitesi, ekonomik canlılık ve sürdürülebilirlik üçgeninde değerlendirilmektedir (Arefi ve Kickert, 2019). Montgomery (1998), başarılı kent mekânlarının temel bileşenleri olarak karmaşıklık (complexity), süreklilik (continuity) ve kontrol edilebilir yoğunluk (managed density) kavramlarını öne sürmektedir. Bu çerçevede, Hong Kong'daki Union Square, Londra'daki Barbican Estate ve Milan'daki Bosco Verticale gibi ikonik projeler, farklı programların bir arada varoluşunun, yalnızca mekânsal verimlilik sağlamakla kalmayıp aynı zamanda sosyal sermayeyi de güçlendirdiğini kanıtlamıştır (Gehl, 2010; Yeang, 2019). Ancak, bu tür projelerin uygulanabilirliği, kentsel yönetim modelleri, yapısal regülasyonlar ve toplumsal kabullenirlik gibi çok katmanlı dinamiklere bağlıdır (Glaeser vd., 2008). Özellikle gelişmekte olan ülkelerde, imar hukukunun katı hiyerarşik yapısı ve spekülasyon arsa piyasaları, karma kullanımın önündeki en büyük engeller olarak değerlendirilmektedir (Roy ve Ong, 2011).

Bu yapı türlerinin analizinde yalnızca planlama veya mimarlık ölçeği değil; mekânsal organizasyon, kamusal alan tasarımı, erişim stratejileri ve kullanıcı deneyimi gibi çok katmanlı bileşenler de önem taşımaktadır. Bu bağlamda, dikey karma kullanımlı yapıların kentsel tasarım disiplini açısından da değerlendirilmesi gerekmektedir. Kentsel tasarım literatürü, geçirgenlik, yönlendirme, sosyal bütünlük ve kamusal-özel alan ilişkisi gibi kavramlarla bu yapıları incelemeyi mümkün kılmaktadır (Carmona, 2010; Madanipour, 1996). Çalışmada bu kapsamda işlevsel entegrasyon, giriş stratejileri, kamusal alan erişimi ve katmanlı organizasyon yapısı gibi analiz boyutları alınarak mekânsal temelli bir yaklaşım ile değerlendirilmektedir.

Bununla birlikte, dikey karma kullanımlı yapıların yalnızca sürdürülebilir kentleşme, yoğunluk yönetimi ve mekânsal verimlilik gibi olumlu planlama ilkeleri çerçevesinde değerlendirilmesi yetersiz kalmaktadır. Bu yapı türleri, özellikle büyük ölçekli projeler düzeyinde, gayrimenkul piyasasında yüksek rant üretimi potansiyeli taşıyan kentsel müdahaleler olarak da okunmalıdır. Nitekim Zorlu Center gibi örneklerde gözlemlendiği üzere, kamusal alan niteliği taşıması beklenen bazı mekânlar, özel mülkiyet rejimi ve ticarileşmiş kullanım biçimleri aracılığıyla yarı kamusal alanlara dönüşmekte; böylece kamudan özel sektöre doğru mekânsal bir dönüşüm gerçekleşmektedir. Bu durum, dikey karma kullanım modelinin yalnızca fiziksel ve işlevsel değil, aynı zamanda sosyo-ekonomik sonuçları açısından da eleştirel bir bakışla analiz edilmesini gerekli kılmaktadır.

Mevcut literatür, karma kullanım modellerini genellikle batı ülkelerinde incelemiş; Türkiye gibi kentleşme deneyimi gelişmekte olan ülkelerdeki yasal, toplumsal ve teknik bariyerlere yönelik sistematik analizlerden yoksun kalmıştır (Şengül, 2021). Diğer yandan Türkiye'de 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ekseninde şekillenen planlama ilkelerinin, çağdaş karma kullanım talepleriyle çelişmekte olduğu da vurgulanmaktadır (Tekeli, 2017). Bu çalışmada, dünya genelinde ve Türkiye'de inşa edilen dikey karma kullanımlı yapıların işlevsel ve mekânsal özellikleri kapsamlı bir şekilde karşılaştırılarak derinlemesine analiz edilmiştir. Çalışma, seçilen projelerin yapısal tasarımlarını, kullanım çeşitliliğini, mekânsal organizasyonlarını ve erişim stratejilerini detaylı bir biçimde irdelemeyi amaçlamakta olup, bu kapsamda yerel yasal düzenlemeler ve bölgesel farklılıklar da göz önünde bulundurulmuştur. Analiz süreci, nitel veri toplama teknikleri ve karşılaştırmalı analiz yöntemleriyle gerçekleştirilmiş; elde edilen bulgular, Türkiye'deki benzer projeler için potansiyel uygulama alanlarını ortaya koymayı hedeflemiştir.

2. KAVRAMSAL TARTIŞMA VE LİTERATÜR ARAŞTIRMASI

Küreselleşme, hızlı kentleşme ve iklim değişikliği gibi çağdaş dinamikler, kentsel mekânların yeniden düşünülmesini zorunlu kılmaktadır (Mualam vd., 2019). Geleneksel tek işlevli yapılaşma modelleri, günümüzün karmaşık kentsel ihtiyaçlarına yanıt vermekte yetersiz kalmakta; bunun yerine, çoklu fonksiyonları bütünleştiren karma kullanım (mixed-use) yaklaşımları giderek daha fazla önem kazanmaktadır (Dovey ve Pafka, 2020; Generalova vd. 2018; Grant ve Perrott, 2011). Karma kullanım, kent ölçeğinde konut, ofis, perakende, rekreasyon gibi farklı arazi kullanımlarının bir arada ve planlı bir şekilde yer aldığı projeleri ifade etmektedir (Shen ve Sun, 2022). Jacobs (1961), modernist tek kullanımlı planlamaya karşı çıkarak fonksiyonların ayrıştırılmasının kent canlılığını yitirmesine yol açacağını ve karma kullanımı önemli kıldığını vurgulamıştır. Bu anlayış günümüzde de geçerliliğini koruyarak, karma kullanımın kente canlılık, yaya-dostu çevre ve ekonomik üretkenlik getiren bir ilke olduğu ifade edilmektedir (Khan vd., 2022).

Karma kullanımın farklı türlerini tanımlamak ve bu kavramların akademik literatürdeki yerini ortaya koymak, çalışmanın teorik temelini oluşturmaktadır. “Karma kullanım geliştirmesi” (mixed-use development), “dikey karma kullanım” (vertical mixed-use), “yaşa-çalış-eğlen konsepti” (live-work-play), “hibrit yapılar” (hybrid buildings) ve “kentsel yoğunlaştırma” (urban intensification) gibi kavramlar, yalnızca mekânsal organizasyonu değil, aynı zamanda sosyal, ekonomik ve çevresel sürdürülebilirliği de şekillendirmektedir (Jacobs, 1961; Yeang, 2019). Bu kavramların net bir şekilde tanımlanması, küresel örneklerin analiz edilmesi ve Türkiye’deki kentsel dönüşüm süreçlerine uyarlanabilirliğinin değerlendirilmesi için gereklidir. Karma kullanım modellerinin teorik temellerini anlamak, Türkiye gibi hızlı kentleşen ülkelerde daha dengeli ve sürdürülebilir kentsel gelişim stratejileri tasarlamak açısından kritik öneme sahiptir.

Karma kullanım, kent planlama ve mimarlık literatüründe farklı ölçeklerde ve mekânsal düzenlemelerde ele alınan çok boyutlu bir yaklaşımdır. Ancak, bu yaklaşımın farklı alt türleri sıklıkla birbirine karıştırılmakta; özellikle “dikey karma kullanım” gibi alt kavramlar, daha geniş bir çerçeve olan “karma kullanım geliştirmesi” ile eş anlamlı olarak yanlış şekilde değerlendirilebilmektedir. Bu nedenle, çalışmada ele alınan temel kavramların tanımları, mekânsal özellikleri, amaçları ve uygulama ölçekleri bakımından birbirinden nasıl ayrıştığını net biçimde ortaya koymak önem arz etmektedir. Tablo 1 “karma kullanım geliştirmesi”, “dikey karma kullanım”, “yaşa-çalış-eğlen konsepti”, “hibrit yapılar” kavramlarını karşılaştırmalı biçimde sunmakta ve her birinin kentleşme sürecindeki yeri ile birbirleriyle ilişkili/ayrışan yönlerini açık bir şekilde ortaya koymaktadır. Bu karşılaştırma, hem literatürdeki kavramsal çeşitliliğin anlaşılmasını kolaylaştırmakta hem de çalışmanın temel odak noktası olan dikey karma kullanım modelinin özgün niteliğini daha net biçimde konumlandırmaktadır.

Tablo 1: Karma kullanım yaklaşımlarının kavramsal ve mekânsal karşılaştırması

Kavram	Tanım	Mekânsal Organizasyon	Amaç/Vurgu	Ölçek
Karma Kullanım Geliştirmesi	Farklı kullanım türlerinin (konut, ticaret, ofis vb.) planlı biçimde bir arada bulunması	Genelde yatay veya ayrı parsellerde; işlevsel ayrışma belirgin	Fonksiyonel çeşitlilik, canlılık, sürdürülebilirlik	Mahalle / Ada / Bölge
Dikey Karma Kullanım	Farklı kullanım türlerinin aynı yapıda katmanlı olarak üst üste yer alması	Dikey katmanlaşma, genelde giriş ayrımı vardır	Arazi verimliliği, yoğunluk artışı, ulaşım azaltımı	yapı / Parsel
Yaşa-Çalış-Eğlen Konsepti	Yaşam, çalışma ve eğlence işlevlerinin entegre edildiği mekânsal kurgu	Dikey ya da yatay; kompakt yerleşim	İş-yaşam dengesi, sosyal yaşam, erişilebilirlik	Mahalle / Blok / Parsel
Hibrit Yapılar	Birden fazla işlevin mimari olarak iç içe geçtiği çok işlevli yapı	Programatik geçişlilik, mimari birleşme	Deneyim zenginliği, mimari esneklik, kamusal/özel ilişki	Yapı / Kampüs
Kentsel Yoğunlaştırma	Mevcut kent alanlarında yapı/nüfus yoğunluğunu artırma stratejisi	Kapsayıcı; dikey ve yatay uygulama olabilir	Kentsel yayılmayı durdurmak, altyapıyı verimli kullanmak	Kentsel bölge / Makro alan

Kaynak: Al Noman vd., 2024; Arefi ve Kickert, 2019; Gausa vd., 2003; Lehmann, 2016; Shen ve Sun, 2020; Yeang, 2019

Karma kullanım geliştirmeleri (mixed-use development), kentsel mekânların fonksiyonel çeşitliliğini artırarak kent yaşamının sürdürülebilirliğine katkı sağlayan planlama yaklaşımlarıdır (Al Noman vd., 2024). Grant ve Perrott (2011), bu tür geliştirmelerin kentsel canlılığı artırdığını ve ulaşım kaynaklı karbon emisyonlarını azalttığını ortaya koymaktadır. Jacobs (1961) ise, karma kullanım alanlarının sokak yaşamını canlandırarak sosyal güvenliği artırdığını savunmaktadır. Özellikle metropol kentlerde, konut, ofis, otel, perakende ve sosyal alanların entegrasyonu, kentsel dokunun sürekliliğini sağlamada kritik rol oynamaktadır (Dovey ve Pafka, 2020). Genel olarak, karma kullanımlı yapılar yatay veya dikey olarak ikiye ayrılmaktadır. Yatay karma kullanım, bir bölge, blok veya bileşik boyunca yayılmış arazi kullanımlarının karışımını ifade ederken; dikey karma kullanım, kullanımların karışımının tek bir dikey yapıda barındırıldığı yapıları tanımlamaktadır (Mateo-Babiano ve Darchen, 2013).

Dikey karma kullanım (vertical mixed-use), farklı fonksiyonların tek bir yapı içinde katlar bazında organize edilmesini ifade etmektedir (Shen ve Sun, 2020). Hoppenbrouwer ve Louw'un (2005) sınıflandırmasına göre "dikey boyut" çatısı altındaki karma kullanımlı bir binada farklı katlar farklı işlevlere tahsis edilmektedir. Bu yaklaşım, yatay alanda sınırlar kısıtlı olduğunda kullanım çeşitliliğini korumanın bir yolu olarak ortaya çıkmaktadır. Dikey karma kullanım, özellikle yüksek nüfus yoğunluğu ve arsa kısıtlarının yaşandığı kentlerde yaygınlaşmaktadır. Zhong ve Hui (2021), yüksek yoğunluklu Asya kentlerinde arazi kullanımı verimliliğini artırmak amacıyla dikey karma projelerin tercih edildiğini vurgulamıştır. Hong Kong, Singapur, Tokyo gibi metropollerde yatay alan sınırlı olduğu için dikey gelişmeye yönelmiştir. Bu projeler, bir binada birden fazla işlevin eş zamanlı inşa edilebilmesine izin verdiği için arsa kullanım yoğunluğunu artırmaktadır (Zhong ve Hui, 2021). Dikey projelerde ayrıca farklı kullanım katmanlarına göre inşaat zamanlaması ve kira düzenlemelerinin esnek yönetimi gibi özel finansal dinamikler ortaya çıkmaktadır.

Planlama ve yönetim aısından dikey karma kullanım hem avantajlar hem de zorluklar getirmektedir. Khan vd. (2022), kontrolsüz dikey karma binalarda kullanıcıların mahremiyet ve güvenliği aısından risklerin artabildiğini, ancak farklı fonksiyonların mekânsal yakınlığının şehirseler sinerjiler yarattığını belirtmektedir. Diğer yandan, fiziksel entegrasyon ulaşılabilirliği artırıp araç bağımlılığını azaltırken, altyapı ve altyapı yükü gibi teknik konular da öne çıkmaktadır. Bu nedenle, dikey karma projeler planlanırken yoğunluk, yapı yönetimi, itfaiye güvenliği, kullanım çatışmaları gibi çok boyutlu faktörlerin dikkate alınması gerekmektedir. Yeang (2019), bu modelin arazi kullanım verimliliğini maksimize ettiğini ve kentsel yayılmayı önlediğini belirtmektedir. Örneğin, Tokyo'daki Roppongi Hills gibi projeler, ofis katlarının üzerinde konut ve rekreasyon alanlarının yer aldığı başarılı uygulamalardır (Firley ve Gron, 2013). Ancak, bu tür yapıların tasarımında dikkate alınması gereken teknik ve yönetsel zorluklar bulunmaktadır (Bregman, 2015).

Dikey karma kullanım, planlama literatüründe çoğunlukla sürdürülebilirlik, canlılık ve ulaşılabilirlik bağlamında ele alınsa da, bu modelin gayrimenkul piyasasında rant üretimini maksimize eden bir araç olarak da işlev gördüğü açıktır (Harvey, 2008; Logan & Molotch, 1987). Özellikle büyükşehirlerde yüksek arsa değerlerine sahip merkezi bölgelerde geliştirilen bu projeler, kamusal niteliği olması gereken birçoğ işlevi özel mülkiyet rejimi altında yeniden tanımlamakta; kamusal mekânın görünüşte varlığını sürdürürken işlevsel olarak özelleştirilmesine yol açmaktadır. Bu bağlamda dikey karma kullanım, yalnızca mekânsal bütünleşmeyi değil, aynı zamanda mekânsal ayrışmayı ve sosyal dışlayıcılığı da yeniden üreten bir kentsel araç haline gelebilmektedir. Dolayısıyla bu yapılar, neoliberal kentsel politikaların bir uzantısı olarak da okunmalı; kuramsal çerçeve içinde hem mekânsal fayda üretimi hem de kentsel rant dinamikleri üzerinden değerlendirilmelidir.

Yaşa-çalış-eğlen (live-work-play) konsepti, modern kent yaşamının üç temel bileşeni olan yaşam, çalışma ve eğlence işlevlerinin entegrasyonunu hedeflemektedir. Bu yaklaşım, geleneksel tek işlevli yerleşim alanlarının aksine, kentli nüfusa farklı günlük ihtiyaçlarını aynı kentsel mekân içinde karşılayabilme imkânı tanımaktadır. Arefi ve Kickert (2019), bu modelin kentsel yaşam kalitesini artırdığını ve iş-yaşam dengesini iyileştirdiğini savunmaktadır. Özellikle pandemi sonrası dönemde, yerel ölçeekte kendi kendine yeterli mahallelerin (15 dakikalık kentler, micro-hubs vb.) öneminin artması, bu konsepti daha da öne çıkarmıştır (Florida vd., 2021). Bu yaklaşım uygulamada, toplu taşıma odaklı gelişim (TOD), yaya dostu tasarım ve çok işlevli açık alanlar gibi uygulamalar ile desteklenmektedir. Ancak, bu yaklaşımlar yeterince sosyal çeşitlilik ve kamusal alan sunmadığında, literatürde "gated community" veya "exclusive enclave" olarak tanımlanan "kapalı yaşam adalarına" dönüşme riski taşımaktadır (Low, 2003; Nas, 2017).

Hibrit yapılar (hybrid buildings), mimari tasarımda programatik esnekliği ön plana çıkaran ve birden fazla işlevi aynı mekânda barındıran yapı türleridir. Bu yapı türü, yalnızca fonksiyonların fiziksel bir araya gelişini değil; aynı zamanda sosyal, kültürel ve ekonomik aktivitelerin akışkan ve eş zamanlı entegrasyonunu da hedeflemektedir. Gausa vd. (2003), hibrit yapıların kentsel bağlamda mekânsal sürekliliği sağladığını ve yapı çevrenin dinamiklerini dönüştürdüğünü ifade etmektedir. Örneğin, Rotterdam'daki Markthal, konut, pazar ve kültürel etkinlik alanlarını bir araya getiren başarılı bir hibrit yapı örneğidir (MVRDV, 2014).

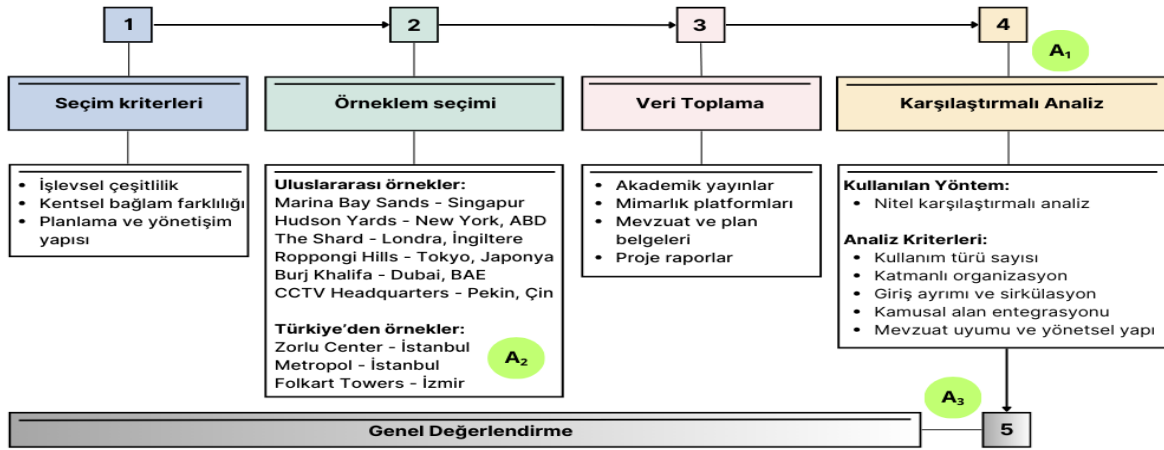
Kentsel yoğunlaşma (urban intensification), mevcut kent dokusunun daha verimli kullanılması amacıyla, yapı yoğunluğu ve kullanım yoğunluğunu artırmayı hedefleyen bir planlama stratejisidir. Lehmann (2016), bu yaklaşımın kentsel yayılmayı sınırladığını ve altyapı yatırım maliyetlerini azalttığını belirtmektedir. Ancak Montgomery (1998), yoğunlaşmanın planlı bir şekilde yapılmadığı takdirde yaşam kalitesi üzerinde olumsuz etkiler oluşturabileceğini vurgulamaktadır. Bu çerçevede, karma kullanım projeleri, farklı işlevleri bir arada barındırarak hem yoğunluk artırıcı çözümler sunmakta hem de ulaşım ihtiyacını optimize ederek kentleşme sürecine katkı sağlamaktadır.

Planlama literatüründe karma kullanımlı yapılar üzerine oldukça kapsamlı bir birikim oluşmuş olsa da özellikle dikey karma yapılar (vertical mixed use buildings) konusuna odaklanan sistematik ve nicel araştırmalar sınırlı kalmıştır. Rowley (1996) ile Hoppenbrouwer ve Louw (2005) gibi araştırmacılar, yatay karma kullanım (horizontal mixed-use) örneklerine odaklanarak bölge, mahalle veya ada düzeyinde işlevsel karışımı değerlendirmektedir. Rabianski vd. (2009), dikey karma yapıların yalnızca çoklu işlevsellik değil, aynı zamanda planlı entegrasyon ve fiziksel bütünlük gerektirdiğini vurgulasa da bu tür yapıların nicel ve nitel analizlerini içeren çalışmaların eksikliğine dikkat çekmiştir. Zhong ve Hui (2021) ise, kentsel arazi kıtlığı ve yoğunluk artışı ihtiyacına rağmen, dikey karma yapıların potansiyelinin henüz tam olarak keşfedilmediğini ifade etmiştir.

Türkiye özelinde, dikey karma kullanımlı yapıların mekânsal bütünlüğünü sağlamaya yönelik çabalar, genellikle imar planı kararları ve yapı ruhsatı düzeyinde teknik düzenlemelerle sınırlı kalmakta; oysa bu yapılar, fiziksel-mekânsal ilişkilerin ötesinde bir kentsel tasarım bakışı gerektirmektedir. Kentsel tasarım disiplini, bu tür kompleks yapıların kamusal mekânla ilişkilendirilmesi, geçirgenlik, yönlendirme, erişilebilirlik ve kullanıcı deneyimi açısından bütüncül olarak ele alınmasını sağlamaktadır. Ancak Türkiye'de kentsel tasarım hem kurumsal olarak tanımlanamamış hem de planlama ve mimarlık arasındaki köprü rolünü yeterince üstlenememiştir. Bu eksiklik, dikey karma kullanım gibi çok işlevli yapıların sahada nitelikli ve entegre bir şekilde uygulanmasını zorlaştırmaktadır. Bu çalışma ile, söz konusu literatür boşluğunun doldurulması hedeflenmekte; dikey karma yapılar özelinde planlama, tasarım, yönetim ve sosyo-ekonomik etkilerin karşılaştırmalı analizi yapılarak hem kurumsal hem de uygulamalı katkı sunulması amaçlanmaktadır.

3. YÖNTEM

Bu çalışma, nitel karşılaştırmalı analiz yöntemi ile gerçekleştirilmiştir. Araştırmanın temel amacı doğrultusunda, dünya genelinde ve Türkiye'de inşa edilmiş olan dikey karma kullanımlı yapıların mekânsal organizasyonları, işlevsel entegrasyon düzeyleri ve yasal-yönetimsel bağlamları değerlendirilmiştir. İnceleme kapsamında hem küresel ölçekte uygulanan örnek projeler hem de Türkiye'deki mevcut uygulamalar karşılaştırmalı olarak analiz edilmiştir. Çalışmanın temel materyalini, seçilen projelere ait yapısal veriler, kullanım türleri, mekânsal düzenlemeler ve erişim stratejileri oluşturmaktadır. Veriler; akademik yayınlar, proje raporları, mimari dergiler, sektörel analizler ile ArchDaily, WikiArquitectura gibi çevrimiçi mimarlık platformlarından elde edilmiştir. Türkiye kapsamında ise, örnek olarak seçilen dikey karma kullanımlı yapıların imar planları, kat mülkiyeti belgeleri, yapı ruhsatları ve yönetim planları incelenmiş; bu belgeler mevcut yasal çerçevenin ve uygulama sorunlarının belirlenmesi amacıyla değerlendirilmiştir. Yasal analizde temel referans olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği (PAİY) ve 3194 sayılı İmar Kanunu konu edilmiştir. Analiz kapsamında her bir projede; kullanım türü sayısı ve çeşitliliği, işlevler arası mekânsal ilişkiler ve entegrasyon düzeyi, giriş ayrımları, erişim organizasyonları ve kamuya açık alanların düzenlenme biçimleri değerlendirilmiştir.



Şekil 1: Çalışmanın çerçevesi

Proje seçimi, coğrafi çeşitlilik, işlevsel zenginlik, yapısal yoğunluk ve yönetim modellerinde temsil niteliği gibi ölçütlere dayalı olarak yapılmıştır. İncelenen küresel örnekler, farklı kıtalardan ve sosyo-ekonomik bağlamlardan gelen yüksek profilli ve çok işlevli projeleri kapsamaktadır. Seçilen projeler arasında Marina Bay Sands (Singapur), turizm, perakende ve eğlence işlevlerini entegre eden yapısıyla kamusal erişim olanakları bakımından dikkat çekerken; Hudson Yards (ABD), kentsel dönüşüm bağlamında geliştirilen ve fonksiyonları master plan stratejisi içinde çözümleyen bir örnektir (Atlas of Urban Tech, 2025). The Shard (İngiltere), kompakt parsel üzerinde dikey yoğunluk ve sirkülasyon ayrımlarını içermesi açısından temsil edici niteliktedir (Wikipedia, 2024). Roppongi Hills (Japonya), kültürel, ticari ve konut işlevlerini çok katmanlı yapıda birleştiren hibrit bir model olarak öne çıkarken (Casestudies.uli.org, 2003); Burj Khalifa (BAE), prestij ve simgesel değer kurgusu ile şekillenen, fonksiyonel ayrışmanın belirgin olarak gözlemlendiği örneklerden biridir (The Constructor, 2022). Son olarak CCTV Headquarters (Çin) ise içe dönük organizasyon yapısı ve biçim-mekân ilişkisini sorgulayan mimarisiyle farklılık göstermektedir (ArchDaily, 2012). Bu yapıların araştırma kapsamında seçilmesinde, analiz kapsamında incelenen mekânsal organizasyon, giriş stratejileri, kamusal alan kullanımı ve yönetim modellerine dair karşılaştırmalı değerlendirmeye elverişli olmaları da etkili olmuştur.

Türkiye örnekleri olarak ise Zorlu Center (İstanbul), Metropol İstanbul (Ataşehir) ve Folkart Towers (İzmir) incelenmiştir. Zorlu Center, yüksek profilli ve çok işlevli yapısıyla kültür-sanat, ticaret, konut ve otel fonksiyonlarını içermekte; ancak kamusal alan niteliği ve mülkiyet ilişkileri bağlamında tartışmalı bir örnek oluşturmaktadır. Metropol İstanbul, İstanbul Finans Merkezi ile ilişkili konumu ve yüksek yoğunluklu kullanım çeşitliliği ile dikkat çekerken; Folkart Towers ise, büyük metropol dışında bir kentte konumlanmış olması nedeniyle bu modelin bölgesel ölçekli uygulanabilirliğini gözlemlene imkânı sunmaktadır. Bu projeler, Türkiye’de dikey karma kullanım modelinin planlama kararları, yasal çerçeve, yönetim yapısı ve kullanıcı deneyimi açısından incelenmesine olanak sağlamaktadır.

Elde edilen veriler üzerinden her bir projenin mimari özellikleri, kullanıcı grupları arası etkileşim potansiyeli ve kentsel bağlamla ilişkisi detaylı biçimde incelenmiştir. Türkiye’deki uygulamalar, yalnızca fiziksel açıdan değil; aynı zamanda mevzuat yeterliliği, yönetim planlarının işlevselliği ve kullanıcı deneyimi boyutlarında da değerlendirilmiştir. Bu bütüncül analiz sayesinde, dikey karma kullanımlı yapıların Türkiye kentleşme sistemi içindeki uygulanabilirliği, sorun alanları ve potansiyel geliştirme alanları belirlenmiş; sonuç bölümünde yer alan önerilere altyapı sağlanmıştır.

Verilerin analizinde tematik içerik analizi yöntemi kullanılmıştır. Elde edilen tüm belgeler ve proje verileri manuel olarak taranmış; benzer yapısal ve işlevsel örüntüler doğrultusunda aşağıdaki başlıklar altında sınıflandırılmıştır:

- Kullanım türü sayısı ve çeşitliliği
- Katmanlı organizasyon yapısı
- Giriş ayrımı ve sirkülasyon stratejileri
- Kamusal alan entegrasyonu
- Mevzuat uyumu ve yönetsel yapı

Bu temalar doğrultusunda her bir proje için analiz formları hazırlanmış; veriler Microsoft Excel kullanılarak tablollaştırılmıştır. Tablolar, her tema özelinde proje özelliklerini karşılaştırmalı biçimde sunacak şekilde yapılandırılmıştır. Örneğin, “giriş ayrımı” teması kapsamında Marina Bay Sands ve Hudson Yards projelerinde farklı kullanıcı gruplarına yönelik ayrı girişlerin planlandığı gözlemlenmiştir. Buna karşın Burj Khalifa’da girişlerin daha sınırlı ayrıştığı ve “yığılmış fonksiyon modeli”nin tercih edildiği tespit edilmiştir. Bu tür örnekler, analiz kriterlerinin yapı tipolojisiyle nasıl örtüştüğünü göstermektedir. Böylece yalnızca betimleyici değil, aynı zamanda karşılaştırmalı-analitik bir çerçeve oluşturularak küresel ve yerel uygulamalar arasındaki benzerlik ve farklılıklar sistematik biçimde değerlendirilmiştir. Araştırmanın Şekil 1’de sunulan akış diyagramı da analiz sürecinin adımlarını bütüncül olarak yansıtmaktadır.

Bu kapsamda özellikle “işlevsel entegrasyon düzeyi” kavramı altında, yapıların kullanım çeşitliliğinin ne ölçüde entegre olarak organize edildiği değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme, fiziksel bağlantı (fonksiyonlar arasında yapısal geçişin mevcudiyeti), sirkülasyon sürekliliği (kullanıcı dolaşımının kesintisizliği), ortak alan paylaşımı (kamusal veya yarı kamusal alanların erişimi) ve erişim stratejisi (farklı kullanıcı gruplarına yönelik yönlendirme ve giriş düzenlemeleri) olmak üzere dört temel ölçüt üzerinden yapılandırılmıştır. Çalışmada seçilen örnek projelerin her biri bu ölçütler temelinde analiz edilmiş ve nitel karşılaştırma yoluyla aşağıdaki üç kategoriye ayrıştırılmıştır:

- Yüksek entegrasyon: Fonksiyonlar yapısal olarak birbirine bağlıdır; dolaşım geçirgendir, ortak alanlar kamusal erişime açıktır; erişim stratejileri entegredir.
- Orta entegrasyon: Fonksiyonlar aynı yapı sisteminde yer almakla birlikte, geçişler sınırlı veya bölgenmiş alanlarla kısıtlanmıştır; bazı kullanıcı grupları ayrılmıştır.
- Düşük entegrasyon: Fonksiyonlar fiziksel olarak ayrıdır; ortak alan paylaşımı zayıftır, yönlendirme ve erişim stratejileri bağımsızdır.

Ele alınan bu sınıflandırma yöntemi, analiz edilen projelerdeki entegrasyon düzeyleri tutarlı bir biçimde karşılaştırmaya imkân sağlamakta olup Tablo 3’te yer alan değerlendirmelerin temelini oluşturmaktadır. Araştırma kapsamında aşağıdaki araştırma sorularına yanıt aranmıştır:

A₁: Dikey karma kullanımlı yapıların işlevsel entegrasyon düzeyi küresel ve yerel örneklerde nasıl farklılık göstermektedir?

A₂: Türkiye’deki planlama mevzuatı bu yapı türlerini ne ölçüde desteklemektedir?

A₃: Dikey karma kullanım, sürdürülebilir kentleşme hedefleriyle ne ölçüde örtüşmektedir?

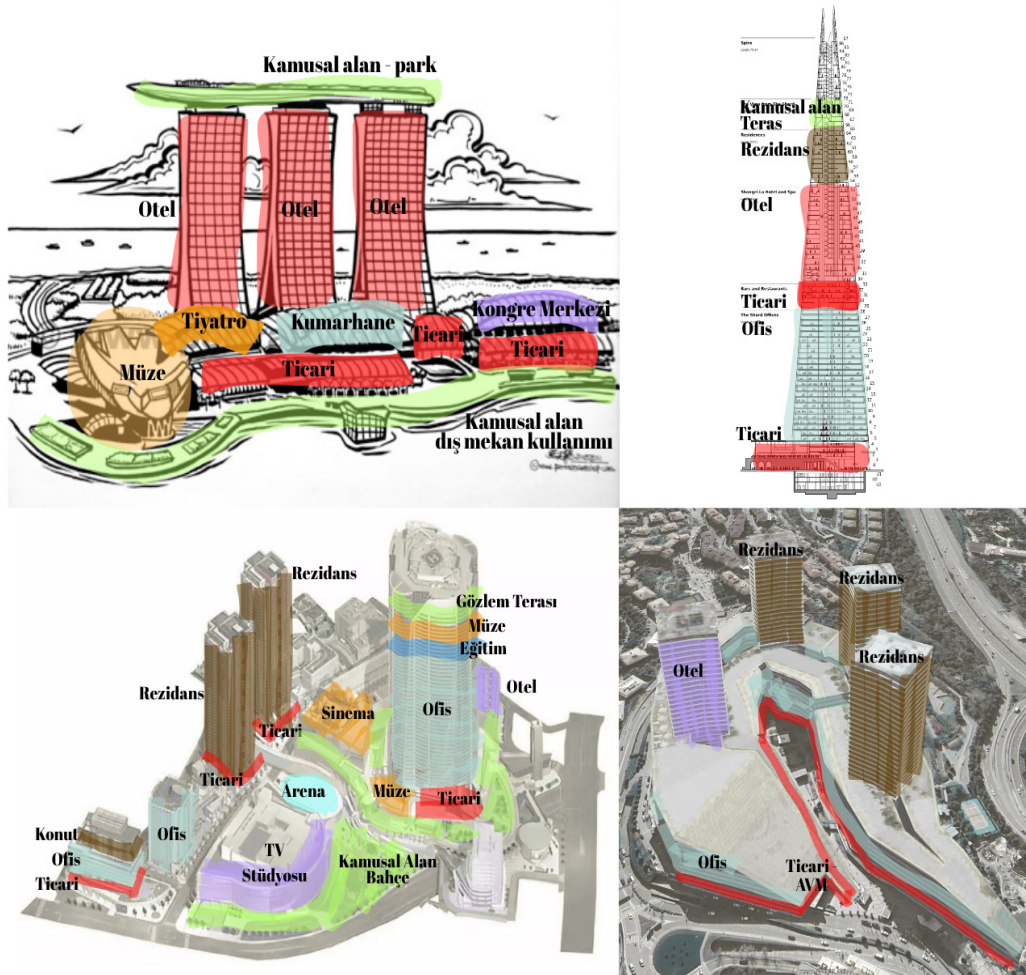
4. DÜNYA GENELİNDE DİKEY KARMA KULLANIMLI YAPILARIN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ

Dikey karma kullanımlı yapılar, 21. yüzyıl kentlerinde artan nüfus yoğunluğu, arazi kıtlığı ve sürdürülebilirlik hedefleri doğrultusunda giderek daha fazla önem kazanmaktadır. Bu yapılar, konut, ofis, ticaret, eğlence ve kültürel işlevleri aynı yapı içinde entegre ederek hem mekânsal verimliliği hem de kentsel yaşam kalitesini artırmayı amaçlamaktadır. Bu bölümde, farklı coğrafyalardan seçilen küresel projeler aracılığıyla dikey karma kullanıma dair mimari çözümler, işlevsel organizasyonlar ve kullanıcıya yönelik stratejiler karşılaştırmalı olarak değerlendirilmektedir (Tablo 2).

Tablo 2: Dünyadaki farklı dikey karma kullanımlı proje örnekleri

Proje Adı	Konum	Özellikler
Marina Bay Sands	Singapur	Otel, alışveriş merkezi, casino, sergi merkezi ve gözlem terası bir arada.
Hudson Yards	New York, ABD	Konut, ofis, alışveriş merkezi, kültür alanları ve parklar.
The Shard	Londra, İngiltere	Ofis, restoran, otel (Shangri-La), gözlem katı ve rezidanslar.
Roppongi Hills	Tokyo, Japonya	Ofisler, konutlar, alışveriş merkezi, otel, müze ve park.
Burj Khalifa	Dubai, BAE	Otel, rezidanslar, ofisler ve gözlem katı.
CCTV Headquarters	Pekin, Çin	Medya ofisleri, üretim alanları ve kamuya açık alanlar.

Tablo 2’de sunulan projeler, dikey karma kullanım modelinin farklı kentsel bağlamlardaki uygulamalarına genel bir bakış sunmaktadır. Ancak bu projelerin yalnızca hangi işlevleri içerdiğini bilmek, modelin mekânsal organizasyon ve işlevsel entegrasyon özelliklerini anlamak için yeterli değildir. Bu nedenle, söz konusu yapıların mimari organizasyonları, giriş ayrımları, kullanım türleri arasındaki ilişki düzeyi ve kentsel planlama stratejileri açısından karşılaştırmalı olarak analiz edilmesi önem arz etmektedir. Tablo 3 ve Şekil 2, bu projelere dair mekânsal ve işlevsel çözümlemeyi ayrıntılandırarak, dikey karma kullanımın farklı biçimlerde nasıl uygulandığını ortaya koymaktadır.



Şekil 2: Marina Bay Sands (Singapur), The Shard (Londra), Roppongi Hills (Tokyo) ve Zorlu Center (İstanbul) projelerine ait konsept şemalar*

* Yapıların mekânsal organizasyonları, kullanım türleri ve kamusal alan ilişkileri temsili olarak gösterilmiştir.

Tablo 3: Dikey karma kullanımlı yapıların mekânsal ve işlevsel karşılaştırması

Proje Adı	Kullanım Türü Sayısı	Kullanım Türleri	Giriş Ayrımı	İşlevsel Entegrasyon*	Planlama Notu
Marina Bay Sands	6	Otel, AVM, kongre merkezi, kumarhane, müze, restoran	Evet – Her ana fonksiyon için farklı girişler	Orta – Alışveriş alanı tüm bloklara hizmet etmektedir.	3 kule tek çatı altında, üstte SkyPark ile bağlanmış; kamusal erişimli ve kontrollü alanlar dengelenmiştir.
Hudson Yards	6	Ofis, konut, AVM, kültürel alanlar, yeşil alanlar, restoran	Evet – Ofis, konut ve AVM girişleri ayrı	Yüksek – Fonksiyonlar birbiriyle fiziksel bağlantılıdır.	Kentsel doku ile entegre, sokak kotunda kamuya açık alanlar, yeşil omurga ve yüksek yoğunluklu yapılaşma.
The Shard	5	Ofis, otel, restoran, rezidans, seyir terası	Evet – Otel ve rezidans girişleri ayrı	Yüksek – Asansör çekirdekleri kullanımı sınırlamaktadır	Düşeyde katmanlı fonksiyon yerleşimi: Alt katlar ofis, orta katlar otel, üst katlar rezidans ve seyir terası.
Roppongi Hills	6	Ofis, konut, alışveriş, otel, müze, TV stüdyosu	Evet – Fonksiyonlara göre farklı zonlar	Orta – Kültürel alanlar kamusal kullanıma açıktır.	Alçak ve yüksek yapıların harmanlandığı kompleks; yaya yolları, kamusal alanlar ve özel alanlar birlikte düşünülmüştür.
Burj Khalifa	4	Otel, ofis, konut, restoran	Düşük – Fonksiyonlar daha çok düşeyde ayrılmış	Düşük – Fonksiyonlar daha çok düşeyde ayrılmıştır.	Rezidanslar ve ofisler farklı kat zonlarında; Armani Hotel ayrı katlarda, ziyaretçi ve kullanıcı sirkülasyonu ayrı çözümlenmiştir.
CCTV Headquarters	3	Ofis, stüdyo, teknik altyapı	Hayır – Ortak giriş ve çekirdek	Yüksek – Fonksiyonlar fiziksel olarak bağlıdır.	Yapı formu gereği halkla etkileşim az, iç yapıda tüm alanlar içe dönük planlanmıştır; yatay+düşey karma kullanım örneği.

* Bu tabloda yer alan “işlevsel entegrasyon” değerlendirmeleri, çalışmanın yöntem bölümünde açıklanan dört ölçüt (fiziksel bağlantı, sirkülasyon sürekliliği, ortak alan kullanımı, erişim stratejisi) esas alınarak yapılmıştır.

Kaynak: ArchDaily, 2012; Atlas of Urban Tech, 2025; Casestudies.uli.org, 2003; The Constructor, 2022; WikiArquitectura, 2025; Wikipedia, 2024.

Tüm projelerde farklı kullanıcı grupları (örneğin otel müşterisi, ofis çalışanı, rezidans sakini) için ya ayrı girişler tasarlanmış ya da sirkülasyon sistemleri katmanlı olarak planlanmıştır. Bu strateji, yalnızca güvenlik açısından değil, aynı zamanda yapı içi yön bulma, hizmet organizasyonu ve alan yönetimi bakımından da kritik önem taşımaktadır. Fonksiyonel çeşitlilik bakımından en karmaşık projeler, altı farklı kullanım türünü bir araya getiren Marina Bay Sands ve Roppongi Hills olarak ön plana çıkmaktadır. Diğer yandan Burj Khalifa ve CCTV Headquarters gibi yapılar daha sınırlı fonksiyon sayısına sahip olmakla birlikte, ikonik ve simgesel değerleriyle kentsel silüette belirgin yer tutmaktadır. İşlevsel entegrasyon açısından bakıldığında, Hudson Yards ve The Shard yüksek düzeyde birleşik kullanım modelleri sunmakta, katlar arası fonksiyon geçişleri, erişim sistemleri ve kamusal alan kurguları açısından entegre çözümler üretmektedir. Burj Khalifa gibi yapılar daha çok düşey ayrışma ve “yığılmış işlev” modeline sahiptir. Bu durum, fiziksel entegrasyonun düşük olduğu ancak prestij ve ayrıcalıklı kullanım deneyiminin ön planda tutulduğu bir model sergilemektedir. Planlama stratejileri bakımından da projeler arasında önemli farklılıklar dikkat çekmektedir. Örneğin, Marina Bay Sands, kendine özgü bir destinasyon oluşturma yaklaşımıyla tasarlanmış ve kentsel çevreden fiziksel olarak ayrışırken, Hudson Yards gibi projeler mevcut kentsel dokuya entegre olarak kentsel dönüşüm hedeflerini önceleyen daha kapsamlı bir stratejiyle geliştirilmiştir.

5. TÜRKİYE’DE KARMA KULLANIM YAPILARI: MEVZUAT VE UYGULAMA DEĞERLENDİRMESİ

Türkiye’de son yıllarda özellikle büyükşehirlerde artan nüfus yoğunluğu, arsa kıtlığı, ulaşım altyapısındaki yetersizlikler ve sürdürülebilir yaşam çevresi talepleri, mekânsal planlamada daha esnek ve entegre çözümleri zorunlu kılmaktadır. Bu bağlamda karma kullanımlı yapılar; konut, ticaret, ofis, otel, kültürel ve kamusal işlevleri aynı yapı kompleksi içinde bütünleştirerek çağdaş kentsel gelişim modellerinin önemli bir bileşeni haline gelmiştir. Ancak Türkiye’de karma kullanımlı yapıların hukuki düzenlemeleri, doğrudan tanımlanmış kapsamlı bir mevzuata dayanmaktan ziyade, farklı kanun ve yönetmeliklerin örtüşen hükümleriyle şekillenmektedir. Bu durum hem planlama süreçlerinde hem de uygulama aşamasında çeşitli yönetsel ve teknik sorunlara yol açmaktadır.

5.1. Karma Kullanımın Mevzuat Yapısı

Karma kullanımlı yapıların planlanmasında öncelikli yasal çerçeve, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna bağlı olarak çıkarılmış olan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği (PAİY)’dir. Her ne kadar bu yönetmelikte “karma kullanım” kavramı doğrudan yer almasa da fonksiyon ayrımı, bağımsız bölüm tanımları, yapı yaklaşma mesafeleri, kullanım kararları, yangın güvenliği ve otopark gibi düzenlemeler, bu yapı türlerinin dolaylı biçimde nasıl tasarlanıp uygulanacağını belirlemektedir. Ancak, mevzuatta genellikle işlevlerin ayrı ayrı ele alındığı bir sistematik kurulmuş olup, aynı yapı bünyesinde konut, ticaret ve hizmet gibi farklı kullanım türlerinin bir arada bulunması durumunda uygulamada çeşitli teknik ve yönetsel sorunlar ortaya çıkmaktadır.

Türkiye’de karma kullanımlı yapıların düzenlenmesi ve uygulanması, çeşitli kanun ve yönetmelikler çerçevesinde karmaşık bir yapıya sahiptir. Özellikle karma kullanımlı yapıların yer aldığı imar planlarında fonksiyonların yeterince esnek tanımlanmaması; yapı ruhsatı ve proje aşamasında farklı yönetmelik standartlarının çakışması; kat mülkiyeti süreçlerinde bağımsız bölümler arası aidat paylaşımı, ortak alan yönetimi gibi konularda belirsizlikler oluşması, bu yapı tipinin sağlıklı uygulanmasını güçleştirmektedir. Dikey karma kullanımlı projelerde ise bu sorunlar daha belirgin hale gelmektedir (Tablo 4). Katlar bazında ayrıışan işlevlerin her biri için yangın güvenliği, havalandırma, sirkülasyon, asansör ve giriş düzenlemeleri gibi teknik gereklilikler ayrı ayrı karşılanmak zorundadır. Bu nedenle Türkiye’de karma kullanım yaklaşımı mevzuatın parçalı yapısı nedeniyle büyük oranda özel proje alanları, AVM temelli yapılar ve yatırım teşvikli alanlarla sınırlı kalmaktadır.

Tablo 4: Türkiye’de Karma Kullanımlı Yapılara İlişkin Düzenlemeler ve Karşılaşılan Sorunlar

Konu	Açıklama	Karşılaşılan Sorunlar
İmar Planları	Parselin kullanım amacı imar planında “konut + ticaret” gibi tanımlanmalıdır.	Parsel sadece “konut” ya da “ticaret” ise karma kullanım izni alınamamaktadır.
Yapı Ruhsatı ve Projeler	Her kullanım türü için proje ve ruhsat koşulları farklıdır.	Yangın çıkışı, otopark, havalandırma gibi teknik şartlarda uyumsuzluk çıkabilmektedir.
Kat Mülkiyeti	Farklı işlevlere sahip bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçebilmektedir.	Ortak alan kullanımı ve gider paylaşımı sıkça ihtilaf doğurmaktadır.
Yönetim Planı	Farklı kullanıcı türleri için kurallar ve sorumluluklar belirlenmelidir. Diğer yandan kat mülkiyetine tabi olmayan yapılarda yönetim planı tapuya tescil edilememektedir.	Gürültü, güvenlik, temizlik gibi konularda ofis ve konut sahipleri çatışabilmektedir.
Gürültü ve Yoğunluk	Kullanımların birbirini olumsuz etkilememesi gerekmektedir.	Ticari alanlar konut sakinlerinin yaşam konforunu bozabilmektedir.
Vergilendirme	Konut, ticaret ve otel bölümlerinin KDV ve vergi oranları farklıdır.	Satış ve tapu işlemlerinde karmaşık vergi sorunları doğabilmektedir.

Özellikle PAİY’nin bağımsız bölüm, giriş ayrımı, tesisat bağımsızlığı ve yangın güvenliği gibi hükümleri, dikey karma kullanım projeleri açısından özel önem taşımaktadır. Dikey karma kullanım; farklı fonksiyonların aynı yapı bloğu içerisinde, düşey düzlemde katlar bazında ayrıştırılarak organize edildiği projeleri ifade etmektedir. Bu tür yapılar genellikle zemin katlarda ticari kullanım ve hizmet birimleri, orta katlarda ofis alanları, üst katlarda ise konut veya otel birimleri yer almakta; böylece farklı kullanım türleri aynı fiziksel yapı içerisinde katmanlı bir düzen içerisinde bir araya getirilmektedir. PAİY, bu tür projelerde her kullanım türü için ayrı girişlerin sağlanmasını

ve bağımsız bölümlerin işlevine göre teknik donatılarının ayrıştırılmasını zorunlu kılmaktadır (örneğin yangın çıkışları, havalandırma sistemleri, asansörler). Ayrıca, ortak alanların yönetimi, farklı kullanıcı profillerine hitap eden bu yapılarda Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında karmaşık bir hal almakta, yönetim planlarının dikkatli bir şekilde hazırlanmasını gerektirmektedir.

Dikey karma kullanım projelerinde yapı yükseklik sınırları ve emsal değerleri belirleyici unsurlar arasında yer almaktadır. Özellikle merkezi iş alanlarında ve ana ulaşım akslarında yer alan parsellerde bu yapılaşmalar, yerel yönetimler tarafından plan notları ile teşvik edilebilmektedir. Ancak yüksek katlı ve çok işlevli yapılar, teknik düzenlemeler açısından çok daha sıkı denetimlere tabidir. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, farklı işlevlere sahip bağımsız bölümler için yangın tahliye sistemleri, yangın zonlaması ve acil çıkış düzenlemeleri öngörmektedir. Deprem Yönetmeliği, kullanım fonksiyonu türüne göre değişken yük aktarımı ve performans analizleri nedeniyle yapı statik sistemlerini karmaşıklştırmaktadır. Diğer taraftan Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği ise bu tür projelerin çevresel etkilerini, ulaşım yoğunluğunu ve altyapı baskısını değerlendirme zorunluluğu getirmektedir. Mevzuat kapsamında tanımlanan bu düzenlemeler, söz konusu projelerin tasarım, mühendislik ve izin süreçlerinin daha güç ve maliyetli olmasına neden olmaktadır. Öte yandan, büyük ölçekli ve entegre karma kullanım projelerinin (örneğin Marina Bay Sands gibi) Türkiye’de gerçekleştirilmesi, çoğu durumda standart imar planları ile uygulanması mümkün olmamakta, bu tür projeler ancak “özel proje alanı (ÖPA)”, “turizm merkezi”, “kentsel dönüşüm alanı”, “rezerv yapı alanı” ya da “yatırım teşvikli alan” gibi özel statüler aracılığı ile planlanabilmektedir. Bu projelerin uygulamaya geçebilmesi genellikle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya büyükşehir belediyeleri tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile mümkün hale gelmektedir.

Bu çerçevede Türkiye’de karma ve özellikle dikey karma kullanımlı yapılar için doğrudan bir tanım ve bütüncül düzenleme bulunmamakla birlikte, mevcut mevzuat ise yalnızca sınırlı ölçüde bu yapıların geliştirilmesine imkân tanımaktadır. Ancak mevcut mevzuatın dağınık ve yoruma açık yapısı, uygulama sürecinde hem hukuki hem de yönetsel sorunlara neden olmaktadır. Özellikle farklı fonksiyonlar arasındaki sınırların belirlenmesi, mülkiyet ilişkilerinin yönetimi, yangın ve tahliye güvenliği gibi teknik konularda standartların net olmaması, dikey karma kullanımlı geliştirme modelinin Türkiye’de sağlıklı biçimde yaygınlaştırılmasını güçleştirmektedir. Diğer yandan bu tür yapıların mekânsal organizasyonu yalnızca yasal düzenlemeler ve teknik planlama ilkeleriyle değil; aynı zamanda kentsel tasarım disiplini ve gayrimenkul geliştirme uzmanlığıyla birlikte ele alınmalıdır. Kullanıcı sirkülasyonu, kamusal alan sürekliliği, geçirgenlik, erişilebilirlik ve sosyal etkileşim gibi kentsel tasarıma özgü kriterler ile birlikte, projenin finansal fizibilitesi, değer üretme stratejileri ve yaşam döngüsü yönetimi gibi gayrimenkul geliştirme pratikleri de dikkate alınmalıdır.

Türkiye’deki birçok uygulamada kentsel tasarım ve gayrimenkul geliştirme alanlarının birbirinden kopuk biçimde ilerlemesi, projelerde mekânsal kalite ile ekonomik sürdürülebilirliğin uyumlu biçimde sağlanmasını güçleştirmektedir. Diğer taraftan Zorlu Center örneğinde de gözlemlendiği gibi, bu yapıların gelişimi zaman zaman kamusal alanların ticarileştirilmesi ve özel mülkiyete devri gibi rant üretici süreçlerle iç içe geçmektedir. Bu süreçler hem kentlilerin eşit mekânsal haklarını sınırlamakta hem de kamusal fayda ilkesini zedelemektedir. Bu sebeple, dikey karma kullanımlı yapıların planlanması için yalnızca yasal çerçevede değil; tasarımsal, yönetsel ve sosyo-ekonomik boyutları ile birlikte bütüncül şekilde, tüm gereklilikleri açık biçimde tanımlayan ve kamu yararını merkeze alan kentsel tasarım süreçlerinin gayrimenkul geliştirme modelleriyle entegre edildiği bir yaklaşım geliştirilmesi gereklidir.

Planlama mevzuatındaki sınırlılıklara rağmen, karma kullanımlı yapıların yönetsel ve mekânsal entegrasyonunu sağlamak üzere kentsel tasarım yarışmaları, tasarım rehberleri ve uygulamaya dönük plan kararları zaman zaman kullanılmaktadır. Ancak bu tür uygulamalar çoğunlukla alan bazlı kalmakta, mevzuat sistemine entegre edilememekte olup, standartlaşmış bir uygulama pratiği haline getirilememiştir. Türkiye’de bu tür araçların, planlama süreciyle daha güçlü bağlar oluşturacak şekilde mevzuat sistemine entegre edilmesi, karma kullanım modelinin daha bütüncül, esnek ve kamusal fayda odaklı biçimde uygulanmasına katkı sağlayabilecektir.

5.2. Mevcut Uygulama Dinamikleri ve Yapısal Sorunlar

Türkiye’de özellikle İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyükşehirlerde yoğunlaşan yapılaşma baskısı ve arsa arzı kısıtları, çok işlevli yapıların parsel düzeyinde dikey bütünleşmesini giderek daha cazip hale getirmektedir. Bu bağlamda dikey karma kullanımlı yapılar, sınırlı kentsel alanda farklı işlevlerin tabakalı şekilde üst üste organize edilmesi yoluyla mekânsal verimliliği artıran çağdaş bir kentleşme modelini temsil etmektedir. Ancak, mevcut durumda Türkiye’de bu projelerin uygulanabilirliği oldukça sınırlı kalmakta olup daha çok yatayda ayrıştırılmış ya da birbirine bitişik bloklar şeklinde planlanan karma kullanım biçimleri tercih edilmektedir.

Dikey karma kullanım örnekleri genellikle özel sektör aracılığı ile, imar planlarına esneklik tanınan yapılaşma alanlarında ve yüksek gelir grubuna hitap eden projeler şeklinde gerçekleştirilmektedir. Bu tür yapılar içerisinde alışveriş merkezi, ofis ve konut işlevleri tek bir kütle içerisinde tanımlanmakta ve çok katlı kompleks yapılar olarak tasarlanmaktadır. Çalışma kapsamında ele alınan Zoru Center (İstanbul), alışveriş merkezi, beş yıldızlı otel (Raffles İstanbul), ofis alanları, kültür-sanat merkezi ve rezidans blokları olarak her bir fonksiyonun ayrı bloklar üzerinde tanımlandığı Türkiye’nin öncü karma kullanım projelerinden birisidir. Proje, mimari olarak her bir fonksiyonun ayrı bloklarda düzenlenmesiyle fiziksel ayrışmayı korusa da bütün alan tek bir mülkiyet ve yönetim yapısı altında yönetilmektedir (Türk, 2018). Benzer şekilde, Metropol İstanbul (Ataşehir) projesi; üç ana kule ve bir ortak zemin platformu üzerinde, AVM, sinema salonları, restoranlar, ofis ve konut birimleri içermektedir (GAP İnşaat, 2020). Söz konusu proje İstanbul Finans Merkezi ile doğrudan ilişkilendirilmektedir. Folkart Towers (İzmir) ise iki kuleden oluşan ve konut ile ofis fonksiyonlarının önemli ölçüde birbirinden ayrıştığı Ege Bölgesi’nin önemli karma kullanımlı proje örneklerindendir (Folkart Yapı, 2023). Her üç proje örneği de mimari açıdan Marina Bay Sands gibi bütüncül kütle formuna sahip olmamakla birlikte, Türkiye’de dikeyde karma kullanım yaklaşımının yansıdığı örnekler olarak değerlendirilmektedir.

Dikey karma kullanımlı yapıların Türkiye’de yaygınlaşmamasının temel nedenleri arasında, mevzuatta söz konusu yapı tipine ilişkin açık tanım ve yönlendirmelerin bulunmaması, imar planlarında fonksiyonel esnekliğe sınırlı yer verilmesi, kat mülkiyeti sisteminin karmaşık yapısı ve yüksek yatırım maliyetleri sayılabilmektedir. Özellikle mevcut Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, farklı fonksiyonların aynı yapıda yer almasına izin verse de dikey entegrasyona yönelik özel standartlar sunmamakta ve her bir fonksiyonun teknik koşulları karşılamasını zorunlu kılmaktadır. Bu durum yangın güvenliği, acil tahliye yolları, otopark yönetimi ve sosyal alan dağılımı gibi konularda tek yapı içinde çoklu işlev planlamasını teknik olarak karmaşık hale getirmektedir.

Planlama açısından değerlendirildiğinde, dikey karma kullanımlı yapılar kentsel yoğunluğu artırarak kentsel yayılmayı sınırlandırmakta, toplu taşıma odaklı gelişimi desteklemekte ve altyapı yatırımlarının daha verimli kullanımına imkân sağlamaktadır (Hendrigan ve Newman, 2017; Mualam vd., 2019; Ravindranath ve Menon, 2018; Shim vd., 2004). Zoru Center örneğinde olduğu gibi, merkezi ve ulaşılabilir alanlarda bir araya gelen işlevler hem ekonomik canlılığı artırmakta hem de farklı kullanıcı gruplarının günün farklı saatlerinde mekânı aktif biçimde kullanmasını sağlamaktadır. Ancak, bu durumun yanı sıra bu yapılar doğru yönetilmediği takdirde trafik yükü, gürültü kirliliği, yaya dolaşımı sorunları ve kentsel aidiyet eksikliği gibi olumsuzluklar da gözlemlenebilmektedir (Lau vd., 2005).

Kullanıcı deneyimi açısından değerlendirildiğinde, dikey karma kullanımlı yapılar özellikle büyükşehirlerde erişilebilirlik, zaman tasarrufu, sosyal olanaklara yakınlık gibi açılardan cazip bir yaşam ve çalışma biçimi sunarken, paralelde fonksiyonel çeşitlilik beraberinde bazı noktalarda sorun alanları oluşturmaktadır. Örneğin Metropol İstanbul projesinde konut sakinlerinin alışveriş, eğlence ve ofis hizmetlerine aynı yapı içinde erişebilmesi yaşam konforunu artırırken; farklı kullanıcı profillerinin aynı mekânı paylaşması mahremiyet, güvenlik ve gürültü gibi zorluklar yaratabilmektedir. Ayrıca yapı yönetimi ve bakım hizmetlerinin bu çeşitliliği karşılayacak şekilde profesyonellerce organize edilmemesi durumunda, kullanıcı memnuniyeti ve yapı değerinde düşüşler yaşanabilmektedir (Mateo-Babiano ve Darchen, 2013; Sanni-Anibire ve Adenle, 2024) Farklı kullanım türlerinin ortak alanlar üzerindeki hak ve yükümlülükleri konusunda da ciddi yönetim sorunları doğmaktadır.

Yönetim açısından ise, konut, ofis, ticaret, hizmet ve sosyal donatı gibi farklı işlevlerin aynı yapı bloğunda bir araya gelmesiyle çok katmanlı bir yaşam ve çalışma ortamı sunarken, bu çeşitlilik yapı yönetimi açısından ciddi sorunları da beraberinde getirmektedir. Öncelikli sorunlardan biri, farklı kullanıcı grupları arasında ortaya

çıkan fonksiyonel çatışmalardır. Konut kullanıcıları sessizlik, güvenlik ve mahremiyet beklerken; ticari birimlerin yüksek ziyaretçi trafiği, uzun çalışma saatleri ve gürültü üretme potansiyeli bu beklentilerle çelişmektedir. Bu durum, özellikle gece-gündüz kullanımı farklılık gösteren fonksiyonlar arasında gerilim yaratmaktadır. Ayrıca, ortak alanların (asansörler, lobiler, otoparklar, teknik hacimler) kullanımına ilişkin maliyet paylaşımı, en çok kullanılan birimlerin daha az katkı sunması nedeniyle sıklıkla adaletsizlik algısına yol açmaktadır. Türkiye’de mevcut Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili yönetmelikler, bu tür yapılarda farklı fonksiyonlara sahip bağımsız bölümler için yeterince açık hükümler sunmamakta; bu da yönetim planlarının hazırlanmasında belirsizliklere neden olmaktadır. Yönetim yapısının konut, ofis ve ticari alanlara göre özel düzenlenmemesi, kullanıcılar arasında temsilde adaletsizlik ve karar alma süreçlerinde tıkanıklık yaratabilmektedir. Bununla birlikte, karma yapılarda teknik ve altyapı yönetimi de özel bir uzmanlık gerektirmektedir. Asansör sistemleri, yangın çıkışları, havalandırma altyapısı, acil tahliye yolları gibi unsurların her işlevin ihtiyaçlarına göre ayrı ayrı çözümlenmesi gerekirken, birçok projede bu entegrasyon eksik kalmaktadır. Ne yazık ki bu yapılar, hâlâ çoğunlukla geleneksel apartman yönetimi mantığıyla yönetilmektedir; oysa profesyonel tesis yönetimi anlayışı bu yapı türü için bir zorunluluktur. Bu yapıların yönetiminde çok sayıda kullanıcı profili (malik, kiracı, ofis çalışanı, müşteri, ziyaretçi) yer aldığından, kapsamlı bir yönetim planı oluşturulmadığı takdirde, günlük operasyonel süreçler karmaşık hale gelmekte, hizmet kalitesi düşmekte ve kullanıcı memnuniyeti azalmaktadır (Azian vd., 2023; Sanni-Anibire ve Adenle, 2024). Sonuç olarak, Türkiye’de dikey karma kullanımlı yapıların etkin ve sürdürülebilir biçimde uygulanabilmesi için, mevzuat altyapısının güçlendirilmesi, fonksiyonlara göre farklılaştırılmış yönetim planlarının geliştirilmesi ve profesyonel tesis yönetim modellerinin oluşturulması gerekmektedir.

6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Kentlerin giderek artan nüfus baskısı, sınırlı arazi kaynakları ve sürdürülebilir kalkınma hedefleri doğrultusunda yeniden kurgulanması gerekliliği, mekânsal planlama disipliniinde yeni arayışları beraberinde getirmiştir. Bu dönüşüm çerçevesinde dikey karma kullanım modeli, yalnızca bir yapılaşma biçimi değil; aynı zamanda çağdaş kentleşmenin fiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel boyutlarını bütüncül biçimde ele alan bir kentsel gelişim paradigması olarak ortaya çıkmaktadır.

Bu model, özellikle yoğun kent merkezleri ve arsa arzının sınırlı olduğu bölgelerde sürdürülebilir arazi kullanımı açısından stratejik bir çözüm sunmaktadır. Yüksek yoğunluklu yapılaşmayı teşvik ederek kentsel yayılmayı sınırlandırmakta; iş, yaşam ve eğlence işlevlerinin yakınsaması sayesinde ulaşım ihtiyacını azaltarak karbon emisyonlarının düşürülmesine katkı sağlamaktadır. Aynı zamanda, kullanıcılar açısından zaman tasarrufu, erişilebilirlik ve yaşam kalitesi açısından önemli avantajlar yaratmaktadır. Yatırımcılar açısından ise işlevsel çeşitlilik sayesinde çok yönlü kira modelleri ve risk dağılımı gibi ekonomik faydalar sağlamakta; sosyal açıdan da farklı kullanıcı profillerinin bir arada bulunmasına imkân vererek toplumsal etkileşimi teşvik etmektedir. Ancak, bu çok katmanlı avantaj potansiyeline karşın, dikey karma kullanım yapılarının uygulanabilirliği bazı yapısal ve yönetsel sınırlılıklarla karşı karşıyadır. Özellikle Türkiye bağlamında, bu modelin mevcut imar mevzuatı içinde doğrudan tanımlanmamış olması, uygulama sürecini parçalı ve yoruma açık hale getirmektedir. Konut, ticaret, ofis ve hizmet gibi farklı kullanım türlerinin aynı yapıda yer alması durumunda, yapı ruhsatından yangın yönetmeliğine, kat mülkiyetinden tesis yönetimine kadar uzanan çok sayıda teknik ve hukuki meselenin birlikte değerlendirilmesi zorunlu kılınmaktadır. Bu durum, yalnızca tasarım sürecini değil, aynı zamanda işletme, yönetim ve bakım süreçlerini de karmaşıktırmakta; farklı kullanıcı profillerinin bir arada bulunmasından doğan beklenti ikiliklerini de artırmaktadır.

Çalışma çerçevesinde incelenen küresel örnekler, dikey karma kullanımlı yapıların kentsel mekân içerisinde yalnızca fiziksel entegrasyon açısından değil, aynı zamanda yönetim, kamusal alan yönetimi, kullanıcı deneyimi ve tasarım stratejileri bakımından da çok boyutlu bir biçimde ele alındığını göstermektedir. Hudson Yards’ta ofis, konut ve kültürel işlevler ortak kamusal alanlarla desteklenmiş, fonksiyonlar arası geçişler yüksek düzeyde entegre edilmiş ve erişim stratejileri farklı kullanıcı gruplarına göre detaylı biçimde planlanmıştır (Bkz. Tablo 3). Benzer biçimde, Marina Bay Sands’ta farklı işlevler düşey ve yatay düzlemde kamusal alanlarla bağlanmış; The Shard’da yönlendirme ve erişim sistemleri, kullanıcı ayrışmasını tasarımsal olarak çözümlenmiştir. Bu örnekler, mimari tasarımın yalnızca fiziksel olarak değil; yönlendirme, erişilebilirlik, geçirgenlik ve kamusal alan üretimi gibi unsurlarla birlikte kentsel deneyimi dönüştüren bir araç olarak kullanıldığını ortaya koymaktadır. Buna

karşın Türkiye’deki örneklerde, benzer fiziksel bütünlük hedeflenmekle birlikte, mevzuatın parçalı yapısı (Bkz. Tablo 4), yönetim modellerindeki belirsizlikler ve kamusal alanların “yarı kamusal” niteliği, fonksiyonlar arası entegrasyonu sınırlandırmaktadır. Bu yapıların erişim organizasyonları sınırlı kalmakta, kamusal alanların tasarımı çoğunlukla kullanıcı grupları arasında ayrışma yaratmakta, sosyal kapsayıcılığı zayıflatmaktadır. Ayrıca, yönetim ve yönetim planlarının yetersizliği, kullanıcı deneyimlerini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu durum, karma kullanım projelerinde mekânsal verimliliğin yanı sıra tasarımsal geçirgenlik ve toplumsal kapsayıcılık ilkelerinin de temel alınması gerektiğini ortaya koymaktadır. Dolayısıyla Türkiye’deki uygulamaların iyileştirilmesi için yalnızca mevzuat düzenlemeleri değil; aynı zamanda kamusal erişim, yönlendirme stratejileri ve fonksiyonlar arası ilişkileri gözetilen entegre tasarım modellerinin geliştirilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

Bu çerçevede, Türkiye’de dikey karma kullanım modelinin sağlıklı biçimde yaygınlaştırılabilmesi yalnızca teknik kapasiteye değil; bütüncül bir mevzuat reformuna, yerel yönetimlerin esnek planlama senaryoları geliştirmesine, kullanıcı odaklı tasarım anlayışının yaygınlaşmasına ve profesyonel tesis yönetimi modellerinin kurumsallaşmasına bağlıdır. Bu doğrultuda, bir dizi politik ve teknik önerinin hayata geçirilmesi gerekmektedir. Öncelikle, İmar Mevzuatında dikey karma kullanımı doğrudan tanımlayan, fonksiyonlar arası entegrasyonu teşvik eden ve yönetim planlarını yönlendiren açık hükümlerin yer aldığı kapsamlı bir reform gerçekleştirilmelidir. Yerel yönetimler, sadece özel proje alanlarıyla sınırlı kalmaksızın, kentsel alanların geneline yayılan esnek planlama yaklaşımları geliştirmeli; dikey karma kullanım modelini destekleyen imar planı senaryoları oluşturmalıdır. Ayrıca, fonksiyonlar arası geçirgenliği ve erişim hiyerarşisini gözetilen kullanıcı odaklı tasarım ilkeleri, projelerin her aşamasında temel alınmalıdır. Bu ilkeler yalnızca estetik değil; aynı zamanda erişilebilirlik, akustik konfor, kamusal alan dengesi ve fonksiyonel mahremiyet gibi insani ölçekteki gereksinimleri de merkezde tutmalıdır. Bununla birlikte, dikey karma kullanım modelinin Türkiye’de sağlıklı biçimde uygulanabilmesi yalnızca yasal düzenlemeler, yönetim yapıları ve teknik kapasitelerle sınırlı bir reform alanına indirgenemez. Bu modelin kentsel düzeyde başarısı, aynı zamanda kentsel tasarım disiplininin planlama ve mimarlık uygulamaları içerisindeki konumuna da doğrudan bağlıdır. Türkiye’de kentsel tasarımın kurumsal olarak yeterince tanımlanamamış olması, söz konusu yapıların kamusal alanla ilişkilerinin, erişim organizasyonlarının, geçirgenlik düzeylerinin ve sosyal etkileşim potansiyellerinin çoğu zaman yüzeysel kalmasına neden olmaktadır. Oysa dikey karma kullanımlı yapılar, yalnızca düşeyde işlevsel bütünlüşmeyi değil, aynı zamanda yatayda kamusal yaşama entegre olabilen geçirgen, erişilebilir ve kapsayıcı tasarım stratejileri gerektirmektedir. Kentsel tasarımın bu bağlamda yalnızca estetik değil; aynı zamanda yönlendirici, düzenleyici ve toplumsal bütünlüşmeyi sağlayıcı rolü ön plana çıkmaktadır. Bu nedenle, karma kullanımlı yapıların yalnızca teknik ve yönetsel bileşenlerle değil, aynı zamanda morfolojik, sosyo-mekânsal ve deneyimsel açılardan da değerlendirilmesi, kentsel tasarım disiplininin kentleşme süreçlerindeki kurucu rolünün daha açık biçimde tanımlanmasını gerektirmektedir.

Yönetim boyutunda ise, çok işlevli yapıların karmaşık kullanıcı profillerine hizmet verebilecek profesyonel yönetim yapıları oluşturulmalıdır. Kat Mülkiyeti Kanunu’nda bu tür yapılar için özel hükümlere yer verilerek; aidat paylaşımı, ortak alan kullanımı, güvenlik ve bakım gibi konularda açık ve uygulanabilir standartlar tanımlanmalıdır. Buna ek olarak, kamu-özel sektör iş birliği çerçevesinde yatırım teşvik mekanizmaları ve alternatif finansman modelleri geliştirilerek, yüksek maliyetli projelerin uygulanabilirliği artırılmalıdır. Son olarak, bu yapı modeline dair toplumsal farkındalığı ve kabul düzeyini yükseltmek amacıyla, yerel yönetimler, meslek odaları, akademi ve sivil toplum aktörleri arasında iş birliğine dayalı bilinçlendirme çalışmaları yürütülmelidir. Sonuç olarak, dikey karma kullanım modeli yalnızca mekânsal bir düzenleme biçimi değil; sürdürülebilirlik, toplumsal etkileşim, ekonomik canlılık ve yaşam kalitesi gibi çok boyutlu hedefleri aynı çatı altında bütünlüştiren bir kentleşme vizyonudur. Türkiye’de bu modelin başarıyla uygulanması; yalnızca teknik yeterliliğe değil, aynı zamanda politik irade, planlama esnekliği, katılımcı yönetim ve tasarım duyarlılığı gibi çok katmanlı unsurların eşgüdüm içinde hayata geçirilmesine bağlıdır. Diğer yandan dikey karma kullanımlı yapıların kentsel sürdürülebilirliğe yönelik potansiyel katkıları sıklıkla vurgulansa da bu modelin bazı uygulamaları eleştirel biçimde değerlendirilmeyi hak etmektedir. Özellikle büyük ölçekli projelerde gözlemlenen eğilim, kamusal alanları görünüşte erişilebilir kılmakla birlikte fiilen ticarileştirmekte ve bu alanları özel yönetim pratikleriyle sınırlandırarak “yarı kamusal” alanlara dönüştürmektedir. Zorlu Center örneğinde olduğu gibi, kamuya ait veya kamusal niteliği güçlü alanların özel sektör yatırımlarıyla yeniden yapılandırılması, kamudan özel mülkiyete dönüşümün somut bir göstergesi haline gelmektedir. Bu tür projeler, yalnızca mekânsal yeniden üretimle sınırlı kalmayıp, aynı zamanda gayrimenkul

değerini artırmakta ve yüksek gelir gruplarına yönelik prestijli yaşam ve tüketim alanları yaratmak suretiyle kentteki sosyal eşitsizlikleri derinleştirme potansiyeli taşımaktadır. Dolayısıyla, dikey karma kullanımın neoliberal kentleşme pratikleriyle iç içe geçerek gayrimenkul rantını maksimize eden bir araç haline gelmesi, bu yapıların toplumsal kapsayıcılık, adil mekânsal paylaşım ve kamusal yarar ilkeleri çerçevesinde yeniden tartışılmasını gerekli kılmaktadır.

Beyan ve Açıklamalar (Disclosure Statements)

1. Bu çalışmanın yazarları, araştırma ve yayın etiği ilkelerine uyduklarını kabul etmektedirler (The authors of this article confirm that their work complies with the principles of research and publication ethics).
2. Yazarlar tarafından herhangi bir çıkar çatışması beyan edilmemiştir (No potential conflict of interest was reported by the authors).
3. Bu çalışma, intihal tarama programı kullanılarak intihal taramasından geçirilmiştir (This article was screened for potential plagiarism using a plagiarism screening program).

KAYNAKÇA

- Al Noman, A., Al-Tanbin, S. H. ve Hossain, M. T. "Urban Livability and Vertical Inclusion: Exploring Mixed-Use Development Strategies in Khulna, Bangladesh", *International Journal of Innovative Science and Research Technology*, 9(7), 575-580.
- ArchDaily. (2012). *CCTV Headquarters / OMA*. <https://www.archdaily.com/236175/cctv-headquarters-oma>, Erişim Tarihi: 11.04.2025.
- Arefi, M. ve Kickert, C. (Eds.). (2019). *The Palgrave Handbook of Bottom-Up Urbanism*, Springer, Almanya.
- Atlas of Urban Tech. (2025). *Hudson Yards*. <https://atlasofurbantech.org/cases/usa-hudson-yards>, Erişim Tarihi: 03.04.2025.
- Azian, F. U. M., Khair, N., Yoong, T. C., Ismail, S. ve Tambi, N. (2023). "The relationship between service quality and occupants' satisfaction: a mixed-use building", *Real Estate Management and Valuation*, 31(1), 78-87.
- Bregman, S. (2015). *Vertical Urbanism: Designing Compact Cities in China*. Routledge, Londra.
- Brenner, N. ve Schmid, C. (2015). "Towards a New Epistemology of The Urban?", *City*, 19(2-3), 151-182.
- Carmona, M. (2010). *Public Places, Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design*. Routledge. https://arch355processofurbandesign.wordpress.com/wp-content/uploads/2017/10/public_places_urban_spaces-ebookoid.pdf
- Casestudies.uli.org. (2003). *Roppongi Hills*. Urban Land Institute. <https://casestudies.uli.org/wp-content/uploads/2015/12/C033017.pdf>, Erişim Tarihi: 01.03.2025.
- Dovey, K. ve Pafka, E. (2020). "What is Functional Mix? An Assemblage Approach", *Planning Theory & Practice*, 21(1), 9-24.
- European Commission. (2016). *Urban agenda for the EU: Pact of Amsterdam*. https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/policy/themes/urbandevelopment/agenda/pact-of-amsterdam.pdf, Erişim Tarihi: 24.03.2025.
- Firley, E. ve Gron, S. (2013). *The Urban Housing Handbook*, Wiley, Amerika Birleşik Devletleri.
- Florida, R., Rodríguez-Pose, A. ve Storper, M. (2021). "Cities in a Post-COVID World", *Urban Studies*, 58(15), 3093-3102.
- Folkart Yapı. (2023). *Folkart Towers proje katalogu*. <https://folkart.com.tr/folkart-towers>, Erişim Tarihi: 11.05.2025.
- GAP İnşaat. (2020). *Metropol İstanbul- GAP İnşaat*. <https://www.gapinsaat.com/tr/ustyapi/metropol-istanbul.html>, Erişim Tarihi: 11.04.2025.
- Gausa, M., Guallart, V., Müller, W., Soriano, F., Porras, F. ve Morales, J. (2003). *The Metapolis Dictionary of Advanced Architecture*, Actar, Barselona.
- Gehl, J. (2010). *Cities for People*, Island Press, Washington.

- Generalova, E. M., Generalov, V. P., Kuznetsova, A. A. ve Bobkova, O. N. (2018). Mixed-use development in a High-rise Context. In *E3S Web of Conferences* (Vol. 33, p. 01021). EDP Sciences.
- Glaeser, E. L., Kahn, M. E. ve Rappaport, J. (2008). "Why Do The Poor Live in Cities? The Role of Public Transportation", *Journal of Urban Economics*, 63(1), 1-24.
- Grant, J. ve Perrott, K. (2011). "Where is The Café? The Challenge of Making Retail Uses Viable in Mixed-Use Suburban Developments", *Urban Studies*, 48(1), 177-195.
- Harvey, D. (2020). *The Right to the City: New Left Review*. In *The City Reader* (pp. 281-289), Routledge, New York.
- Hendrigan, C. ve Newman, P. (2017). "Dense, mixed-use, walkable urban precinct to support sustainable transport or vice versa? A model for consideration from Perth, Western Australia", *International Journal of Sustainable Transportation*, 11(1), 11-19.
- Hoppenbrouwer, E. ve Louw, E. (2005). "Mixed-use Development: Theory and Practice in Amsterdam's Eastern Docklands", *European Planning Studies*, 13(7), 967-983.
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*, Random House, New York.
- Khan, F. M., Pafka, E. ve Dovey, K. (2022). "Extremes of Mixed-Use Architecture: A Spatial Analysis of Vertical Functional Mix in Dhaka", *City, Territory and Architecture*, 9(1), 31.
- Lau, S. S. Y., Giridharan, R. ve Ganesan, S. (2005). "Multiple and intensive land use: Case studies in Hong Kong", *Habitat International*, 29(3), 527-546.
- Lehmann, S. (2016). *Sustainable Urbanism: Towards Carbon Neutral Settlements*, Routledge, New York.
- Logan, J. R. ve Molotch, H. (2007). *Urban fortunes: The political economy of place, with a new preface*, University of California Press, USA.
- Low, S. M. (2003). *Behind The Gates: Life, Security, and The Pursuit of Happiness in Fortress America*, Routledge, New York.
- Madanipour, A. (1996). *Design of Urban Space: An Inquiry into a Socio-Spatial Process*. Wiley. <https://www.gbv.de/dms/goettingen/211087629.pdf>
- Mateo-Babiano, I. ve Darchen, S. (2013). Vertical mixed use communities, a compact city model?. 6th State of Australian Cities Conference, 26-29 November 2013, Sydney, Australia.
- Montgomery, J. (1998). *The New Wealth of Cities: City Dynamics and The Fifth Wave*, Ashgate, Farnham.
- Mualam, N., Salinger, E. ve Max, D. (2019). "Increasing The Urban Mix Through Vertical Allocations: Public Floorspace in Mixed-Use Developmen", *Cities*, 87, 131-141.
- MVRDV. (2014). *Markthal Rotterdam*. NAI010 Publishers. <https://www.mvrdv.com/news/392/mvrdvs-markthal-rotterdam-to-grace-the-cover-of-dutch-architecture-yearbook-2014-2015>, Erişim Adresi: 10.04.2025.
- Nas, A. (2017). Between The Urban and The Natural: Green Marketing of Istanbul's Gated Community Projects", *İdealkent*, 8(22), 396-422.
- Rabianski, J., Gibler, K., Tidwell, O. A. ve Clements III, J. S. (2009). "Mixed-Use Development: A Call for Research", *Journal of Real Estate Literature*, 17(2), 205-230.
- Ravindranath, S. S. ve Menon, S. J. (2018). "Exploring new paradigms in high-density vertical hybrids", *International journal of high-rise buildings*, 7(2), 111-125.
- Rowley, A. (1996). "Mixed-Use Development: Ambiguous Concept, Simplistic Analysis and Wishful Thinking?", *Planning Practice & Research*, 11(1), 85-98.
- Roy, A. ve Ong, A. (Eds.). (2011). *Worlding Cities: Asian Experiments and The Art of Being Global*, Wiley-Blackwell, Amerika Birleşik Devletleri.
- Sanni-Anibire, M. O. ve Adenle, Y. A. (2024). "Residential satisfaction of vertical urban settlements in Hong Kong", *Journal of Engineering, Design and Technology*, 22(6), 1705-1722.
- Shim, J. H., Park, S. ve Park, E. J. (2004). Public Space Planning of Mixed-use High-rise Buildings. Focusing on the Use and Impact of Deck Structure in an Urban Development in Seoul. CTBUH Conference 2004 October 10-13, Seoul, Korea.

- Shen, Q. ve Sun, F. (2020). *What Makes Mixed-Use Development Economically Desirable?*, Lincoln Institute of Land Policy.
- Şengül, T. (2021). "Urban Neoliberalism With Islamic Characteristics: The Politics of Urban Regeneration in Turkey", *Cities*, 111, 103-114.
- The Constructor. (2022). *Construction of Burj Khalifa: World's tallest building*. <https://theconstructor.org/structural-engg/burj-khalifa-construction/62758>, Erişim Tarihi: 04.03.2025.
- Türk, S. S. (2018). "Comparison of The Impacts of Non-Negotiable and Negotiable Developer Obligations in Turkey", *Habitat International*, 75, 122-130. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2018.03.005>
- United Nations. (2015). *Transforming our world: The 2030 agenda for sustainable development* (A/RES/70/1). <https://sdgs.un.org/2030agenda>, Erişim Adresi: 11.05.2025.
- WikiArquitectura. (2025). *Marina Bay Sands*. <https://en.wikiarquitectura.com/building/marina-bay-sands>, Erişim Adresi: 02.02.2025.
- Wikipedia contributors. (2024, January 15). *The Shard*. In Wikipedia. https://en.wikipedia.org/wiki/The_Shard, Erişim Adresi: 04.02.2025.
- Yeang, K. (2019). *Bioclimatic Skyscrapers* (3rd ed.), Artmedia Press, Londra.
- Yin, R. K. (2017). *Case Study Research and Applications: Design and methods* (6th ed.). Sage Publications, New York.
- Zhong, J. ve Hui, E. C. (2021). "Real Option and Vertical Mixed-Use Development", *International Journal of Strategic Property Management*, 25(5), 382-395.