

**ÇOK KATLI KONUT BLOKLARINDA  
SOSYAL YAŞAM VE MEKÂN İLİŞKİSİNİN  
İNCELENMESİ: BURSA, ODUNLUK BÖLGESİ ÖRNEĞİ**

**Tuğba Hümevra BİLİR**



T.C.  
BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**ÇOK KATLI KONUT BLOKLARINDA SOSYAL YAŞAM VE MEKÂN  
İLİŞKİSİNİN İNCELENMESİ: BURSA, ODUNLUK BÖLGESİ ÖRNEĞİ**

**Tuğba Hümevra BİLİR**  
0000-0002-0442-3065

Doç. Dr. Arzu ISPALAR ÇAHANTİMUR  
(Danışman)

YÜKSEK LİSANS TEZİ  
MİMARLIK ANABİLİM DALI

BURSA – 2020  
Her Hakkı Saklıdır

## TEZ ONAYI

Tuğba Hümeyra BİLİR tarafından hazırlanan “Çok Katlı Konut Bloklarında Sosyal Yaşam Ve Mekân İlişkisinin İncelenmesi: Bursa, Odunluk Bölgesi Örneği” adlı tez çalışması aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Bursa Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı’nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

**Danışman** : Doç. Dr. Arzu ISPALAR ÇAHANTİMUR

**Başkan** : Doç. Dr. Arzu ISPALAR ÇAHANTİMUR  
0000-0002-5907-1773  
Bursa Uludağ Üniversitesi  
Mimarlık Fakültesi  
Mimarlık Anabilim Dalı

İmza

**Üye** : Doç. Dr. Ece CEYLAN BABA  
0000-0003-4340-2731  
Yeditepe Üniversitesi  
Mimarlık Fakültesi  
Mimarlık Anabilim Dalı

İmza

**Üye** : Doç. Dr. Miray Gür  
0000-0001-7619-7733  
Bursa Uludağ Üniversitesi  
Mimarlık Fakültesi  
Mimarlık Anabilim Dalı

İmza

**Yukarıdaki sonucu onaylarım**

**Prof. Dr. Hüseyin Aksel EREN**  
Enstitü Müdürü

17/08/2020

**U.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;**

- tez içindeki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- başkalarının eserlerinden yararlanması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu,
- atıfta bulunduğum eserlerin tümünü kaynak olarak gösterdiğimi,
- kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı,
- ve bu tezin herhangi bir bölümünü bu üniversite veya başka bir üniversitede başka bir tez çalışması olarak sunmadığımı

**beyan ederim.**

**12/02/2020**

**İmza**

**Tuğba Hümeysra BİLİR**



## ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

ÇOK KATLI KONUT BLOKLARINDA SOSYAL YAŞAM VE MEKÂN İLİŞKİSİNİN İNCELENMESİ: BURSA, ODUNLUK BÖLGESİ ÖRNEĞİ

**Tuğba Hümeýra BİLİR**

Bursa Uludağ Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Mimarlık Anabilim Dalı

**Danışman:** Doç. Dr. Arzu ISPALAR ÇAHANTİMUR

Kentler tarih boyunca nüfusun ve yerleşim birimlerinin en yoğun olduğu noktalar olmuşturlar. Küreselleşmenin etkisi ile köyden kente olan göçler artmış, kentleşme sonucunda insanlar da kentlileşmeye başlamıştır. Bu süreçte insanlar gibi konut ve konut alanları da geçmişten günümüze geçirmekte olduğu değişim ve dönüşüme devam etmektedir. Teknolojik imkanların gelişmesi ve sosyal etkileşimin artmasıyla insanlar üretimden ziyade tüketime odaklanmış ve “tüketim toplumu” kavramı ortaya çıkmıştır. Tüketim toplumunun konutu da bir tüketim nesnesi olarak görmeye başlamasıyla kentlerde farklı konut sunum biçimlerine olan talep artmıştır. İnsanlar yaşam alanlarını bir prestij ifadesi olarak gördüğü için sosyal statülerine uygun gruplarla benzer imkanlara sahip ortamlarda, birlikte yaşamayı tercih etmeye başlamıştır. Yeni tüketici grubunun talepleri doğrultusunda, kent çeperleri ve dışındaki lüks ve prestijli sunum biçimlerinin yanı sıra artık kent içinde de benzer özelliklere sahip prestijli konut üretimi söz konusudur. Kapalı güvenlik siteleri ve yüksek konut blokları olarak karşılaştığımız bu üretim biçiminin sunduğu yaşam tarzı, şehirlerde mekânsal ve sosyal ayrımcılığı artırmıştır. Özellikle çok katlı, yüksek konut bloklarındaki ikamet şekli üst sınıfın kent içinde, kentten izole bir şekilde yaşamasına imkan tanımıştır. Bu durum pek çok toplumsal ve mekânsal probleme yol açmaktadır.

Tez kapsamında, kentlerde tercih edilme oranı hızla artmakta olan çok katlı, yüksek konut blokları(rezidans)nda sosyal yaşam ve mekan ilişkisi ele alınmıştır. Rezidans kullanıcılarının sahip oldukları mekânsal imkânlar ve bu imkânların komşuluk ilişkileri üzerindeki etkileri irdelenmiştir. Araştırmalardan elde edilen sonuçlara dayanarak, konutlardaki sosyal ilişkilerin olumlu gelişimini desteklemek için mekânsal öneriler sunulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** çok katlı yüksek konut, günlük yaşam, komşuluk, kentsel konut, kentsel konut alanları, küreselleşme, rezidans, zaman-mekan etkileşimi  
**2020, xi + 272 sayfa.**

## ABSTRACT

MSc Thesis

THE RELATIONSHIP OF SOCIAL LIFE AND SPACE IN MULTI-STOREY  
HOUSING: BURSA, ODUNLUK REGION AS A CASE

**Tuğba Hümeypa BİLİR**

Bursa Uludağ University  
Graduate School of Natural and Applied Sciences  
Department of Architecture

**Supervisor:** Doç. Dr. Arzu ISPALAR ÇAHANTİMUR

Cities have been the most populated areas throughout the history. Migration from the village to the city has increased with the effect of globalization; as a result, people have become urbanized. In this process, residence and residential areas continue to evolve and transform just like people. With the development of technological opportunities and increasing social interaction, people focused on consumption rather than production and the concept of "consumer society" emerged. As the consumer society started to see living spaces as a consumption object, the demand for different forms of buildings in cities has increased. Since people regard their living spaces as an expression of prestige, they have started to prefer to live together in environments that have similar opportunities with groups suitable for their social status. In line with the demands of the new consumer group, besides luxury and prestigious presentation forms in and out of the city, there is a prestigious home production in the city with similar features. As a result of the life style is offered by this form of production, secure residential blocks has increased the social segregation in the cities. Especially the type of high-rise residential blocks allowed the upper class to live in the city, but isolated from the city. This situation causes many social and spatial problems.

In the thesis, the relationship between social life and space is discussed in multi-storey residential blocks, whose prevalence is increasing in cities. Residence owners' spatial benefits and their effects on neighborhood relations are examined. Based on the results obtained from the researches, spatial suggestions were provided to support the positive development of social relations in the residences.

**Key words:** High rise blocks, social life, neighborhoods, urban housing, urban residential areas, globalization, residence, time and site interaction

**2020, xi + 272 sayfa.**

## ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR

Yüksek lisans tezimin oluşum, gelişim ve teslim evrelerinin her aşamasında bilgi, öneri ve yardımlarını esirgemeyen, fikir ve birikimleriyle bana yol gösteren, bilgisini ve zamanını sabırla benimle paylaşan, birlikte çalışmaktan onur duyduğum çok değerli danışmanım Sayın Doç. Dr. Arzu Ispalar Çahantimur'a, tez gelişim sürecimde fikirleri ile bana destekte bulunan yüksek lisans tez jüri üyelerim Doç. Dr. Ece Ceylan Baba ve Doç. Dr. Miray Gür'e, yapılan anket çalışmalarının değerlendirilmesinde yardımcı olan Arş. Gör. Gözde Kırılı Özer'e teşekkürlerimi sunarım.

Tez kapsamında seçilen konut alanlarında anket çalışmalarında yardımcı olan Gürbüz Gürbüzoğlu ve Sinan Yılmaz'a, tez kapsamında çekilen dron görüntüleri için Heysem Elghuzzy ve Elif Elghuzzy çiftine, harita çalışmalarında yardımcı olan değerli dostlarım, meslektaşlarım Hazel Uzunköprü, Ahmet Uzunköprü ve Hande Özen'e, teşekkürlerimi sunarım.

Tez aşamasında yardımlarını bugüne kadar esirgemeyen attığım her adımda maddi ve manevi olarak beni her zaman destekleyen ve yanımda olan sevgili aileme ve biricik eşim Levent Gürkan'a teşekkürlerimi sunarım.

Tuğba Hümeysra BİLİR

12/02/2020

## İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET .....	i
ABSTRACT .....	ii
ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR .....	iii
İÇİNDEKİLER .....	iv
SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ .....	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ .....	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ .....	x
1. GİRİŞ.....	1
1.1. Amaç ve Kapsam .....	3
1.2. Yöntem .....	4
2. KURAMSAL TEMELLER VE KAYNAK ARAŞTIRMA .....	5
2.1. Küreselleşme ve Kent .....	5
2.1.1. Küreselleşme ve değişen sosyal yaşam.....	10
2.2. Küreselleşme ve Mekân .....	13
2.2.1. Zaman ve mekân.....	14
2.2.2. Gündelik yaşam ve mekân .....	17
2.2.3. Tüketim kültürü ve mekân .....	21
2.3. Küreselleşme ve Konut Mekânı: Çok Katlı Konuta Geçiş Süreci.....	24
2.3.1. Küresel tüketim nesnesi olarak: konut.....	36
2.3.2. Dışa kapalı konut yerleşkeleri: sınırlar, duvarlar, kapılar .....	41
2.3.3. Güvenlikli çok katlı yüksek konut blokları: rezidans .....	46
2.4. Yüksek Konut Bloklarında Sosyal Yaşam .....	66
2.4.1. Komşu ve komşuluk kavramları.....	72
2.4.2. Rezidans mekânlarının komşuluk ilişkilerine yansımaları.....	76
3. MATERYAL VE YÖNTEM: BURSA NİLÜFER İLÇESİ ODUNLUK BÖLGESİ ALAN ÇALIŞMASI .....	82
3.1. Bursa'da Kentsel Konut Gelişim Süreci .....	84
3.2. Nilüfer İlçesi, Odunluk Bölgesi Alan Çalışması .....	106
3.2.1. Fiziksel ve mekânsal analiz.....	114
3.2.2. Sosyo-kültürel analiz .....	122
4. ARAŞTIRMANIN BULGULARI .....	127
4.1. Fiziksel ve Mekânsal Analiz Bulguları .....	128
4.1.1. Sosyal alanların fiziksel ve mekânsal analizi .....	141
4.1.2. Sirkülasyon alanlarının fiziksel ve mekânsal analizi.....	153
4.1.3. Yazılı medyaya yansıyan fiziksel ve mekânsal özelliklerin analizi .....	160
4.1.4. Fiziksel ve mekânsal bulguların değerlendirilmesi .....	165
4.2. Sosyo-Kültürel Analiz Bulguları .....	168
4.2.1. Demografik durum bulguları.....	168
4.2.2. Rezidansların sunduğu hizmetlere dair bulgular .....	180



4.2.3. Rezidanslarda komşuluk ilişkilerine dair bulgular .....	202
4.2.4. Sosyo-kültürel bulguların korelasyon analizi.....	220
4.2.5. Sosyo-kültürel analiz bulgularının değerlendirilmesi.....	236
5. TARTIŞMA VE SONUÇ .....	241
KAYNAKLAR.....	250
EKLER.....	259
EK1: Anket Formu.....	260
EK2: Bursa İli, Nilüfer İlçesi 2005-2027 yılı arası marka konut listesi .....	263
ÖZGEÇMİŞ.....	272

## SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ

<b>Kısaltmalar</b>	<b>Açıklama</b>
AVM	Alış Veriş Merkezi
ABD	Amerika Birleşmiş Devletleri
ASHRAE	American Society of Heating, Refrigerating and Engineers
BBMK	Batı Balkan Menşe Kümülyasyon
BBB	Bursa Büyükşehir Belediyesi
BHRS	Bursa Hafif Raylı Sistem
BTSO	Bursa Ticaret Sanayi Odası
BUTTİM	Bursa Uluslararası Tekstil ve Ticaret Merkezi
CASBEE	Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency
CTBUH	Council on Tall Buildings and Urban Habitat
FSM	Fatih Sultan Mehmet
KM	Kilometre
M	Metre
MÖ	Milattan Önce
MİN	Minimum
CM	Santimetre
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TKKO	Toplu Konut Kanunu
TKKOİ	Toplu Konut Ve Kamu Ortağı İdaresi
TDK	Türk Dil Kurumu
TUİK	Türkiye İstatistik Kurumu
VB	Ve Benzeri
VIP	Very Important Person (Çok önemli kişi)
YY	Yüzyıl

## ŞEKİLLER DİZİNİ

Sayfa

Şekil 2.1. Beden ve mekân temsilleri arasındaki ilişki .....	16
Şekil 2.2. Lefebvre'nin soyut mekânın nicelik-nitelik çelişkisinin üç terimli hareketi ..	22
Şekil 2.3. Türkiye'de kentsel konut gelişim süreci.....	35
Şekil 2.4. Maslow ihtiyaç hiyerarşisi .....	36
Şekil 2.5. Türkiye 2002-2018 Hane halkı tüketim harcamasının dağılımı .....	41
Şekil 2.6. İlk Rezidans / Chicago / Marina City yapım aşaması .....	52
Şekil 2.7. Marina City günümüzdeki resmi.....	52
Şekil 2.8. Marina City vaziyet planı .....	53
Şekil 2.9. Ak merkez ve Çevresi .....	55
Şekil 2.10. Akmerkez zemin kat planı .....	56
Şekil 2.11. Akmerkez rezidans daire planı.....	56
Şekil 2.12. Akmerkez Kesit.....	57
Şekil 3.1. Bursa ili ilçe haritası.....	82
Şekil 3.2. 1650 yıllarında Bursa kenti görünümü .....	86
Şekil 3.3. Bursa 1862 Suphi Bey Haritası.....	87
Şekil 3.4. Bir prestij bölgesi haline gelen İpekçilik .....	88
Şekil 3.5. Çekirge'den Acemler'e bakış .....	88
Şekil 3.6. Karl Lörcher haritası 1924.....	89
Şekil 3.7. 1940 Henri Prost Planı- Günümüzdeki Tarihi Kent Merkezinin İlk Planlama Haritası .....	90
Şekil 3.8. 1960 Luiqi Piccinato 1/4000 Bursa Nazım Planı.....	91
Şekil 3.9. Bursa ilinin 1980-2018 yılları arasında aldığı, verdiği göç, net göç, net göç hızı .....	92
Şekil 3.10. 1940 Çekirge eski kent dokusu .....	94
Şekil 3.11. 2018 Çekirge yeni kent dokusu.....	94
Şekil 3.12. 1960 Altıparmak Caddesi .....	94
Şekil 3.13. 2018 Altıparmak Caddesi .....	94
Şekil 3.14. 1960 Bursa Genel Görünüm .....	94
Şekil 3.15. 2018 Bursa Genel Görünüm .....	94
Şekil 3.16. Bursa kentsel konut türleri.....	95
Şekil 3.17. Bursa izinli, izinsiz konut gelişme alanı.....	96
Şekil 3.18. Bursa'nın 1958-1995 tarihleri arası, dönemlere göre kentsel gelişimi .....	97
Şekil 3.19. Bursa 1998 Haritası Nazım Plan Revizyonu .....	97
Şekil 3.20. Çamlıca Gümüştepe Sitesi genel görünüş .....	98
Şekil 3.21. Çamlıca genel görünüş .....	98
Şekil 3.22. Çamlıca 2020 kuş bakışı görünüş .....	99
Şekil 3.23. Bademli az katlı, güvenli, lüks villalar genel görünüş .....	99
Şekil 3.24. Bademli güvenli, lüks kapalı villa sitesi genel görünüş .....	99
Şekil 3.25. Bademli genel görünüş .....	100
Şekil 3.26. Bademli Google Earth'ten genel görünüş .....	100
Şekil 3.27. Bademli 2020 kuş bakışı görünüş .....	100
Şekil 3.28. Balat Engin evler genel görünüş .....	101
Şekil 3.29. Balat genel görünüş.....	101
Şekil 3.30. Balat 2020 kuş bakışı görünüş .....	101

Şekil 3.31. Bursa 2018 1/100000 Çevre Düzeni Planınca Belirlenen Metropolitan Alan Planlama Bölgeleri.....	102
Şekil 3.32. Bursa merkez planlama bölgesi çevre düzeni.....	102
Şekil 3.33. Odunluk mahallesi, çalışma alanı silüet görünümü .....	104
Şekil 3.34. Bursa’da kentsel konut gelişim süreci.....	105
Şekil 3.35. Bursa ili ilçe haritası.....	107
Şekil 3.36. Nilüfer ilçesi haritası 2005-2027 yılları arası inşaatı devam eden ve tamamlanan marka konut alanları.....	109
Şekil 3.37. Nilüfer ilçesi batı bölgesi haritası 2005-2027 yılları arası inşaatı devam eden ve tamamlanan marka konut alanları .....	110
Şekil 3.38. Bursa ili haritası tarihi ve modern kent merkezi .....	111
Şekil 3.39. Tarihi kent merkezi .....	112
Şekil 3.40. Modern kent merkezi.....	113
Şekil 3.41. Bursa/Nilüfer Mihraplı park ve Timsah Arena görünüş.....	113
Şekil 3.42. Bursa/Nilüfer- Odunluk Mah. rezidans projelerinin kent içi konumu .....	115
Şekil 3.43. Odunluk Mahallesi haritası 2010-2020 yılı arası tamamlanmış olan Marka konut projeleri .....	116
Şekil 3.44. Modern kent merkezi Bursa/Nilüfer- Odunluk Mah. işlevsel yapı analizi. 118	
Şekil 3.45. Odunluk Bölgesinde yer alan Sur Yapı Marka, Harmony Tower, Misia 15300 vaziyet planları.....	119
Şekil 3.46. Odunluk Mahallesi Mihraplı Cad., Lefkoşa Cad., Akpınar Cad. ve İzmir yolu kesişiminde kalan bölge, çalışma alan .....	119
Şekil 3.47. Çalışma alanında bulunan 18 kat ve üzeri çok katlı bloklar .....	119
Şekil 3.48. Nilüfer ilçesi ve Odunluk bölgesi nüfus oranı .....	122
Şekil 3.49. Nilüfer ilçesi ve Odunluk mahallesi yaş dağılım grafiği .....	123
Şekil 3.50. Nilüfer ilçesi ve Odunluk Bölgesi medeni durum oranı.....	124
Şekil 3.51. Nilüfer ilçesi ve Odunluk Bölgesi eğitim durumu oranı .....	124
Şekil 3.52. Nilüfer ilçesi için Sosyo Ekonomik Derece .....	125
Şekil 4.1. Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 genel görünümü .....	127
Şekil 4.2. Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300ve Nilüfer ilçesi genel görünümü .....	127
Şekil 4.3. Marka proje kesiti .....	129
Şekil 4.4. Marka projesi vaziyet plan.....	130
Şekil 4.5. Marka projesi hava fotoğrafı .....	130
Şekil 4.6. Sur Yapı-Marka projesi genel görünüş.....	131
Şekil 4.7. Sur Yapı-Marka proje görselleri .....	131
Şekil 4.8. Harmony Towers projesi genel görünüm .....	133
Şekil 4.9. Harmony Towers projesi üst kattan görünüm.....	133
Şekil 4.10. Harmony Towers proje kesiti.....	134
Şekil 4.11. Harmony Towers hava fotoğrafı .....	135
Şekil 4.12. Harmony Towers 6 Katlı teras evler .....	135
Şekil 4.13. Harmony Towers 23 ve 28 katlı yüksek konut blokları .....	135
Şekil 4.14. Harmony Towers projesi vaziyet planı.....	136
Şekil 4.15. Misia 15300 projesi vaziyet planı .....	138
Şekil 4.16. Misia 15300 hava fotoğrafı.....	138
Şekil 4.17. Misia projesi kesiti .....	139
Şekil 4.18. Misia 15300 4 katlı C, D, E, F ve G blokları villa bloğu .....	140
Şekil 4.19. Misia 15300 21 katlı yüksek konut blokları .....	140

Şekil 4.20. Misia 15300 projesi genel görünüş .....	140
Şekil 4.21. Sur Yapı Marka projesi vaziyet planı.....	143
Şekil 4.22. Sur Yapı Marka projesi sosyal alan kat planı .....	144
Şekil 4.23. Harmony Towers projesi zemin kat planı.....	146
Şekil 4.24. Harmony Towers projesi sosyal alan kat planı .....	147
Şekil 4.25. Misia 15300 projesi vaziyet planı .....	149
Şekil 4.26. Misia 15300 projesi sosyal alan kat planı.....	150
Şekil 4.27. Sur Yapı Marka sitesi için yaşadığımız konutu tercih etme nedeniniz .....	181
Şekil 4.28. Harmony Towers sitesi için yaşadığımız konutu tercih etme nedeniniz .....	182
Şekil 4.29. Misia 15300 sitesi için yaşadığımız konutu tercih etme nedeniniz.....	183
Şekil 4.30. Sur Yapı Marka, Harmony Towers, Misia 15300 siteleri için yaşadığımız konutu tercih etme nedeniniz .....	184
Şekil 4.31. Sur Yapı Marka sitesi için yaşanan konutta mevcut olan hangi özelliklerin önemli olması .....	190
Şekil 4.32. Harmony Towers sitesi için yaşanan konutta mevcut olan hangi özelliklerin önemli olması .....	191
Şekil 4.33. Misia 15300 sitesi için yaşanan konutta mevcut olan hangi özelliklerin önemli olması .....	192
Şekil 4.34. Suryapı Marka, Harmony Towers, Misia 15300 siteleri için yaşanan konutta mevcut olan hangi özelliklerin önemli olması.....	193
Şekil 4.35. Sur Yapı Marka sitesi için komşunuzla nasıl tanıştınız.....	202
Şekil 4.36. Harmony Towers sitesi için komşunuzla nasıl tanıştınız .....	202
Şekil 4.37. Misia 15300 sitesi için komşunuzla nasıl tanıştınız .....	203
Şekil 4.38. Sur Yapı Marka, Harmony Towers, Misia 15300 siteleri için komşunuzla nasıl tanıştınız .....	203
Şekil 4.39. Sur Yapı Marka sitesi için komşularınız ile hangi sıklıkla görüşürsünüz ..	204
Şekil 4.40. Harmony Towers sitesi için komşularınız ile hangi sıklıkla görüşürsünüz	204
Şekil 4.41. Misia 15300 sitesi için komşularınız ile hangi sıklıkla görüşürsünüz .....	205
Şekil 4.42. Sur Yapı Marka, Harmony Towers, Misia 15300 siteleri için komşularınız ile hangi sıklıkla görüşürsünüz .....	205
Şekil 4.43. Sur Yapı Marka sitesi için komşularınız ile nerede görüşürsünüz.....	206
Şekil 4.44. Harmony Towers sitesi için komşularınız ile nerede görüşürsünüz .....	206
Şekil 4.45. Misia 15300 sitesi için komşularınız ile nerede görüşürsünüz .....	207
Şekil 4.46. Sur Yapı Marka, Harmony Towers, Misia 15300 siteleri için komşularınız ile nerede görüşürsünüz .....	207
Şekil 4.47. Sur Yapı Marka sitesi için komşuluk ilişki seviyesi .....	208
Şekil 4.48. Harmony Towers sitesi için komşuluk ilişki seviyesi .....	208
Şekil 4.49. Misia 15300 sitesi için komşuluk ilişki seviyesi.....	209
Şekil 4.50. Sur Yapı Marka, Harmony Towers, Misia 15300 siteleri için komşuluk ilişki seviyesi.....	209
Şekil 4.51. Sur Yapı Marka sitesi için komşuluk ilişki ile ilgili sorular .....	212
Şekil 4.52. Harmony Towers sitesi için komşuluk ilişki ile ilgili sorular.....	213
Şekil 4.53. Misia 15300 sitesi için komşuluk ilişki ile ilgili sorular .....	214
Şekil 4.54. Sur Yapı Marka, Harmony Towers, Misia 15300 siteleri için komşuluk ilişki ile ilgili sorular.....	215

## ÇİZELGELER DİZİNİ

Sayfa

Çizelge 2.1. Küresel kenti oluşturan özellikler .....	9-10
Çizelge 2.2. Cemaat ve Cemiyet ilişkisi arasındaki farklar .....	11
Çizelge 2.3. Konvansiyonel mekân özellikleri ve onlara karşılık gelen yeni kavramlar	21
Çizelge 2.4. Süper yüksek katlı konutlardaki kalite endeksi.....	62-63
Çizelge 3.1. Bursa ili, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi 2010-2020 yılları arası inşa edilmiş marka konut projeleri.....	117
Çizelge 4.1. Sur Yapı Marka Rezidans genel özellikler .....	128
Çizelge 4.2. Harmony Towers genel özellikler .....	132
Çizelge 4.3. Misia 15300 Rezidans genel özellikler.....	137
Çizelge 4.4. Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 çocuk oyun alanı .....	151
Çizelge 4.5. Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 açık sosyal alanlar .....	151
Çizelge 4.6. Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 kapalı sosyal alanlar ..	152
Çizelge 4.7. Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 blokları site girişi güvenlikleri.....	154
Çizelge 4.8. Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 blokları bina girişleri .	154
Çizelge 4.9. Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 blokları resepsiyon alanları.....	155
Çizelge 4.10. Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 blokları bekleme alanları .....	156
Çizelge 4.11. Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 blokları posta kutuları .....	156
Çizelge 4.12. Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 blokları kat giriş hol	157
Çizelge 4.13. Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 blokları asansör girişleri .....	158
Çizelge 4.14. Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 blokları daire önü kat holü .....	158
Çizelge 4.15. Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 blokları daire girişler	159
Çizelge 4.16. Sur Yapı Marka, , Harmony Towers ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının medyadaki proje tanımları .....	160-163
Çizelge 4.17. Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidanslarının satış ve pazarlamada sunmuş olduğu ve mevcutta vermiş olduğu sosyal ve teknik hizmetler .	165
Çizelge 4.18. Cinsiyet Durumu .....	169
Çizelge 4.19. Yaş Durumu .....	169
Çizelge 4.20. Medeni Durumu .....	170
Çizelge 4.21. Çocuk Sayısı .....	171
Çizelge 4.22. Sur Yapı, Harmony, Misia çok katlı yüksek konut bloklarında ikamet eden katılımcıların bulunduğu sektör.....	171
Çizelge 4.23. Sur Yapı, Harmony, Misia çok katlı yüksek konut bloklarında ikamet eden katılımcıların hane halkı toplam aylık gelir .....	172
Çizelge 4.24. Doğum yeri .....	173
Çizelge 4.25. Bursa'da ikamet süresi.....	173
Çizelge 4.26. Katılımcıların Sur Yapı, Harmony, Misia'dan önce ikamet ettikleri mahalle .....	174
Çizelge 4.27. Katılımcıların Sur Yapı, Harmony, Misia'dan önce ikamet ettikleri konut türü.....	175

Çizelge 4.28. Katılımcıların ikamet ettikleri konut türü .....	176
Çizelge 4.29. Katılımcıların ikamet ettikleri konut mülkiyeti.....	176
Çizelge 4.30. Katılımcıların ikamet ettikleri konutta ikamet etme süreleri .....	177
Çizelge 4.31. Katılımcıların ikamet ettikleri daire türü .....	178
Çizelge 4.32. Katılımcıların ikamet ettikleri dairenin bulunduğu kat .....	179
Çizelge 4.33. Boş zamanlarda öncelikli olarak nasıl değerlendirildiği.....	180
Çizelge 4.34. İkamet ettiğiniz konutta kaç kişiyi ismiyle tanıyorsunuz .....	210
Çizelge 4.35. İkamet ettiğiniz konutta görüştüğünüz kaç komşunuz var .....	211
Çizelge 4.36. Cinsiyet- komşular ile görüşme sıklığı.....	220
Çizelge 4.37. Cinsiyet- komşular ile görüşme yeri.....	220
Çizelge 4.38. Cinsiyet- komşular ile ilişki seviyesi.....	220
Çizelge 4.39. Doğum yeri- komşular ile ilişki seviyesi .....	221
Çizelge 4.40. İkamet edilen daire türü- komşular ile ilişki seviyesi.....	222
Çizelge 4.41. Konutta ikamet etme süresi- komşular ile ilişki seviyesi .....	222
Çizelge 4.42. Konutta ikamet etme süresi- yeteri kadar komşu olup olmaması .....	223
Çizelge 4.43. İkamet edilen daire türü- komşular ile ilişki seviyesi.....	223
Çizelge 4.44. İkamet edilen daire türü- yeteri kadar komşu olup olmaması.....	224
Çizelge 4.45. Konutun modern ve seçkin bir site olması-komşuluk ilişki seviyesi .....	224
Çizelge 4.46. İkamet edilen rezidansın sunduğu otel konforu-komşular arasında görüşme sıklığı .....	225
Çizelge 4.47. İkamet edilen rezidansın sunduğu otel konforu-komşuluk ilişki seviyesi.....	225
Çizelge 4.48. İkamet edilen rezidansın sunduğu sosyal imkânlar-komşular arasında görüşme sıklığı .....	226
Çizelge 4.49. İkamet edilen rezidansın sunduğu sosyal imkânlar -komşuluk ilişki seviyesi.....	227
Çizelge 4.50. İkamet edilen rezidansın yeşil ve açık alanların bulunması-komşular arasında görüşme sıklığı.....	228
Çizelge 4.51. İkamet edilen rezidansın yeşil ve açık alanların bulunması imkânlar - komşuluk ilişki seviyesi .....	228
Çizelge 4.52. Fitness salonu-görüşme yeri.....	229
Çizelge 4.53. Yüzme havuzu-görüşme yeri .....	229
Çizelge 4.54. Çocuk oyun parkı-görüşme yeri.....	230
Çizelge 4.55. Cafe-Lounge alanları-görüşme yeri.....	230
Çizelge 4.56. Çocuk oyun parkı-yeterli komşu sayısı .....	231
Çizelge 4.57. Cafe-Lounge alanları-yeterli komşu sayısı .....	231
Çizelge 4.58. İkamet edilen rezidansın komşuluk ilişkisi tanımlanması -komşuluk ilişki seviyesi.....	232
Çizelge 4.59. İkamet edilen rezidansın komşuluk ilişkisi tanımlanması - yeteri kadar komşu olup olmaması .....	232
Çizelge 4.60. Komşular ile görüşme yeri-komşuluk ilişki seviyesi .....	233
Çizelge 4.61. Komşular ile görüşme yeri-yeterli komşu sayısı.....	234
Çizelge 4.62. Rezidansın ikamet edilen insanların bir araya gelmesi için olan fırsatlar-komşuluk ilişki seviyesi .....	235
Çizelge 4.63. Rezidansın ikamet edilen insanların bir araya gelmesi için olan fırsatlar-komşuluk ilişki seviyesi .....	235
Çizelge 5.1. Bursa ili, Nilüfer İlçesi 2010-2020 yılları arası inşa edilmiş marka konut projeleri .....	271

## 1. GİRİŞ

Küreselleşme sürecinde dünya genelinde yaşanan hızlı kentleşme, kentlerde sosyal ve ekonomik gelişmelere neden olmuştur. Küresel kentler ulusal ve uluslararası rollerinin etkisiyle diğer kentlerden ayrılmıştır. Bu gelişim küresel kentleri finans, hukuk ve yenilenen üretim ve tüketim alanlarında birbirleriyle yarışır hale getirmiştir. Bu durum zaman-mekân etkileşimini değiştirerek gündelik hayatın hızlanmasına ve mekânın da tüketilen bir nesne hâline gelmesine neden olmuştur.

Küreselleşmenin sosyal etkilerinden biri olan tüketim alışkanlıklarının değişmesi ve bunun neden olduğu sosyo-mekânsal değişim, tüketicinin konut talebinin farklılaşmasına neden olmuştur. Konut artık bir barınma ihtiyacı olmaktan çıkmış, bir statü göstergesi halini almaya başlamıştır.

Tüketim alışkanlıklarının değişmesiyle yüksek gelir grubu kullanıcılar tarafından tercih edilen güvenli, dışa kapalı konut yerleşkelerinin ilk örnekleri 90'lı yıllarda kent çeperlerinde görülmeye başlanmıştır. Kent merkezlerindeki nüfus artışı ve buna bağlı olarak güvenlik hissinin azalması, hava ve ses kirliliğine neden olan trafik unsurları aynı zamanda orta ve üst gelir sahibi kişilerin de kent çeperlerindeki kapalı sitelere yönelmesine neden olmuştur. Bu durum konut alanlarında bölgesel ve mekânsal ayrılmaya neden olmuştur. Sosyal ayrışma ise bireylerin ekonomik özellikleri ekseninde başlayarak tüm yaşam şekillerine yayılmıştır. Bu ayrışma zaman içerisinde daha da artarak devam etmiştir.

İnşaat sektöründeki teknolojik gelişmelerle 2000'li yıllardan sonra çok katlı yüksek konut bloklarının sayısında hızlı bir artış gözlenmiştir. Özellikle kent merkezlerinde yeni bir konut sunum şekli olan güvenli, kullanıcıya sosyal ve fiziksel pek çok hizmet sunan, çok katlı yüksek konut blokları ortaya çıkmıştır. Endüstrileşmeyle birlikte inşaat teknolojilerinin gelişmesi sonucu dünya genelinde; şehir çeperlerinde 3 ve daha fazla kata sahip konut blokları, şehir merkezlerinde ise 10 ve daha fazla kata sahip yüksek konut blokları inşa edilmeye başlanmıştır. Şehir merkezindeki bu karma işlevli bloklar ev veya ev+ofis olarak kullanılan yapılardır. Daha çok üst ve orta-üst gelir gruplarının tercih edebildiği şehir merkezlerindeki çok katlı yüksek konut bloklarında kalite standartlarının ve servis hizmetlerinin artırılmasıyla pek çok sosyal ve teknik



hizmet veren konut türü olan “rezidans”lar ortaya çıkmıştır. Rezidanslar, şehir merkezlerinde bulunan arsa fiyatlarının çok yüksek olması ve bu arsaların küçük parsellerden oluşması nedeniyle arsa içerisinde dikey olarak konumlanan çok katlı ve güvenli konut bloklarıdır. Bu bloklar bünyesinde kullanıcının dışarıya çıkmasına gerek kalmadan ihtiyaçlarını karşılayabilecek birçok fiziksel ve sosyal hizmet mevcuttur.

Zamanla kent dışında oturan kişilerin bir kısmı her gün kent merkezine gidip gelmekten, trafikten ve kent merkezindeki park sorunundan yorulmuş ve kent içinde inşa edilen rezidanslarda ikamet etmeyi tercih etmeye başlamıştır. Sunduğu hizmetlerden dolayı rezidans fiyatları çok katlı diğer yüksek konut bloklarına göre daha yüksektir. Bu nedenle rezidansların kullanıcı profili yüksek gelirli kişilerdir. Tüketimi arttırmak için geliştirilmiş pazarlama ve reklam hizmetleri de rezidans tipi konutların tercih edilme oranını arttırmıştır. Zaman içerisinde üst gelir grubu insanlar için konut sahibi olma gerekliliği bir fiziksel ihtiyaç olmaktan çıkmış, prestije dayalı bir tüketim olgusu haline gelmeye başlamıştır.

Statü göstergesi haline gelen rezidanslarda gündelik yaşam şekli ve sakinlerin alışkanlıkları geleneksel mahallelerdeki yaşam şekline çok daha farklıdır. Otel hizmeti alan rezidans kullanıcıları, gündelik hayatlarında bireyselleşerek hiç kimseye ihtiyaç duymadan yalnız yaşamaya başlamışlardır. Küreselleşme süreciyle değişen sosyo-kültürel yapı kadınların aktif iş hayatında yer alma oranını arttırarak geleneksel aile yapısını değiştirmiştir. Gündelik hayatta olan bu değişimler de rezidanslarda komşuluk ilişkisinin azalmasına neden olmuştur. İnsanlar artık sadece asansör ve merdiven hollerinde birbirleriyle selamlaşp zor durumda kalmadıkları sürece birbirleriyle iletişime geçmez olmuşlardır. Bu bağlamda, zaman içerisinde toplumsal problemlere neden olabileceği açık olan bireyselleşen yaşam şekli ve konut mekânı arasındaki ilişkilerin irdelenmesinin önemli bir gereklilik olduğu düşünülmektedir.

## 1.1. Amaç ve Kapsam

Küreselleşme sürecinde teknoloji ile birlikte yenilenerek gelişen güvenli çok katlı konut blokları sosyal statü göstergesi haline gelmiş ve bu amaçla tercih edilmeye başlanmıştır. Bu durum çok katlı konut bloklarında ikamet eden sakinler üzerinde psikolojik etkiler oluşturmaktadır. Küreselleşme sürecinde zaman-mekân arasındaki bağın azalarak kaybolması, bireylerin günlük hayatlarında sosyalleşmeye zaman ayıramaması kişilerin bireysel bir yaşama sürüklenmesine neden olmuştur. Konut alanlarında zaman ve mekâna bağlı olarak gelişen ve bir sosyal ilişki şekli olan komşuluk bu durumdan olumsuz yönde etkilenmektedir. Çalışmanın amacı, günümüzde yüksek oranda tercih edilen güvenli ve çok katlı konut blokları olan rezidanslardaki sosyal yaşamın komşuluk ilişkileri bağlamında belirlenmesi ve bu durumu etkileyen mekânsal ilişkilerin analiz edilmesidir.

Çalışmanın dayandığı hipotezler aşağıdaki gibidir;

- küreselleşmeyle birlikte oluşan çok katlı yüksek konut blokları ve rezidanslarda ikamet eden kişilerin zaman-mekân algısı mekâna bağlı sosyal yaşam türü olan komşuluk ilişkilerini olumsuz etkilemektedir.
- çok katlı yüksek konut blokları ve rezidanslar, ikamet eden orta-üst ve üst gelir sahibi kişilerin komşuluk ilişkilerini etkilemiştir.
- çok katlı yüksek konut blokları ve rezidanslardaki komşuluk ilişkileri eski yerleşim alanı olan mahallelerdeki komşuluk ilişkilerine göre daha zayıftır.
- çok katlı yüksek konut blokları ve rezidanslarda ikamet eden kişilerin komşuluk ilişkilerinin zayıf olması bu yapıların mekânsal kurgusuyla ilişkilidir.

Çalışma aynı zamanda iki farklı varsayıma dayanmaktadır. Bunlardan birincisi, Bursa'nın merkez ilçelerinden biri olan Nilüfer ilçesinin modern kent merkezi olduğu varsayımdır. Bu ilçe sınırlarındaki Odunluk bölgesinde yer alan güvenli ve çok katlı yüksek konut bloklarının sunduğu mekânlar ve hizmetler de göz önünde bulundurulduğunda, bunların "rezidans" olarak nitelendirilebileceği çalışmanın ikinci varsayımdır.

Bu bağlamda tez çalışması iki ana bölümden oluşmaktadır. Öncelikle tez konusunun alt yapısını oluşturan temel kavramlar olan kent, kentleşme, kentleşme, küreselleşme ve

konut kavramları açıklanmıştır. Ardından Türkiye’de yaşanan kentsel konut gelişim süreci ve bu sürecin ortaya çıkardığı kapalı site ve rezidans kavramları incelenmiştir. Kentsel konut sunumunun gelişim ve değişim süreci irdelenerek konutun tüketim nesnesi haline gelme nedenleri örnekler yardımıyla açıklanmıştır. Rezidans olarak nitelenen konut sunum türünün özellikleri ve ilk rezidans örnekleri incelenmiştir. Son olarak değişen gündelik hayat paralelinde değişimine tanık olduğumuz sosyal yaşam ve modernleşen komşuluk ilişkileri incelenmiştir.

Çalışmanın ikinci aşamasında, kavramsal çerçevede ifade edilen ilişkilerin irdelendiği bir alan çalışması yapılmıştır. Alan çalışması için Türkiye’nin dördüncü büyük kenti olarak hızla kentleşmeye devam eden Bursa ili seçilmiştir. Çalışma alanı olarak, Bursa’nın modern yüzü olarak tanıtılan aynı zamanda merkez ilçelerden biri olan Nilüfer ilçesinin yeni ve modern bir kent merkezi olma yolunda gelişmesini devam ettiren Odunluk mahallesi ele alınmıştır. Bu bölgedeki çok katlı yüksek konut bloklarından Sur Yapı Marka Rezidans, Harmony Towers ve Misia 15300 isimli konut yerleşkeleri özellikle barındırdıkları sosyal yaşam bağlamında değerlendirilmiştir.

## **1.2. Yöntem**

İki aşamalı olarak gerçekleştirilen tez çalışmasının ilk aşamasını oluşturan temel kavramların incelenmesi, ilgili ulusal ve uluslararası kaynakların detaylı bir şekilde incelendiği literatür analiziyle yapılmıştır. Ayrıca seçilen alanda yer alan örnek yapılardaki dairelerin pazarlanmasına yönelik reklamların incelendiği yazılı medya analizi yapılmıştır.

Tezin ikinci aşamasını oluşturan alan çalışmasında öncelikle arşiv analizi, yerinde tespit ve gözlemlerle örnek yerleşkelerin fiziksel ve mekânsal analizleri gerçekleştirilmiştir. Devamında ise üç farklı yerleşkede ikamet eden konut sakinlerine rastgele seçimlerle uygulanan bir anket çalışmasıyla bu konut alanlarındaki sosyal yaşantı özellikle komşuluk ilişkileri bağlamında incelenmiştir. Elde edilen bulgular sistematik bir şekilde ve karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiş ve komşuluk ilişkilerini geliştirmeye yönelik mekânsal öneriler geliştirilmiştir.

## **2. KURAMSAL TEMELLER VE KAYNAK ARAŞTIRMA**

Yunan filozof Heraklitos'un, "Değişmeyen tek şey değişimin kendisidir." söyleminde ifade ettiği gibi dünyada değişmeden kalan hiçbir şey yoktur. Dünyanın var oluşundan bu yana süre gelen gelişim ve değişim sürecinde insanların barınma ihtiyacını karşılayan yaşam alanları da evrilmiştir. Sanayi devrimi ile başlayan büyüme ve kalkınma süreci, küreselleşme ile birlikte kentlerin değişim sürecine girmesine sebep olmuştur. II. Dünya Savaşı'ndan sonra kent merkezlerinde sanayileşmenin artması ile kırsal yerleşim alanlarından kentsel yerleşim alanlarına geçiş başlamıştır. Bu geçiş sürecinde kent genelinde meydana gelen nüfus yoğunluğunun artması, kent merkezlerinde apartmanlaşma ve plansız yapılaşmaya neden olmuştur. Bu durum kent merkezinde ikamet eden üst gelir grubuna sahip kişilerin, kent merkezlerinden uzakta (kent çeperinde) planlı bir şekilde üretilen, güvenli kapalı sitelere yönelmesine sebep olmuştur. Bu bölümde konu alanıyla ilgili olan konut, kent, kentleşme ve küreselleşme kavramlarıyla birlikte kentsel konutun tarihsel gelişim süreci ve bu süreçte ortaya çıkan kapalı siteler ve rezidanslar incelenmiştir.

### **2.1. Küreselleşme ve Kent**

Dünya çapında etkili olan 1970'li yılların ekonomik krizinden çıkış arayışı sonrası ülkeler teknolojik gelişmeleri, yeniden yapılanma ve iletişim-bilişim sektöründeki değişimleri takip etmiş ve böylelikle bu ülkeler küreselleşme sürecinin başlamasına neden olmuşlardır (İncedayı 2002). 18. yüzyıl kırdan kente göçün başladığı dönemdir. Bu dönemde dünya nüfusu toplamda 16 katına, kentlerin nüfusu ise 139 katına çıkmıştır. Bu dönem, kent yaşamının tercih edilmeye başladığı, kentlerin de dünya çapında büyümeye başladığı dönem olarak tanımlanmıştır (Baba 2012).

Küreselleşme insanların, kuralların, fikirlerin, malların, hizmetlerin, ekonomik etkilerin ve paranın belirli bir mekâna aynı zamanda mekânın yerel ve yerleşik kurallarına zaman içerisinde daha az bağımlı olma durumudur (Keleş 1996). Küreselleşme, kökeni çok eski çağlara kadar dayanan bir kavramdır. Günümüzde teknolojiye bağlı olarak üretim, ulaşım, iletişim ve sosyal ağların değişimi hızlı bir gelişim süreciyle yoğun ve yüksek seviyede bir görünüm kazanmıştır (Erdinç ve Öymen Gür 2017).

1980 yıllarında ‘dünyanın toplumsal ve ekonomik olarak dönüm noktası’, neoliberalizm çerçevesinde gelişmiştir. Bu da küreselleşme sürecindeki kültürel değişim ve sosyal ilişkilerin etkisiyle olmuştur (Harvey 2019). Neoliberalizm, dünya ekonomisinde gerçekleşen bir yeniden yapılanma sürecidir. Aynı zamanda da toplumsal yaşamın/ilişkilerin piyasa ihtiyaçlarının, meta üretiminin, hizmet ekonomisi kapsamında kontrol sağlayan politikaların üretildiği ve ekonomi yönetiminde devlet müdahalesinin azaldığı ve bireysel girişimin teşvik edildiği bir sistemdir (Erdoğan ve Öymen Gür 2017).

Aslanoğlu (2000) küreselleşmeyi, dünyanın sıkışması ve tek bir yer olarak algılanması olarak tanımlamakta ve küreselleşmeyi en çok etkileyen faktörün uluslararası ticaret, tüketim, ekonomi ve turizm artışı ile insanlardaki sosyo-kültürel değişim sürecinin hızlı bir şekilde gerçekleşmesi olduğunu ifade etmektedir. Giddens (1994), Robertson (1994), Waters (1995) küreselleşmenin ekonomik, siyasal, kültürel alanda mekân ile etkileşim halinde olduğunu belirtmiştir. Küreselleşme olgusu çok boyutlu olup bütün dünyayı farklı biçimlerde etkilemektedir. Küreselleşme tarihe, coğrafyaya ve mekânın boyutlarına bağlı bir olgudur. Her milletin tarihine, konumuna, politikasına ve kültürüne göre küreselleşme değişime uğramaktadır (Aslanoğlu 2000).

Kentler ‘küresel sürecin aktörü’ dürler. Küresel akışlar çerçevesinde sermaye ‘uygun’ mekânı biçimlendirerek yeni kentsel imajlar ve metalar üretir. ‘Küresel kent’ söylemi sermaye dolaşımının ve ayrıca piyasalardaki rekabetin meydana geldiği kentsel mekânların gittikçe yoğunlaşmasıyla birlikte gündeme gelmiştir. Sassen (2005), küresel kent olgusu ‘küresel pazarlar ve serbest ticaret gruplarının öne çıktığı’ bir bağlamda şu şekilde değerlendirmektedir: kent, ekonomik aktivitenin temel çekim noktalarında olabilmek, kendine ekonomik değer katan imajlar oluşturmak, güçlü ve anlamlı özelliklerini ortaya çıkarmak yoluyla; bileşenlerini metalaştırarak küresel kentler ağına eklenmek için yeni görünüm kazanmaktadır (Erdoğan ve Öymen Gür 2017).

Kent kelimesi TDK’ye göre “şehir, site” anlamını taşımaktadır (TDK 2019). Ruşen Keleş (1993)’in kent tanımı şudur: “Sosyo-ekonomik ve kültürel özellikleri, yönetim durumu ve nüfus bakımından kırsal alanlardan ayırt edilen ve genellikle tarımsal olmayan üretimin yapıldığı, daha önemlisi hem tarımsal hem de tarım dışı üretim dağıtım ve denetim işlevlerinin toplandığı, teknoloji gelişme derecesine göre belirli bir

büyüklik, heterojenlik ve bütünleşme düzeyine varmış ikincil toplumsal ilişkilerin, toplumsal farklılaşma, uzlaşma ve hareketliliğin yaygın olduğu yerleşim alanı.” İlhan Tekeli (2011)’nin tanımı ise şöyledir: “Kent belirli bir tarım dışı üretim, büyüklik, yoğunluk, heterojenlik ve bütünleşme düzeyine varmış ya da bu düzeyi aşmış insan yerleşkesidir. Kent, büyüklik, yoğunluk heterojenlik ve bütünleşmeyi bağımlı değişkenler, üretimi ise tek bağımsız değişken olarak görmektedir.”

Kent; çeşitli etnik, kültür ve meslek gruplarını sosyo-ekonomik sınırları içinde barındıran heterojen bir toplumdur. Kentte her biri ayrı bir kültür ve inanç sistemine bağlı olan ırk, etnik köken, sosyal yapı ve fonksiyon bakımından birbirinden açıkça ayrılan bireyler veya gruplar vardır. Kişiler yalnızca yaş ve cinsiyet özelliklerine göre değil etnik gruplarına, sosyal sınırlarına göre de farklılaşmaktadır (Yörükkan 2006). Erkan (2002) bu durumu, “çok kültürlü” olmanın kentlerin kültürel yapısındaki en belirgin özellik olduğunu ifade ederek vurgulamaktadır.

Kentleşme ise dar anlamda kentlerde yaşayan nüfusun artmasıdır. Ancak kentleşmeyi sadece nüfus hareketi olarak tanımlanamaz. Kentleşme ekonomik ve toplumsal değişimler sonucunda nüfusun hareketini oluşturur. “Kentleşme sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye koşul olarak kent sayısının artması, bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran ve toplum yapısında artan oranda örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikimi sürecidir” (Keleş 1993).

Kentleşme Türkiye’de İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra başlamıştır. Büyük gruplar ile köyden kente göçen “kentteki köylülerin” belirli bir süre sonra kentteki yaşamı benimsemesine kentleşme denilmektedir (Tekeli 2011). Fakat köyden kente göç eden grupların kentleşme süreci hızlı bir şekilde gerçekleşmemiştir. Ekonomik olarak kentlileşme göç edenlerin kentteki iş sektörlerinde çalışması, geçimini tamamen kentte kazanması ile gerçekleşir. “Sosyal bakımdan kentlileşme kır kökenli insanlarda farklı konular açısından kente özgü tavır ve davranış biçimlerini, sosyal ve dinsel değer yargılarını benimseme ile oluşur. Bu iki kentlileşme boyutu ekonomik mekân ve sosyal mekânda gerçekleşir” (Kartal 1992). Göçmenler kentte iyi bir ekonomik güce ulaşma ve

siyasal olarak aktifleşmeye rağmen kentlileşmeyi tam olarak benimseyememişlerdir. Kentlileşme göç edenler için ancak birkaç kuşak sonra gerçekleşmiştir (Bay 2013).

“Dünya kentleri” kavramı ilk kez Anthony King’in 1990 yılında yayımladığı “Global Cities” kitabında kullanılmıştır. Küreselleşme ile ortaya çıkan kent olgusunu “dünya kentleri”nden ayırmak için “küresel kent” kavramını ilk olarak Saskia Sassen 1991 yılında yayımlanan “The Global City: New York, Londra, Tokyo” adlı kitabında kullanmıştır.

Saskia Sassen (1991)’e göre, mevcut uzamsal yayılma ve küresel bütünleşmenin bir araya gelmesi büyük kentlere yeni bir rol biçmiştir. Mevcut büyük ve çağdaş küresel kentleri diğer kentlerden ayıran dört temel üretici hizmet argümanı vardır. Bunlardan birincisi kentin dünya ekonomisini kontrol eden bir finans merkezi haline gelmesidir. İkincisi kentin gelişmiş ve uzmanlaşmış bankacılık hizmetleri sunan bir kilit yerleşim, diğer deyişle düğüm noktası olmasıdır. Üçüncüsü kentin yenilikçi bir üretim merkezi haline gelmesiyle birlikte ürünleri reklam yoluyla dünyaya pazarlayan bir bölge olmasıdır.. Dördüncüsü ise kentin üreticinin ve tüketicinin almış olduğu hizmetlerin yasal yollarla korunmasını sağlayan bir hukuki merkez konumunda olmasıdır. Kentler, bu sektörlerin her birinde küresel hizmet merkezi olarak kapasitelerinin dünya kent ölçüsüne göre değerlendirilmesi sonucu küresel kent tanımına ulaşır (Beaverisstock, Smith, & Taylor, 1999).

Keleş ise Sassen’e benzer olarak küresel kent kavramını “ekonomik, siyasal etkileri açısından etkileme ve etkilenme alanı ülke sınırlarını aşan, özellikle küresel ölçekte örgütlenmiş ana malın yönetim, denetim ve dağıtım işlevlerini yerine getirmede uluslararası ölçülere ulaşmış kurumları içinde bulunduran, hiyerarşik yerleşim dizgeleri içinde üstün konumda bulunan büyük kent” olarak tanımlamaktadır (Keleş 1996).

Sassen (1991)’e göre New York, Londra ve Tokyo küresel ekonomide küresel kent olarak gösterilebilir çünkü bu şehirler işlev organizasyonundaki yüksek konsantrasyonlu komut noktaları olarak dünya ekonomisi, finans ve uzman hizmet firmaları için kilit lokasyonlar olarak, yeniliklerin üretim mekânları ve üretilen ürün ve yeniliklerin pazarları olmuşlardır (Sassen 1991).

Küresel kenti oluşturan ekonomik, sosyal, kültürel, mekânsal, çevresel, yerel ve siyasal özellikler Çizelge 2.1. de aşağıda görüldüğü gibi ifade edilmiştir:

**Çizelge 2.1.** Küresel Kenti Oluşturan Özellikler (Batmaz 2010)

<b>Ekonomik Özellikler:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Hizmet sektörü ön plandadır.</li><li>- İmalat sektöründe yavaş yavaş azalmalar görülmektedir.</li><li>- Tarım dışı ekonomik sektörde istihdam artmaktadır.</li><li>- Uzmanlaşmış iş gücü potansiyeli yüksektir. Kentler arasında rekabet yaşanmaktadır. Tüketim kültürü yaygındır.</li><li>- Kentler üretim merkezi olmaktan çıkarak tüketim merkezi haline dönüşmüştür.</li></ul>
<b>Sosyal ve Kültürel Özellikler:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- İşveren ve çalışan arasındaki sosyal kutuplaşma artırmaktadır.</li><li>- İnsanlar arası sosyo-kültürel ilişkiler azalmakta, birbirleri arasında yabancılaşma yaşanmaktadır.</li><li>- Tek tipleşme yaygınlaşmaktadır.</li><li>- Kişiler kendi yöresel kültürlerinden uzaklaşmaktadır.</li><li>- Gelir dağılımındaki adaletsizlik, kentsel mekânda kutuplaşmalar artmaktadır.</li><li>- Suç ve şiddet oranı artmaktadır.</li><li>- İç ve dış göç artmakta, uluslararası bölgelerde göçmenlere rastlanmaktadır,</li><li>- Kentsel toprakların fiyatları ve buna bağlı olarak da kentsel yaşam maliyetleri artmaktadır.</li></ul>
<b>Mekânsal Özellikler:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Çok katlı plazalar, gökdelenler, lüks konut siteleri inşa edilmektedir.</li><li>- Çağdaş yapı teknolojileri yaygın olarak kullanılmaktadır.</li><li>- Aynılan kentler, benzer yapılar görülmektedir.</li><li>- Gelir dağılımındaki dengesizlik fiziksel mekânlara da yansımaktadır (gecekondu-lüks konut).</li><li>- Kentsel yeniden yapılanma ile yeni kentsel rantlar oluşturulmaktadır.</li></ul>



**Çizelge 2.1.** Küresel Kenti Oluşturan Özellikler (devam) (Batmaz 2010)

<b>Mekânsal Özellikler:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Tüketim kültürü yeni oluşan rant odaklı konutları desteklemektedir.</li><li>– Kentsel ulaşımı kolaylaştırmak için çok katlı kavşaklar, yollar yapılmaktadır.</li><li>– Araştırma merkezleri, teknoloji enstitüleri ve güzel sanatlar akademileri yer almaktadır.</li></ul>
<b>Yönetimsel ve Siyasal Özellikler</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Devletin ekonomide etkisi azalmakta, kamu hizmetleri özel sektöre gördürülmektedir.</li><li>– Küresel ve yerel birimler önem kazanmakta, kentsel yönetim önem kazanmaktadır.</li><li>– Kentler arası rekabet görülmektedir.</li></ul>
<b>Çevresel Özellikler</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Çevre ve korumaya ilişkin kurallar, sermaye tercihleri doğrultusunda yapılmaktadır.</li><li>– Tarihi ve kültürel değerler, ekonomik çıkarlar doğrultusunda göz ardı edilmektedir.</li></ul>

Küreselleşen kentler sermaye çekmek için çeşitli stratejiler geliştirip, aynı ağ içinde buldukları kentlerin önüne geçme mücadelesi vermektedir. Sassen(2012)'e göre bu rekabetin içinde kentin kendisi, üzerinde bulunan ekonomik faaliyetlerden bağımsız olarak ekonomik bir varlığa (asset) dönüşmüş durumdadır (Taşkın 2016). Bu değeri ekonomik bir potansiyele dönüştürmek için kent yönetimleri özel sektör girişimcileri gibi davranıp kamu bütçesiyle riskli altyapı ve üstyapı yatırımlarına girmektedir (Harvey 2008).

### **2.1.1. Küreselleşme ve değişen sosyal yaşam**

Küreselleşme aynı zamanda toplumsal değişmeyi de açıklayabilmek için kullanılan temel kavramlardan biridir. Toplumsal değişim modernleşme sürecine bağlı olarak yaşanan değişimlerle şekillenmekte ve modernite döneminin sonuçları küreselleşme kavramını gündeme getirmektedir. Modernleşme sürecinin ilerlemesine bağlı olarak yaşanan dönüşümler, 1980'lerden itibaren küreselleşme adı altında yeni bir kavramsallaştırmayla açıklanmaktadır (Kaya 2009).

Giddens(1998) modernliğin küreselleştirici bir doğası olduğunu söylemektedir. “Zaman-Mekân Mesafeleşmesi” ve toplumsal ilişkilerin yerel etkileşim bağlamlarından kopup belirsiz zaman-mekân dilimlerinde yeniden yapılanması küresel modernlik yaklaşımını beraberinde getirmektedir. Giddens küreselleşmeyi modernliğin bir sonucu olarak görmektedir (Erkızan 2011).

Modernleşme, toplumların zaman içerisinde gittikçe farklılaştıkları ve merkezileştikleri bir süreçtir. Batı Avrupa’da feodalizmin çöküşü ile başlayan bu süreç burjuva anlayışının gelişmesi, sanayileşme ve siyasi hakların nüfusun daha büyük kesimlerine yayılması gibi unsurları da kapsar. Bu gelişme içerisinde devlet yöneticileri tarafından farklı kültürlerin kabulü, toplumda yeni grupların doğması ve yeni fonksiyon alanlarının ortaya çıkmasıyla yeni yapıların oluşması toplumdaki yeni davranış kalıplarında değişiklikler yaratmıştır (Yıldız ve Gündüz 2015).

Modernleşme kentleşmeyi de beraberinde getirmiş, kentleşme ise cemaat toplumunun cemiyet toplumuna geçişine neden olmuştur. Cemaat hayatında “biz” duygusu etkili olurken, cemiyet hayatında “ben” duygusu etkindir. Cemaatten cemiyet toplumuna olan geçişte, cemaatin orijinal nitelikleri kaybolmaktadır (Tönnies 2019).

**Çizelge 2.2.** Cemaat ve Cemiyet ilişkisi arasındaki farklar (Gezgin 2011)

Cemaat	Cemiyet
Ortak İdare	Ferd İradesi
Üyeler ferd değildir	Üyeler ferddirler
Cemaatin menfaati öncelikli	Kişinin menfaati öncelikli
İnanç	Doktrin: öğretisi, belirli bir konu ya da inanç sistemine ilişkin kabul edilen ilke ve kurallar
Din	Kamuoyu
Örf ve Adetler	Moda
Koşulsuz yürekte dayanışma	Sözleşmeli dayanışma
Ortak mülkiyet	Özel mülkiyet

Cemaat ve cemiyet toplumunun arasındaki farklar Çizelge 2.2.’de görülmektedir. Bu karşılaştırma aynı zamanda geleneksel ve modern toplum arasında olan bir karşılaştırma olarak da değerlendirilebilir. Geleneksel toplumda kişilerin tekil menfaatleri cemaatin menfaati ile bütünleşmiştir. Bu nedenle kişinin iradesi tüm cemaatin iradesidir. Cemaat,

sosyal organizasyon olarak aile ve akrabalık bağları üzerinden gelişim gösterir. Aile ve akrabaların yanında inanç ve geleneklere, geleneksel topluluk için bu kriterlere koşulsuz bağlanılmıştır. Bu durumda geleneksel toplumun dış dünya ile iletişimi oldukça sınırlıdır. Bu durum modernleşme sonucu cemaat toplumunun cemiyet toplumuna dönüşmesini zorunlu kılmaktadır. Geleneksel toplum insan davranışlarının hürriyete kavuşmuş şeklidir. Bu durum kişilerin karşılıklı yardımlaşmasına imkân verirken bir taraftan da gruplaşıp bölünmelerine neden olur. Cemiyette her kişinin ayrı bir menfaati olduğu için menfaatler çatışır. Modern toplumda sosyal iş bölümü yerine ekonomik ve teknik iş bölümleri vardır. Örf ve adetler yerini değişen kamuoyuna yani moda bırakmıştır (Gezgin 2011).

Geleneksel toplum, yoğun olarak tarımsal faaliyetlerin yapıldığı, verilen sözün tutulduğu, güven ve himaye kültürünün yaşandığı, geleneklere, örf ve adetlere önem verilen, yüz yüze samimi ilişkilerin yaşandığı cemaat eksenli bir toplumdur. Modern toplum ise sanayi toplumunun bir ürünü olan ve üretim ilişkilerine dayalı ekonomik yapının belirlediği toplumdur. Modern toplumlarda yüz yüze, sıcak ve samimi ilişkilerin yerini sözleşmeye dayalı resmi ilişkiler almıştır (Doğan 2008). Kişiler kendileri için çalışır kendisi için karar verir, bir toplumda kendi çabası ile bir yerlere gelir ve edindiği mülkiyet kendisininindir. Bu durum modern toplumda bir bireyselleşme olduğunu ve bu bireylerin bir araya gelerek cemiyeti oluşturduğunu gösterir.

Komşu, konutları yakın olan kimselerin birbirlerine göre verilen isimdir. Komşuluk ise komşu olma durumudur (TDK 2020). Komşuluk özünde bir cemaat yapılaşması ürünüdür. Cemaat yapılaşması ise geleneksel toplumun bir ürünüdür. Modern toplumda ise cemaatin aksine, cemiyet ön plana çıkmıştır (Yıldız ve Gündüz 2015). Bu durum dayanışma ve yardımlaşma temelinde mekâna bağlı arkadaşlık ilişkisi olan komşuluk ilişkisini, özgün arkadaşlık ilişkilerine bırakmıştır. Bunun sonucunda günümüzde cemaat özlü komşuluk ilişkisi yerini, kişisel zevk ve beğenilere göre şekillenen mekâna bağlı bir komşuluk ilişkisi halini almıştır (Demir 2013). Bu dönüşüm Türkiye’de bütün kent merkezlerinde tam olarak yaşanmamıştır. Günümüzde hâlâ geleneksel cemaat özlü komşuluk ilişkilerinin mevcut olduğu kentsel konut alanları bulunmaktadır. Büyük kent merkezlerinde çok katlı yüksek bloklarda komşuluk ilişkisi modern bir yapıda iken,

küçük kentlerde, az katlı yapılarda geleneksel ve güçlü komşuluk ilişkileri görülmektedir.

## 2.2. Küreselleşme ve Mekân

Küreselleşme, insan yaşamında ve bu yaşamın mekânsal karşılığında yeni dönüşüm ve örgütlenmelere neden olmuştur. Küreselleşmenin etkilerinin en çok görüldüğü ‘kent’i oluşturan temel unsur mekândır. Kent, mekân ile tanımlanır ve mekân ile şekillenir. Öncü ve Weyland(2005)’a göre küresel ilişkileri “coğrafya, harita, ağlar, örgütler, doku vb.” mekân terimlerine başvurmadan anlatmak mümkün değildir. Taşkın(2016), çalışmasında küreselleşmeyi niteleyen kavramları farklı kaynaklardan yararlanarak açıklamaktadır. Al Rahman (2006) küreselleşmeyi tanımlamak için en kilit sözcüğün “mekân” olduğunu belirtmiştir. Laidi (2006) “zaman ve mekân arasında kopuş”, Harvey(2019) “zaman-mekân sıkışması” ve “mekânın kapitalist üretimi”, Giddens(1998) “zaman ve mekânın dönüşümü”, Appudurai (2005) “mekân kesişmeleri” ifadeleri ile araştırmalarında küreselleşmeyi tanımlamışlardır (Taşkın 2016). Mimarlıkta mekân kavramı fiziksel kabuk, çerçeve, sınır veya yüzeyden oluşan somut kavramların ötesinde, insan yaşam ve deneyimi sonucu algılanan, her kişi için farklı kavramlar ile açıklanabilen, ancak her durumda somut mekânın insan zihnindeki yapılanmasıyla “algısal bir sürecin ürünü” olarak tanımlanabilir (Kahvecioğlu 2005).

Zaman ve mekân sıkışması (mekân zamanı deforme eder; zaman da mekânı bozar) argümanı günümüzdeki (21.yy metropol yaşamında) yeniden biçimlenen mekânsal deneyimi açıklamaktadır. Harvey’e göre, zaman-mekân sıkışması bir tür zamansızlık olarak algılanır. Zaman “an” gibi kısa bir birimin içine sıkışır. An gibi “zamansal konfigürasyon” içinde kişinin geleceği ‘şimdi’ nin içinde kaybolur (Harvey 2019). Aydınli (2005) bu durumu küreselleşme süreciyle ilişkilendirerek yaşanan çevrenin geleneksel mekândan uzak “hız ve haz” çağı olarak tanımlanan bir dönem olduğunu ifade etmektedir. Bu dönemde zaman ve mekân yaşamı sıkıştırmaktadır.

Günümüzde modern topluma özgü zaman-mekân algısı 16. yüzyıldan itibaren gerçekleşen gelişmeler sonucunda ortaya çıkmıştır. Bu gelişmeler toplumsal yapının değişmesi, toplumsal yapı-sınıf ayrımının yeniden oluşması, kapalı yerel ekonomiden küresel kapitalist ekonomiye geçiş, teknolojik gelişmelerin sunmuş olduğu kolaylıklar

olarak ele alınabilir. Bunlara bağılı olarak insanın yaşama biçimindeki değişiklikler mekân-zaman algısının dönüşümüne neden olmuştur (Yılmaz 2008).

### **2.2.1. Zaman ve mekân**

Zaman ve mekân insan varoluşunun en temel kavramlarıdır ve toplumsal birer olgudur. İnsan yaşamında meydana gelen her olay ve örüntü mevcut zaman ve mekâna bağılıdır. Zaman ve mekân kavramları toplumsal örüntünün bir sonucudur. Zaman doğal bir olgudur. Mekân ise toplumun doğal bir uzantısıdır. İki kavramın da önceden belirli değerleri yoktur. Toplumsal davranışın bir niteliği olup, toplumsal değişimle uyumlu bir şekilde yeniden kurulan, düzenlenen soyut olgulardır (Yırtıcı 2009).

Zaman insanın keşfi değil icadıdır. İnsanoğlu zaman kavramının bulunması ile kendisini sanal bir gerçeğe bağlamıştır. Zaman ile mekân birbirine bağılı iki kavramdır. Mekândaki değişiklik zaman ile bağılantılıdır (Güvenç 2005). Moore (1963), “Zaman yoksa değişim olmaz; fakat değişim yoksa zaman kavranılamaz!” sözü ile zaman ve mekân arasındaki ilişkiyi içinde barındırdığı yaşanmışlıklar ile açıklamaktadır.

Giddens(1998), zaman kavramını kronolojik uzaklık ve yığılı enformasyonun toplumlar arası bir ölçümü olarak tanımlar. Zaman, mekânı bir kaynak olarak kavramlaştırmıştır. Modern toplumlarda saat zamanı oluşturmakla kalmaz, aynı zamanda bu oluşum toplumsal yaşamın örgütlendiği mekânlarda merkezi açıdan önemli bir kaynak halini alır.

Henri Lefebvre (2014) “Mekânın Üretimi” adlı eserinde zaman-mekân arasındaki kesintisiz ilişkiyi açıklarken, zamanın görünür bir kavram olmadığını, yaşanan bir kavram olduğunu söylemektedir. Lefebvre düşüncelerini şöyle açıklar; “Zaman içerdedir. Herkes sadece hareketi görüyor. Doğada, zaman mekânın içinde, mekânın kalbinde ve bağrında kavranır. Zaman mekânın içine dâhildir. Zaman mekândan daha yakın ve temeldir. Zaman bu temel yaşantı içinde görünmez, okunmaz, oluşturulmaz. Tüketilir, yok olur ve son bulur. Zaman sadece mekânın içinde iz bırakır.”

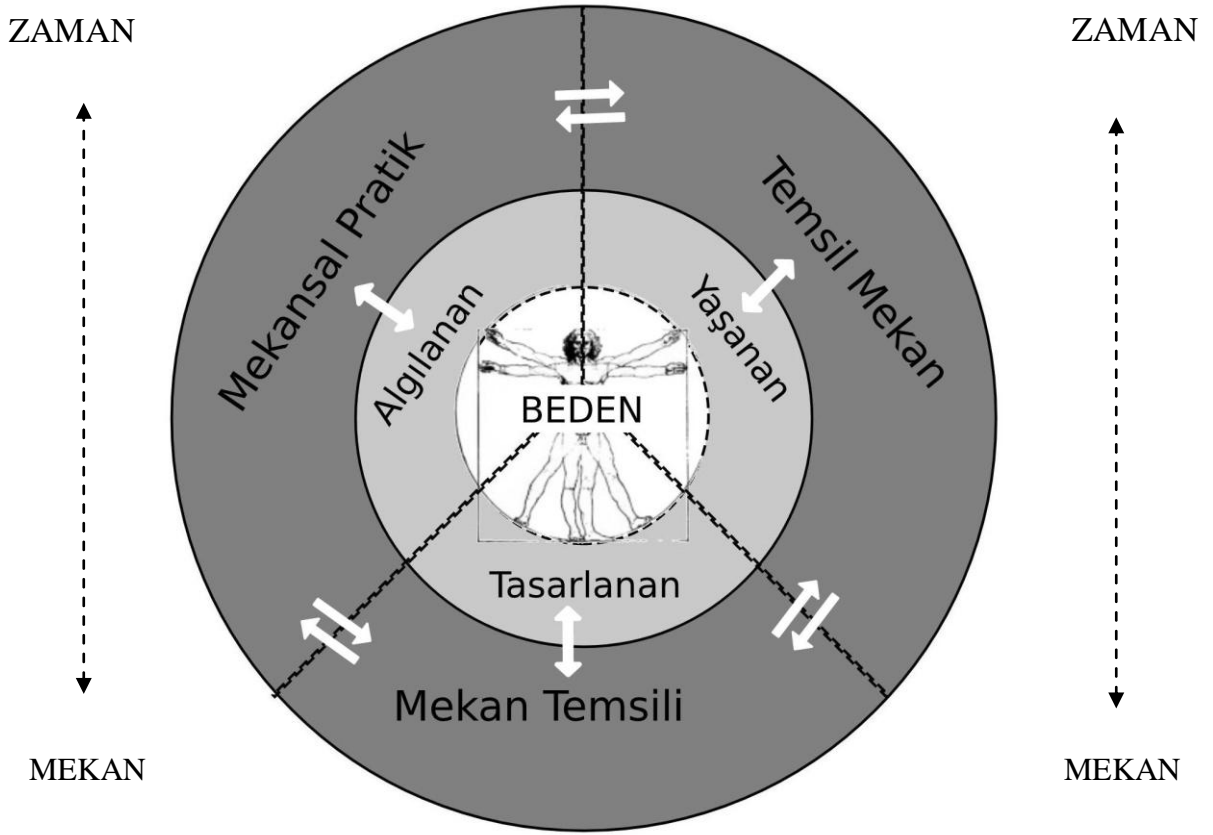
Lefebvre'nin üç temel unsurdan oluşan mekân teorisini Ghulyan (2017). mekânsal pratik (algılanan mekân), mekân temsili (tasarlanmış mekân) ve temsili mekân (yaşanan

mekân) olarak ifade etmektedir. Bu kavramlar her türlü toplumda, mekânın üretimini, deneyimini ve zihinsel, toplumsal ve fiziksel mekânların karşılıklı ilişkilerini incelemeye imkân sağlamaktadır. Lefebvre (2014) bu üç unsuru daha anlaşılır olması için somut bir şekilde ele almıştır.

- **Mekânsal Pratik (Algılanan Mekân):** Mekânsal pratik ilk olarak maddi bir gerçeklik olan mekân ile ilgilidir. “Binalar, yapılar, çalışma yeri, özel alan ve boş vakit alanlarını birbiriyle bağlayan yol ve ağları kapsar” dolayısıyla “ampirik” olarak gözlemlenir. Mekânsal pratik, “üretimi ve yeniden üretimi nispi bir bağlılık içinde sürekliliği sağlayan her toplumsal oluşuma has özgül yerleri ve mekânsal kümeleri” kapsar. Bu nedenle mekânsal pratik, tasarlanan mekân ile ilişkilidir. Mekânsal pratik fiziksel mekân ile ilgili olduğu için aynı zamanda algılanan mekân olarak tanımlanır. “Mimari, şehircilik, parkur ve yerlerin düzenlenmesi, gündelik hayat ve elbette kent gerçekliği gibi çeşitli düzeylerde saptanır, tarif edilir, analiz edilir.”
- **Mekân Temsilleri (Tasarlanmış Mekân):** Mekân temsili bir toplumun içindeki egemen mekândır. “Üretim ilişkilerine, bunların dayattığı düzene ve dolayısıyla bilgilere, işaretlere, kodlara, cephesel ilişkilere bağlıdır.” Bilginlerin, planlamacıların, şehircilerin, teknokratların, yaşananı ve algılananı (sayılar üzerinde) tasarlanan ile özdeşleştiren bilimselliğe yakın sanatçıların mekânıdır.. Fiziksel dokuya etki kapsamı ve öneminden dolayı mekân temsilleri, mekânsal pratiklerinden ve onunla ilişkili olan mekân deneyimlenmesinden ayrılmaz (Ghulyan 2017).
- **Temsil Mekânları (Yaşanan Mekân):** Temsil mekânları “toplumsal yaşamın yasadışı ve yeraltı tarafına bağlı temsil mekânlarının kodu olarak tanımlanabilecek sanata bağlı karmaşık sembollerden” oluşur. .Temsil mekânları öznedir. Kullanıcıların günlük tecrübelerinin somut mekânıdır. Hesaplanarak değil öznel tecrübeye bağlı ve “bir kişinin tarihi” ile ilgilidir. Kullanıcıların ve mekânı tecrübe edenlerin mekânıdır. “Yaşanır, konuşulur, duyumsal bir çekirdeği ya da merkezleri vardır: Eşya, yatak, oda, konut ya da ev; meydan, kilise, mezarlık vb. Bu mekânlar, tutku ve eylem yerlerini, yaşanan durumların

yerlerini kapsar, dolayısıyla zamanı doğrudan içerir.” Mekân temsilleri ve mekânsal pratikler ile karşılaşmak gerekirse “ne tutarlığa ne de bağlantıya mecburdur.” Gündelik yaşam, temsil mekânlarının içinde yer alır.

Mekânsal pratiğin, mekân temsillerinin ve temsili mekânların mekân üretimine, niteliklerine ve özelliklerine göre toplumlara ve döneme göre farklı şekilde müdahale ettikleri varsayılabilir. Bu üç moment “algılanan, tasarlanan ve yaşanan” arasındaki ilişki hiçbir zaman basit ya da istikrarlı değildir (Lefebvre 2014).



**Şekil 2.1.** Beden ve mekân temsilleri arasındaki ilişki (Ghulyan(2017)'den uyarlanmıştır).

Şekil 2.1. de görüldüğü gibi mekânsal üç moment arasında sürekli bir iletişim söz konusudur. Bu süreçte ‘beden’ hep merkezi bir konuma sahiptir (Ghulyan 2017). Lefebvre bu üç mekânsal momenti, mekânı ve mekânın üretim sürecini insan ve insan bedenini öne çıkartarak şu şekilde belirtir: “Eğer mekânı yalnızca geometrik mekâna ya da öznenin düşünen, ussal varlığının dışında yayılımı olan bir alana indirgersek bu durum mekân algısı ve mekân tasarımı arasında kapatılmaz bir boşluk oluşturur.

Çünkü mekân algımızın çıkış noktası bedendir. Beden bir ayrımdır, kendini ayrırabilendir. Bu nedenle de soyutlanmış geometrik mekân beden etrafında oluşur” (Kurtar 2013).

Harvey (2019), zaman-mekân konusundaki nesnel kavrayışların, zorunlu olarak toplumsal yaşamın yeniden üretimine hizmet eden maddi pratik ve süreçler aracılığıyla yaratıldığını ifade etmektedir. Kısaca belirtmek gerekirse, her özgül üretim tarzı ya da sosyal formasyon kendine özgü zaman ve mekân pratikleri ve kavramları içermektedir. Diğer yandan, toplumsal ilerleme, mekânın fethini ve bütün mekânsal engellerin yıkılarak ‘mekânın zaman aracılığıyla yok edilmesini içerir’ (Harvey 2001).

Zaman-mekân ve yaşam ilişkisi, zaman ve mekân içerisinde yer alan tüm etkinliklerin olup bittiği geçmişi şimdiye, şimdiyi de geleceğe bağlayan bir olgudur. İçinde bulunduğumuz mekân “şimdi” ile ilişkisi, “geçmişin hatırlanması”, “geleceğin sezilenmesi” ile bir arada olduğunda mekânın zamansallığı/zamanın mekânsallığı paradigması “mekânsal” kavramı ile açıklanmaktadır (Aydınlı 2005).

### **2.2.2. Gündelik yaşam ve mekân**

Zaman ve mekân başlığı altında kısaca özetlenmeye çalışılan Lefebvre mekân üçlemesi gündelik yaşam içinde çözüm bulur. Mekân üçlemesi modern kapitalizmi aşmayı hedefler, kapitalizm ise tüm çelişkilerini ancak gündelik yaşam içinde bulabilir. Lefebvre (1991b), “Modern Dünyada Gündelik Hayat” adlı eserinde bu durumu şu şekilde anlatır: “Gündelik yaşamın mayası belirsizliktir. O, kendi gerçekliğini tüketemez. Burada da diyalektik bir oluşum vardır. Dönüşüm gündelik yaşamda gerçekleşir, gündelik olanda başlar ve onda biter. Bundan başka bir var olma yolu yoktur” (Kurtar 2015).

Gündelik yaşam çok boyutlu bir kavramdır. Yalnızca bir yönüyle bakıldığında kavrama hâkim olmak imkânsızdır. Gündelik yaşam Lefebvre (1998) ye göre ekonomik, psikolojik ve sosyolojiktir. İnsanın içinde bulunduğu ve her gün gerçekleştirdiği eylemlerin (beslenme, giyinme, eşya, ev, barınma, komşuluk, çevre vb.) etkinleşmesi gündelik yaşamı ifade eder (Koyuncu 2014) .



Highmore (2011)'a göre gündelik yaşam, gün içerisinde küçük şeylerden oluşan ancak toplamda büyük bir şey olarak da ifade edilemeyecek bir kavramdır. Sıradan olayları inceleyen gündelik yaşam, bir şeyi sıradan olarak adlandırabilmek için o şeyin kullanıma girmesini ve gündelik yaşamın bir parçası haline gelmesini zorunlu kılmaktadır. Kalıplaşmış, değişmez olarak ele alınmaması gereken bu sıradan şeylere alışkanlıklar, hisler, pratikler, durumlar örnek olarak gösterilebilir (Highmore 2011). Bunlar kesinlikle değişmez şeyler değildir. Modernleşme ve kapitalizmin dinamikleri sürekli olarak insan yaşam alanlarını yeniden oluşturur (Yırtıcı 2009). Bu durum dünyadaki yaşam devam ettiği sürece yenilenecek devam edecek, kişinin günlük yaşamını zaman içerisinde değişikliğe uğratacaktır. Gündelik yaşamın rutin özellikleri ve farklı olayların gelişiminin zaman-mekân içinde dağılması toplumsal bir çözümleme şeklidir. Gündelik yaşam pratikleri, toplumsal yaşamın yeniden üretilip şekillenmesinde önemli bir role sahiptir (Köse 2018).

Gündelik yaşam, toplumun zaman ve mekân değişkenlerine bağlı olarak kendi iç bünyesinde geliştirdiği dinsel, kültürel ve ekonomik pratiklerin birbirleriyle ilişkisini belirli bir tarihi süreç içerisinde somutlaşarak oluşturmuştur. Zaman içerisinde modern dönemde gündelik yaşamın parçaları arasında yer alan eylem kalıpları ve davranış kodları da dönüşmekte, yeni anlamlar yüklenmekte ve yeni birtakım yapıları ortaya çıkarmaktadır (Koyuncu 2014).

Modernite ve gündelik hayat aynı zamanda ortaya çıkmıştır. Bu iki kavram birbirini gizler, belirler, tamamlar ve meşrulaştırır. Modern öncesi toplumlarda üretim doğaya bağlıdır. Üretim bir amaç haline gelmiştir ve bütün zamanlarını kaplamaktadır. Tüketim toplumu henüz var olmamıştır. Planlama ve ölçülebilirlik üzerine kurulu modern toplumda ise günlük hayatı yönlendiren doğal döngüler, üretime bağlı olarak üretimin gerekleri doğrultusunda köklü bir şekilde değişikliğe uğramıştır. Modern çağı tanımlayan zaman, duvar ya da kol saatlerinin ölçülebilirliğine ve işgününün rutinine tâbidir (Lefebvre 1998). Dolayısıyla Lefebvre'e göre modern dönemde insan boş zamanını kazanmak için çalışır. Boş zamanın ise tek bir anlamı vardır: işten uzaklaşma, işe ara verme (Lefebvre 1998). Bu kısır döngü, boş zamanın ticarileşerek, tüketim toplumunun faaliyet alanına dönüşmüş olmasına işaret eder. Boş zamanı anlatan tüm etkinlikler, sinema, tiyatro, müzik salonları, spor salonları vb. mutsuzluğun üretildiği ve

birlikte tüketildiği yerlerdir. Bu durum günlük hayatta insanların yabancılaşmasının bir sonucudur(Lefebvre 1998). Bu durum kişilerin ev tercihlerini de etkilemiştir. Böylelikle tüketicilerin boş zamanlarını daha iyi ve bireysel bir şekilde değerlendirebileceği konut projeleri üretilmiş ve değer kazanmıştır.

Giddens (1981)'a göre modernliğin ve kapitalizmin temel özelliği, zaman ve mekânı birbirinden ayırarak içlerinin boşaltılması ve toplumsal yaşam içinde yeniden zaman-mekân birleşmesinin sağlanmasıdır. Yırtıcı(2009) çalışmasında, Giddens(1981)'ın modern toplumda gündelik yaşamın yeniden üretimi ve toplumsal pratiklerini açıkladığı üç temel noktaya yer vermektedir. Bunlar:

- **Emeğin üretim aracı olarak işgücüne dönüştürülmesi ve somutlaştırılması:** Modernleşme öncesi emek, topluluğun yerel adet ve gelenekleri ile ilişkilidir. İş gücü modernleşme ile birlikte satılabilir bir üretim aracı haline dönüşmüştür. Zamanın nicelleşmesi ile birlikte gündelik yaşamdaki etkinliklerin düzenleyici ölçüsü olarak saat yani zaman belirleyici olmuştur. Üretim sisteminde makine gücünün kullanılması saat-zaman ile mümkün olmuştur. Bu durum emeğin değerinin azalmasına neden olmuştur.
- **Günün zaman-mekân güzergâhlarının dönüşümü:** Zamanın içi boşaltılarak, soyut bir hale gelmesi gündelik yaşama ait zaman-mekân organizasyonu yapısını da baştan sona değiştirmiştir. Modernlik öncesi toplumlarda zaman, toplumsal etkinliğin bir parçasıdır. Gün iş, eğlenme, dinlenme, özel, genel, boş zaman şeklinde bölünmemiştir. Kamusal alan, özel alan ayrımı yoktur. Ev barınma işlevinin yanında, üretimin yapıldığı yerdir. Ev kamusal alanı ve özel alanı bünyesinde barındırır. Bu durum modernleşme öncesi insanların yaşadıkları yer ile özdeşleştirir.
- **Kentsel arazinin oluşturulmuş mekâna dönüşerek metalaşması:** Modernleşme ile birlikte oluşan işyerleri zamanın metalaşmasını gerektirdiyse, aynı şekilde modernleşme ile birlikte olan kentleşme de toprağın yani mekânın metalaşmasını beraberinde getirmiştir. Kentlerde mimari ihtiyaçla birlikte oluşturulan mekân, modern kapitalist toplumun doğa ile ilişkisini bozmuştur. Kapitalizmin öncesinde toprak halkın tek zenginliği olarak sayılmaktaydı. Ancak kapitalizm ile birlikte

toprak ticari bir mal haline geldi ve sadece öz-çıkar ve kâr tarafından idare edilir hale geldi (Giddens 1981, Yırtıcı 2009).

Lefebvre'ye göre modernleşme ile birlikte tek düze ticarileşmiş bir yaşam tarzına doğru gidiş başlamıştır. Tüketilmesi için reklam ve moda gibi kavramlar ve ticari formlar, insanın en temel ayrıcalıklarından biri olan yeniyi açığa çıkartma ve görünenin ötesine geçebilme yetisini metalar işgal etmiştir. Kişinin düşüncelerini belirleyen artık metalar olmuştur. Son model bir araba, ev, telefon, kıyafetler vb. metalar kişinin günlük yaşamını bilinçsiz eylem ve anlamsız performanslardan oluşan bir hiçliğe dönüştürür. Bu durumda gündelik hayat kendi somut, canlı, değişken dinamiklerini sürdüren ve yaşatan yollar açmak yerine soyut ve tepeden inme ideolojilerin gerçekleşme alanı olur (Lefebvre 1998).

Lefebvre (1998), “Günlük yaşam, bilinçaltının mağaraları ve tünelleri üzerindeki modernlik dediğimiz yansımanın ve belirsizliğin silueti karşısındaki yeryüzü kırıntılarıdır.” sözü ile modern kent insanın çoğunun, kent labirentlerinde kolaylıkla kaybolduğunu söylemektedir (Harvey 1997). Bu durum küresel kentlerdeki zaman-mekân ilişkisi sonucu zaman-mekân sıkışmasıyla gündelik yaşam pratikleri içinde kaybolduğumuzu göstermektedir.

Mekân kavramının zaman içerisinde modernleşme ile birlikte somutlaştığı ve sermaye mekânı haline geldiği söylenebilir. Sermaye mekânı kendi ihtiyaç ve gereksinimlerine göre yeniden düzenlenir ve ekonomik kriterler doğrultusunda yeniden tanımlanır.

Eisenman (1988) mimarlığın yer ile olan ilişkisinin önemine dikkat çekmektedir. Eisenman'a göre mimarlık her zaman yerleştirme anlamındadır. Bu nedenden dolayı toplum bilincinde mimarlık ve onun ürünü olan bina, var olmanın en gerçek temsili haline gelmiştir (Eisenman 1988).

Mekânın bulunduğu yer ve zaman ile bağının kopması ve mekânda bulunma durumunun yitirilmesi, mekânın en önemli konvansiyonlarının da geçerliliklerini yitirmesine ve dönüştürülmesine neden olmuştur. Çizelge 2.3'te Yırtıcı(2009), mimarlık disiplini içerisinde mimari konvansiyonlara karşılık gelen yeni kavramları ifade etmiştir.

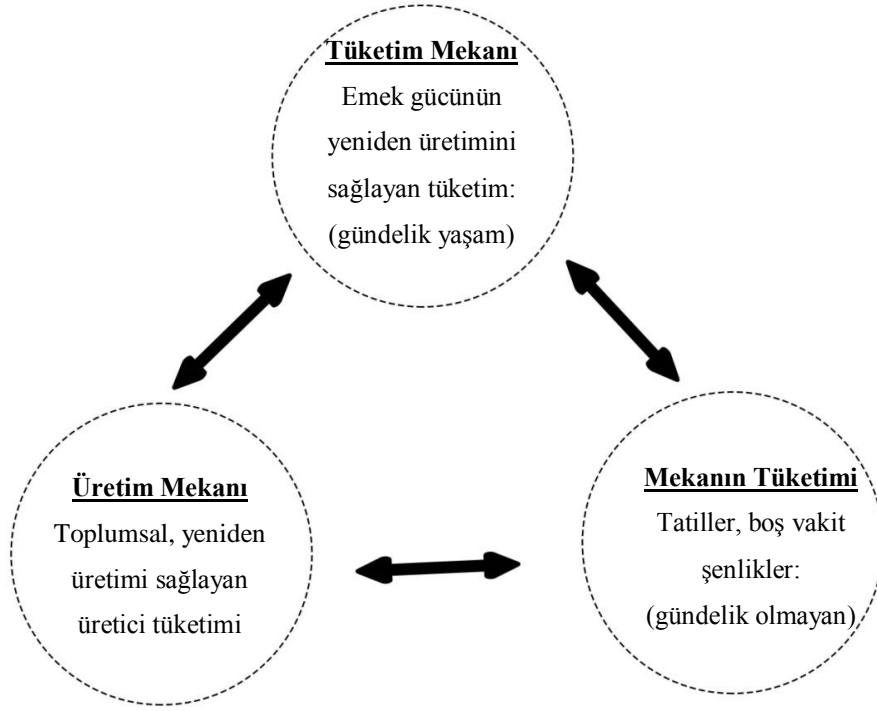
**Çizelge 2.3.** Konvansiyonel mekân özellikleri ve onlara karşılık gelen yeni kavramlar (Yırtıcı 2009)

<b>MEKÂN</b>			
Konvansiyonlar	Bağlam	Alan	Yeni Kavramlar
	Ölçek	Büyüklik	
	Biçim	Kabuk	
	Mekân	Altyapı	
	İşlev/Fayda	Servis	
	Kullanıcı	Tüketici	
	Deneyim/ Hafıza	Metin/ Text	
	Kullanım	Montaj Hattı	
	Olay	Gösteri	
	Nitelik	Nicelik	
	Gerçek	Hiper Gerçek	

### **2.2.3. Tüketim kültürü ve mekân**

Tüketim, sosyolojideki simgesel anlamıyla maddi nesnelerin farklı satın alımı, kullanımınıdır. Bu tür nesneler sadece yaşanılan alan olarak konutu değil, kullandığımız somut eşyaların ve soyut olayların da tüketilmesi demektir. Urry (1994), tüketimi üç ana hat çerçevesinde ayırmıştır. Birincisi, maddi nesneler kadar hizmetin de tüketilmesidir. İkincisi, seyahat sektörünün demokratikleşmesidir. Ulaşım yollarının giderek gelişmesi ile birlikte seyahat yapılan yerin önem kazanması toplumsal hiyerarşiye yol açmıştır. Üçüncüsü ise, tüketimin önemli özelliği olan zamanın satın alınabilmesidir. Bu durum çalışmadan kaçınma, çalışmak yerine oluşan boş zamanı başka çalışma türlerine geçirebilme durumudur.

Küresel çapta hızlı kentsel yayılma ve kentsel gelişmeler, doğa ile tanımlanan mekânların parçalanıp buralara müdahale edilmesi mekânın niteliksel etkisinin yok olup niceliksel bir mekâna dönüşmesine tâbiidir. Kentler planlı ve kurallar dâhilinde gelişim gösterse bile, doğal mekâna ihtiyaç hiçbir zaman yok olmaz. Bu durum Lefebvre tarafından tüketim mekânından, mekânı tüketmeye doğru hareket olarak tanımlanır (Lefebvre 2014).



**Şekil 2.2.** Lefebvre'nin soyut mekânın nicelik-nitelik çelişkinin üç terimli hareketi (Ghulyan 2017).

Ghulyan (2017), niceliksel ile niteliksel arasındaki çelişkiyi temsil eden bu süreçte üç terimli bir hareket görüldüğünü ifade eder:

- **Birinci hareket:** Tüketim mekânından boş vakitlere (gündelik olandan) ve boş vakit mekânı içinde mekânın tüketimine (gündelik olmayana) yönelik harekettir. Şekil 2.2.'de görüldüğü gibi bu hareket şekli emek harcamasının ertelenmesi ve sorgulanması dolayısıyla, çalışmadan çalışma olmayana yönelik harekettir.
- **İkinci hareket:** Birinci hareketin sonucunda yeniden üretimi sağlayan, üretim mekânı ile mekânın tüketimi arasındaki çelişki belirtilebilir (ikinci hareket), çünkü mekânın tüketimi üretici-tüketime ihtiyaç duyar.
- **Üçüncü hareket:** Emek gücünün ve ihtiyaçların yeniden üretimini sağlayan yaygın anlamdaki tüketim, yani tüketim mekânı ile üretim mekânı arasındadır. Bu hareket “mekân içindeki şeylerin ve (yeniden-üretim amacıyla planlanmış) mekânın yeniden üretilebilirliğinin güvencesi altında, devlet iktidarının denetlendiği bir mekân”da (ticari amaçlı üretilen mekân) gerçekleşir.

Lefebvre (1998) tüketim toplumunu, gündelik yaşamın yönlendirilmesi olarak tanımlar. Bu yönlendirme en çok reklamlar aracılığı ile gerçekleşir. Reklamcılık, ihtiyaçların abartıldığı ve dayatıldığı söylemsel bir alanı ifade eder. Modern toplumdaki reklamcılığın, bir sloganı tekrarlayarak tüketiciyi almaya şartlandırdıkları dönemi artık geride kalmıştır. Canbaz(1999), Lefebvre (1998) in 20. yy. reklamlarının “bir dünya görüşü” içerdiği düşüncesini vurgulamaktadır. Bunun sonucunda tüketim, reklam sektörü ile birlikte bir tür ikna ve koşullandırma amaçlı satış ve pazarlama araçları ile birlikte, kişisel düşünceyi toplumsal düşünceye, imgesel bir nesneyi ise ticari bir metaya dönüştüren bir dünya görüşüdür. Lefebvre (1998), üretim ve tüketim döngüsünün “nesnelerin çeşitlenerek değişmesi ve eskiyerek kullanımdan düşmesi” sayesinde oluştuğunu ifade eder. Bu olgu kendini yenileyerek, yeniden üretip “planlı bir eskime döngüsü” içerisinde süreklilik kılınmasına dayanır. Bu döngü tamamlanması için genel olarak medya, reklam ve moda endüstrisi tüketim toplumunun giyim kuşama, yaşam tarzı, kimliği ve bedeni etrafında görsel bir cazibe alanı oluşturur (Canbaz 1999).

Sonuç olarak küreselleşme kentsel alanın tamamını bir tüketim nesnesine dönüştürmüştür. Küreselleşme sürecinde oluşan çağdaş kent, tüketim toplumunun odaklandığı merkezi tüketim nesnelere haline dönüşmüştür. Kentlerdeki kamusal alanlar, “tüketim toplumunun gereksinimleri çerçevesinde yeniden örgütlenmekte, bu durum gündelik hayatta sosyal ve mekânsal pratiklerin de dönüşümüne yol açmaktadır” (Özerk ve Yüksekli 2011).

Aydınlı(2005), küreselleşmeyle birlikte, modern yaşamda zaman-mekân ilişkisinin tekrar değerlendirilmesi gereken bir konu olduğunu ifade etmektedir. O’na göre 21. yy da mekân kullanım amaçlı tüketim yerine, göstergelere ve imajlara dayalı kişinin kimlik değerini ortaya çıkartmak adına tüketilen birimler haline gelmiştir. Bu durum mekânın üretiminde etkili olmuş, mimari tasarımda mekânın insanla ilişkisi göz ardı edilmiş ve öznesi olmayan bir nesne olarak kurgulanmıştır. Bu durum mekânı içi boş bir alan haline getirmiş, insanın temel ihtiyaçlarından biri olan ait olma duygusunu köreltmıştır. Mekânı tüketmek adına anlık hazlar üretilen mekânlarda, yabancılaşma yani yersiz yurtsuzlaşma ortaya çıkmıştır (Aydınlı 2005).

Tüketim sadece tüketim odaklı mekânlarla sınırlı değildir. Kent merkezleri de kentsel deneyimlerden yola çıkılarak tüketime göre tasarlanmaktadır (Taşkın 2016) . Günümüz küresel ortamında, fiziksel mekânın önemi giderek yitirilmiştir. Bu durum sermayenin mekânsal içeriğinin farklılığına olan duyarlılığı arttırmaktadır (Harvey 1989). Bu durum, yapıların dünyadaki benzerlerinden ayırt edilmesi için ikonlaşması olarak tanımlanabilir. Diğer bir olgu ise küreselleşme ile birlikte insanların modernleşmesidir (Harvey 2008). Bu durum insanlar arasındaki ilişkilerin ve paylaşımların sanal ağlar üzerinden gerçekleşmesine, yani insanların mobilleşmesine ve mekânın tüketilmesine neden olmuştur.

Bu durumda günümüzde mekânların bir tüketim nesnesi haline geldiği söylenebilir. Urry(1994) “yer”lerin tüketimini dört şekilde incelemiştir.

- **I. :** “Yer”ler giderek artan bir biçimde, malların ve hizmetlerin karşılaştırıldığı, değerlendirildiği, satın alındığı ve kullanıldığı tüketim merkezleri olarak yeniden yapılandırılmaktadır.
- **II. :** “Yer”ler hem ziyaretçilere, hem de yerel insanlara yönelik çeşitli tüketici hizmetlerinin sağlanmasıyla görsel açıdan tüketilmektedir.
- **III. :** “Yer”ler kelimenin gerçek anlamında tüketilebilmektedir, insanların bir yere ilişkin anlamlı buldukları şeyler (endüstri, tarih, binalar, yazın, çevre), zaman içinde kullanılarak azaltılmakta, bitirilmekte veya tüketilmektedir.
- **IV. :** yerelliklerin bazı kimlikleri tüketmesi de olasıdır (Urry 1994) (Tümer Yıldız ve Polat 2011).

### **2.3. Küreselleşme ve Konut Mekânı: Çok Katlı Konuta Geçiş Süreci**

Küreselleşme sürecinde kent kendisini, merkezinden çeperlerine, özel konut alanlarından kamusal ve yarı kamusal alanlara, mevcut ve yeni oluşan bina tipolojilerine kadar etkilemektedir (Taşkın 2016). Küresel kentin fiziksel çevresi, Sassen (1991) ve Batmaz (2010)‘ın da belirlemiş olduğu gibi, kent içi ve kent çeperinde oluşan ekonomik, sosyal, mekânsal, siyasi ve çevresel kriterler ile tanımlanmaktadır. Küresel kent, mimari karma kullanımlı yapılar ve kentler arası rekabetin yeni araçları olan ikonik yapılar ile belirlenmektedir. Buna göre kent mimarisindeki mekânın değişim süreci şu şekilde incelenebilir:

- **Karma Kullanımlı İkonik Yapılar:** Küreselleşme sürecinde kentler üretim mekânlarından çok tüketim mekânlarına dönüşmüşlerdir. Kent tüketilen bir nesne olarak algılanmış ve tüketilmeye başlanmıştır. Bu durum kentin yenilenip değişmesi gerektiği anlamına gelmektedir. Küresel kentlerde ilgi odağı oluşturmak için planlanan mevcut tarihi yapıların ikonikleştirilmesi ya da çağdaş mimariye uygun yeni karma kullanımlı ikonik yapılar tasarlanması gerekmektedir.
- **Mekânsal Kutuplaşma ve Konut İlişkisi:** Küreselleşme sürecinde kent içindeki bireyler, Bourdieu (1995), Baudrillard (1997)'in bahsetmiş olduğu gibi, sosyal sınıfları yerine hayat tarzları ile kimlik edinmeye başlamıştır (Özerk & Yüksekli, 2011). Sosyal sınıflar arasında yaşanan kutuplaşma mekâna da yansımış, kendini toplumun diğer kesimlerinden izole etmek isteyen küresel elit, kentin dışındaki kapalı siteleri, kentin merkezinde de güvenli rezidansları yeni yaşam alanları olarak tercih etmeye başlamıştır (Öktem 2006). Bu durum tüketim mekânlarına olan ilgiyi arttırmakta ve toplumu küreselleşen elit ve diğerleri diye ayırmaktadır. Bunun sonucunda sosyal ve ekonomik ayırım kent mekânına yansımıştır. Küresel elit, kendini fiziksel olarak soyutlamayı tercih etmiştir. Kentteki ortak alanlar, gündelik hayatta kullandıkları konut içi sosyal alanlar artık kullanılmamaktadır. Bunun sonucunda haneler arası kurulan komşuluk ilişkisinin yerini parçalı ve içe dönük alanlar ve cemaatleşen yapılar almıştır (Taşkın 2016).
- **Kentsel ve Kamusal Alanın Özel Sektör ile İnşası:** Kentler sermayeye tamamen açılmış, özel sektör kentsel alandaki ana mekân üreticisi/dönüştürücüsü haline gelmiştir. Halk odaklı kamu yönetiminin yerini gerektiğinde risk alabilen, girişimci kent yönetimleri almıştır. Bu süreçte kentsel alanlar kamusal odaklı olmaktan çıkmış, sermaye odaklı bir dönüşüme tabi olmuştur.

Küreselleşme sonucu kentte yeni fiziksel çevreler ve yeni yaşam biçimleri ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu süreçte en çok etkilenen şey ise konutun kendisi ve gelişim süreci olmuştur.

Konut kelimesi TDK'ye göre: "İnsanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgah" olarak açıklanmaktadır (TDK 2019). Doğan Hasol (2002)'un



hazırlamış olduğu Mimarlık ve Yapı Sözlüğü'nde "konut" kelimesi "ikametgah, ikamet, ev ve rezidans" olarak tanımlanmaktadır (Hasol 2002).

Konut, insanların en temel gereksinimlerinden olan barınma ihtiyacını karşılama amaçlı onları dış etkenlerden koruyan ve güvenli bir şekilde barınma ihtiyacını karşılayan en önemli yapıdır (Arcan ve Evcı 1999). Konut insanların barınma ihtiyacı sonucunda ortaya çıkmış, mimarlık tarihinin ilk nesnel örneğidir. İlk çağlardan günümüze kadar değişerek gelmiş, bulunduğu yere göre farklılıklar göstermiş, yapıldığı dönemin izlerini taşımış ve ekonomik, siyasi, kültürel, dinsel, iklimsel, topografik, sosyolojik, vb. her türlü etmenle şekillenmiştir (Yüksel ve Akbulut 2009).

Konut küresel ve yerel olarak toplumsal, ekonomik ve politik etkenlere bağlı, çok boyutlu ve çok bileşenli bir olgudur. Fiziksel bir barınak olmanın ötesinde sosyal, psikolojik ve duygusal anlamlar barındırır, yalnızca nesnel bir olgu olarak değil kültürel bir üretim olma özelliğini de taşımaktadır. Konut barınma ihtiyacının yanı sıra kültürel bir anlam birimidir (Gür 2000).

Konut, içerisinde yer aldığı mekânın (sokağın, kent, mahallenin, dokunun vb.) yani çevrenin bir yaşam biçimi olarak gelişir. Basit bir ifadeyle konut, barınma sorununa mimari bir çözümden çok, bir yaşam biçimidir. Bu nedenle konutun çevresi ile kurduğu ilişkinin, tasarım sürecinde araştırılması gerekir (İncedayı 2003).

Sadece Türkiye'de değil bütün dünyada konut küreselleşmenin etkisi ile zaman içerisinde sadece barınma ihtiyacı olmaktan çıkmış ve bir statü göstergesi olmaya başlamıştır. Türkiye'de son yıllarda konut bir tüketim nesnesi haline gelmiştir. Kent çeperlerinde ve merkezlerinde orta ve üst gelir grubuna yönelik kapalı lüks konut siteleri üretilmiştir. Tüketim odaklı olan bu sitelerin reklam endüstrisi aracılığıyla marka değeri arttırılmakta ve bu şekilde tüketiciye sunulmaktadır.

Bilgin (1996), Türkiye'de konut gelişiminin tarihsel sürecinin literatürde 1923-1946 dönemi, 1945-1980 dönemi, 1980-2000 dönemi ve 2000 yılı sonrası dönem olarak ele alındığını ifade eder. Bu dönemsel ayrımlar, dönemlerin politik ve sosyo-kültürel farklılıklarına bağlı olarak dönüm noktalarını gösteren yıllar bağlamında belirlenmiştir.

Aşağıda Bilgin (1996)'in belirttiği dönemler temel alınarak Türkiye'deki kentsel konut gelişim süreci özetlemiştir.

**1923-1946 yıllarında konut üretimi:** I. Dünya Savaşı'ndan II. Dünya Savaşı'na kadar geçen süre Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluş yıllarıdır. Yavaş ilerleyen bir kentleşme görülmektedir. 1920'lerin ilk yarısı savaş sonrası ekonomik tedbirlerle, 1930'ların ilk yarısı Dünya'nın geçirdiği en büyük sarsıntı olan 1929 krizinin yaralarının sarılmasıyla, 1940'ların ilk yarısı da savaşta geçmiştir (Bilgin 1996).

Devlet Kurtuluş Savaşı'ndan yeni çıkmıştır. Konut üretimi ile ilgili en önemli konu savaş sonrası kentlerin yeniden onarılmasıdır. Cumhuriyetin ilanı ve 1930'larda barınma sorunu yaşayan çok sayıda insan için yeteri kadar konut bulunmamaktadır. Devletin ekonomik durumu savaştan yeni çıktığı için yeni konut yapabilecek durumda değildir. Onun yerine mevcut konutlar onarılıp yeniden kullanılabilir hale getirilmiştir (Koca 2015). Cumhuriyet'le birlikte bir yandan önceki dönemde ortaya çıkmış olan apartman tipi konut Orta Anadolu'nun modernleşmeyi temsil eden bölgelerinde yaygınlaşmaktadır (Bilgin 1996). Bu konutlar çoğunlukla orta ve üst gelir grubu ailelerinin barınması için yapılan konutlardır.

Ülke düzeyinde verilen en önemli kararlardan biri, üç imparatorluğa başkentlik yapmış İstanbul'un yerine Ankara'nın başkent ilan edilmesidir. Ankara'da yaşanan hızlı nüfus artışı sonucunda devlet çalışanlarına ve üst gelir gruplarına hitap eden konut kooperatifi oluşturulmuştur. 40'larda ise devlet, işçi ve memurlar gibi dar kesimliler için Anadolu'da kooperatifleri oluşturmuştur. Bu durum 1960 sonrası dönemde de devam ettirilmiştir (Tekeli 1998) (Sey 1998).

**1945-1980 yıllarında konut üretimi:** II. Dünya Savaşı'ndan petrol krizine kadar olan süreçte Türkiye'de meydana gelen köyden kente göç sonucu plansız kentleşme meydana gelmiştir. İkinci Dünya Savaşı sonrası tüm dünyada etkili olan teknolojinin gelişmesi ile makineleşme ve sanayileşmedeki artış tarımsal üretimin değer kaybetmesine neden olmuştur. Bu durum, Anadolu'da yaşayan tarım işçisini işsiz bırakmış ve işsiz kalan kesim çareyi kentlere göç etmekte bulmuştur. Böylece, kent nüfusunda büyük bir artış olmuştur (Keleş 1978).

Türkiye'nin güneybatı bölgesinde nüfus artışı dört bölgede yoğunlaşmıştır. Bunlardan birincisi İstanbul-Kocaeli-Bursa üçgenini kapsayan Doğu Marmara bölgesidir. İkincisi İzmir'i merkezine alan Orta Ege Bölgesi, üçüncüsü de Adana'nın merkezi olduğu Çukurova'dır. Dördüncü çekim noktası olan Ankara, metropol etkisi oluşturmamış, başkent işlevi ile aşırı büyüyen çekim merkezi olmuştur. Bunun sonucunda bu bölgelerde konut ihtiyacı talebi ortaya çıkmıştır (Bilgin 1996).

II. Dünya Savaşı sonrasında Türkiye'de çoğunlukla bireysel konut sunum biçimi mevcuttur. Bireysel konut sunumu konut sahibi olmak isteyenlerin bir arsa alıp, bu arsanın imar haklarına göre projenin uygulanması için gerekli olan belgeleri hazırlayıp belediyeden izin alarak, taşeron ya da kendisi tarafından konut yapılmasıdır. Bu süreç hızla artan nüfusun konut talebini karşılamakta yetersiz kalmıştır. Bireysel sunum biçiminin yetersiz kalması sonucu ilk baraka evler (gecekondu) ortaya çıkmaya başlamıştır (Tekeli 1998).

Bu dönemde genellikle üç adet konut sunum biçimi mevcuttur. Bunlardan birincisi kentteki konut üretiminin %45'lik bölümünü kapsayan yasa dışı sunum biçimi olan "gecekondu" dur. Köyden kente yeni geçmiş, düzenli işi olmayan, düşük aile gelirine sahip, konut yapımının resmi gerekçelerini yerine getiremeyen gruplar, sanayi bölgesi çevresinde, kentin imarlı alanları dışındaki hazine topraklarına, hızlı ve kolayca yapılabilecek nitelikte gecekondu yapmaya başlamıştır (Tekeli 1998). Gecekondu, 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile bir konut tipi olarak doğrudan resmi kayıtlarda kullanılmış ve mevcutta kullanılabilir durumda olanlar meşrulaştırılmıştır (Sey 1998).

Dönemin ikinci önemli sunum biçimi "apartman" dır. Konut yapımında betonarme teknolojisinin kullanılmasının en önemli nedenlerinden biri de ahşap yapıların yangına karşı olan dayanıksızlığıdır. Özellikle İstanbul gibi kent merkezlerinde yangınlardan dolayı sık sık harap olan şehir merkezinde artık yüksek katlı kagir apartmanlara geçiş olmuştur (Vural 2017). Apartmanlaşma sürecini hızlandıran iki önemli etken vardır. Bunlar yap-sat üretim biçimi ve 1965 yılında çıkarılan Kat Mülkiyeti Kanunu'dur. Yap-sat sunum biçimi, kentlerin mevcut imarlı alanlarında arsa sahiplerinden az katlı eski evlerin daire karşılığı satın alınmasıyla yeni çok katlı apartman bloklarının ortaya

çıkmasına neden olmuştur. Türkiye’de kent merkezlerinde arz edilen yeni konut stokunun %40-45’i binaların tek tek yapıldığı bu mekânizma ile üretilmiştir. Yap-sat şeklinde üretim, bitişik nizam ve ayırık nizam olarak iki ayrı kent biçimi üretmiştir.

Ayrık nizam yapılaşma, parsel büyüklerinin eşit olduğu bölgelerde birbirinin aynı binaların yan yana dizilmesiyle oluşan anlamsız tek düze bir yerleşme dokusudur. Bitişik nizam yapılaşma, parsel büyüklüklerinin farklı olduğu bölgelerde ise yan yana geldiklerinde okunaklı bir bütünlük oluşturmayan bina yüksekliklerinin görünüşlerinin birbirinden farklı olan bir yerleşme dokusudur (Bilgin 1996). Bu yapılaşma şekli tüm Türkiye’de yaygınlaşmıştır. Yap-sat şekli üretim başlangıçta mimarların projeleri ile yapılmaya başlanmış sonrasında ise sermaye sahibi eğitimsiz kişilerin eline geçmiştir. Özellikle büyük kentlerde yaygınlaşan bu durum apartman mimarisinde monotonluk ve kimlik kaybına neden olmuştur Mevcut yasaların ve yönetmeliklerin de katkısıyla tüm ülke bir örnek hale gelmiştir. Adapazarı, İstanbul veya İzmir’in yeni oluşan semtlerinin birbirinden hiçbir farkı yoktur. Kentlerin kendilerine has mimari özellikleri de apartmanlaşma dönemiyle birlikte hızla yok olmuştur (Sey 1998).

Bu dönemde apartmanda yaşamayı tercih eden refah seviyesi yüksek ve eğitilmiş kişiler ve yakın çevrede eski aile konaklarını satan yahut yıkan zengin ve statü sahibi aileler sebebiyle hızla yeni apartmanlar yapılmaya başlanmıştır. İstanbul’da Beyoğlu’yla başlayan apartmanlar hızla yayılmaya devam etmiştir. Bu dönemde apartmanda oturmak Türk aileleri tarafından batılılaşma ve modernleşme olarak görülmüş, ancak apartmanlar henüz kat mülkiyeti yasası olmadığı dönemde mahremiyet, güvenlik vb. gibi nedenlerle başka kişilere kiralanmadan akrabaların bir arada oturduğu aile apartmanı haline dönüşmüştür (Pulat Gökmen 2011).

Ülkemizde yaklaşık 120-130 yıllık bir serüveni olan çok katlı konutlar - “apartmanlar”, inşa edildikleri ilk dönemde de prestij sembolü olarak algılanmışlardır. Dış cephe açısından oldukça süslü, gösterişli mimarileri ve zengin iç mekân çözümleriyle belki bugün rezidans olarak adlandırılan çok katlı konutlarla benzerlik kurulabilir, ancak aradan geçen zamanda gerek yapım teknolojisi olarak, gerekse mekân kurgusu olarak çok farklı bir noktaya gelmişlerdir. İlk yapıldığı dönemde sermaye sahibi kişilerin yatırım veya kira amacıyla yaptırdıkları “...Bey” apartmanları, bugün organize inşaat

firmaları tarafından gayrimenkul piyasalarına sunulmak üzere inşa edilmektedir (Görgülü 2016).

Bu dönemin üçüncü sunum biçimi de yaklaşık %10'luk bir dilimi kapsayan kooperatif üretimidir. Bu sunum biçimi, düşük ancak düzenli gelir garantisi olan grupların elverişli kredi ve arsa olanaklarıyla mülk konutu edinmelerini sağlamıştır (Bilgin 1996). Bu dönemde konut sunum biçiminde başarıya ulaşamamıştır. Bunun sonucunda İmar ve İskân Bakanlığı da gecekonduyu önlemek ve aynı zamanda hızlı ve ucuz üretim yapmak amacıyla ahşap ve beton panellerden oluşan prefabrike küçük panel sistemini oluşturmuştur. Ancak seçilen sistemler ne kalitesi ne de kapasitesi açısından Türkiye koşullarına uygun olmadığı için prefabrike konut üretiminin gelişimine katkı sağlamamıştır. Ancak sanayi yapılarında prefabrikasyon uygulamaları başarı ile gerçekleştirilmiştir (Sey 1998).

Konut sorunu için geliştirilen üç sunum biçimi de yaşam kalitesini geliştiren, nitelikli çevreler oluşturan sunum biçimleri olmamışlardır. Türkiye’de kentler, 1970’li yılların ortalarına kadar yağ lekeli halinde büyümüşlerdir. Kent merkezinde yık-yap süreci tarihsel ve kültürel sürecin yok edilmesine, yoğunluk artışına, yeşil alanların yok oluşuna ve alt yapının yetersiz kalışına neden olmuştur. Kentin bu şekilde büyümeye devam etmesi, yaşam kalitesinin düşmesine neden olmuştur (Tekeli 1998). İnşaat sektöründeki bu canlılık 1970’li yıllardaki petrol krizinden kaynaklanan ekonomik krize kadar sürmüştür.

**1980-2000 yıllarında konut üretimi:** Petrol krizinden network patlamasına (internet üzerinden yapılan iletişim kolaylığı) kadar geçen sürede, Türkiye’de liberalleşme sonucu parçalı kentleşme görülmüştür.

Bir önceki dönemde temposu giderek düşen yap-sat şekli üretim ve gecekondü üretimi, yoğunlaşma bölgelerindeki talebi karşılamaktan uzaktır. Bu da özel sektörün ve devletin büyük ölçekli toplu konut girişimlerine ağırlık vermesine neden olmuştur.

Bu dönemde konut gelişimi açısından üç önemli olay olmuştur. Bunlardan ilki 1980 sonrasında çıkartılan Toplu Konut Yasası’nın çıkması ve Toplu Konut İdaresi’nin kurulmasıdır. Bu durum konut alanında kaynak aktarımını hızlandırarak Türkiye’nin

kent formlarının oluşma sürecini etkileyecektir. İkincisi kentleşme olgusunu yönlendirmek için kurulmuş olan İmar ve İşkân Bakanlığının kaldırılması olmuştur. Üçüncüsü ise, imar planı yapımına ve onaylanmasına ilişkin yetkilerin belediyelere devredilmesidir. Bu olgular, hızlı kentleşme sürecini etkilemesi açısından önemli sonuçlar ortaya çıkartmıştır (Tekeli 1998).

Bu dönem, Türkiye’de ilk örneklerini önceki dönemde vermiş olan toplu konutların çokça üretildiği, bu üretimin yasal ve kurumsal düzenlemelerle mümkün kılınarak hızlandırıldığı bir dönem olmuştur. 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi (TKKOİ) kurulmuş ve 2985 sayılı ‘Toplu Konut Kanunu’ yürürlüğe girmiştir. Bununla beraber ‘Toplu Konut Fonu’ da oluşturulmuş, fonun ve kaynaklarının yönetilmesi TKKOİ’ye devredilmiş, 1990 yılında 412 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı kurulmuş ve TKKOİ’den ayrılmıştır (Engincan 2016).

Küreselleşmenin etkisi ile önceki dönemlerde düşük gelir sahiplerine yapılan toplu konutların standartları yükselmiş orta, üst-orta gelir grubuna yönelik olarak üretilmeye başlamıştır. Özel sektörün piyasaya sunduğu toplu konutlarla birlikte gelen yenilik, çevrelere kapalı büyük yerleşmeler olarak planlamaları ve birim konutun dışına taşan bir yaşama biçimi olarak pazarlanmaları şeklinde olmuştur. Bu konut üretimi yalnızca hızlı bir şekilde yüksek kâr amacıyla üretilmeye başlamıştır (Bilgin 1996).

1980-2000 dönemi malın, paranın ve insan hareketinin hız kazandığı özel sermayenin gayrimenkul yatırımları ile doludur. Kent merkezinde yaşamış olan fakat kentin kalabalıklaşması, yoğun trafik, hava kirliliği gibi nedenlerle kentte yaşamaktan huzursuz olan insanlar kent dışındaki lüks konut sitelerini tercih etmeye başlamışlardır. Bu siteler, yalnızca yeni bir barınma biçimi sunduğu için değil, aynı zamanda ev dışında geçen zamanın tüketim odaklı olarak geçirilmesine olanak sunan, yeni bir yaşam biçimi ve sosyal evre sunduğu için de tercih edilen lüks konut siteleridir. Bu siteler kullanıcılarına güvenli ve ayrıcalıklı olmayı vaat etmekte ve bunu sosyal statü haline getirmektedirler (Bilgin 1996).

Kent içinde büyük ölçekli kapalı site projelerine yer sağlayacak kadar büyüklükte boş arsaların bulunmaması da üreticinin kent merkezinden uzaklaşmasına neden olmuştur.

Kent merkezinden uzaklaştıkça düşen arsa maliyeti sitelerin kent merkezinden uzakta üretilmesine neden olmaktadır (Sey 1998). Bu dönemin en önemli özelliği, kentin büyük ölçekte bütün bir şekilde planlanmamasıdır. Kentin planlanması bütün olarak olması yerine parçalara bölünerek, parsel bazında imar hakları tanınarak yapılmıştır (Koca 2015). Bu durum plansız ve düzensiz kentleşmeyi beraberinde getirmiştir.

1980 sonrası Türkiye'nin dışa açılma çabalarını takip eden süreçte, 2000'li yıllardan başlayarak günümüze dek süren ekonomik politikalar inşaat sektörünü daima el üstünde tutan bir yol izlemiştir. Kent toprağı aşırı değerlenmiş, bu değerlenme paralelinde Türkiye ekonomisinin baş aktörü inşaat sektörü olarak belirlenmiştir. Gerek TOKİ kanalı ile gerekse ayrıcalıklı imar hakları ile kentlerin tüm boş alanları toplu konutlarla doldurulmuş, merkezi alanlarda da ilan edilen kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm alanlarında yine arttırılmış imar hakları paralelinde kentlerin fiziksel dokuları değişmeye başlamıştır. Bu politikalar da orta ve orta-alt gelir grubunu kent merkezinden öteleyerek, dönüşen merkezi alanların üst gelir grubuna terk edilmesini sağlamıştır (Görgülü 2016).

**2000 sonrası konut üretimi:** 2000 yıllarda, 80'lerde başlayan ve günümüze kadar uzanan konut gelişimi kapitalist-neoliberal yaklaşımların “neoliberal kentleşme evresi”, küresel ekonomi etkisiyle tüm Türkiye'yi etkisi altına almıştır. Merkezi yönetimler küresel ekonomi ile bağlarını kentler üzerinden özellikle de kent merkezleri üzerinden sağlamaya çalışmıştır (Çağlar 2007). Kentsel dönüşüm projeleri, büyük ölçekli kentsel projeler, özelleştirmeler, alışveriş merkezleri, kapalı konut siteleri ve rezidanslar, neoliberal mekânsal yapılanmanın somut örnekleridir (Bilgin 1996).

2000'li yıllarda konut sunum biçimini etkileyen gelişmelerden biri de 1999 yılında yaşanan Kocaeli-Düzce depremidir. Bu depremle Marmara Denizi'nin yakın kesimlerinin risk altında olduğu anlaşılmış ve tehlikede olan konut stoğunun yenilenmesi fikri ortaya çıkmıştır (Tekeli 2010). Deprem sonrası konut üzerinde meydana gelen hasar sonucu, hasarlı yapılar kentsel dönüşüm adı altında yıkılıp tekrardan yapılmaya başlanmıştır. Bu durum şehirde tüketim odaklı kentleşmeye neden olmuş, birçok bina rant için yıkılıp tekrardan yapılmıştır.

2000’li yıllara kadar kent için ve kent çeperlerinde apartmanlaşmanın ve gecekondulaşmasının artması kentin doygunluğa ulaşmasına neden olmuştur. Bunun sonucunda kent çeperlerinde kentsel dönüşüm adı altında büyük ölçekli, içe dönük konut siteleri tekrar kent merkezine doğru hareket etmiştir. Kentsel dönüşüm kavramı 2000 sonrası çeşitli yasalarla konut üretimini doğrudan etkilemiştir. 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması” hakkında çıkartılan kanun, gelişen bölgenin gerektiği durumda, sit alanı olarak tescil edilen alanların yeniden inşasını öngörmektedir. 5393 sayılı Belediye Kanunu ile kentsel dönüşüm yapabilme yetkisi yerel yönetime verilmiştir. “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi” hakkında kanun ile afet durumları için riskli görülen yapıların dönüşümü 6306 sayılı kanuna göre meşrulaştırılmıştır (Koca 2015).

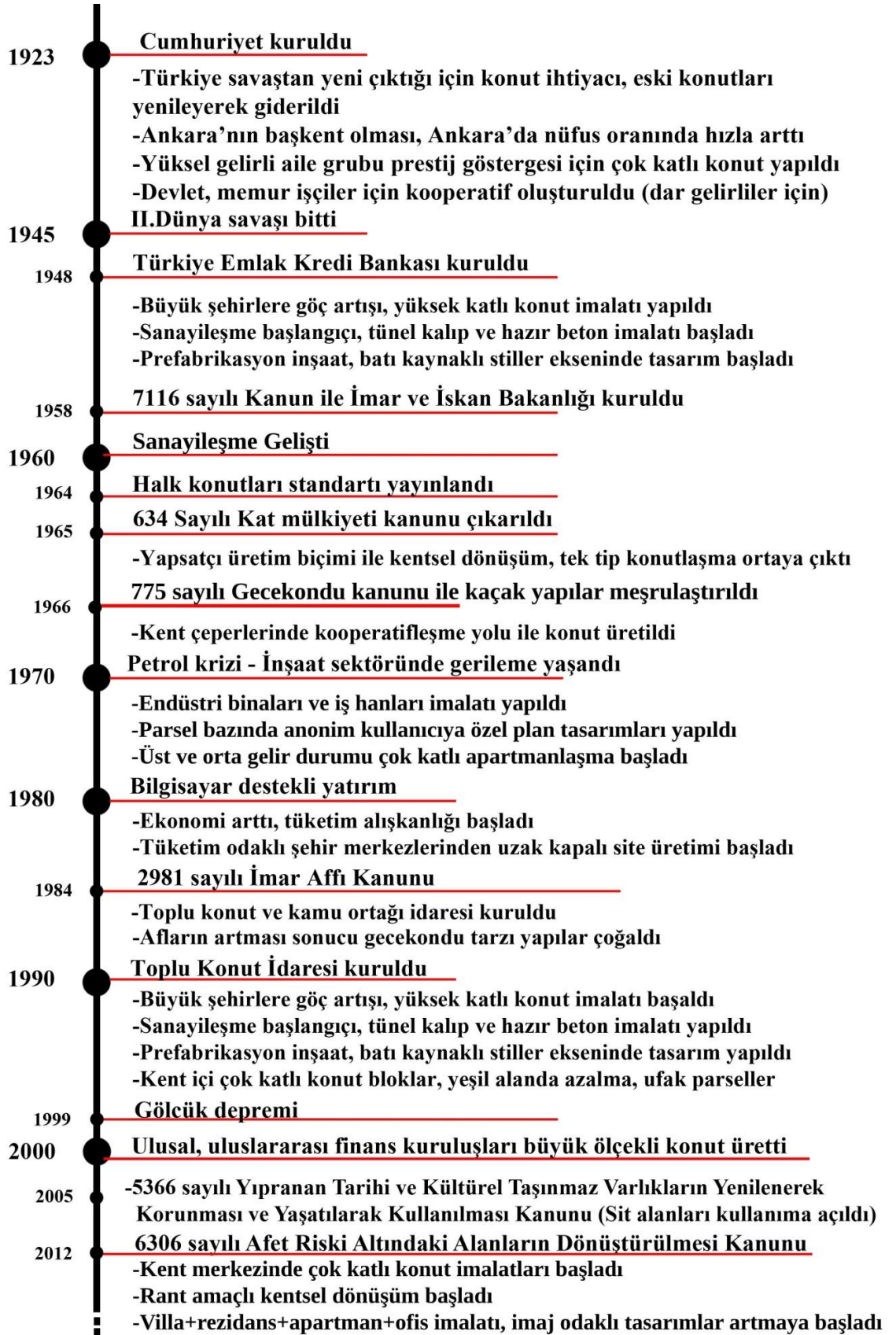
Devletin toplu konut üretimi ile görevli kurumu Toplu Konut İdaresi (TOKİ) 2000 sonrası toplu konut üretiminin baş aktörlerindedir. 1984 yılında TOKİ kamu eli ile alt ve orta gelir grubu için konut üretebilmek ve konut kooperatiflerini desteklemek amacı ile kurulmuştur. 2003’te TOKİ’ye olağanüstü yetkiler verilmiştir. TOKİ idaresi, kapatılan Emlak Bankası’nın bankacılık dışındaki tüm faaliyetlerini, Konut Müsteşarlığı, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, Bayındırlık Bakanlığı Mesken İşleri Daire Başkanlığı ve Başbakanlık Proje Uygulama Birimi’nin görevlerini yürütmek üzere yetkili kılınmıştır. 2004 yılında Toplu Konut Kanunu’nda değişiklik yapabilme yetkisine sahip olmuştur. Aynı dönemde TOKİ gecekondulaşma dönüşüm projesinin uygulanacağı alanlarda veya valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tâdil etmeye yetkili kılınmıştır. 2008 yılında yapılan yasa değişiklikleriyle İmar Kanunu hükümleri ile ilgili yapılacak tüm işlemlerde belediyeler yerine TOKİ yetkili kılınır, yetki alanı bir kez daha genişletilmiş olur. 2012 yılında Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile “TOKİ ve Şehircilik ve Çevre Bakanlığı, ‘risk alanı’ edilen yerleşim bölgelerinde her türlü uygulamada bulunma yetkisine, üstelik mahkemeler tarafından ‘yürütmeyi durdurma kararı’ verilemeyeceği ibaresinin koruması altında sahip oldu” Böylece TOKİ hukukî çerçevede itiraz edilemez bir noktaya ulaşmış olmuştur. Bu kanunla birlikte TOKİ



dünyada eşine rastlanmayan büyümüş, güçlenmiş ve aynı zamanda dokunulmaz bir kimliğe sahip kamu kurumu olmuştur. (Engincan 2016).

2010’lardan itibaren karşılaşılan bir diğer konut sunum biçimi ulusal ve uluslararası yatırımcının odaklandığı büyük ölçekli gayrimenkul yatırım projeleridir. Bu projeler çok katlı kapalı site özelliği taşıyan karma işlevli projelerdir. Bu projeler tüm kentlinin kullanımına açılan ticaret, hizmet, spor ya da kültür işlevlerini içeren yapıların bir arada tasarlandığı uygulamalardır (Görgülü ve Kaymaz Koca 2007). Kapalı site olarak tasarlanan bu projeler şehir merkezlerinde kentsel dönüşüm adı altında veya şehir içi değerli arazilerde dikey konut, diğer bir deyişle “rezidans” adı altında üretilmeye başlanmıştır. Bu süreç Türkiye için yeni bir sürecin başlangıcıdır.

Şekil 2.3’ de Türkiye’de yaşanan kentleşme ve kentsel konut gelişme süreci önemli kırılma noktalarıyla birlikte ifade edilmiştir.



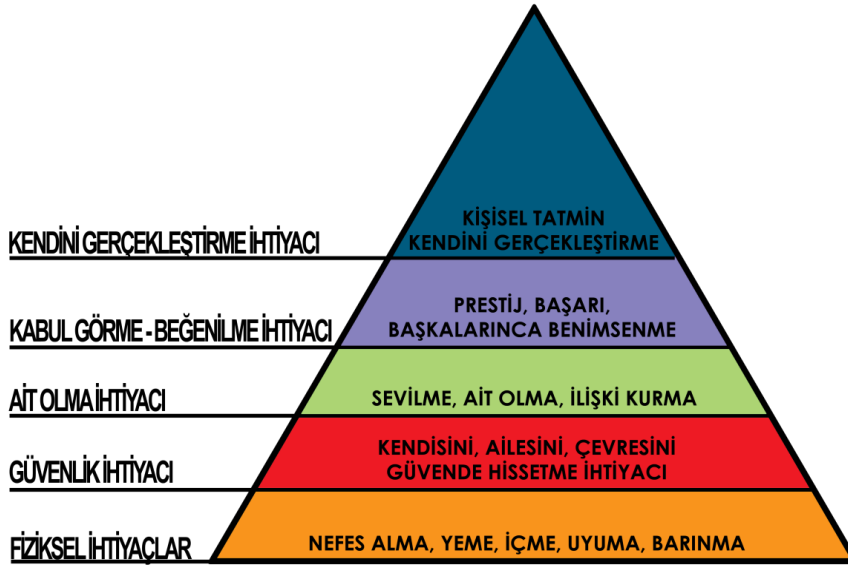
Şekil 2.3. Türkiye'de kentsel konut gelişim süreci

### 2.3.1. Küresel tüketim nesnesi olarak: konut

Tüketim üzerine yapılan araştırmalar, zaman-mekân tüketimi ile insanların yaşamak için üretmekten çok tüketmek için yaşadığını gösterir. Bu durumda tüketim kavramını incelemek gerekirse, tüketim üretilen herhangi bir şeyin harcanması, yok edilmesi veya bitirilmesi anlamındadır (Tdk 2019). Baudrillard'a göre tüketim, bir şeyi tüketme işi yani üretilenin kullanılması anlamındadır. Tüketim kültürü ile yönlenen topluma ise tüketim toplumu denmektedir. Günümüzde gerçek ihtiyaçlar ile sahte ihtiyaçlar arasındaki ayrımın ortadan kalktığı tüketim toplumunda birey, tüketim malları satın almanın ve bunları sergilemenin toplumsal bir ayrıcalık getirdiğine inanır (Baudrillard 2015).

“Tüketim kararları, verildiği dönemin kültürünün hayati kaynağı haline gelir. Belli bir kültürde yetişen insanlar, bu kültürün kendi hayatları süresince değiştiğini görürler. Yeni kelimeler, yeni fikirler, yeni tarzlarla, kültür evrilir ve insanlar bu değişimde rol oynar, tüketim tam da o kültürün kavgasının verildiği ve biçimlendiği yerdir” (Douglas ve Isherwood 1999).

1943 yılında Abraham Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisi olarak adlandırdığı teoriye göre, kişi en altta yer alan fiziksel ihtiyacını karşılaması ile otomatik olarak bir üstteki ihtiyacını tatmin etme arayışına girer (Sadıkoğlu 2010).



Şekil 2.4 Maslow ihtiyaçlar hiyerarşisi

Şekil 2.4.' de görüldüğü gibi Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisinde, kişiler önce yaşamak için mecburi ihtiyaçları olan fiziksel ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla tüketim eylemi içine girerler. İlk basamak olan fiziksel ihtiyaçlarını karşılamadan insanlar diğer tüketim ihtiyaçlarını karşılama gereksinimi hissetmezler. İlk basamaktan hemen sonra ikinci basamak olan güvenlik ihtiyacı, ardından da sevgi, ait olma ihtiyacını karşılamak isterler. Dördüncü basamakta ise saygı, ün sahibi olma gibi ihtiyaçlar vardır. Sadıkoğlu (2010) konuttaki tüketim gereksinimini üçüncü basamak olan ait olma ihtiyacına yerleştirmiştir. Bir sosyal gruba ait olma ve topluluk arasında kabul görme insanın temel ihtiyaçlarından biridir. Bu durum kişide fiziksel güvenlikten sonra sosyal bir güvenlik hissi oluşturmaktadır. Baudrillard, tüketilen nesne ve hizmetlerin sembollerle yüklü olması durumunun kullanım ve değişim değerlerinin ötesinde olduğunu belirtir ve bunu gösterge/değer mantığı adı altında kavramsallaştırır. Artık mal veya hizmetin piyasada tüketilme parametresi toplumsal emek/saat üzerinden belirlenen fiyat değil ama o mal veya hizmete yüklenen gösterge değerdir. Buna göre tüketme eylemi aynı zamanda bir anlam üretme sürecidir (Tekin 2014). Zira "öznenin asıl amacı tüketmek değildir. İnsanı tüketime iten bir şey varsa o da bir anlam verme sistemine benzeyen ve farklılık yaratabilmek, anlamlar yüklemek amacıyla kod ve değişik statülere özgü değerler üreten toplumsal yaşamdır" (Baudrillard 2009).

Harvey (2001)'e göre: "Günümüzde her şeyin arsızca metalaştırılması ve ticarileşmesi, zamanımıza vurulan damgalardan biridir". Piyasada ürünlerin pazarlanabilir olması için bir kimlik veya statü ögesi olarak sunulması gerekmektedir (Harvey 1997). Yani, tüketim toplumu ne ürettiğiyle değil, ne tükettiğiyle statü kazanmakta, bu durum toplum içindeki sınıfsal konumu belirlemektedir. Baudrillard, tüketimde yer alan ihtiyaç kavramının herhangi bir nesneye duyulan ihtiyaç değil, farklılık ihtiyacı olduğunu belirtir (Baudrillard 2015).

Tüketim ihtiyacı kişilerin mecburi olarak aldığı şeyler haricinde statü göstergesi olarak da yapılan bir davranış şeklidir. Kişinin harcamaları, bulunduğu konuma göre lüks olarak belirtilen tüketim şeklini ortaya çıkartır. Lüks tüketim de gösterişçi bir tüketim çeşididir. Lüks tüketim şekli, her birey için farklı olup kişisel bir sınırdır. Bu tüketim şekli sürekli yenilenen nesnelere oluşur. Çünkü tüketici için ulaşılamayan ve zor

olanın elde edilmesinin ardından kişi için lüks olan başka bir şey devreye girecektir (Sadıkoğlu 2010).

1980 sonrasında küreselleşmeyle büyük bir ivme kazanıp şekillenen kapitalizm ile tüketim ilişkisinin tarihi eskilere dayanmaktadır. 19. yy.'ın ortalarından itibaren Amerikan kadınları tüketim için “dışarı çıkıp, satın almaya” özendirilmiştir. Ardından İngiltere ve Almanya’da benzer süreçler izlenmiştir. 19. yy.’ın son yirmi yılına gelindiğinde, batı kapitalizminin büyük şehirlerinde çok katlı mağazalarda alışveriş yapmak, orta sınıf kadını için evin dışında önemli bir etkinlik halini almış durumdadır. Bireysel kimliğin biçimlenmesi ve toplumsal statü edinme, sosyo-kültürel süreçlerin temel belirleyeni olan tüketim alanında oluşmakta ve bireyler, kimliklerinin inşasına yardımcı olan ürünleri tüketerek olmak istedikleri kişi olmaktadır (Bocock 2005).

Tüketim kültürü ülkemizde de dünyada olduğu gibi 1980 yıllarında hız kazanmıştır. Ülkemizde tüketim kültürü Batılı yaşam tarzı ile başlamıştır. Bu yaşam tarzının ilk örneklerini dönemin yeni zenginleri oluşturmuştur (Firidin ve Özgür 2006). Yine aynı yıllarda teknolojinin gelişmesi ile medya ve iletişim yollarının gelişmesi, gündelik yaşamda şekillenen tüketim kültürünü de teşvik etmiştir (Erdoğan ve Öymen Gür 2017).

Kapitalist ekonomi, kendisini tüketim ilişkileri temelinde yeniden yapılandırmıştır. Toplumsal yapı da bu yönde değişime uğramıştır. Öncesinde toplumsal üretim pratikleriyle tarif edilen sosyo-kültürel ilişkiler, tüketim ilişkileriyle tarif edilmeye, anlaşılmaya ve değerlendirilmeye başlanmıştır. Sosyal bilimlerde “tüketim toplumu” olarak adlandırılan modern toplum yapısı yeniden ele alınmıştır (Yırtıcı 2009).

Bali (2002), 1980’lerde asıl değişimin günlük hayatta yaşandığını ve içine kapalı bir ekonomisi olan yaşam tarzlarının kısa bir süre içinde köklü bir değişime uğradığını söylemiştir. İnsanlar birden bire başta Amerika olmak üzere Batı’daki yaşam tarzını görmüş, kıt kanaat geçinmek ve azla yetinmek üstüne inşa edilmiş hayat felsefesinin artık geçerli olmadığını farkına varmışlardır. Başta gençler ve beyaz yakalılar olmak üzere herkes daha iyiyi elde etmeyi, elde ettikten sonra daha çok harcamayı, tüketmeyi, en kaliteli ürünleri kullanmayı, en nitelikli mekânlarda vakit geçirmeyi, yurtdışına turistik geziler yapmayı hedeflemişlerdir (Bali 2002). Bu durum insanların tüketim odaklı yaşamaya başlamalarına neden olmuştur. Yukarıda belirtilen lüks tüketim

yapabilecek gelir düzeyine sahip orta-yüksek gelirli kişilerin konut alırken aradıkları şey belirli bir yaşam tarzıdır. Konut ile birlikte bu yaşam tarzını da satın almaktadırlar.

Chaney (1999), yaşam biçimlerinin insanları birbirinden farklı kılan davranış kalıpları olduğunu ifade eder ve toplumsal sınıf ilişkilerinin simgesel boyutunun pratik ifadeleridir. Sosyal sınıflara ayrılmış bir toplumda seçkinlerin daha düşük sınıflarca taklit edilir edilmez o modayı terk ettiklerini, kullandıkları ürünlerin ucuzlarının üretildiğini, elit tabakanın da farklılaşmak amacıyla sürekli olarak yeni alışkanlıklar edinmek zorunda kaldıklarını söylemektedir. Döneminin koşullarında prestij ve zenginlik simgesi olan apartmanlar zaman içinde toplumun her kesimi tarafından alınabilecek şekilde standartlaşmış ve çoğalmıştır. Üretici, tüketiciye sunmak için yeni modalar ve imajlar aramış ve kent içi lüks konut projelerini üretmiştir.

Geçmişte apartmanlar sadece belirli bir kesime hitap etmiş, statü ve zenginlik sembolü olarak iktidar alanını inşa edip adeta bir moda haline gelmiş ve kitlelerin bahçeli evlerini bırakıp bu yeni yapılara geçmesine sebep olmuştur. Böylelikle sayıları, çeşitlilikleri artan ve her kesime hitap edebilen düzeyde apartmanlar üretilmeye başlanmıştır. ‘Apartman’ aslında “sıra dışı” olarak başladığı süreci zamanla benimsendiği ve toplumun geniş bir kesiminde kabul gördüğü için “sıradan” olarak tamamlamıştır. Bu bağlamda düşünülürse günümüzün modası olan az katlı banliyö villaları ya da çok katlı kent içi konut siteleri yani rezidanslar da zamanla ‘sıradanlaşarak’ kentin geneline yayılan bir konut sunum modeli haline gelebilirler (Akyol Altun 2008).

Konut, barındırdığı tüm bu bileşenler nedeniyle 21. yüzyılın değişen dünya ekonomisi içinde önemli bir üretim ve rant aracıdır. Aynı zamanda "tüketim toplumu" ve estetikleşen yaşam biçimleri bağlamında, küresel kentler içinde önemli bir tüketim nesnesi olarak varlığını sürdürmüştür (Akbalık 2004).

Beauregard (1988) konutun, kişilerin sınıf oluşumunda kuvvetli bir yönü olduğunu düşünmektedir. Ona göre konut tercihi bireylerin ya da ailelerin yaşam tarzları, ait oldukları sosyal sınıf ve hatta gündelik tüketim kalıpları üzerine önemli bir göstergedir.

Kurtuluş (2002), kişinin gelir seviyesinin ve tüketim şeklinin değişerek artmasının, geleneksel orta sınıfın aksine yeni orta sınıfın toplumdaki prestijinin de giderek artmasına neden olduğunu ifade etmektedir. Bankaların sunduğu kredi kartları ve banka kredileri ile ödeme kolaylığı, paranın ele alınmadan harcanması, kişiyi daha fazla tüketmeye teşvik etmektedir. Toplum arasında gelişen yeni genel algıya göre kişinin tüketimi arttıkça toplumdaki statüsü yükselmektedir. Bu durum orta ve üst gelir sahibi kişilerin konutu artık barınma ihtiyacından çok tüketim alışkanlıklarının devamı olarak görerek yeni konut sunum biçimlerini tercih etmelerine neden olmaya başlamıştır.. Bu grubun bekar ya da çocuksuz çiftleri, genellikle geleneksel mahalle kültüründen uzakta ama kent merkezinde izole bir yaşamı tercih etmektedirler.. Çocuklu aileler ise çocuklarını daha doğal bir ortamda büyütmek için şehir merkezinden uzak koruluklar çevresinde sektör tarafından “uygar-modern-planlı” olarak lanse edilen konut alanlarını tercih etmektedirler (Kurtuluş 2011).

Konut bir tüketim nesnesi olarak ele alındığında statü ve kişisel mevki gösteren, tüketim odaklı pazarlama yöntemi haline gelmiştir. Yaşam standardı, sosyal ve kültürel değerleri aynı olan üst gelir sahibi kişiler, kendilerini toplumun geri kalanından ayırdığını düşündükleri bir konut türü olan rezidansları tercih eder duruma gelmişlerdir. Bu kişiler için konut, barınma ve güvende hissetme gereksiniminin yanı sıra bir yatırım aracı ve statü göstergesi haline gelmiştir (Firidin Özgür 2006).

Bir ürünün toplum içinde tüketilmesi için o ürünün diğer ürünlerden ayıran bir özelliğe sahip olması gerekmektedir. Tüketilen ürünler kendilerine bir kimlik (marka) oluşturabilmek, varlığını ispat edebilmek için kişiler tarafından kullanılırlar (Baudrillard 2015). Buradan hareketle günümüzde üst gelir grubu bireylerin lüks konut sitelerinde konut sahibi olmalarının kendi aralarında bir kimlik ve prestij göstergesi olduğu söylenebilir.

Sonuç olarak 1970’lerden itibaren ölçek, mekân ve organizasyon açısından farklılaşarak nitelik değiştiren barınma olgusu, tüketicilerin mekânsal davranışlarında ve tüketimin örgütlenmesinde farklılıklara neden olmuştur. Küreselleşmenin bir getirisi olarak kent genelinde yer alan küçük ölçekli, barınma odaklı konutları içeren apartmanların yerini büyük ölçekli çok katlı güvenli konut blokları almıştır. Bu durum konut piyasası

açısından süreç içerisinde yeni pazarlama yöntemleri geliştirilmesi sonucunu getirmiştir. Kentsel rantın hayata geçirilmesiyle konut üretim ve sunum şekilleri çeşitlenirken şehir merkezlerindeki kentsel dönüşüm sonucunda da çok katlı yüksek konut ve ofis blokları inşa edilmeye başlanmıştır. Bu çok katlı konut sunum türüne olan talep oldukça fazladır. Daha önce de ifade edildiği gibi bu talebin en önemli nedeni bir statü göstergesi olarak algılanıyor olmasıdır. Konut pazarlama hizmetlerinde tüketim kültürünün gereklerinin işlenmesi en önemli önceliklerden biri haline almıştır.

**Hane halkı tüketim harcamasının dağılımı, Türkiye, 2002-2018**  
Distribution of household consumption expenditures, Turkey, 2002-2018

Harcama türleri Types of expenditure	Hane halkı tüketim harcamasının dağılımı Distribution of household consumption expenditures																
	2002	2003	2004	2005	2006	2007 <sup>(1)</sup>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 <sup>(2)</sup>	2015 <sup>(2)</sup>	2016 <sup>(2)</sup>	2017 <sup>(2)</sup>	2018 <sup>(2)</sup>
<b>Toplam - Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Gıda ve alkolsüz içecekler</b> Food and non-alcoholic beverages	26,7	27,5	26,4	24,9	24,8	23,6	22,6	23,0	21,9	20,7	19,6	19,9	19,7	20,2	19,5	19,7	20,3
<b>Alkollü içecekler, sigara ve tütün</b> Alcoholic beverages, cigarette and tobacco	4,1	4,1	4,3	4,1	4,1	4,3	3,8	4,1	4,5	4,1	4,2	4,2	4,2	4,2	4,4	4,5	4,0
<b>Giyim ve ayakkabı</b> Clothing and footwear	6,3	6,2	6,5	6,2	5,9	5,9	5,4	5,1	5,1	5,2	5,4	5,3	5,1	5,2	5,2	5,0	4,8
<b>Konut ve kira</b> Housing and rent	27,3	28,3	27,0	25,9	27,2	28,9	29,1	28,2	27,1	25,8	25,8	25,0	24,8	26,0	25,2	24,7	23,7
<b>Mobilya, ev aletleri ve ev bakım hizmetleri</b> Furniture, houses appliances and home care services	7,3	5,7	6,6	6,8	6,2	5,9	5,8	6,2	6,3	6,4	6,7	6,6	6,8	6,1	6,3	6,3	6,5
<b>Sağlık</b> Health	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,4	1,9	1,9	2,1	1,9	1,8	2,1	2,1	2,0	2,0	2,2	2,2
<b>Ulaştırma</b> Transportation	8,7	9,8	9,5	12,6	13,1	11,1	14,1	13,6	15,1	17,2	17,2	17,4	17,8	17,0	18,2	18,7	18,3
<b>Haberleşme</b> Communication	4,5	4,3	4,5	4,3	4,2	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,9	4,0	3,7	3,7	3,7	3,4	3,8
<b>Eğlence ve kültür</b> Entertainment and culture	2,5	2,2	2,5	2,5	2,2	2,1	2,5	2,6	2,8	2,7	3,2	3,1	3,0	2,9	2,8	2,7	2,9
<b>Eğitim hizmetleri</b> Educational services	1,3	2,0	2,1	1,9	2,1	2,5	2,0	1,9	2,0	2,0	2,3	2,4	2,4	2,2	2,3	2,3	2,3
<b>Lokanta ve oteller</b> Restaurant and hotels	4,4	4,1	4,5	4,4	4,2	4,5	4,4	5,2	5,4	5,7	5,8	5,9	6,0	6,4	6,4	6,2	6,5
<b>Çeşitli mal ve hizmetler</b> Various good and services	4,6	3,5	3,9	4,1	4,0	4,2	4,1	4,0	3,7	4,3	4,2	4,3	4,3	4,3	4,2	4,4	4,9

**Şekil 2.5.** Türkiye 2002-2018 Hane halkı tüketim harcamasının dağılımı (Tük Erişim tarihi:17.01.2020)

Şekil 2.5.'te Tük verilerinde yer alan Türkiye'nin yıllık hane halkı tüketim harcamasının dağılımına bakıldığında 2018 yılında konut ve kira tüketimi %22,7 iken gıda tüketimi %20,3 olduğu görülmektedir. Bu durum konut edinme veya kiralama için yapılan tüketimin temel ihtiyaç olan gıda tüketiminden daha fazla olduğunu göstermektedir.

### 2.3.2. Dışa kapalı konut yerleşkeleri: sınırlar, duvarlar, kapılar

Konutun bir tüketim nesnesi olarak algılanmaya ve lanse edilmeye başlanmasıyla birlikte tercih edilen tüketim araçlarından biri haline gelen kapalı konut yerleşkeleri, cemaatleşme ve bir topluluk oluşturma amacıyla tasarlanmaya ve inşa edilmeye



başlanmıştır. Bu durum 20. yüzyılın başlarında Chicago Sosyoloji Okulu'nda yapılan çalışmalarla, kentleşme ve modernleşmeyle topluluk kavramının azaldığı, ekonomiye dayanan sosyal bağın; akrabalığa, kültür ve topluluğa dayanan sosyal bağın önüne geçtiğinin tespit edilmesiyle de açıklanabilir (Blakely ve Snyder 1997).

Özel bir topluluğun üyesi olarak bir statü kazanma amacıyla tercih edilirliliği artan dışa kapalı konut yerleşkelerinin ilk çıkış noktası incelendiğinde Kiang (1994) ın şu ifadesi dikkat çekmektedir; “İnsanlık tarihinin değişmez özelliklerinden birisi de ötekilere ve olası işgalcilere dair somut ya da soyut korkulardır”. Bu korkular, insanların yaşam tarzlarını ve mülklerini korumak için yaşam alanlarının etrafına kendilerini savunma amaçlı duvarlar örüp kapılar yapmalarına sebep olmuştur. Günümüzde korku hissi sonucu ortaya çıkan yaşadığımız alanı duvar ve kapı gibi ayırıcılar ile ayırmak yeni bir düşünce değildir. Ortaçağ Avrupası'nda da, aynı zaman diliminde Çin ve Orta Doğu'da yer alan kentlerde yerli ya da yabancı düşmanları engellemek amacıyla duvarlar ve kapılar inşa edilmiştir (Kuppinger 2012). Daha bireysel düzeyde ise krallar, soylular ya da ayrıcalık sahipleri halka ayrıcalıklarını göstermek için yaşam alanları çevresine duvar örme yöntemini kullanmışlardır (Akalin 2016). Duvarlar o dönemlerde gücü, güveni ve bölgenin kontrolünü sembolize etmektedir. Bu doğrultuda, duvarlar ve kapılar, kapalılık ve ayırım sağlamasıyla, fiziksel olmasının yanında sembolik bir ayırım da sağlayarak kapalı yerleşmelerin önemli bir temelini oluşturmaktadır. Sonuç olarak, kentleşme tarihinin var oluşundan itibaren ortaya çıkan yerleşmelerin temelindeki ilkelerin benzerlikler gösterdiği ve dönüşerek günümüzdeki formunu aldığı görülmektedir.

Alver (2010), “duvar” ın bir ayrışma, ayırma, bölme ve dışarıda tutma metaforu olduğunu ifade etmektedir. Ona göre duvar hem fiziksel hem de sembolik anlamlarıyla konutlarda güvenlik veya statü algısını oluşturan bir yapıdır. Geçmişten günümüze kentin ayrılmaz bir parçası olan ancak bugün geleneksel önemini yitirmiş gözükken kapı ise giriş ve çıkış kontrol birimidir. Kapı, önemli bir ayırım noktasıdır. İçeri almak ya da dışarıda bırakmak gibi güçlü etkisi vardır.

Kapalı yerleşkeler dünyada ilk kez İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra ABD ve Avrupa metropollerinde merkezi bir öneme sahip olmuştur. Nitekim ABD'de 1950'lerde banliyölerin damgasını vurduğu yeni bir hızlı kentleşme dalgası yaşanmaya başlamıştır.

1960’larda yaşanan siyasi çatışma ve toplumsal kalkınma, etnik ve ırksal gerilimlerin kent sokaklarına taşınması, beyaz orta sınıflar arasında büyük metropollerde kamusal alanların ve sokakların etkin bir biçimde denetiminin mümkün olmayacağı algısını arttırmıştır. Bu durum “savunulabilir mekânlar” fikrinin ortaya çıkmasına sebep olmuştur (Kuppinger 2012). İlk olarak ABD’nin Kaliforniya eyaletinde 1980’li yıllarda ortaya çıkan kapalı/kapılı yerleşmelere dünyanın birçok ülkesinde, farklı amaçlar ile yapılmış olsa da, rastlamak mümkündür.

Blakely ve Snyder (1997)’e göre Kuzey Amerika’daki kapılı topluluk yerleşmeleri üzerinde yapılan araştırmalarda topluluk yerleşmelerinin tipolojisinde üç temel sınıflandırma yapıldığı görülür: yaşam tarzı toplulukları, prestij toplulukları, güvenlik bölgesi toplulukları. Blakely ve Snyder (1997) bunları aşağıdaki gibi özetlemektedir;

- Yaşam tarzı toplulukları sundukları güvenliğin yanı sıra, boş zaman geçirme ve kültürel aktiviteler dolayısıyla belli bir yaşam tarzını simgeler. Bu siteler, tasarımları ve sunumları açısından bir mahalle kimliği ve kurgusu üzerine odaklanmaktadır.
- Prestij toplulukları elit grupların, daha çok üst gelir grubunun ve süper zenginlerin yaşadığı, prestij simgesi olan kapalı sitelerdir. Burada yaşayanlar, kendilerini toplumun geri kalanından korunması gereken, farklı ve özel kişiler olarak gördükleri için bu alanlara yerleşmektedirler. Günümüzde aynı olgunun geçerli olduğu söylenilmektedir. Bu iki grup arasındaki fark, içerdikleri boş zaman olanaklarından kaynaklanmaktadır. Elit siteler, içerdikleri boş zaman olanaklarıyla değil, sağladıkları mahremiyet ve kişisel alana öncelik tanınmalarıyla ön plana çıkar.. Her iki grubun ortak özellikleri ise, ikamet edenlerin yaşamlarını geliştirmek için tasarlanan ölçütler üzerinden yatırım arzusu ve gelecek kontrolü motivasyonu ile ortaya çıkmalarıdır.. Bu gruplar yapay olarak üretilen homojen topluluk isteğinin bir parçasıdır.
- Güvenlik bölgesi toplulukları tümüyle güvenliğe dayalı olarak kurulmuş olan kurtarılmış bölgeler ya da güvenlik bölgeleridir. Bunlar genellikle kent içi alanlarda belli sokak girişlerinin bariyerlerle kapatılması ile çevrilen ve kapatılan konut bloklarıdır. Bu kategorinin Türkiye’deki karşılığı imar planlarında belediyeye ait olduğu görülen sokak ve küçük yeşil alanların gayri

resmi bir şekilde sadece site sakinleri tarafından kullanılmasını sağlayacak önlemlerin alınması şeklindedir. Amerika’da ise bu güvenlik bölgeleri yerel yönetimlerden alınan izinler çerçevesinde oluşturulabilmektedir.

Kapalı sitelerin artış göstermesindeki en önemli nedenler; kentsel problemlerden soyutlanma, güvenlik, trafikten ve gürültüden uzak kalma, çocuklar için güvenli bir çevre, ulaşım kolaylığı, homojen, seçkin bir topluluk ve iyi bir sosyal çevre isteği olarak sıralanabilir (Akyol Altun 2010).

Tekeli (2011), Türkiye’de kentlerdeki suç oranının, diğer ülkelerin büyük kentlerindeki suç oranları ile karşılaştırıldığında pek yüksek olmamasına rağmen kentte yaşayanların, kendilerini güvenli hissetmediklerini ifade etmektedir. Bu durum Türkiye’deki tüketicilerin kendilerini güvende hissetmek için kapalı konut tercih ettiğini göstermektedir. Elit gruplarda ise ortak değer, ekonomik sınıf ve statüye dayalıdır.

Türkiye’de de ilk kapalı yerleşkeler 1980 yıllarında yapılmaya başlanmıştır. Kapalı sitelerin Türkiye’deki ilk örneği, ABD’deki “Yeni Kentleşme” (New Urbanism) akımının öncülerinden olan Andres Duany ile Elizabeth Plater-Zyberk’in kentsel ölçekteki planlarını hazırladığı İstanbul’daki Kemer Country ve Alkent 2000 örnekleridir. Orta-üst ve üst sınıfa hitap eden bu siteler, konutla beraber bir yaşam tarzının da satıldığı, sosyo-kültürel farklılıkların vurgulandığı yaşam alanlarıdır. Bu örnekler tüketiciye Amerikalılaştırmış, düzenli, hijyenik, sağlıklı ve şehrin sosyal kültürel kirinden arıtılmış bir yaşam sözü vermiştir (Aydın 2012).

Kapalı/kapılı sitelerin ülkemizdeki erken örneklerinde kentli seçkinler kentin geri kalanıyla aralarındaki sosyal mesafeyi fiziksel mesafe yoluyla ifade etmeyi seçmiştir. Kentli seçkinlerin kendilerine benzeyen insanlarla mahalle kültürünü yeniden canlandırarak bir arada yaşayabilmeleri ancak kendilerini kalabalıktan uzaklaştırarak, kendi gibi seçkin kişilerle bir sosyal alan kurabilmeleriyle oluşacaktır (Bali 2002).

1980’li yılların ortasından itibaren seçkinler ile seçkin olmak isteyenler lüks ve tüketim odaklı bir yaşam biçimi benimsemeye başlamışlardır. Bu kitlenin mensupları, yeni sosyal konumlarına uygun bir yaşam tarzı sürmek isteyerek lüks konut arayışına girmişler ve bu arayışların farkına ilk varanlar da müteahhitler olmuştur. Müteahhitler

şehir merkezinden uzakta seçkinlerin iş sonrasında sosyal ilişkilerini kendi düzeylerindeki kişilerle sürdürmelerini sağlamaya yönelik, her türlü boş zaman aktivitesini aynı mekân içinde bu kişilere sunan, villa tipi lüks konutlar inşa etmişlerdir. Üst gelirli insanların bu konut türüne olan yüksek ilgisi, villalardan hemen sonra lüks konut sitelerinin doğmasına neden olmuştur (Bali 1999). Türkiye’deki bu kapalı/kapılı siteler başlangıçta kent çeperlerinde kurulmalarına rağmen ilerleyen dönemlerde, kentsel dönüşüm projelerinin etkisiyle kent merkezlerinde de yer almaya başlamıştır (Bektaş 2011).

Gülümser ve Levent (2007), kapalı yerleşme olgusunun günümüzde İstanbul’da, dikey kapalı yerleşmeler/kapalı kuleler, yatay kapalı gelişmeler/kapalı villa kentler, yarı yatay kapalı yerleşmeler/ kapalı apartman blokları ve karma kapalı yerleşmeler olmak üzere dört farklı tipolojide gözlemlenebileceğini belirtmektedir:

- Dikey Korumalı Yerleşmeler–Çok Katlı Rezidanslar: Kent merkezi ve iş merkezlerine yakın çok katlı binalardır. Genellikle alışveriş merkezleri ya da ofis blokları ile entegre olan bu yerleşmeler kent elitleri için inşa edilmektedir.
- Yatay Korumalı Yerleşmeler-Müstakil Tek Aile Konutları: Genellikle kent çeperlerinde konumlanan ve tek evlerden oluşan yerleşmelerdir. Üst ve üst-orta sınıf aileler için inşa edilmiştir.
- Yarı Yatay Korumalı Yerleşmeler-Kapalı Apartman Blokları: Kent içi ya da çeperlerinde orta, üst ve üst-orta sınıflar için inşa edilen yerleşmelerdir.
- Karma Tip Korumalı Yerleşmeler-Uydu Kentler: Her sınıf için inşa edilen, bağımsız küçük kasabalar ve farklı konut tiplerinden oluşan uydu kentlerdir (Levent ve Gülümser 2007).

Kapalı site ile ilgili yazılan birçok makalede, kapalı site “içindekiler” ve kapalı site “dışındakiler” olmak üzere genellemeler kullanılmıştır. Bir diğer vurgu da “kendine benzer kişiler ile birlikte olmak” ifadesidir. Bu ifadelerden anlaşılacağı gibi kapalı site dışında kalanların dışlanarak içeride birbirleri ile benzer özellikli kişilerin beraber bir toplum oluşturmayı hedeflediği anlatılmaktadır. Bu tür gruplar sahip oldukları mülk değerlerinin düşmemesi için kendileri için tehdit oluşturabilecek yerlerden uzaklaşmaktadırlar. Her ne kadar, kapalı sitelerin tercih edilme nedeni “güvenliğin sağlanması ve suç korkusu” olarak nitelendirilse de, diğer önemli bir neden de bir

topluluk oluşturma çabası ve ayrıcalıklı yaşam tarzına sahip olma beklentisidir. Ancak statü amaçlı alınan çok katlı rezidans yapılarında aynı statüde insanlar birlikte olmalarına rağmen birliktelik ve topluluk ruhu oluşmadığı birçok araştırma sonucunda tespit edilmiştir (Firidin Özgür 2006).

Sitelerin ayrışma temelinde oluşmalarının nedenlerinden birisi de seçkinlik vurgusudur. Seçkinlik vurgusu, baştan itibaren bir ayrıma, toplumsal, siyasal ve ekonomik açıdan farklılaşmaya işaret etmektedir, Toplumun çoğunluğundan ayrışarak farklı bir yere konumlanmaya karşılık gelmektedir. Güvenlikli siteler ve seçkinlik bir yapıda buluşmuştur. Güvenlikli sitelerin inşa süreci, kullanılan malzemeler, inşa teknikleri, evlerin ve çevrenin mimari nitelikleri sürekli farklılığa, başkalığa ve seçkinliğe vurgu yapmaktadır (Alver 2010).

Bir ayrıcalıklar dünyası oluşturması esasıyla tasarlanan kapalı sitelerde yer alan konutların pazarlanma stratejileri de bu ayrıcalıkları vurgulamaktadır. Konut pazarlama reklamlarında manzara, sosyal donatılar, özel tasarım alanlar, insanın görmeden hayal ederek mutlu hissedebileceği mekânlar olarak kurgulanmıştır. Kapalı sitelerin ortak noktasını güvenlik, yeşil alan ve spor alanları oluşturmaktadır. Kapalı sitelerde sunulan hizmetler, sitenin konsepti ve kalitesi yükseldikçe çeşitlenmektedir. Kapalı siteler otel konforunu hissettirecek hizmetler sunmaktadırlar. Bu hizmetler kişilerin kendilerini daha özel hissetmelerini sağlamaktadır. Sunulan hizmetler arttıka, konutların bedeli de yükselmekte, üst gelirli insanlar haricindeki kişilerin bu alanlarda oturması imkânsızlaşmaktadır (Firidin Özgür 2006).

### **2.3.3. Güvenlikli çok katlı yüksek konut blokları: rezidans**

Kent merkezlerinde inşa edilen, güvenlikli, çok katlı ve lüks yüksek konut blokları olan rezidanslar yüksek gelir grubuna mensup insanlar için bir prestij göstergesi haline gelmiştir ve markalaşmış konut anlamı taşımaktadır. Bu algı bazı iş insanlarının oturduğu konut türünü dışarıdan başarılı görünme aracı olarak kullanmasına da neden olmuştur. Sonuç olarak rezidanslarda ikamet etmeyi tercih eden insanların pek çoğu dışarıdan kabul görme, prestijli gözükme amaçlı rezidansda daire sahibi olmuş kişilerdir.

Fransız kökenli bir kelime olan ‘residence’ Fransa’da “yüksek rütbeli devlet görevlilerine ayrılmış konut” demektir (Yıldız 2016). İlk örnekleri Amerika’da olan rezidansın İngilizce ‘residence’ kelimesindeki karşılığı ise “ikamet edilen yer ve konut”tur (Cambridge İngilizce-Türkçe 2020). İngilizce literatürde “Gated Towers” ya da “Vertical Gated Development” olarak tarif edilmektedir (Perouse 2012). Rezidans kelimesi TDK’ye göre “yüksek devlet görevlileri, elçiler vb.’nin oturmalarına ayrılan konut, saray” anlamındadır (TDK 2019). Doğan Hasol (2002)’un hazırlamış olduğu Mimarlık ve Yapı Sözlüğü’nde “residence” kelimesi “konak, konut, ikametgah ve apartotel” olarak tanımlanmaktadır. Rezidans kelimesinin sözlük anlamının günümüzde kullanılan “otel gibi konut”, “lüks yüksek konut” gibi tanımlamalara uymaması, rezidansın Türk kültürüne özgü bir tanım olmadığını ancak evrilerek günlük dilimizde yerleştiğini göstermektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının, yayınladığı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki rezidans tanımı şu şekildedir; “Yüksek nitelikli konut rezidans: ticaret+hizmet, ticaret+konut, ticaret+hizmet+konut merkezi iş alanı ve konut alanlarında yapılabilen, en az konut şartlarını sağlayan resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin de verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden konut binalarıdır. Sosyal ve teknik altyapı kesintileri konut kullanımı üzerinden yapılmayan parsellerde bu amaçla ruhsat düzenlenemez” (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013).

Mimar Emre Arolat (2008)’a göre rezidans kavramı, düşük gelir seviyesine sahip olan sınıfın oturduğu “ev” lerden ziyade yüksek gelirli sınıfın konutlarını tarif ederken kullanılan terimdir ve. zaman zaman kendi başına sosyal bir sınıf tanımı de oluşturmaktadır.. Arolat’a göre rezidans kavramı kent merkezinde ya da merkezin çok yakınında, genellikle 15 kattan daha yüksek, konut alanları ve sosyal alanların da bulunduğu yapı türünü tanımlamaktadır (Yüksel ve Akbulut 2009).

Bu bağlamda ‘rezidans’, mekânsal kompozisyonu ve sunduğu yaşam kapsamında ortaya koyduğu kültür açısından ‘sosyal’; kent merkezine ve kentsel mekânın kullanımına yönelik bir tercih olmasıyla ‘politik ve ekonomik’; bir karakter taşıması noktasında

dönemin kent ve konut algısı ve zihniyetini yansıtan bir yapı olarak kentsel alanda yaygınlaşmaya başlamıştır (Erdoğan ve Oymen Gür 2017).

Kent merkezine yönelen orta ve üst gelirli insanlar, kent merkezindeki güvenli lüks dikey konutları yani rezidansları tercih etmeye başlamıştır. Rezidanslarda alan sınırlaması dolayısıyla birimlerin metrekareleri küçük ve kiralanabilir özelliktedir. Ayrıca bu yapılar, hizmet sektörünün barınma işlevi ile en bütünleşmiş halleridir. Barınma işlevini bir konuttan çok bir otel hizmetinde veren bu yapılar kent merkezinde dikey şekilde konumlandırılmış güvenli siteler olarak tanımlanmaktadır (Perouse ve Danış 2005). Kullanıcı profilleri ise başka bir ülkeden veya şehirden gelmiş kentte belirli bir süre ikamet edecek olan ya da çoğunlukla kent merkezinde çalışan ve birçok nedenle merkezden ayrılmak istemeyen üst gelir grubudur (Bilgin 2006). Akbalık (2004)'a göre ise rezidanslar, kent içinde daha çok kent merkezine yakın olmak isteyen ve daha hareketli bulunan genç profesyonelleri hedefleyen, kent içinde konumlanan ve ağırlıklı olarak genç ve yalnız yaşayan ya da kentte kısa süreli bulunan profesyonellere yönelik tasarlanan bir konut biçimidir.

### **Rezidans'ın Tarihsel Gelişim Süreci ve İlk Örneği**

Rezidans'ın tarihi gelişim sürecini aktarmadan önce ilk olarak, rezidansın en belirgin mimari özelliği olan yüksek yapılaşma ve bunun tarih içerisindeki gelişim sürecini ele almak yerinde olacaktır. Al-Kodmany ve Ali (2013) "The Future of The City" adlı kitabında, çeşitli ülkelerdeki yönetmeliklerce belirlenen yüksek yapı tanımlarını derlemiştir. Buna göre: Alman yönetmeliklerine göre, 22 m (72 ft)'den yüksek olan binalar (Ross 2004); Birleşik Krallık'taki Leicester Kent Konseyi'ne göre, yüksekliği 20 m (66 ft)'nin üzerinde olan binalar ve/ veya çevredeki binalara göre baskın yüksekliğe sahip binalar ve/ veya kentin silüetini önemli derecede etkileyecek yükseklikte olan binalar (Leicester City Council 2007); İrlanda'da Cork kentine göre, 10 katlı ve daha yüksek binalar (Cork City council 2004); ASHRAE Yüksek Binalar Teknik Komitesi'ne göre ise 91 m'den (300 ft) yüksek olan binalar (Ellis ve Torcellini 2005) yüksek bina olarak tanımlanmaktadır (Al-Kodmany ve Ali 2013 ).

Farklı kuruluşlar tarafından belirlenen yüksek yapı tanımları da bulunmaktadır. İnşaat verileri ve ticari gayrimenkul bilgileri ile ilgili dünya çapında bir veri tabanı sağlayan

Bir emlak veri madenciliği şirketi olan Emporis, inşaat verileri ve ticari gayrimenkul bilgileri ile ilgili dünya çapında bir veri tabanı sağlamaktadır. Bu şirket yüksek yapıyı 35-100 metre boyunda çok katlı bir yapı veya en az 12kat ve en fazla 39 kattan oluşan bina olarak tanımlamaktadır (Anonim 2020j). Yüksek binaların ve gelecek şehirlerin kurulumu, tasarımı, inşası ve işletimi üzerine odaklanan bir kuruluş olan CTBUH (Council on Tall Buildings and Urban Habitat) yüksek bina yapının bulunduğu çevreye göre tanımlandığını ancak tanımlaması için en az 14 kat ya da 50 metre (165 ft) yüksekliğin eşik olarak kullanılabileceğini belirtmektedir (Anonim 2020k).

Hasol (2014)'un Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü'nde "Yüksek Yapı", imar yönetmeliğine göre herhangi bir cephesinden görünen en düşük kottaki yüksekliği en az 60,50 m olan yapıdır. Bu tez çalışmasının alan çalışmasının gerçekleştirildiği Bursa ilinde 2018 yılında 30433 nolu resmi gazetede yayınlanan imar yönetmeliğinde tanımlanan bina yüksekliği, binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan imar planı veya bu yönetmelikte öngörülen yüksekliktir. Yapı yüksekliği, bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dahil olmak üzere, yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliğidir. Yüksek yapı ise; bina yüksekliği 21.50 metreden veya yapı yüksekliği 30.50. metreden (10kattan) fazla olan binalardır. Bina yüksekliği 51.50 metreden veya yapı yüksekliği 60.50 metreden (20 kattan) daha yüksek olan binalar çok katlı yüksek yapılardır (BBB İmar Yönetmeliği 2018).

Tarihsel süreçte "yüksek yapı" kavramının gelişimine bakıldığında Gifford (2007) açıklamaları dikkat çekmektedir. Yüksek yapı tanımı 21.50 metreden fazla olan bina olarak tanımlandığına göre buna örnek olarak M.Ö. 2551 yılında yapılmış Mısır Piramit'i (138m-48 kat yüksekliğinde) ve M.Ö 420 yılında yapılan Babil Kulesi'ni (90m – 32 kat yüksekliğinde) örnek verebiliriz. Bazı Roma apartmanları ve Avrupa'daki gotik katedraller dışında 1600 yıllara kadar çok katlı yüksek bina yoktur (Gifford 2007).

Dünyada sanayi devrimin gelişmesi ve teknolojinin ilerlemesi sonucu yüksek yapılaşma kavramı Amerikan kentlerine ait yapılaşma türü olmaktan çıkmış, dünya çapında metropollerin kent merkezlerinde kendini göstermeye başlamıştır. Yüksek yapılar ilk kent oluşurken savunma amaçlı kullanılmış, sonrasında ise kaleler ve şehir merkezlerinde o dönemin önemli ailelerin gücünü simgeleyen kulelerde ve dini



yapılarda görülmüştür. Tarihi gelişim sürecinden bu yana yüksek yapıların baskın, sembolik olma, gücü simgeleme özeliği kabul edilmiştir. Dini yapılardan sonra, ailenin gücünü simgelen yapılar 19. yüzyıldan bu yana şirketlerin ve metropollerin güç simgesi olmaya başlamıştır (Baba 2012).

Graham (1988), 1870-1880'li yıllarda çeliğin taşıyıcı yapı elemanı olarak kullanılması ve asansör teknolojisinin gelişmesinin yapı yüksekliklerinin artışı mümkün kıldığını ifade etmektedir. 19. yüzyılın ikinci yarısında, kentlerde 'gökdelene' olarak tanımladığımız yüksek yapılaşma türü oluşmaya başlamıştır. Tarihte ilk gökdelen 1872 yılında, New York'ta inşa edilen Tribune ve Western Union ofis binalarıdır. Chicago ise yüksek yapılaşmanın kentleşme sürecine damga vurduğu ilk kenttir. Gottman (1967), Chicago'da 1883 yılında ilk modern gökdelen olarak tanımlanan First Home Insurance binasının inşa edildiğini ve ardından 1890'lı yıllarda Chicago kentinde art arda birçok gökdelen inşa edilerek yüksek yapılaşmanın kentte kendini göstererek kentsel gelişmeyi büyük oranda etkilediğini ifade etmektedir. Chicago'nun ardından dünyada yüksek yapıları ile bilinen ikinci yerleşim alanı ise New York- Manhattan yarımadasıdır (Baba 2012).

Costello (2005), dünyada şehir merkezlerinde bulunan süper çok katlı konut binaları, metropoliten alanın sürdürülebilirliği için inşa edilmiştir. 1970'li yıllarda çok katlı konut binalarının aileler için sağlıklı bir ortam oluşturduğu kabul edilmiş ve kent merkezinde çok katlı konutlarda yaşamak bir konut tercihi olmaktan çıkarılmıştır. Kısa süre sonra 1980'lerin sonuna doğru ABD ve Avustralya'da ekonomik yavaşlama sonucu şehir merkezlerindeki yüksek ofis binaları boşaltılmıştır. Boşaltılan çok katlı ofis binaları, kent merkezinde ikamet etme imkânı sunması için otellere ve konutlara dönüştürülmüştür. 1990'lara kadar yaygınlık kazanmayan konut pazarı, 1990'lar sonrasında şehir merkezinde lüks çok katlı konut inşaatı gelişimiyle devam etmiş ve bu tarz yapıların pazar değerinde artış oluşmuştur (Chung ve Park 2006).

Rezidans, 1950-1960'larda Amerika'da yaşanan sosyal ve kültürel değişime dayanan bir konut modelidir. Amerika'da çekirdek aileler erken yaşlarda ayrı yaşamaya veya iş dolayısıyla uzun konaklamalar yapmaya başladığı için kendiliğinden türemiş bir konsept olarak bu tür mekânlar ortaya çıkmıştır. ABD'de ilk yapılan rezidanslar,

çoğunluğu tek odalı 1+0 veya en fazla iki odalı olan bu yaşam stilinde, kullanıcının hayatını kolaylaştırmak için sunulan hizmetlerle yaşamı cazip hale getirmiştir. Bu hizmetler: kuru temizleme, düzenli ev temizliği, yemek ve içki servisi, bebek bakıcısı ve hayvan bakımı gibi çeşitlilikler gösterir. Bu durum rezidans konseptinde gündelik hayatın kolaylaştırılması fikrinin temel nitelik olmasından kaynaklanır. Türkiye’de rezidans olarak hizmet veren projelerin sayısı günden güne artsa da gerçek anlamda bu hizmetleri veren, bu yaşam stilini sunan rezidans sayısı çok azdır (Anonim 2020).

Rezidansların ilk örneği, Amerika’nın Chicago eyaletinde Bertrand Goldberg tarafından tasarlanan, 1959 yılında yapımına başlanıp 1964 yılında hizmete giren 60 katlı Marina City projesidir. Marina City projesinin en önemli amacı 1960’larda şehirlerde yaşayan insanların şehir hayatının yoğunluğu ve kalabalığından yorulup daha açık ve rahat yaşam koşulları için banliyölere yerleşmesine karşılık olarak şehir merkezinden kaçış ile mücadele etmek, insanları şehir merkezinde yaşamaya teşvik etmektir. Bununla birlikte, çalışan kadınların sayısının artması, çocuk sahibi olmayı erteleyen çiftler ve boşanmanın sosyal olarak daha kabul edilebilir bir hale gelmesi ve bekâr ebeveynler, bağımsız yaşayan büyük çocuklar gibi yeni aile biçimlerinin baskın çekirdek aile modeline karşı alternatif olarak gelişmeye başlamıştır. Bu noktada, Marina City mimarisinin plan kurgusunun bu “yeni aile tercihleri” ne uygun olarak tasarlanması binanın metropoliten alanda modern yaşamın etkili ve ikna edici bir modeli olmasını sağlamıştır (Boeser 2015).



**Şekil 2.6.** İlk Rezidans / Chicago / Marina City yapım aşaması (Anonim 2011a)

**Şekil 2.7.** Marina City Günümüzdeki durumu (Anonim 2019)

Goldberg'in en önemli eseri olan Marina City projesi, karma kullanımlı konut projelerinin ilk örneği olarak 2 silindirik betonarme kuleden oluşmaktadır. Şekil 2.5'te görüldüğü gibi Marina City'nin başlangıçta hem çelik hem de beton kullanarak yapılması öngörülmüş ancak çelik imalatına göre betonarme imalatı çok daha ekonomik olduğu için yapıda metal takviye çubuklarıyla birlikte beton kullanılması tercih edilmiştir.. Her iki kule de ilk 19 katta spiral otopark alanı, 20. kata depo ve servis alanı ve kalan 40 katta ise stüdyo, tek odalı ve iki odalı olmak üzere 450 konut; toplamda 900 konut birimini içermektedir (Şekil 2.7.). Kent merkezine ilgi çekmeyi amaçlayan ve 'şehir içinde şehir' konseptiyle birlikte insanların günlük ihtiyaçları ve aktivitelerini yaşadıkları konutlardan kısa bir mesafede ulaşabilecekleri bir alanda karşılamayı hedefleyen projede, Şekil 2.8'de görülen vaziyet planında yer aldığı gibi halka açık meydan, aktif demir yolu hattı, tiyatro, spor merkezi, yüzme havuzu, buz pateni sahası, bowling sahası, mağazalar, restaurantlar ve ikamet edenlere özel marina bulunmaktadır. Günümüzde Marina City projesi aslına uygun kalınarak yapılan birkaç değişiklik haricinde işlevine devam etmektedir (Boeser 2015).



Şekil 2.8. Marina City Vaziyet Planı (Anonim 2011b)

### Rezidans'ın Türkiye'deki Tarihsel Gelişim Süreci ve İlk Örneği

Türkiye'de 1980'li yıllardan itibaren köyden kente göçün artması ve kentteki nüfus oranının yükselmesi sonucunda suç oranlarındaki artış, özel oto sahipliğinin neden olduğu hava kirliliği, ses kirliliği, şehir merkezlerindeki trafik sorunu, altyapı eksikliğinden dolayı otopark sıkıntısı, şehir merkezinin eski cazibesini yitirmesine neden olmuştur. Şehir merkezinde ikamet eden orta ve yüksek gelirli insanlar kent merkezinden uzakta bulunan yerleşim alanlarına yöneltilmiştir. Bu dönemin konut alanları açısından temel özelliği, küreselleşme sonucu kent merkezlerindeki evlerinden kaçan insanların eskisine göre daha yalıtılmış mekânlarda, sadece kendileri gibi olanlarla bir arada yaşama eğilimine girmeleridir (Işık ve Pınarcıoğlu 2001).

1990'larda ise neoliberalizmin temel ekonomik politika haline gelmesi ve değişen tüketim kalıpları bağlamında ortaya çıkan yeni ihtiyaçlar doğrultusunda, kent merkezinin potansiyeli yeniden keşfedilmiş, kentsel mekâna yönelik yeni talepler ve beklentiler gündeme gelmiştir. Hızlı ekonomik büyümeye ve sermaye birikimine cevap

verebilmesi noktasında merkezin artan cazibesi sonucu, dönüşüm sürecinin aktörü olan yüksek gelir gruplarının ve yeni orta sınıfın kent merkezine dönüş isteği, konut üretiminin aktörlerini yeni arayışlara yönlendirmiştir. Bu bağlamda, hem merkezdeki ‘alan yetersizliği’ ne çözüm olarak planlanan hem de neoliberalizmin kültürel ve ekonomik dinamikleri doğrultusunda kurgulanan yeni, farklı ve özgün bir ‘kapalı yerleşme’ mantığı ve biçimi sunan ‘rezidanslar (dikey kapalı yerleşmeler)’ ortaya çıkmıştır (Erdinç 2017). Tekil apartman üretiminin giderek azalması, apartmanların toplu konutlar biçiminde kent dışı alanlarda çok sayıda inşa edilmesi, bunun sonucunda kapalı sitelerin oluşması ve bu sunum biçiminin de değişerek tekil olarak inşa edilen apartmanların çok katlı yüksek konut blokları şeklinde inşa edilmesiyle gökdelene dönüşmüş neoklasik tasarımların yerini tamamen cam kaplı, yüksek inşaat teknolojisi ile üretilen yapılar almıştır. Bu yapıları aynı zamanda düşey kapalı yerleşmeler olarak da anmak olasıdır ve bu yapılarda otel hizmetleri de verilmektedir (Görgülü 2016).

Rezidans’ın Türkiye’de ortaya çıkma süreci temelde, neoliberal politikaların İstanbul’u küresel kent kimliği bağlamında ‘pazarlama’ hedefi olarak belirlemesiyle hızlanmıştır. Bu doğrultuda rezidans, hızlı ekonomik büyüme ile sermaye birikimine yanıt verebilmesi açısından önemlidir. Bu özelliğiyle rezidans beklentilere yönelik olarak kent merkezinin yeniden yapılanmasına (sermayenin büyük şehirler sahnesine çıkmasına) neden olmuştur (Perouse 2012).

Küreselleşme sonucu kent dışında oluşan güvenli “kapalı-kapılı” sitelerin en büyük avantajı olan kent merkezindeki rahatsız edici kalabalıktan uzak olunması, kullanıcıların her yere her işleri için otomobil kullanması gerekliliğini ortaya çıkartmıştır. Bu durum site sakinleri ve emlak pazarlamacıları için bir dezavantaja dönüşmekte ve her gün evle iş arasında yaşanan trafik yoğunluğu pek çok site sakininin merkeze yakın semtlere taşınmasına yol açmaktadır (Perose ve Danış 2005).

Rezidansların oluşumunu hazırlayan en önemli nedenler arasında trafik ve otopark sorunu gelmektedir. 1950’li yıllarda Türkiye genelinde raylı sistem alt yapısı planlanmadan yapılan karayolları birçok kent merkezinde belirli saatlerde büyük trafik problemini oluşturmuştur. Buna ek olarak kent merkezlerinde oluşan önemli problemlerden biri de otopark sorunudur (Yüksel ve Akbulut 2009). Bu durum şehir

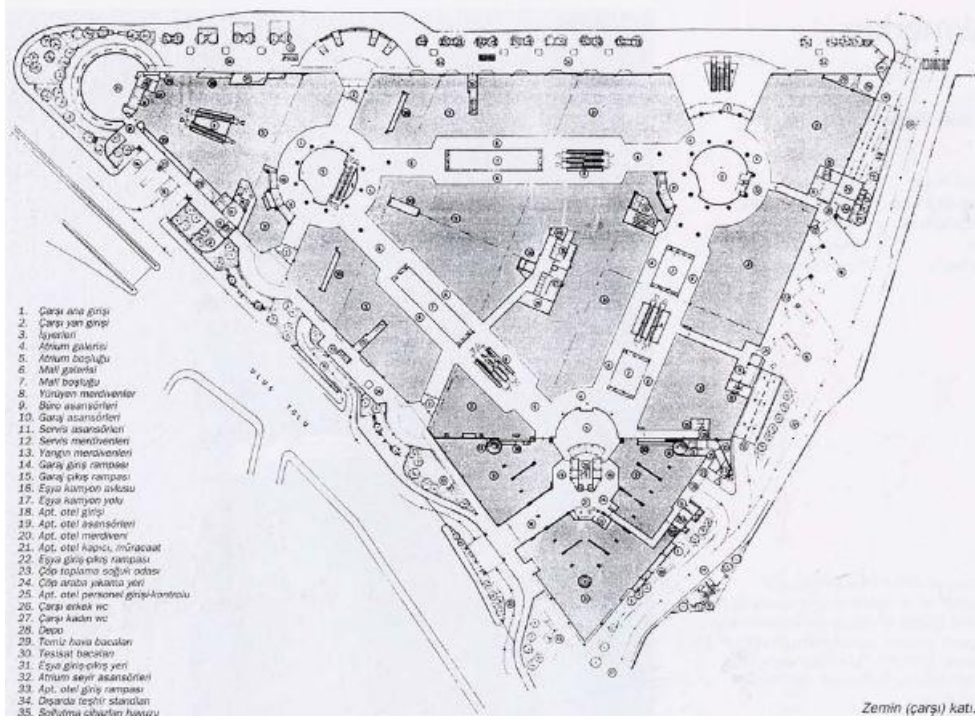
merkezine uzakta ikamet eden üst ve orta gelir grubunun merkezde bulunan güvenli sitelere yönelmesine neden olmuştur.

Türkiye’de ilk rezidans örnekleri İstanbul’da inşa edilmiştir. Rezidansların gelişim süreci 1993-2002, 2002-2008, 2008-2012 ve 2012-2017 olmak üzere dört dönem çerçevesinde takip edilebilmektedir. 1993 yılında inşa edilen ilk rezidans Akmerkez’dir. Onun ardından Süzer Plaza (2000), Polat Tower Residence (2001) ve Elit Residence (2001) rezidans tipi konutlaşmanın öncülleri olarak uygulanan ilk projelerdir. 2017 yılı Mayıs ayı itibariyle İstanbul’da tespit edilen rezidans sayısı 46 olmuştur. (Erdinç 2017).

Akmerkez Şekil 2.9’da gösterildiği gibi kentin merkezi diyebileceğimiz noktalardan birinde, Etiler - Ulus kavşağında konumlandırılmıştır. Yapının inşaatı tamamlandıktan sonra bulunduğu semtin değeri artmış ve kentin prestijli alanlarından biri olmuştur. Akmerkez, konut birimleri, ofis birimleri ve ticari birimler içeren karma işlevli bir yapıdır (Sarı 2006).

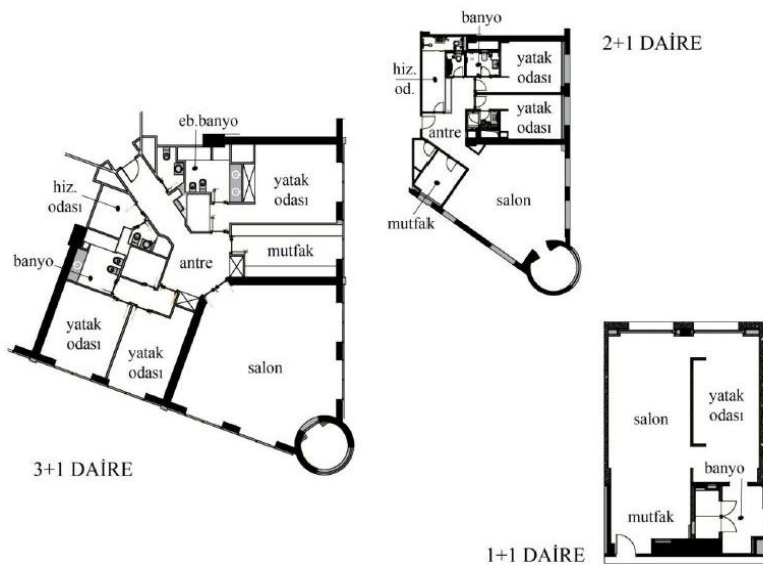


Şekil 2.9. Ak merkez ve çevresi (Sarı 2006)



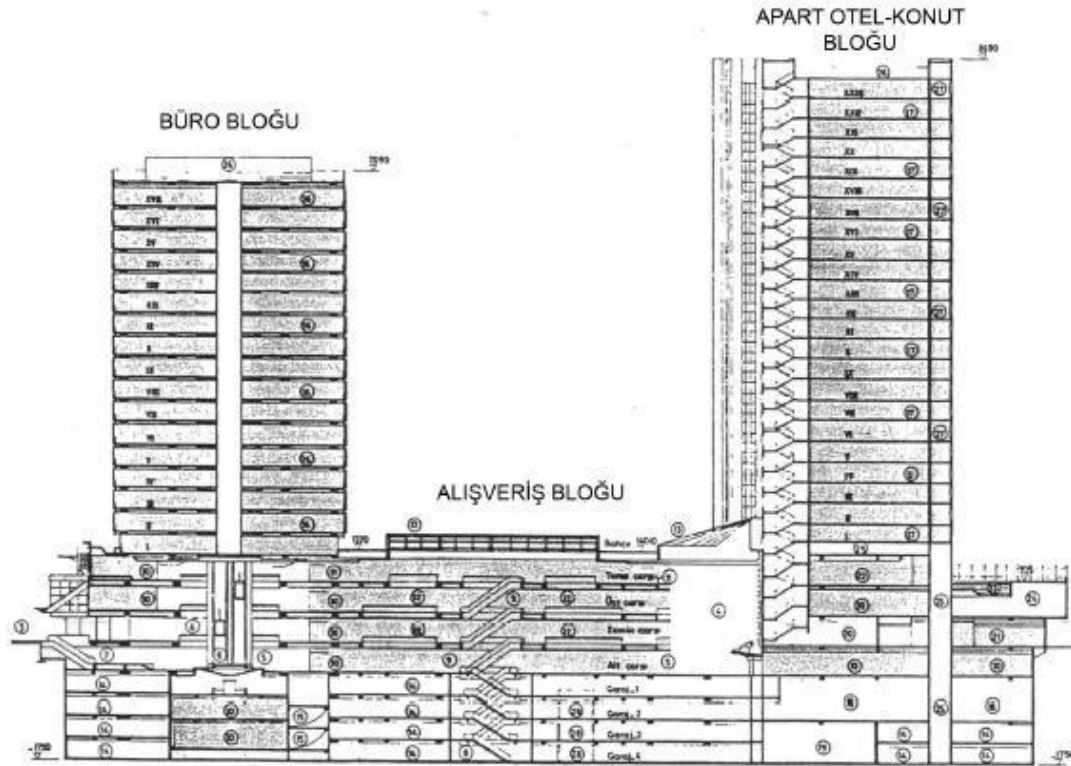
**Şekil 2.10.** Akmerkez zemin kat planı (Sarı 2006)

Akmerkez, Etiler- Ulus kavşağında 180.000 m<sup>2</sup>'lik inşaat alanında kurulmuş olan bir komplekstir. Şekil 2.10.'da görüldüğü gibi 32.500 m<sup>2</sup> si alışveriş merkezi, 55.000 m<sup>2</sup> si otopark, 31.000 m<sup>2</sup> si büro alanları ve 20.000 m<sup>2</sup> si konut alanlarını oluşturmaktadır. Üçgen bir alana yayılmış olan merkezde Şekil 2.12.'deki kesitte belirtildiği gibi yapıda 14 katlı, 17 katlı ve 23 katlı olmak üzere üç adet kule bulunmaktadır (Sarı 2006).



**Şekil 2.11.** Akmerkez Rezidans Daire Planı (Anonim 2015b)

Akmerkez Rezidans bünyesinde, Şekil 2.11’de kat planlarında ve Şekil 2.12.’de kesitte belirtildiği gibi tip A / 2+1 (210 m<sup>2</sup>), tip B / 1+1 (96 m<sup>2</sup>), tip C / 3+1 (238 m<sup>2</sup>) ve A ve B tip dairelerin birleştirilmesiyle oluşturulmuş, tip D / 4+1 (306 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam 81 adet daire bulunmaktadır (Anonim 2020m). Sunulan hizmetler arasında 24 saat güvenlik, kapıcı hizmeti, fitness salonu, yüzme havuzu, sauna, temizlik ve çamaşırhane hizmeti, bakım-teknik destek, otopark, araç kiralama, VIP transfer hizmeti ve bakıcı hizmeti gibi servisler yer almaktadır (Anonim 2015b).



Şekil 2.12. Akmerkez Kesit (Sarı 2006)

### Rezidansın Tanımlayıcı Özellikleri

Rezidans kelimesi dünyanın hiçbir yerinde bu anlamı ile kullanılmamaktadır. Dünyada rezidans, şehir merkezlerinde oluşan yüksek katlı apartman “high-rise apartment” veya çok yüksek katlı apartman “super high-rise apartment” olarak tanımlanır. Süper yüksek katlı dairelere olan talep 1990’lardan sonra hızlı bir şekilde artış göstermiştir. Bu binalar, kullanıcılarına her seferinde daha iyi bir yaşam sürmeleri için, kendilerini geliştirerek günümüzdeki rezidans tarzı otel konforunda yaşam standartları sunma imkânları tanımaktadırlar.



Perouse (2012), Erdinç (2017), Yüksel, Akbulut (2019), rezidans üzerinde yaptıkları çalışmaların pek çoğunda ‘rezidans’ tipi konutu tanımlamak için rezidansın özelliklerini bazı başlıklar altında toplamışlardır. Bu başlıklar; konum ve ulaşılabilirlik, mimari ve fiziksel nitelikler, planlama ilkeleri ve mekânsal nitelikler, idari operasyon nitelikleri ve fiyattır. Bu temel özellikler aşağıda kısaca özetlenmiştir:

**Konum ve Ulaşılabilirlik:** Rezidansın, kent merkezinin cazibesini arttırmak ve yüksek gelir sahibi profesyonel sosyal grubun ilgisini çekmek hedefiyle kentin hem finansal hem de kültürel ve tarihi merkezine yakın bir konumda olması gerekir (Erdinç ve Öymen Gür 2017).

Rezidansların yüksek gelir sahibi kişinin temel ihtiyaçlarını rahatça karşılayabileceği sağlık, eğitim, kültürel ve sosyal aktivitelere katılabileceği şehrin merkezinde konumlanmaları gerekmektedir. Bir konutun rezidans olarak tanımlanabilmesi için konumu gereği rahat ulaşılabilir bir noktada olması gerekmektedir. Kentin finans merkezlerine ve iş merkezlerine olan yakınlığı kişilerin rahatça işleriyle ilgilenebilmesini sağlamaktadır (Erdinç 2017). Bu durum kişinin motorlu taşıma araçlarına olan bağımlılığını da azaltmaktadır. Rezidansın yüksek manzara potansiyeline de sahip olması gerekmektedir (Perouse 2012).

**Mimari Planlama ve Tasarım:** Rezidans olarak inşa edilen konutun 20 kattan yüksek olması, yüksekliği ve ‘ihtişamı’ ile bulunduğu bölgede referans noktası özelliği göstermesi gerekmektedir (Perouse 2012). Dikkat çekici ve diğer yapılardan ayırt edici formuyla yer aldığı bölgenin silüetine etki edebilecek ‘görmeli’ bir fiziksel yapısı olmalıdır(Erdinç 2017). Bu durum sermayenin sembolik bir ifadesini ve ‘yükselen’ sınırların ‘görünür’ olma eğilimini içerir. Bunun yanında ikamet edenlerin farklılaşma, ayrışma, lüks ve prestij talebini karşılayacak bir biçimsellik noktasında ortaya koyulan ‘ihtişam’ gösterisi, ‘iktidar’ a vurgu yapan, diğer sınıflardan kendini ayıran bir yapıdadır. Yüksek yapılaşmaları, şehrin içinde olmaları ve sundukları şehir manzarası sayesinde rezidanslar, şehri korunaklı ve yüksek mesafeli bir yerden ve risksiz bir biçimde görebilme imkânı sunmaktadır (Perouse 2012). Ayrıca yüksek ve ‘büyük’ fiziksel yapının çağdaş bir ‘kale’ imajı sunması noktasında kapalı yerleşme niteliği olarak hedeflediği ‘güvenli konut’ a da vurgu yapmaktadır.

Rezidansın yüksek yapı karakteri nedeniyle, özellikle 1999 Marmara depreminden sonraki temel özelliklerinden biri de güvenilir ve sağlam bir yapıya sahip olmasıdır. Rezidanslar, malzeme teknolojisi ve mekanik sistemlerin gelişmesiyle birlikte gelişmiş taşıyıcı strüktür sayesinde yüksek yapı niteliğine uygun yapım teknikleriyle inşa edilmektedir (Erdinç ve Öymen Gür 2017).

Rezidanslara etki eden rüzgâr, deprem, patlama, çarpma gibi yüklerin az katlı yapılara oranla fazla olması tasarımlarında bu yüklerin göz önünde bulundurulmasını gerektirir.. Mimari ve taşıyıcı sistem tasarımlarıyla teknolojik donanımları bir arada düşünülerek tasarlanmaktadır. Bu yapılarda taşıyıcı sistem malzemesi olarak çelik ve yüksek dayanımlı betonun, modern kalıp teknolojilerinin, yatay güçlere göre tasarım yöntemlerinin ve havalandırma sistemleri, asansör ve hidroforlar gibi mekanik sistemlerin tasarlanması gerekmektedir (Coskun 2006).

**Planlama İlkeleri ve Mekânsal Nitelikler:** Rezidanslar, yapılanma mantığı olarak güvenli kapalı yerleşmeler olarak ortaya çıkmıştır. Rezidans, giriş çıkışların kontrol edildiği ve içinde birçok hizmet bulunan yapılardır. Bu hizmetlerin planlama şeması rezidansa uygun bir şekilde yapılmalıdır (Erdinç 2017).

Konut birimi ölçeğinde ise rezidanslar, farklı tüketici şemasına uygun yatırım potansiyeli sunma, gayrimenkul sektörünün ihtiyaçlarına yanıt veren yapılar olma çerçevesinde farklı plan tipolojisi sergilemektedir. 1+1, 2+1 ve 3+1 gibi ‘klasikleşmiş’ tipolojiler de yer almakla birlikte ‘zamanı kısıtlı, gelir düzeyleri yüksek serbest meslek sahipleri, üst düzey yöneticiler, yalnız yaşayanlar, İstanbul dışında yaşayan ama sık sık İstanbul’a gelip burada kalmak zorunda kalan kişiler’ için de tanımlanabilecek plan tipolojisi çeşitliğine sahip olması gerekir (Bali 2002).

Üst gelir grubuna hitap ettiği için iç mekân tasarımı ve uygulama için seçilen malzemeler normal konut standartlarının üstünde olmalı ve kullanıcıya lüks ve prestijli ortamı hissettirmelidir.

**İşlevsel Nitelikler:** Rezidans tüketim ekonomisinin oluşturduğu bir konut biçimidir. Rezidans konut fonksiyonunu içermesi dışında, kullanıcıya birçok hizmet vermektedir.

Bu hizmetler aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Resepsiyon/konsiyerj (concierge),
- Misafir kabul ve yönlendirme,
- Telefon yönlendirme, faks ve mesaj alma, fotokopi çekme,
- Para bozdurma/ATM,
- Uyandırma servisi,
- Acil İlk Yardım ve hijyen malzemesi temini,
- Sekreteryaya işlemleri (yurtiçi, yurtdışı otel ve uçak bileti rezervasyonu, araç kiralama, restoran, sinema, tiyatro maç vb. rezervasyonları),
- Acil tıbbi yardım çağırılması,
- Çamaşırhane/kuru temizleme,
- Evcil hayvan bakımı,
- Alışveriş hizmeti (çiçek, hediye ev alışverişi),
- Kurye / postalama ,
- Fatura ödeme,
- Ev eşyası ve küçük ev aletleri tamiri,
- Ev temizlik servisi,
- Yük ve eşya taşıma işleri,
- Basit ev içi işçilikler,
- İş merkezi (çalışma/toplantı odası) hizmetleri,
- İnternet kullanımı ve mesaj servisi,
- Vale hizmeti,
- Araç yıkama hizmeti,
- Restoran ve yemekhane (catering) hizmeti (Yüksel ve Akbulut 2009) .

Rezidansın konut fonksiyonuna sahip olması temel kriterdir. Buna ek olarak sunulan servisler tüketim ekonomisinin bir parçasıdır. Rezidanslarda sunulan hizmetler birçok alt sektör ile ilişkilidir. Bu nedenle rezidansların alışveriş merkeziyle bağlantılı olması önemli bir kriter olarak sayılabilir. Otel ve ofis gibi karma kullanımlı bir kompleks içindeki özelleşmiş bloklar da rezidans olarak tanımlanmaktadır (Erdinç 2017).

**İdari ve Operasyonel Nitelikler:** Rezidanslar, kentsel siyasetin içinde özerk yönetim ve ikamet edenler açısından sosyal ilişkiler ve davranış kuralları ile mekân kullanım ilkelerinin belirlenmesi noktasında özelleşmiş bina yönetimine sahip birer ‘işletme’ olma özelliği taşımaktadırlar. Bu kapsamda bütçe yönetimi, güvenlik yönetimi, tesis yönetimi; karma kullanımlı bir yapı sunması noktasında fonksiyonlar arasındaki ilişkilerin yönetim ve organizasyonu gibi hizmetleri içeren bir idari yapı yer almaktadır. Ayrıca bünyesinde yer alan konut ve servis fonksiyonlarının yönetimi ve organizasyonu kapsamında ‘kendi kendine yeten’ bir otomasyon sistemine ve operasyonel altyapıya sahip olmalıdır. Günümüzde pek çok rezidans ‘akıllı bina’ sistemleri çerçevesinde merkezi kontrol ve müdahale sistemleri kullanılmaktadır (Erdoğan 2017).

**Fiyat:** Rezidanslar yüksek yatırım ve değişim değerine sahip olmakla birlikte, yüksek gelir sahibi profesyonellerin yer aldığı AA ve A+ olarak tanımlanabilecek gelir grubuna yönelik olarak tasarlanmaktadır (Perouse 2012). 2020 yılı itibariyle İstanbul için daire satış fiyatları 450.000 \$ - 9.350.000 \$, kira fiyatları ise 1.000 \$ - 7.000 \$ arasında değişmektedir (Erdoğan 2017).

Yazıcı (2006), rezidansların Türkiye’de prestij kavramı ile bağdaştığından, bazı inşaat şirketlerinin, gerekli hizmetleri vermeseler bile rezidans ismini ekleyerek daha prestijli proje havası yaratmaya çalıştığını söyleyerek, bir projenin ‘rezidans’ ismini hak edebilmesi için beş yıldızlı otel şartını barındırması gerektiğini ortaya koymaktadır (Erdoğan 2017).

Je H., Lee J., Cheong S., Shin S. yaptıkları bir araştırmada konut kalite endeksini araştırmış ve belirli kriterler belirtmişlerdir. Bu kriterlerin oturlan konutta mevcut oluşu konutun kalite endeksini yükseltecek ve daha iyi bir ortamda yaşam şekli sunacaktır. Bu kriterlerin oluşumunda konutun bulunduğu ortam, konutun kullanıcı üzerindeki psikolojik etkisi, konutun sunmuş olduğu sosyal işlevler, ekonomik faktörler ve mimari tasarım dikkate alınmıştır. Kore’de yayınlanan Yeşil Bina Sertifikası ve Japonya’da yayınlanan CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) incelenerek bu kriterler ortaya çıkmıştır. Süper yüksek katlı konutlardaki kalite endeksi 82 tasarım elementinden meydana gelmiştir. Bu kriterlerin dışında dört kriter daha vardır. Bunlar: mimari, estetik, imkân ve olanaklar, psikolojik

etkenler. 82 tasarım kriteri 5 başlık altında toplanmıştır. Bunlar: tesisin alt yapısı, görsel faktörler, mekânsal alan kullanımı, sosyal ilişkiler, bakım ve yönetim olarak sıralanmaktadır (Je, Lee, Cheong, ve Shin, 2006).

**Çizelge 2.4.** Süper yüksek katlı konutlardaki kalite endeksi (Je, Lee, Cheong, ve Shin, 2006)

Faktörler	Göstergeler	Tasarım Öğeleri	
Tesis Alt Yapısı	Ekipmanlar	posta servisi, televizyon uydu bağlantısı, güç kaynağı, su kaynağı, elektronik donatılar	
	Hayatı Kolaylaştıran Unsurlar	park alanı, asansör, yakın mesafe market hizmeti	
	Sağlık	peyzaj alanları, ortak alan temizliği, su kalitesi, kullanılan malzeme kalitesi	
	Fiziksel Faktörler	Ses	dış ortamdaki gelen ses, duvar ve yer ses yalıtımı
		Isı	ısı kontrol kolaylığı, nem kontrol
		Işıklandırma	binada ışık açıklıkları, binanın güneşe göre konumu, ışık kontrolü
	Hava	binada havalandırma için açıklık olması, duman sensörü	
Bina dışı güvenlik	ortak alanların aydınlatılması, dairenin güvenliği		
Bina İçi Güvenlik Hissiyatı	yangın koruma sistemleri, yangın çıkışları, engelli erişilebilirliği, yaya yolları, dış cephe dayanıklılığı, camların rüzgar ve yağmur dayanıklılığı, kaza ile düşmeye karşı tedbir (korkuluk)		
Görsel Faktörler	Manzara	manzara ve peyzaj tasarımı	
	Form ve Tasarım	yapının formu, yapının yüksekliği, silüet, dış cephe tasarımı, bina girişi ve lobi tasarımı, iç mekân tasarımı	
	Dış cephe ve Tasarım	bina dış cephe renk tasarımı, dış cephe kaplama tercihi ve cephe bitişleri, cam materyali	
	Görsel Stabilleri	mahallede mahremiyet, strüktür dayanıklılığı	
Alan Kullanımı	Sirkülasyon	düşey sirkülasyon, koridor sirkülasyonu, bina girişine dairenin uzaklığı, daire ile ortak alanlar(sosyal alanlar) arasındaki uzaklık	
	Alan fonksiyonu	dairedeki odaların kullanım şeması, ortak alan tasarımı ve boyutu, otopark alanları, atık toplama birimi	
	Alan verimliliği	kat yüksekliği, bloklar arası açıklık miktarı, ortak esnek kullanım alanları, daire bireysel	

**Çizelge 2.4.** Süper yüksek katlı konutlardaki kalite endeksi (devam)

Alan Kullanımı	Alan verimliliği	depolama alanları, daire içi kaliteli materyal kullanılması
Sosyal Çevre	Çevresel yükler	maksimum enerji verimliliği, karbondioksit salınım seviyesinin min. olması, bina içi su yönetimi, mekanik sistemin servis ömrü
	Sosyal atmosfer / Sosyal ilişki	Diğer bloklar ile olan ilişki, sitenin yaşanabilirlik atmosferi dışarıdan içeriye giriş kontrolü, topluluk hissiyatı, site içi arkadaş çevresi,
	Servis bakımları	site sakinlerinin eğlenmesi için olan alanlar, yaşlılar için olan imkânlar, çocuklar için olan imkânlar, ortak toplanma alanları
Yönetim/ Servis	Bakım	ortak alan bakımı, bina tadilatı, binaya entegre yönetim, konutun sürdürülebilirliği, konut içi tadilat hizmeti, konut içi temizlik hizmeti
	Hizmet	kişinin keyifli bir yaşam geçirmesi için site içi kullanım olanakları, yeşillendirilmiş balkon, dış cephenin evrensel tasarımı, IT servisi, site ve konut kullanım kılavuzu
	Ekonomik Değer	konutun bakım ücreti, konutun güncel ekonomik değeri, konutun yatırım değeri

Süper yüksek katlı binalardaki konut kalite endeksi maddeleri yukarıdaki Çizelgede görüldüğü gibidir. Konutta bulunan bu kriterlerin mevcut oranı arttıkça konutun kalite değeri artış göstermektedir. Yapılan araştırmalar sonucunda ise kullanıcılara göre bu faktörlerden en önemlisinin ‘alan kullanımı’ kriteri olduğu görülür. Bu kriterin içerisinde de en önemli maddelerin alan fonksiyonu ve ardından alan verimliliği olduğu görülür. (Je, Lee, Cheong, ve Shin 2006)

Park (2005) konut performansının psikolojik ve fiziksel kıstaslara bağlı olduğunu ifade etmektedir. Çizelge 2.4.’deki sınıflandırmayla yapılan süper yüksek katlı konutlardaki kalite endeksleri evin değerini arttıran maddelerdir. Bu maddeler, çok katlı yüksek binalarda bir konutun daha kaliteli bir şekilde oturulabilir hale gelmesi ve kalitesinin iyileştirilmesi için gerekli özelliklerdir (Chung ve Park 2006). Je, Lee, Cheong, ve Shin’in oluşturdukları faktörler çok katlı yüksek binanın kalite değerinin artması için uygulanması gereken faktörlerdir.

## **Rezidansın Tercih Edilme Sebepleri**

Rezidans dairelerin üst gelir sahibi insanlar tarafından tercih edilmesi, yüksek standart apartman dairelerinin de rezidans olarak adlandırılıp pazarlanmaya çalışılmasına neden olmuştur. Standart rezidans hizmetlerinin verilmediği bu apartman daireleri, isimlerinden dolayı tüketiciler tarafından markalı projeler olarak algılanabilmekte ve satışı kolaylaşmaktadır. Her güvenli kapalı projeler rezidans projeleri değildir. Bir projenin 'rezidans' ismini hak edebilmesi için ayrıntılı hizmetler sunması gerekmektedir (Alkan 2014).

Lüks konut sitelerinin kentten uzak yaşamına alternatif olarak ve kent merkezine yakın yerlerde üretilmiş çok katlı yapılar olarak rezidanslar diğer lüks konut sitelerinden ayrılmışlardır. Kent merkezinde site inşa edecek büyüklükte boş arsa bulunmaması ve kent merkezindeki boş arsaların da maliyetlerinin çok yüksek olması nedeniyle, rezidanslar çok katlı olarak inşa edilmektedirler. Lüks konut sitelerinden daha fazla özelliğe sahip olan rezidanslar, bu sitelerdeki gibi karma işlevlidirler. Rezidanslar, tüketimi hızlandırmayı amaçlayan güçlü reklam metinleri kullanılarak pazarlanan konutlardır. Bu yapıların toplumun üst gelir grupları tarafından benimsenmesi bu şekilde gerçekleşmiştir (Görgülü 2003). Reklamalarda özellikle rezidanslara 'ayrıcalıklı bir yaşam' ve 'sosyal sınıf atlaması' gibi anlamlar yüklenmiştir (Görgülü 2006).

Modernleşme sonrasının yaşam tarzı olan tüketim alışkanlığı konutu da kullanılıp atılabilen, tüketilip yenisiyle değiştirilebilen doyumsuz döngünün içine yerleştirmiştir. Bu dönemde ortaya çıkan lüks konut siteleri ve rezidanslar farklı özellikleri ile ön plana çıkarılarak birer reklam aracı haline gelmektedir. Lüks konut sitelerinin merkezden uzakta bulunma özelliğinin, rezidansların ise merkeze yakınlığının getirdiği avantajlar reklam malzemesi yapılarak pazarlanmaktadır (Görgülü ve Kaymaz Koca 2007).

Aynı mahallede ve aynı coğrafi yapı içerisinde, mimari dokusu ve kentin sunabileceği imkânlar önemszenmeden, sadece kişinin statüsüne uygun olduğu için çok katlı yüksek binalarda yaşamak tercih edilir olmuştur. Bu durumun iş hayatı başta olmak üzere sosyal çevreye de etkili bir görüntü sunmuş olduğu düşünülmektedir. Bu nedenle çok katlı konut bloklarında ikamet etmeyi tercih eden birçok kullanıcı mevcuttur (Goffman 2009).

Farklı rezidans markalarına ait reklam cümlelerinin çoğu birbirleriyle aynı içeriktedir. Rezidansları bir kimlik arayışı ve tüketim nesnesi olarak göstermek için “vizyon sahibi olmak ...”, “yaşam stiline uygun hizmet anlayış”, “... bizim gibi düşünen tüm özel kentliler için...” gibi reklamlar yapılmıştır. Bu reklamlar rezidansların başka konutlara göre farklılıklarını ortaya koyarak, kullanıcılarına daha prestijli bir yaşam vaat ettiğini ortaya çıkararak ve kişinin ayrıcalıklı hissetmesini sağlayan cümleler kurarak lüks bir yaşam vaat etmektedir.

Sonuç olarak üst-orta gelir tüketici toplumunun rezidans tipi konutu tercih etmesi için nedenler vardır. Bu nedenler aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Merkezden kopmak istemeyenler için her yere yakın olan konum ihtiyacı
- Güvenlik sorununa çözüm ve güvenli yaşam alanı
- Trafik sorunu ve otopark ihtiyacı
- Deprem tehlikesi
- Üst gelir sahibi toplumun kimlik ve tüketim nesnesi arayışları
- Rezidans kullanıcılarının gündelik hayatlarını kolaylaştıracak çeşitli hizmetleri barındırması
- Rezidans kullanıcılarının hayatını kolaylaştıran teknolojik özellikler bulunması
- Farklı kullanıcı çözümü olarak çok fonksiyonlu yapı tiplerinin öne çıkması, olarak tanımlanmaktadır.

Türkiye genelinde, büyük şehirler başta olmak üzere, rezidans tipi konut inşaatının şehir merkezlerinde hızlı bir şekilde artmasının nedenleri şunlardır:

- Rezidansların yapımını kolaylaştıran yasa ve yönetmelikler
- Özel ve yabancı sermayenin konut üretimini desteklemesi
- Merkezdeki arsa değerlerinin yüksekliğe bağlı olarak dikey konumlandırılmış olması
- 1999 yılı Gölcük depremi sonrası hasar görmüş binaların kentsel dönüşüm ile yıkılıp yerine çok katlı yüksek konut blokları inşa edilmesi
- Artan tüketim alışkanlıkları



#### 2.4. Yüksek Konut Bloklarında Sosyal Yaşam

Çok katlı yüksek yapıların sunmuş olduğu sosyal imkânların yanı sıra, insanlar üzerinde oluşturduğu birçok psikolojik olumlu veya olumsuz etkileri vardır. Bu etkiler ikamet edilen konutun yüksekliği, formu, konutun hangi bölgede inşa edildiği, yakın çevresinin özelliklerine göre değişkenlik göstermektedir. Çok katlı yüksek bloklardaki sosyal yaşam ve komşuluk üzerine yapılan birçok araştırmada, sosyal ilişkilerin azaldığından bahsedilmektedir. Komşuluk mekâna bağlı bir iletişim türü olduğu için bina içi sosyal ilişkilerden ilk etkilenen kavramdır. Bina içi komşuluk ilişkilerinin azalmasında tek etken yapının yüksekliği değildir. Küreselleşme sürecinde değişen demografik durum, teknolojinin ve yaşam alanlarının değişmesi de komşuluk ilişkilerini etkilemektedir.

Broyer G. (2002) Amerika’da yapmış olduğu bir çalışmada yüksek binaların insanlar üzerinde birçok olumsuz ve farklı duygular ortaya çıkarttığını belirtmiştir. Korku, tatminsizlik, stres, davranışsal problemler, intihar teşebbüsü, zayıf sosyal ilişkiler, azalan yardım severlik, çocuk gelişimin engeli gibi durumlar, yüksekliğin artışıyla insan dengesini bozulması sonucu ortaya çıkmıştır. Yüksek binaların mevcut sosyal ve teknik hizmetleri haricinde, trafik problemini de daha kötü hale getirmesi ve mahalle kültürüne de zarar vermesi gibi etkileri de vardır (Gifford 2007).

Çok katlı yüksek binalar ve rezidanslar kullanıcılarında altı tip korku ortaya çıkartmıştır. Bu korkular kullanıcıların hepsinde görülmemektedir. Bu korkuları binanın bulunduğu fiziksel ortam ve sosyal çevre etkilemektedir. Rezidanda oturan kişilerin korkuları şunlardır:

1. Yüksek binalarda oturan kişinin, komşusunun veya bir yakının yüksekte düşmesi veya atlaması
2. Rezidanda yangın çıktığı zaman içerde kalma problemi sebebiyle caddeye hızlı bir şekilde ulaşamamak
3. Rezidanda bulunan herhangi bir teknik problem ve yapının depremden dolayı yıkılma riski

4. Aynı binada var olan ortak alanları, bilmedikleri ve tanımadıkları kişiler ile paylaşma korkusu (binada oturan kişiler çoğunlukla birbirlerini tanımadığı için yabancı birinin zarar vermesinden korkmak)
5. Aynı binayı paylaşan insanlardaki bulaşıcı hastalıkların hızlı bir şekilde yayılması
6. Amerika'daki 9 Eylül saldırısından sonra, yapıya birinin saldırabilmesi korkusu (Gifford 2007).

Yuen (2005) ise Singapur'da rezidansın tercih edilme nedeninin manzara, ferahlık ve mahremiyet olduğunu söylerken; tercih edilmeme nedeni olarak da güvenlik endişesi, yükseklik korkusu, çocuk, engelli ve yaşlı güvenliği ve asansörün bozulmasından endişe edilmesi olarak belirtmiştir (Chung ve Park 2006).

Rezidansların son dönemde gözde bir hâl almaya başlaması kentlerimiz için farklı sorunları da beraberinde getirmektedir. Perouse (2012) a göre belki de ortaya çıkardığı en önemli sorunlardan biri “seçkinlik” ve “ayrıcalık” kavramlarını moda haline getirip ardından da bu kavramları sıradanlaştırmasıdır. Bu kapalı yerleşimler içinde sosyal alanların sadece ikamet edenlere hizmet vermesi mekânsal ayrışmaya neden olmaktadır. Bu ayrışma, mekâna giriş çıkışlarda belirlenen kurallar çerçevesinde kısıtlanmaktadır. Rezidansın dışına çıkılmadan gereksinimlerin içeride karşılanması, rezidans sakinlerinin diğer insanlar ile olan etkileşimini engellemektedir (Özkan Töre ve Kozaman Som 2009). Rezidans, sakinlerinin güvenli bir konutta yaşama beklentisine de yanıt vermektedir. Bu yaklaşımın, öncelikle ‘rezidans sakinleri’ tarafından ‘potansiyel suçlu’ olarak kabul edilen sosyal gruplara karşı alınan bir ‘savunma’ pozisyonu olmakla birlikte, aslında arka planında yer alan dışlayıcı ve ayrıştırıcı bir niteliği vardır (Erdoğan 2017). Bu durum sonucunda da ‘diğerleri’ nin ve ‘diğer mekânlar’ ın oluştuğu görülmektedir. Gerekçesi her ne olursa olsun, yaratılan sınırlar sosyal ve mekânsal ayrışmaya neden olmakta, mekânı yeniden oluşturarak üst gelir grupları için “dışına çıkılamayan”, diğerleri içinse “içine girilemeyen” alanlar haline dönüştürülmektedir (Özkan Töre ve Kozaman Som 2009).

Çok katlı yüksek binalardaki sosyal ilişkileri iki grupta incelemek gerekmektedir: ev içi sosyal ilişkiler ve bina içi sosyal ilişkiler. Korte ve Huisman (1983) çok katlı yüksek

binalarda, bina içi ve hane içi sosyal ilişkilerin kötü olduğunu söylemiştir. Araştırmalar gösteriyor ki çok katlı yüksek binalarda oturan kişilerin sosyal ilişki kurduğu kişiler çoğunlukla aynı katta oturan kişilerle olmuştur. Bu tür binalarda oturan kişiler binada yaşayan kişilerin çoğunluğunu tanımasına rağmen, arkadaş ve komşu olarak tanımladığı birkaç kişi olduğunu göstermektedir (Gifford 2007).

Coley, Kuo ve Sullivan (1997) çok katlı yüksek binalarda ve rezidanslarda azalan sosyal ilişkiler problemini önleme amacıyla kat bahçeleri, sosyal alanlar ve kat balkonlarına ağaç veya doğal ortamı hissettirebilecek birkaç yeşil alanın oluşturulmasının, sosyal ilişkilerdeki artışı sağlayabilmesi için gerekli olduğunu ifade etmişlerdir. Ağaçlı ortamlar farklı yaş gruplarını ve daha çok kişiyi buldukları mekâna çekmektedir. Bu durumda yeşil alanlarda daha çok iletişim kurabilme imkanı geliştiği belirtilmektedir (Gifford 2007).

Bachelard (2008), büyük kentlerdeki dikey yapılaşmanın, yapıyı içinde bulunduğu doğadan kopararak makinenin bir parçası haline getirdiğini dile getirmiştir. Yatay düzlemdeki yapılaşmanın daha erişilebilir olan kent mekânları, dikey doğrultuda konumlandığında, bulunduğu düzlemden ayrılarak kendini yeniden şekillendirmektedir. Yerleştiği bölgeye ve kente inşa edilme biçimi ve tasarımıyla başlı başına farklı bir şekilde konumlanan rezidanslar, bölgeyi ve kenti kullanma biçimini de bu durumundan türetmektedir (Bektaş 2015).

Rezidanslar ve yüksek binalar yer aldıkları bölgeden ayrılarak öne çıkmaktadır. Burada yaşayanların kentle olan ilişkisi kente temas etmek, hissetmek ve dokunmaktan öte bakmak üzerine kurulmaktadır. Bu tür binaların üst katlarında ikamet edenlerin kente adım atabilmesi, bir makinenin (asansör) aracılığını zorunlu kılmıştır. Bachelard'ın belirttiği gibi binanın kendisi adeta bir makine halini almıştır. Bu durum ikamet edenlerin gündelik pratikleri üzerinde bir benzetme yapılırken, onların alışkanlıklarını ve yaşam biçimlerini değiştirici bir etkiye sahiptir (Bektaş 2015). Bu tür binalarda oturan kişiler toplumdan uzaklaşmaktadır ve bu durumun onları daha çok mutsuz ettiğini söylemektedirler.

Bektaş (2015) Moment Dergisi'nde yazmış olduğu makalede, yüksek binaların üst katlarında yaşamının insan hayatını nasıl etkilediğini anlamak üzere İstanbul'da

Ataşehir, Mecidiyeköy ve Levent'te bulunan rezidans kullanıcılarıyla yaptığı görüşmede kullanıcıların memnuniyetlerinden ve memnuniyetsizliklerinden bahsetmiştir. Bu görüşmelerde kullanıcılar ikamet ettikleri rezidanstaki sosyal ilişkiler hakkında:

- Dış dünyadan tamamen izole bir yaşam sürdüklerini,
- Komşuluk ilişkilerinin yok denecek kadar az olduğunu ama bu durumun kullanıcıyı memnun ettiğini,
- Kullanıcının ikamet ettiği daireyi ofis olarak kullanmasıyla komşuluk ilişkisini kurmak istemediğini,
- Karma kullanım (ofis+ev) nedeni ile kullanıcının komşuluk ilişkisi kurmak isteyip kuramadığını,
- İkamet eden kişi sayısının fazlalığı ve bazı dairelerin gayri resmi işler için kullanıldığını öne sürerek komşuluk ilişkisinin kurulmak istenmediğini,
- Sunduğu sosyal ve teknik hizmetler ve statüsü gereği kullanıcıların rezidansı tercih ettiğini belirtmiştir.

Sonuç olarak rezidansda ikamet eden kullanıcıların yorumlarına göre günlük hayat pratikleri genellikle yaşam alanlarının çevresinde olmaktadır. Bunun asıl nedeni ikamet ettikleri konut şekli olan rezidansın her türlü sosyal ve fiziksel aktiviteyi sağlayacak imkânlar sunmasıdır. Bu imkânlar insanların gündelik yaşam şeklini etkileyip kişileri bireyselleştirmekte ve monotonlaştırmaktadır. Bu tür konutlarda mahalle kavramının bittiği görülmektedir. Rezidans kullanıcılarının farklı din, dil, ırk, kültür farklılıkları komşuluk ilişkilerinin gelişmemesine neden olmuştur. Bunlara ek olarak rezidans kullanıcılarının bir kısmının dairelerini ofis+konut şeklinde kullanması, yabancı uyruklu kullanıcıların son zamanlarda bu tarz konutlarda artış göstermesi, tek başına yaşayan kadın ve erkek kullanıcıların çokluğu, konutu belirli bir süre kullanmak için ikamet eden iş adamlarının bulunması da aynı şekilde komşuluk ilişkilerini olumsuz etkilemektedir.

Gifford (2007) çok katlı yüksek binalarda yaşamın sonuçlarıyla ilgili yazmış olduğu makalesinde farklı araştırmacıların farklı ülkelerde bu konu hakkındaki çalışmalarına yer vermiştir. Bu çalışmalarda çok katlı yüksek binalarda mutlu yaşayıp yaşanılmayacağı sorunu üzerinde durulmadan önce konutun bulunduğu konum ve

yapıya bakılmaktadır. Bunun bir sonucu olarak bina içi sosyal ilişkiler her ülkede farklılık göstermektedir.

İsrail’de Ginsberg ve Churchman 1985 yılında 8-20 katlı yüksek binalarda oturan kadınlar üzerinde yaptıkları bir araştırmada, aynı binada oturan kişilerin birbirlerini tanıyıp tanımadığını araştırmışlardır. Buna göre ikamet edenlerin %97’si aynı katta oturan kişilerden en az birini, %67 si aynı katta oturan herkesi tanımaktadır. %36’sı binada oturan bütün insanların %30’undan fazlasını tanımaktadır. Kadınların çoğu tanıdıkları komşular arasında iletişim olduğunu ve aynı ortamın kullanılması sebebiyle mahremiyet yokluğunun onları mutsuz ettiğini belirtmişlerdir (Gifford 2007).

Toronto’da Michelson (1977)’in, Almanya ve İtalya’da Williamson (1978)’in yaptıkları araştırmalarda bu üç şehirde de çok katlı yüksek binalarda oturan kişilerin az katlı yerleşkelere göre daha fazla kişiyi tanıdıkları, ama arkadaş çevrelerini iş veya okul çevrelerinden seçtikleri belirlenmiştir. Aynı binada oturan kişileri tanımak demek arkadaş olmak anlamına gelmemektedir. Bina sakinleri bu kişilerle aynı demografik yapıya sahip olmalarına rağmen komşuları ile iletişim kurmak istemektedirler. Bu kişiler az katlı binada oturup daha az kişiyi tanıyıp daha çok arkadaş çevresine sahip olmak istediklerini belirtmişlerdir (Gifford 2007). Moore (1975)’un İngiltere’de yapmış olduğu araştırmalarda sosyal ilişkiler açısından en mutlu bireylerin müstakil bahçeli evlerde yaşayan kişiler olduğu belirtilmiştir. Çok katlı yüksek binaların sunmuş oldukları birçok hizmete rağmen mahremiyetin olmaması, izole yaşam ve yalnızlık, komşulardan gelen ses faktörü yüzünden buralarda yaşayan kişilerin mutsuz olduğu ve bu sebeple az katlı müstakil evlerde yaşamın tercih edildiği belirtilmiştir (Gifford 2007).

Saegert (1979) New York’ta yapmış olduğu bir deneyde aynı demografik yapıya sahip benzer yapılardaki iki aileyi farklı tip binalara yerleştirip, vermiş oldukları tepkileri incelemiştir. Bu ailelerden birini 3 katlı bir apartmana diğerini ise 14 katlı bir rezidansa yerleştirmiştir. 3 katlı apartmana yerleştirilen ailenin diğer aileye göre sahip olduğu çocuk sayısı daha fazladır. Bu araştırma sonucunda rezidansta yaşayan ailenin diğer aileye göre toplumdaki uzaklaştığını, aynı binada oturan kişiler ile pek iletişim kurmadığını ve daha az mutlu olduğunu belirtmiştir (Gifford 2007).

Çok katlı yüksek yapılar üzerinde farklı ülkelerde yapılan araştırmalarda pek çok kişi mahremiyet sorunundan bahsetmektedir. Mahremiyet, insani deneyimlerin yerelleşmesi beklentisi ve düşüncesidir. Bu yerleşme gerçekleştiği ölçüde insanlar birbirlerine karşı daha yakın ve sıcak davranmaya başlar. Modern insanın dağarcığında “mahremiyet” sıcaklık, güven ve duygusal yakınlığı ifade etmektedir. Çok katlı yüksek yapılar sosyal ilişkiler içerisinde bu imkânları sunmadığı için kullanıcılara gayri şahsi, yararsız ve anlamsız görünür (Sennett 2002). Bu bağlamda çok katlı yüksek yapılarda yaşanan en büyük sorunun sosyal iletişim eksikliği olduğu ifade edilebilir.

Yapılan araştırmaların sonucu olarak rezidansda yaşayan kadınların %85'inin yaşadıkları binada mutlu oldukları ama mutlu olan kişilerin %60'ının taşınmak istedikleri ve tekrardan çok katlı yüksek yapıda oturmak istemedikleri görülür. Rezidansları daha çok kadın ve erkek çalışan, çocuksuz bireyler tercih etmektedir. Bekâr kişiler evlerinin bakımını yapmayı gereksiz bir zaman ayırma olarak betimlemiştirler. Bu nedenle bekâr kişiler rezidansı sunmuş olduğu sosyal imkânlardan dolayı tercih etmektedir. Çocuklu ailelerin %87'si çok katlı binalarda oturmaktan memnun değildir. Bu durum ailenin sosyal yapısı için olumsuz bir etkidir. Yaşlı kişiler tek başına bir evde yaşamaktansa rezidansın sunmuş olduğu teknik ve sosyal hizmetlerden dolayı çok katlı yüksek binalarda oturmayı konutun bakımı yönünden daha pratik ve güvenli bulmakla birlikte, ulaşım zorluğu çekme ihtimalinden dolayı da tehlikeli bulmaktadır. Sonuç olarak yapılan araştırmalar çok katlı yüksek binalara göre rezidansın sunmuş olduğu sosyal ve teknik hizmetleri sunan az katlı apartmanlar veya bahçeli müstakil evlerde yaşamının aile içi ve dışı sosyal hayatı daha olumlu etkileyeceği yönündedir (Gifford 2007).

Günümüzde günlük hayat tarzında keskin dönüşümler yaşanmaktadır.. Modernleşme yeni bir hayat tarzı olarak tüketim alışkanlıklarından insan ilişkilerine varıncaya kadar, insanların hayat pratiğini yeni formlara büründürmüştür.. Bunlar arasında en önemlilerden biri ailelerin yakın komşuları ile arasında olan ilişkidir (Yıldız ve Gündüz 2015). Aşağıdaki bölümlerde tez kapsamında özellikle üzerinde durulan komşuluk kavramı ve rezidanslardaki komşuluk ilişkilerinin nitelikleri açıklanmaktadır.

#### 2.4.1. Komşu ve komşuluk kavramları

İnsan ile çevre arasındaki ilişki mekânlar aracılığıyla kurgulanır. Birey ihtiyaçlarını karşılamak için davranış ya da davranış dizilerini gerçekleştirir ve böylece ihtiyaçların karşılığı olan davranışlar mekânsallaşır (Erman 2017). Mekân ve davranış ilişkisini Markus(1993) şöyle açıklar: “Her ne yapılırsa yapılsın mutlaka bir yerde yapılır” . Sosyal ilişkiler kurma ihtiyacı konut alanları ve konut mekânı aracılığıyla “komşuluk” eylemlerinin gerçekleştirilmesiyle karşılanmaktadır.

“Komşu” kelimesinin kökenleri incelendiğinde, Doğu Türk lehçelerinde “koşni” söyleminden yola çıkarak gelişen “koşmak” kelimesi, Oğuz Türklerinde ise “konmak” kelimesiyle karşılaşılmaktadır. Buradan yola çıkıldığında, Türk toplumunda komşu sözcüğü tesadüfi bir biçimde yan yana gelmiş kişiler anlamında değil, “birbirinin yardımına koşan kişi” anlamında kullanılmaktadır. Bir başka deyişle “komşu” kelimesinin toplumsallığı ifade eden bir anlamı olduğu söylenebilir (Bayraktar 2012).

“Kon-mak” kökünden türeyen komşu ev, işyeri, arazi, köy, şehir ve ülke bakımından yakın olanların birbirlerine göre konumlanması olarak tanımlanır. Komşu mesafe olarak en yakın hatta bitişik konutlarda oturan kişilerin birbirlerine göre konumlanmasıdır. Komşu, birinci dereceden aile üyelerinden sonra en yakın sosyal çevreyi oluşturur. Komşuluk ise komşu olma haline, birbirlerine yakın mekânlarda bulunmaya, ikamet etmeye, iş yapmaya ya da genel olarak aynı semtte, yakın mekânlarda oturan aileler arasındaki ilişkiye verilen addır (Ayata ve Ayata 1996).

Osmanlı döneminde, toplumsal hayatın hemen her kesiminde komşuluk çok yaygın ve çok etkin olarak hayatın içindeydi. Müslüman olup olmama şartı aranmaksızın komşulara karşı her türlü nezaket, sevgi ve saygı gösterilirdi. Birbirleri ile alışverişte bulunma, en azından karşılaştıklarında selâmlaşma, birbirlerini ziyaret etme, oturup bir arada yemek yeme gibi insanların günlük hayatlarındaki komşuluk ilişkileri, birbirlerini kırmadan bütün incelikleri ile yerine getirilirdi. Nesilden nesile, komşuluk kültürü aktarıldı (Gölcük 2007).

Komşuluk paylaşımı mahallelerde daha çok görülmektedir. Mahalle, konutların olduğu sokakta ortak alanların ve mahremiyet alanlarının aynı yerde bulunduğu, sosyal ve ortak

alan paylaşımının olduğu yerlerdir. Aynı mahallede bulunan kişiler birbirlerini tanır ve kimin hangi mahallede yaşadığı da bilinir (Mills 2007).

Mahalleyi oluşturan temel unsur “ev” dir. Ev, sosyal yaşamın merkezi ve toplumun en küçük birimi olan ailenin yaşadığı yerdir. Ev, mahalle yaşantısını oluşturan ve biçimlendiren bir mekândır. Mahalleyi oluşturan diğeri bir unsur ise ibadethanelerdir. İbadethaneler mahalledeki evlerde yaşayan insanların ibadet işlevlerini yerine getirmek için gittikleri alanlardır. Bu mekânlar insanların bir araya toplanmasını ve sosyalleşmesini sağlamaktadır. Mahalleyi oluşturan üçüncü önemli unsur ise kahvehanelerdir. Kahvehaneler geleneksel toplumlarda, okuma, sohbet etme ve kahve içme temelinde, komşuluk ilişkilerinde ev ortamına katılamayan erkeklerin birbirleri ile iletişim kurarak, toplumsallaşmasını ve boş zamanlarını değerlendirmesini sağlamaktadır. Mahallenin diğeri bir unsuru ise sokaktır. Sokaklar ve mahalleler sevinçlere, düğünlere, üzüntülere, cenazelere ve toplumsal birçok olaya ev sahipliği yapan alanlardır (Alver 2010). Bu alanlarda komşuluk ilişkisi yardımlaşma ve dayanışma esaslı bir ilişki türüdür. Komşuluk, insanların bir araya gelerek günlük hayatın yüklerini paylaşma ve ortak sorunların üstesinden gelebilmek için iş birliği içinde bulunma durumudur (Yıldız ve Gündüz 2015).

Komşuluk ilişkilerinin temeli “yardımlaşma” ve “güven”e dayanmaktadır. Bu iki kavram insanlık tarihinin başlangıcından beri vardır ve var olmaya devam edecektir. Nirun (1991) komşuluğun tanımını şu maddelerle yapmaktadır:

- Belirli bir coğrafi bölge içinde birbirlerini ziyaret eden,
- Birbirlerini şahsen ve ismen tanıyan,
- Karşılıklı yardımlaşan,
- Ödünç alan ve ödünç veren
- Birbirlerinin malzemelerini kullanabilen,
- Sıkı toplumsal ilişkiler içinde olan,
- Sayıca fazla olmayan,
- Her coğrafik çevrede görülebilen,
- Biçimsel olmayan karaktere sahip olan,
- Kendiliğinden mekâna bağlı olarak ortaya çıkan,
- Kişiyi psikolojik olarak tatmin edebilen,



- Toplumsal kurumlar içerisinde aileden sonra gelen,
- Arkadaşlık ilişkisine dönüşebilen,
- Toplumsallaşmayı sağlayan,
- Cemaat yapısı özelliğini taşıyan,
- Örf, adet ve toplumsal değerler ile şekillenen,
- Toplumsal ilişkiler içinde küçük ama samimi, içten bağlarla iletişim kurulan toplumsal yaşama ve birbirini kabul sistemidir.

Ayata ve Ayata (1996) komşuluğu aynı mahallede, yakın mekânlarda oturan kişilerin birbirleri arasındaki ilişkiye verilen isim olarak tanımlamakta ve komşuluk ilişkilerini üç ana boyutta ve komşuluk tipleri çerçevesinde incelemektedir. Komşuluk tipleri, oturlan semte ve bireyin içinde bulunduğu sosyo-ekonomik koşullara göre değişmekle birlikte, birbirinden farklılaşarak üç tür komşuluk ilişkisini ortaya koymuştur.

1. Komşuların hem bireysel hem de ailece çok yoğun şekilde görüştükleri samimi, sıcak ilişkilerin ve birbirlerine teklifsizce gidip gelmelerin yaşandığı türdür. Bu tür komşuluk ilişkilerinde dayanışma ve yardımlaşma çok üst düzeydedir.
2. Yardımlaşma ağırlıklı ve sık görüşmelerin yaşandığı bir ilişki şeklidir. Arkadaşlık ve dostluk temelinde oluşmaktadır. Bu tür komşuluk ilişkisinde komşular ev dışındaki etkinliklere beraber katıldığından, zevk ve yaşam tarzları birbirine uyan kişilerden seçilir. Başka bir deyişle komşuluk, mekân temelli dostluk ve arkadaşlık ilişkisidir. Bu nedenle kurulacak olan komşuluk ilişkisi birçok apartman komşusu arasından seçilerek oluşturulur. Sosyo-ekonomik ve kültürel düzeyin uyuşması komşu seçiminde en önemli kriterlerdir.
3. Mesafeli komşuluktur. Maddi manevi dayanışma ve yardımlaşma en alt düzeyde gerçekleşmektedir. Apartman sakinleri birbirleriyle selamlaşıp sohbet etse de mümkün olduğu kadar komşularla görüşmekten kaçınırlar. Bu tür komşulukta bireyin komşulardan beklentisi özel yaşama dahil olunmaması, ortak apartman yaşamında birbirlerine müdahaleden uzak durulması ve saygısızlık yapılmamasıdır. Bu nedenle o kişi için en iyi olan komşu mesafeli olan ve saygılı olan komşudur (Ayata ve Ayata 1996).

İkinci tür komşuluk ilişkileri genellikle alt ve orta gelir gruplarının yaşadığı bölgelerde ve Türkiye'nin kent merkezlerine göre daha az gelişmiş bölgelerinde görülmektedir. Sosyo-ekonomik koşullardaki olumlu değişimler komşuluk ilişkilerinin zayıflamasına yol açmaktadır. Üçüncü tür komşuluk ilişkilerine ise daha çok orta ve üst gelir gruplarının yaşadığı bölgelerde rastlanmaktadır. Eğitim ve kültür seviyesinin artması ve sosyo-ekonomik koşullardaki değişim neticesinde bu tür komşuluk ilişkilerinde artış olmuştur (Demir 2013).

Ancak diğer yandan, hızla gelişen kentleşme süreciyle ortaya çıkan yeni yaşam biçimi benmerkezci ve bireyselci bir hayat anlayışı oluşturmaktadır. Evle iş arasına sıkışan ve daha çok tüketmek için daha çok çalışmayı bir yaşam standardı haline getiren tek düze ve monoton bu yeni yapı, yabancılık başta olmak üzere sosyal etkileşimi azaltmış ve güven duygusunu zedelemiştir (Akdoğan 2009).

Komşuluk ilişkileri değişik toplumlarda ve coğrafyalarda, yaşantı biçimleri, ritüelleri, dil ve eylem pratikleri itibariyle farklılıklar gösterse de sosyal hayat tahlilinde birçok veriyi içinde barındıran bir sosyal müessese konumundadır. Modernite ve küreselleşmenin etkilerinin günümüzdeki kadar hissedilmediği dönemlerde komşuluk aileden sonra en güçlü sosyal bağ olarak karşımıza çıkmaktadır. İnsanların maddi manevi en temel ihtiyaçlarını karşıladıkları kurum ağların başında komşuluk müessesesini görmek mümkündür. Özellikle Türk toplumunda bu ilişkiler ağı çok daha işlevsel ve belirgindir (Koyuncu 2014). Yapılan araştırmalara göre Türkiye, bireylerin farklı kültür, din, dil, yaşam tarzı, ekonomik durumlarına sahip olmasına ve farklı yerleşim alanlarında ikamet etmelerine rağmen, en çok sosyal ilişki kurulan ülkedir. Bu sosyal ilişkiler sırası ile akrabalık, komşuluk ve iş arkadaşlığıdır (Koyuncu 2009).

Geçmişte evinin anahtarını hatta çocuğunu bile komşusuna emanet etmekten çekinmeyen insanlar bugün kapı komşunu tanımaz durumdadır. Teknolojinin gelişmesi ile insanlar komşularıyla fiziki ilişki kurmak yerine sanal komşuluklara yönelmiştir. Bauman (1999)'ın ifadesiyle artık günümüz kent merkezlerinde başlıca hayatta kalma stratejisi birliktelik değil, sakınma ve ayrılmadır. Dolayısıyla komşuları sevme ya da onlardan nefret etme gibi bir sorun da kalmamıştır. Komşuları (bir yabancı gibi) kendinden uzak tutma onlara karşı hiçbir duygu hissetmemeye neden olmakta ve bu

durum da insanın daha güvenli hissetmesine neden olmaktadır (Bauman 1999). Nitekim samimiyet/güven esaslı bir ilişkiler ağı kurulamadığında mekânların yakın olması, eğitim, meslek, etnik ya da dini yakınlıkların olması bir anlam ifade etmemektedir. Yapılan araştırmalarda da komşulardan beklenen en önemli insani değer 'güven' olduğu görülmektedir (Alver 2010) (Koyuncu 2014).

Komşuluğun temel fonksiyonlarından biri olan karşılıklı güvenin zedelenmesi komşuluğa ana karakterini kazandıran sıcak, samimi ve teklifsiz ilişkiler kurulmasını engellemektedir. Bu durum ülkemiz açısından komşuluğun en temel özelliği ve işlevi olan yardımlaşma ve dayanışmayı derinden sarsmıştır. Kat sayısı ve komşu sayısı arttıkça, azalan ilişkilerin bir sonucu olarak komşular birbirleriyle kapıcı ya da yönetici aracılığıyla iletişim kurmaktadır (Koyuncu 2005). İnsanların birbiriyle güven esaslı kurdukları ilişkilerin gittikçe zayıflaması insanlar arası yabancılaşmaya ve günümüzde komşuluk ilişkilerininin zayıflamasına neden olmuştur.

#### **2.4.2. Rezidans mekânlarının komşuluk ilişkilerine yansımaları**

Çok katlı yüksek yapılarda ikamet edenlerin psikolojik ve sosyolojik açılarından problemler yaşadıkları Bölüm 2.4'te de bahsedildiği gibi yapılan araştırmalarda belirlenmiştir. Bu süreçte birbirine yabancı insanların ikamet ettiği alanlar haline gelen yüksek yapılarda "komşuluk" ilişkileri de oldukça zayıflamıştır. Sosyal olarak etkileşimi arttırmaya yönelik yüksek yapı yerleşimlerinde yapı içerisinde ya da yapı dışındaki ortak alanlarda yaratılan kat bahçesi, teras, çeşitli oyun ve spor alanları vb. mekânlar bu olumsuz etkiyi azaltmaya yönelik geliştirilen adımlardır (Aydın ve Mihlayanlar 2017).

Küreselleşme ile konutlar birçok kentte yöresel bütünlüğünü kaybetmiş ve sıradanlaşmış dönemin betonarme teknolojisiyle tasarlanan ve inşa edilen binalar sınırlı bir arazide, basit ve sıradan bir mimari yaklaşımla tasarlanıp inşa edilerek tek düze yapılar olarak ortaya çıkmışlardır (Harvey 1997). 1990'lı yıllardan sonra hızla gelişen ve kent merkezlerinde oluşan çok katlı yüksek konut blokları, içlerinde birbirini tanımayan ve sayısı bir köy nüfusuna yakın olan insanları bir araya getirmiştir. Kentlerin hızla gelişmesinin bir sonucu olarak komşuluk ilişkisinin en çok görüldüğü

mahalleler de aşırı büyüyerek anlamlarını kaybetmişlerdir. Artık birbirini tanıyan mahallelinin yerini birbirini tanımayan insanlar almıştır. Çok katlı yüksek binalarda ise kent hayatının hızlı ve yoğun yaşantısı sonucu aynı katta ikamet edilen komşuların tanınmadığı ya da asansörde ve kat koridorlarında birbirleri ile nezaketen ama samimi olmayan selamlaşmaların gerçekleştiği ve hal hatır sorma gibi zorunlu karşılaşmalardan öteye geçilmeyen bir ilişki şekli mevcuttur. Buna bağlı olarak komşuluk ilişkileri de geleneksel dokudan farklı bir hâl almış, kendi içine kapalı küçük komşuluk birimleri oluşmuştur (Koyuncu 2009).

Bu durum mekânsal yakınlığa bağlı bir sosyal iletişim olan komşuluğu olumsuz yönde etkilemiştir Wirth (1938), kentlerde insanların mesafe olarak birbirlerine yakın ikamet etmelerine rağmen iletişim kurmadan birbirlerini tanımadan yaşadıklarına vurgu yapmaktadır. Alkan(1992), çok katlı yüksek bloklarda mekân bakımından bir yaklaşma olmasına rağmen, ilişkilerin biçimi ve sıklığı bakımından bir seyrelmenin ve zayıflamanın olduğunu belirtmektedir.. Blok apartmanlar veya sitelerden meydana gelen yeni mahallelerde komşuluk ilişkileri deforme olmakta, söz konusu yapıların (fiziksel yakınlık itibariyle) komşuluğu güçlendirmesi beklenirken durumun tam tersi olduğu ifade edilmektedir. Mekânsal yaklaşma davranışsal uzaklaşmayı beraberinde getirmekte, “yakındaki uzaklar” ya da “yanı başımızdaki yabancılar” kavramlarını ortaya çıkarmaktadır (Yıldız ve Gündüz 2015).

Sosyal bilimciler çok katlı yüksek binalarda yaşayan kişiler için hangi binanın iyi hangisinin kötü etkiler oluşturduğunu araştırmışlardır. Bunlardan ilki bina içinde yaşayan kişilerin sosyal durumlarının, statülerinin ve insani davranış biçimlerinin ikamet ettikleri çok katlı yüksek binanın sosyal ilişki gelişiminde iyi veya kötü etkilere sebep olduğudur. İkinci faktör ise binanın bulunduğu mahalle ve çevre faktörüdür. Binanın nasıl bir çevrede konumlandığının binada yaşayan kişiler üzerinde olumlu veya olumsuz etkileri vardır. Aynı zamanda çok katlı yüksek binalarda yaşayan bireylerin hayatlarının hangi döneminde oldukları, cinsiyetleri ve yetişmiş oldukları kültür de sosyal ilişkilerinde etkilidir. Sonuç olarak çok katlı yüksek binalarda yaşayan bireylerin sosyal ilişkilerindeki pozitif veya negatif etkiler sadece binanın yüksekliğine bağlı değildir (Gifford 2007).

1970’li ve 1980’li yıllardan itibaren kamusal mekânlar değişen ihtiyaçlar çerçevesinde yeniden şekillendirilmiştir. Değişen yaşam tarzının tüketime odaklı olması kişileri kamusal mekânlara yönlendirmiştir. Bu mekânlar kişilerin alışveriş, yeme-içme, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamakta ve bu fonksiyonları günlük hayatın bir parçası haline getirmektedir. Bu durum komşuluğun en önemli rolü olan maddi ve manevi ihtiyaçlar temelinde kurulan yardımlaşma ve dayanışma bağının zayıflayarak günümüz komşuluk ilişkilerinin güçsüz bir iletişim şekli haline gelmesinde etkili olmuştur. Özellikle şehir merkezlerinde konumlanan rezidans tipi çok katlı yüksek binalarda ikamet edenler arasında yardımlaşmaya dayalı komşuluk ilişkisi yok denecek kadar azdır (Koyuncu 2014).

Toplumsal düzlemdeki aile yapısında postmodern bir dönüşümle ataerkil aile yapısında değişiklik olmuştur. Bu toplumsal cinsiyet kategorilerinde kadın ve erkeğe ait geleneksel rollerin ve kadının toplumdaki konumunun değişmesi, aile yapısında ve sosyal ilişkiler içinde de gerçekleşmiştir. Bu durumla birlikte ‘aile’ nin çöküşünden bahsedilmesinin yanında aslında yapısal bir dönüşümün yaşandığı söylenebilir. Eşlerin her ikisinin de çalıştığı, kariyer sahibi olduğu ve eğitim düzeyi yüksek yeni bir aile yapısının yaygınlaşmaya başladığı görülür. Ayrıca bireysel yaşam tarzlarının tüketim dinamikleri ve postmodern kültür çerçevesinde yaygınlaşmasıyla birlikte, bireyin kendini aileden bağımsız olarak tanımladığı bir yapı da söz konusudur (Erdiņ 2017).

Kadının iş hayatına aktif katılımının artması da komşuluğu olumsuz yönde etkilemiştir. Geçmişte hemen her gün bir evde toplanıp sohbet eden, boş zamanlarını değerlendiren, sevinçlerini ve acılarını hatta sırlarını paylaşan komşu kadınlar günümüzde gündüzleri çalışma hayatının zorlukları ile baş etmeye çalışırken, akşamları ise yemek, temizlik, ev işleri ve çocukların bakımı ile ilgilenmekte ve bu durum komşularla ilişkiyi en alt düzeye indirmektedir (Yıldız ve Gündüz 2015). Çocukların bakımından ev temizliğine, güvenlikten toplumsallaşmaya kadar ailenin ve dolayısıyla komşuluğun işlevleri arasında yer alan birçok alanda bu işlevleri yerine getiren (bakıcı, TV-İnternet, kreş, ana okulu, temizlik şirketi-temizlikçi, özel güvenlik-güvenlik kameraları, AVM, sosyal medya vb.) teknoloji ya da kurumların ortaya çıkması komşuluk ilişkisini olumsuz yönde etkilemiştir (Koyuncu 2014).

Söz konusu iletişim ve etkileşim eksikliği, özellikle çocukların sosyalleşmesinde önemli bir role sahip olan komşu büyüğünün rolünü de sonlandırmış, aynı şekilde çocuklar arası etkileşim azaldıkça oyunun, bir arada olmanın ve paylaşmanın önemi gittikçe azalmıştır. Günümüzde mahalle kavramının yok olmasıyla çocukların mahallede oynaması, mahalle arkadaşlığı ve bu arkadaşlıktan doğan komşuluk ilişkileri de yok olmaya başlamıştır. Artık modern anneler çocuklarını sosyalleşmesi için oyun salonlarına ve aktivite alanlarına götürüp sosyal açıdan gelişmesi için erken yaşta kreşe başlatmaktadırlar.

Komşuluk, modernleşme, küreselleşme, hızlı kentleşme, göç, kentlerdeki nüfus yoğunluğu, tüketim kalıplarındaki dönüşüm, ulaşım ve iletişim araçlarının yaygınlaşması ile birlikte bir değişim süreci içine girilmiştir. Ancak bu değişim ve dönüşümler komşuluğun yok olduğu, bittiği veya geri dönüşü olmaksızın ortadan kalktığı anlamına gelmemektedir. Modernleşme ile birlikte insanların komşudan beklentileri yeni bir ilişkiler ağını oluşturmaktadır. Aynı statüde kişilerin oturduğu çok katlı yüksek yapılarda komşuluğun niteliği, niceliği ve formu değişse de hâlâ devam ettiği görülmektedir. Başka bir ifadeyle komşuluk yok olmamakta, sadece ilişkinin sıklığı ve yoğunluğuna bağlı olarak dayanışma ve yardımlaşma türü değişmektedir. (Koyuncu 2014).

Gündelik hayatta komşuluğun form ve işleyişiyle ilgili yapılacak bir araştırma, geleneksel ile modern arasındaki bağlantının yapısal yönlerini ortaya koyacaktır. Modernizm ve küreselleşmenin ilk yansımaları kentin fiziksel mekânında gerçekleşmiştir. Sanayileşmeyle birlikte kırdan kente yönelen halk, yoğun göçlerle birlikte tam bir kaos ortamına dönüşen kent kapitalizminin ilkeleri çerçevesinde yeniden şekillendirilmiştir (Işık 1993) 19. yüzyılın ikinci yarısı ile 20. yüzyılın ilk yarısından sonra inşa edilen çok katlı sosyal konutlar, gökdelenler ve AVM'ler kent mekânının temel karakteri olmuştur. Bu tür yapılaşmalar evleri ve kentleri içinde yaşanacak makineler haline getirmiştir (Harvey 1997). Tüketim odağı haline dönüşen evler ve kentler tekdüzelik ve homojenlik üzerine planlanmıştır.

Gündelik yaşamı da tasarlayan rezidanslarla birlikte, burada yaşayanların başka bir yere gitme ihtimali azaltılmış, böylece sadece evinin bulunduğu bina içerisinde ve

yakınlarında yaşamak bir süre sonra kişi için alışkanlık haline gelmiştir (Bektaş 2015). Bu durum insanın yaşadığı bölgeyle temas etmesini güçleştirmektedir. Sokağın bilgilendirici, sembolik ve oyun fonksiyonları ortadan kaldırılmakta, içinde bulunduğu ortamla arasına büyük bir set gibi yüksek binalar inşa edilmektedir. Sokağın etrafında set gibi oluşan yüksek binaların yapımının devam etmesi sebebiyle sokak hayatına katılım da güçleştirilmektedir (Lefebvre 1998). Bu durum rezidansta yaşayan kişilerin günlük hayatını kolaylaştırır da içe kapanma sürecini başlatmış ve sosyal ilişkileri olumsuz etkilemiştir.

Güvenlik kameralarıyla çevrili yapıya giriş kartını okutarak ya da güvenliğin onayını alarak giren bina sakini, yaşadığı kata ulaşmak için asansörü kullanmakta, ineceği kata varınca yine güvenlik kameralarıyla çevrili koridorda kendi dairesine ilerlemektedir. Dairesine girdiğinde kendisini ziyaret etmeye gelenleri çoğunlukla kapının yanında bulunan kamerayla kontrol ederek ya da telefon eden güvenliğe onay vererek kabul edebilmektedir. Büyük kısmı camla çevrili binada cam duvarlar, rüzgâr ve diğer hava muhalefetlerine karşın ancak birkaç santimetre kaydırılabilirken, pencereler de yukarı doğru sınırlı olarak açılabilir. Bu hâliyle yeterince nefes alamayan bina, bir havalandırma sistemine ihtiyaç duymaktadır. Camla çevrili yapısı dolayısıyla, yazları normalden daha sıcak olan bu binalar, güçlü bir klima yardımıyla serinletilebilirken, bulunduğu kat seviyesinin yerden yüksekliği ortalamadan birkaç derece daha soğuk olduğundan ısıtılabilmesi için de daha fazla enerji gerekmektedir. Pişerken yoğun buhar çıkaran yemeklerin yapılmasına, yangın tehlikesine karşı geliştirilip dairelere yerleştirilen duman algılama sistemlerini harekete geçirdiği için izin verilmemektedir. Balkon kullanımının çok az olduğu, binanın dış cephesine çamaşır asmanın yasak olduğu, kapı önlerine ayakkabı ya da başka herhangi bir eşyanın bırakılmadığı, katı kurullarla yönetilen bu tür binalarda yaşayan ev sahiplerinin gündelik yaşantısında bir monotonluk getirilmektedir (Bektaş 2015).

Kentlerin fiziksel yapısında meydana gelen bu değişim başta komşuluk ilişkileri olmak üzere kültürel alana da yansımıştır. Komşuluk mekân temelli bir sosyal ilişki şeklidir. Kentleri sarmalayan bu yeni tasarımı birlikte ev (geniş anlamıyla) inşa edilen bir şey olmaktan çıkıp, işlevsel olmasıyla ön plana çıkan konuta dönüşmüştür (Koyuncu 2014). Rezidans hızlı ve yoğun kent yaşamı içerisinde, insanların gereksinimlerini kolay ve

aba sarf etmeden karşılayabilmesiyle konutun anlam ve değer yönünü küresel kültür doğrultusunda yok etmemekle birlikte ‘yenileyerek’ ve ‘farklılaştırarak’ yeni bir kültür ortaya koymuştur (Erdinç 2017). Bu tüketiciler kültür seviyesi kişinin günlük yaşantısına yansımış, onun etkileri de komşuluk ilişkisinde olumsuz bir şekilde grlmştir. Kent yaşamının yoğunluğundan dolayı, eskiden mahallelerde yaşandığı gibi, komşuluk ilişkisi kişinin günlük hayatının büyük bir parçası değildir artık.





Balikesir illeri bulunmaktadır. Bursa'ya ait ilçeler, sırasıyla Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir'dir. Bursa'nın kuzeyinde Marmara Denizine kıyısı bulunmaktadır. Bursa sanayi açısından stratejik bir coğrafi konuma sahiptir. Bursa'da tekstil, otomotiv, makine-metal imalatı, tarıma dayalı sanayi ve gıda, mobilya gibi sektörler bulunmaktadır. Bursa'nın İstanbul ile olan deniz bağlantısı ve yeni açılan İstanbul-Bursa-İzmir otoyolu, Bursa şehrinin Marmara bölgesinde önemli bir yere sahip olduğunu gösterir.

Bursa ili 1990'lardan itibaren batı yönünde hızla gelişmeye başlamıştır ve bu gelişim devam etmektedir. Bursa'nın batısında yer alan ve yeni şehir merkezi olarak nitelendirilen Nilüfer ilçesi 2000-2007 yılları arasında Bursa'nın en hızlı gelişen ilçesi olmuştur. Nilüfer ilçesinin Odunluk bölgesinde yerel yönetimler tarafından çok katlı yapılaşmaya izin verilmesi, bölgenin silüetine etki eden çok katlı yüksek binaların yoğunlaşmasına neden olmuştur (Ulutaş 2019).

Bu binalar arasında konut ve home-ofis olarak kullanılan ve mimarisi ile kent silüetinde göze çarpan yapılar Sur Yapı Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 projeleri olmuştur. Sur Yapı Marka Rezidans projesi 2018 yılında, Harmony Towers projesi 2013 yılında ve Misia 15300 projesi 2011 yılında tamamlanarak satışa sunulmuştur. Bu projeler uygulandıkları yıllar içerisinde kullanıcılarına, şehrin yeni merkezinde inşa edilen lüks konut tipi rezidanslar olarak pazarlanmıştır. Bunlar bölüm 2.3.3.te Küresel Konut: Rezidans tanımında ifade edildiği gibi; kentin prestij mekânlarına yakın, kent merkezinde konumlanmış, hızlı ulaşım akslarının üzerinde bulunan, iş merkezleri, market, AVM, hastane, okula ve diğer merkezi bölgelere yürüme mesafesinde, güvenli, depreme dayanıklı, çok katlı, mimarisi gereğince şehre bir imaj katan, kapalı-kapılı sitelerdir. Bünyesinde birçok sosyal hizmet barındıran, mimarisiyle, tasarımıyla, sunduğu hizmetler dahilinde kullanıcılarına otel konforu yaşatan, yapım ve kullanım aşamasında üst seviyede teknoloji kullanılan, yüksek kaliteli lüks konutlar olması nedeni ile alan çalışmasında bu üç site seçilmiştir.

Bursa'da bulunan ve isminde rezidans kelimesini kullanan, kapalı site olarak inşa edilmiş ancak rezidans olarak anılan, rezidans özelliklerine sahip olan veya olmayan

pek çok konut yerleşkesi bulunmaktadır. Bunların bir kısmı Bölüm 2.3.3.'de belirtilen rezidansın fiziksel ve mekânsal özelliklere sahip değildir. Bir diğer kısmı fiziksel ve mekânsal özelliklere sahip ve çok katlı olup merkezi konumun dışında kalmaktadır. Bu nedenlerle konut yerleşkelerinin pek çoğu rezidans tanımına uygun değildir.

Alan çalışması kapsamında öncelikle Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Odunluk mahallesinin mevcut durum analizi yapılmıştır. Bu kapsamda alana ulaşım bağlantıları belirtilmiş, kent içi konumu ve çevresinde bulunan binaların işlevsel analizi yapılmıştır. İkinci aşamada Sur Yapı Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 örneklerinin mevcut durum analizi yapılarak fiziksel, mekânsal ve fonksiyonel analizleri gerçekleştirilmiştir. Ayrıca bu konut bloklarında ikamet eden insanlar arasında rastgele yapılmış seçimlerle belirlenen kişilere bir anket uygulanmıştır. Anketin amacı tüketicinin çok katlı yüksek konut bloklarını tercih etme nedenlerinin ve bu bloklarda sosyal ilişki çeşidi olan komşuluk ilişkilerinin düzeyinin incelenmesidir. Alan çalışmasına geçmeden önce Bursa'da yaşanan kentsel konut gelişim sürecinin açıklanması genel olarak kentteki konut tercihi nedenlerinin anlaşılmasını kolaylaştıracaktır.

### **3.1. Bursa'da Kentsel Konut Gelişim Süreci**

Bursa M.Ö. 185 yılında 1.Phusias tarafından kurulmuştur. 2200 yıl önce kurulan kent, 14.yüzyılda Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmuştur. Bursa kenti Dünya Miras Listesi'nde yer alan ve kültürel miras niteliği taşıyan 249 tarihi kentten biridir. Bursa'nın Osmanlı topraklarına girdiği dönemden günümüze geçen yedi yüz yıllık süreci Bilgin(1999) Türkiye'deki konut gelişim sürecine paralel olarak beş dönemde incelenmiştir. Bu dönemlerin birincisi 14.yy ile Cumhuriyet kuruluşuna kadar olan dönemdir. İkincisi 1923-1945 yılları arası yani Cumhuriyetin kuruluşundan II. Dünya Savaşı'na kadar olan dönemdir. Üçüncüsü 1945-1980 yılları arası, II. Dünya Savaşı'ndan kentleşmenin hızlanmaya başladığı zamana kadar olan dönemdir. Dördüncüsü 1980-2000 yılları arası kapalı sitelerin yapıldığı, lüks konut tüketiminin arttığı dönemlerdir. 2000 sonrası ise Bursa için şehir merkezinde çok katlı yüksek konut bloklarına geçiş süreci ve buna paralel olarak yaşanan kentsel gelişmelerin aktarıldığı dönemdir.

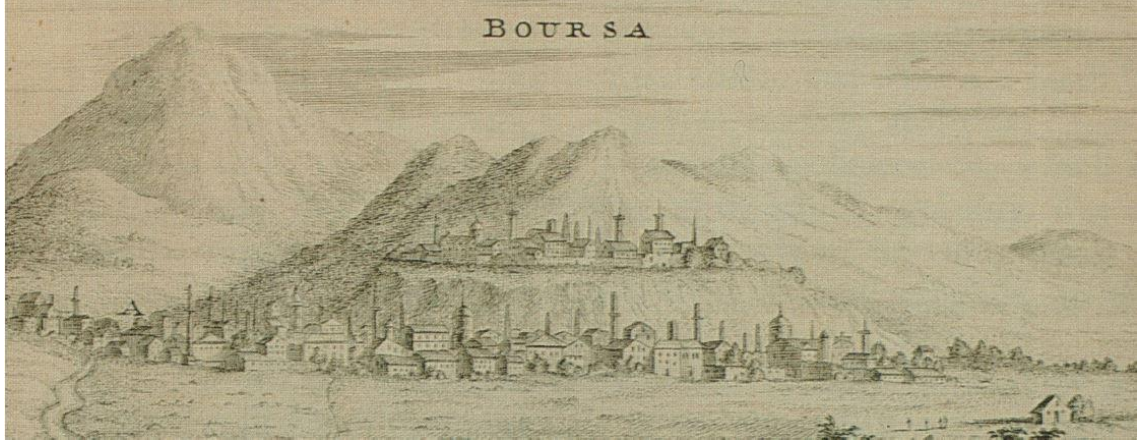
Tekeli (1999), Bursa'nın yedi yüzyıllık tarihinde kentsel gelişim sürecini etkileyen altı konumsal ve işlevsel özellik olduğunu ifade etmektedir. Bu özellikler Bursa'nın gelişimini tarih boyunca etkilemiş ve etkileyecek özelliklerdir. Bunlar:

1. Bursa'nın verimli bir ova ve tarımsal alan içinde merkezi bir konumda yer alması,
2. Türkiye'de yaz ve kış turizmin gerçekleştiği önemli merkezlerden biri olan Uludağ'ın Bursa'da bulunması,
3. Küresel bir kent olan İstanbul'a çok yakın olması ve ulaşım yollarının kolay ve hızlı olması,
4. Uzun mesafeli uluslararası ticarete önemli merkez olma niteliği,
5. İpek, ipek dokuma, makine ve araba sektörü başta olmak üzere bir sanayi merkezi olması,
6. Doğal kaynak suyu olan kaplıcaların dinlenme ve tedavi amaçlı sağlık turizminde kullanılması.

Bu özelliklerle kentte meydana gelecek olan değişiklikler kentte yeni yapı talebini ortaya çıkarmış, bu durum ise kentteki toplumsal tabakalaşmayı kentsel doku içinde ortaya çıkarmıştır (Tekeli 1999). Bursa kentinin gelişme sürecinde sosyo-ekonomik ve mekânsal yapısının farklılaşması ve ayrışmasına yönelik incelemeler dönemlere ayrılarak aktarılmıştır.

**14. yüzyılın ikinci yarısı – 1923 yılları arasında Bursa'da konut üretimi:** Bursa Osmanlı Dönemi'nden Cumhuriyetin kuruluşuna kadar olan dönemdir. Bursa, Osmanlı Dönemi öncesinde kale içinde küçük bir kent görünümündedir. 1326 yılında Orhan Gazi Bursa'yı aldı ve bu şehri Osmanlı Devleti'nin başkenti olarak ilan ettiği dönemde kent iç kale, kale ve kale altı adı verilen üç bölgeden oluşmaktaydı (Tekeli 1999). Orhan Gazi kenti kale içinden çıkarmaya yönelik kale dışına cami, han hamam ve bedestenden oluşan bir külliye yaptırdı (Baykal 1976). Günümüzde tarihi kent merkezi olarak adlandırılan alan, bu külliyenin çevresinde konut alanlarının kurulması ile oluşmuştur. Orhan Gazi'den sonra başa geçen sultanlar da aynı yaklaşımla farklı alanlara külliyeler yapmış ve Bursa bu alanlar etrafında gelişmiştir (Dostoğlu 2004). Orhan Gazi, I. Murat, Yıldırım Bayezid, Çelebi Mehmet ve II. Murat tarafından kurulan külliyeler etrafında

oluşan mahalleler Bursa'nın semtlerini belirlemiştir (Tümer 2006). Bu dönemde Tebriz'den İtalya'ya giden İpek Yolu güzergâhının ve Hindistan'dan Arabistan'a giden Baharat Kervanının Bursa'dan geçmesi Bursa için büyük ticari önem taşımaktadır (Tekeli 1999).

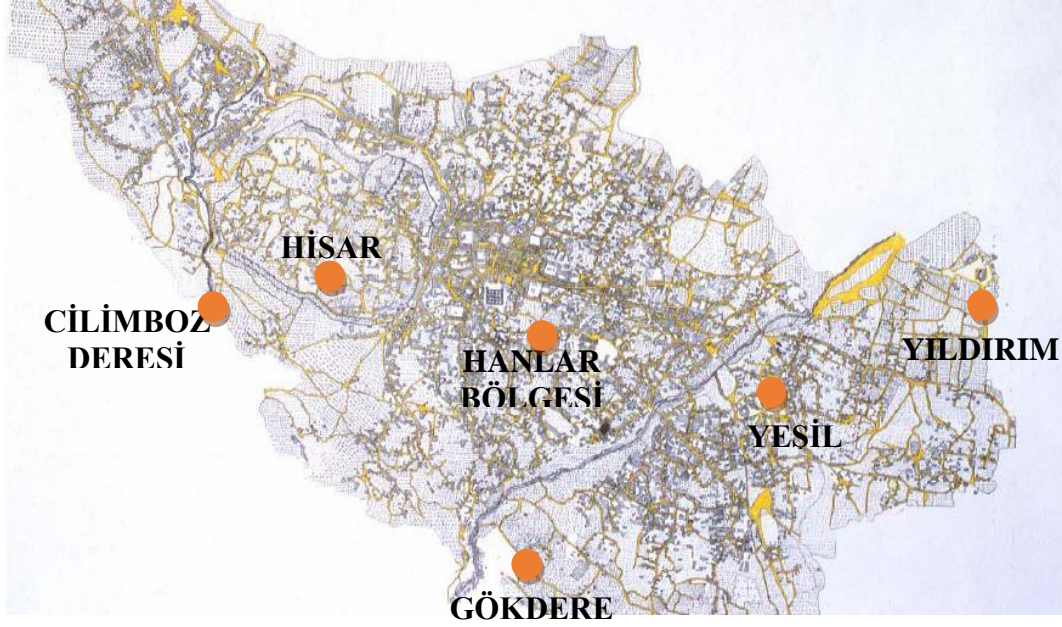


**Şekil 3.2.** 1650 yıllarında Bursa kenti görünümü (Yenal 1996) (Tümer 2006)

Şekil 3.2. 'de görüldüğü gibi Bursa 14. yüzyılın ikinci yarısı ile 19. yüzyılın ilk yarısı arasında Uludağ eteklerine kurulmuş olan külliye ve bu külliyelerin çevresinde gelişen konut alanlarından ibarettir. 19. yüzyılın ilk yarısı Osmanlı İmparatorluğu'nun dünyadaki değişimlere uyum sürecidir. Tekeli (1999), Modernite Projesi'nin Osmanlı İmparatorluğu'nun haberleşme ve iletişim araçlarını da geliştirdiğini ifade etmektedir. Kervan ticareti için yapılan yollar araba için uygun hale getirilmiş, bu durum Bursa'da yeni ticaret ilişkilerinin gelişmesine neden olmuştur. Bu yollardan en önemlisi 1865 yılında açılan Mudanya ve Gemlik Limanları ile kurulan kara yolu bağlantılarıdır. Bu sayede Bursa buharlı gemiler ile deniz yolu ulaşımına açılmıştır (Tekeli 1999).

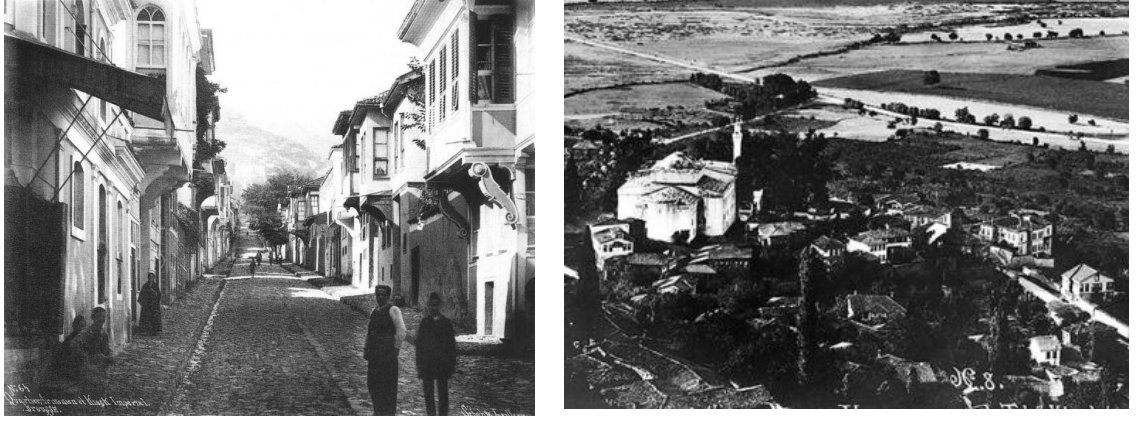
Bursa'da kent bazında yapılan ilk plan 9 Şubat 1854'teki büyük deprem ve sonrasındaki, kentin büyük bir kısmını tahrip eden, yangın olmuştur. Osmanlı yangın alanlarına Bursa'nın ilk İmar Planı uygulaması yapılmıştır. Bu plan için yapılan dönemin fiziksel durumunu anlatan Suphi Bey Haritası Şekil 3.3.'de görülmektedir. Bunun sonucunda, tahrip olan alanların imarında modernist bir mimari üslubun uygulandığı görülmüştür. 1963 yangını sonrası Şekil 3.4.'deki fotoğraflarda görülen İpekçilik Caddesi, Ermeni ve Müslüman üst gelir gruplarının ikamet ettiği bölge olmuştur. 1878 Osmanlı-Rus Savaşı'ndan sonra Balkanlar ve Bulgaristan'dan gelen

Müslüman nüfusun bir kısmı köylere değil, kent merkezine göç etmişlerdir. İlk ızgara (gridal) planlı göçmen mahalleleri o dönemde yapılmıştır (Tekeli 1999).



**Sekil 3.3.** Bursa 1862 Suphi Bey Haritası, (Çahantimur 2007) (B.B.Ş.B. Nazım Plan Bürosu Arşivi)

1850-1900 yılları arasında Bursa'nın kentsel gelişim sürecinde dönemin valisi Ahmet Vefik Paşa önemli rol almıştır. Bu dönemde ticaretin gelişmesi sebebiyle kente gelen kişilerin kalması için oteller açılmıştır. Aynı dönemde modern eğitim sistemi ile devlet okulları, askeri okullar ve sanat okulları açılmıştır. İlk açılan Ahmet Vefik Paşa Hastanesi ve sağlık alanında çokça kullanılan kaplıcalar da bu dönemde hizmete girmiştir. Gökdere ve Cilimboz derelerinin bulunduğu alanlarda iki belirgin ipek üretim bölgesi ortaya çıkmıştır. Sanayi ile birlikte Gökdere'nin doğusunda Ermeni Mahalleleri, kalenin batısında Cilimboz çevresinde Rum mahalleleri, Hisar'ın kuzeyinde Yahudi mahalleleri bu dönemde oluşmuştur. Bu dönemde Şekil 3.5.'te görüldüğü gibi 1895 sonlarında Acemler-Çekirge yolu üzerinde az sayıda büyük bahçeli lüks konutlar yer almaya başlamıştır (Tekeli 1999).



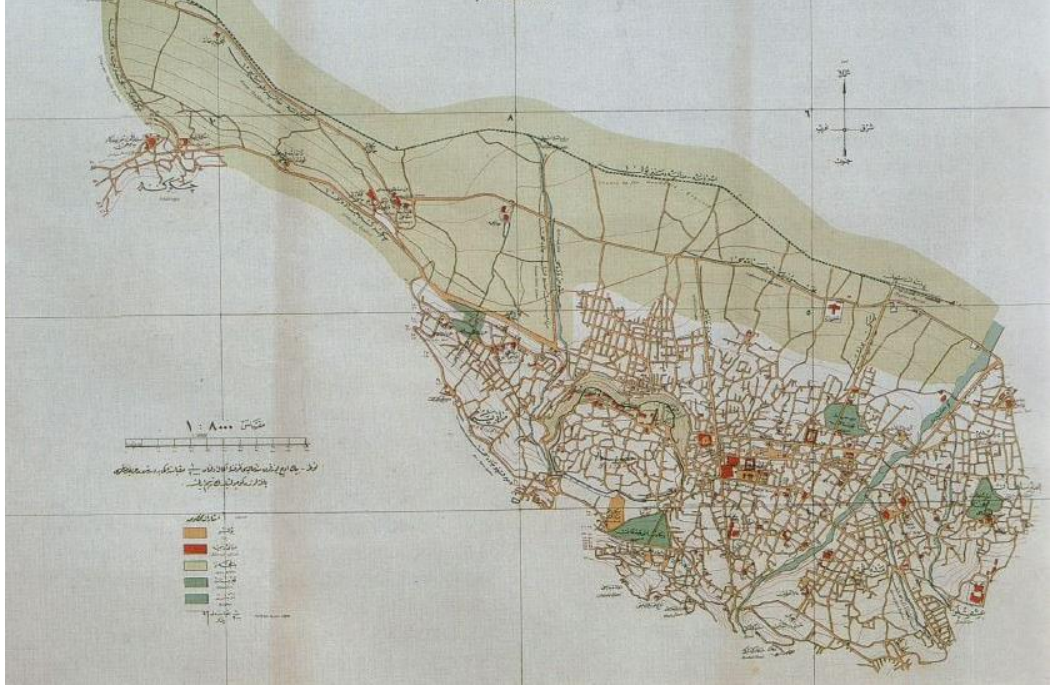
**Sekil 3.4.** Bir prestij bölgesi haline gelen İpekçilik, 1894 (Anonim 2012)

**Sekil 3.5.** Çekirge'den Acemler'e bakış, 1890 (Anonim 2012)

**1923-1946 yılları arasında Bursa'da konut üretimi :** I. Dünya Savaşı'ndan II. Dünya Savaşı'na kadar geçen süre Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluş yıllarıdır. Tüm Türkiye'de olduğu gibi Bursa'da da savaş nedeni ile kent nüfusunda bir azalma ve kentleşme sürecinde yavaşlama görülmektedir. 1870'li yıllarda yapılan Mudanya-Bursa demiryolu ve Karacabey-Mudanya-İnegöl karayolunun etkisi ile Şekil 3.6.'da görüldüğü gibi kent 1924 yılı haritasına göre kuzey yönünde gelişimini sürdürmektedir.

Bu dönemde, 1930 da Uludağ'daki Büyük Otel Bursa'yı kayak turizminin merkezi haline getirmiş, 1938 de Çelik Palas ve Çekirge Park Otel işletmeleri açılmış, Havuzlu Park yapılmaya başlanmıştır. Bu durum kent yaşamı için önemli bir adımdır.

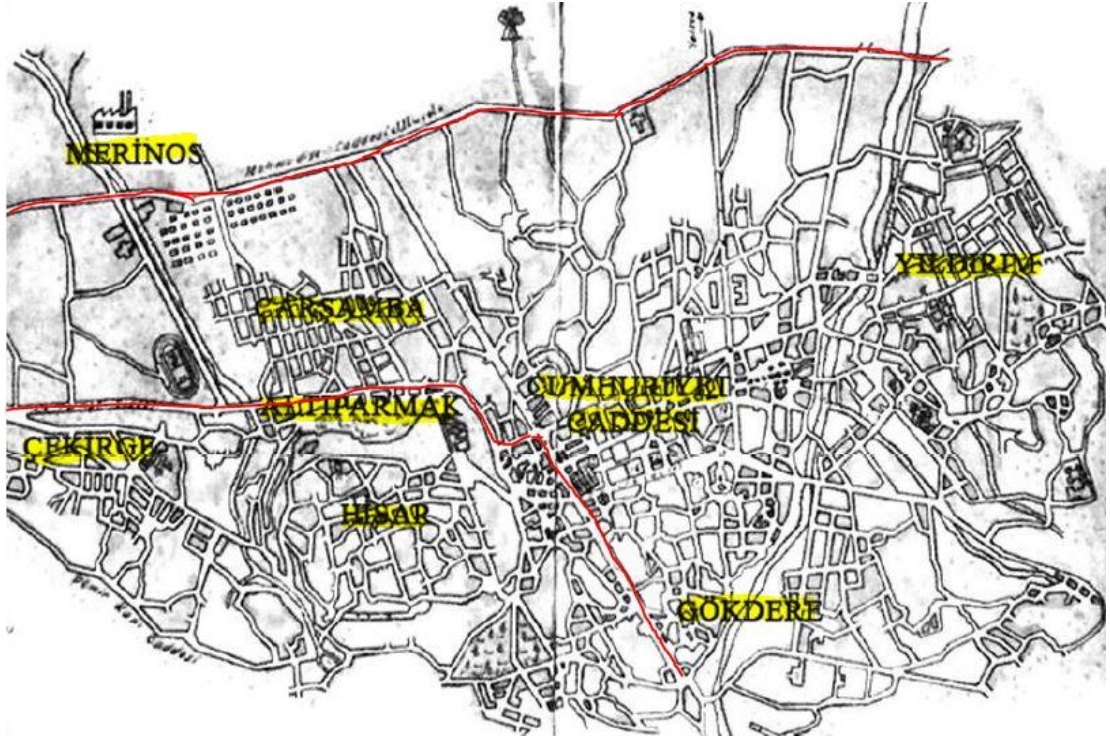
Bursa bu dönemde sanayi gelişimini devam ettirmektedir. 1933 yılında yapılan sanayileşme planı ile Bursa'ya iki fabrika açılmıştır. Bunlardan birincisi 1938 yılında açılan, Merinos Yünlü Dokuma Fabrikası'dır. İkincisi 1938 yılında işletmeye açılan Gemlik Suni İpek Fabrikası'dır. Bu iki devlet girişimi de Bursa'nın sanayi gelişiminde çok büyük etkisi olan tesislerdir. Özel sektörde fabrika alanları olarak 1930 da İpek İş Fabrikası, 1933'de Uludağ Gazoz, 1934'te süt mamulü fabrikası olan Savaş Fabrikası'dır. Bu gelişmeler daha sonraki yılların sanayi gelişmelerini hazırlamıştır (Tekeli 1999).



**Şekil 3.6.** Karl Lörcher haritası 1924 (Bursa Büyükşehir Bld. Arşivi) (Tümer 2006)

1924 yılında Şekil 3.6.'da görüldüğü gibi Karl Lörcher'e kentin tamamını kapsayan bir plan yaptırılmıştır. Karl Lörcher bu planı mevcut kent dokusunu yok sayan bir anlayış ile hazırladığı için 1940 yılında Henri Prost'a yeni bir plan yaptırılmak zorunda kalmıştır. Bu dönem Ahmet Vefik Paşa tarafından Prost Planı ile Bursa, atlı araba trafiğine uygun hale getirilmeye ve alt yapı, elektrik, su gibi hizmetler sağlanmaya çalışılmıştır (Tekeli 1999). Şekil 3.7.'de görüldüğü gibi Prost planı, Bursa ovasının verimsiz alanlarını yerleşime açıyordu. Bu plana göre Çekirge'nin kaynak su sayesinde kaplıca turizmi merkezine dönüştürülmesi, Gemlik yolunun üzerinde bir bölümün de sanayi bölgesine ayrılması öngörülmüştür. Bu plan Bursa'yı 1960'lı yıllara kadar yönlendirmiştir (Batkan 1996).





Şekil 3.7. 1940 Henri Prost Planı- Günümüzdeki Tarihi Kent Merkezinin İlk Planlama Haritası (Kaplanoğlu 2008) (Markoç 2012)

**1945-1980 yılları arasında Bursa’da konut üretimi:** II. Dünya Savaşı’ndan petrol krizine kadar olan süreçte Türkiye’deki plansız kentleşmeye paralel olarak Bursa da hızlı bir kentleşme sürecine girmiştir.

1940-1960 yılları arası Bursa’da sanayi gelişimi küçük tekstil üreticileri tarafından gerçekleştirilmiştir. Bir önceki dönemde kurulan suni ipek fabrikası da bu üreticilerin yaygınlaşmasında etkili olmuş, aynı zamanda tornacılık ve döküm atölyeleri de gelişerek otomotiv yan sanayinin ilk gelişmeleri bu dönemde yaşanmıştır (Tekeli 1999).

1958 yılında kent merkezinde yaşanan büyük yangın, kentin büyük bir bölümünü tahrip etmiş ,Kapalı Çarşıda 3000’den fazla dükkan ve işyeri yanmıştır. Bunun sonucunda kentin yeniden planlanmasına ihtiyaç duyulmuş, İtalyan mimar Luigi Piccinato danışmanlığında 1960 yılında Bursa’nın 1/4000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır. Şekil 3.8.’de görülen Piccinato nazım imar planıyla kent kuzeyinde, ova kenarında yeni bir eksen oluşturularak, kentin gelişmesi adına Ankara-Bursa-Mudanya yolu üzerindeki doğu-batı ekseninde, doğrusal bir kent oluşturulmasına çalışılmıştır. Bu sayede kentin

eski dokusu üzerindeki yoğunluk azaltılarak tarihi dokunun korunması amaçlanmıştır (Tekeli 1999).



**Şekil 3.8.** 1960 Luiqi Piccinato 1/4000 Bursa Nazım Planı (Çahantimur 2007) (B.B.Ş.B. Nazım Plan Bürosu Arşivi)

Bursa'nın konut gelişim sürecinde en çok etkili olan kentsel gelişimlerden biri Bursa'daki sanayi gelişim sürecidir. 1962 yılında İstanbul'da kurulan İmar ve İskân Bakanlığı, Doğu Marmara Bölgesi planında İstanbul sanayisinin merkezi yönetimden yerel yönetime devredilmesi önerilmiş ve Bursa'da Türkiye'nin ilk organize sanayisi bölgesi kurulması öngörülmüştür. Bu gelişme ile birlikte yabancı sermaye Bursa'da yatırım yapmaya başladı ve 1966 yılında Karsan Bursa Otomotaj ve Karasöri Sanayi, 1968 yılında Yalova yolu üzerinde Tofaş, 1969 yılında organize sanayi bölgesinde Renault kuruldu. Bu durum, önceki dönem Bursa'da gelişmekte olan otomotiv yan sanayi gelişimini güçlendirdi. Tekstil sanayisinde 1964'de Sifaş, 1968'da Polylen İplik Fabrikası, 1972 yılında Sönmez Endüstri Holding A.Ş. kuruldu. Bu gelişmeler Bursa'yı çeşitlenmiş bir sanayi merkezi haline getirmiştir (Tekeli 1999). 1950'li yıllarda başlayan dış göç, sanayi alanlarındaki gelişme ile iç göç oranını arttırmıştır. Şekil 3.9.'da TÜİK tarafından hazırlanan Bursa ili göç tablosunda görüldüğü gibi göç oranı en yüksek yıllar 1975-1980 ve 1985-1990 tarihleri arasındadır.

Dönem Period	İl Provinces	Toplam nüfus Total population	Aldığı göç In-migration	Verdiği göç Out-migration	Net göç Net migration	Net göç hızı Rate of net migration (‰)
<b>Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi - Address Based Population Registration System</b>						
2017-2018 <sup>(1)</sup>	<b>Toplam - Total</b>	<b>82 003 882</b>	<b>3 057 606</b>	<b>3 057 606</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	Bursa	2 994 521	80 940	80 086	854	0,3
2016-2017 <sup>(2)</sup>	<b>Toplam - Total</b>	<b>80 810 525</b>	<b>2 684 820</b>	<b>2 684 820</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	Bursa	2 936 803	86 119	64 905	21 214	7,2
2015-2016 <sup>(2)</sup>	<b>Toplam - Total</b>	<b>79 814 871</b>	<b>2 619 403</b>	<b>2 619 403</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	Bursa	2 901 396	84 458	63 812	20 646	7,1
2014-2015 <sup>(2)</sup>	<b>Toplam - Total</b>	<b>78 741 053</b>	<b>2 720 438</b>	<b>2 720 438</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	Bursa	2 842 547	84 253	64 558	19 695	7,0
2013-2014 <sup>(2)</sup>	<b>Toplam - Total</b>	<b>77 695 904</b>	<b>2 681 275</b>	<b>2 681 275</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	Bursa	2 787 539	80 717	65 027	15 690	5,6
2012-2013 <sup>(2)</sup>	<b>Toplam - Total</b>	<b>76 667 864</b>	<b>2 534 279</b>	<b>2 534 279</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	Bursa	2 740 970	75 518	61 744	13 774	5,0
2011-2012 <sup>(2)</sup>	<b>Toplam - Total</b>	<b>75 627 384</b>	<b>2 317 814</b>	<b>2 317 814</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	Bursa	2 688 171	67 736	61 520	6 216	2,3
2010-2011 <sup>(2)</sup>	<b>Toplam - Total</b>	<b>74 724 269</b>	<b>2 420 181</b>	<b>2 420 181</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	Bursa	2 652 126	74 243	58 258	15 985	6,0
2009-2010 <sup>(2)</sup>	<b>Toplam - Total</b>	<b>73 722 988</b>	<b>2 360 079</b>	<b>2 360 079</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	Bursa	2 605 495	72 640	57 220	15 420	5,9
2008-2009 <sup>(2)</sup>	<b>Toplam - Total</b>	<b>72 561 312</b>	<b>2 236 981</b>	<b>2 236 981</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	Bursa	2 550 645	66 615	56 368	10 247	4,0
2007-2008 <sup>(2)</sup>	<b>Toplam - Total</b>	<b>71 517 100</b>	<b>2 273 492</b>	<b>2 273 492</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	Bursa	2 507 963	82 964	47 370	35 594	14,3
1995-2000 <sup>(1)</sup>	<b>Toplam - Total</b>	<b>60 752 995</b>	<b>4 788 193</b>	<b>4 788 193</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	Bursa	1 933 732	180 171	94 846	85 325	45,1
1985-1990 <sup>(1)</sup>	<b>Toplam - Total</b>	<b>49 986 117</b>	<b>4 065 173</b>	<b>4 065 173</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	Bursa	1 399 259	141 460	57 819	83 641	61,6
1980-1985 <sup>(1)</sup>	<b>Toplam - Total</b>	<b>44 078 033</b>	<b>2 885 873</b>	<b>2 885 873</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	Bursa	1 178 179	94 085	46 651	47 434	41,1
1975-1980 <sup>(1)</sup>	<b>Toplam - Total</b>	<b>38 395 730</b>	<b>2 700 977</b>	<b>2 700 977</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	Bursa	991 396	95 638	36 918	58 720	61,0

**Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1980-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2008-2018**

**Şekil 3.9.** Bursa ilinin 1980-2018 yılları arasında aldığı, verdiği göç, net göç, net göç hızı (Tük,- Erişim tarihi:17.01.2020)

1950’li yıllarda Bulgaristan’dan gelen göçmenler için Mudanya yolu üzerinde Hürriyet Mahallesi’nde göçmen konutları inşa edilmiş, organize sanayinin bu bölgede gelişmesi ile Hürriyet’te işçi konutları yoğunlaşmaya başlamıştır. İstiklal, Adalet ve Milliyet

Mahalleri de göçmen konutlarının yer aldığı mahallelerdir. 1960-1980 yılları arasında sanayinin gelişmesi ile sanayi alanları etrafında işçiler için kooperatif ile toplu konutlar oluşturulmuştur. Sümerbank-Merinos Fabrikası'nın kuzeyindeki işçi konutları bölgesi buna bir örnektir (Tekeli 1999).

Köyden kente göç eden grupların kentteki mevcut konutlarda barınacak ekonomik güce sahip olmayanları, kent eteklerinde gecekondu adı verilen düşük kaliteli konutlar inşa etmişlerdir. Kentte planlı ve plansız alanlarda oluşan kaçak yapılanmalar kentin batısında Mudanya-Bursa-Ankara karayolunun kuzeyinde ve kentin doğusunda ise karayolunun hem kuzeyinde hem güneyinde çok geniş bir alanı kapsar hale gelmiştir. Güneydeki yamaçlarda ise apartman bölgesinin üstünde bir bant oluşturmuştur (Tekeli 1999), (Tümer 2006).

1965 yılında Kat Mülkiyeti Yasası ile aynı arsa üzerinde bulunan kişilere bir apartmanda daire sahibi olma hakkı tanınmasıyla, müstakil konutlar hızla yıkılmış, yerlerine çok katlı apartmanlar inşa edilmiştir (Dostoğlu 2000). Tüketici talebinin artmasıyla kooperatif ve yap-sat hizmetleri bu dönemde başlamıştır. Türkiye genelinde olduğu gibi Bursa'da da kent dokusundaki geleneksel konutlar yıkılarak apartman yapılması kentleri konut mimarisi açısından tek tipleştirmiştir. Kentin doğusunda bulunan Maksem, Yeşil, Emir Sultan, Işıklar Lisesi bölgesi ve kent merkezinin güneyi orta gelirli gruplara hitap eden apartmanlar yığına dönüşmüştür. 1940'lı yılların prestij konut alanları olan ve üst gelir grubuna ait müstakil konutların bulunduğu Altıparmak Caddesi, Çekirge, Kükürtlü, Acemler bölgeleri ise 1955 yılında Kültürpark ve festival alanlarının açılmasıyla, yoğunluklu, sosyal donatıları yetersiz, pahalı apartman mahallelerine dönüşmüş ve bahçeli konutlardan oluşan eski yapısını büyük ölçüde yitirmiştir (Tekeli 1999) (Tümer 2006).

Şekil.10 ve Şekil 11'de Çekirge Meydanı, Şekil 12 ve Şekil 13'te Altıparmak Caddesi, Şekil.14 ve Şekil.15'te ise Bursa ilinin genel görünümünün 1960 yılında ve 2018 yılında çekilen fotoğraflarının karşılaştırılması verilmiştir. Bu fotoğraflarda görüldüğü gibi Bursa şehir merkezinde 1960'lardan günümüze kadar geçen süreçte yapılaşma süreci hızla artmış, az katlı yapılar yerini çok katlı apartmanlara bırakmıştır.



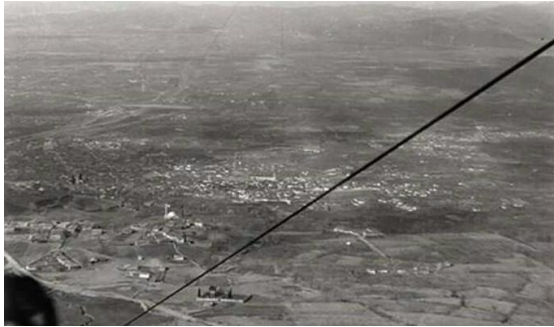
Şekil 3.10.1940 Çekirge eski kent dokusu(Anonim 2018)

Şekil 3.11.2018 Çekirge yeni kent dokusu (Anonim 2018)



Şekil 3.12. 1960 Altıparmak Caddesi (Anonim 2018)

Şekil 3.13. 2018 Altıparmak Caddesi (Anonim 2018)



Şekil 3.14. 1960 Bursa Genel Görünüm (Anonim 2018)

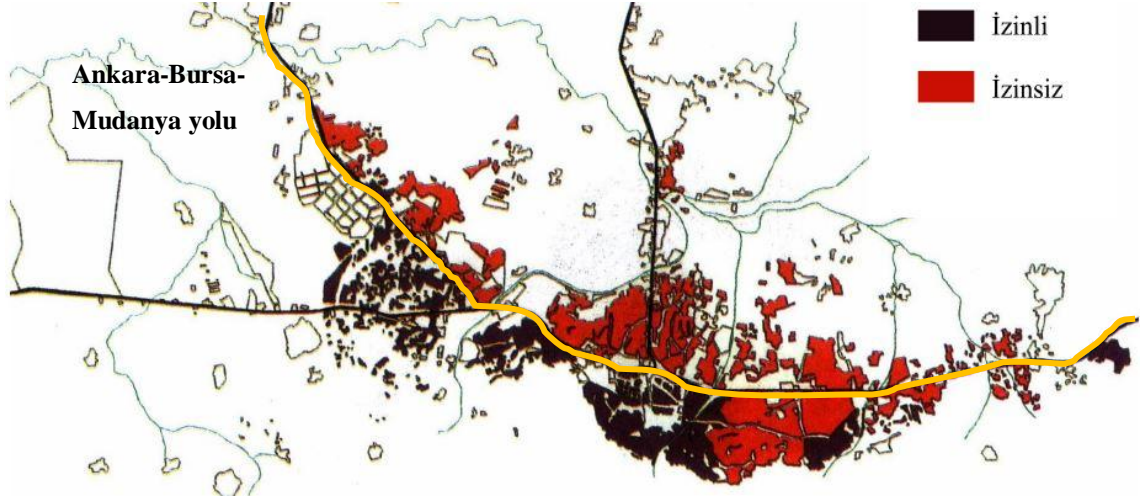
Şekil 3.15. 2018 Bursa Genel Görünüm (Anonim 2018)

**1980-2000 yılları arasında Bursa'da konut üretimi:** Petrol krizinden network patlamasına kadar geçen sürede, Türkiye'de olduğu gibi Bursa'da da kent merkezinde konut üretimi artmış, kent çeperlerinde kapalı site üretimi başlamıştır.

1980 yılı sonrasında Bursa-Mudanya yolunun batısında ve Bursa-İzmir Yolunun kuzeyinde toplu konut alanları gelişmiştir. Bu gelişmeler ile birlikte 1984 yılında



bölgede ve Mudanya yolu üzerinde Emek-Hamitler civarında izinsiz yapılan kaçak gecekonduların bulunduğu bölgeleri bulunmaktadır (Tümer 2006).



**Şekil 3.17.** Bursa izinli, izinsiz konut gelişme alanı (Altaban 1999'dan uyarlanmıştır).

1991 yılında Bursa-Yalova yolunun 4.km'sinde inşa edilen BUTTİM Bursa'nın ilk gökdelen özelliğinde olan 28 katlı yapısıdır. 19. yy modernleşme süreciyle ortaya çıkan tarihi kent merkezinden ayrılma planıyla, 1990 yılında kurulan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi ve BUTTİM ticaret fonksiyonunun kentin kuzeyine doğru genişlemesini sağlamıştır (Markoç 2012).

1980'lere kadar kentin fiziksel ve mekânsal gelişimi çoğunlukla kentin doğusunda olmuştur. 1980'ler sonrasında kentin batısında kurulan Nilüfer Organize Sanayi bölgesi ve Görükle'de açılan Uludağ Üniversitesi kampüsü, 1990 yılında kentin kuzeyinde kurulan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi Bursa'nın batısında ve kuzeyinde yeni kentsel konut gelişimini tetiklemiştir. Şekil 3.18'de Bursa'nın zaman içindeki konut gelişimi görülmektedir. 1958 yılına kadar olan kentsel gelişim kırmızı renkle, 1958-1976 yılları arasındaki kentsel gelişim yeşil, 1976-1982 yılları arasındaki kentsel gelişim sarı, 1982-1990 yılları arasındaki kentsel gelişim mavi, 1990-1995 yılları arasındaki kentsel gelişim mor renkle gösterilmektedir (Çahantimur 2012).





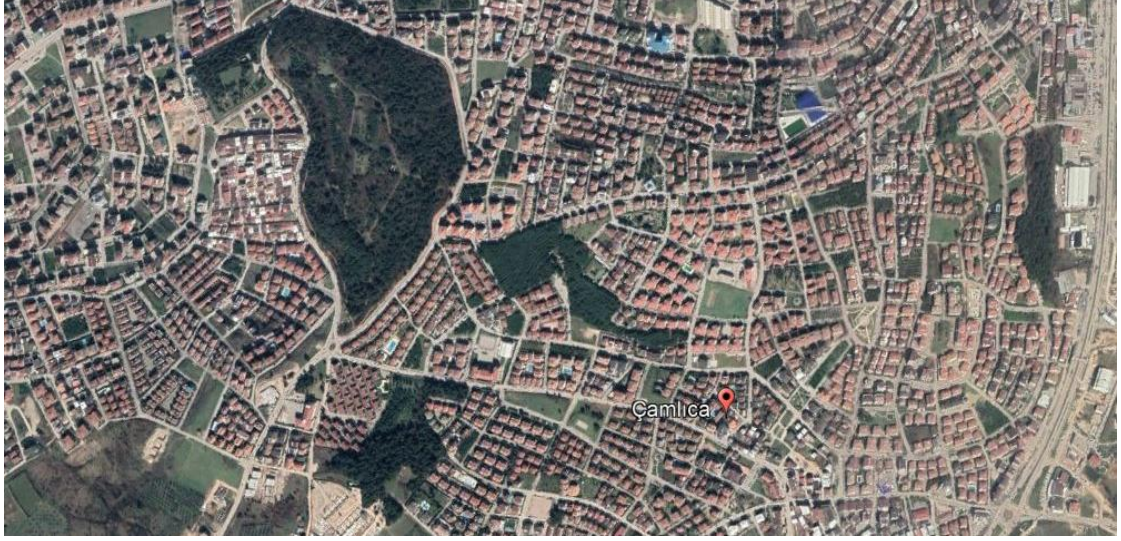
ayrıştırması ile gerçekleşmiştir. Bursa'nın gelişerek bir sanayi şehri olması ve bunun sonucunda artan nüfusla oluşan trafik, kalabalık, ses ve hava kirliliği gibi olumsuz nedenlerden dolayı Altıparmak ve Çekirge gibi kent merkezlerine yakın konut alanlarında yaşayan üst gelir grupları evlerini boşaltarak Mudanya yolu üzerinde bahçeli müstakil konut alanlarına yönelmiştir. Üst gelir grupları tarafından boşaltılan konutlar ise orta gelir grupları tarafından kullanılmaya başlamıştır (Tümer 2006).

1980 sonrasında Bursa'da yapılan nazım imar planıyla konut alanlarının batıya doğru yönlendirildiği ve Fethiye-İhsaniye-Beşevler bölgesinde kooperatif ile toplu konutlar üretilmeye başlandığı izlenmektedir. Bu anlamda ilk oluşan konut yerleşmesi Balat ve Bademli'den önce ilk az katlı lüks kapalı site kavramı Bursa-İzmir yoluna bağlantılı Çamlıca, Gümüştepe civarında gelişmeye başlamıştır. Bursa'da ilk dışa kapalı konut yerleşkeleri de bu tarihte inşa edilmeye başlanmıştır. 1994 yılında kooperatif ile yapılmaya başlayan Gümüştepe Sitesi (Şekil 3.20) bu sitelerin ilk örneklerinden biridir.. Bitişik nizam yapılan villalar güvenlik bekçileri, kamera ve kilitli demir kapılarla korunur. Site içinde çocuk oyun alanı ve açık havuz haricinde sosyal donatı alanı bulunmamaktadır. Şekil 3.22'de Çamlıca bölgesinin kuş bakışı görüşünde görüldüğü gibi bölgede birçok (Şekil 3.21) az katlı ve 2005'te sonra çok katlı güvenlikli kapalı siteler bulunmaktadır.



**Şekil 3.20.** Çamlıca Gümüştepe Sitesi genel görünüş (Bilir arşivi 2020)

**Şekil 3.21.** Çamlıca genel görünüş (Anonim, 2012)



**Şekil 3.22.** Çamlıca 2020 kuş bakışı görünüş (Google Earth'ten uyarlandı Erişim tarihi:2020)

Çamlıca ve Gümüştepe'den sonra 1985 yılında imar kanunu ile eski Mudanya yolu üzerindeki Bademli Bölgesi bahçeli konut imarına açılmış olup, 2006 yılında onaylanan nazım imar plan kararı ile günümüzde de konut imarı devam etmektedir. 1990'lı yıllardaki ilk örneklerden biri olan Bademli Akman Sitesi-1 bahçeli müstakil, lüks dışa kapalı villa yerleşkelerindedir (Tümer 2006). Şekil 3.23, Şekil 3.24 ve Şekil 3.25 Bademli Köyü'nde birçok özel arsa sahipleri ve müteahhitler tarafından müstakil bahçeli kapalı site üretilmiş ve günümüzde de üretilmeye devam etmektedir. Şekil 3.26 ve Şekil 3.27'de Bademli bölgesinin kuş bakışı görünüşünde gördüğümüz gibi bölgede birçok müstakil ve toplu az katlı lüks kapalı siteler bulunmaktadır.



**Şekil 3.23.** Bademli az katlı, güvenli, lüks villalar genel görünüş (Bilir arşivi 2020)

**Şekil 3.24.** Bademli güvenli, lüks kapalı villa sitesi genel görünüş (Bilir arşivi 2020)



**Şekil 3.25.** Bademli genel görünüş (Bilir arşivi 2020)

**Şekil 3.26.** Bademli Google Eart'ten genel görünüş (Google Earth - Erişim tarihi:2020)



**Şekil 3.27.** Bademli 2020 kuş bakışı görünüş (Google Earth - Erişim tarihi:2020)

Bursa-Mudanya yolu üzerinde Bademli Köyü'ne 2 km uzaklıkta bulunan Balat bölgesinin ilk gelişimi bu tarihlerde başlamış ve günümüzde de devam etmektedir. Balat bölgesinde ilk yapılan lüks kapalı olma özelliğini taşıyan site (Şekil 3.28) Ergin Evler'dir. 1998 yılında başlayan inşaat 5 aşamadan oluşmakta ve inşaatı hâlâ devam etmektedir. Sosyal hizmetleri de bünyesinde bulunduran ilk kapalı site olarak Ergin Evler'i örnek gösterilebilir. Site içinde çocuk oyun alanları, yüzme havuzları, ortak sosyal alanlar ve güvenlik sistemi bulunmaktadır. Şekil 3.30'de Balat bölgesinin kuş bakışı görünüşünde görüldüğü gibi bölgede birçok (Şekil 3.29) az katlı ve 2005'ten sonra çok katlı lüks güvenli kapalı siteler bulunmaktadır.



**Şekil 3.28.** Balat Ergin evler genel görünüş (Bilir arşivi 2020)

**Şekil 3.29.** Balat genel görünüş (Bilir arşivi 2020)



**Şekil 3.30.** Balat 2020 kuş bakışı görünüş (Google Earth - Erişim tarihi:2020)

1980-2000 yılları arasındaki konut gelişim süreci ve alanları günümüzde de gelişerek devam etmektedir. Küreselleşmenin etkisi ile mekân tüketimi artmış, orta-üst gelir grubuna mensub kişiler için imaj odaklı konut tasarımları yapılmaya başlamıştır.

**2000 yılı ve sonrası Bursa'da konut üretimi:** 21.yy başında Bursa geniş bir alana yayılmıştır. Bursa doğu-batı istikametinde 30 km, kuzey-güney yönünde 17 km'ye kadar genişlemiştir. Şehir nüfusu iki milyona ulaşmış, diğer bir deyişle mega şehir boyutlarına ulaşmıştır. Ekonomik yapısı da çok dinamiktir. Endüstrileşmenin problemleri şehrin makro form yapısı içerisinde çok hızlı büyüdüğünü göstermektedir (Çahantimur 2012).

Şekil 3.31'de Bursa Büyükşehir Belediyesi etkileşim alanları görülmektedir. Şekilde Metropolitan Alan Planlama Bölgesi olarak 7 adet bölge belirtilmiştir. Bursa Belediyesi bu alanlar içinde nazım imar planları uygular. Merkez (Gürsu, Kestel, Demirtaş,



Şekil 3.18’de 1995 yılında yapılan Bursa kentsel konut gelişimi haritası ile Şekil 3.32’de 2003 yılı konut gelişimini gösteren harita arasında farklar vardır. Bu farklar Bursa kentinin Bursa-Yalova yolu üzerinde, kuzeyinde bitişik nizam türü konut yapısının arttığı görülmektedir.

2000’li yıllarda neo-liberal ekonomi politikalarının etkisi ile Türkiye’deki birçok büyükşehirde olduğu gibi Bursa kenti de değişim geçirmiştir. Bu değişimler arasında kent toprağının değerinin artması, konut sektöründeki büyümeler, TOKİ ve kentsel dönüşüm politikaları, yeni orta sınıfın oluşumu ve tüketim kültürü, göç olgusunun kentteki yapılaşmaya etkisi gibi birçok sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel olgu yer almaktadır. Kentsel değişim ve gelişim süreci ile birlikte kentin batısında bulunan Bursa-Mudanya aksında (Bademli, Çağrısan, Balat, Emek, Fethiye, Esentepe, Bağlarbaşı), İzmir aksında (Ertuğrul, Altınşehir, Beşevler, Ataevler, İhsaniye, Odunluk) ve İstanbul aksında (Ovaakça ve Demirtaş) 250’den fazla kapalı, çok katlı konut bloklarından oluşan güvenli konut yerleşkeleri kentin çeperlerinden merkezine doğru yaygınlık kazanmıştır (Korkmaz 2019).

Bursa kentinin hızla gelişmesindeki en büyük etkenlerden biri de İstanbul’a olan fiziksel ve sosyo-ekonomik yakınlığıdır. Bu nedenle Bursa da konut gelişim süreci değişen imar planları ile kısa sürede dışa kapalı konut yerleşmelerinin ortaya çıktığı kentlerden birisi olmuştur. Apartman bloklarından oluşan dışa kapalı yerleşmeler, dışa kapalı villa kentler, rezidans ya da plazalar kentin merkezi iş alanı içinde ya da çeperlerde farklı biçimlerde yer almışlardır (Tümer 2006).

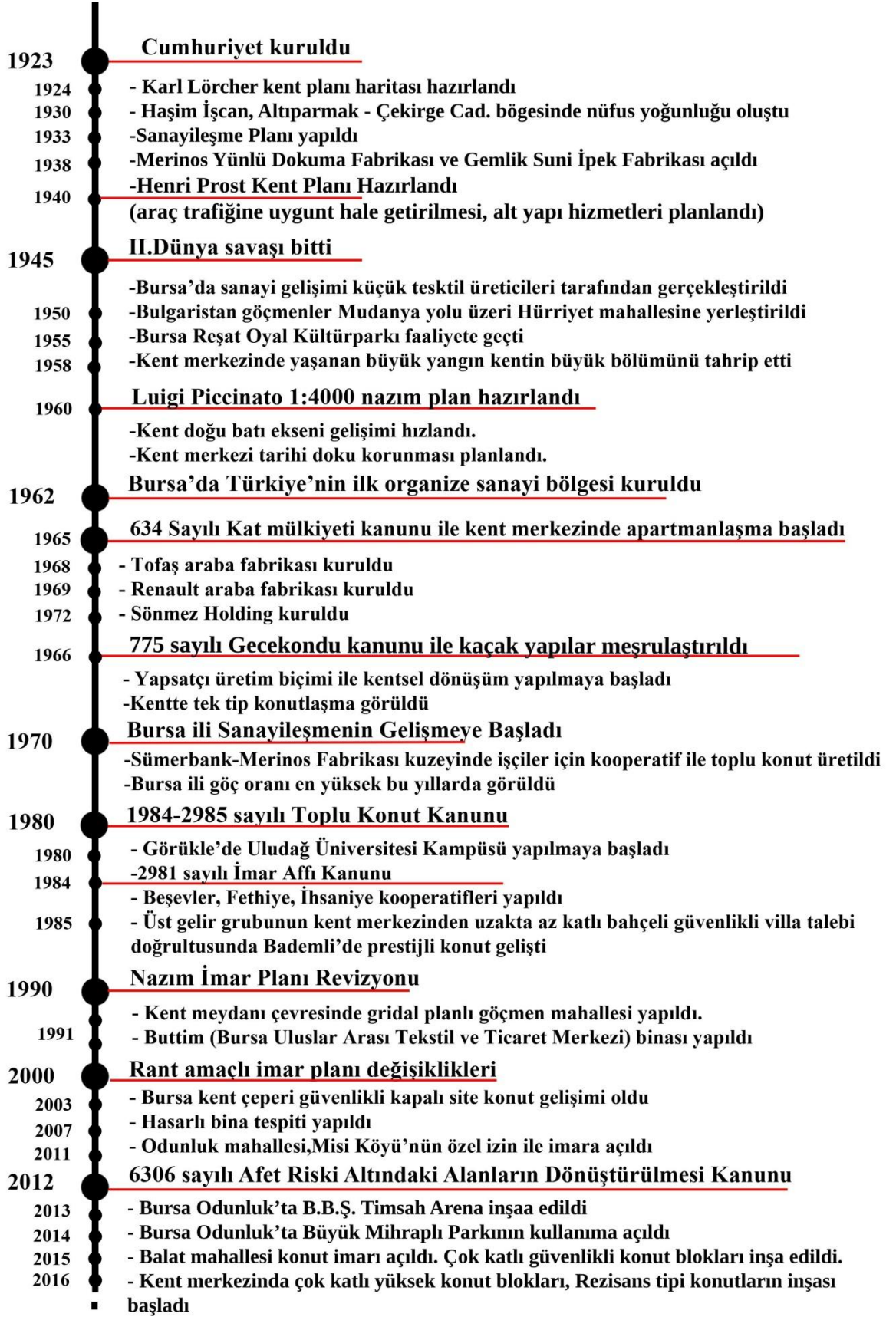
2012 tarihi ile 2017 tarihi arası kentsel dönüşüm yasası olarak bilinen Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında 6306 sayılı Kanunun ülke genelinde yürürlüğe girmesi ile birlikte Bursa’da da kentsel dönüşüm uygulamaları yapılmıştır. Parsel bazında yapılan dönüşümler, yapı maliklerinin T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na lisanslandırılmış kuruluşlara başvuruda bulunup binalarına riskli yapı tespiti yaptırmalarıyla başlamaktadır. 6306 sayılı kanun kapsamında Bursa ili sınırları içerisinde Nilüfer, Yıldırım, Osmangazi ve Kestel İlçesi’nde riskli alan çalışmaları yapılmış ve bu alanlar T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın teklifi ile Bakanlar Kurulu’na riskli 500 adet betonarme bina olduğu bildirilmiştir. Nilüfer İlçesi Ataevler

Mahallesi ve civarında riskli yapı olarak ilan edilen ve 1990 yılı kooperatif ile tek tip yapılan 172 adet yapı tespit edilmiştir. Kentsel dönüşüm özellikle Nilüfer İlçesi'nde rantın yüksek olduğu alanlarda, kentsel dönüşüm gerekçelerinden bağımsız şekilde, bölgenin Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın almış olduğu 0,50 emsal artışı kararı nedeniyle, yüksek katlı konut bloklarında artma yaşanmıştır (Beyaz 2019).

2012-2015 yılları arasında Bursa Nilüfer İlçesi'nde meydana gelen Nazım İmar Planı değişiklikleri, Odunluk, Ertuğrulkent, 23 Nisan, Altın Şehir, Özlüce, Balat mahallelerinde, emsal artışı nedeniyle son sekiz yılda, hızla güvenli çok katlı konut blokları üretilmiştir. 2010 yılında Misi Köyü'nün imara açılmasıyla birlikte köy tamamen kentsel dönüşüme girmiştir. Bölüm 3.2'de anlatıldığı gibi Nilüfer ilçesinin Odunluk bölgesi konumu ve günümüzdeki işlevleriyle birlikte modern kent merkezi diyebileceğimiz bir bölge haline gelmiştir. Bursa'nın en yüksek konut blokları bu bölgede inşa edilmeye başlanmıştır. Çalışma alanı için seçilen bölgenin uzaktan görünüşü Şekil 3.33'de görülmektedir. Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve 15300 Misia isimli çok katlı yüksek konut bloklarının bulunduğu bölge, Odunluk Mahallesi'ndeki Mihraplı Caddesi, Lefkoşa Caddesi, Akpınar Caddesi ve İzmir yolu kesişiminde kalan bölgedir (bkz. Şekil 3.42) .



**Şekil 3.33.** Odunluk mahallesi, çalışma alanı silüet görünümü (Bilir arşivi 2019)



Şekil 3.34. Bursa'da kentsel konut gelişim süreci

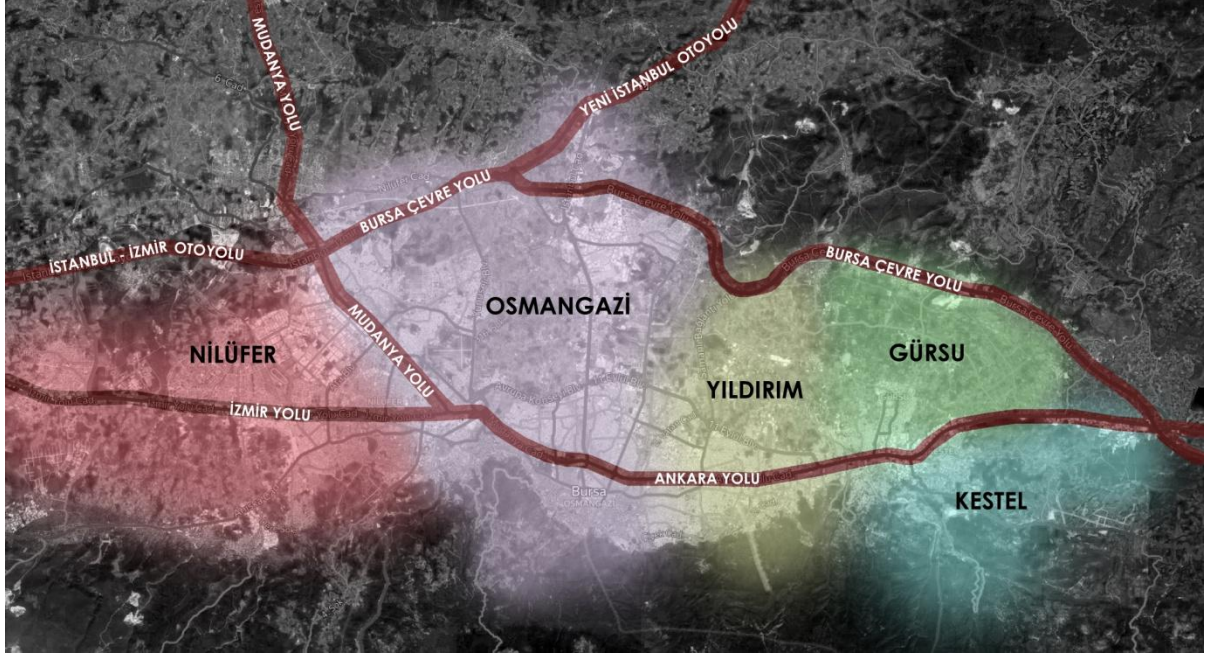


### 3.2. Nilüfer İlçesi, Odunluk Bölgesi Alan Çalışması

Nilüfer ilçesi, Türkiye'nin 4. büyük şehri olan ve Marmara Denizi'nin güneydoğu ucunda Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde yer alan Bursa'nın 1987 yılında 3391 sayılı Kanuna göre Büyükşehir statüsüne kavuşmuş olması ve Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer adıyla üç merkez ilçeye ayrılmasıyla kurulmuştur. Bursa ili batısında yer alan Nilüfer ilçesi Şekil 3.1'de görüldüğü gibi 17 ilçe arasında nüfus bakımından 3. büyük ilçedir. Doğusunda Osmangazi, batısında Karacabey ve kısmen Mustafa Kemal Paşa ilçesi, kuzeyinde Mudanya ve güneyinde Orhaneli ilçesi ile çevrili olan Nilüfer toplam 50 bin 756 hektarlık ilçe alanına sahiptir.

Bursa'nın batısında yer alan Nilüfer ilçesi, Bursa'nın en hızlı büyüyen ilçelerinden biridir. Nilüfer Belediyesi düzenli kentleşmeyi sağlamak amacıyla, planlı bir şekilde parsellenmiştir. 1990'lı yıllarda Nilüfer ilçesinde kooperatifler aracılığı ile güvenli az ve ya çok katlı ev ve çok sayıda daire içeren toplu konut projeleri inşa edilmiştir. Osmangazi ilçesi sınırlarında bulunan şehir merkezinden uzaklaşan üst ve orta gelirli kişiler Nilüfer ilçesini yeni yaşam alanı olarak benimsemişlerdir. Nilüfer ilçesinin 1990 yılında 65,799 olan nüfusu, 1997 yılında 135,430'a, 2000 yılında 178,682'ye ve 2007 yılında 251,344'e yükselmiştir. 2000-2007 yılları arasında nüfus artış hızı %40,66 oranında olan Nilüfer ilçesi nüfus artış hızında Bursa'nın diğer iki merkezi ilçesi olan Osmangazi ilçesi (%14,58) ve Yıldırım ilçesini (%19,82) geçmiştir (Ertürk ve Karakurt Tosun 2009).

7000 yıllık bir yerleşim yeri üzerinde kurulmuş olan Nilüfer ilçesi adını Nilüfer Çayı'ndan, Nilüfer Çayı da adını Orhan Gazi'nin eşi Nilüfer Hatun'dan almıştır. Yeni yapılan bir bölge olmasının da avantajıyla kent planlamasından, çevresel şartlara kadar her konuda çağdaş standartlara sahip olan Nilüfer, bu yönüyle kısa sürede Bursa'nın ilgi odağı olmuş, konut ihtiyacını karşılayabilecek toplu konut alanlarıyla kısa zamanda büyük bir gelişme göstermiştir. Bu nedenle de Bursa'da nüfus artış hızı en fazla olan yerleşim alanıdır.

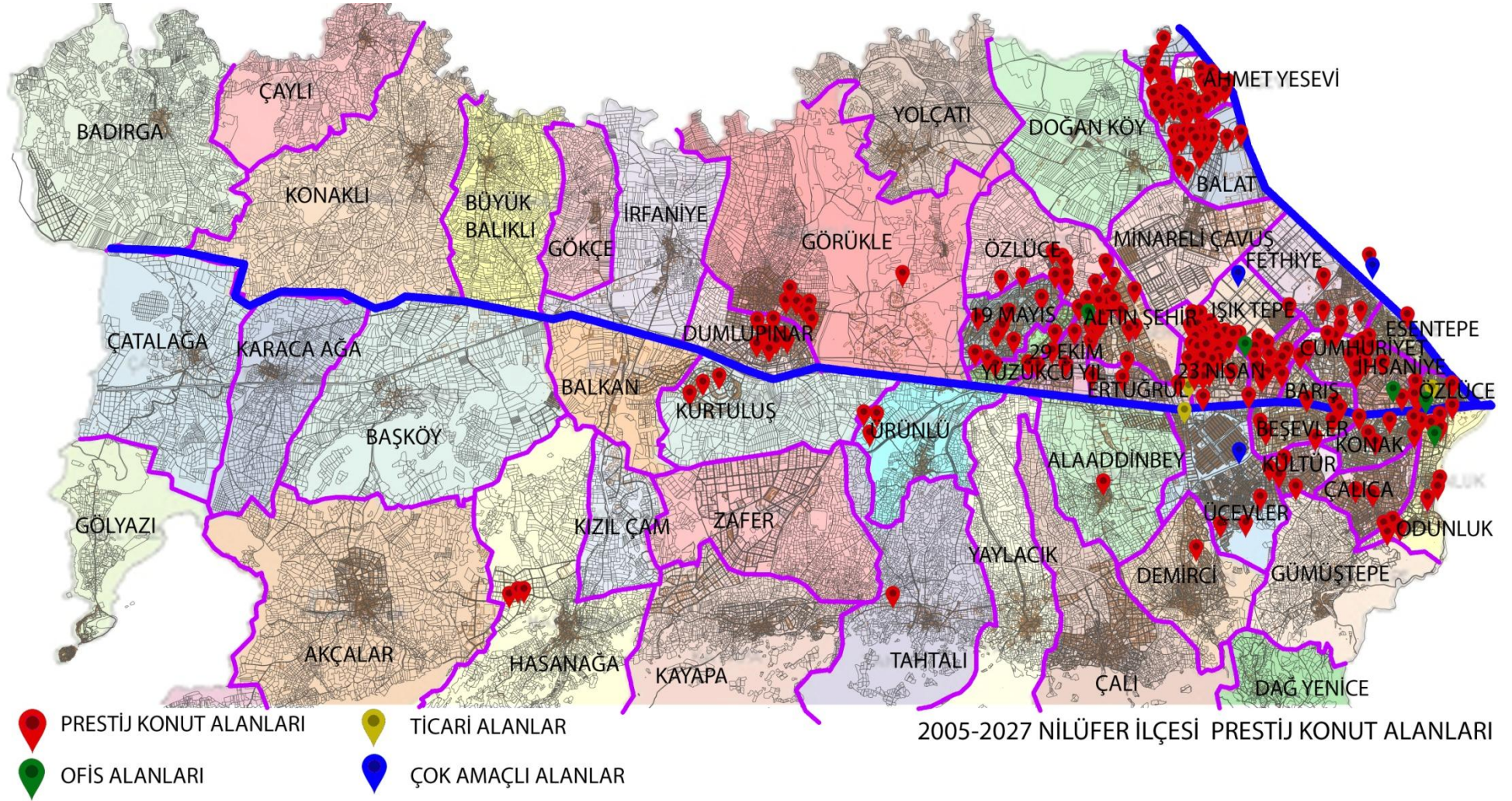


**Şekil 3.35.** Bursa ili ilçeler haritası ( Google Map'ten uyarlanmış erişim tarihi:2019)

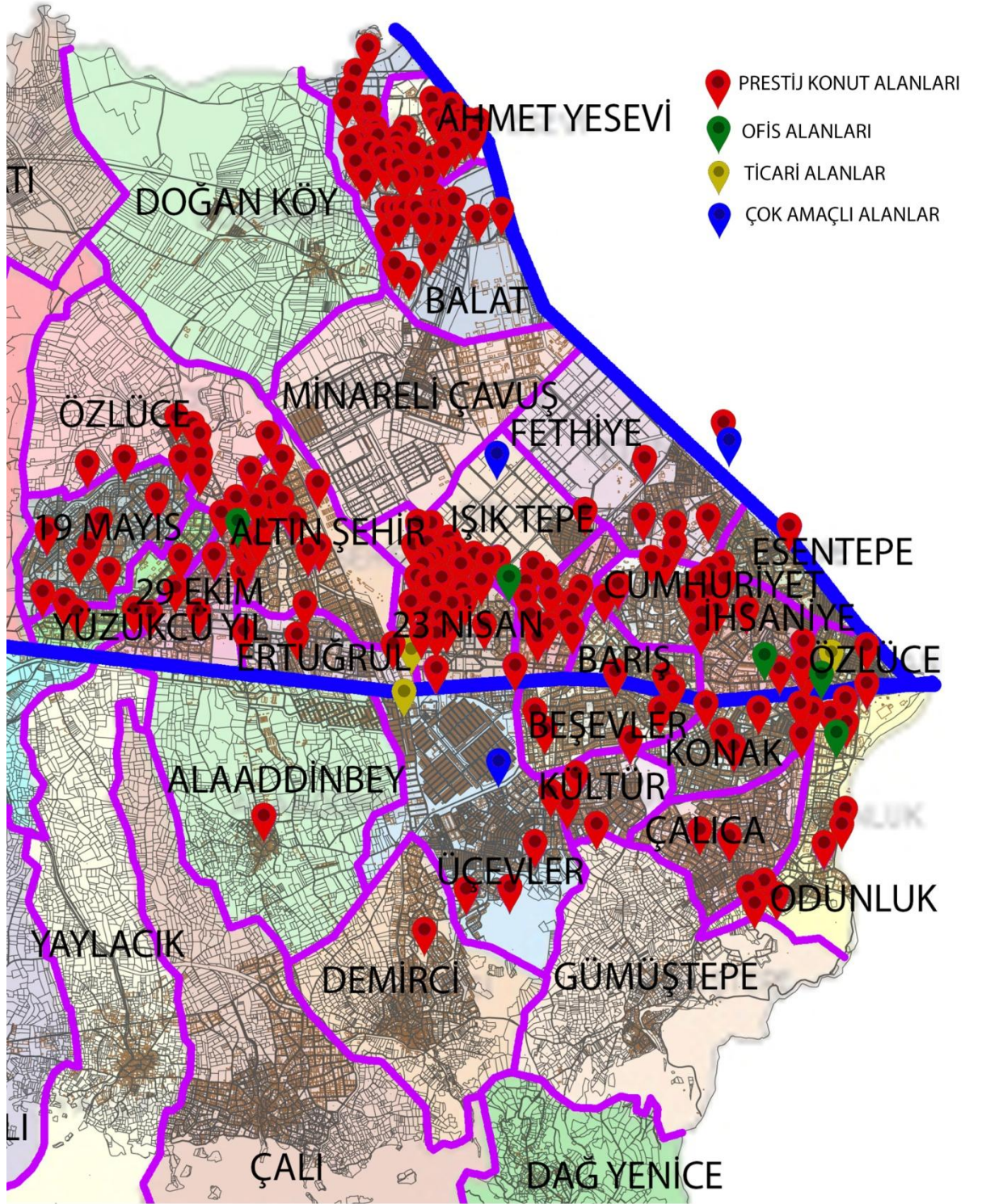
Şekil 3.35'de görüldüğü gibi Nilüfer ilçesi ile Osmangazi ilçeleri birbirlerinden Mudanya yolu ile ayrılır. Mudanya yolunun doğusu Osmangazi, batısı Nilüfer'dir. Ankara-İzmir yolu arasında yer alan İzmir Yolu Caddesi, Nilüfer ilçesinin ortasından geçerek iki taraflı yerleşim bölgesi oluşturmuştur. Konumu itibariyle çevre yollarına bağlanması sebebiyle komşu illere de geçiş sağlamaktadır.

Bölüm 3.1'de anlatıldığı gibi Bursa'daki konut gelişim süreci 2012 yılında 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüşümü kanunu ile hızlanmıştır. 2012 yılından sonra kent merkezlerindeki 1999 yılı öncesinde yapılan, afet riski altındaki binalar tespit edilmiş ve emsal artışı ile yıkılıp yeniden yapılmışlardır. Bursa şehri 1980'li yıllardan günümüze batı ekseninde büyümeye devam etmiş ve etmektedir. Şekil 3.36.'da Nilüfer haritasının üzerine Reidin (Gayrimenkul, Perakende ve Finans sektörleri için özelleştirilmiş Data & Analytics sitesi) tarafından belirtilen 2005-2027 tarihleri arası yapılan ve yapılacak olan marka konut alanları işaretlenmiştir. Bursa ili Nilüfer ilçesinde bulunan marka konut projeleri toplam 282 adet olarak Ek-2 deki listede belirtilmiştir. Bu listede proje isimleri, emlak türü, yüklenicisi, bulunduğu mahalle, inşaatın başlangıç tarihi, bitiş tarihi, inşaat durumu, projede bulunan ünite sayısı (hane sayısı) ve fiyat bilgisi verilmektedir. Tüketim kültürünün yaygınlaşması sonucu oluşan ve sosyal hizmetler veren, lüks, güvenli kapalı siteler Reidin araştırma şirketi

tarafından “marka konut” olarak tanımlanmıştır. Şekil 3.36.’da görüldüğü gibi Nilüfer ilçesinde marka konutların yoğunlaştığı bölgeler ve marka konut yerleşim alanı sayısı; 19 Mayıs Mahallesi 4 adet, 23 Nisan Mahallesi 33 adet, 29 Ekim Mahallesi 9 adet, 30 Ağustos Zafer mahallesi 10 adet , Ahmet Yesevi Mahallesi 9 adet, Akçalar Mahallesi 4 adet, Alaaddinbey Mahallesi 1 adet, Altınşehir Mahallesi 22 adet, Ataevler Mahallesi 17 adet, Balat Mahallesi 39 adet, Balkan Mahallesi 9 adet, Barış Mahallesi 1 adet, Beşevler Mahallesi 7 adet, Cumhuriyet Mahallesi 8adet, Çalı Mahallesi 1 adet, Çamlıca Mahallesi 7 adet, Demirci Mahallesi 2 adet, Dumlupınar Mahallesi 15 adet, Ertuğrul Mahallesi 3 adet, Esentepe Mahallesi 1 adet, Fethiye Mahallesi 3 adet, Görükle Mahallesi 8 adet, Hasanağa Mahallesi 5adet, İhsaniye Mahallesi 6 adet, Karaman Mahallesi 4 adet, Kızılcık Mahallesi 6 adet, Konak Mahallesi 12 adet, Kurtuluş Mahallesi 4 adet, Kültür Mahallesi 4 adet, Odunluk Mahallesi 9 adet, Özlüce Mahallesi 2 adet, Üçevler Mahallesi 8 adet, Yüzüncüyıl Mahallesi 3 adet olarak sıralanabilir.. Araştırmanın kapsadığı 2005-2027 yılları arasında en çok yapı Balat Mahallesinde belirlenmiştir. Şekil 3.37. marka konutların Balat mah., 23 Nisan mah., Altınşehir mah., Ataevler mah., Dumlupınar mah., Konak mah., Odunluk mahallesinde yoğunlaşmış olduğu görülmektedir. 2010 yılı ile 2020 yılı arasında tamamlanan 50 hane üstündeki marka konutların sayısı 108 adet olarak belirlenmiştir.



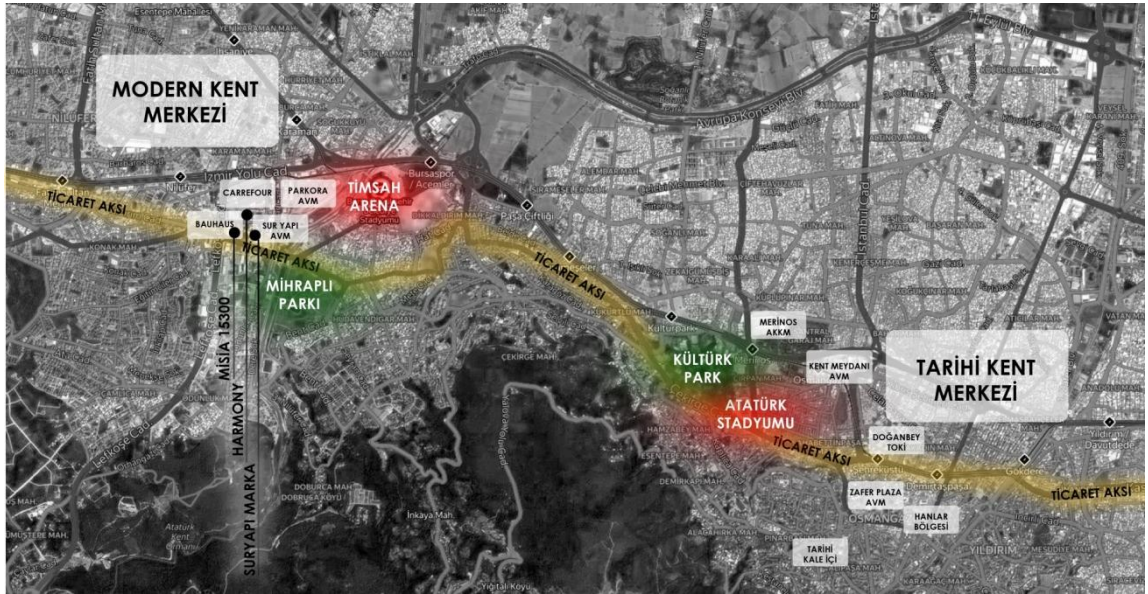
**Şekil 3.36.** Nilüfer ilçesi haritası 2005-2027 yılları arası inşaatı devam eden ve tamamlanan marka konut alanları (Veriler: REİDİN) (Harita, Nilüfer Belediyesi Harita Genel Müdürlüğü) (Bilir tarafından uyarlanmıştır)



2005-2027 NİLÜFER İLÇESİ PRESTİJ KONUT ALANLARI

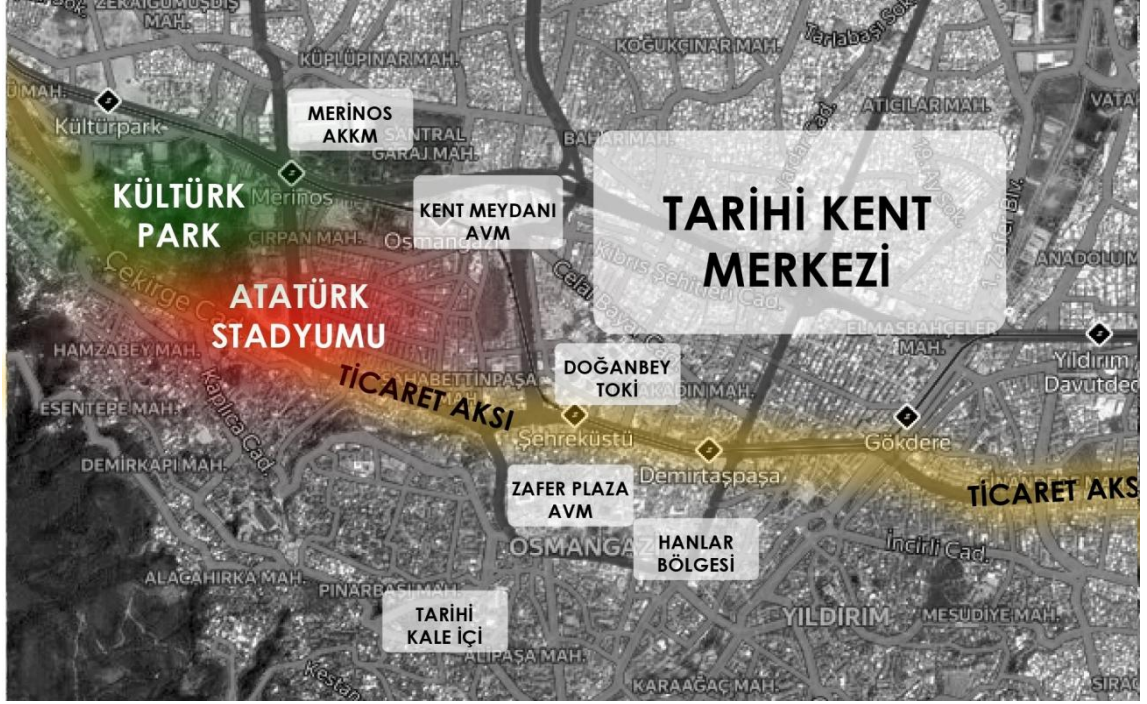
**Şekil 3.37.** Nilüfer ilçesi batı bölgesi haritası 2005-2027 yılları arası inşaatı devam eden ve tamamlanan marka konut alanları (Veriler: REİDİN) ( Harita, Nilüfer Belediyesi Harita Genel Müdürlüğü) (Bilir tarafından uyarlanmıştır)

Çalışma alanı olarak seçilen Odunluk Mahallesi, Nilüfer ilçesi sınırlarında İzmir, İstanbul ve Ankara yolu kesişiminde gelişmekte olan bir alandır. Odunluk Mahallesi'nin kuzeyinde İzmir Yolu ile Karaman ve Soğukkuyu Mahalleleri, doğusunda Hüdavendigar Mahallesi, güneyinde Doburca Mahallesi ve batısında Kültür Mahallesi bulunur (Anonim 2013a). İzmir Yolu Caddesi, Nilüfer ilçesinin ortasından geçerek bölgeyi Beşevler, Dikkaldırım ve İhsaniye FSM Bulvarı olarak ikiye ayırır. Her iki bölge de yerleşim alanları içermektedir. Lefkoşa Caddesi bir sınırdır. Bu caddenin doğusunda Odunluk, batısında ise Beşevler Çamlıca Mahallesi yer almaktadır. Bu bölgede birçok prestijli mekân, iş merkezleri, hastaneler, AVM'ler, kafeler, yürüyüş yolları ve parklar mevcuttur.



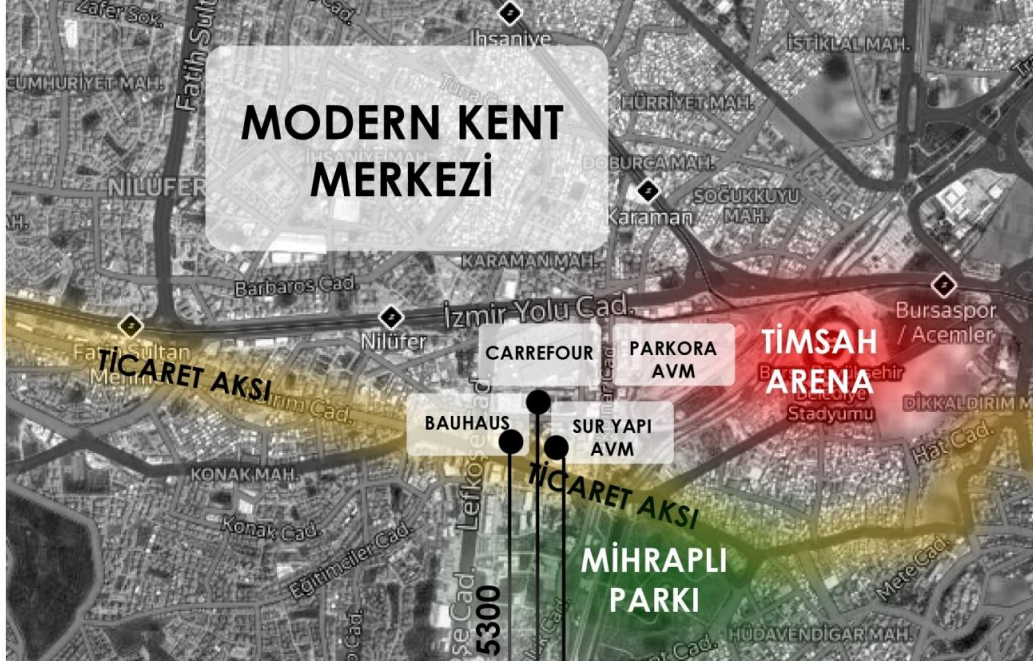
**Şekil 3.38.** Bursa ili haritası tarihi ve modern kent merkezi (Google Map'ten uyarlanmıştır erişim tarihi: 17.09.2019)

Bursa'da Tarihi Kapalı Çarşı ve Hanlar Bölgesi ile çevresinden oluşan tarihi kent merkezi ve konut alanlarına ek olarak yeni gelişen bu bölge, tarihi kent merkeziyle olan işlevsel benzerlikleriyle yeni ve modern merkez olarak nitelendirilmektedir (Ulutaş 2019). Tarihi kent merkezi ile modern kent merkezinin şehir içindeki konumları Şekil 3.38'de görülmektedir.



**Şekil 3.39.** Tarihi kent merkezi (Google Map'ten uyarlanmıştır erişim tarihi: 17.09.2019)

Şekil 3.39'da ifade edildiği gibi tarihi kent merkezi Kale içi, Hanlar Bölgesi ve çevresinde yer alan konut alanlarından oluşmaktadır. Aynı zamanda Bursa'nın ticaret aksı olan İzmir, İstanbul ve Ankara yolu kesişiminde yer almaktadır. Bölgenin tarihi ticaret merkezi olan Hanlar Bölgesi Osmanlı Dönemi'nden günümüze kadar gelmiş en önemli ticari merkezlerden biridir. 1999 yılında hizmete giren Zafer Plaza AVM ve 2008 yılında kentsel dönüşüm sonucu hizmete giren Kent Meydanı AVM, tarihi kent merkezinin en büyük AVM'leridir. 1955 yılında Bursa'da dönemin belediye başkanı Reşat Oyal tarafından hizmete açılan 393.000 metrekarelik alana sahip Kültür Park ve Merinos Fabrikası, kentsel dönüşüm sürecinde 2008 yılında inşa edilen Merinos Parkı, bölgenin büyük yeşil alanlarını ve kültür merkezlerini içermektedir. Tarihi kent merkezinde yer alan ve 2014 yılında kentsel yenileme projesi adı altında inşa edilen çok katlı yüksek konut bloklarından oluşan Doğan Bey Toki konutları tarihi kent silüetini bozması ve bölgedeki en yüksek toplu konut olması nedeniyle dikkat çeken bir yerleşimdir. Bölgede günümüzde aktif olarak kullanılmayan Atatürk Stadyumu da yer almaktadır (Şekil 3.38).



**Şekil 3.40.** Modern kent merkezi (Google Map'ten uyarlanmıştır erişim tarihi: 17.09.2019)

Çalışma kapsamında modern kent merkezi olarak nitelenen bölge, Odunluk Mahallesi ve çevresinde oluşan çok katlı yüksek konut, iş merkezi, otel ve hastane bloklarına sahip Bursa'nın yeni ticaret merkezi diyebileceğimiz bir bölgedir. Şekil 3.40'da görüldüğü gibi bölge tarihi kent merkezinde olduğu gibi Bursa'nın ticaret aksı olan İzmir, İstanbul ve Ankara yolu kesişiminde yer almaktadır. Bu bölgedeki alışveriş merkezleri 2010 yılında hizmete giren Carrefour, ardından yapı malzemeleri satan ve 2017 yılında hizmete giren Bauhaus ve 2018 yılında hizmet vermeye başlayan Sur Yapı Marka AVM'leridir.



**Şekil 3.41.** Bursa/Nilüfer Mihraplı park ve Timsah Arena görünüş (Anonim 2014a)



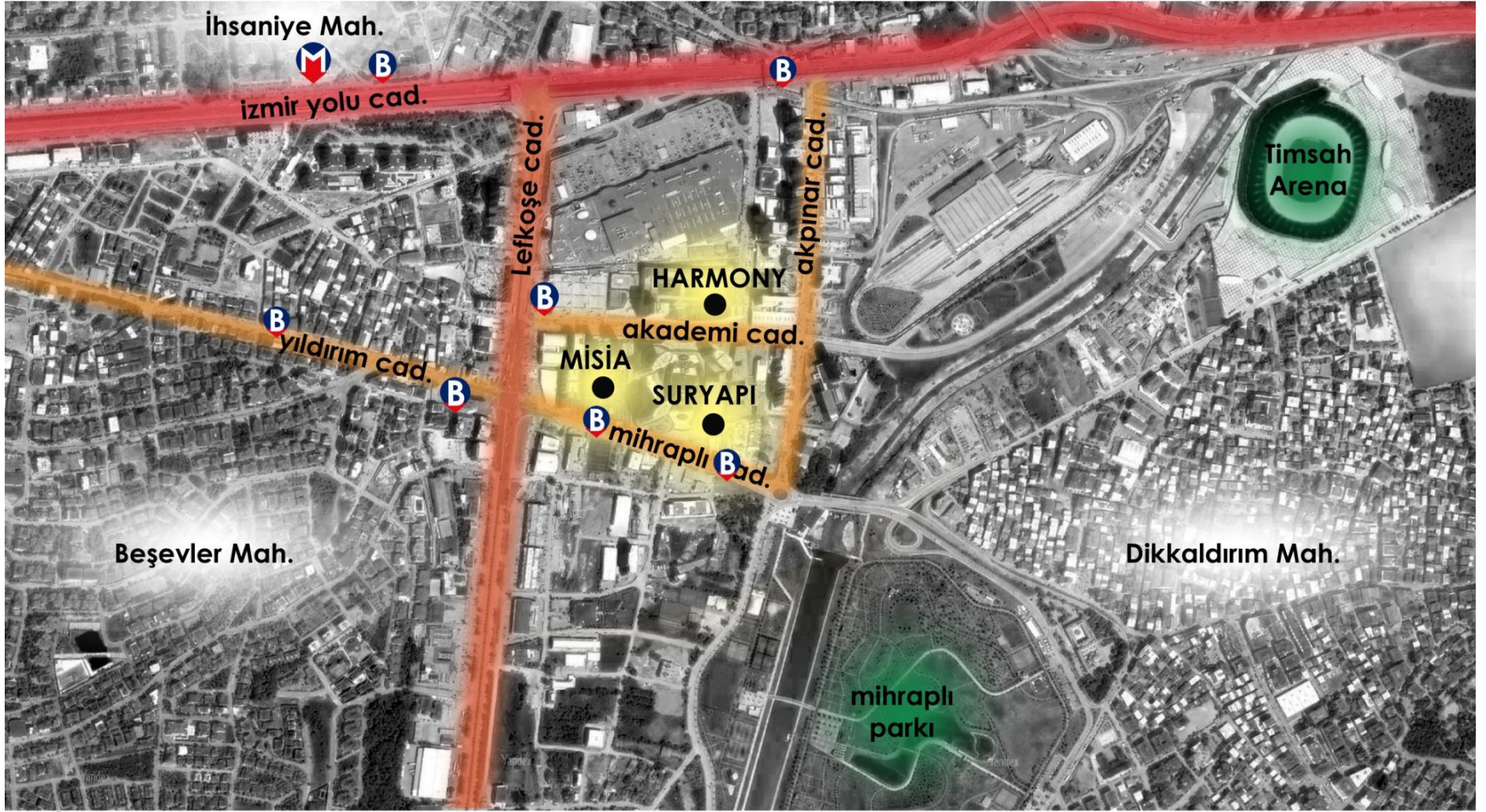
Bölgedeki en büyük yeşil alanlardan biri olup 2014 yılında açılan Mihraplı Park'ın içinde forum alanı, çocuk oyun alanları ve çok amaçlı yeşil alan ve farklı temaların işlendiği bölümler yer almaktadır. Yüzme havuzu, basketbol ve futbol sahaları, tenis kortu, kayak pisti, yürüyüş ve bisiklet yolları, buz pateni pisti gibi alanları bulunan park birçok spor dalını bir araya toplamıştır. Şekil 3.41'de görüldüğü gibi Bursa'nın yeni stadyumu Timsah Arena da bu parka yürüme mesafesindedir. Timsah Arena, 2015 yılında kullanıma açılmıştır. 4 bin 374 metrekare alana ve 45 bin kişilik kapasiteye sahiptir (Anonim 2014a).

### **3.2.1. Fiziksel ve mekânsal analiz**

Alan çalışması için seçilmiş olan Nilüfer, Odunluk bölgesi , tarihi kent merkezi ile aşağıda sıralanmış olan benzerlikleri içerdiği için yeni bir alt merkez olarak nitelendirilebilir ve bu çalışma kapsamında modern kent merkezi olarak adlandırılmıştır.

- Kentin ana ticaret aksı olan İstanbul, Ankara ve İzmir yollarının kesişiminde yer almaları,
- Ticari alanların çevresinde konut alanlarının bulunması,
- Büyük kent parklarının bulunması,
- Stadyum bulunması,
- Ulaşım alternatiflerinin fazla olması.

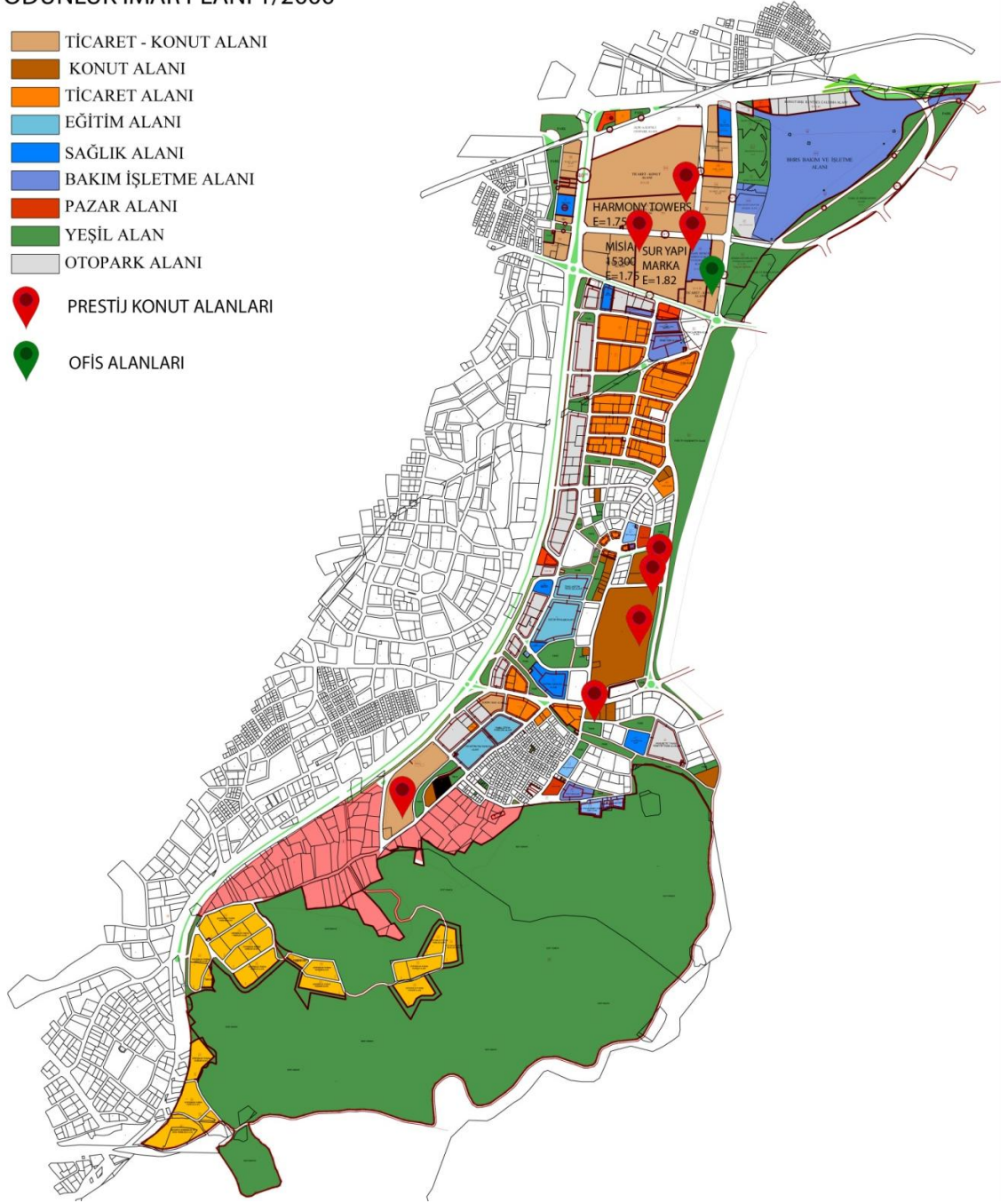
Şekil 3.42 ve Şekil 3.43'de Nilüfer, Odunluk bölgesinin uydu fotoğrafları üzerinde alandan geçen ana ulaşım aksları ve alanın çevresinde bulunan diğer yerleşim alanları işlenmiştir.



Şekil 3.42. Bursa/Nilüfer- Odunluk Mah. rezidans projelerinin kent içi konumu (Google Map'ten uyarlanmıştır erişim tarihi:2019)

### ODUNLUK İMAR PLANI 1/2000

- TİCARET - KONUT ALANI
- KONUT ALANI
- TİCARET ALANI
- EĞİTİM ALANI
- SAĞLIK ALANI
- BAKIM İŞLETME ALANI
- PAZAR ALANI
- YEŞİL ALAN
- OTOPARK ALANI
- PRESTİJ KONUT ALANLARI
- OFİS ALANLARI



Şekil 3.43. Odunluk Mahallesi haritası 2010-2020 yılı arası tamamlanmış olan Marka konut projeleri (Veriler: REİDİN) ( Harita, Nilüfer Belediyesi Harita Genel Müdürlüğü) (Bilir tarafından uyarlanmıştır)

Şekil 3.43’de görülen krem rengi işaretli alanlar ticaret+konut, kahverengi renk işaretli alanlar konut alanlarını, turuncu renk işaretli alanlar ticaret alanlarını, mavi renk sağlık alanlarını, pembe renk ise riskli toprak alanlarını göstermektedir. 2010-2020 yılları arası

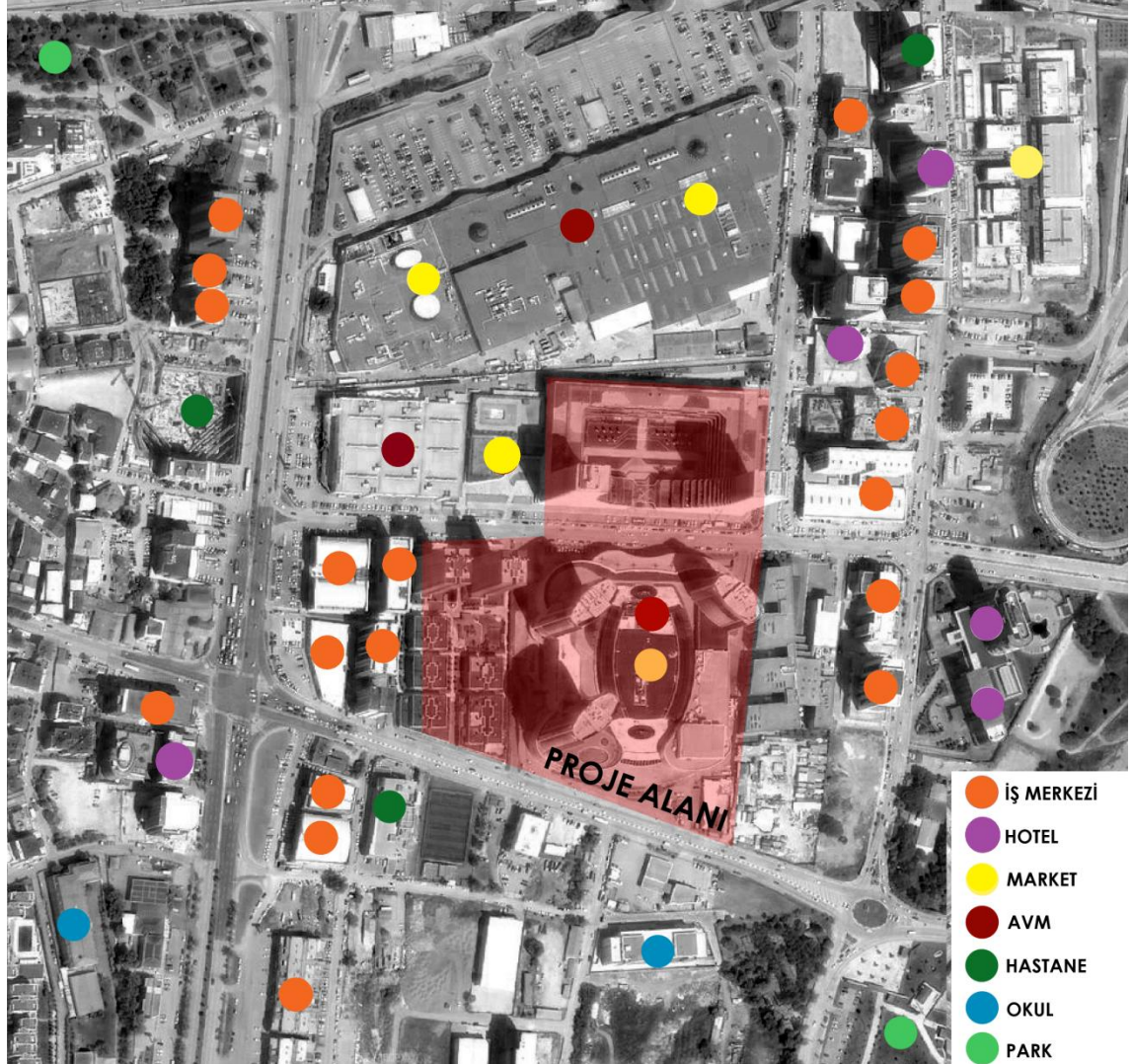
Odunluk mahallesinde 9 adet marka konut projesi inşa edilmiştir. Şekil 3.43.'de kırmızı yer işaretleri marka konut projelerini, yeşil yer işaretleri ise ofis alanlarını göstermektedir. Kırmızı yer işaretiyle belirtilen marka konut projeleri Çizelge 3.1'de temel özellikleriyle birlikte sıralanmıştır.

**Çizelge 3.1.** Bursa ili, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi 2010-2020 yılları arası inşa edilmiş marka konut projeleri (Reidin 2020)

Proje Adı	Emlak tipi	Developer	Başlangıç tarihi	Bitiş tarihi	Durum	Ünite Sayısı	Firmalar
Marka Rezidans	ApartmanEv OfisAlışveriş Merkezi	Sur Yapı Endüstri San. Ve Tic.	Kasım, 2014	Aralık, 2017	Tamamlanmış	373	Sur Yapı Endüstri San. ve Tic.
Bonneville Mihraplı	Apartman	Sirakaya Insaat	Ç1 2018	Aralık, 2019	İnşaat Halinde	80	-
Alpış Hünkar Konakları	Apartman	Alpış İnşaat A.S.	Kasım, 2017	Haziran, 2019	Tamamlanmış	30	Alpış İnşaat A.Ş.
Prestij Gold	Apartman	Bakyapı Group	Ocak, 2018	2020	İnşaat Halinde	252	Bakyapı Group
Harmony Towers	Apartman Dükkan	Eroglu Gayrimenkul Gelistirme ve Yatırım	Ocak, 2012	Şubat, 2014	Tamamlanmış	323	Tago Mimarlık Mühendislik
Ahlam Residence	Apartman	-	Ç1 2017	Aralık, 2019	İnşaat Halinde	60	-
15300 Misia Residence	Apartman Dükkan	-	Mayıs, 2008	Nisan, 2012	Tamamlanmış	172	Emre Arolat Mimarlık
Ofis Kare	Ofis	-	-	Ağustos, 2018	Tamamlanmış	-	-
Bursa Prestij Park	Apartman	Bakyapı Group	Ocak, 2011	Eylül, 2012	Tamamlanmış	404	Bakyapı Group

Çizelge 3.1'de Reidin tarafından güncel olarak verilen istatistiklere göre 9 adet marka konut projesinde toplam 1694 daire bulunmaktadır. Bunlar; Bonneville Mihraplı 80 hane, Alpış Hünkar Konakları 30 hane, Prestij Gold 252 hane, Ahlam Apartmanı 60 hane, Ofis Kare (ofis binası), Bursa prestij Park 404 hane, Marka Rezidans 373 hane, Harmony Towers 323 hane, 15300 Misia Rezidans 172 hane olarak sıralanabilir. Listede 4 adet adında “rezidans” ifadesi yer alan proje bulunmaktadır. Ancak Ahlam Rezidans 7 kattan oluşan tek bir apartmandır. Bu örnekten anlaşıldığı gibi ‘rezidans’ olarak ifade edilen projelerin hepsi ‘rezidans’ özelliklerini taşımamaktadır. En çok hane sayısına sahip projeler, Bursa Prestij Park, Prestij Gold, Sur Yapı Marka Rezidans, Harmony Towers ve 15300 Misia Rezidans’tır. Bursa Prestij Park ve Prestij Gold projeleri az katlı 10 bloktan oluşan kapalı site özelliği taşımaktadırlar.. Sur Yapı Marka Rezidans, Harmony Towers ve 15300 Misia Rezidans, çok katlı yüksek konut

bloklarından oluşmaları ve literatürde geçen rezidans özelliklerinin pek çoğunu içermeleri nedenleriyle alan çalışması kapsamında analiz edilmiştir.(Bkz. Ek-2)



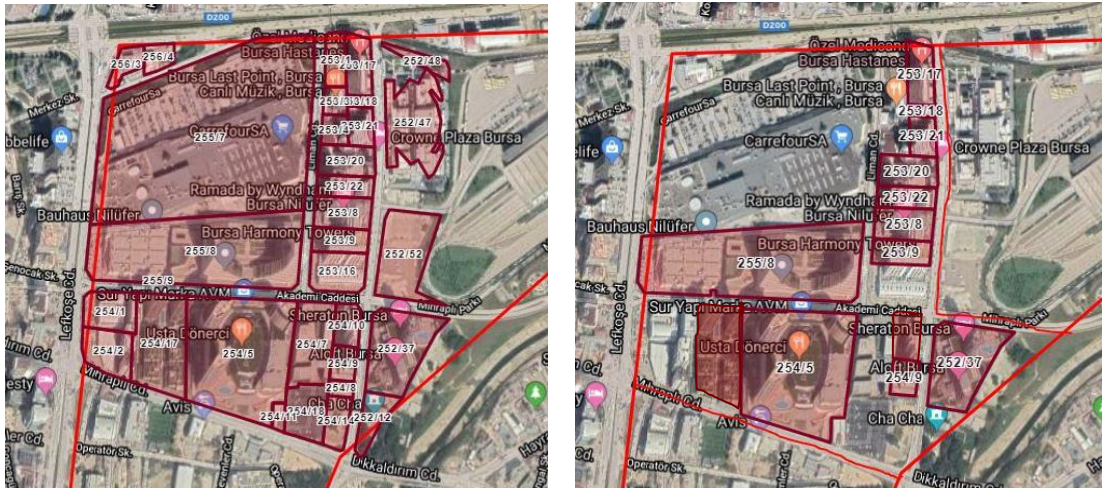
**Şekil 3.44.** Modern kent merkezi Bursa/Nilüfer- Odunluk Mah. işlevsel yapı analizi (Google Map'ten uyarlanmıştır erişim tarihi:2019)

Şekil 3.44'de ise bölgede yer alan iş merkezleri görülmektedir. Bunlar; Origami Flat, Ofis+ Plaza, İlman Plaza, Gizemler Plaza 1, Eker İş Merkezi, Ofis 16 İş Merkezi, Tezeller İş Merkezi, Mihraplı Plaza İş Merkezi, Zeno İş Merkezi, Kızılay Plaza, Green White Plaza, Şentürkler İş Merkezi, Efe Towers, R Plaza, Kumova Plaza, Zorlu Çelebi Center, Öztimurlar Plaza'dır. Bu bölgede iş hayatının yoğunluğu sebebiyle konaklama ihtiyacı doğmuştur ve civarda birçok yeni otel binası inşa edilerek hizmete açılmıştır. Bunlar; Gold Majesty Hotel, Aloft Bursa Hotel, Sheraton Bursa Hotel, Crowne Plaza

Bursa, Ramada Otel'dir. Bölgede şu an iki adet özel hastane yer almaktadır. Bunlar; Jimer Hastanesi ve Özel Medicana Bursa Hastanesi'dir. Yapım aşamasında olan bir diğer hastane de Doruk Özel Nilüfer Hastanesi'dir. Bölgede yer alan okullar; Çakır Okulları, Özel Balkabağım Anaokulu, Özel Bursa Neşe Erberk Anaokulu, Bışaş Ortaokulu, Mihraplı Abdülkadir Can Anadolu İmam Hatip Lisesi'dir. Şekil 3.45'de çalışma kapsamında ele alınan 2018 yılında kullanıma açılan Sur Yapı Marka Rezidans, 2014 yılında kullanıma açılan Harmony Towers, 2012 yılında kullanıma açılan Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının alan içerisindeki vaziyetleri görülmektedir.



**Şekil 3.45.** Odunluk Bölgesinde yer alan Sur Yapı Marka, Harmony Tower, Misia 15300 vaziyet planları (Google Map'ten uyarlanmıştır erişim tarihi: 17.10.2019)



**Şekil 3.46.** Odunluk Mahallesi Mihraplı Cad., Lefkoşa Cad., Akpınar Cad. ve İzmir yolu kesişiminde kalan bölge, çalışma alanı (Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü 2020)

**Şekil 3.47.** Çalışma alanında bulunan 18 kat ve üzeri çok katlı bloklar (Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü 2020)

Tapu Kadastro Genel Bölge Müdürlüğü'nün harita üzerinde vermiş olduğu bilgilere göre Şekil 3.46'da belirtilmiş olan 252, 253, 254 ve 255 ada numaralarına sahip bölgede imar izni ile çok katlı blokların inşaatına izin verilmiştir. Şekil 3.47'de bölgede bulunan 18 kat ve üzeri bloklar işaretlenmiştir. Bölgedeki en yüksek katlı bloklar Sur Yapı Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 rezidanslarıdır (bkz Şekil 3.32). Sur Yapı Marka projesi 254 ada, 5 parselde emsali ise 1.82 dir. Harmony Towers projesi 255 ada, 8 parselde emsali ise 1.75 dir. Misia 15300 projesi ise 254 ada, 17 parselde emsali ise 1.75 dir. Bu ada ve parseller üzerinde bulunan yapıların Nilüfer Belediyesi Planlama Şube Müdürlüğü tarafından 2012 yılında belirlenen İmar Planı Hükümleri şöyledir;

1. Konut + Ticaret alanlarında yer alacak yapıların; yükseklik, taban alanı, ticaret ve konut olarak kullanılacak kısımları, arsanın peyzaj düzenlemesi ile ilgili kararlar veya parsel bazında hazırlanacak en az 1/500 ölçekli kentsel tasarım veya vaziyet planı ile belirlenir.
2. Ada bütününde E=1.25 ve E=1.75 sabit kalmak kaydıyla aynı ada içinde parseller arasında maliklerin izni olması kaydıyla kullanılmayan emsaller diğer parsellere aktarılabilir. Tabii zemin altında veya üstünde yapılacak ortak kullanıma tahsisli kapalı otopark alanları emsale dâhil değildir.
3. İzmir ve Orhaneli yoluna cepheli kısımlarda çekme mesafesi 25.00 m. diğer yollardan ise 5 m.dir.
4. Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve 17.01.2001 tarihinde 7269 sayılı yasanın 2.maddesine göre Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onanmış olan rapor kararlarına uyulacaktır. (NBMK: 19.12.2002-167-3 BŞBŞK:15.03.2003-16041024-110-2)
5. Yalnızca ticaret kullanımı yapılacak parsellerde Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin taban alanı, bina cephe ve derinliklerine ilişkin şartlar aranmaz. Yönetmelikte belirtilen en az iç yükseklik hakkı saklı kalmak kaydıyla kat yüksekliği serbesttir. Ticaret + konut ya da sadece konut kullanımı yapılacak parsellerde Büyükşehir belediyesi imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
6. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında yapılacak yakıt depoları BHRS (Bursa Hafif Raylı Sistem) koruma bandına 15 m.den fazla yaklaşamaz. Ayrıca yakıt depolarının bulunduğu bölgede BHRS (Bursa Hafif Raylı Sistem) hattına her türlü sızıntıyı

önleyecek teknik tedbirler alınacak, olası yangın anında alev ve ısı geçişini engelleyecek yeteri kalınlık ve yükseklikte betonarme yangın duvarı proje sahibince inşa edilecektir. Bu tedbirler alınmadan bina inşaat ve işletme ruhsatı verilemez.

6-a. Yeni alınacak imar durumlarında BHRS (Bursa Hafif Raylı Sistem) hattının her iki yanında 15 m.lik koruma bandı aranmalıdır.

6- b. Mevcut yapılaşmış bölgelerde BHRS hattının her iki yanında 15 m.lik yaklaşım mesafesinin sağlanmasının mümkün olmadığı yapı ve tesislerde ise gerekli tüm koruma tedbirlerinin (elektromanyetik alanın etkisi gibi) alındığının belgelenmesi ve Bursa Ray işletmesi tarafından alınan görüş doğrultusunda uygulama yapılacaktır. NBMK: 31,10,2002-127 BŞBŞK:17,12,2002-16041024-99

7. BHRS bakım ve işletme alanı ve bhrs bakım ve işletme gelişme alanı arasındaki sınır belediyenin eline geçecek mülkiyetlere bağlı olarak yapılacak parselasyon planı ve alınacak encümen kararı ile değiştirilebilir.
8. Park ve rekreasyon alanında yapılacak tesisler, planda belirtilen emsali aşmamak kaydıyla Büyükşehir belediye başkanlığınca onaylı projesine göre inşa edilecektir.
9. .Planda açık ve kapalı otopark alanı olarak belirtilen alanın kamuya terk zorunluluğu yoktur. Ancak bu alan amacı dışında kullanılamaz ve sadece bulunduğu adanın otopark ihtiyacını karşılamada kullanılır.
10. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında taks: 0.20, kaks: 0.40, bina yüksekliği en fazla 8.50 m.'dir.
11. Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir. (BBMK:19.01.2012/72)

2012 yılında yapılan İmar Planına 2018 yılında ek not olarak şunlar eklenmiştir;

- Ayrık nizamlarda bitişik bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş – çıkış düzenlenebilir.
- Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık – Bitişik – Blok) otopark yapılması durumunda su basman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

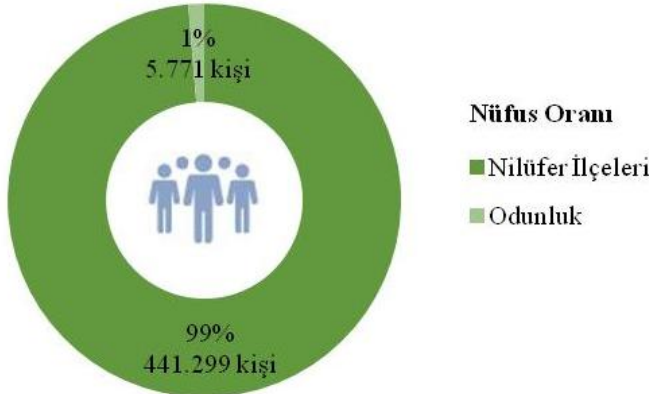


- Yençok (imar planlarında en çok yüksekliği belirtir.) değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır. – Arkeolojik ve kentsel sit alanlarında bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'na onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir. (Nilüfer Büyük Şehir Belediyesi, 2020) (BBMK:28.03.2018/863)

Nilüfer Belediyesi, 2012 yılında belirlenen İmar Plan Hükümlerine göre; Çalışma alanı olarak belirlediğimiz 255, 254, 253 ve 252 nolu adalarda konut+ticari amaçlı yapılacak olan projeler yükseklik serbest, emsal:1.75 olarak belirlenmiştir. Sur Yapı Marka projesi için 2016 yılında özel izin alınarak emsal 1.82 ye çıkartılmıştır. Bu durumda 2012-2020 yılları arasında çalışma aşanı için belirlenmiş olan adalarda çok katlı yüksek konut, ofis, hastane, avm blokları oluşturmuştur. Bu durum bölgenin prestijini arttırmış, rezidans inşaatı için uygun bir ortam oluşturmasını sağlamıştır.

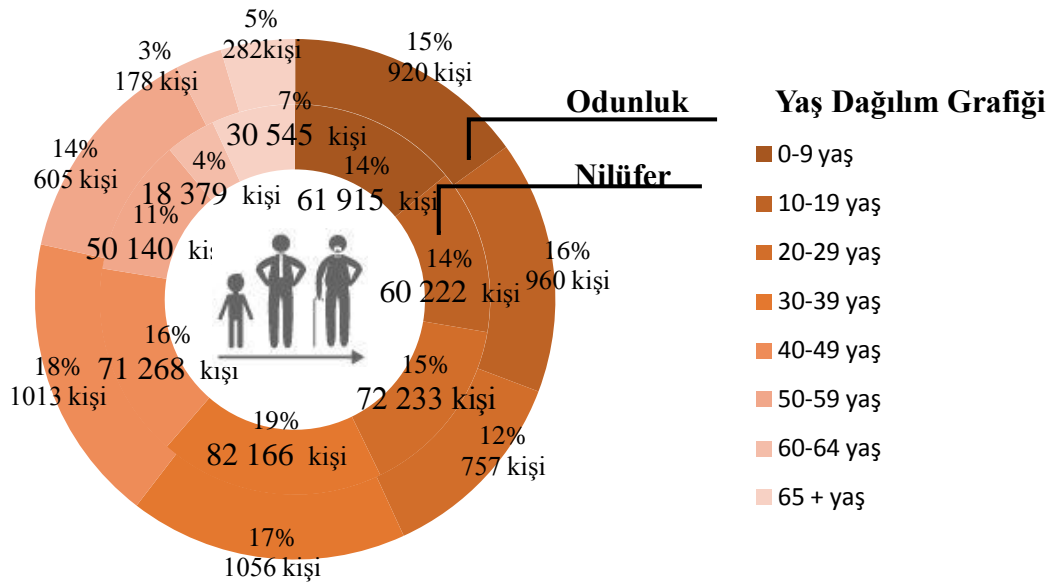
### 3.2.2. Sosyo-kültürel analiz

Bu bölümde REIDIN veri ve araştırma şirketinden alınan izinle şirketin 2020 yılında yaptığı güncel araştırma sonucuna göre Nilüfer ilçesi ve Odunluk Mahallesi'nin demografik yapısına yönelik veriler aktarılmıştır. Şekil 3.48.'de Nilüfer bölgesinin toplam nüfusunun 441,299 kişi olduğu ve bu sayının 5,771'inin Odunluk bölgesinde ikamet ettiği görülmektedir. Bu durumda Odunluk nüfusu Nilüfer ilçesi toplam nüfusunun %1,4'ünü kapsamaktadır.



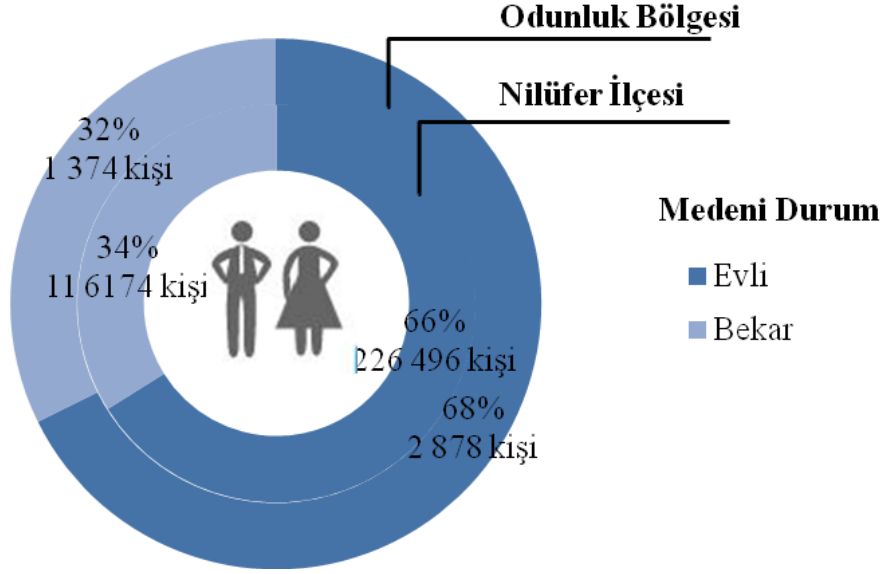
Şekil 3.48. :Nilüfer ilçesi ve Odunluk bölgesi nüfus oranı (REIDN 2020)

Şekil 3.49’da Nilüfer ilçesi ve Odunluk bölgesinde yaşayan nüfusun yaş dağılım grafikleri görülmektedir. Nilüfer ilçesinin genç nüfus yoğunluğu (10 yaş-29 yaş), toplam nüfus yoğunluğunun %29’sı (1 717 kişi) iken, Odunluk bölgesi genç nüfusunun toplam nüfusuna oranı %28’idir (132 455 kişi). Nilüfer ilçesinin orta yaş nüfus yoğunluğu (30 yaş- 59 yaş), toplam nüfusun %46’sını (203 574 kişi) oluştururken Odunluk bölgesinde yaşayan orta yaş grubu insanlar toplam nüfusun %50’sini (2 674 kişi) oluşturmaktadır. Nilüfer ilçesinin yaşlı nüfus yoğunluğu (60 yaş-65+ yaş) toplam nüfusun %11’ini (48 924 kişi) oluştururken Odunluk bölgesi yaşlı nüfus oranı ise %8’dir (460 kişi). Odunluk bölgesinde ikamet eden kişilerin % 92’sinin 10-59 yaş aralığında olması bölgenin genç ve orta yaş sakinler tarafından tercih edildiğini göstermektedir.



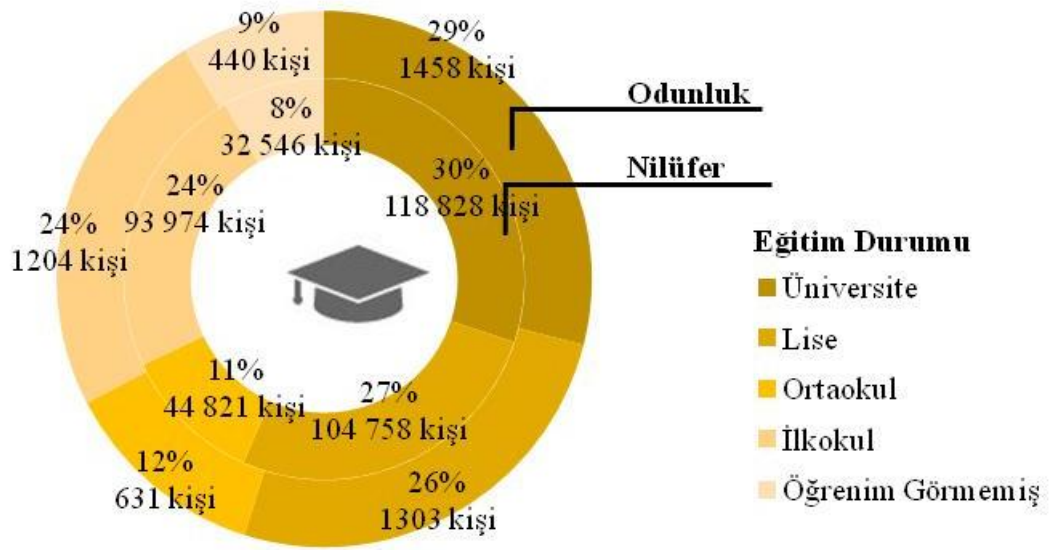
**Şekil 3.49.** Nilüfer ilçesi ve Odunluk mahallesi yaş dağılım grafiği (REIDIN 2020)

Şekil 3.50’de Nilüfer ilçesi ve Odunluk bölgesinde yaşayan insanların medeni durumlarını gösteren grafik görülmektedir. Nilüfer ilçesinde evli olan kişilerin oranı %66 (226 496 kişi), bekar kişilerin oranı %34’tür (116 174 kişi). Odunluk bölgesinde ise evli olan kişilerin oranı %68 (2 878 kişi) iken bekar kişilerin oranı %32’dir (1 374 kişi). Bu durumda Odunluk Mahallesi ile Nilüfer ilçesinin genelinde medeni durum oranı birbiri ile paralellik göstermektedir.



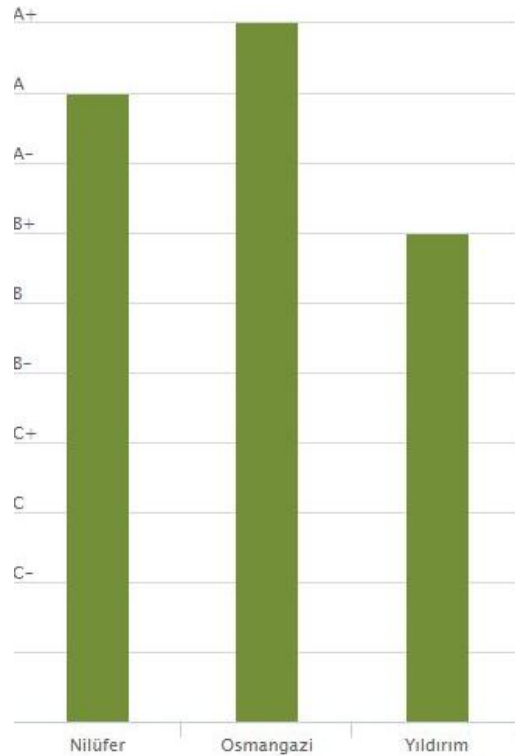
**Şekil 3.50.** Nilüfer ilçesi ve Odunluk Bölgesi medeni durum oranı (REIDIN 2020)

Şekil 3.51’de Nilüfer ilçesi ve Odunluk bölgesinde yaşayan insanların eğitim durumlarını gösteren grafik görülmektedir. Nilüfer ilçesinde yaşayan insanların eğitim durumu oranı %30 üniversite (118 828 kişi), %27 lise (104 758 kişi), %11 ortaokul (44 821 kişi), %24 ilkokul (93 974 kişi) ve %8 öğrenim görmemiştir (32 546 kişi). Odunluk bölgesinde ise eğitim durumunu gösteren oran %29 üniversite (1 458 kişi), %26 lise (1303 kişi), %12 ortaokul (631 kişi), %24 ilkokul (1204 kişi) ve %9 öğrenim görmemiştir (440 kişi). Bu durumda Odunluk Mahallesi ile Nilüfer ilçesinin genelinde eğitim durumu oranı birbiri ile paralellik göstermektedir.



**Şekil 3.51.** Nilüfer ilçesi ve Odunluk Bölgesi eğitim durumu oranı (REIDIN 2020)

Şekil 3.52’de Nilüfer ilçesi sosyo-ekonomik durum puanı bulunmaktadır. Nilüfer ilçesinin SED (sosyo-ekonomik durum) puanı, yaşanılabilirlik, refah ve kültür düzeyi puanlarının ortalaması ile hesaplanmıştır.. SED değerleri altı aylık periyodlar halinde hesaplanır. Yaşanılabilirlik verileri; nüfus, konut yoğunluğu, sağlık kurumu sayıları, mağaza sayıları, raylı toplu taşıma sistemleri, yaşam memnuniyet verileri, hastanelerdeki 1000 kişiye düşen yatak sayısı, aile hekimi başına düşen nüfus, 112 İstasyonu başına düşen nüfus, ambulans başına düşen nüfus, toplam suç miktarları, hane halkı sayıları, havadaki partiküler madde yoğunluklarından oluşmaktadır. Refah düzeyi ise satış ve kira değerleri baz alınarak hesaplanır. Kültürel düzey ise bölge halkının eğitim düzeyi ve kültürel tesis sayısına göre hesaplanır. Bu durumda Nilüfer ilçesi 100 üzerinden 90 puan ile A değerini, Osmangazi ilçesi 100 üzerinden 95 puan ile A+ değerini, Yıldırım ilçesi ise 100 üzerinden 70 puan ile B+ değerini almıştır (REIDIN 2020). Bu değerlerden de görüldüğü gibi 1920-1940 yılları arasında üst gelirli ailelerin yaşadığı Yıldırım ilçesi zamanla gecekondü alanlarının artması ve üst gelirli kişilerin şehir merkezinden uzaklaşıp şehir çeperlerindeki lüks kapalı sitelere taşınması sonucunda SED puanı B+ olarak gerilemiştir. Osmangazi ve Nilüfer ilçeleri ise A, A+ SED değerleriyle daha yüksek yaşanılabilirlik oranlarına sahiptir.



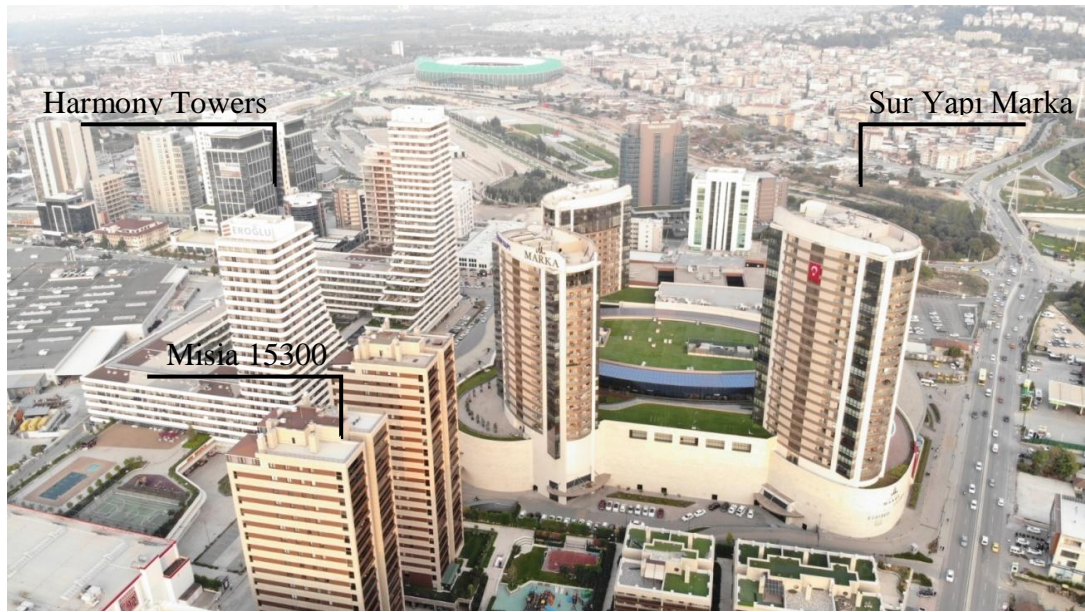
**Şekil 3.52.** Nilüfer ilçesi için Sosyo Ekonomik Derece (REIDIN 2020)

Alan çalışması için seçilen Odunluk bölgesinde ikamet eden kişilerin sosyal ilişkilerini komşuluk ilişkisi özelinde belirlemek ve bu ilişkilerin yaşadıkları rezidanslardaki ortak kullanım alanlarından nasıl etkilendiğini irdelemek amacıyla bir anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Örneklem kümesini bölgede yer alan Sur Yapı Marka Rezidans, Harmony Towers ve Misia 15300 isimli çok katlı yüksek konut bloklarından oluşan kapalı ve güvenli üç farklı konut yerleşkesinde ikamet eden kişiler oluşturmaktadır. Örneklem kümesi Bursa'da rezidans olarak nitelenebilecek özelliklere de sahip olan kapalı ve güvenli lüks yaşam alanlarında ikamet etmektedir. Bu durum sıkı güvenlik tedbirleri nedeniyle ikamet eden sakinlere ulaşmayı zorlaştırmış ve çalışma için bir kısıtlama oluşturmuştur. Bu nedenle Sur Yapı Marka Rezidans'ta ikamet eden 27 kişi, Harmony Towers'da ikamet eden 27 kişi ve Misia 15300'de ikamet eden 27 kişi olmak üzere toplam 81 kişi ile anket yapılmıştır. Bu kişilerin her biri farklı dairelerde ikamet etmektedir.

Anket formu üç temel soru grubundan oluşmaktadır. Bunlardan ilki, Sur Yapı Marka Rezidans, Harmony Towers ve Misia 15300 isimli çok katlı yüksek konut bloklarında ikamet eden örneklem kümesinin demografik özelliklerini belirleyen soru grubudur. İkinci soru grubu, ikamet edilen konutun hangi özellikleri için tercih edildiğini, kullanıcının ikamet edilen çok katlı yüksek konut bloğundaki rezidans algısını ve memnuniyet derecesini belirlemektedir. Üçüncü soru grubu ise çok katlı yüksek bloklardaki ortak mekânlarla bu bloklarda ikamet eden insanların sosyal yaşamları arasındaki ilişkileri belirlemeye yöneliktir. Bu sorular insanların komşularıyla nasıl tanıştığını, ne kadar sıklıkla görüştüğünü ve nasıl bir sosyal paylaşım içinde bulduklarını öğrenme amaçlı sorulan sorulardır (Bknz. Ek 1 Anket Formu). Anketten elde edilen tüm veriler hem her bir yerleşke için ayrı ayrı, hem de genel sonuç olarak grafiklerle ifade edilmiştir. Alan çalışması kapsamında yapılan analizlerden elde edilen veriler aşağıdaki bölümde aktarılmıştır.

#### 4. ARAŞTIRMANIN BULGULARI

Alan çalışması kapsamında gerçekleştirilen fiziksel-mekânsal ve sosyo-kültürel analizlerden elde edilen bulgular bu bölümde aktarılmıştır. Analizler Şekil 4.1 ve 4.2’de görülen Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının fiziksel özellikleri ve mekânsal kurguları ile bu bloklarda ikamet eden insanların sosyal ilişkileri arasındaki ilişkileri belirleme konusunda yoğunlaşmıştır.



**Şekil 4.1.** Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 genel görünümü (Bilir arşivi 2019)



**Şekil 4.2.** Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300ve Nilüfer ilçesi genel görünümü (Bilir arşivi 2019)

#### 4.1. Fiziksel ve Mekânsal Analiz Bulguları

Yapılmış olan fiziksel analiz sonucunda, ele alınan blokların konumu, yapım yılı, toplam inşaat alanı, kat sayısı, içerdiği konut tipi ve büyüklükleri, mevcut sosyal alanları, otopark kullanımı ve güvenlik tedbirleri belirlenmiştir. Mekânsal analizde ise bu bloklardaki sosyal hizmetleri barındıran mekânların ve ortak kullanım alanlarının genel kat planları içerisindeki konumu ve diğer mekânlarla ilişkileri irdelenmiştir. Elde edilen bulgular her bir yerleşim için ayrı ayrı aşağıda açıklanmaktadır.

#### Sur Yapı- Marka Rezidans

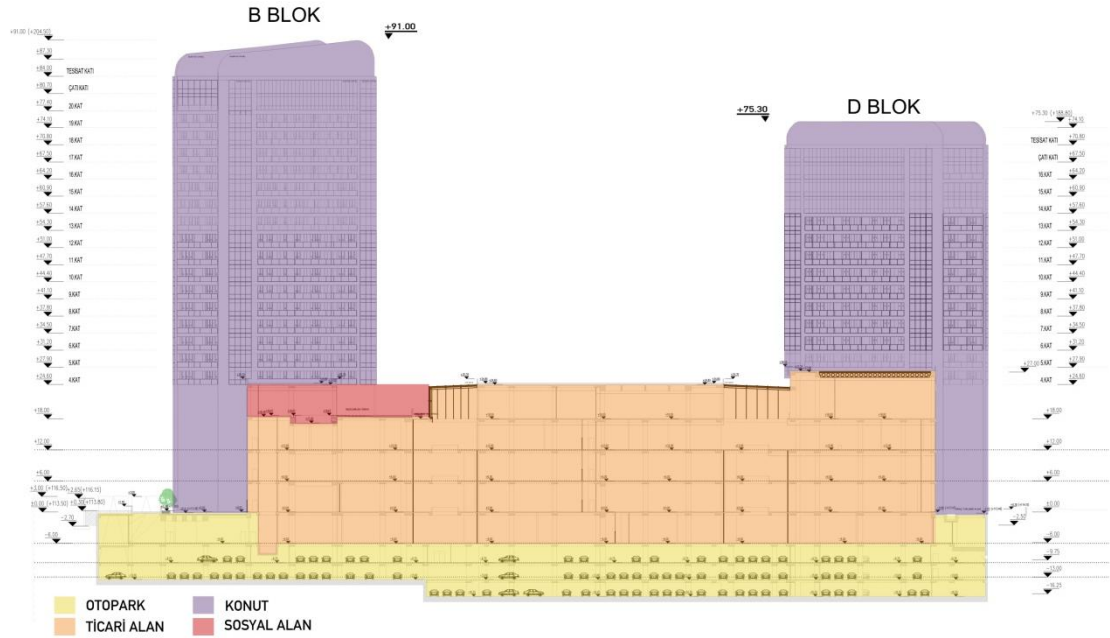
**Çizelge 4.1.** Sur Yapı Marka Rezidans genel özellikleri

Yerleşim Adı	Sur Yapı Marka Rezidans
Konumu	Odunluk mah. Mihraplı cad.
Yapım Yılı	2018
Konut Türü	Rezidans
Toplam İnşaat Alanı	230.000 m <sup>2</sup>
Konut Sayısı	373 konut
Konut Doluluk-Boşluk Oranı	232 daire dolu- 141 daire boş
Konut Tipi-Büyüklüğü	6 tip konut türü -60 m <sup>2</sup> -293 m <sup>2</sup>
Mevcut Sosyal Alanlar	Açık-kapalı yüzme havuzu, termal spa, çocuk oyun alanı, sosyal tesis, bilardo salonu, fitness salonu, kafeterya, açık ve kapalı bar, oyun salonu,
Güvenlik Yapısı	Konut bloklarına tek noktadan kontrollü giriş-çıkış, her blok girişinde ayrı resepsiyon görevlileri, her kat farklı açılardan güvenlik kamerası, ana giriş noktalarında kartlı giriş sistemi
Otopark Kullanımı	Her daire başına özel 1,5 araba kapalı otopark alanı
Konut Fiyatları	700 000 t1 -2 000 000 t1

Bursa'nın yeni yerleşim yeri ve iş merkezi olan Nilüfer'de yer alan Sur Yapı Marka Rezidans, şehirde rezidans özelliklerini en yoğun şekilde taşıyan tek örnektir. Konum olarak Mihraplı Park'a ve Timsah Arena'ya yürüme mesafesindedir. Çevresinde birçok yeni otel ve ofis blokları yer almaktadır. Kale Caddesi ve Mihraplı Caddesi'nin bağlantı noktası olan Sur Yapı Marka Rezidans ve Alışveriş Merkezi 2018 yılında tamamlanmıştır. Sur Yapı tarafından geliştirilen projenin mimari tasarım ve uygulama

projesi Bursa firması olan Sözüneri Mimarlık, Mimar Hasan Sözüneri ve ekibi tarafından yapılmıştır. Tasarım sürecinde 50'yi aşkın avam proje arasından seçilen projede rezidans blokları, çevredeki yapılar dikkate alınarak konumlandırılmıştır. “Marka”nın sözcük anlamı TDK’ya göre bir ticari malı veya herhangi bir nesneyi tanıtmaya, benzerinden ayırmaya yarayan özel ad veya işarettir. Tanınmış ürün anlamına gelmektedir(TDK 2020). Marka, en genel tanımıyla, benzerleri arasında fark edilmeyi sağlayan özellikte bir ürün veya hizmete karşılık gelir. Marka konutun oluşturulmasındaki amaç, kalite ve fiyat açısından benzer özellik ve konuma sahip rakipler arasında farkındalık oluşturup, kendisinin rezidans olarak öne çıkmasını sağlamaktır (Erdoğan Y. 2017). Bu tanım kapsamında değerlendirildiğinde projenin amacı, çevresinde bulunan Harmony Tower ve 15300 Misia konut projelerinden farklılaşarak öne çıkmak olarak ifade edilebilir.

Çizelge 4.1’de kısaca anlatıldığı gibi projedeki inşaat alanı 230 bin metrekaredir. Bunun 75 bin metrekaresi 220 mağazadan oluşan kiralanabilir alandan ve 373 lüks rezidanstan oluşmaktadır.



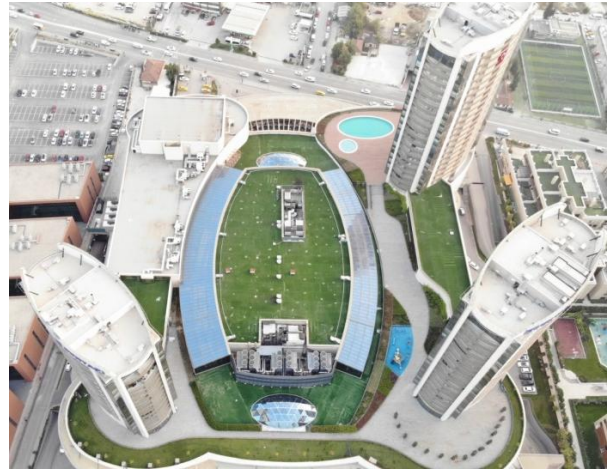
Şekil 4.3. Marka proje kesiti (Bilir 2020)

Şekil 4.3’te Sur Yapı Marka projesinin kesitinde görüldüğü gibi sarı renk otopark alanını, turuncu renk ticaret alanlarını, mor renk konut bloklarını, kırmızı renk konut



bloklarının sosyal alanlarını ifade etmektedir. Doğal zemin kotu 0.00 kotu baz alınarak, -6.00 kotundan -16.25 kotuna kadar 3 kat kapalı otopark bulunmaktadır. 0.00 kotundan C ve D bloklarında +27.00 kotuna kadar, D blokta +18.00 kotuna kadar Marka Alışveriş Merkezi devam etmektedir. +27.00 kotundan sonra C blok 26 kat +103.00 kotu, B Blok 21 kat +91.00 kotu, D blok 14 kat +75.30 kotuna kadar inşa edilmiştir.

Şekil 4.4'de ve Şekil 4.5'te Sur Yapı Marka projesinin vaziyet planları bulunmaktadır. Bloklardan C ve B blok konut, D blok ofis olarak kullanılmaktadır. C ve B bloklarının son iki katı loft dairelerden oluşmaktadır. Projede, farklı plan tiplerinde Loft, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler mevcuttur. Daire çeşitliliği farklı türde tüketici topluluğuna hitap etmektedir. Loft dairelerde 70m<sup>2</sup>, 82m<sup>2</sup>, 85m<sup>2</sup>, 123m<sup>2</sup>, 137m<sup>2</sup> olmak üzere 4 farklı tip, 1+1 dairelerde 63m<sup>2</sup>, 80 m<sup>2</sup>, 89 m<sup>2</sup>, 105m<sup>2</sup> olmak üzere 4 farklı tip, 2+1 dairelerde 115 m<sup>2</sup>, 130 m<sup>2</sup>,135m<sup>2</sup>, 145m<sup>2</sup>, dubleks 133m<sup>2</sup>, dubleks 143m<sup>2</sup> olmak üzere 6 farklı tip; 3+1 dairelerde 176m<sup>2</sup>, 190 m<sup>2</sup>, 226m<sup>2</sup>, dubleks 246m<sup>2</sup>, dubleks 247m<sup>2</sup> olmak üzere 5 farklı tip; 4+1 dairede 270m<sup>2</sup>, dubleks 292m<sup>2</sup> olmak üzere 2 farklı tip daire bulunmaktadır.



**Şekil 4.4.** Marka projesi vaziyet plan (Sözünleri arşivi 2017)

**Şekil 4.5.** Marka projesi hava fotoğrafı (Bilir arşivi 2019)

Her bloğun kendi içinde yangın merdiveni ve yangın tesisatı bulunmaktadır. Her daire için mekanik havalandırma mevcuttur. Bina temeline çakılan derin kazık temeller ve binanın güçlü strüktürü sayesinde depreme dayanıklı bir yapı vardır. Her katta, değişmekle birlikte, ortalama 4, 5 veya 6 daire mevcuttur. Dairelerin tavan yükseklikleri 330 cm'dir.



**Şekil 4.6.** Sur Yapı-Marka projesi genel görünüş (Sözünleri arşivi 2017)

Şekil 4.6.'da görüldüğü gibi çevredeki çok katlı yüksek konut blokları birbirinin görüş alanını engellememekte ve her daire Bursa manzarasını görmektedir. Sur Yapı Marka projesi, inşa edildiği ada bünyesinde barındırdığı AVM ve sunmuş olduğu birçok hizmet sayesinde etkili bir kimliğe sahiptir. 2017 yılında AVM'nin açılmasıyla bir kısmı hizmete giren bina kompleksi, 2019 yılında eksikliklerini tam olarak tamamlayamaması nedeniyle rezidans hizmetini tam olarak sunamamaktadır. Site Yönetimi Müdürü Gürbüz Gürbüzöğlü ile yapılan görüşme sonucu 2019 yılının kasım ayında bütün hizmetler tam olarak hayata geçmiştir. 2020 yılında bütün sosyal tesis kullanıcılarına hizmet vermektedir. 373 mevcut daireden 232 tanesi şu an doludur. Bu dairelerde ikamet eden 180 hane Türk, 52 hane yabancı uyrukludur.



**Şekil 4.7.** Sur Yapı-Marka proje görselleri (Sözünleri arşivi 2017)

Şekil 4.7.'de Sur Yapı Marka Rezidans projesinin satış-pazarlama için yapılan reklam görselleri bulunmaktadır. Sur Yapı Marka Rezidans'ın özellikleri: site girişi güvenlik görevlileri, site içi güvenlik kamera kontrolü, kartlı giriş sistemi, resepsiyon, misafir

kabul ve yönlendirme, telefon yönlendirme, müstakil otopark alanı, vale hizmeti, araç yıkama hizmeti, kısa mesafe alışveriş hizmeti, ev temizliği ve teknik bakım hizmeti, fatura ödeme hizmeti, fitness salonu, açık ve kapalı yüzme havuzu, termal spa ve sauna, çocuk oyun parkı, yeşil yürüme alanı, kafe lounge alanları, maç ve sinema odası, uydu ve internet bağlantısı, daire içi donanımlı mutfak, daire içi malzeme kalitesi, daire içi ses yalıtımı ve iklimlendirme hizmetleridir. Çocuk bakıcısı, seyahat danışmanı, fatura ödeme hizmeti, otel ve uçak rezervasyonu, uyandırma servisi ve evcil hayvan bakımı gibi hizmetler kullanıcıyı otel konforunda hissetmesine neden olan hizmetlerdir. Bu hizmetlerin Sur Yapı Marka Rezidans'ta olmaması, kullanıcıların tam olarak otel konforunda hissetmelerine engel olmaktadır.

## Harmony Towers

**Çizelge 4.2.** Harmony Towers, genel özellikler

Yerleşim Adı	Harmony Towers
Konumu	Odunluk mah. Mihraplı cad.
Yapım Yılı	2013
Konut Türü	Rezidans
Toplam İnşaat Alanı	42 633 m <sup>2</sup>
Konut Sayısı	323 konut
Konut Doluluk-Boşluk Oranı	258 daire dolu- 65 daire boş
Konut Tipi-Büyüklüğü	4 tip konut türü -109 m <sup>2</sup> -258 m <sup>2</sup>
Mevcut Sosyal Alanlar	Açık yüzme havuzu, kış bahçesi, çocuk oyun alanı, sosyal tesis, bilardo salonu, fitness salonu, ,kafeterya, açık ve kapalı bar, oyun salonu, basket sahası, kort tenisi
Güvenlik Yapısı	Konut bloklarına tek noktadan kontrollü giriş-çıkış, her kat farklı açılardan güvenlik kamerası
Otopark Kullanımı	Her daire başına özel 2 araba kapalı otopark alanı
Konut Fiyatları	500 000 tl -1 500 000 tl

Harmony Towers projesi Sur Yapı Marka projesinin tam karşısında yer almaktadır. Proje alanında bulunan merkezi konum özellikleri, her projede olduğu gibi bu proje için de geçerlidir. 2011 yılında inşaatı başlayan proje 2013 yılında teslim edilmiştir. Bursa'da yapılan ilk rezidans projesi olarak gündeme gelen yapıdır. Seçilmiş olan Odunluk bölgesi Mihraplı Caddesi üzerinde bulunan yapı, bu alana ilk yapılan rezidans

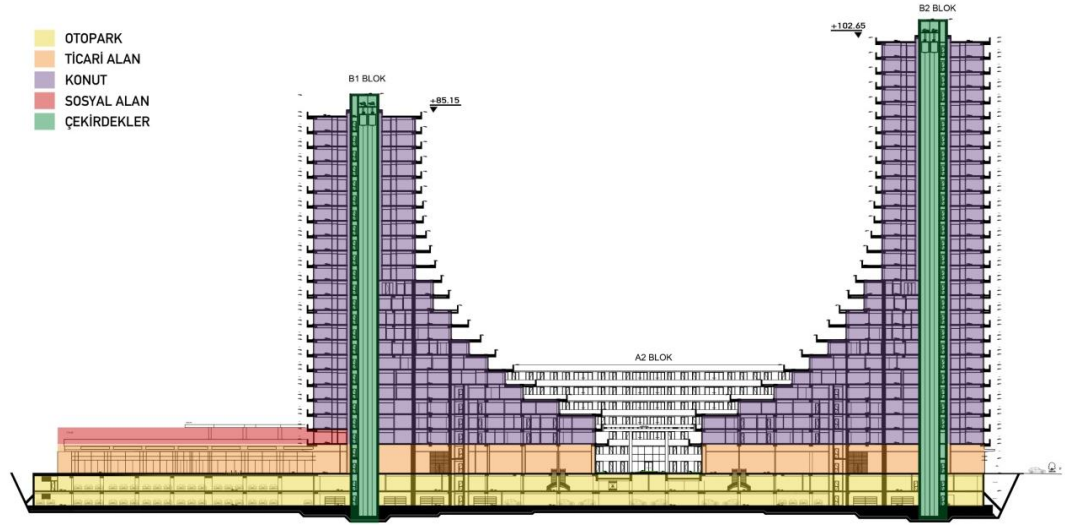
özelliği ile bölgeye anlam kazandıran yapılardan biridir. Eroğlu tarafından geliştirilen proje İstanbul- Tago Mimarlık'tan Gökhan Aktan Altuğ ve Japon mimar Tatsuya Yamamoto tarafından tasarlanmış ve uygulaması yönetilmiştir. Bursa'da 2012 yılında tek özel çarşıya sahip rezidans projesidir.



**Şekil 4.8.** Harmony Towers projesi genel görünüm (Anonim 2019c)

**Şekil 4.9.** Harmony Towers projesi üst kattan görünüm (Anonim 2019c)

Proje ismi Harmony Towers'tır. Harmony kelimesi yabancı kökenli bir kelimedir. Kelime anlamı uyum, uygunluk, ahenk ve birliktelik demektir. Müzik harmonisi yani seslerin hoş bir etki bırakacak şekilde uyum içinde çıkması (Anonim, 2019c) şeklinde tanımlanmıştır. Şekil 4.8'de görüldüğü gibi Harmony Tower tasarım olarak nota işareti olan “♪” şeklinde tasarlanmıştır. Tek bir bloktan iki kule çıkmakta, bunlardan biri de diğerine göre daha alçak konumlanmaktadır. Birbirlerine, tasarım açısından nota işaretine benzetilerek, uyumlu olmaları sağlanan çok katlı yüksek bloklara bu neden ile Harmony Tower ismi verilmiştir. Şekil 4.9.'da görüldüğü gibi Harmony Towers'ın en önemli özelliği her dairede bulunan kat bahçeleridir.



**Şekil 4.10.** Harmony Towers proje kesiti (Bilir arşivi 2019)

Çizelge 4.2’de kısaca anlatıldığı gibi projede inşaat alanı 42 bin 633 metrekaredir. Şekil 4.12’de görüldüğü gibi yatayda konumlanan bitişik yapılanmış 6 katlı A1, A2 ve A3 bloklarından oluşan teras evler Şekil 4.9.’da görüldüğü gibi B1 blok 28 katlı +85.15 kotu, B2 blok 23 katlı 102.65 kotundan oluşmaktadır. Şekil 4.10.’da Sur Yapı Marka projesinin kesitinde görüldüğü gibi sarı renk otopark alanını, turuncu renk ticaret alanlarını, mor renk konut bloklarını, kırmızı renk konut bloklarının sosyal alanlarını ifade etmektedir. Giriş kotundaki tek kattan oluşan ticari alanda 16 adet mağaza, 1 adet büyük market bulunmaktadır. A1, A2, A3, B1 ve B2 bloklarında toplam 323 adet lüks daire vardır. Şekil 4.12.’de görüldüğü gibi dairelerin 155 tanesi 6 katlı Teras Evler Blok’unda, Şekil 4.11. ve Şekil 4.13.’de görüldüğü gibi 168 tanesi ise 23 ve 28 katlı çok katlı yüksek konut bloklarında bulunmaktadır. Projede metrekaresi 109m<sup>2</sup> ile 258 m<sup>2</sup> arası değişen dört farklı plan mevcuttur. Bunlar 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 dairelerdir. 1+1 dairelerde 109m<sup>2</sup>, 112m<sup>2</sup>, 116,50m<sup>2</sup> olmak üzere 3 farklı tip; 2+1 daireler 154m<sup>2</sup>, 157m<sup>2</sup>, 159m<sup>2</sup> ve 160m<sup>2</sup> olmak üzere 4 farklı tip; 3+1 daireler 202m<sup>2</sup>, 207m<sup>2</sup>, 236m<sup>2</sup>, 238m<sup>2</sup> olmak üzere 4 farklı tip; 4+1 dairelerde 233m<sup>2</sup>, 257m<sup>2</sup> ve 258m<sup>2</sup> olmak üzere 3 farklı tip bulunmaktadır. Daire çeşitliliği farklı türde tüketici topluluğuna hitap etmektedir. Dairelerin tavan yüksekliği ise 270 cm’dir. Projede bulunan 323 daireden 258 tanesi doludur.

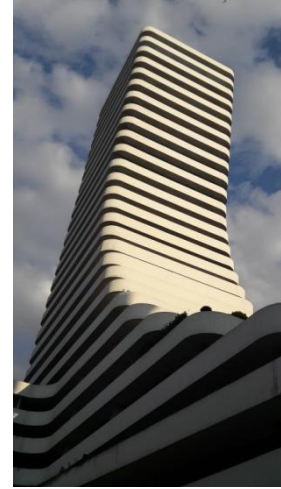
Harmony Towers projesinde, 1+1 sayısı yok denecek kadar az tutulup 2+1,3+1,4+1 daire seçeneklerine ağırlık verilerek aile yaşam biçimi desteklenmiştir. (Anonim 2020.h.)



**Şekil 4.11.** Harmony Towers hava fotoğrafı (Bilir arşivi 2019)

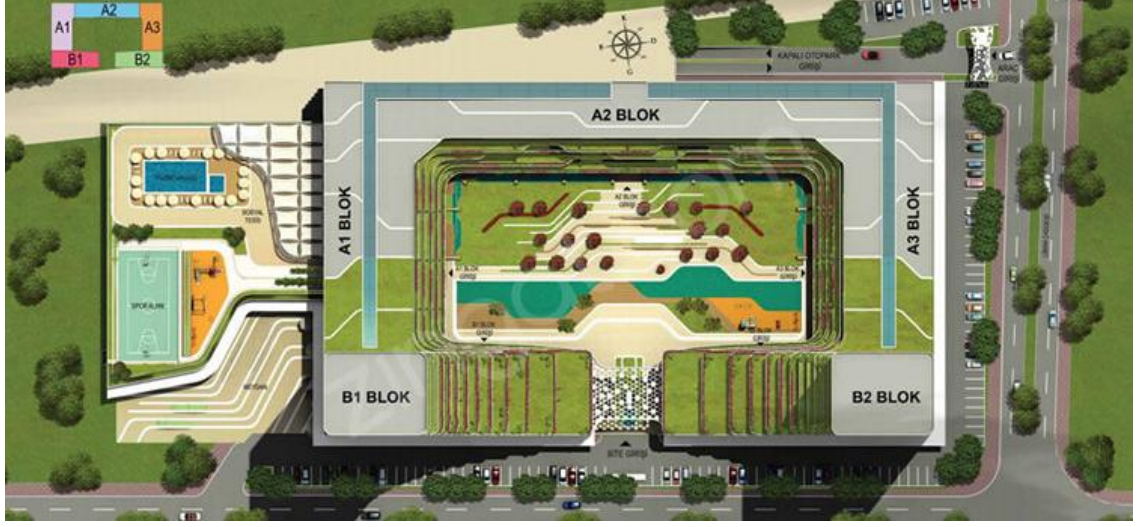


**Şekil 4.12.** Harmony Towers 6 Katlı teras evler (Bilir arşivi 2020)



**Şekil 4.13.** Harmony Towers 23 ve 28 katlı yüksek konut blokları (Bilir arşivi 2020)

Her bloğun kendi içinde yangın merdiveni ve yangın tesisatı bulunmaktadır. Her daire için mekanik havalandırma mevcuttur. Bina Deprem Yönetmeliği'ne uygun bir Şekilde yapılmıştır. Kullanılan beton kalitesi C40(BS40), beton dayanımı ise 400 kg/cm<sup>2</sup>'dir. Yapının şekli gereği her katta mevcut daire sayısı birbirinden farklıdır.



**Şekil 4.14.** Harmony Towers projesi vaziyet planı (Anonim 2019c)

Harmony Towers projesinde; site girişi güvenlik görevlileri, site içi güvenlik kamera kontrolü, resepsiyon, misafir kabul ve yönlendirme, telefon yönlendirme, müstakil 2 adet araç için otopark alanı, kısa mesafe alışveriş hizmeti, teknik bakım hizmeti, fatura ödeme hizmeti, merkezi ısıtma bulunmaktadır. Şekil 4.14’de sosyal alanlar görüldüğü gibi fitness salonu, açık yüzme havuzu, tenis kortu, çocuk oyun parkı, yeşil yürüme, kafe lounge alanlarıdır. Daire içinde verilen uydu ve internet bağlantısı, daire içi donanımlı mutfak, daire içi ses yalıtımı ve iklimlendirme hizmeti ile rezidansın verebileceği çoğu hizmeti verilmektedir. Yapının şehir merkezinde bulunması, çok katlı yüksek konut olması, dikkat çeken ikonik bir tasarıma sahip olması, güvenli ve sosyal imkânları olan bir site olması yapının rezidans olarak tanımlanmasının nedenlerindedir. Ancak rezidans olması gereken resepsiyon ve misafir bekleme alanları, kartlı güvenlik sistemi gibi bazı site içi hizmetlerinin bulunmaması, rezidans konut tipinin bütün özelliklerine uymadığını göstermektedir. Bu nedenle, 2012 yılında rezidans olarak yapılan Harmony Tower günümüzde kapalı site özelliğindedir.

## Misia 15300

**Çizelge 4.3.** Misia 15300 Rezidans, genel özellikler

Yerleşim Adı	Misia 15300
Konumu	Odunluk mah. Mihraplı cad.
Yapım Yılı	2011
Konut Türü	Rezidans
Toplam İnşaat Alanı	15.300 m <sup>2</sup>
Konut Sayısı	155 konut
Konut Doluluk-Boşluk Oranı	130 daire dolu- 25 daire boş
Konut Tipi-Büyüklüğü	6 tip konut türü -90 m <sup>2</sup> -330 m <sup>2</sup>
Mevcut Sosyal Alanlar	Açık yüzme havuzu, termal spa, çocuk oyun alanı, sosyal tesis, bilardo salonu, fitness salonu, ,kafeterya, açık ve kapalı bar, oyun salonu,
Güvenlik Yapısı	Konut bloklarına tek noktadan giriş, çift noktadan çıkış yapılmaktadır, her kat farklı açılardan güvenlik kamerası
Otopark Kullanımı	Her daire başına özel 2 araba kapalı otopark alanı
Konut Fiyatları	800 000 tl -1 500 000 tl

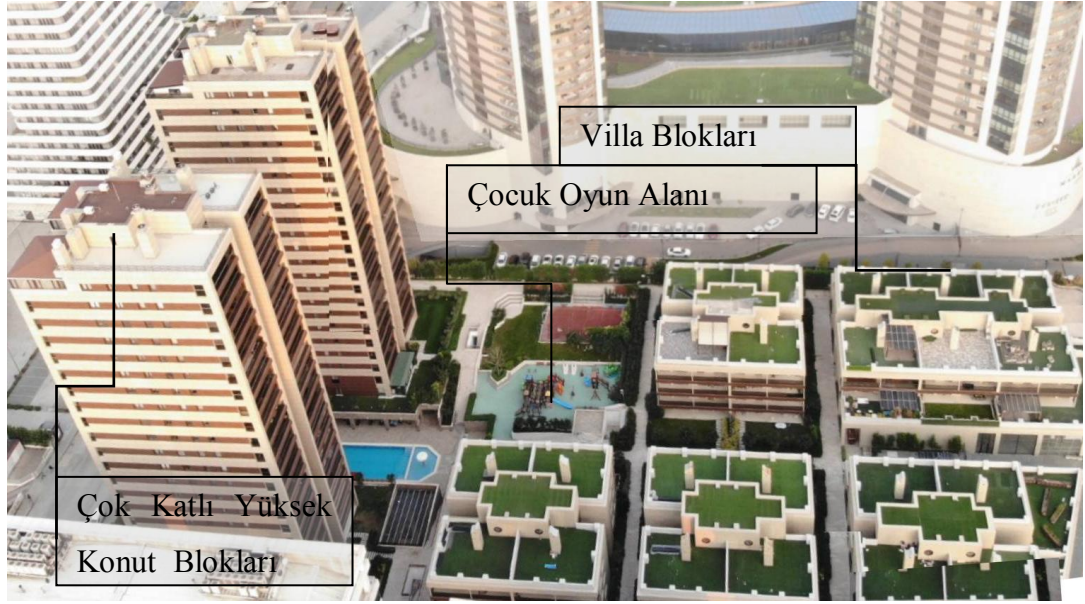
Sur Yapı, Harmony Towers projeleri gibi Misia Projesi de aynı ada üzerinde yer almaktadır. Misia 15300 projesi Sur Yapı Marka projesinin tam yanında yer almıştır. Proje alanının merkezi konum özellikleri her projede olduğu gibi bu proje için de geçerlidir. 2009 yılında inşaatı başlayan proje 2011 yılında teslim edilmiştir. Misia projesi seçilen bölgenin ilk yapılan çok katlı kapalı konut projesidir. Yapıldığı yıllarda Bursa'nın üst gelirli aileleri tarafından statü göstergesi olarak tercih edilmiştir. Gökhan Çarmıklı, Cem Kalyoncu tarafından İstanbul-Emre Arolat Mimarlık'a verilmiştir. Proje, ilk müellifler olan Emre Arolat ve Gülseren Gerede Tecim tarafından tasarlanmıştır. İkinci proje ise AHG Mimarlık, Abdulhamit Güler tarafından devam ettirilmiştir.

Proje ismi 15300 Misia'dır. Proje Bursa ili Nilüfer ilçesi Odunluk Mahallesi'nde bulunan Misi Köyü'nün ilk ismi Mysia'dan gelmektedir. Proje bu bölge içerisinde yer aldığı için projeye Misia adı koyulmuştur. 15.300 m<sup>2</sup> inşaat alanı olduğu için yapıya 15300 Misia ismi verilmiştir.



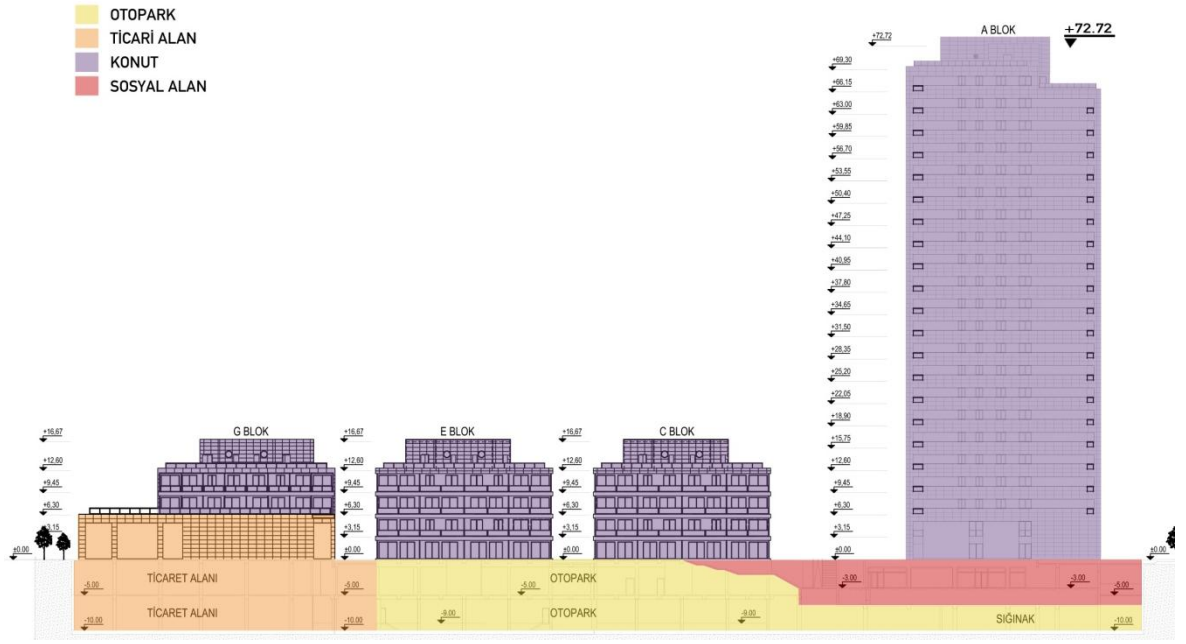


Şekil 4.15. Misia 15300 projesi vaziyet planı (Anonim 2017a)



Şekil 4.16. Misia 15300 hava fotoğrafı (Bilir arşivi 2019)

Çizelge 4.3'te kısaca anlatıldığı gibi 15.300 metrekare alan üzerinde inşa edilen 15300 Misia Projesinin kapalı alanı 52 bin 471 metrekaredir. Şekil 4.15 ve Şekil 4.16'da gösterildiği gibi yatayda konumlanan 2 katlı ve 6 bin 890 metrekarelik ticari alan mevcuttur.



**Şekil 4.17.** Misia projesi kesiti (Bilir arşivi 2020)

Şekil 4.17’de Sur Yapı Marka projesinin kesitinde görüldüğü gibi sarı renk otopark alanını, turuncu renk ticaret alanlarını, mor renk konut bloklarını, kırmızı renk konut bloklarının sosyal alanlarını ifade etmektedir. Güney cephesinde kot farkından dolayı oluşmuş 3 kat ticari alan, kuzey cephesinde ise otopark olarak kullanılmıştır. Şekil 4.18, Şekil 4.19 ve Şekil 4.17’de görüldüğü gibi dükkân katı üzerine inşa edilen C, D, E, F ve G bloklarından oluşan 5 adet 4 katlı villa bloğu ve 21 katlı 2 adet çok katlı yüksek konut bloğu bulunmaktadır. Villa bloklarının üst kotu +16.70 iken çok katlı yüksek konut bloğunun üst kotu +72.72’dir. Çok katlı yüksek konut bloklarında 121 adet, toplam 5 adet villa bloğunda ise 34 adet daire bulunmaktadır. Şekil 4.1.16’da bahçe dubleks ve çatı dubleks konutları gösterilmiştir. Projede farklı plan tiplerinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler mevcuttur. Projede 1+1’ler 90 – 110 metrekare, 2+1’ler 110 – 145 metrekare, 3+1’ler 163 metrekare, 4+1’ler 249 metrekare, 4+1 dubleksler 305 metrekare ve 4+1 dubleks villalar 330 metrekare alanlara sahiptir. Daire çeşitliliği farklı türde tüketici topluluğuna da hitap etmektedir. Dairelerin tavan yüksekliği ise 300 cm’dir. Projede bulunan 155 daireden 130 tanesi doludur.



**Şekil 4.18.** Misia 15300 4 katlı C, D, E, F ve G blokları villa bloğu (Bilir arşivi 2020)

**Şekil 4.19.** Misia 15300 21 katlı yüksek konut blokları (Bilir arşivi 2020)

Her bloğun kendi içinde yangın merdiveni ve yangın tesisatı bulunmaktadır. Her daire için mekanik havalandırma mevcuttur. Bina Deprem Yönetmeliği'ne uygun bir şekilde yapılmıştır.



**Şekil 4.20.** Misia 15300 projesi genel görünüş (Anonim 2017a)

15300 Misia'nın özellikleri: site girişi güvenlik görevlileri, site içi güvenlik kamera kontrolü, resepsiyon, misafir kabul ve yönlendirme, telefon yönlendirme, müstakil otopark alanı, kısa mesafe alışveriş hizmeti, teknik bakım hizmeti, fitness salonu, açık ve kapalı yüzme havuzu, çocuk oyun parkı, yeşil yürüme alanı, kafe lounge alanları, uydu ve internet bağlantısı, daire içi donanımlı mutfak, daire içi ses yalıtımı ve ile rezidansın vermiş olduğu hizmetlerin çoğunu verememektedir. Misia 15300 çok katlı yapısı ve merkezi konumuna rağmen kapalı site özelliğindedir.

#### **4.1.1.Sosyal alanların fiziksel ve mekânsal analizi**

Bu bölümde Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının vaziyet planı ve sosyal alan kat planı çizimleri üzerinde fiziksel ve mekânsal inceleme yapılmıştır.

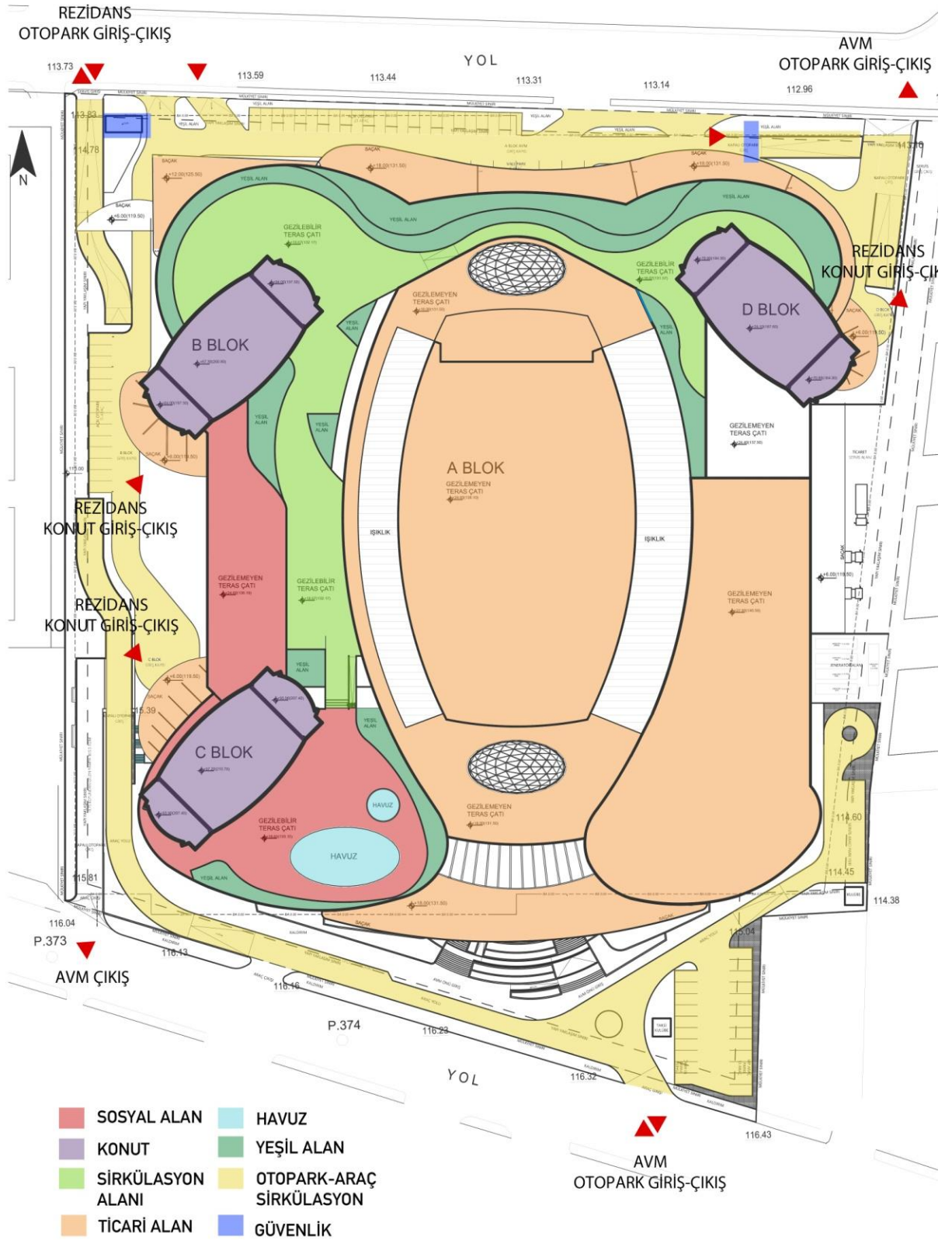
#### **Sur Yapı Marka Rezidans**

Şekil 4.21'da Sur Yapı Marka projesinin vaziyet planı bulunmaktadır. Plan üzerinde kırmızı oklar ile AVM ve konut girişleri işlenmiştir. Koyu mavi renk güvenlik noktalarını belirtmektedir. Çok katlı yüksek konut bloklarına ve konut kapalı otoparkına giriş binanın kuzeydoğusunda bulunan güvenlik noktasından yapılmaktadır. Sarı renk otopark alanlarını ve araç sirkülasyonunu göstermektedir. Turuncu renk AVM alanlarını yani ticari alanları belirtmektedir. Bölüm 4.1'de de Sur Yapı Marka projesinin teknik özellikleri anlatıldığı gibi 4 katlı bir AVM üzerine 3 adet çok katlı yüksek konut blokları inşa edilmiştir. Vaziyette mor renk konut bloklarını göstermektedir. Kırmızı renk konut sosyal alanlarını, açık yeşil renk sirkülasyon alanlarını, koyu yeşil renk doğal yeşil alanları, açık mavi renk ise havuzu göstermektedir.

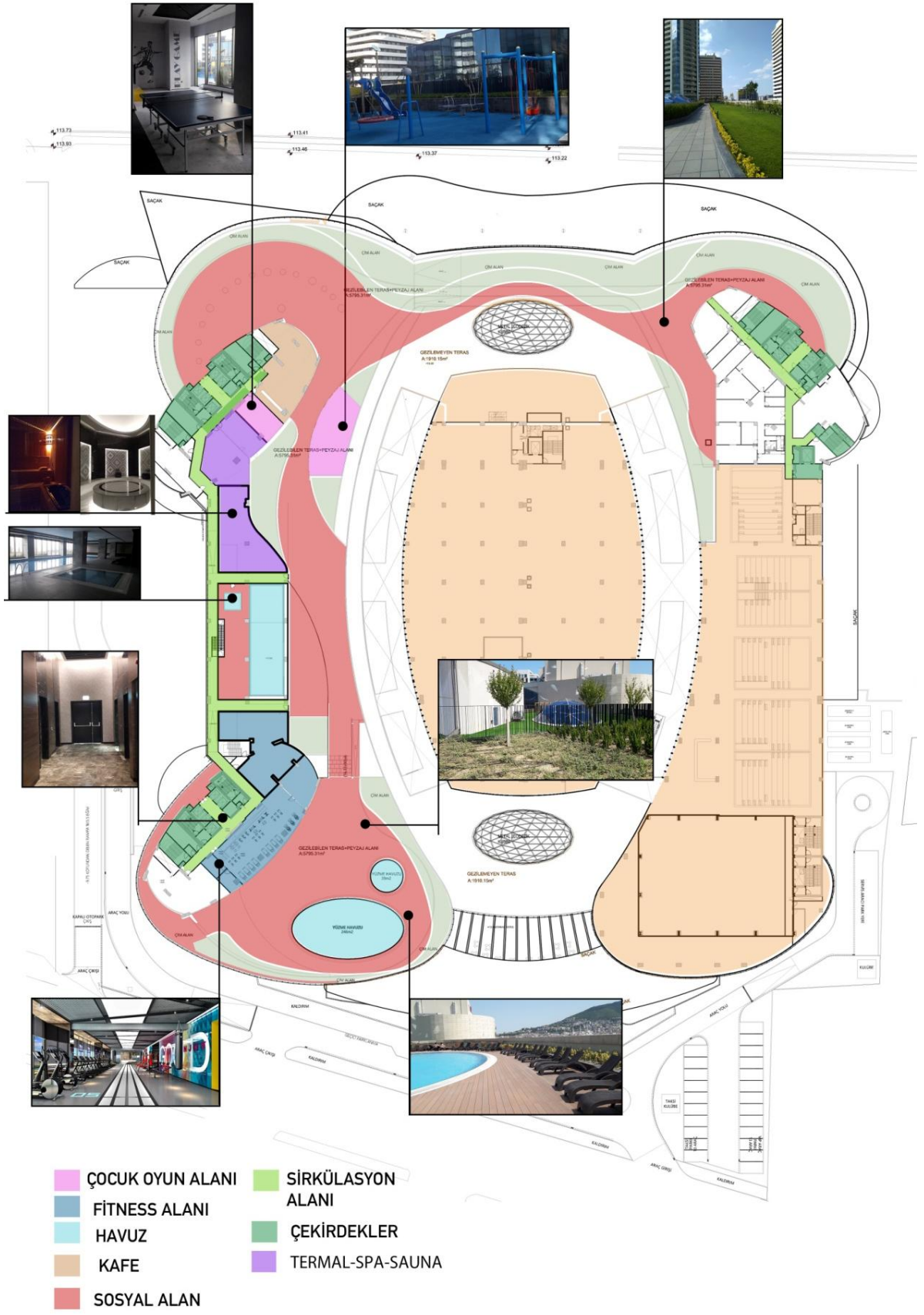
Şekil 4.22'de ise Sur Yapı Marka projesinin sosyal alan kat planı gösterilmektedir. Sosyal alanlar renklerle boyanarak ifade edilmiş ve fotoğraflar ile anlatılmaya çalışılmıştır. Bu planda pembe renk çocuk oyun alanını, koyu mavi fitness salonunu, açık mavi açık ve kapalı yüzme havuzlarını, koyu turuncu renk kafeteryayı mor renk termal, spa, sauna alanlarını, kırmızı renk genel kullanım sosyal alanlarını, koyu yeşil renk çekirdeği, açık yeşil renk ise sirkülasyon alanlarını ifade etmektedir.

Bu durumda bütün sosyal alanlar B ve C blokları altında çözümlenmiştir. D blok'ta genelde 1+1 daireler olduğu için burası ofis olarak kullanılmaktadır. Bu durumda kullanıcılar açık yüzme havuzu ve kapalı spor salonuna gitmek için C bloğun altına gitmelidir. Kapalı yüzme havuzu ve termal-spa salonu, B ve C konut bloklarının altındadır. B ve C bloklarında ikamet eden kullanıcılar bütün sosyal alanlara, dış ortama çıkmadan ortalama 20 m yürüyerek ulaşabilmektedir. Pembe renkte belirtilen çocuk oyun alanları ve koyu turuncu renk kafe alanı B blok altındadır. Bu sayede ebeveynler, çocukları vakit geçirirken sosyal alanda onları bekleyebilmektedirler. Şekil 4.22'de ifade edilen kırmızı renkli sosyal alanlar yeşillendirilerek yürüyüş yolları ve oturma alanları bulunmaktadır. Tez kapsamında incelemiş olduğumuz diğer sosyal alanlardan tek eksik denilebilecek tesis ise, basket ve futbol sahalarıdır.

Bütün sosyal alanlar +18.60 kotunda oluşturulmaktadır. Bu durumda kullanıcılar yapay oluşturulmuş bir ortamda sosyalleşmektedirler. Je, Lee, Cheong, & Shin (2006)'ye göre çok katlı yüksek konut bloklarında yapılan yeşil ortamların kişilerin stresini azalttığı için sosyalleşmeye olumlu etkilerinin olduğu gözlenmiştir. Ancak kat yüksekliğinin de insan üzerinde bir o kadar olumsuz etkileri olduğu gözlemlenmiştir.



Şekil 4.21.Sur Yapı Marka projesi vaziyet planı



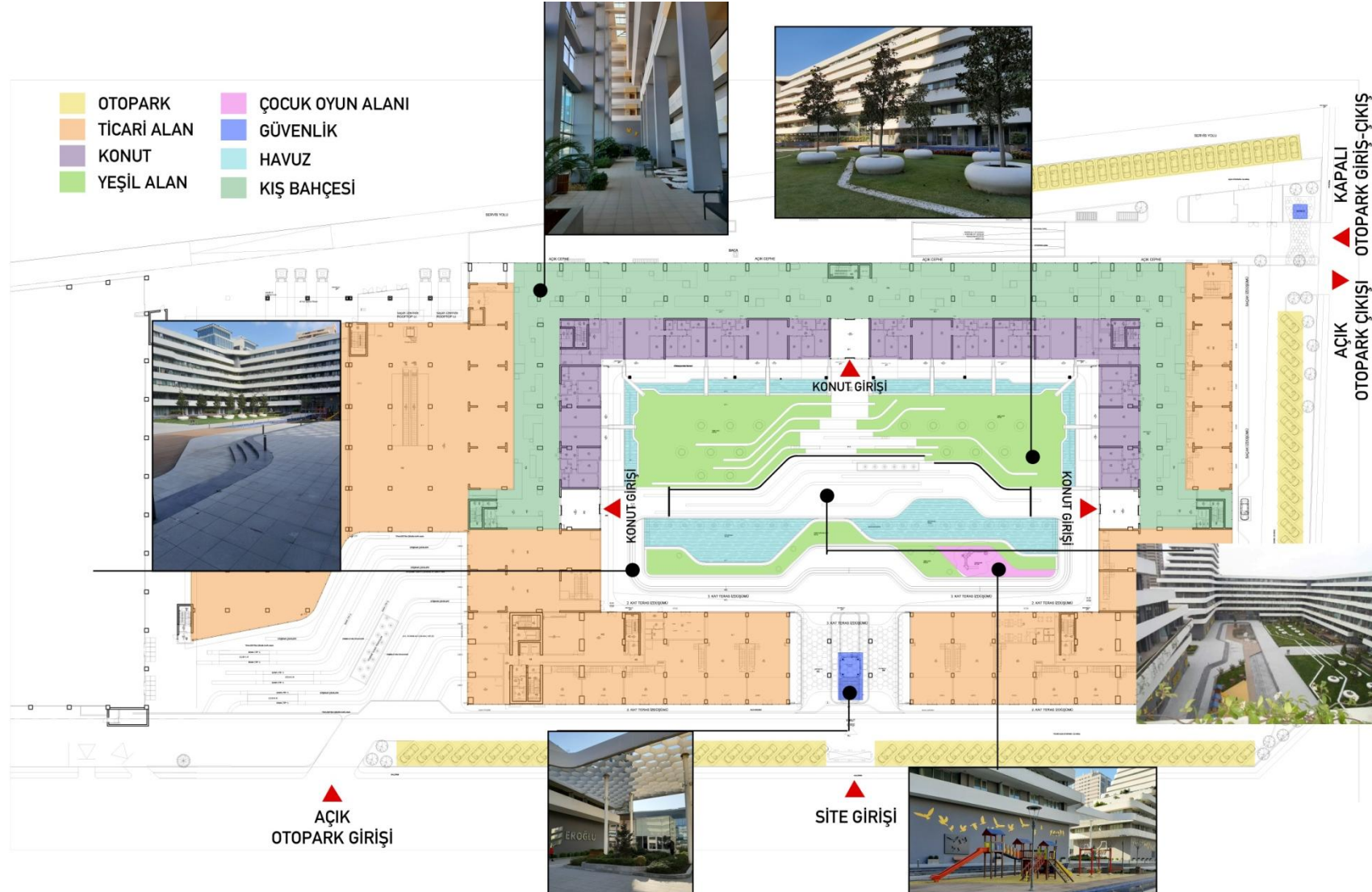
Şekil 4.22.Sur Yapı Marka projesi sosyal alan kat planı

## Harmony Towers Rezidans

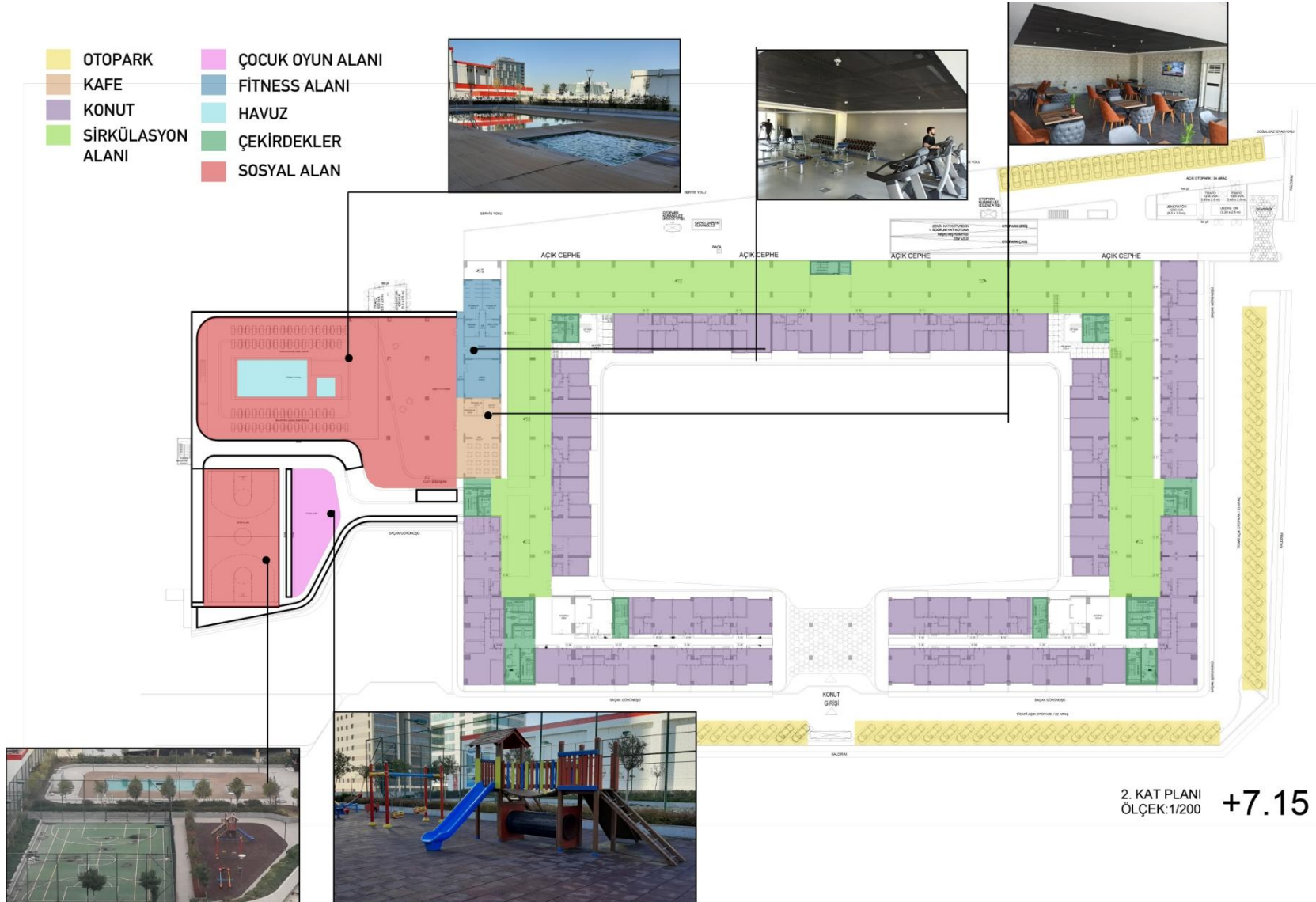
Şekil 4.23'de Harmony Towers projesinin zemin kat planı bulunmaktadır. Plan üzerinde kırmızı oklar ile otopark ve konut girişleri işlenmiştir. Koyu mavi renk güvenlik noktalarını belirtmektedir. Çok katlı yüksek konut bloklarına giriş iki kulenin ortasında bulunan güvenlik noktasından sağlanmaktadır. Sarı renk otopark alanlarını ve araç sirkülasyonunu göstermektedir. Bina çevresinde ticari alanlar için açık otopark kullanılırken, konutlar için ise yapının arka tarafındaki kapalı otopark giriş çıkışı kullanılmaktadır. Turuncu renk ticaret alanlarını göstermektedir. Bölüm 4.1'de Harmony Towers projesinin teknik yapı özellikleri aktarıldığı gibi yapının kuzey yönünde U şeklinde planlanmış, 6 katlı A1, A2, A3 konut blokları da yer almaktadır. Zemin kat planında mor renkte gösterilen alan konut bloklarını göstermektedir. Ön cephesinde 1 kat ticari alan üzerine ise çok katlı yüksek yapı olan B1 ve B2 konut blokları bulunmaktadır. Zemin kat planında koyu yeşil renk ile gösterilen A1, A2 ve A3 konut bloklarında kış bahçesi olarak adlandırılan, yarı geçirgen bir cephe ile kaplanmış yürüyüş yolu bulunmaktadır. Yapının iç avlusu olarak adlandırabilecek açık yeşil renk ortak alanda bulunan yeşillik alanını, açık mavi renk süs havuzlarını, pembe renk ile gösterilen çocuk oyun alanını ifade etmektedir. Harmony Towers'ta iki adet çocuk oyun alanı bulunmaktadır. Biri, Şekil 4.23'de ifade edilen giriş alanında bulunan çocuk oyun alanı, diğeri ise +7.15 kotunda, sosyal katta bulunan çocuk oyun alanıdır.

Şekil 4.24'de ise Harmony Towers projesinin sosyal alan kat planı gösterilmektedir. Bu alan, ticari alanların üst katında +7.15 kotunda bulunan alandır. Sosyal alanlar renklerle boyanarak ifade edilmiş ve fotoğraflar ile anlatılmaya çalışılmıştır. Bu planda pembe renk çocuk oyun alanını, koyu mavi renk fitness salonunu, açık mavi renk açık yüzme havuzunu, koyu turuncu renk kafeteryayı, kırmızı renk genel kullanım sosyal alanlarını, koyu yeşil renk çekirdeği, açık yeşil renk sirkülasyon alanlarını, mor renk ise konutu ifade etmektedir. Bu durumda bütün sosyal alanlar +7.15 kotunda toplanmıştır. Açık yüzme havuzu, çok kullanımlı basketbol-futbol-tenis alanı ve çocuk oyun alanı bulunmaktadır. Kapalı sosyal alanlar ise spor salonu ve kafeteryadır. Bütün sosyal alanlar yapının batısında bulunan terasta konumlanmıştır. A3 ve B2 bloklarından bu alanlara ulaşım ortalama 100 m'dir. Bu durum çok katlı yüksek konut bloklarında ikamet eden kullanıcılarının sosyal alanı az kullanmasından kaynaklı olabilir.





Şekil 4.23. Harmony Towers projesi zemin kat planı



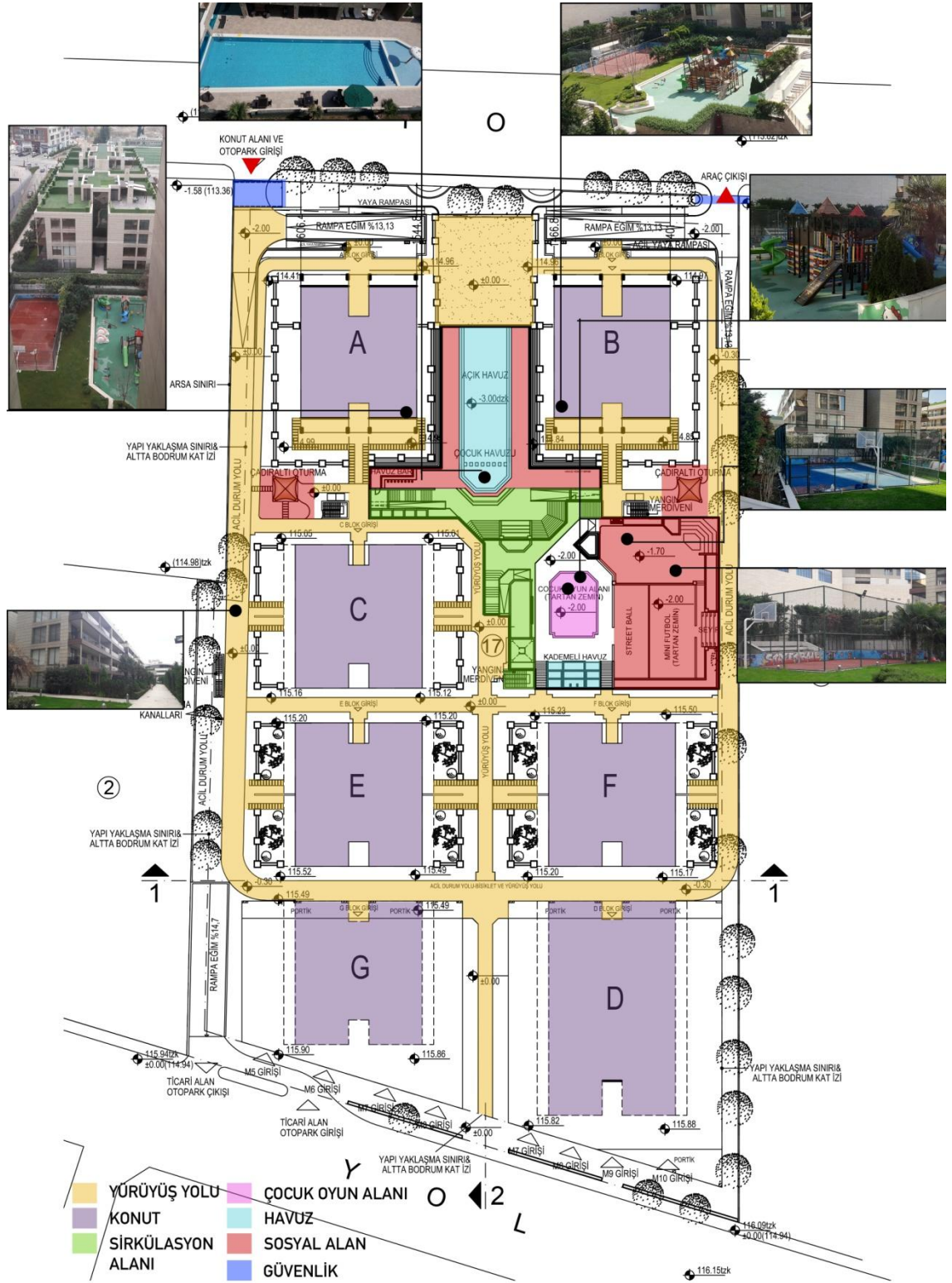
Şekil 4.24. Harmony Towers projesi sosyal alan kat planı

## Misia 15300 Rezidans

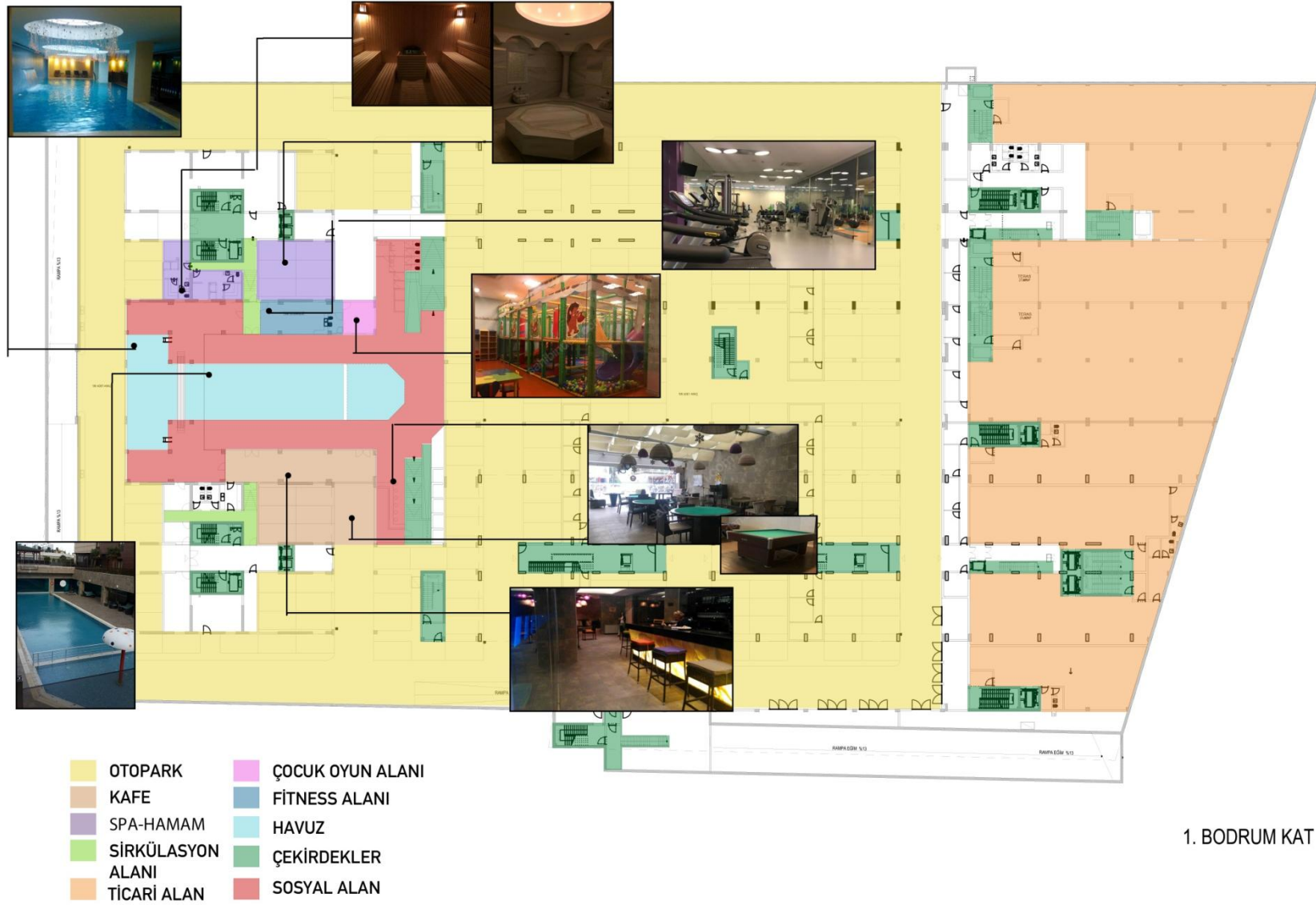
Şekil 4.25’de Misia 15300 projesinin vaziyet planı bulunmaktadır. Plan üzerinde kırmızı oklar ile konut otopark girişleri gösterilmiştir. Koyu mavi renk güvenlik noktalarını belirtmektedir. Site’ye giriş çok katlı yüksek konutların bulunduğu noktanın kuzey yönünden yapılmaktadır. Sarı renk yaya yürüyüş yollarını göstermektedir. Misia 15300 projesinde araç trafiği Harmony Towers’ta olduğu gibi site içine girmemektedir. Araçlar güvenlik noktalarından geçip kapalı otoparka inmektedirler. Açık yeşil olarak gösterilen alan ise kırmızı renkte gösterilen sosyal alanlar arası sirkülasyonu göstermektedir. Pembe renkte çocuk oyun alanı yanında basket alanı ve açık mavi renkte gösterilen açık yüzme havuzu bulunmaktadır. Bölüm 4.1’de Misia 15300 projesinin teknik özellikleri ifade edildiği gibi otopark alanının güney cepheye bakan G ve D bloklarının altındaki alan ticari merkez olarak kullanılmaktadır. Şekil 4.25’te konut alanları mor renkte gösterilmektedir. Bunlar: 5 adet bahçe dubleksi ve çatı dubleksinden oluşan 4 katlı az katlı bloklar, 2 adet de 21 katlı konut bloklarıdır. Yapının iç tarafında bulunan sosyal alanlar Harmony Towers ve Sur Yapı Marka’nın aksine zemin katta oluşturulmaktadır. Sosyal alanlara ulaşım bütün bloklar için de oldukça rahattır.

Şekil 4.26.’da ise Misia 15300 projesinin sosyal alan kat planı gösterilmektedir. Bu alan giriş kotunun 1 alt kotunda -3.00 kotunda bulunmaktadır. Sosyal alanlar renklerle boyanarak ifade edilmiş ve fotoğraflar ile anlatılmaya çalışılmıştır. Bu planda pembe renk kapalı çocuk oyun alanını, koyu mavi renk fitness salonunu, açık mavi kapalı ve açık yüzme havuzunu, koyu turuncu renk kafeteryayı, kırmızı renk genel kullanım sosyal alanlarını, koyu yeşil renk çekirdeği, açık yeşil renk sirkülasyon alanlarını, mor renk spa-hamam bölümünü, turuncu renk ise ticari alanları ifade etmektedir. Bu durumda bütün kapalı sosyal alanlar -3.00 kotunda toplanmışlardır. Bu alanlarda açık ve kapalı yüzme havuzu, hamam- spa alanları, fitness salonu, kapalı çocuk oyun alanı, sosyal alanda bar, yarı açık oturma alanı, yetişkinler için oyun alanı bulunmaktadır. Bu alana ±0.00 kotundan ortak alan merdivenleri, az katlı villa blokları veya kapalı otopark alanından da ulaşılabilir. Çok katlı yüksek konut bloklarında ikamet edenler ise asansör ile dış ortama çıkmadan kapalı sosyal alanlara rahatça ulaşılabilir.

Plan üzerinde incelenmiş olan açık ve kapalı sosyal alanlar aşağıdaki çizelgelere, görsellerle mekânsal tasarımı ve kullanılabilirliği açısından incelenmiştir.



Şekil 4.25. Misia 15300 projesi vaziyet planı



1. BODRUM KAT PLANI

Şekil 4.26.Misia 15300 projesi sosyal alan kat planı

**Çizelge 4.4.** Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 çocuk oyun alanı

ÇOCUK OYUN ALANI TASARIMI		
SUR YAPI MARKA	HARMONY TOWERS	MİSİA 15300
		

Sur Yapı Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının çocuk oyun alanları Çizelge 4.4'deki gibidir. Sur Yapı Marka ve Misia 15300 projelerinde site içinde bir adet çocuk oyun alanı bulunurken, Harmony Towers'ta iki adet çocuk oyun alanı bulunmaktadır. Bu durum çocuk sahibi kişilerin bu siteyi tercih etme nedenlerinden biri olabilir.

**Çizelge 4.5.** Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 açık sosyal alanlar

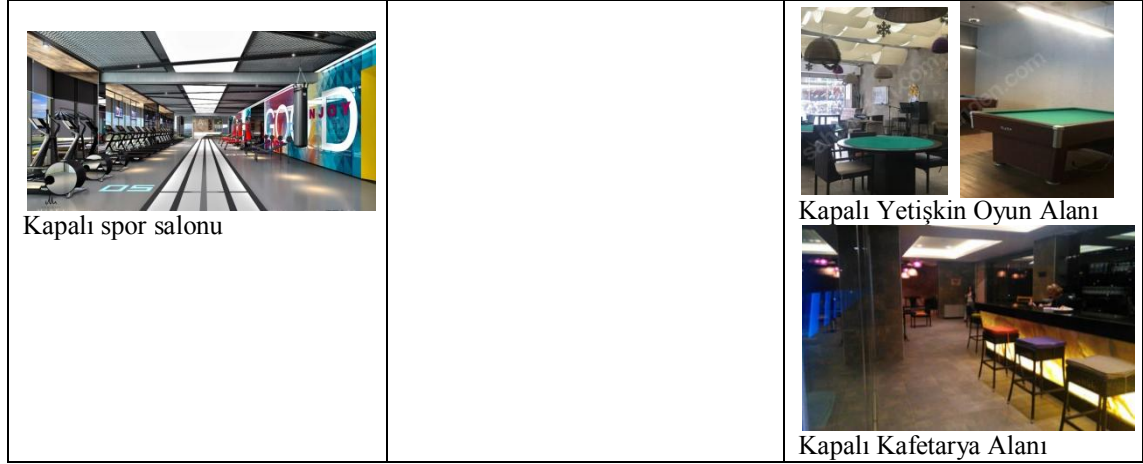
AÇIK SOSYAL ALAN TASARIMI		
SUR YAPI MARKA	HARMONY TOWERS	MİSİA 15300
		
	Açık Havuz Alanı	Açık Havuz Alanı
		
Açık Havuz Alanı	Açık Basketbol, Futbol oyun alanı	Açık Basketbol oyun alanı
		
Açık Yürüyüş Alanı	Açık Yürüyüş Alanı	Açık Yürüyüş Alanı

Çizelge 4.5’de Sur Yapı Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının açık havada bulunan sosyal alanlarının fotoğrafları mevcuttur. Sur Yapı Marka projesinin açık alanında çocuk oyun alanı haricinde havuz ve yürüyüş parkuru bulunmaktadır. Harmony projesi açık alandaki sosyal imkânlar açısından kullanıcılarına en çeşitli alternatifi sunmaktadır. Açık havuz alanı, basket, futbol ve tenis kortları ve site içi yürüyüş parkuru bulunmaktadır. Misia 15300 projesi diğer iki projeye göre daha küçük yüz ölçümüne sahip olmasına rağmen bünyesinde çocuk oyun alanı haricinde açık havuz, çocuklar için basket-oyun alanı ve site içi yürüyüş alanı bulundurur. Bu durumda en çok açık sosyal alana sahip kapalı site Harmony Towers projesidir.

**Çizelge 4.6.** Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 kapalı sosyal alanlar

<b>KAPALI SOSYAL ALAN TASARIMI</b>		
<b>SUR YAPI MARKA</b>	<b>HARMONY TOWERS</b>	<b>MİSİA 15300</b>
		
Kapalı Yüzme Havuzu	Kapalı spor salonu	Kapalı Yüzme Havuzu
		
Kapalı Sauna ve Buhar odası	Kapalı Alan Çocuk Oyun Alanı	Kapalı Sauna ve Hamam
		
Kapalı Termal Hamam	Kapalı Kafeterya Alanı	Kapalı Çocuk Oyun Alanı
		
Kapalı Yetişkinlere Oyun Alanı		Kapalı spor salonu

**Çizelge 4.6.** Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 kapalı sosyal alanlar (devam)



Çizelge 4.6’da Sur Yapı Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının kapalı alanda bulunan sosyal alanlarının fotoğrafları listelenmiştir. Bu durumda Sur Yapı Marka projesinde açık sosyal alanlar Harmony ve Misia kadar olmasa da oldukça fazladır. Açık sosyal alanlar en çok Harmony Towers’ta bulunmasına rağmen kapalı sosyal alanı en az olan proje de bu projedir. Bu üç proje arasında en çok kapalı ve açık sosyal alan bulunan proje Misia 15300 projesidir. Ancak Sur Yapı Marka ve Harmony Towers’a göre en küçük m<sup>2</sup>’de sosyal alanlar da yine Misia 15300 projesinde yer almaktadır. Sosyal alanların çokluğu ve kullanılabilirliği Misia 15300 projesi için bir avantajdır. Kullanıcıların site içinde sosyal iletişim kurması için yeteri kadar alan sağlanmıştır.

#### **4.1.2. Sirkülasyon alanlarının fiziksel ve mekânsal analizi**

Çok katlı yüksek konut bloklarının rezidans niteliğinde olması için kullanıcıya vermiş olduğu hizmetler yukarıda değerlendirilmiştir. Bu hizmetlerin verilmiş olduğu mekânların tasarım kriterleri, kullanıcıda farklı algılar oluşturmaktadır. Rezidansın kullanıcıya vermek istediği otel konforu algısı mekân tasarımı ve personel hizmeti sayesinde kullanıcıya hissettirilmektedir.



**Çizelge 4.7.** Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 blokları site girişi güvenlikleri

<b>SİTE GİRİŞİ GÜVENLİK</b>		
<b>SUR YAPI MARKA</b>	<b>HARMONY TOWERS</b>	<b>MİSİA 15300</b>
		

Çizelge 4.7’de görüldüğü gibi Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının üçünde de ortak özellik güvenlidir. Bu üç site içinde güvenlik, oldukça dikkatli bir şekilde, siteye gelen misafirlere kime geldiğini, nereye gidileceğini sorup; misafirin geldiği kişi telefon ile bilgilendirilip onay alındıktan sonra misafirlerin siteye girişlerine izin vermektedir. Bunun sonucunda üç sitede de site içine yabancı kişi girişi minimuma indirilmiş, bu durum site sakinlerinin güvende hissetmelerine neden olmuştur.

**Çizelge 4.8.** Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 blokları bina girişleri

<b>BLOK KONUT GİRİŞİ</b>		
<b>SUR YAPI MARKA</b>	<b>HARMONY TOWERS</b>	<b>MİSİA 15300</b>
		

Çizelge 4.8’de görüldüğü gibi Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının üçünün de konut bloğu girişleri gösterilmiştir. Harmony Towers ve Misia 15300 bina girişleri özel ve lüks bir yapıya sahiptir. Sur Yapı Marka projesinde ise ilk giriş dışarıdan tanımlanması gereken bir alandır. Sur Yapı Marka’da araçlar blok girişine kadar yaklaşmakta, yeşil alanlar ve sosyal alanlar AVM’nin üzerinde bulunan yeşil alanda yer almaktadır. Harmony ve Misia’da ise araçlar blok girişlerine yaklaşmamaktadır. Üç proje içinde de kapalı otoparktan kat hollerine çıkış sağlanmaktadır.

**Çizelge 4.9.**Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 blokları resepsiyon alanları

<b>BİNA GİRİŞİ RESEPSİYON ALANLARI</b>		
<b>SUR YAPI MARKA</b>	<b>HARMONY TOWERS</b>	<b>MİSİA 15300</b>
		

Çizelge 4.9’da görüldüğü gibi Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarından sadece Sur Yapı Marka’da resepsiyon alanı bulunmaktadır. Rezidanslar ile çok katlı yüksek konut bloklarını birbirinden ayıran en önemli özelliklerden biri de konut giriş alanlarında bulunan resepsiyondur. Bu sayede Marka projesinde çift güvenlik koruması sağlanmaktadır. Bu durum ikamet eden kişilere daha lüks ve daha güvenli bir sitede ikamet ettiklerini hissettirir. Harmony Towers projesinde resepsiyon alanı, projede olup müteahhit tarafında uygulama aşamasında üretilmemiştir. Misia 15300 projesinde resepsiyon alanı yer almamaktadır.

**Çizelge 4.10.**Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 blokları bekleme alanları

<b>MİSAFİR BEKLEME OTURMA ALANI</b>		
<b>SUR YAPI MARKA</b>	<b>HARMONY TOWERS</b>	<b>MİSİA 15300</b>
		

Çizelge 4.10’da görüldüğü gibi Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarından sadece Sur Yapı Marka’da bina girişinde oturma alanı bulunmaktadır. Harmony Towers’da bekleme alanı konut girişinin rüzgârlık alanında bulunan banklardır. Misia 15300 projesi için de, Harmony Towers gibi, güvenlik sonrasında blok girişinde oturma alanı tasarlanmış ancak bu alana oturmak için bir ürün yerleştirilmemiştir. İncelenmiş olan bu üç çok katlı yüksek konut bloklarında da resepsiyon ile bekleme alanı olan tek site Sur Yapı Marka projesidir. Bu durum kullanıcıya ayrıcalıklı ve lüks bir sitede ikamet ettiğini hissettirmektedir.

**Çizelge 4.11.** Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 blokları posta kutuları

<b>BİNA GİRİŞLERİ POSTA KUTUSU</b>		
<b>SUR YAPI MARKA</b>	<b>HARMONY TOWERS</b>	<b>MİSİA 15300</b>
		MİSİA 15300 ÇOK KATLI YÜKSEK KONUT BLOKLARINDA POSTA KUTUSU BULUNMAMAKTADIR. 

Çizelge 4.11’de görüldüğü gibi Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 çok katı yüksek konut bloklarından Marka Rezidans ve Harmony Towers projelerinin kat giriş hollerinde posta kutusu varken, Misia 15300 projesinin giriş holünde posta kutusu bulunmamaktadır. Üç blok içinde gelen kargoların site sakinlerine güvenlik ile dağıtımını sağlanırken, Misia 15300 projesinde site sakinlerine gelen fatura ve özel evrakların da güvenlik ile dağıtımını gerçekleştirilmektedirler. Sur Yapı Marka projesi yeni teslim edilen bir proje olması nedeni ile tasarım ve uygulaması daha modern ve lüks olarak yapılmıştır. Bu nedenle kat giriş holünde bulunan posta kutuları, kişinin ikamet ettiği dairesine girerken daha lüks ve ayrıcalıklı hissetmesini sağlamıştır.

**Çizelge 4.12.** Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 blokları kat giriş holü



Sur Yapı Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının giriş kat holü fotoğrafları Çizelge 4.12.’deki gibidir. Görüldüğü gibi otel algısı yaratan tek fotoğraf Sur Yapı Marka projesine aittir. Harmony Towers projesinde ise amaç otel konforunu hissetmek değil dışarıdaki oksijeni ve doğal hayatı içeriye alabilmektir. Giriş holüne bakan ve kış bahçesi olarak tasarlanan alan dış ortamdan yarı geçirgen bir malzeme ile ayrılmıştır. Bu alan sadece altı katlı A1, A2 ve A3 bloklarında bulunmaktadır. Misia 15300 projesinin ise bina girişindeki tavan yüksekliği 5 m. olarak kullanılmıştır. Ancak tasarım olarak normal bir apartman girişinden çok da farklı değildir. Bu sebeple tasarım olarak giriş holünde otel hissiyatı oluşturan proje Sur Yapı Marka projesidir.

**Çizelge 4.13.** Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 blokları asansör girişleri

<b>BİNA GİRİŞİ ASANSÖR TASARIMI</b>		
<b>SUR YAPI MARKA</b>	<b>HARMONY TOWERS</b>	<b>MİSİA 15300</b>
		

Sur Yapı Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının asansör alanı tasarımı Çizelge 4.13'deki gibidir. Sur Yapı Marka projesinde tek blokta dört asansör bulunmakta ve bütün asansörler tek bir asansör hölüne açılmaktadır. Harmony Towers projesinde ise iki asansör bulunmakta ve ikisi de farklı alanlara açılmaktadır. Misia projesinde, her katta iki asansör bulunmakta ve iki asansör de aynı kat holüne açılmaktadır. Asansör ve asansör holü tasarımıyla kullanıcıda otel algısı yaratan proje Sur Yapı Marka projesidir.

**Çizelge 4.14.** Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 blokları daire önü kat holü

<b>DAİRE KAT HOLÜ TASARIMI</b>		
<b>SUR YAPI MARKA</b>	<b>HARMONY TOWERS</b>	<b>MİSİA 15300</b>
		

Sur Yapı Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının daire önü kat holleri Çizelge 4.14'deki gibidir. Fotoğraflarda da görüldüğü gibi Sur Yapı Marka projesi, tavan yüksekliği alçak olmasına rağmen tavan ve döşeme tasarımında kullanıcıda lüks konut projesi algısı yaratmaktadır. Harmony Towers projesinde kat holleri galeri boşluğuna açılmaktadır. Misia 15300 projesinde ise kat holü tasarımı normal bir apartmandan farksızdır. Bu durumda, daire kat holü tasarımı olarak kullanıcıya otel algısı yaratan proje Sur Yapı Marka projesidir.

**Çizelge 4.15.**Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 blokları daire girişleri

<b>DAİRE KAT HOLÜ TASARIMI</b>		
<b>SUR YAPI MARKA</b>	<b>HARMONY TOWERS</b>	<b>MİSİA 15300</b>
		

Sur Yapı Marka Rezidans, Harmony Towers, Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının daire girişi Çizelge 4.15'teki gibidir. Sur Yapı Marka'nın, diğer ortak alandaki fotoğraflarında olduğu gibi, daire giriş kapı tasarımı da kullanıcıda otel hissiyatı oluşturmaktadır. Harmony Towers'ta konut girişi tasarımı için sarı renk kullanılmış ve belirgin bir giriş kapısına sahip olunmuştur. Ancak çok katlı yüksek konut bloklarında yapılan genel tasarımda otel algısı yaratılmamıştır. Misia 15300 projesi de diğer ortak alan tasarımlarında olduğu gibi daire girişi tasarımında da normal bir apartman tasarımından farksızdır.

Yukarıda Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidanslarının mevcut durum sosyal alan ve sirkülasyon alanlarının analizi yapılmıştır. Mevcut durumda inşa

edilmiş mekânlar şekillerdeki fotoğraflarla anlatılmaya çalışılmıştır. Bu durumda Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidanslarının mevcut durumları ile projelerin inşa edilmeden önce pazarlanma aşamasında yazılı medyada duyurulan özellikleri aşağıdaki medya analizi bölümünde karşılaştırmalı olarak incelenmektedir.

#### 4.1.3. Yazılı medyaya yansıyan fiziksel ve mekânsal özelliklerin analizi

Güvenlikli çok katlı yüksek konut bloklarının pazarlanmasında görsel ve yazılı medya kullanılmaktadır. Bu metinlerde şehrin kalabalığından uzak, temiz, huzurlu, yüksek konfor standartlarına sahip bir “yaşam tarzı” sunan kapalı konut yerleşkelerinin varlığı vurgulanmaktadır. Bu reklam formlarındaki amaç modern dünyanın karmaşıklık ve çelişkilerinden, dertlerinden, gerilimlerinden uzak; dış dünyadan yalıtılmış, sosyal ve kültürel tesisleriyle kendine yeterli; görsel anlamda geleneksel ve modern formların birleştirildiği büyüleyici kentsel çevreler kurulduğunu göstermektir. Bu noktada mekânlar üst-orta sınıfların yeni yaşam tarzını yansıtacak şekilde metalaştırılmakta, alışveriş merkezleri gibi tüketim odaklı mekânlarla barınma, sağlık, eğitim, kültür, çalışma gibi işlevlere sahip mekânlar birbirleri içine geçerek tüketim endeksli kompleksler olarak kurgulanmaya başlamaktadır (Süer ve Sayar 2002) Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının analiz edilmiş olan reklam başlıkları ve öne çıkan söylemler Çizelge 4.16’da görülmektedir.

**Çizelge 4.16.** Sur Yapı Marka, , Harmony Towers ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının medyadaki proje tanımları

BİNA ADI	REKLAM TÜRÜ	REKLAM	KAYNAKLAR
SUR YAPI MARKA REZİDANS	Medya	-Kulelerin alt kısmında bir alışveriş merkezinin bulunduğu proje, bölgenin en görkemli ve ayrıcalıklı yaşam alanı... -Sosyal tesisleri, dağ manzarası ve içerisinde sevilen, seçkin markaların yer aldığı alışveriş merkezi ile Marka, “lüks”ün Bursa’daki yeni simgesi. -Marka Rezidans & AVM İle Ulusal ve Uluslararası Markalar Evinizde!	(Anonim 2020 c)
	Medya	-Lüks markalar için alışverişe çıkmayın, aşağıya İnin -Gelin, her biri Uludağ manzaralı rezidanslardan birini hemen seçin. Marka, ayrıcalıklarıyla sizi bekliyor...	(Anonim 2020 d)

**Çizelge 4.16.** Sur Yapı Marka, , Harmony Towers ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının medyadaki proje tanımları (devam)

<b>SUR YAPI MARKA REZİDANS</b>	Medya	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nilüfer’de Yükselen Marka</li> <li>• Doğru Yatırımın Marka’sı</li> <li>• İnce Detaylar ve Estetik</li> <li>• Seçkin Markalar Evinizde</li> <li>• Çocuklar Özgürce Büyüsun</li> <li>• Sosyal Yaşamda Bir Marka</li> <li>• Sağlık ve Zindelik</li> </ul> <p>Hayatı Zirvede Yaşamalı</p>	
	Medya	<p>-Bursa’da alışveriş merkezi yatırımlarına bir yenisi eklendi.</p> <p>-Bursa’nın ekonomisine güvenerek bu yatırıma yapıldı. Bursa hızla gelişmekte olan büyük bir şehir.</p>	(Anonim 2020 e)
	Medya	<p>-Lüksün Bursa’daki yeni simgesi!</p> <p>-Kulelerin alt kısmında bir alışveriş merkezinin bulunacağı proje, bölgenin en görkemli ve ayrıcalıklı yaşam alanı...</p> <p>-Proje toplamında yaklaşık %20 oranında Suudi Arabistan, Kuveyt ve Katar olmak üzere körfez ülke vatandaşlarına satış yapıldı.</p>	(Anonim 2020f)
	Medya	<p>-Sur Yapı Marka Rezidans ve Alışveriş Merkezi, hem işinize hem de sevdiklerinize rahatça ulaşabilmenizi sağlayacak</p> <p>-Nilüfer, hayata geçirilen lüks konut, ticaret merkezleri ve otel yatırımlarının yanı sıra, gelişen kentsel altyapının da merkezinde yer alması dolayısıyla “geleceğin Bursa’sı” olarak akıllara kazınıyor.</p>	(Anonim 2017)
<b>HARMONY TOWERS REZİDANS</b>	Medya	<p>-Hayatı her açıdan uyum içinde yaşayacağınız pozitif bir yer</p> <p>-KUSURSUZ DENGESİYLE ve uyumuyla Harmony Towers Bursa’nın yeni ikonu.</p> <p>-Her dairede bulunan terasları, kulelerden izlenebilen Uludağ manzarası, yaklaşık 5500 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir iç avlusu, dışarıdan bağımsız sosyal artıları ile Harmony Towers, size keyifli günler vaat ediyor.</p>	(Anonim 2020g)
	Medya	<p>-Harmony Towers, görüş açınızı genişletiyor. Salonunuza daha fazla manzara, gökyüzü, keyif giriyor.</p> <p>-Kulelerdeki 3+1 ve 4+1 daireler, hayatı yükseklerde yaşamaktan hoşlanan ve elit bir yaşam stili arayanlara hitap ediyor.</p>	(Anonim 2020g)



**Çizelge 4.16.** Sur Yapı Marka, , Harmony Towers ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının medyadaki proje tanımları (devam)

<b>HARMONY TOWERS REZİDANS</b>	Medya	-Bursa'nın en yüksek katlı mimarisi ile son derece ve prestiji yüksek olan proje... -Yatırım anlamında son derece karlı olan ve Bursa'nın Manhattan'ı olarak değerlendirilen Nilüfer bölgesinde konumlanan müthiş bir proje...	(Anonim 2020h)
	Medya	-Mimari estetiği ile bölgenin tek incisi ! -Her yönüyle çevreye duyarlı -Sosyal hayatı yakına getiren “Cadde Mağazaları”  -Her katta Yeşil Bursa adına yakışır eşsiz manzaralı, kat bahçeli balkon sistemleri bulunmaktadır.  Harmony Towers'ta yaşam herkese tüm Yeşil Bursa ve Uludağ'ın eşsiz panoramik manzarasını kesintisiz görme imkânı sunuyor. Her kat için yapılan bahçe ve peyzaj düzenlemeleri ise içinde yaşayanlara ayrı bir mutluluk verecektir	(Anonim 2020h)
	Medya	Harmony Towers, Bursa'nın hızla gelişen Nilüfer İlçesi'nde konumlandığı, ferahlığı ve kalitesiyle her açıdan uyumlu bir yaşam sunar.	(Anonim 2019d)
	Medya	“Bursa'nın Manhattan'ı” olarak anılmaya başlanan Odunluk'ta projeler birbiri ardına yükseliyor. Eroğlu Gayrimenkul tarafından Bursa'da inşa edilen Harmony Towers, prestijli bir hayatın kapılarını aralıyor, Uludağ manzarasından elit bir yaşama kadar her detayı içinde barındırıyor. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bursa'nın merkezinde konforlu bir hayat</li> <li>• Çevreye duyarlı özel bir proje</li> </ul>	(Anonim 2020ı)
<b>MİSİA 15300 REZİDANS</b>	Medya	Bursa Nilüfer'de hayata geçirilen 15300 Misia projesi Fideltus İleri Teknoloji imzası taşıyor.	(Anonim 2017a)
	Medya	-Kaliteli hizmet, sosyal imkânlar, güvenlik ve teknolojinin bulunduğu noktada, size zirvede bir yaşam keyfini sunan 15300 Misia projesi, Aileniz ve dostlarınızla birlikte çok keyifli anlar paylaşabileceğiniz Sosyal alanlarıyla dikkat çekiyor. -Projede 5 yıldızlı otel konforunda kapsamlı bir SOSYAL TESİS yer alıyor...  -Çocuklarımız Bizim Geleceğimiz, 15300 Misia en değerli varlıklarımız çocuklarımız içinde kalite ve güvenlikten ödün vermiyor. Oyun istasyonları, boyama odaları, lego odaları, kapalı/açık oyun alanlarıyla sosyalleşmenin başladığı noktada çocuklarınıza en ayrıcalıklı olanakları sunuyor.	(Anonim 2020ı)

**Çizelge 4.16.** Sur Yapı Marka, , Harmony Towers ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının medyadaki proje tanımları (devam)

<b>MİSİA 15300 REZİDANS</b>	Medya	-Ayrıca 7/24 güvenlik sistemi sayesinde çocuklarınızı evinizden izleme olanağı sunuyor.	
		-Benzerlerine ancak lüks otellerde rastlayabileceğiniz, kalitede sınırları zorlayan proje 15300 Misia, FİDELTUS- KALYONCU- GÖLER ortaklığı ile Türkiye'nin en büyük metropol kentlerinden Bursa'da hayat buluyor.	
		Projesi dünyaca ünlü Türk Mimar Emre Arolat tarafından çizilen konutlarda 5 yıldızlı otel konforu ev sahiplerine sunuluyor.60 metre yüksekliğinde 2 kule ile bahçe ya da çatı katı dublekslerinden oluşan villalar, alıcılarına hayallerin ötesinde bir yaşam sunuyor.	

Bu durumda seçilmiş olan Sur Yapı Marka, Harmony ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının üçü de pazarlanma aşamasında, medyada yazılan reklamlar ve pazarlama amaçlı satış ofislerinde ifade edilen söylemlerin hepsinde:

- Nilüfer ilçesinin Bursa'nın merkezi olması
- Sur Yapı Marka, Harmony ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının rezidans olarak adlandırılması
- Seçkin ve görkemli bir kapalı site oluşu
- Site içi sosyal imkânların verdiği hizmetlerin çokluğu şeklinde tanımlanmışlardır.

Yukarda mevcut durum ve medya analizi yapılmış olan Sur Yapı Marka, Harmony ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının Çizelge 4.17.'de reklam ve pazarlama için sunulan sosyal ve teknik hizmetler ile mevcut durum analizinde işlenmiş olan sosyal ve teknik hizmetler karşılaştırmalı olarak Çizelge haline getirilmiştir.

**Çizelge 4.17.** Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidanslarının satış ve pazarlamada sunmuş olduğu ve mevcutta sosyal ve teknik hizmetler

Sosyal ve teknik hizmetler	Sur Yapı Marka		Harmony Tower		Misia 1500	
	Satış Pazarlama Aşamasında Sunulan	Mevcutta olan	Satış Pazarlama Aşamasında Sunulan	Mevcutta olan	Satış Pazarlama Aşamasında Sunulan	Mevcutta olan

**Çizelge 4.17.** Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidanslarının satış ve pazarlamada sunmuş olduğu ve mevcutta sosyal ve teknik hizmetler (devam)

Şehir merkezi konumu	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ulaşım kolaylığı	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Çok katlı yüksek yapı	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Karakteristik bir mimari tasarım	✓	✓	✓	✓	✓	✗
Otel hissiyatı veren tasarım	✓	✓	✓	✗	✓	✗
Site girişi güvenlik görevlileri	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Site içi güvenlik kamera kontrolü	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Kartlı giriş sistemi	✓	✓	✓	✗	✓	✗
Resepsiyon	✓	✓	✓	✗	✓	✗
24saat concierge hizmeti	✓	✗	✓	✗	✓	✗
Misafir kabul ve yönlendirme	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Telefon yönlendirme	✓	✓	✓	✗	✓	✗
Müstakil otopark alanı	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Vale hizmeti	✓	✓	✓	✗	✓	✗
Araç yıkama hizmeti	✓	✗	✓	✗	✓	✗
Kısa mesafe alışveriş hizmeti	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Uyandırma Servisi	✓	✗	✗	✗	✗	✗
Ev temizliği	✓	✗	✓	✗	✓	✗
Ev teknik bakım hizmeti	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Otel ve uçak rezervasyonu	✓	✗	✗	✗	✗	✗
Seyahat ve danışmanlık hizmeti	✓	✗	✗	✗	✗	✗
Kuru temizleme servisi	✓	✗	✓	✗	✓	✗
Çocuk bakıcısı (kreş)	✓	✗	✓	✗	✓	✗

**Çizelge 4.17.** Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidanslarının satış ve pazarlamada sunmuş olduğu ve mevcutta sosyal ve teknik hizmetler (devam)

Fitness salonu	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Yüzme havuzu	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Termal spa ve sauna	✓	✓	✓	✗	✓	✓
Çocuk oyun alanı	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Maç ve sinema odası	✓	✗	✗	✗	✓	✗
Uydu ve internet bağlantısı	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Daire içi donanımlı mutfak	✓	✓	✓	✗	✓	✓
Daire içi iklimlendirme	✓	✓	✓	✗	✓	✗

Çizelge 4.17’de görüldüğü gibi Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidanslarının satış ve pazarlamada sunmuş olduğu ve mevcutta vermiş olduğu sosyal ve teknik hizmetler farklılıklar göstermektedir. Üç konut yerleşkesi içinde 24 saat concierge hizmeti, araç yıkama hizmeti, uyandırma servisi, ev temizliği, otel ve uçak rezervasyonu, seyahat ve danışmanlık hizmeti, kuru temizleme servisi, çocuk bakıcısı (kreş), maç ve sinema odası gibi lüks oteller tarafından kullanıcılarına verilen hizmetler verilmemektedir. Bu durumda otel konforunda lüks bir yaşamı vadeden pazarlama teknikleri tam anlamıyla uygulanmamaktadır. Ancak verilen hizmetler Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidanslarında ikamet eden anket katılımcılarının ikamet ettikleri konutu rezidans olarak tanımlamalarında yeterli olmuştur.

#### 4.1.4. Fiziksel ve mekânsal bulguların değerlendirilmesi

Tez kapsamında alan çalışmasının gerçekleştirildiği Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Odunluk Bölgesi ve Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarında yapılmış olan fiziksel ve mekânsal analizler, sosyo-kültürel analizler ve anket çalışması ilgili bölümlerde detaylı bir şekilde açıklanmıştır. Bursa ili Nilüfer bölgesinin haritalar ve görseller ile konut gelişim süreci aktarılmış ve demografik durum istatistikleri paylaşılmıştır. Çalışma alanı için tercih edilen Odunluk bölgesinde çok katlı yüksek konutların bulunduğu alanda yerinde tespit çalışmaları ve gözlemler yapılmış haritalar ve fotoğraflar yardımıyla alanın fiziksel ve mekânsal özellikleri

analiz edilmiştir.. Seçilen çok katlı yüksek konut blokları Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidanslarının kesitleri, sosyal alan planları, vaziyet planları ve teknik özellikleri çizimler üzerinde görseller ile açıklanmıştır. Seçilen konut projelerinin medyada yer alan tanıtımları ve reklam kampanyaları analiz edilmiş ve satış politikaları aktarılmıştır. Elde edilen bulgular değerlendirildiğinde aşağıdaki sonuçlar ortaya çıkmıştır.

Nilüfer ilçesi, Odunluk bölgesi mevcut durum fiziksel ve mekânsal analiz sonuçları:

- Nilüfer Odunluk bölgesi, Bursa'nın tarihi kent merkezine ek olarak yeni ve modern kent merkezi olarak gelişimini sürdürmektedir. (bkz. Şekil 3.37.)
- Odunluk bölgesi için, 2012 yılında belirtilen İmar Plan Hükümlerine göre Odunluk bölgesi imara açılmış, Misi Köyü kapalı sitelerin bulunduğu yeni yerleşim alanı haline gelmiştir.
- Odunluk bölgesinde 2012 yılından sonra inşa edilen dokuz adet marka konut projesi bulunmaktadır.
- Odunluk bölgesi 255, 254, 253, 252 nolu adalarda prestij amaçlı çok katlı yüksek konut, ofis, hastane ve AVM blokları inşa edilmiştir. (bkz. Şekil3.43, bkz. Şekil 3.46)

Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut blokları mevcut durum fiziksel, mekânsal analiz ve medya analizi sonuçları:

- Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300, çok katlı yüksek konut blokları olarak inşa edilmiş ve kent silüetinde belirgin bir etkiye sahip olmuşlardır.
- Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut blokları, bulunmuş olduğu konum, mimari tasarımı ve kullanıcıya sunmuş olduğu mekânsal ve sosyal imkânlar açısından rezidans özelliklerini karşılamaktadır.
- Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidansları farklı yıllarda yapılması nedeni ile farklı mekânsal tasarıma sahiptir. Bu durum kullanıcıların kendilerini otel konforunda hissetmesine etki etmektedir.
- Sur Yapı Marka projesi, 2018 yılında, diğer iki projeye göre yapımı en son tamamlanmış olan rezidans olduğu için iç mekân tasarımı diğer konut bloklarından daha modern ve lüktür. Bu durum kullanıcıda otel konforunda yaşama hissiyatı oluşturmaktadır.

- Harmony Towers projesinde konsept olarak lükslük aranmamış, kapalı kış bahçeleri ve kat bahçeleri ile kullanıcıya doğal bir ortam sunulmaya çalışılmıştır.
- Misia 15300 projesi bölgede yapılan ilk rezidans projesi olması ve 2011 yılında kullanıma açılması nedeni ile konsept olarak çocuklu ailelere hitap eden, o dönem için lüks diyebileceğimiz bir tasarıma sahiptir. Kaliteli özel malzemeler kullanılmış ancak kullanıcıda otel algısı yaratan tasarım öğeleri ve hizmetler oluşmamıştır.
- Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidanslarının sosyal ve teknik hizmetleri mekânsal tasarım açısından değerlendirilmiş ve Sur Yapı Marka projesinin mekânsal tasarımı ile kullanıcıda otel algısı oluşturduğu yargısına varılmıştır.
- Bu üç rezidans tipi yapıyı mimari olarak birbirinden ayıran en büyük özelliklerden biri, Harmony Towers ve Misia 15300 projelerinin yatayda konumlanan konut alanlarına da sahip olmasıdır. Harmony Towers'ta 6 katlı A1,A2 ve A3 blokları, Misia 15300'de 4 katlı C, D, E, F ve G villa blokları bulunmaktadır. Sur Yapı Marka ise yatayda konumlanmamış, sadece dikeyde konumlanan çok katlı yüksek konut bloklarına sahiptir.
- Bu üç rezidans tipi yapıyı mimari olarak birbirinden ayıran en büyük özelliklerden bir diğeri ise, Sur Yapı Marka'da konut bloklarının 4 katlı bir avm'nin üzerinde konumlanması ve sosyal alanlarda tabii toprak kodu ile bağlantının tamamen kesilmesidir. Harmony Towers ve Misia 15300'de giriş kotlarında dükkânlar yapılmış ancak sosyal alanlar ve sirkülasyon alanlarında tabii toprak kodu ile bağlantı devam etmektedir.
- Medya analizinde bu üç yapıda prestij, lüks, konfor, ulaşılabilirlik, değerli konum, manzara, güvenlik ve kullanıcının kendini değerli hissetmesi kavramları en çok göze çarpan pazarlama argümanlarıdır.
- Medya analizinde aynı zamanda Nilüfer ilçesi Odunluk bölgesi için “şehrin yeni merkezi”, “Bursa'nın yeni kalbi”, “şehrin en prestijli bölgesi”, “Bursa'nın Manhattan'ı” gibi tanımlar ve benzetmelerden oluşan tanımlamalar yapılmıştır.
- Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidansları, kullanıcılarına otel konforunda lüks bir yaşamı vadeden, pazarlama aşamasında örnek daire ve maket üzerinden satılan konutların inşası tamamlandığında kullanıcıya vadedilen özelliklerin hepsini taşımamaktadır.

## **4.2. Sosyo-Kültürel Analiz Bulguları**

Araştırmanın bu bölümünde Bursa, Nilüfer ilçesi, Odunluk Mahallesi'nde bulunan Sur Yapı Marka, Harmony Rezidansları ve Misia kapalı sitesinde ikamet eden üst gelir grubu kullanıcılar ile yapılan anket uygulamasının sonuçlarından elde edilen veriler tablolaştırılarak açıklanmıştır. Anket uygulamasında kullanıcılara, çok katlı yüksek konut bloklarında ikamet eden kişilerin demografik durumu, ikamet edilen konutu tercih etme nedenleri ve komşuluk ilişkileri hakkında sorular sorulmuştur. Anket sonuçları, basit bir tablo şeklinde, sayısal rakamın yanında bu rakama karşılık gelen yüzdelik dilim olarak da ifade edilmiştir.

### **4.2.1. Demografik durum bulguları**

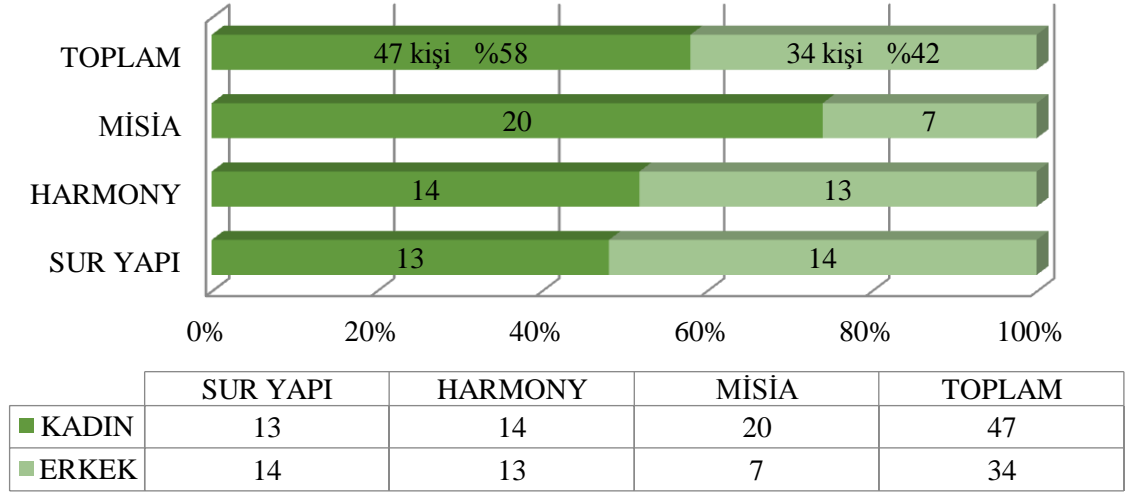
Nilüfer ilçesi, Odunluk Bölgesi mevcut durum sosyo-kültürel analizi sonucunda bölgenin 2012 yılından 2020 yılına kadar nüfus oranının hızlı bir şekilde artış gösterdiği (Şekil 3.41) ve bölgenin nüfusunun %60 oranında eğitim düzeyi yüksek, orta yaş grubunun oluşturduğu tespit edilmiştir. (Şekil 3.48)

Uygulanan anket formunda, bölüm 1'de demografik durumu belirlemeye yönelik 20 soru, bölüm 2.1 de ikamet edilen konutun özelliklerinin değerlendirildiği 2 soru, bölüm 2.2'de ise komşuluk ilişkilerini belirlemeye yönelik 16 soru, toplamda 38 soru bulunmaktadır. Sur Yapı Marka'da ikamet eden 27 kişi, Harmony Towers'da ikamet eden 27 kişi ve Misia 15300'de ikamet eden 27 kişi olmak üzere toplam 78 kişiye anket uygulanmıştır.

Araştırma alanı için seçilen konut bloklarında toplam 852 haneden 503 hanede ikamet edilmektedir. Sur Yapı'da toplam 373 dairenin 232'inde (180 hane Türk uyruklu 52 hane yabancı uyruklu aile), Harmony'de 325 dairenin 258'inde, Misia'da ise 155 daireden %80 doluluk oranı ile 130 hane doludur.

## Demografik Durum:

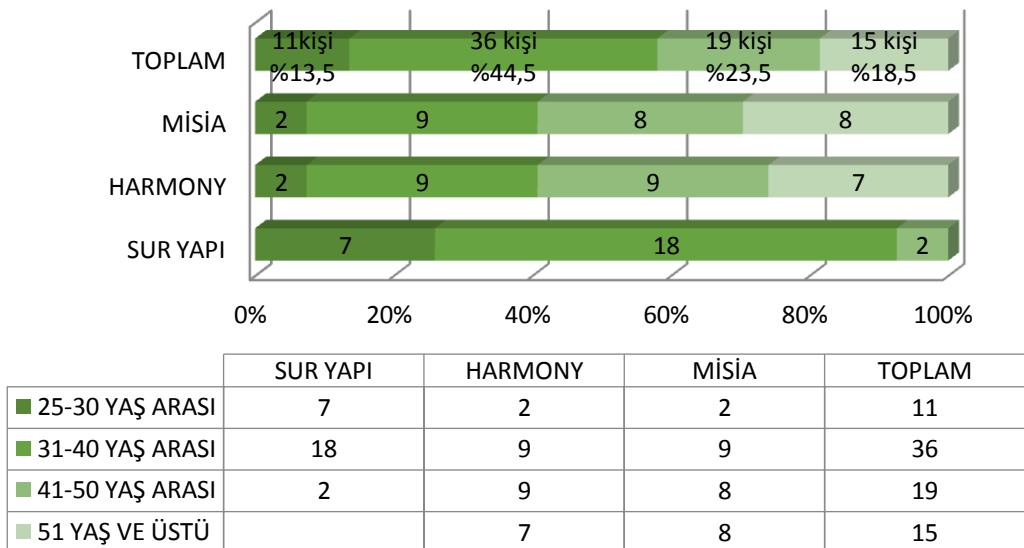
Çizelge 4.18. Cinsiyet Durumu



Çizelge 4.18’de görüldüğü gibi, ankete katılanların cinsiyet durumuna bakıldığında; toplamda %58 oranında kadın %42 oranında erkek olduğu görülmektedir.

Yaş durumunu ele alınırken 25 yaş ve 30 yaş arasında olanları “genç” kategorisinde, 31 yaş ve 40 yaş arasında olanları “yetişkin” kategorisinde, 41 yaş ve 50 yaş arasında olanları “orta yaş” grubuna, 51 yaş üzerinde olanları da “yaşlı” kategorisinde ele alınmıştır. Anket uygulanan kişilerin yaş dağılımı aşağıdaki gibidir.

Çizelge 4.19. Yaş Durumu

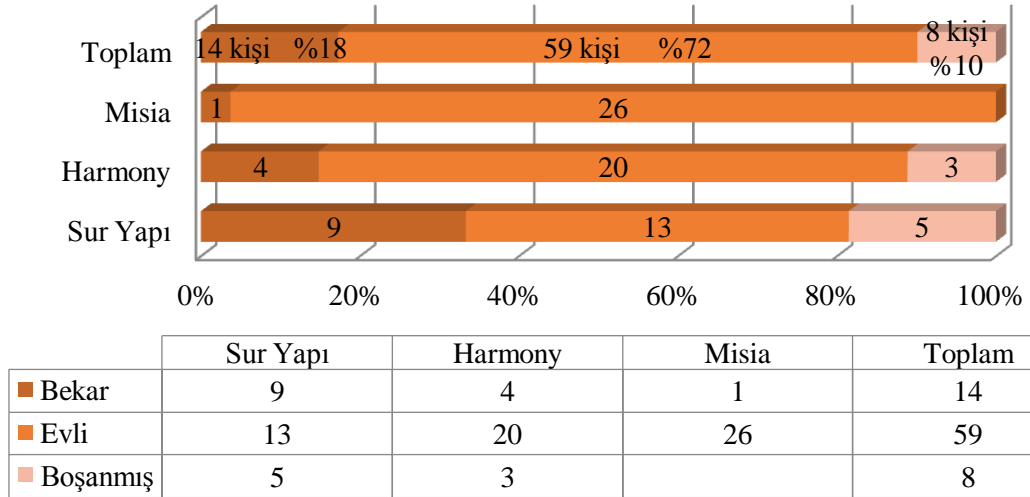




Çizelge 4.19 ‘da görüldüğü gibi ankete katılan kişilerin çoğunluğu 31-40 yaş aralığı grubunu oluşturmaktadır. Genç kategoride ele alınabilecek olanların oranı %13,5 tir. Yetişkinlerin oranı %44,5, orta yaş kategorisinde yer alanların oranı %23,5, 50 yaş ve üzeri olan kişilerin oranı ise %18,5’tir. Bu tabloda en çok dikkat çeken durum diğer bloklara göre, Sur Yapı Marka konut bloklarında ikamet eden kişilerin yaş oranının genç ve yetişkin kişilerden oluşmasıdır. Bunun nedeni Marka projesinin yeni yapılmış bir proje olması ve diğer konutlara göre 1+1 konut türünün daha fazla olmasıdır.

**Medeni ve Ailevi Durum:** Medeni durum, komşuluk ilişkilerinde önemli bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Katılımcıların medeni durum Çizelgesi aşağıdaki gibidir.

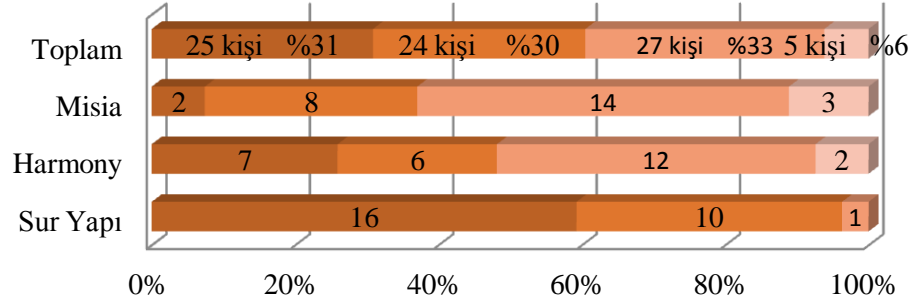
**Çizelge 4.20.** Medeni durum



Çizelge 4.20’de görüldüğü gibi katılımcıların %72’si evli, %18’i bekâr ve %10’u boşanmıştır. Misia 15300 katılımcılarının %99’u evli, Harmony Towers’ın %75’i evli, Marka’nın %48’i evlidir. Bu durumda katılımcılar arasında en çok evli olan grup Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarında oluşan sitelerdedir. Evli kadın katılımcıların sayısı ile komşuluk ilişkisinin doğru orantılı olduğunu söylenirse, Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloğunda komşuluk ilişkisinin diğer sitelere göre daha çok olduğu düşünülmektedir.

Çocuk sayısı komşuluk ilişkilerinde medeni durumdan sonra gelen en önemli faktördür. Araştırmalara göre çocuk sahibi olan kişilerin komşuluk ilişkisi daha kuvvetlidir. Katılımcıların çocuk sayısındaki dağılımı aşağıdaki gibidir.

**Çizelge 4.21.** Çocuk Sayısı

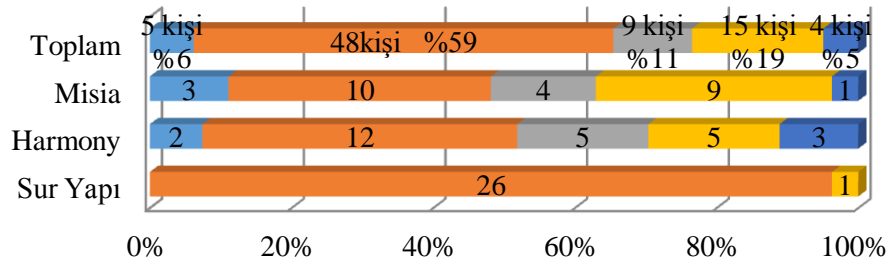


	Sur Yapı	Harmony	Misia	Toplam
■ Çocuk Yok	16	7	2	25
■ 1 Çocuk	10	6	8	24
■ 2 Çocuk	1	12	14	27
■ 3 Çocuk ve üzeri		2	3	5

Çizelge 4.21’de görüldüğü gibi katılımcıların %31’i çocuk sahibi değildir. %30’u 1 çocuk, %33’ü 2 çocuk %6’sı 3 çocuk sahibidir. Sur Yapı Marka’da ikamet eden çocuk sahibi olmayan katılımcıların, Harmony ve Misia’da ikamet eden katılımcılara oranı %64’tür. Misia 15300’de ise çocuk sahibi olan kullanıcıların, Sur Yapı Marka ve Harmony’de ikamet eden katılımcılara oranı %45’tir. Bu durumda Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloğunda komşuluk ilişkisinin diğer sitelere göre daha çok, Sur Yapı Marka sitesinde ise diğer sitelere göre daha az olduğu düşünülmektedir.

### Ekonomik Durum:

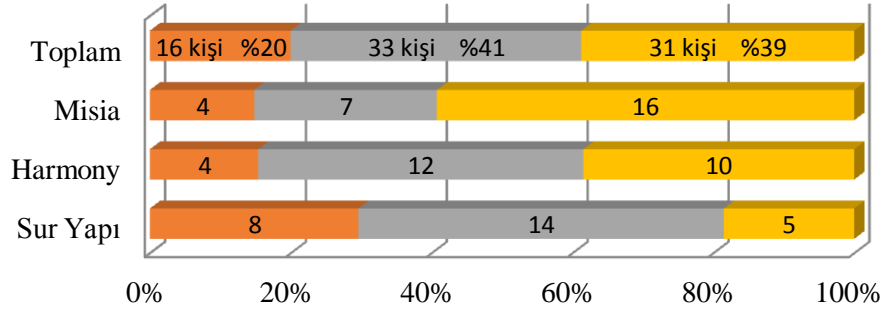
**Çizelge 4.22.** Sur Yapı, Harmony, Misia çok katlı yüksek konut bloklarında ikamet eden katılımcıların bulunduğu sektör



	Sur Yapı	Harmony	Misia	Toplam
■ Memur		2	3	5
■ Özel Sektör	26	12	10	48
■ Serbest Meslek		5	4	9
■ Ev Hanımı	1	5	9	15
■ Emekli		3	1	4

Anket formu uygulanan kişilerin mesleği doğrultusunda çalışmakta oldukları sektör analizi Çizelge 4.22’de gösterilmektedir. Örneklem grubunun %6’sı memur, %59’u özel sektör, %11’i serbest meslek, %19’u ev hanımı, %5’i ise emeklidir. Sur Yapı Marka’daki katılımcıların, toplam özel sektörde bulunan katılımcılara oranı %55’tir. Misia 15300’deki ev hanımı olan katılımcıların, toplam ev hanımı olan katılımcılara oranı ise %60’dır. Komşuluk ilişkilerinin ev hanımlığı oranı ile doğru orantılı olduğunu varsayılırsa, Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloğunda komşuluk ilişkisinin diğer sitelere göre daha çok olduğu düşünülmektedir.

**Çizelge 4.23.** Sur Yapı, Harmony, Misia çok katlı yüksek konut bloklarında ikamet eden katılımcıların hane halkı toplam aylık gelir



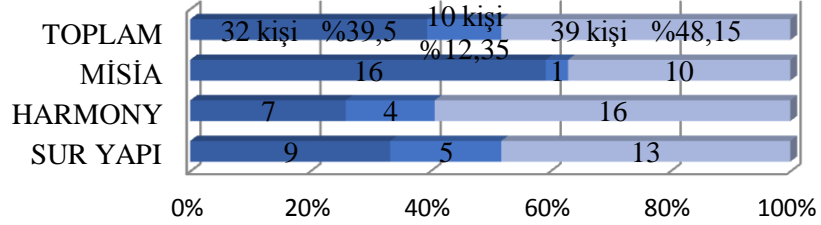
	Sur Yapı	Harmony	Misia	Toplam
■ 2.000 tL- 5.000 tL	0	0	0	0
■ 5.000 tL- 10.000 tL	8	4	4	16
■ 10.000 tL- 20.000 tL	14	12	7	33
■ 20.000 tL ve üzeri	5	10	16	31

Çizelge 4.23’de örneklem grubunun hane halkı aylık gelir listesi görülmektedir. Aylık geliri 2.000tL-5.000tL aralığında olan katılımcı bulunmamaktadır. Bu durum rezidans olarak seçtiğimiz sitelerin, üst gelir grubuna hitap ettiğini göstermektedir. Katılımcıların %20’si 5.000tL –10.000tL aralığında, %41’i 10.000tL – 20.000tL aralığında,%39’unun aylık geliri ise 20.000tL’dir. Bu durumda konut türü rezidans olan kapalı sitelerde ikamet eden kullanıcıların %80’ninin aylık gelirinin 10.000tL üzerinde olduğu söylenebilir.

**Sosyal Köken:** Kişilerin tutum, karakter ve davranışları uzun zaman diliminde oluşmaktadır. Çevre faktörü olarak ele alınan, kişinin doğum yerinin ve kaç yıldır aynı şehirde ikamet ettiği kişinin karakter ve davranışları üzerindeki etkisi azımsanamaz.

Anket katılımcılarının doğum yeri ve kaç yıldır Bursa'da ikamet ettiğini gösteren dağılım aşağıdaki gibidir.

**Çizelge 4.24.** Doğum yeri

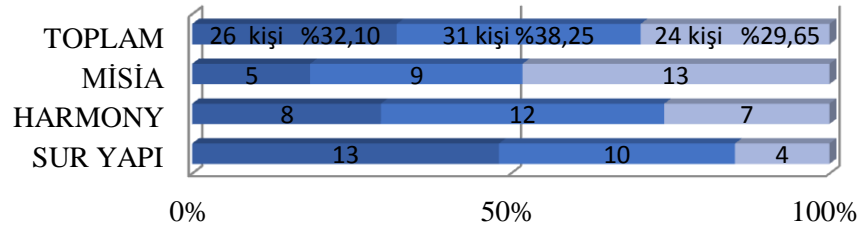


	SUR YAPI	HARMONY	MİSİA	TOPLAM
■ BURSA	9	7	16	32
■ İSTANBUL	5	4	1	10
■ BURSA VE İSTANBUL DIŞI	13	16	10	39

Çizelge 4.24'de görüldüğü gibi, katılımcıların %39,5'inin doğum yeri Bursa, %12,35'inin İstanbul, %48,15'inin Bursa ve İstanbul dışında herhangi bir şehir olduğu görülür. Bu durumda seçilen çok katlı yüksek konut bloklarında ikamet edenlerin %60,5'i Bursa dışından gelmiştir. Doğum yeri Bursa olan kişiler, tez kapsamında incelenen Misia 15300 projesini, Harmony Towers ve Sur Yapı Marka projesine göre daha çok tercih edilmiştir.

Katılımcıların Bursa'da ikamet etme süreleri ele alınırken 1 ve 10 yıl arasında olanları "şehrin kültürel dokusunu benimsememiş" kategorisinde, 15 ve 30 yıl arasında olanlar "şehrin kültürel dokusunu benimsemeye çalışan" 35-50 yıl arası ve doğma büyüme Bursa'da ikamet edenler ise "şehrin kültürel dokusunu benimsemiş" kişiler olarak ele alınmıştır.

**Çizelge 4.25.** Bursa'da ikamet süresi

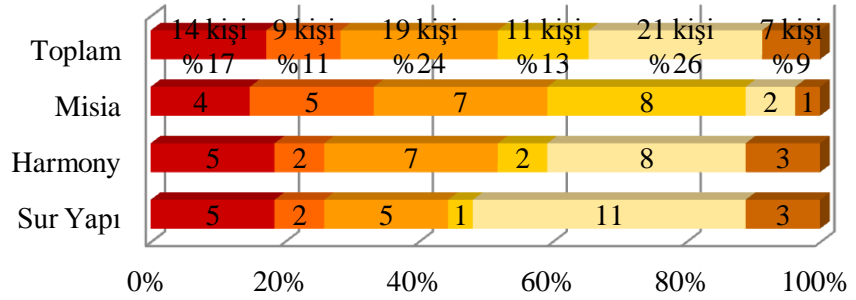


	SUR YAPI	HARMONY	MİSİA	TOPLAM
■ 1-10 YIL ARASI	13	8	5	26
■ 15-30 YIL ARASI	10	12	9	31
■ 35-50 YIL ARASI	4	7	13	24

Çizelge 4.25’de görüldüğü gibi, katılımcıların %32,10’u Bursa’ya yeni gelmiş, Bursa’nın kültürel dokusunu tam olarak benimseyememiş kişilerdir. Bursa’ya yeni gelmiş kişilerin %50’si Sur Yapı Marka’da ikamet etmektedir. Bursa’da 15-30 yıl arası ikamet edenlerin toplam oranı %38.25, 35 yıl üstü ve doğma büyüme ikamet edenlerin toplam oranı %29,65’tir. Bu oranın %53’ü Misia 15300’de ikamet etmektedir. Buna göre Bursa’da 35 yıl üstü ve doğma büyüme ikamet eden kişiler daha çok Misia 15300’ü tercih etmektedirler. Bursa’ya yeni gelmiş, Bursa’da 1-10 yıl arası ikamet eden katılımcıların %50’si Sur Yapı’da ikamet etmektedir. Bu durumda Bursa’ya yeni gelmiş kişilerin Sur Yapı Marka projesini daha çok tercih ettiği düşünülmektedir.

**İkamet Durumu:** Katılımcıların, ikamet ettikleri konut öncesinde nerede ikamet ettikleri ve hangi konut türünde ikamet ettiklerine ilişkin dağılımlar aşağıdaki gibidir.

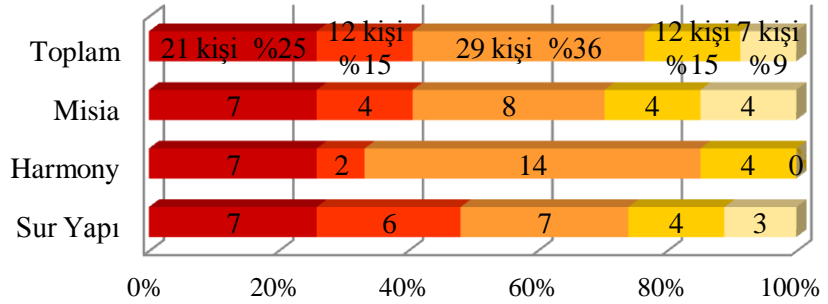
**Çizelge 4.26.** Katılımcıların Sur Yapı, Harmony, Misia’dan önce ikamet ettikleri mahalle



	Sur Yapı	Harmony	Misia	Toplam
■ Bursa Dışı	5	5	4	14
■ Bademli-Balat	2	2	5	9
■ Çamlıca-Beşevler	5	7	7	19
■ Odunluk-Çekirge	1	2	8	11
■ İhsaniye-Ataevler-Özlüce	11	8	2	21
■ Osmangazi	3	3	1	7

Katılımcıların Sur Yapı, Harmony, Misia’dan önce ikamet ettikleri mahalleyi belirten oranlar Çizelge 4.26’de belirtilmektedir. Seçilen bölgeler birbirleri ile bağlantılı olan yakın alanlardır. Bursa dışından %17, Bademli mah. - Balat mah. %11, Çamlıca mah - Beşevler mah. %24, Odunluk mah. - Çekirge mah. %13, İhsaniye mah.-Ataevler mah.- Özlüce mah. %26, Osmangazi ilçesi %9’dur.

**Çizelge 4.27.** Katılımcıların Sur Yapı, Harmony, Misia'dan önce ikamet ettikleri konut türü

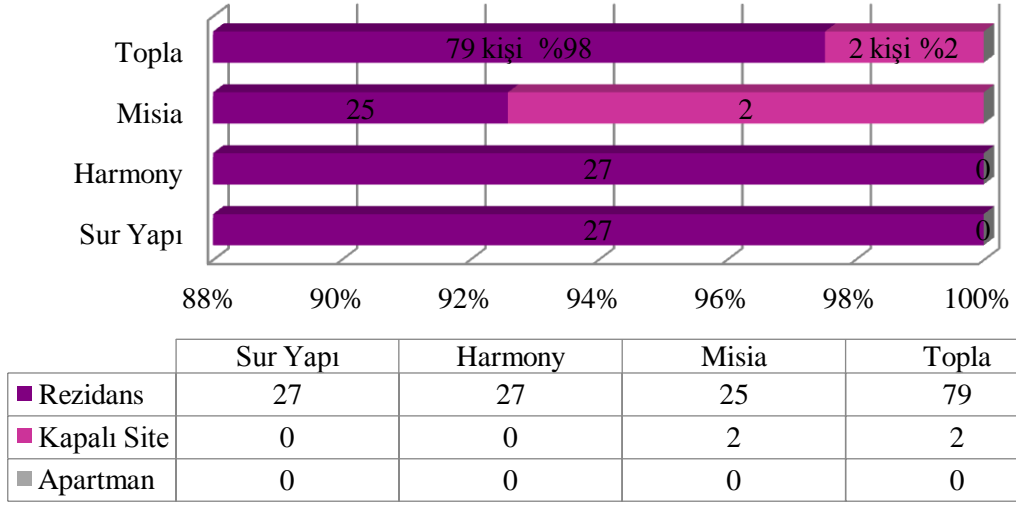


	Sur Yapı	Harmony	Misia	Toplam
■ Bireysel Müstakil Bahçeli Ev	7	7	7	21
■ Kapalı Site Müstakil Ev	6	2	4	12
■ Apartman Dairesi	7	14	8	29
■ Kapalı Site Apartman Dairesi	4	4	4	12
■ Rezidans	3	0	4	7

Katılımcıların Sur Yapı Marka, Harmony Towers, Misia 15300'den önce ikamet ettikleri konut türü Çizelge 4.26'da belirtilmektedir. Katılımcıların %25'i müstakil bahçeli evden, %15'i kapalı site müstakil bahçeli evden, %36'sı apartman dairesinden, %15'i kapalı site apartman dairesinden, %9'u ise rezidanstan gelmektedir. Katılımcıların Çizelge 4.26 ve Çizelge 4.27'da gördüğümüz gibi Sur Yapı, Harmony, Misia 15300'den önce ikamet ettikleri mahalle ve konut türü, yapılar arası benzerlik göstermektedir. Bu durumda benzer profilde kişilerin rezidans türü çok katlı yüksek konut bloklarını tercih ettiği düşünülmektedir.

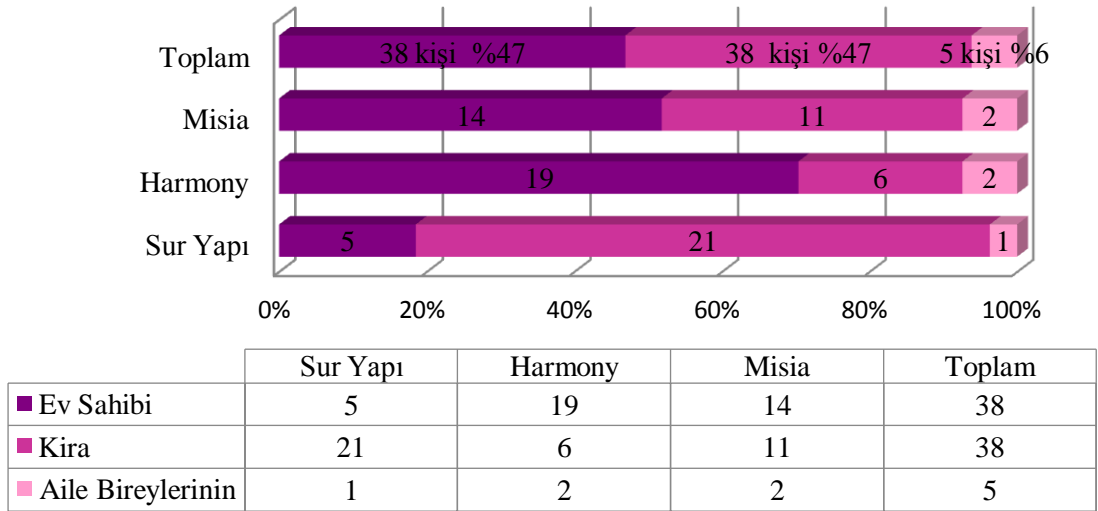
**Konut Türü, Sahipliği ve Kullanımı:** Komşuluk olgusu üzerinde etkili olan unsurlardan biri ikamet edilen konut durumudur. Tez kapsamında tercih edilen örneklem grup, rezidansta ikamet eden kişilerdir. Kişinin sosyal ilişkilerini mekânsal özellikler etkilemektedir.. Bunlardan biri de kullanıcının ikamet ettiği dairenin kaçınıcı katta bulunduğu ve daire türüdür. Bu konu ile ilgili veriler aşağıda verilmektedir.

**Çizelge 4.28.**Katılımcıların ikamet ettikleri konut türü



Çizelge 4.28’de Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut blokları, tasarım, inşaat ve pazarlama aşamasında rezidans olarak tasarlanıp, tüketicilere rezidans olarak satılmıştır. Bu nedenle katılımcılar ikamet ettikleri konutu rezidans olarak tanımlamaktadırlar. Misia 15300 projesini kullanıcılar rezidans olarak satın almalarına rağmen kullanıcıların %7’lik bölümü, Misia 15300 projesini kapalı site olarak tanımlamaktadır.

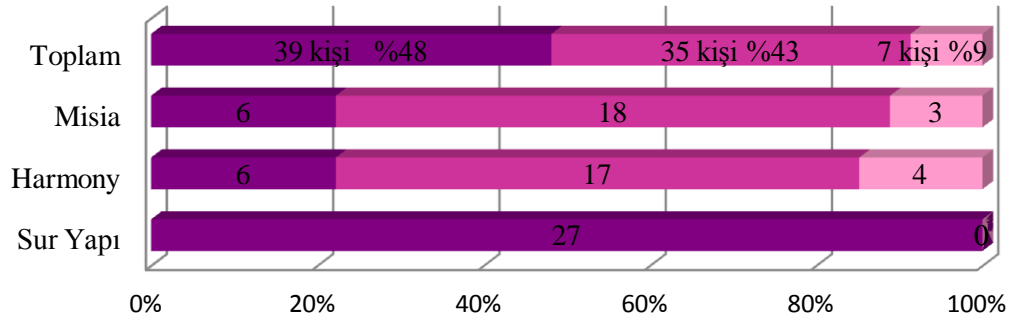
**Çizelge 4.29.**Katılımcıların ikamet ettikleri konut mülkiyeti



Katılımcıların ikamet ettikleri konut mülkiyeti, kullanıcıların ev ile kurulan bağı temsil etmektedir. Çizelge 4.29’da katılımcıların ikamet ettikleri konutun mülkiyet durumu sorulmuştur. Bu durumda katılımcıların %47’si ev sahibi, %47’si kiracı,%6’sı ise aile

bireylerinin evinde ikamet etmektedir. Harmony Towers'ta ev sahibi olan katılımcılar, toplam oranın %50'sini oluşturmaktadır. Sur Yapı Marka'da ise kiracı olan katılımcılar, toplam oranın %55'ini oluşturmaktadır. Bu durumda Harmony Towers'ta konut sahibi kişilerin ikamet oranı, kirada ikamet edenlerden fazladır. Sur Yapı Marka'da ikamet edenlerde ise kirada oturanların sayısı, ev sahibi olanların sayısından daha fazladır.

**Çizelge 4.30.**Katılımcıların ikamet ettikleri konutta ikamet etme süreleri

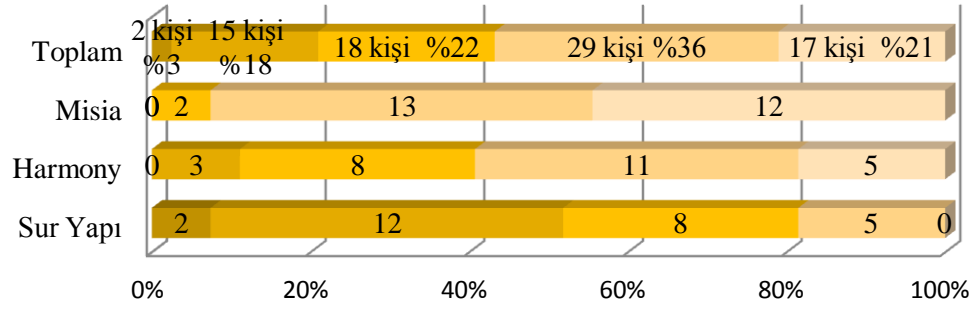


	Sur Yapı	Harmony	Misia	Toplam
■ 0-2 yıl	27	6	6	39
■ 3-5 yıl	0	17	18	35
■ 6-8 yıl	0	4	3	7

Katılımcının ikamet ettiği evde yaşama süresinin, komşuluk ilişkileriyle doğrudan ilgili olabileceği varsayımında bulunursak, Çizelge 4.30'da katılımcıların %48'i 0-2 yıl, %43'ü 3-5 yıl, %9'u 6-8 yıl ikamet ettikleri konutta ikamet etmişlerdir. Sur Yapı Marka projesi 2018 yılında kullanıma açılmıştır. Sur Yapı Marka'da ikamet eden katılımcıların %100'ü 0-2 yıl arasında ikamet etmektedir. Harmony Towers 2013 yılında, Misia 15300 2011 yılında kullanıma açılmıştır. İki yapıda da daha çok 3-5 yıl arası ikamet eden katılımcı bulunmaktadır. Bu durumda Sur Yapı Marka'ya göre Harmony Towers ve Misia 15300 projesinde komşuluk ilişkilerinin daha iyi olabileceği düşünülmektedir.



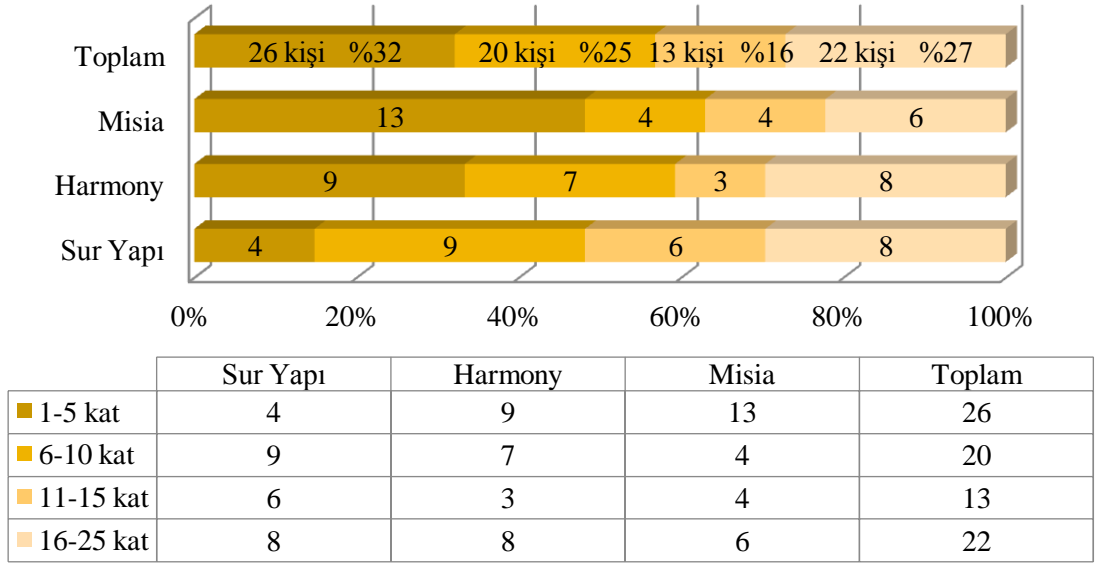
**Çizelge 4.31.**Katılımcıların ikamet ettikleri daire türü



	Sur Yapı	Harmony	Misia	Toplam
■ Loft daire	2	0	0	2
■ 1+1 daire	12	3	0	15
■ 2+1 daire	8	8	2	18
■ 3+1 daire	5	11	13	29
■ 4+1 daire	0	5	12	17

Çizelge 4.31’de ikamet edilen evin oda sayısının, komşuluk ilişkilerini etkileme olasılığından dolayı, kullanıcıların ikamet ettikleri evlerin oda sayısı öğrenilmiştir. Loft daire tipi sadece Sur Yapı Marka projesinde mevcuttur. Bu nedenle katılımcının Sur Yapı bazında %7’si, toplamda %3’ü Loft dairede ikamet etmektedir. 1+1 dairede ikamet edenlerin toplam oranı %18’dir. Bu oranın %80’ni Sur Yapı Marka projesinde 1+1 dairelerde ikamet edenler oluşturur. 2+1’de ikamet edenlerin oranı %22, 3+1’de ikamet edenlerin %36, 4+1’de ikamet edenlerin ise %21’dir. Bu oranın %70’i Misia 15300’den %30’u ise Harmony Towers’tandır. Verilere göre Sur Yapı Marka’da ikamet eden kişilerin %82’si Loft(1+1), 1+1 ve 2+1 dairelerde ikamet ederken Harmony Towers’ta bu oran %40, Misia 15300’de ise %7’dir. Bu durumda ikamet edilen oda sayısı ile komşuluk ilişkilerinde doğru orantı olduğunu varsayılırsa, Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarında komşuluk ilişkisinin diğer sitelere göre daha fazla olduğu düşünülmektedir.

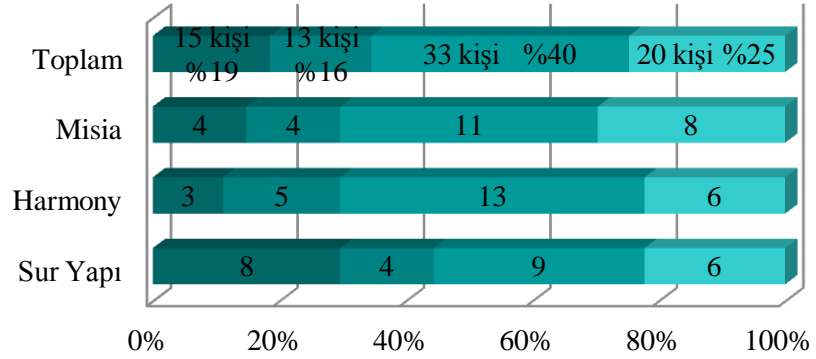
**Çizelge 4.32.** Katılımcıların ikamet ettikleri dairenin bulunduğu kat



Gifford (2007), çok katlı yüksek konut bloklarında, kişinin ikamet ettiği yapının kat sayısının kişinin sosyal ilişkilerine olumsuz etkenler oluşturduğunu söylemiştir. Tabii ki kişi davranışındaki bütün olumsuzluklar ikamet edilen konutun kat sayısına bağlı değildir. Ancak mekâna bağlı sosyal ilişki türü olan komşuluk ilişkisinin kat yüksekliği ile ters orantılı olduğunu varsayarsak toplamda 1. ve 5.katlarda ikamet edenlerin toplam oranı %32’dir. Misia 15300’da 1. ve 5. katlarda ikamet edenlerin sayısı, toplam sayının %50’sidir. 6. ve 10. katlarda ikamet edenlerin toplam oranı %25, 11. ve 15. katlarda ikamet edenler %16, 16. ve 25.katlarda ikamet edenler ise %27’dir. 1. ve 5.katlarda ikamet edenlerin sayısının en fazla Misia 15300’de olduğu varsayılırsa, Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarında komşuluk ilişkisinin diğer sitelere göre daha fazla olduğu düşünülmektedir (Çizelge 4.32).

**Serbest Zaman Değerlendirilmesi:** Serbest (boş) zamanlar, bilgilenme ve kültürlenme açısından önem taşımaktadır. Günümüzde mekân-zaman arasında olan sıkışma sonucu, insanlar işleri dolayısıyla kendilerine boş zaman ayırmakta güçlük çekmektedir. Kişinin yaşamış olduğu çevre, toplumsal ve kişisel imkânlar, eğitim durumu boş zamanların “üretici” bir şekilde değerlendirilmesine etki etmektedir. Örneklem grubunun boş zaman değerlendirilmesine ilişkin oranlar Çizelge 4.33’deki gibidir.

**Çizelge 4.33.** Katılımcıların boş zamanlarda öncelikli olarak nasıl değerlendikleri



	Sur Yapı	Harmony	Misia	Toplam
■ Kültürel Aktiviteye Katılmak	8	3	4	15
■ Spor Yapmak	4	5	4	13
■ Aile ve Arkadaş ile buluşmak	9	13	11	33
■ Hepsi	6	6	8	20

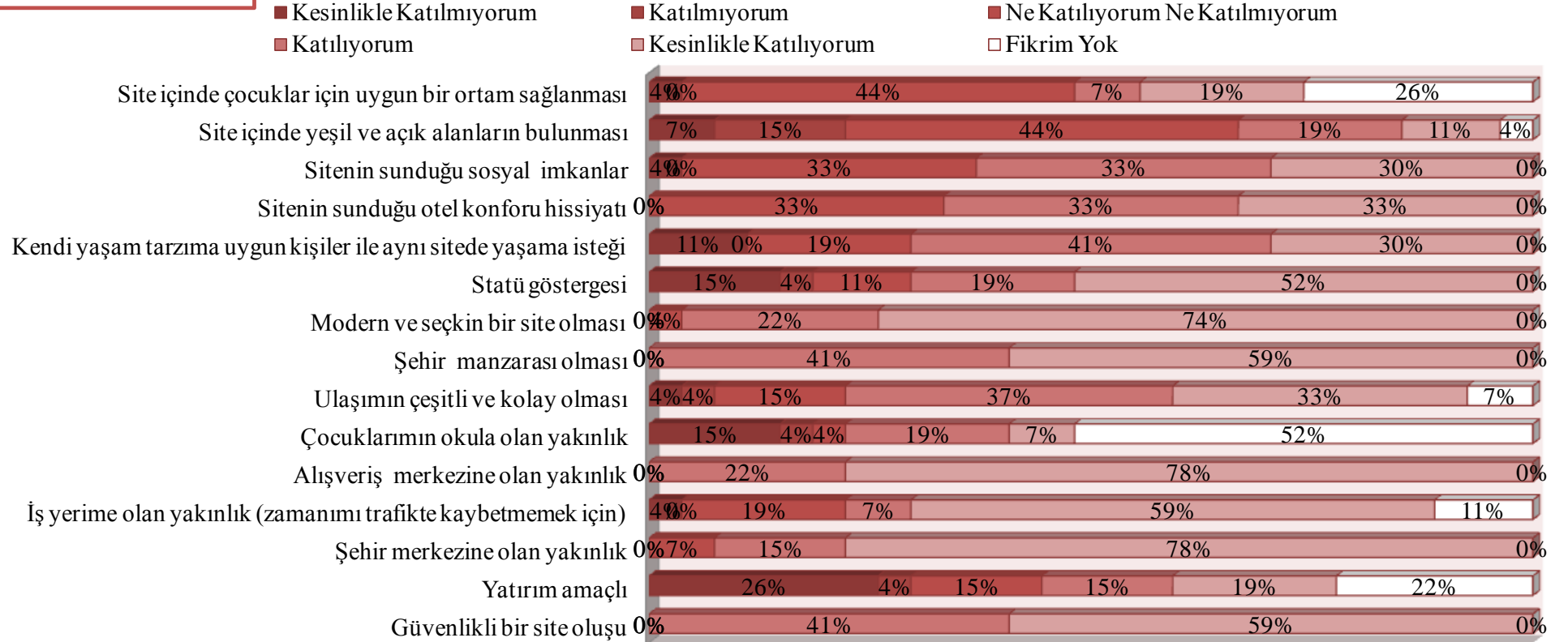
Kültürel aktivite olarak gruplandırılan etkinlikler: Kitap-dergi-gazete okumak, müzik dinlemek, sanatsal aktivitelere katılmaktır. Katılımcıların toplam %19'u kültürel aktiviteye katılmak, %16'sı spor yapmak, %33'ü aile ve arkadaşlar ile görüşmek, %25'i ise bu aktivitelerin hepsini yapmaktadır. Sur Yapı Marka'da kültürel aktiviteye katılanların sayısı, toplam rakamın %53'üdür. Sur Yapı Marka, Harmony ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarında genel ortalama olarak en yüksek oran, boş zamanlarında aile ve arkadaşlar ile görüşmektir. Bu durumda katılımcılar boş zamanlarında, kendilerine vakit ayırmak yerine aile ve arkadaş çevresi ile görüştikleri için bunun daha önemli bir kriter olduğu görülmektedir.

#### 4.2.2. Rezidansların sunduğu hizmetlere dair bulgular

Çok katlı yüksek konut bloklarının yapılma yılı, mekân mimarisi ve sosyal imkânları kişilerin tercihlerini etkilemektedir. Bu nedenle katılımcıların komşuluk ilişkilerini öğrenme amaçlı genel durum değerlendirmesinden sonra, katılımcıların rezidans tipi çok katlı yüksek konut bloklarını seçme nedenlerini öğrenme amaçlı sorulan, ikamet edilen konut ile ilgili soruların cevapları değerlendirilecektir.

## SURYAPI

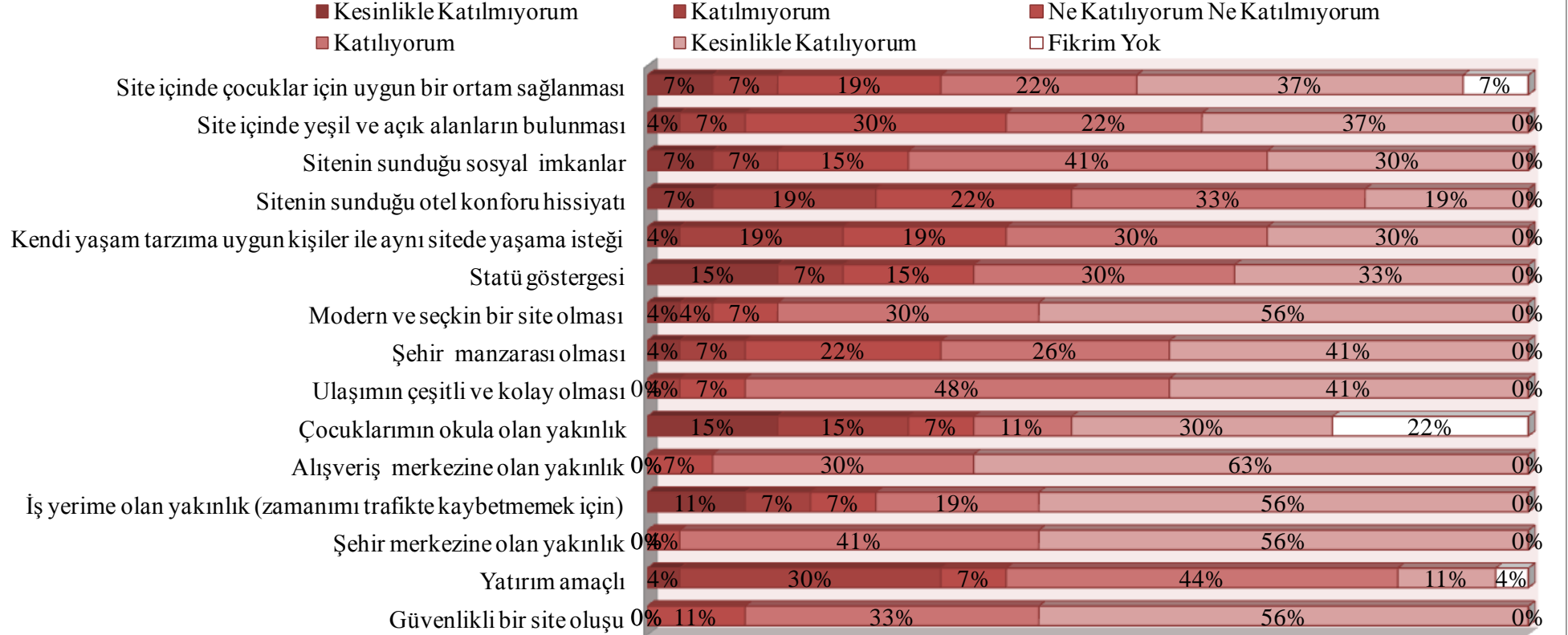
### 1 - Yaşadığınız konutu tercih etme nedeniniz?



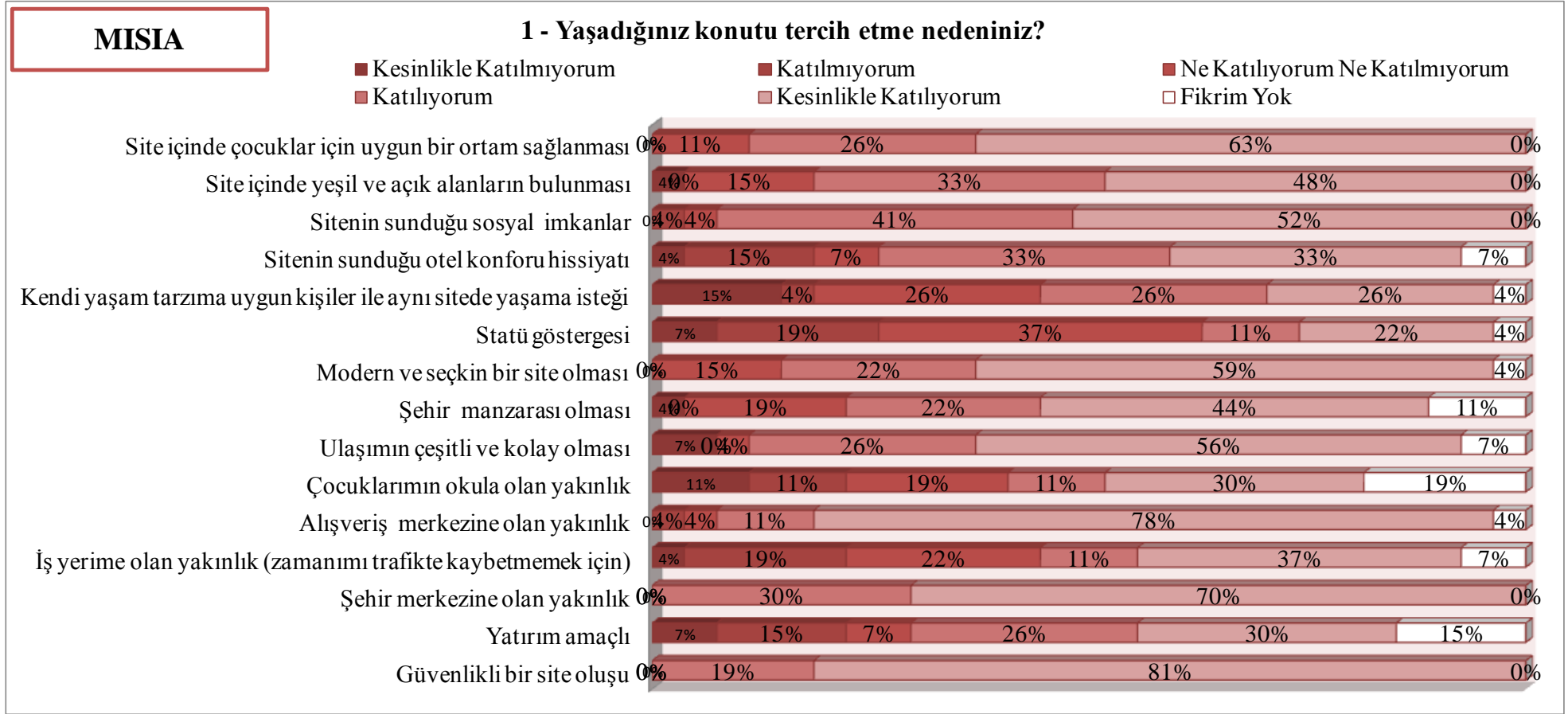
Şekil 4.27. Sur Yapı Marka sitesi için yaşadığınız konutu tercih etme nedeniniz

## HARMONY

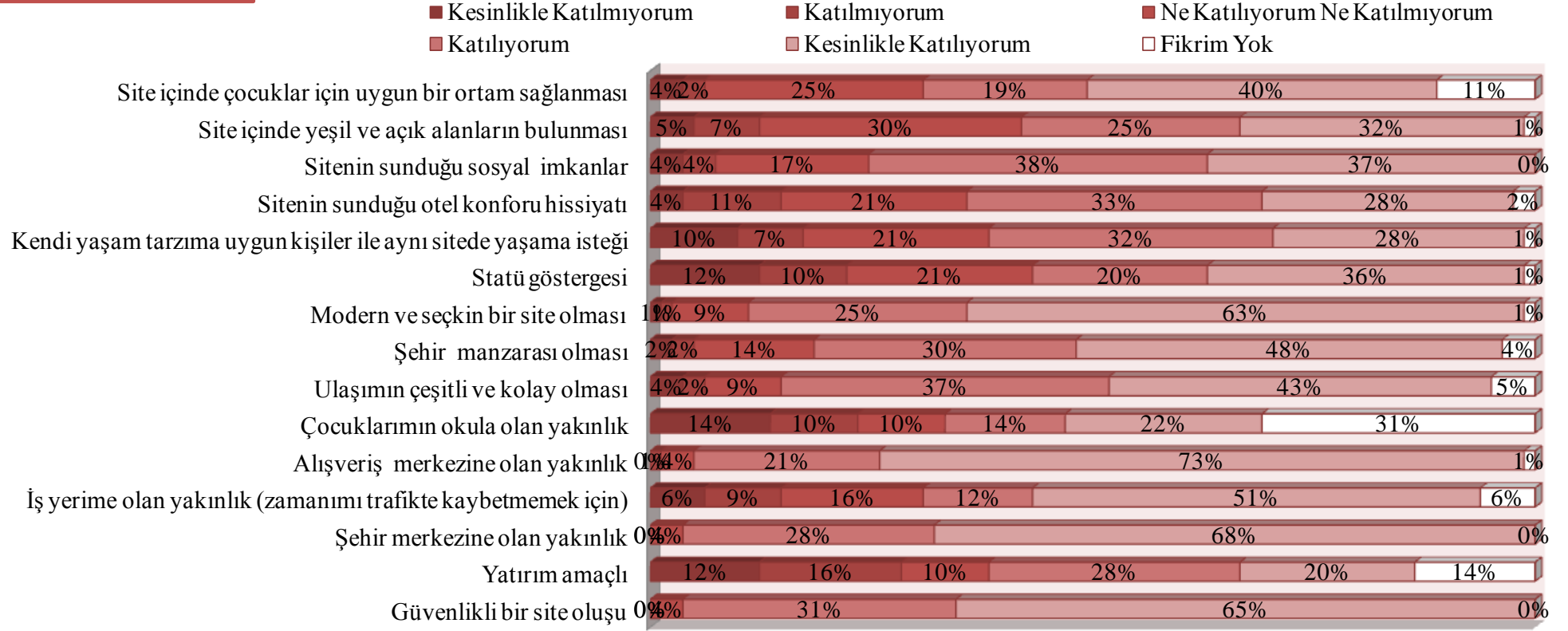
### 1 - Yaşadığımız konutu tercih etme nedeniniz?



Şekil 4.28. Harmony Towers sitesi için yaşadığımız konutu tercih etme nedeniniz



Şekil 4.29. Misia 15300 sitesi için yaşadığımız konutu tercih etme nedeniniz

**TOPLAM****1 - Yaşadığımız konutu tercih etme nedeniniz?**

Şekil 4.30. Sur Yapı Marka, Harmony Towers, Misia 15300 siteleri için yaşadığımız konutu tercih etme nedeniniz

Şekil 4.27’de Sur Yapı Marka, Şekil 4.2.’de Harmony Towers, Şekil 4.29’da Misia 15300, Şekil 4.30.’te ise bu üç sitenin toplam oranları verilmiştir. Şekil 4.30 nolu grafikte site içinde çocuklar için uygun bir ortam sağlanmasını avantaj olarak gören kişilerin yaklaşık %59’unun konut tercihindeki önemi gösterilmiştir. %26’sı çekinik, %11’i fikrinin olmadığını ve %5’lik dilim ise konut tercihinde önemli bir etken olmadığını ifade etmişlerdir.

Konut tercihinde site içinde çocuklar için uygun bir ortam sağlanmasını avantaj olarak gören kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka %26, Harmony Towers %59 ve Misia 15300 %89 olduğu gözlemlenmiştir. Bu durum Misia 15300’ü tercih eden katılımcılarda, çocuklar için uygun bir ortam sağlanmasının diğer sitelerde ikamet eden kişilere göre önemli bir kriter olduğunu gösterir. Çizelge 4.30’da de gördüğümüz gibi Misia 15300’de ikamet eden katılımcıların %95’i çocuk sahibi kişilerdir. Bu durumda Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloğunda komşuluk ilişkilerinin diğer sitelere göre daha çok olduğu düşünülmektedir.

Şekil 4.30’da yaşanan konut tercihinde, site içinde yeşil ve açık alanların bulunmasını avantaj görenlerin yaklaşık %57’si konut tercih etmede bunun önemli bir etken olduğunu göstermiştir. %30’luk dilim çekinik ve %12’lik dilim için ise bunun konut tercihinde önemli bir etken olmadığı görülmektedir.

Konut tercihinde site içinde yeşil ve açık alanların bulunmasını avantaj olarak gören katılımcıların site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka %30, Harmony %59 ve Misia 15300’ün ise %81 olduğu gözlemlenmiştir. Bu durum Misia 15300’ün diğer konutlara göre daha yeşil ve açık alanlara sahip olabildiğini göstermektedir.

Şekil 4.30’da sitenin sunduğu sosyal imkânları konut tercihinde avantaj olarak görenlerin yaklaşık %75’i bunun konut tercih etmede önemli bir etken olduğunu göstermiştir. %17’lik dilim çekinik ve %8’lik dilim ise bunun konut tercihinde önemli bir etken olmadığını göstermektedir.

Konut tercihinde sitenin sunduğu sosyal imkânları bulunmasını avantaj olarak gören katılımcıların site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka %63, Harmony %71 ve Misia 15300’un ise %93 olduğu gözlemlenmiştir. Bu durum Misia 15300’deki



katılımcıların Misia 15300'ü tercih etme nedeninin diğer konutlara göre burada sosyal alanların çokluğu olduğu görülmektedir. Çizelge 4.4, Çizelge 4.5 ve Çizelge 4.6'da Misia 15300'de bulunan açık ve kapalı sosyal alanlar değerlendirilmiş, Şekil 4.25 ve Şekil 4.26'da sosyal alanlar vaziyet planı ve kat planı üzerinde gösterilmiştir. Bu notlarda de sosyal alanların diğer konut alanlarına göre daha çok olması dikkat çekmiştir.

Şekil 4.30'da sitenin sunduğu otel konforu hissiyatını avantaj olarak görenlerin yaklaşık %61'i konut tercih etmede bunun önemli bir etken olduğunu göstermiştir. %21'lik dilim çekinik ve %15'lik dilim ise konut tercihinde bunun önemli bir etken olmadığı belirtilmiştir.

Konut tercihinde sitenin sunduğu otel konforu hissiyatını avantaj olarak gören kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka%66, Harmony %52 ve Misia 15300'ün ise %66 olduğu gözlemlenmiştir. Bu durum Sur Yapı Marka ve Misia 15300'de diğer konutlara göre daha otel konforunun arandığının göstermektedir. Bölüm 4.1'de görseller ile incelenen alanlarda iç mekân tasarımı olarak otel hissiyatı veren sitenin, Sur Yapı Marka olduğu görülmektedir.

Şekil 4.30'da yaşanan konut tercihinde kendi yaşam tarzına uygun kişiler ile aynı sitede yaşama isteği olanların yaklaşık %60'ı bunun konut tercih etmede önemli bir etken olduğunu göstermiştir. %21'lik dilim çekinik ve %17'lik dilim ise bunun konut tercihinde önemli bir etken olmadığını göstermektedir.

Konut tercihinde kendi yaşam tarzına uygun kişiler ile aynı sitede yaşama isteği olan kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka %71, Harmony %60 ve Misia 15300'ün ise %52 olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumda Sur Yapı Marka'da ikamet eden katılımcıların diğer konutlara göre kendi yaşam tarzına uygun kişiler ile birlikte yaşama isteğinin daha fazla olduğu görülmektedir.

Şekil 4.30.'da bu tarz konutlarda yaşamayı statü göstergesi olarak görenlerin yaklaşık %56'sı konut tercih etmede bunun önemli bir etken olduğunu göstermiştir. %21'lik dilim çekinik ve % 22'lik dilim ise konut tercihinde bunun önemli bir etken olmadığını göstermektedir.

Konut tercihini statü göstergesi olarak gören kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka %71, Harmony %66 ve Misia 15300'ün ise %33 olduğu gözlemlenmiştir. Bu durum Sur Yapı Marka'da ikamet eden katılımcıların, diğer konutlara göre rezidanda ikamet etmeyi statü göstergesi olarak gördüğünü ifade etmektedir.

Şekil 4.30'da, yaşanılan konutun modern ve seçkin bir site içinde olmasını isteyenlerin yaklaşık %88'lik gibi büyük çoğunluğu, konut tercih etmede bu faktörün önemli bir etken olduğunu göstermiştir. %9'luk dilim çekinik ve %1'lik dilim ise konut tercihinde bunun önemli bir etken olmadığını göstermektedir.

Konu tercihinde modern ve seçkin sitelere yönelen kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka %96, Harmony %86 ve Misia %81 olduğu gözlemlenmiştir. Bu durum Sur Yapı Marka'da ikamet eden katılımcılar tarafından diğer konutlara göre daha modern ve seçkin bir site olarak görüldüğünün belirtmektedir.

Şekil 4.30'da şehir manzarasına sahip olunmasının, yaklaşık %78'lik gibi büyük çoğunluğun konut tercih etmesinde önemli bir etkiye sahip olduğu görülür. %14'lik dilim çekinik ve %2'lik dilim ise bunun konut tercihinde önemli bir etken olmadığını göstermektedir.

Konut tercihinde şehir manzarasının olmasını avantaj olarak gören kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka %100, Harmony %67 ve Misia %66 olduğu gözlemlenmiştir. Bu durum Sur Yapı'nın diğer konutlara göre şehir manzarasının çok daha iyi olmasının etkili olduğunu göstermektedir.

Şekil 4.30'da yaşanılan konut tercihinde ulaşımın çeşitli ve kolay olmasının yaklaşık %80'lik gibi büyük çoğunluğun konut tercih etmesinde önemli bir etkiye sahip olduğu görülür. %9'luk dilim çekinik ve %4'lük dilim ise bunun konut tercihinde önemli bir etken olmadığını göstermektedir.

Konut tercihinde ulaşımın çeşitli ve kolay olmasını avantaj olarak gören kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka %70, Harmony %67 ve Misia %82 olduğu gözlemlenmiştir. Sur Yapı Marka, Harmony ve Misia 15300 konum olarak aynı

noktalarda bulunmasına rağmen Misia 15300'ü tercih eden katılımcıların ulaşım kolaylığına daha çok önem verdikleri görülmektedir.

Şekil 4.30'da çocukların okula yakın olmasının yaklaşık %36'lık kesimin konut tercih etmesinde önemli bir etkiye sahip olduğu görülür. %10'luk dilim çekinik ve %24'lük dilim ise konut tercihinde bunun önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %31 lük kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

Konut tercihinde çocukların okula olan yakını olmasını avantaj olarak gören kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka %26, Harmony %41 ve Misia %41 olduğu gözlemlenmiştir. Bu dağılım aynı zamanda hane sakinleri içinde aile demografik yapısının orantılı olduğunu göstermektedir. Çizelge 4.30'da Sur Yapı Marka, Harmony ve Misia 15300'de ikamet eden katılımcıların çocuk sayıları belirtilmektedir. Bu Çizelgeye göre çocuk sahibi olmayan katılımcıların %64'ü Sur Yapı Marka'dadır. Bu sonuçla doğru orantılı olarak Sur Yapı'da ikamet eden kişilerin rezidansı tercih etme nedenleri çocuğun okula olan yakınlığı değildir. Bkz. Şekil 3.43'te de görüldüğü gibi seçilen bölge analizinde çocuklar için bir eğitim alanı bulunmamaktadır. Bu yüzden Harmony Tower ve Misia 15300'ün verileri de normalden daha düşük çıkmıştır.

Şekil 4.30'da yaşanan konut tercihinde alışveriş merkezine olan yakınlığın yaklaşık %94'lik gibi büyük çoğunluğun konut tercih etmesinde önemli bir etken olduğunu göstermiştir. %4'lik dilim çekinik olduğunu bildirmişlerdir.

Konut tercihinde alışveriş merkezine olan yakınlığı avantaj olarak gören kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka%100, Harmony %93 ve Misia 15300 %89 olduğu gözlemlenmiştir. Bu dağılım, alışveriş merkezi ile aynı bina içerisinde olan Sur Yapı Marka'nın önemli bir avantajı olduğunu göstermektedir.

Şekil 4.30'da iş yerine olan yakınlığın (zamanı trafikte kaybetmemek için) yaklaşık %63'lük gibi büyük çoğunluğun konut tercih etmesinde önemli bir etken olduğunu göstermiştir. %16'luk kesim çekinik ve % 15'lik dilim ise bunun konut tercihinde önemli bir etken olmadığını belirtmiştir.

Konut tercihinde iş yerine olan yakınlığı avantaj olarak gören kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka %66, Harmony %75 ve Misia 15300 %48 olduğunu

gözlemlenmiştir. Harmony Towers'ta ikamet eden katılımcılar için ikamet ettikleri konutun iş yerine yakın olması, diğer konutlarda ikamet eden katılımcılara göre daha önemli olduğu görülmektedir.

Şekil 4.30'da yaşanan konut tercihiinde şehir merkezine olan yakınlığın yaklaşık %96'lık gibi büyük çoğunluğun konut tercih etmesinde önemli bir etken olduğu gösterilmiştir. % 4 lük dilim ise konut tercihiinde önemli bir etken olmadığını göstermektedir. Konut tercihiinde şehir merkezine olan yakınlığı avantaj olarak gören kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka %93, Harmony %97 ve Misian15300 %90 olduğunu gözlemlenmiştir. Bu bilgi de her üç sitenin içinde bulunduğu konum açısından ve site sakinleri tarafından, şehir merkezine aynı yakınlıkta olunmasıyla değerlendirilmiştir.

Şekil 4.30'da konutunu yatırım amaçlı olarak kullanmak isteyen yaklaşık %48'lik kesim, konut tercih etmede bunun önemli bir etken olduğunu göstermiştir. % 28'lik dilim ise bunun konut tercihiinde önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %10luk kesim çekinik %14 lük kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını belirtmiştir.

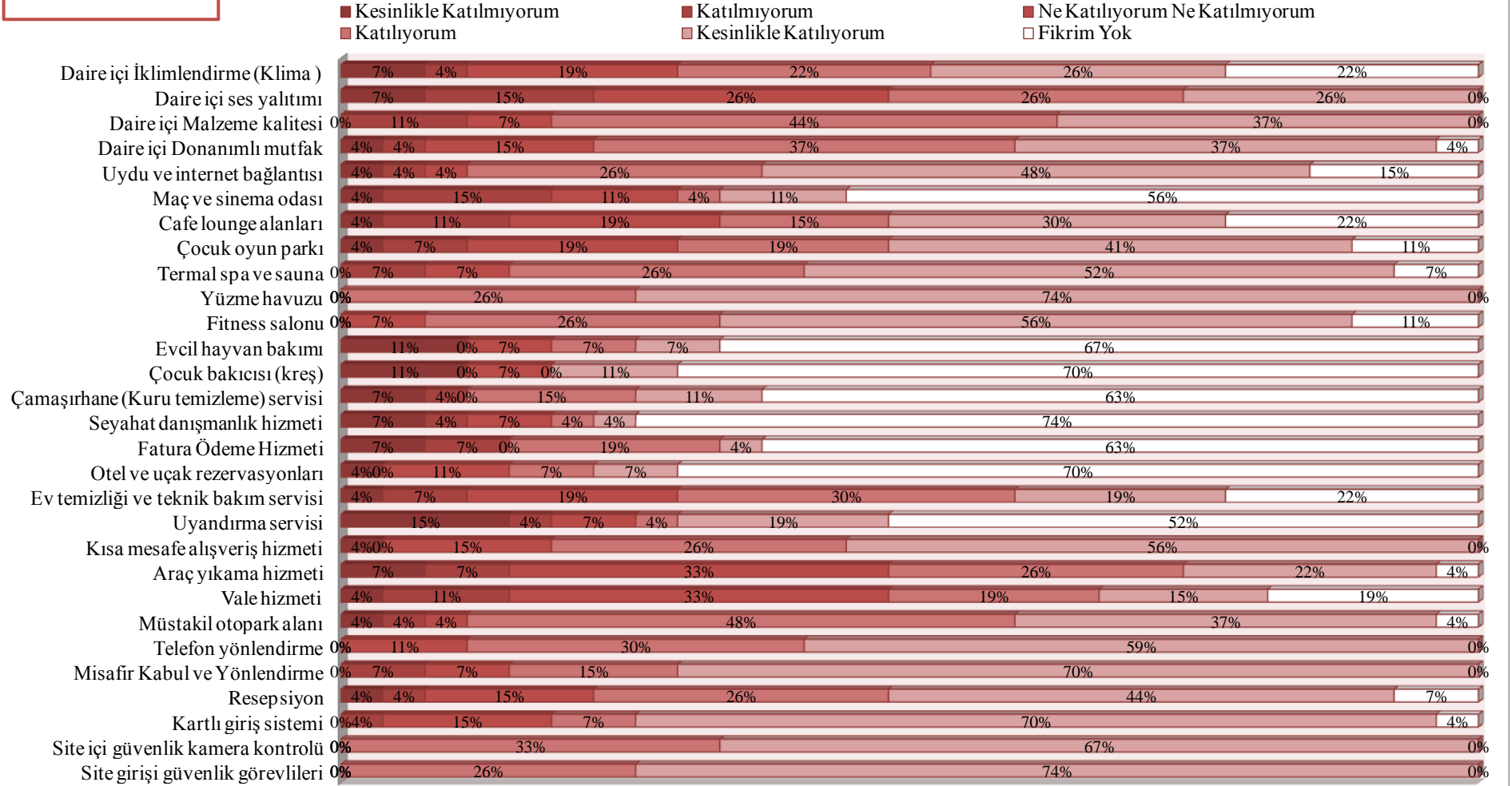
Konut tercihiinde yatırım amaçlı olarak kullanımı avantaj olarak gören kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka %34, Harmony %55 ve Misia 15300 %56 olduğunu gözlemlenmiştir. Bu bilgi ile Misia 15300'de ikamet eden katılımcıların, yaşadıkları konutu yatırım amaçlı kullandığı belirtilmektedir.

Şekil 4.30'da güvenli bir site oluşuyla yaklaşık %96'lık gibi büyük çoğunluğun bu faktörü konut tercih etmede önemli bir etken olarak gördüğü belirtilmiştir. % 14'lük dilim ise konut tercihiinde çekimser olduklarını bildirmişlerdir.

Konut tercihiinde güvenli bir site oluşunu avantaj olarak gören kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka %100, Harmony %89 ve Misia 15300 %100 olduğu gözlemlenmiştir. Bu bilgi daha çok Sur Yapı Marka ve Misia 15300'de ikamet eden katılımcılar tarafından desteklenmiştir. Harmony'de ise %11'lik kısım çekinik oy kullanmıştır. Bu durum Harmony Towers'ın güvenlik hizmetinde eklenmesi gereken kriterler olduğunu göstermiştir.

## SURYAPI

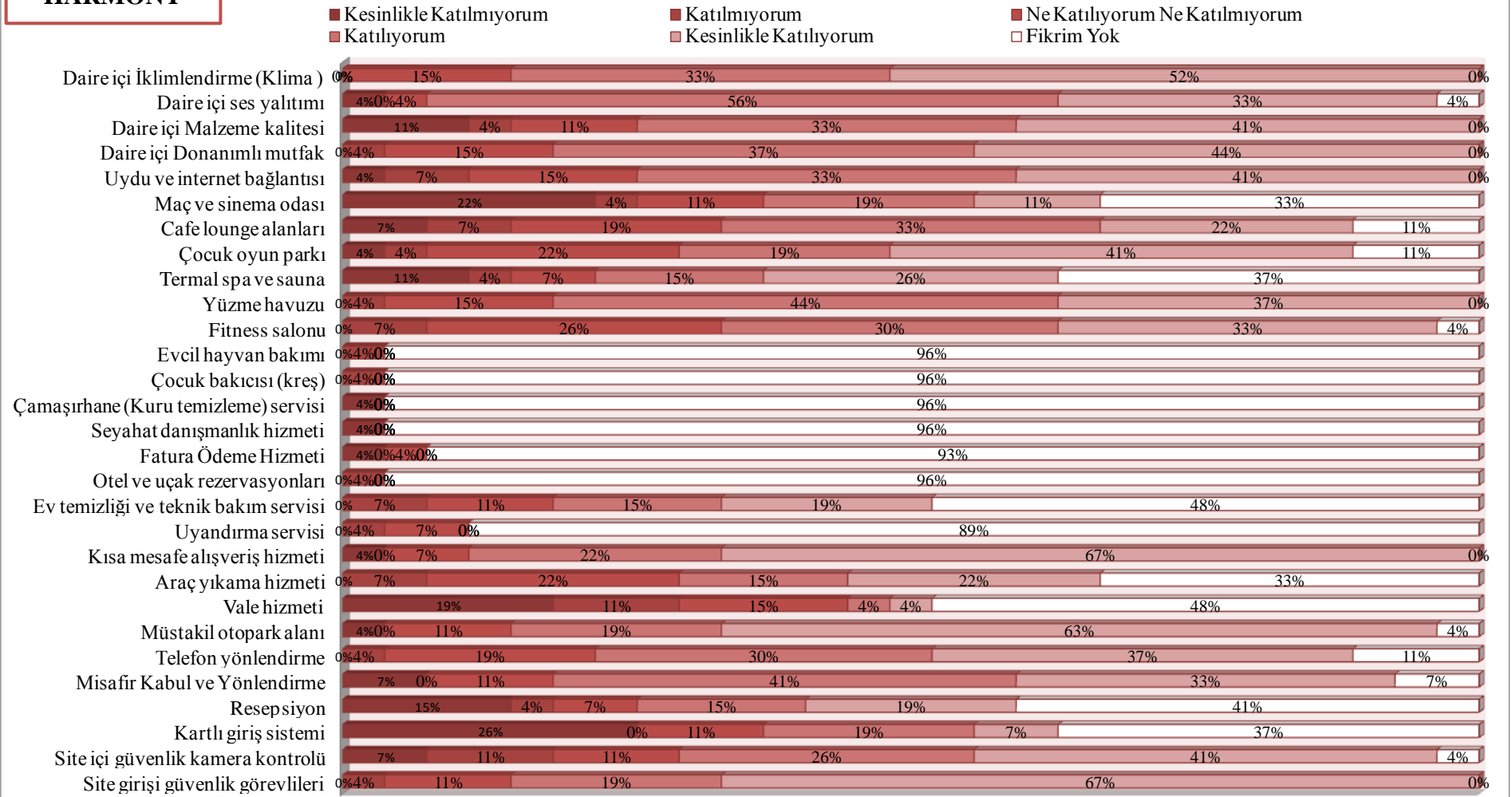
### 2 - Yaşadığımız konutu Rezidans yapan özelliklerden hangileri sizin için daha önemli ?



Şekil 4.31. Sur Yapı Marka sitesi için yaşanan konutta mevcut olan özelliklerin önemi

## HARMONY

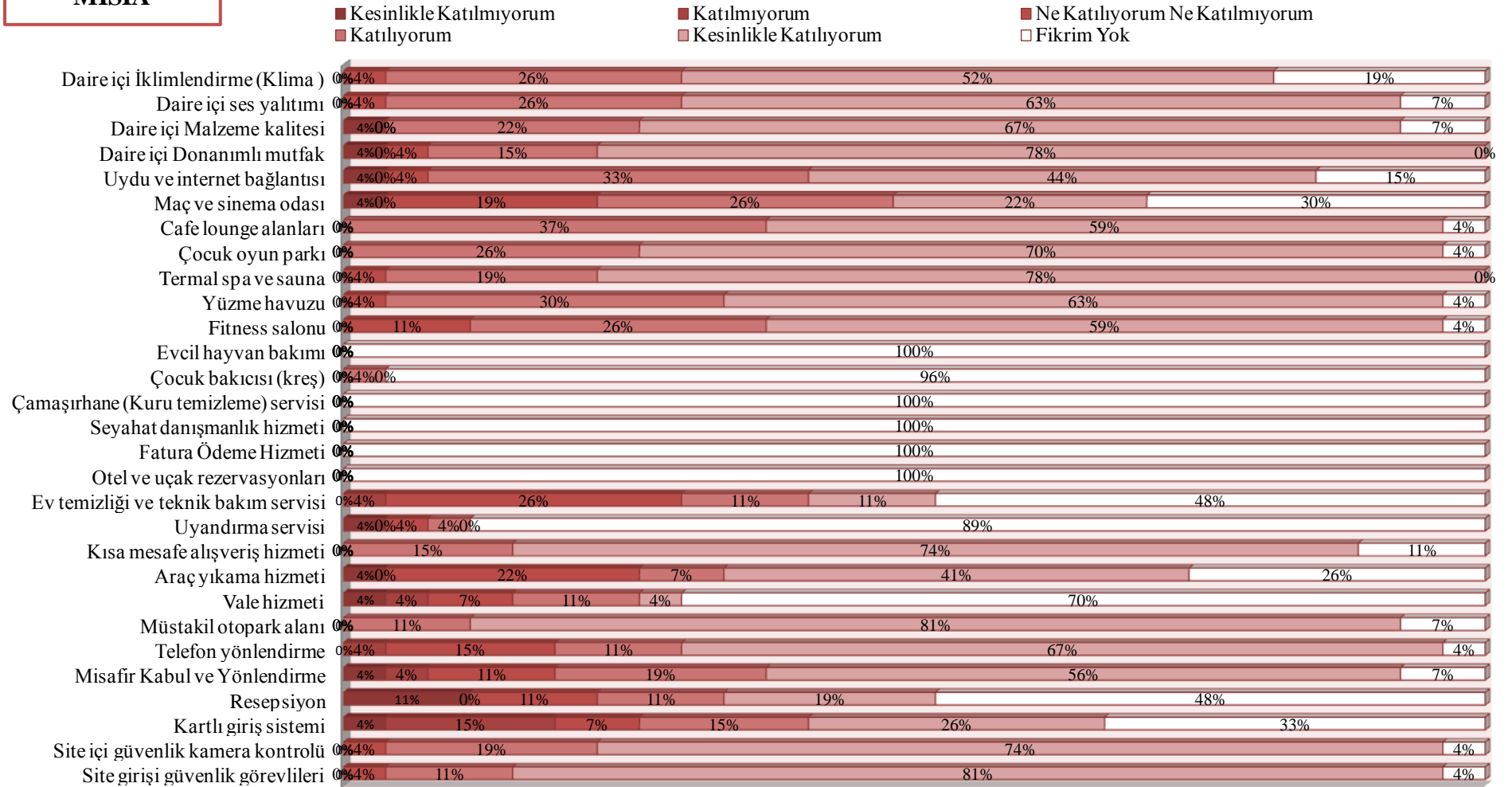
### 2 - Yaşadığımız konutu Rezidans yapan özelliklerden hangileri sizin için daha önemli ?



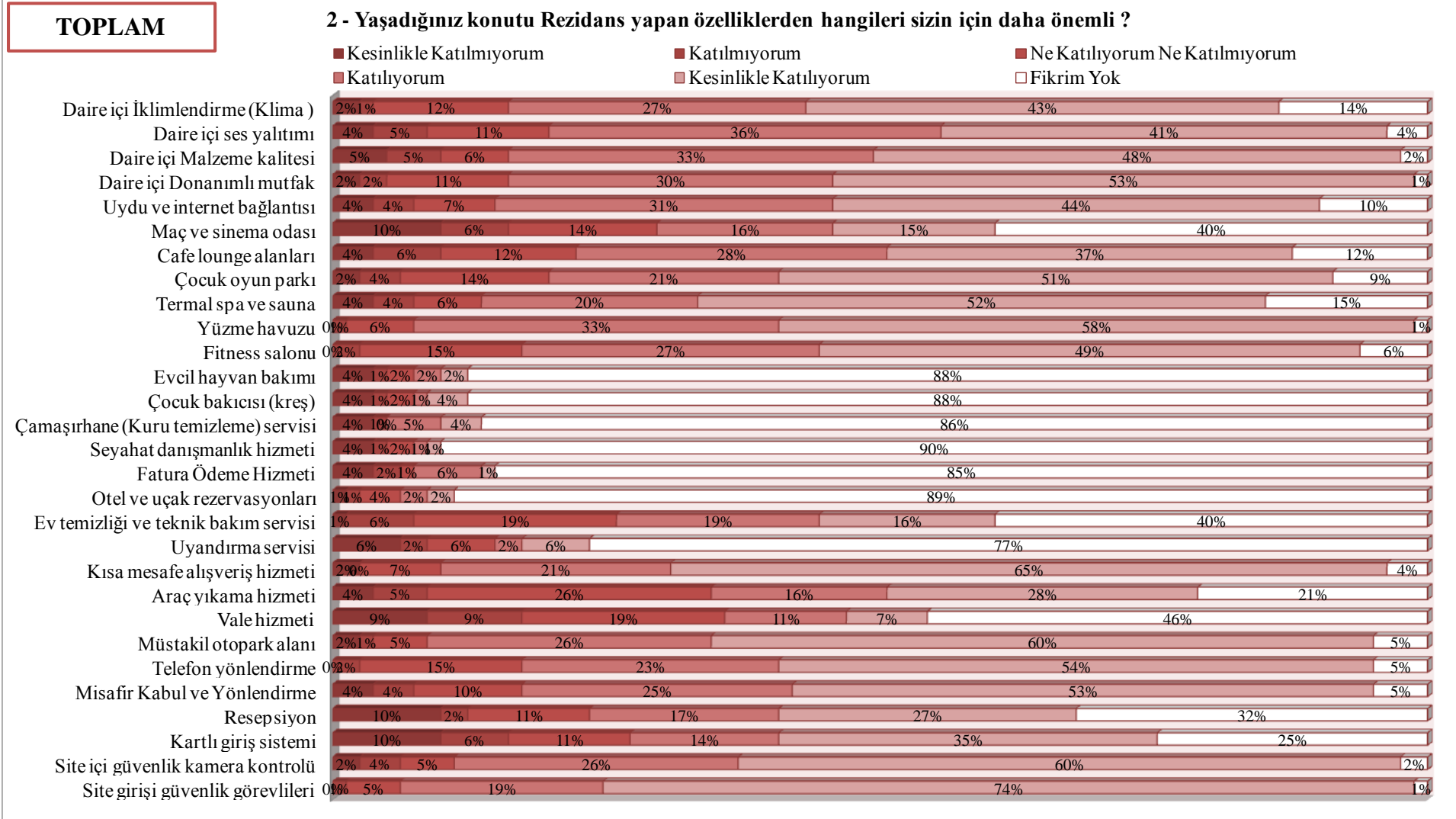
Şekil 4.32. Harmony Towers sitesi için yaşanan konutta mevcut olan özelliklerin önemi

## MISIA

### 2 - Yaşadığınız konutu Rezidans yapan özelliklerden hangileri sizin için daha önemli ?



Şekil 4.33. Misia 15300 sitesi için yaşanan konutta mevcut olan özelliklerin önemi



Şekil 4.34. Suryapı Marka, Harmony Towers, Misia 15300 siteleri için yaşanan konutta mevcut olan özelliklerin önemi



Şekil 4.31’de Sur Yapı Marka, Şekil 4.32’de Harmony Towers, Şekil 4.33’de Misia 15300, Şekil 4.34’de ise bu üç sitenin toplam oranları verilmiştir. Şekil 4.34.’de görüldüğü gibi yaşanan konut tercihinde, daire içi iklimlendirme(klima) olmasının yaklaşık %70’lik gibi büyük çoğunluğun ikamet edilen konutu tercih etmesinde bunun önemli bir etken olduğu gösterilmiştir. % 16’lik dilim ise konut tercihinde bunun önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %14’lük kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

Katılımcılardan ikamet ettiği konutu rezidans yapan özelliklerin önemini belirten kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise bu kişilerin Sur Yapı Marka’da %48, Harmony Towers’ta %85 ve Misia 15300’de %78 olduğu gözlemlenmiştir. Bu durum Harmony Towers’ta diğer konutlara göre daire içi iklimlendirme olmasının katılımcılar tarafından memnuniyetle karşılandığını gösterir.

Şekil 4.34’de; daire içi ses yalıtımı olmasının yaklaşık %77’lik gibi büyük çoğunluğun konut tercih etmesinde bunun önemli bir etken olduğu gösterilmiştir. % 17’lik dilim ise kararsız ve %8’lik kısım ise konut tercihinde bunun önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %4 lük kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

Katılımcılardan ikamet ettiği konutu rezidans yapan özelliklerin önemini belirten kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise bu kişilerin Sur Yapı Marka’da %52, Harmony Towers’ta %89 ve Misia 15300’te %89 olduğu gözlemlenmiştir. Bu durum Harmony Towers ve Misia 15300’de Sur Yapı Marka’ya göre daire içi ses yalıtımı olmasının katılımcılar tarafından memnuniyetle karşılandığını gösterir.

Şekil 4.34’de; daire içi malzeme kalitesi olmasının yaklaşık %81’lik gibi çoğunluğun konut tercih etmesinde bunun önemli bir etken olduğu gösterilmiştir. % 6’lık dilim ise kararsız ve %11’lik kısım ise konut tercihinde bunun önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %2 lük kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

Katılımcılardan ikamet ettiği konutu rezidans yapan özelliklerin önemini belirten kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise bu kişilerin Sur Yapı Marka’da %81, Harmony Towers’ta %74 ve Misia 15300’de %89 olduğu gözlemlenmiştir. Bu durum

Misia 15300'ün diğer konutlara göre daire içi malzeme kalitesi bakımından katılımcılar tarafından memnuniyetle karşılanmaktadır.

Şekil 4.34'de; daire içinde donanımlı mutfak olmasının yaklaşık %83'lük büyük çoğunluk için konut tercih etmede önemli bir etken olduğu gösterilmiştir. % 11'lik dilim ise kararsız ve %4'lik kısım ise bunun konut tercihinde önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %1'lik kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

Katılımcılardan ikamet ettiği konutu rezidans yapan özelliklerin önemini belirten kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise bu kişilerin Sur Yapı Marka'da %74, Harmony Towers'ta %81 ve Misia 15300'de %93 olduğu gözlemlenmiştir. Bu durum Misia 15300'de diğer konutlara göre daire içinde donanımlı mutfak olmasının katılımcıların memnuniyetiyle görülmektedir.

Şekil 4.34'de; uydu, internet bağlantısı ve mutfak olmasının yaklaşık %75'lik gibi büyük çoğunluğun konut tercih etmesinde önemli bir etken olduğu gösterilmiştir. %7'lik dilim ise kararsız ve %8'lük kısım ise konut tercihinde bunun önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %10'luk kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

Katılımcılardan ikamet ettiği konutu rezidans yapan özelliklerin önemini belirten kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise bu kişilerin Sur Yapı Marka'da %74, Harmony Towers'ta %74 ve Misia 15300'te %77 olduğu gözlemlenmiştir. Anket yapılan çok katlı konut bloklarının hepsinde internet ve uydu bağlantısı bulunmaktadır. Ancak Misia 15300'ün diğer konutlara göre uydu ve internet bağlantısına katılımcılar tarafından herhangi bir memnuniyet gösterilmemektedir.

Şekil 4.34'de; maç ve sinema odası olmasının yaklaşık %31'lik kesimin konut tercih etmesinde bunun düşük etken olduğu gösterilmiştir. %14'lük dilim ise kararsız ve %16'lük kısım ise konut tercihinde bunun önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %40'lük kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

Katılımcılardan, ikamet ettiği konutu rezidans yapan özelliklerin önemini belirten kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise bu kişilerin Sur Yapı Marka'da %15, Harmony Towers'ta %30 ve Misa 15300'te %48 olduğu gözlemlenmiştir. Anket yapılan çok katlı konut bloklarının hiçbirinde maç ve sinema odası olarak ayrılmış bir alan yoktur. Ancak gerektiği zamanlarda böyle bir alan oluşturulmaktadır. Bu durumda Misa 15300'te, diğer konutlara düşük bir oranla, maç ve sinema odasının olması katılımcıların memnuniyetini sağlamaktadır.

Şekil 4.34'de; cafe / lounge alanları olmasının yaklaşık %65'lik kesimin konut tercih etmede bunun önemli bir etken olduğu gösterilmiştir. % 12'lik dilim ise kararsız ve %10'luk kısım ise konut tercihinde önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %12'lik kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

Katılımcılardan, ikamet ettiği konutu rezidans yapan özelliklerin önemini belirten kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise bu kişilerin Sur Yapı Marka'da %45, Harmony Towers'ta %55 ve Misa 15300'de %96 olduğu gözlemlenmiştir. Anket yapılan çok katlı konut bloklarının hepsinde cafe-lounge alanı mevcuttur. Ancak Misa 15300'ün diğer konutlara göre cafe-lounge alanı hizmeti katılımcılar tarafından memnuniyetini göstermektedir.

Şekil 4.34'de; çocuk oyun parkı olmasının yaklaşık %72'lik kesimin konut tercih etmede bunun önemli bir etken olduğu gösterilmiştir. %14'lük dilim ise kararsız ve %6'lık kısım ise konut tercihinde önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %9'luk kısım ise bu konuda bilgisi olmadığını bildirmişlerdir.

Katılımcılardan ikamet ettiği konutu rezidans yapan özelliklerin önemini belirten kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise bu kişilerin Sur Yapı Marka'da %60, Harmony Towers'ta %60 ve Misa 15300'de %96 olduğu gözlemlenmiştir. Anket yapılan çok katlı konut bloklarının hepsinde çocuk oyun parkı alanı mevcuttur. Ancak Misa 15300'ün diğer konutlara göre çocuk oyun parkı alanı hizmeti katılımcılar tarafından memnuniyetini göstermektedir.

Şekil 4.34'de; termal spa ve sauna olmasının yaklaşık %72'lik kesimin konut tercih etmesinde bunun önemli bir etken olduğu gösterilmiştir. %8'lik kısım ise konut

tercihinde bunun önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %15'lük kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

Katılımcılardan ikamet ettiği konutu rezidans yapan özelliklerin önemini belirten kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise bu kişilerin Sur Yapı Marka'da %78, Harmony Towers'ta %41 ve Misia 15300'de %96 olduğu gözlemlenmiştir. Anket yapılan çok katlı konut bloklarının sadece Sur Yapı Marka ve Misia 15300'da termal spa ve sauna mevcuttur. Ancak Misia 15300'ün diğer konutlara göre termal spa ve sauna alanı hizmetinin olması katılımcılar tarafından memnuniyetle karşılanmaktadır. Misia 15300 projesi 9 yıl boyunca kullanıcılarına bu hizmeti vermektedir. Sur Yapı Marka ise sosyal alanlarını yeni kullanıma açmış ve 6 aydır hizmet vermektedir. Bu yüzden anketteki sosyal alanların hepsi Marka'da bulunmasına rağmen kullanıcı tarafından düşük puan almıştır.

Şekil 4.34'de; yüzme havuzu olmasının yaklaşık %86'lık kesimin konut tercih etmesinde bunun önemli bir etken olduğu gösterilmiştir. %6'lık dilim ise kararsız ve %8'lik kısım ise konut bunun tercihinde önemli bir etken olmadığını göstermektedir.

Katılımcılardan ikamet ettiği konutu rezidans yapan özelliklerin önemini belirten kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise bu kişilerin Sur Yapı Marka'da %100, Harmony Towers'ta %81 ve Misia 15300'de %93 olduğu gözlemlenmiştir. Anket yapılan çok katlı konut bloklarının hepsinde açık havuz, sadece Sur Yapı Marka ve Misia 15300'da kapalı havuz bulunmaktadır. Ancak Sur Yapı Marka'da kapalı ve açık havuzlar Misia 15300'e göre daha büyük ve kullanışlı olduğu için katılımcılar tarafından memnuniyet gösterilmektedir.

Şekil 4.34'de; fitness salonu olmasının yaklaşık %76'lık kesimin konut tercih etmesinde bunun önemli bir etken olduğu gösterilmiştir. %15'lik dilim ise kararsız ve %3'lük kısım ise konut tercihinde bunun önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %6'lük kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

Katılımcılardan ikamet ettiği konutu rezidans yapan özelliklerin önemini belirten kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise bu kişilerin Sur Yapı Marka'da %82, Harmony Towers'ta %63 ve Misia 15300'de %85 olduğu gözlemlenmiştir. Anket

yapılan çok katlı konut bloklarının hepsinde fitness salonu mevcuttur. Ancak Misia 15300 ve Sur Yapı Marka, Harmony Towers'a göre 'ün fitness salonun hizmetine katılımcılar tarafından memnuniyet gösterilmektedir.

Şekil 4.34'de; evcil hayvan bakımı, çocuk bakıcısı (kreş) olması, çamaşırhane (kuru temizleme) servisi, seyahat danışmanlık hizmeti, fatura ödeme hizmeti, otel ve uçak rezervasyon, uyandırma hizmetlerinin verilmesi %4 ile %8 oranlarında değerlendirilmiştir. %85 ile %90 aralığında büyük kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmiştir. Anket yapılan çok katlı konut bloklarının hiçbirinde bu hizmetler bulunmamaktadır.

Şekil 4.34'de; ev temizliği ve teknik bakım servisi olmasının yaklaşık %35'lik kesimin konut tercih etmesinde bunun önemli bir etken olduğu gösterilmiştir. %19'luk dilim ise kararsız ve %6'lık kısım ise konut tercihinde bunun önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %40'lık kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

Katılımcılardan ikamet ettiği konutu rezidans yapan özelliklerin önemini belirten kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise bu kişilerin Sur Yapı Marka'da %49, Harmony Towers'ta %34 ve Misia 15300'de %22 olduğu gözlemlenmiştir. Anket yapılan çok katlı konut bloklarının hepsinde teknik servis bakımı mevcuttur ancak ev temizliği mevcut değildir. Bu durumda Sur Yapı Marka'da diğer konutlara göre ev temizliği ve teknik bakım servisi hizmetinin olması katılımcılar tarafından memnuniyetle karşılanmaktadır.

Şekil 4.34'de; kısa mesafe alışveriş hizmeti olmasının yaklaşık %86'lık çoğunluklu kesimin konut tercih etmesinde bunun önemli bir etken olduğunu göstermiştir. %7'lik dilim ise kararsız olduğunu göstermektedir. %4'lük kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

Katılımcılardan ikamet ettiği konutu rezidans yapan özelliklerin önemini belirten kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise bu kişilerin Sur Yapı Marka'da %82, Harmony Towers'ta %89 ve Misia 15300'de %89 olduğu gözlemlenmiştir. Anket yapılan çok katlı konut bloklarının hepsinde aynı bölgede bulunmaktadır. Sur Yapı Marka projesi ise AVM'nin üzerine konut blokları inşa edilmiş bir projedir. Bu yüzden

ıkan sonuçlar birbirleri ile benzerlik göstermektedir. Bu durumda katılımcılar tarafından u site için de memnuniyet gösterilmektedir.

Œekil 4.34’de; araç yıkama hizmetinin olması yaklaşık %44’lk kesimin konut tercih etmesinde bunun önemli bir etken olduğu gsterilmiŒtir. %26’lık dilim ise kararsız ve %9’luk kısım ise konut tercihinde bunun önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %21’lik kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

Katılımcılardan ikamet ettiği konutu rezidans yapan özelliklerin önemini belirten kiŒilerin site dağılımları incelendiğinde ise bu kiŒilerin Sur Yapı Marka’da %48, Harmony Towers’ta %37 ve Misia 15300’de %48 olduğu gzlemlenmiŒtir. Anket yapılan çok katlı konut bloklarda isteğe bağlı olarak verilen bir hizmettir. Bu nedenle katılımcılar, Sur Yapı Marka ve Misia 15300 ‘%48 oranında, bu duruma memnuniyet göstermektedir.

Œekil 4.34’de; vale hizmeti olmasının yaklaşık sadece %18’lik kesimin konut tercih etmesinde bunun önemli bir etken olduğu gsterilmiŒtir. %19’luk dilim ise kararsız ve %18’lik kısım ise konut tercihinde bunun önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %46’lık kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

Œekil 4.34’de müstakil otopark alanı olmasının yaklaşık %86’lık kesimin konut tercih etmesinde bunun önemli bir etken olduğu gsterilmiŒtir. %5’lik dilim ise kararsız ve %4’lük kısım ise konut tercihinde bunun önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %5’lik kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

Katılımcılardan ikamet ettiği konutu rezidans yapan özelliklerin önemini belirten kiŒilerin site dağılımları incelendiğinde ise bu kiŒilerin Sur Yapı Marka’da %85, Harmony Towers’ta %82 ve Misia 15300’de %92 olduğu gzlemlenmiŒtir. Anket yapılan çok katlı konut bloklarının hepsinde müstakil otopark alanı mevcuttur. Ancak Sur Yapı Marka ve Harmony Towers’ta hane baŒına 1,5 arabalık otopark alanı mevcutken, Misia 15300’de hane başına 2 arabalık otopark alanı mevcuttur. Bu nedenle katılımcılar Misia 15300 çok katlı konut bloklarındaki otopark hizmetinden dolayı memnuniyet göstermektedir.

Şekil 4.34'de; telefon yönlendirme olmasının yaklaşık %77'lik kesimin konut tercih etmesinde bunun önemli bir etken olduğu gösterilmiştir. %15'lük dilim ise kararsız ve %3 lük kısım ise konut tercihinde bunun önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %5'lik kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

Şekil 4.34'de; misafir kabul ve yönlendirme olmasının yaklaşık %78'lik kesimin konut tercih etmesinde bunun önemli bir etken olduğu gösterilmiştir. %10'lük dilim ise kararsız ve %7'lik kısım ise konut tercihinde bunun önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %5'lik kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

Katılımcılardan ikamet ettiği konutu rezidans yapan özelliklerin önemini belirten kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise bu kişilerin Sur Yapı Marka'da %89-%85, Harmony Towers'ta %67-%74 ve Misia 15300'de %78- %75 aralıklarında olduğu gözlemlenmiştir. Anket yapılan çok katlı konut bloklarının hepsinde telefon yönlendirme ve misafir kabul ve yönlendirme hizmeti mevcuttur. Ancak Sur Yapı Marka'da konut girişinde resepsiyon görevlileri bulunduğu için bu durum daha profesyonel yapılmaktadır. Bu nedenle katılımcılar Sur Yapı Marka çok katlı konut bloklarının telefon yönlendirme ve misafir kabul yönlendirme hizmeti olduğu için memnuniyet göstermektedir.

Şekil 4.34'de; resepsiyon olmasının yaklaşık %44'lük kesimin konut tercih etmesinde bunun önemli bir etken olduğu gösterilmiştir. %11'lik dilim ise kararsız ve %18'lik kısım ise konut tercihinde bunun önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %32'lik kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

Katılımcılardan ikamet ettiği konutu rezidans yapan özelliklerin önemini belirten kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise bu kişilerin Sur Yapı Marka'da %70, Harmony Towers'ta %34 ve Misia 15300'de %30 olduğu gözlemlenmiştir. Anket yapılan çok katlı konut bloklardan sadece Sur Yapı Marka'da resepsiyon bulunmaktadır. Bu nedenle Sur Yapı Marka'daki katılımcılar tarafından memnuniyet gösterilmektedir. Resepsiyon rezidans için gerekli olan en temel özelliklerden biridir.

Şekil 4.34'de; kartlı giriş sistemi olmasının yaklaşık %49'lük kesimin konut tercih etmesinde bunun önemli bir etken olduğu gösterilmiştir. %11'lik dilim ise kararsız ve

%16'lık kısım ise konut tercihinde bunun önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %25'lik kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

Katılımcılardan ikamet ettiği konutu rezidans yapan özelliklerin önemini belirten kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise bu kişilerin Sur Yapı Marka'da %77, Harmony Towers'ta %26 ve Misia 15300'de %41 olduğu gözlemlenmiştir. Anket yapılan çok katlı konut bloklardan sadece Sur Yapı Marka'da kartlı giriş sistemi bulunmaktadır. Bu nedenle Sur Yapı Marka'daki katılımcılar tarafından memnuniyet gösterilmektedir. Kartlı giriş sistemi rezidansın güvenliği için gerekli olan özelliklerden biridir.

Şekil 4.34'de; site içi güvenlik kamera kontrolü olmasının yaklaşık %86'lık kesimin konut tercih etmesinde bunun önemli bir etken olduğu gösterilmiştir. %9'lik kısım ise konut tercihinde bunun önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %2'lik kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

Katılımcılardan ikamet ettiği konutu rezidans yapan özelliklerin önemini belirten kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise bu kişilerin Sur Yapı Marka'da %100, Harmony Towers'ta %67 ve Misia 15300'de %93 olduğu gözlemlenmiştir. Anket yapılan çok katlı konut bloklarının hepsinde kamera kontrolü vardır. Ancak Sur Yapı Marka'da site içi güvenlik kamera kontrolü daha kuvvetli olduğundan bu durum Sur Yapı Marka'daki kullanıcılar tarafından memnuniyet karşılanmaktadır.

Şekil 4.34'de site girişi güvenlik görevlileri olmasının yaklaşık %93 lük kesimin konut tercih etmesinde bunun önemli bir etken olduğu gösterilmiştir. %5'lik dilim ise kararsız ve %1'lik kısım ise konut tercihinde bunun önemli bir etken olmadığını göstermektedir. %1'lik kısım ise bu konuda bilgileri olmadığını bildirmişlerdir.

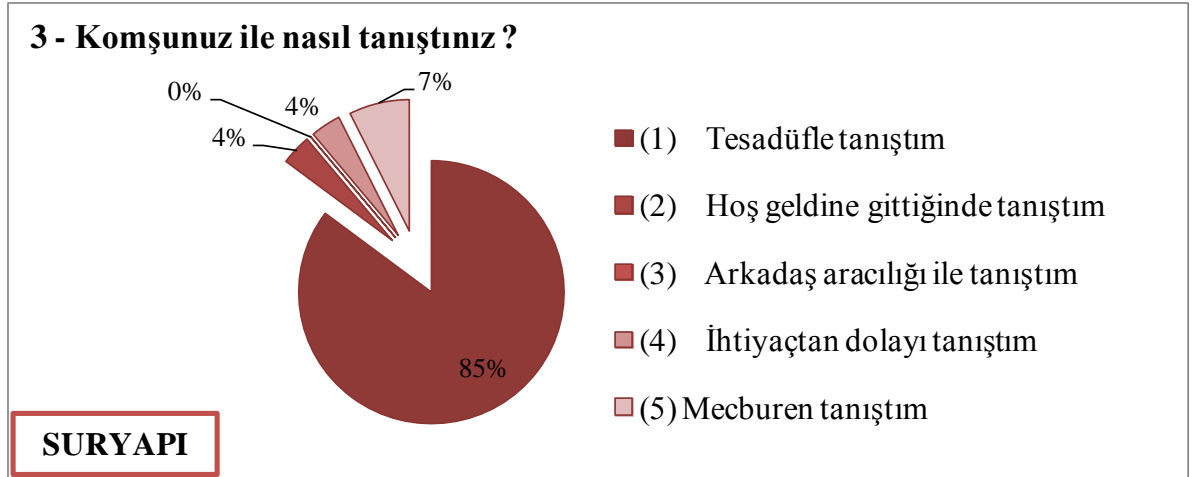
Katılımcılardan ikamet ettiği konutu rezidans yapan özelliklerin önemini belirten kişilerin site dağılımları incelendiğinde ise bu kişilerin Sur Yapı Marka'da %100, Harmony Towers'ta %86 ve Misia 15300'de %92 olduğu gözlemlenmiştir. Anket yapılan çok katlı konut bloklarının hepsinde site girişi güvenlik görevlileri vardır. Ancak katılımcılar site girişi güvenlik görevlileri hizmetinden Sur Yapı Marka'dan memnuniyet göstermektedir.



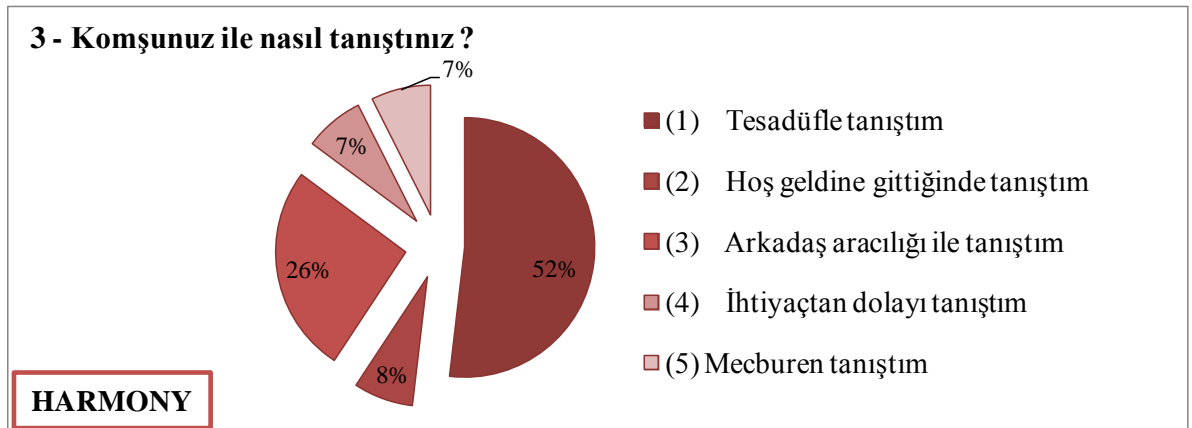
#### 4.2.3. Rezidanslarda komşuluk ilişkilerine dair bulgular

Sur Yapı Marka, Harmony ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarında ikamet eden katılımcılara mekâna bağlı sosyal ilişki türü olan komşuluk ile ilgili sorular sorulmuştur.

Bu bölüme kadar yapılan araştırmalar ve anketlerde Sur Yapı Marka, Harmony ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının farklı zamanlarda yapılmış olduğu rezidans olarak pazarlanmış ve hizmet veriyor olduğu tespit edilmiştir.. Ancak üçü de birbirinden farklı mekânsal tasarıma ve işlevsel özelliklere sahiptir. Bu nedenle komşuluk ile ilgili sorulara verilen cevaplar Sur Yapı Marka, Harmony ve Misia 15300 için farklı olması beklenmektedir.

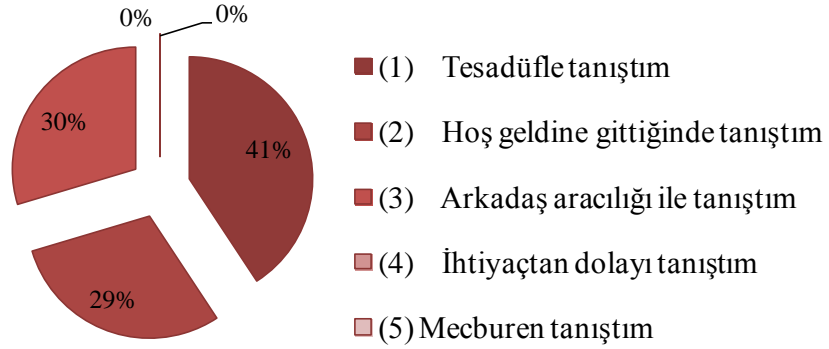


Şekil 4.35. Sur Yapı Marka sitesi için komşunuzla nasıl tanıştınız



Şekil 4.36. Harmony Towers sitesi için komşunuzla nasıl tanıştınız

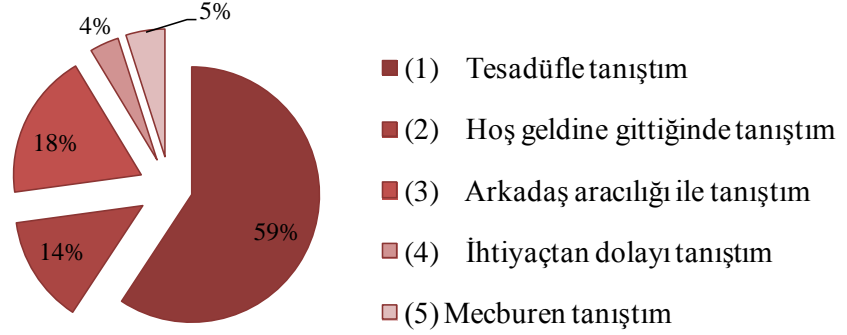
### 3 - Komşunuz ile nasıl tanıştınız ?



MISIA

Şekil 4.37. Misia 15300 sitesi için komşunuzla nasıl tanıştınız

### 3 - Komşunuz ile nasıl tanıştınız ?



TOPLAM

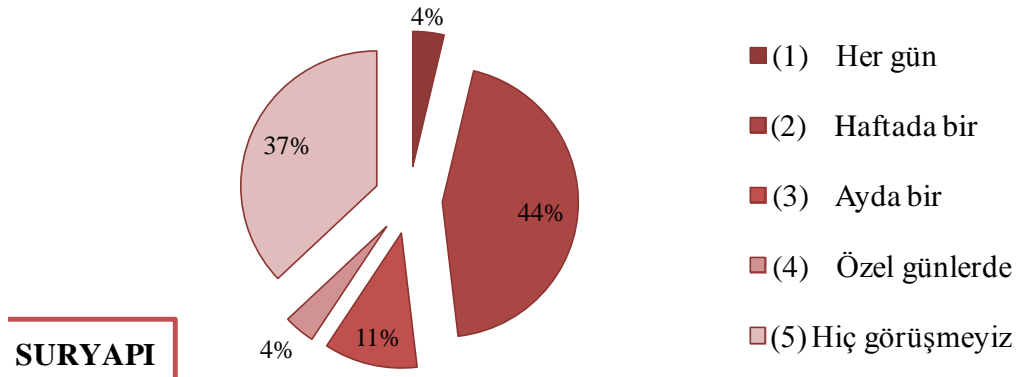
Şekil 4.38. Sur Yapı Marka, Harmony Towers, Misia 15300 siteleri için komşunuzla nasıl tanıştınız

Şekil 4.35’de Sur Yapı Marka, Şekil 4.36’da Harmony Towers, Şekil 4.37’de Misia 15300, Şekil 4.38’de ise bu üç sitenin toplam oranları verilmiştir. Şekil 4.38’de komşuluk ile ilgili sorulan; ‘komşunuz ile nasıl tanıştınız?’ sorusuna katılımcılar%59 tesadüfen tanıştım, %14 hoş geldiğine gittiğim tanıştım, %18 arkadaş aracılığı ile tanıştım, %4 ihtiyaçtan dolayı tanıştım, %5 mecburiyetten tanıştım cevabını vermiştir. Bu sonuca göre Sur Yapı Marka, Harmony Towers, Misia 15300 rezidanslarında ikamet eden kişiler birbirleri ile tesadüfen tanışmışlardır.

Şekil 4.35’de Sur Yapı Marka’da ikamet eden katılımcılar, ‘komşunuz ile nasıl tanıştınız?’ sorusuna %85 tesadüfen tanıştım, %0 hoş geldiğine gittiğim tanıştım, %4 arkadaş aracılığı ile tanıştım, %4 ihtiyaçtan dolayı tanıştım, %7 mecburiyetten tanıştım

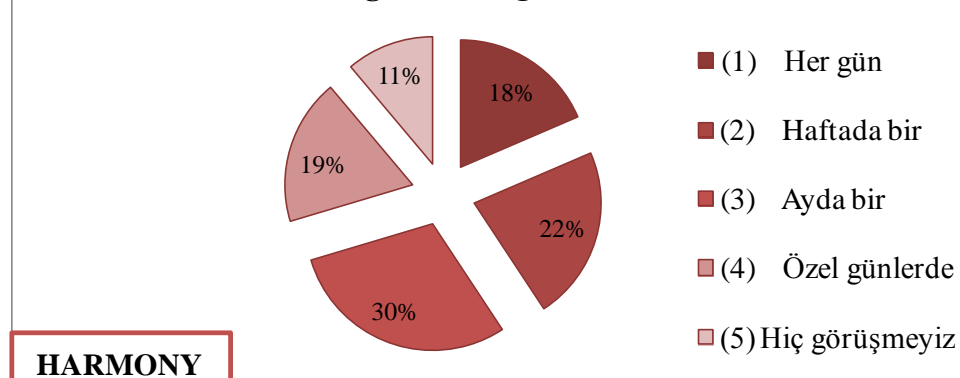
cevabını vermiştir. Şekil 4.36'da Harmony Towers'ta ikamet eden katılımcılar, 'komşunuz ile nasıl tanıştınız?' sorusuna %52 tesadüfen tanıştım, %8 hoş geldiğine gittiğimde tanıştım, %26 arkadaş aracılığı ile tanıştım, %7 ihtiyaçtan dolayı tanıştım, %7 mecburiyetten tanıştım cevabını vermiştir. Şekil 4.37'de Misia 15300'de ikamet eden katılımcılar, 'komşunuz ile nasıl tanıştınız?' sorusuna %41 tesadüfen tanıştım, %29 hoş geldiğine gittiğimde tanıştım, %30 arkadaş aracılığı ile tanıştım, %0 ihtiyaçtan dolayı tanıştım, %0 mecburiyetten tanıştım cevabını vermiştir. Bu durumda %85 oranı ile tesadüfen tanışan kişi sayısı en fazla olan konut bloğu Sur Yapı Marka'dır. %29 ve %30 oranı ile en fazla hoş geldine gidildiğinde tanışan ve arkadaş aracılığı ile tanışan kişi sayısı Misia 15300'dedir. Bu sonuçlara bakarak Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarında komşuluk ilişkisinin diğer sitelere göre daha fazla olduğu söylenebilir.

#### 4 - Komşularınız ile hangi sıklıkta görüşürsünüz?

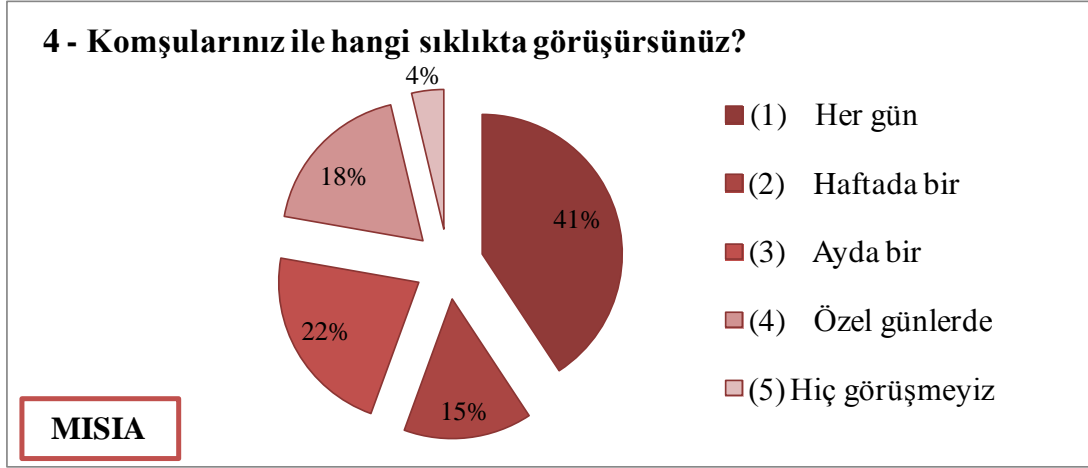


Şekil 4.39. Sur Yapı Marka sitesi için komşularınız ile hangi sıklıkla görüşürsünüz

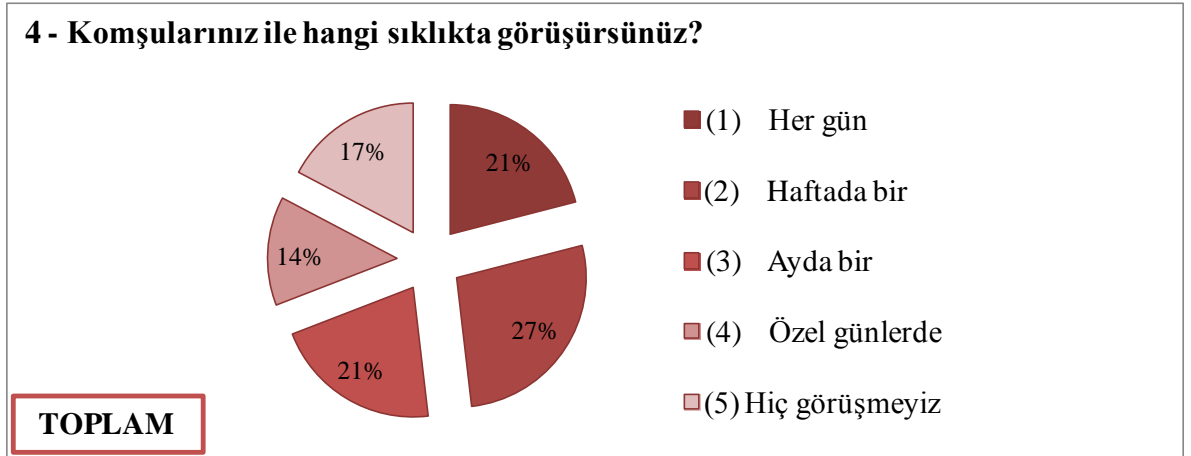
#### 4 - Komşularınız ile hangi sıklıkta görüşürsünüz?



Şekil 4.40. Harmony Towers sitesi için komşularınız ile hangi sıklıkla görüşürsünüz



**Şekil 4.41.** Misia 15300 sitesi için komşularınız ile hangi sıklıkla görüşürsünüz

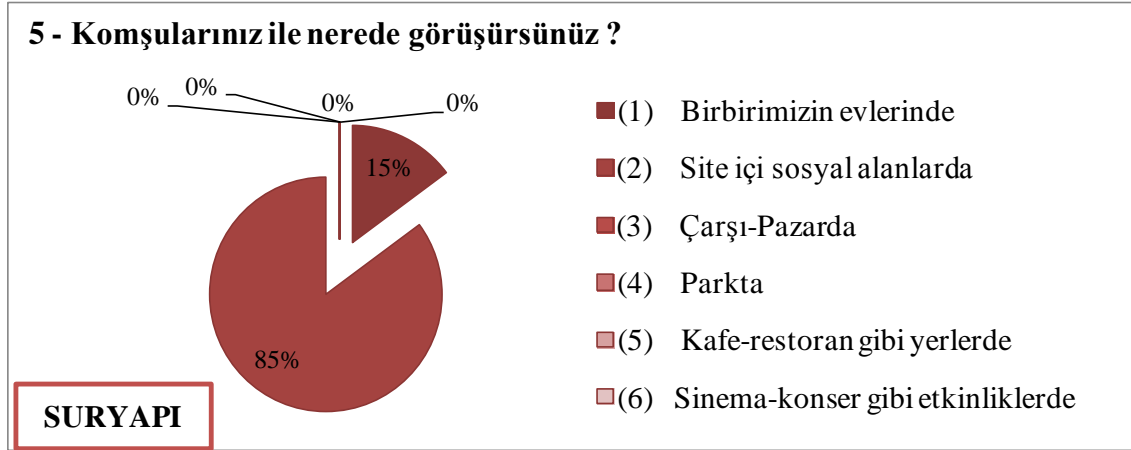


**Şekil 4.42.** Sur Yapı Marka, Harmony, Misia siteleri için komşularınızla hangi sıklıkla görüşürsünüz

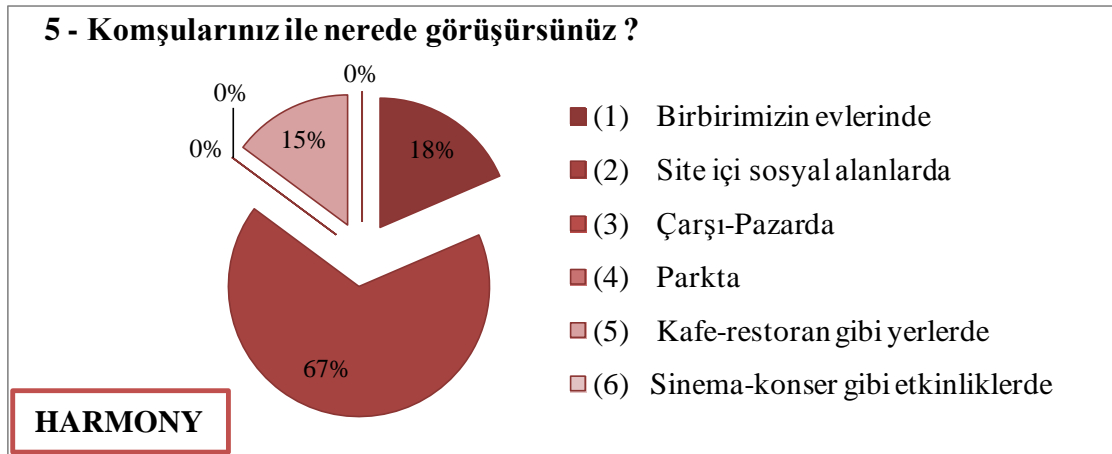
Şekil 4.39’da Sur Yapı Marka, Şekil 4.40’da Harmony Towers, Şekil 4.41’de Misia 15300, Şekil 4.42’de ise bu üç sitenin toplam oranları verilmiştir. Şekil 4.42’de komşuluk ile ilgili sorulan; ‘komşularınız ile hangi sıklıkta görüşürsünüz?’ sorusuna katılımcılar %21 her gün, %27 haftada bir, %21 ayda bir, %14 özel günlerde, %17 hiç görüşmeyiz cevabını vermiştir. Bu sonuca göre Sur Yapı Marka, Harmony Towers, Misia 15300 rezidanslarda ikamet eden kişiler ortalama haftada bir kez birbirleri ile görüşmektedir.

Şekil 4.39’da Sur Yapı Marka’da ikamet eden katılımcılar, ‘komşularınız ile hangi sıklıkta görüşürsünüz?’ sorusuna %4 her gün, %44 haftada bir, %11 ayda bir, %4 özel günlerde, %37 hiç görüşmeyiz cevabını vermiştir. Şekil 4.40’da Harmony Towers’ta

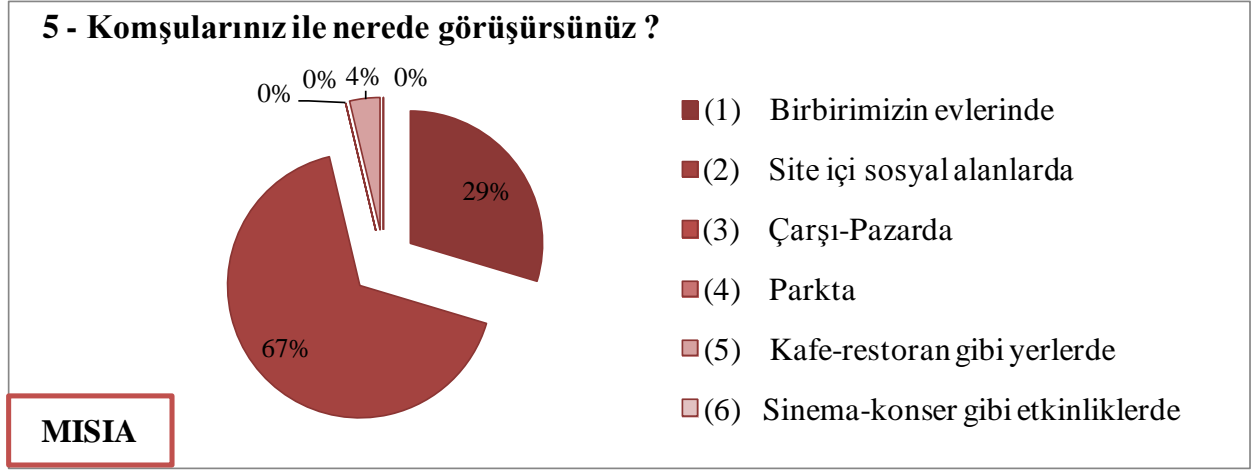
ikamet eden katılımcılar, ‘komşularınız ile hangi sıklıkta görüşürsünüz?’ sorusuna %18 her gün, %22 haftada bir, %30 ayda bir, %19 özel günlerde, %11 hiç görüşmeyiz cevabını vermiştir. Şekil 4.41’de Misia 15300’de ikamet eden katılımcılar, ‘komşularınız ile hangi sıklıkta görüşürsünüz?’ sorusuna %41 her gün, %15 haftada bir, %22 ayda bir, %18 özel günlerde, %4 hiç görüşmeyiz cevabını vermiştir. Bu durumda %41 oranı ile komşularıyla (haftada bir) en sık görüşen konut bloğu Misia 15300’dür. %30 oranı ile komşularıyla (ayda bir) nadiren görüşen konut bloğu Harmony Towers’tır. %37 oranı ile komşularıyla hiç görüşmeyen konut bloğu Sur Yapı Marka’dır. Bu sonuçlara bakarak Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarında komşuluk ilişkisi diğer sitelere göre daha fazla olduğu, Sur Yapı Marka’da ise komşuluk ilişkilerinin az olduğu söylenebilir.



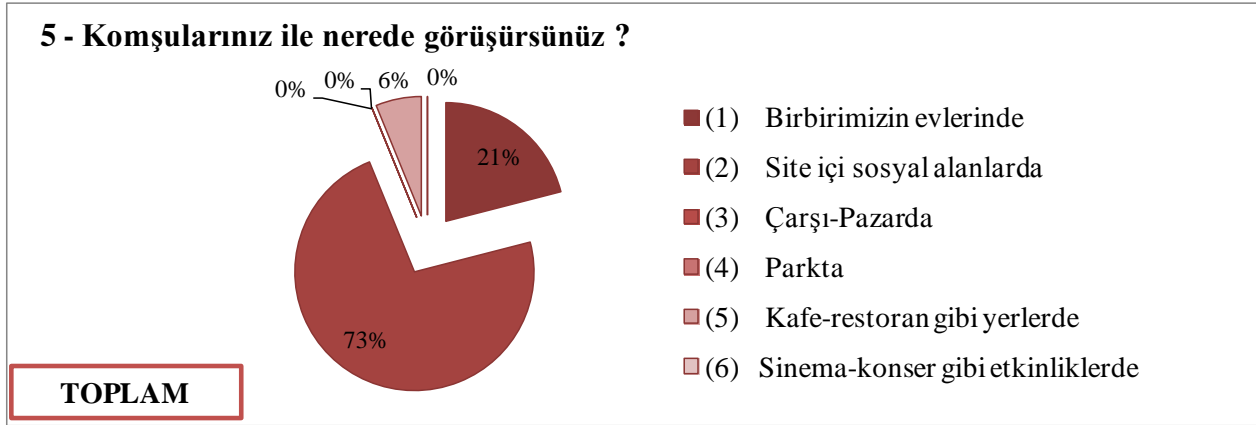
Şekil 4.43. Sur Yapı Marka sitesi için komşularınız ile nerede görüşürsünüz



Şekil 4.44. Harmony Towers sitesi için komşularınız ile nerede görüşürsünüz



**Şekil 4.45.** Misia 15300 sitesi için komşularınız ile nerede görüşürsünüz

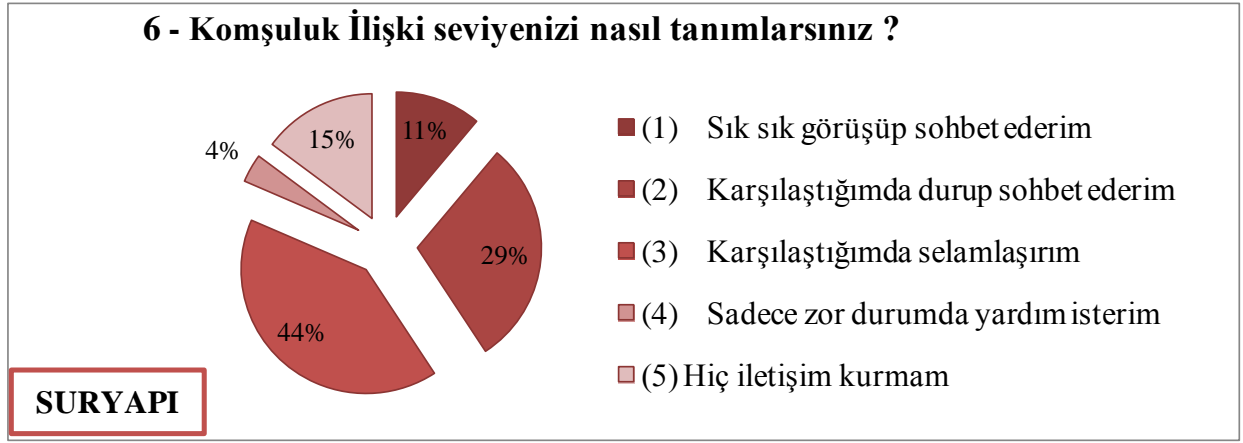


**Şekil 4.46.** Sur Yapı Marka, Harmony Towers, Misia 15300 siteleri için komşularınız ile nerede görüşürsünüz

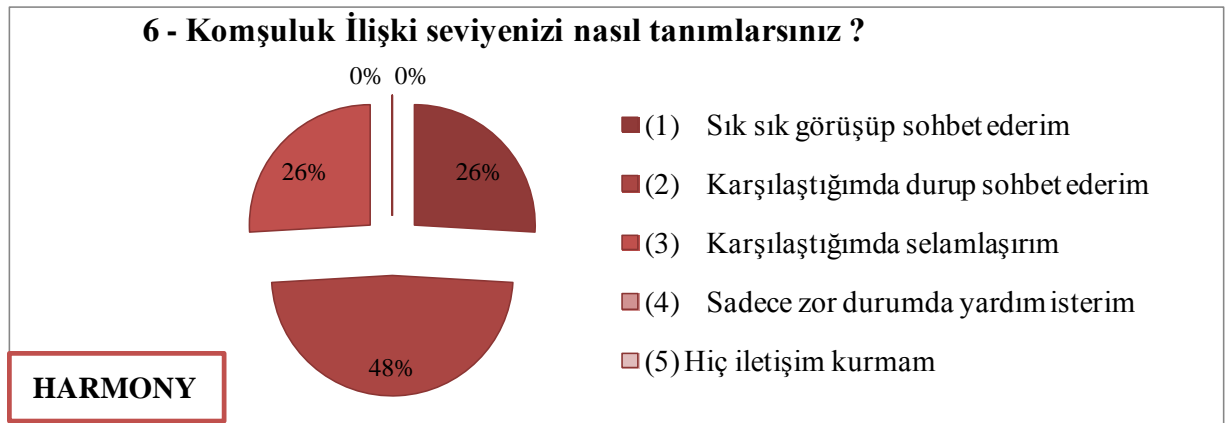
Şekil 4.43’de Sur Yapı Marka, Şekil 4.44’de Harmony Towers, Şekil 4.45’de Misia 15300, Şekil 4.46’da ise bu üç sitenin toplam oranları verilmiştir. Şekil 4.46’da komşuluk ile ilgili sorulan; ‘komşularınız ile nerede görüşürsünüz?’ sorusuna katılımcılar %21 birbirimizin evinde, %73 site içi sosyal alanlarda, %6 kafe-restoran alanlarında cevabını vermiştir. Üç konut bloğunda da hiç kimse komşuları ile çarşı-pazar, çocuk oyun parkı, sinema-konser gibi yerlerde görüşmemektedir. Bu sonuca göre Sur Yapı Marka, Harmony Towers, Misia 15300 rezidanslarında ikamet eden kişiler birbirleri ile site içi sosyal alanlarda görüşmektedir.

Şekil 4.43’de Sur Yapı Marka’da ikamet eden katılımcılar, ‘komşularınız ile nerede görüşürsünüz?’ sorusuna %15 birbirimizin evinde, %85 site içi sosyal alanlarda, %0 kafe-restoran alanlarında cevabını vermiştir. Şekil 4.44’de Harmony Towers’ta ikamet

eden katılımcılar, ‘komşularınız ile nerede görüşürsünüz?’ sorusuna %18 birbirimizin evinde, %67 site içi sosyal alanlarda, %15 kafe-restoran alanlarında cevabını vermiştir. Şekil 4.45’de Misia 15300’de ikamet eden katılımcılar, ‘komşularınız ile nerede görüşürsünüz?’ sorusuna %29 birbirimizin evinde, %67 site içi sosyal alanlarda, %4 kafe-restoran alanlarında cevabını vermiştir. Bu durumda %29 oranı ile komşularıyla birbirlerinin evinde görüşen konut bloğu Misia 15300’dür. Bu oran diğer konut blokları arasında en yüksek orandır ancak komşuluk ilişkisi çok iyi diyebileceğimiz oran değeri değildir. %85 oranı ile komşularıyla en çok site içi sosyal alanlarda görüşen konut bloğu Sur Yapı Marka’dır. Bu sonuçlara bakarak Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarında komşuluk ilişkisinin diğer sitelere göre daha fazla olduğu söylenebilir.



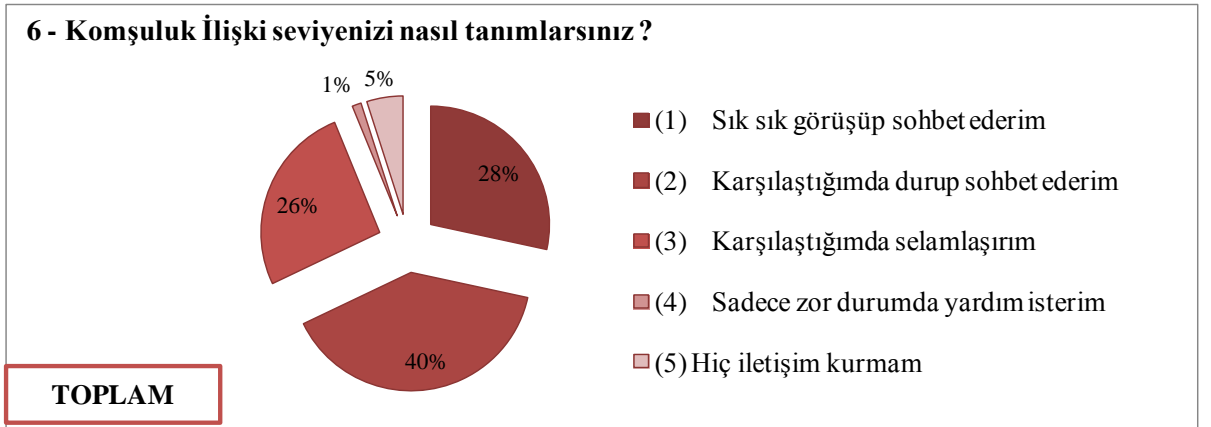
Şekil 4.47. Sur Yapı Marka sitesi için komşuluk ilişki seviyesi



Şekil 4.48. Harmony Towers sitesi için komşuluk ilişki seviyesi



**Şekil 4.49.** Misia 15300 sitesi için komşuluk ilişki seviyesi



**Şekil 4.50.** Sur Yapı Marka, Harmony Towers, Misia 15300 siteleri için komşuluk ilişki seviyesi

Şekil 4.47’de Sur Yapı Marka, Şekil 4.48’de Harmony Towers, Şekil 4.49’da Misia 15300, Şekil 4.50’de ise bu üç sitenin toplam oranları verilmiştir. Şekil 4.50’de komşuluk ile ilgili sorulan; ‘komşularınız ile ilişki seviyenizi nasıl tanımlarsınız?’ sorusuna katılımcılar %28 sık sık görüşüp sohbet ederim, %40 karşılaştığımda durup sohbet ederim, %26 karşılaştığımda selamlaşırım %1 sadece zor durumda yardım isterim, %5 hiç iletişim kurmam cevabını vermiştir. Bu sonuca göre Sur Yapı Marka, Harmony Towers, Misia 15300 rezidanslarında ikamet eden kişiler birbirleri ile karşılaştıklarında durup sohbet ederler.

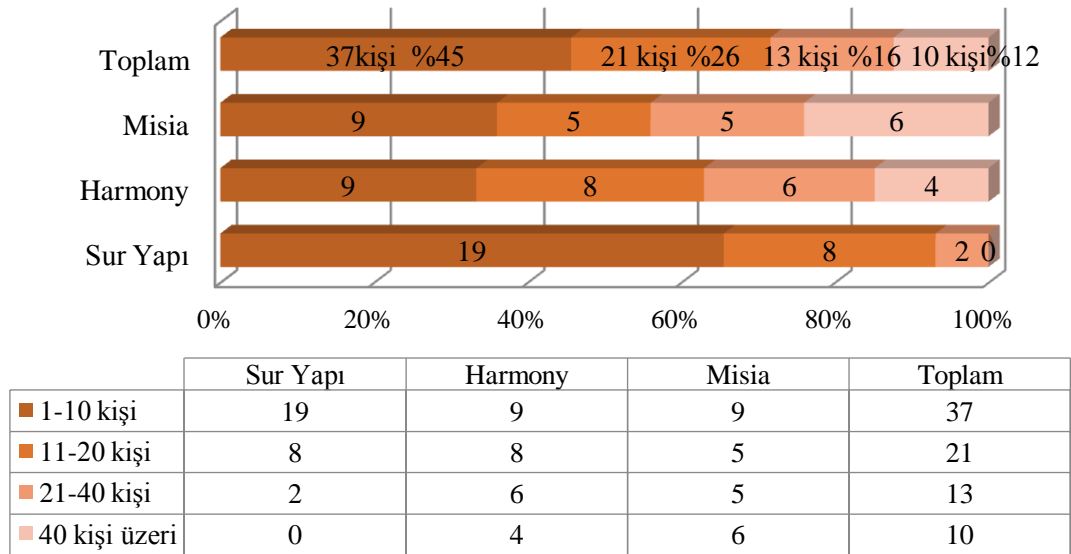
Şekil 4.47’de Sur Yapı Marka’da ikamet eden katılımcılar, ‘komşularınız ile ilişki seviyenizi nasıl tanımlarsınız?’ sorusuna, %11 sık sık görüşüp sohbet ederim, %29 karşılaştığımda durup sohbet ederim, %44 karşılaştığımda selamlaşırım %4 sadece zor



durumda yardım isterim, %15 hiç iletişim kurmam cevabını vermiştir. Şekil 4.48’de Harmony Towers’ta ikamet eden katılımcılar, ‘komşularınız ile ilişki seviyenizi nasıl tanımlarsınız?’ sorusuna katılımcılar, %26 sık sık görüşüp sohbet ederim, %48 karşılaştığımda durup sohbet ederim, %26 karşılaştığımda selamlaşırım cevabını vermiştir. Harmony ve Misia’da sadece zor durumda yardım isterim ve hiç iletişim kurmam cevabını veren kimse çıkmamıştır. Şekil 4.49’da Misia 15300’de ikamet eden katılımcılar, ‘komşularınız ile ilişki seviyenizi nasıl tanımlarsınız?’ sorusuna katılımcılar, %48 sık sık görüşüp sohbet ederim, %41 karşılaştığımda durup sohbet ederim, %11 karşılaştığımda selamlaşırım cevabını vermiştir. Bu durumda %48 oranı ile komşularıyla sık sık görüşen konut bloğu Misia 15300’dir. %48 oranı ile komşularıyla karşılaştıklarında durup sohbet eden konut bloğu Harmony Towers’tır.

%44 oranı ile komşularıyla karşılaştıklarında durup selamlaşırlar. Bu sonuçlara bakarak Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarında komşuluk ilişkisinin diğer sitelere göre daha fazla olduğu söylenebilir.

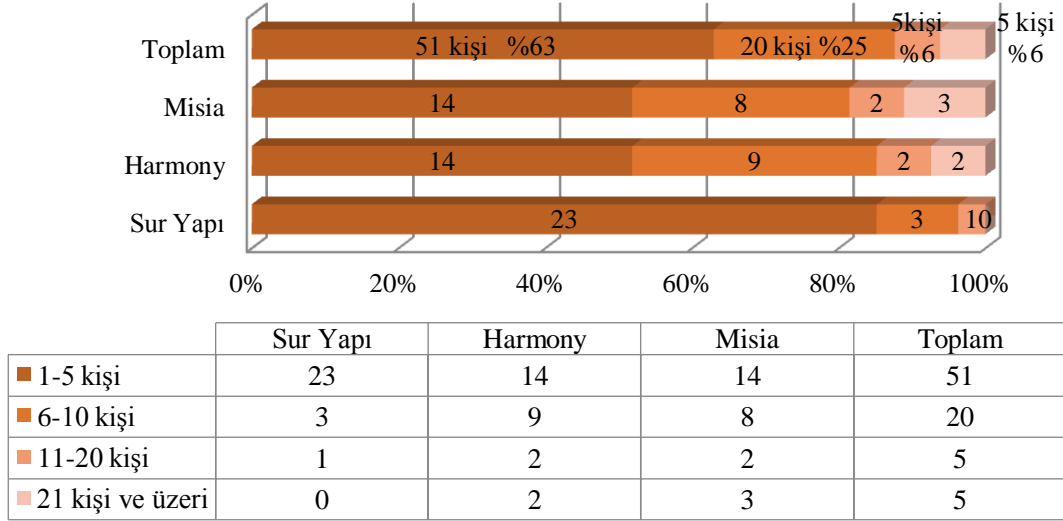
**Çizelge 4.34.** İkamet ettiğiniz konutta kaç kişiyi ismiyle tanıyorsunuz



Çizelge 4.34’de komşuluk ile ilgili sorulan; ‘ikamet ettiğiniz konutta kaç kişiyi isimle tanıyorsunuz?’ sorusuna katılımcılar %45 1-10 kişi arası, %26 11-20 kişi arası, %16 21-30 kişi arası, %12 40 kişi üzerini tanıdığını ifade etmiştir. Sur Yapı Marka’da ikamet eden katılımcılardan toplam rakamın %51’i 1-10 kişi arasında kişiyi ismi ile tanımaktadır. Misia 15300’de ikamet eden katılımcılardan toplam rakamın %51’i 40 kişi üzerinde kişiyi ismi ile tanımaktadır. Bu durumda Harmony Towers ve Misia

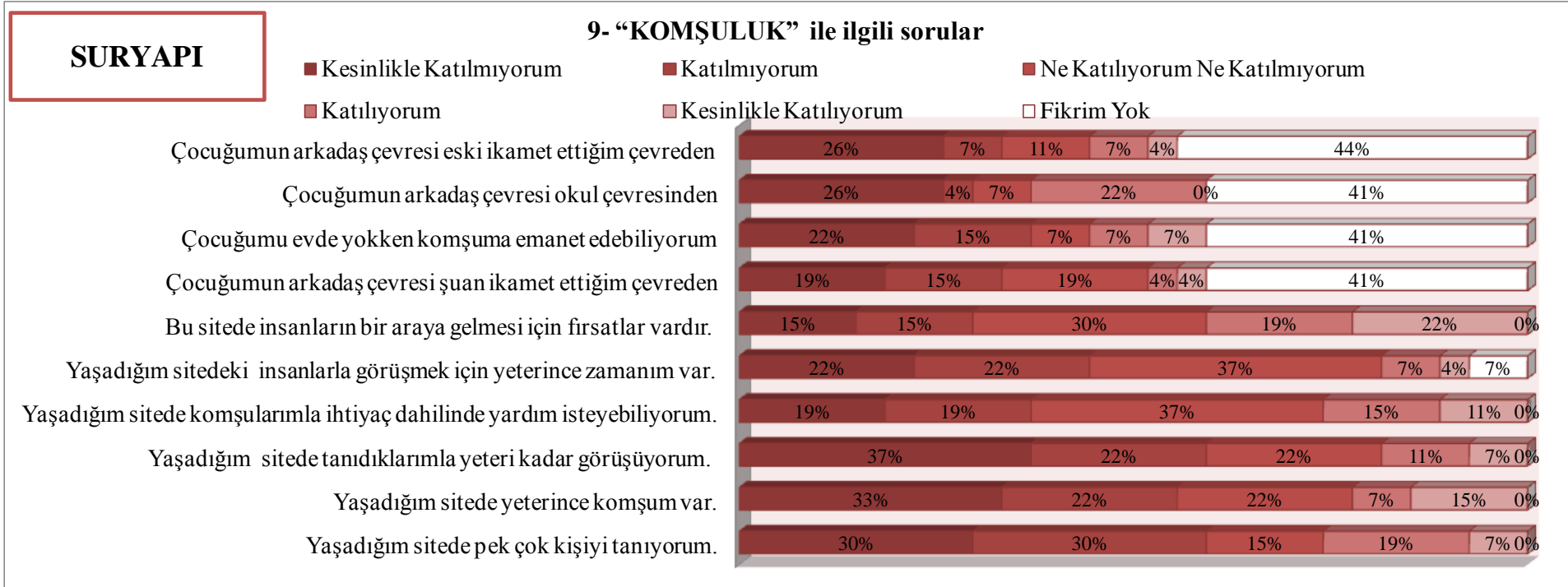
15300’de ikamet edenler, Sur Yapı Marka’ya göre çok daha fazla kişiyi ismi ile tanımaktadır.

**Çizelge 4.35.** İkamet ettiğiniz konutta görüştüğünüz kaç komşunuz var

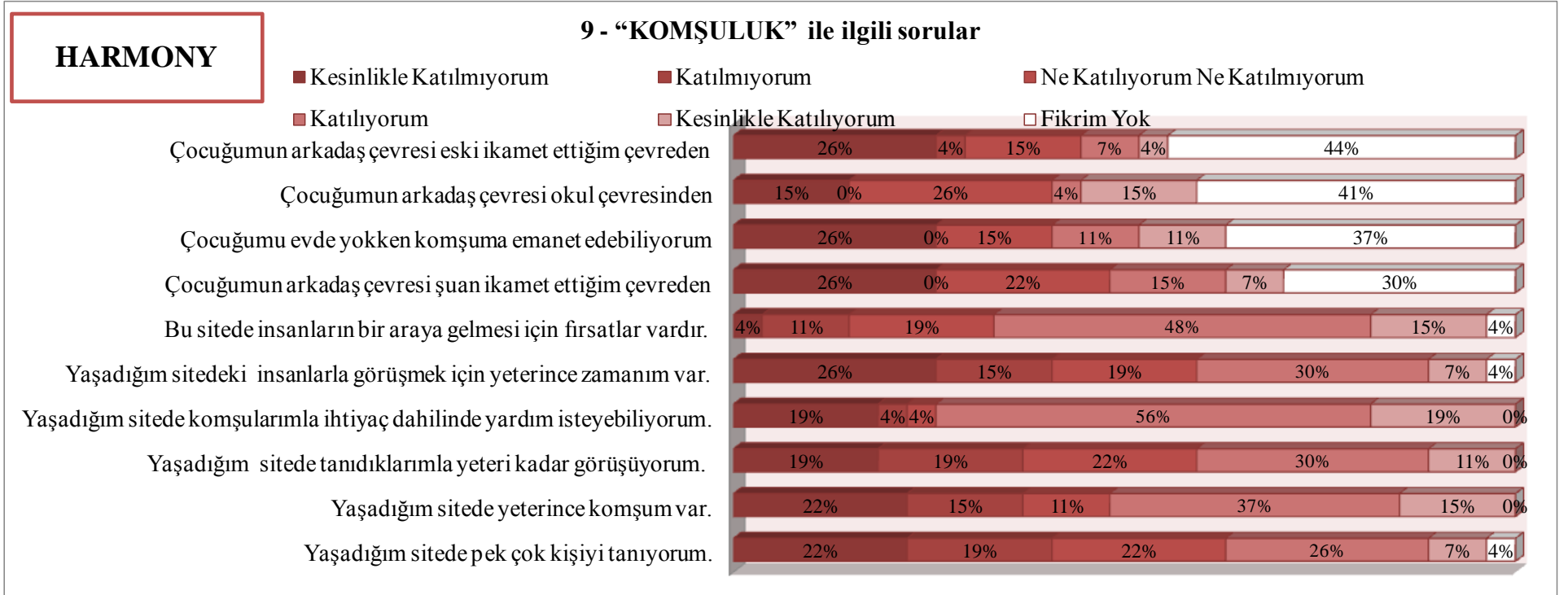


Çizelge 4.35’de komşuluk ile ilgili sorulan; ‘ikamet ettiğiniz konutta görüştüğünüz kaç komşu vardır?’ sorusuna katılımcılar %63 1-5 kişi arası, %25 6-10 kişi arası, %6 11-20 kişi arası, %6 21 kişi üzerini tanıdığını ifade etmiştir. Sur Yapı Marka’da ikamet eden katılımcılardan toplam rakamın %45’i 1-5 kişi arasında kişiyle görüşmektedir. Harmony Towers ve Misia 15300’de ikamet eden katılımcılardan toplam rakamın %55’i 6 kişi üzerinde kişiyle görüşmektedir. Bu durumda Harmony Towers ve Misia 15300’de ikamet edenler, Sur Yapı Marka’ya göre çok daha fazla kişiyle görüşmektedirler.

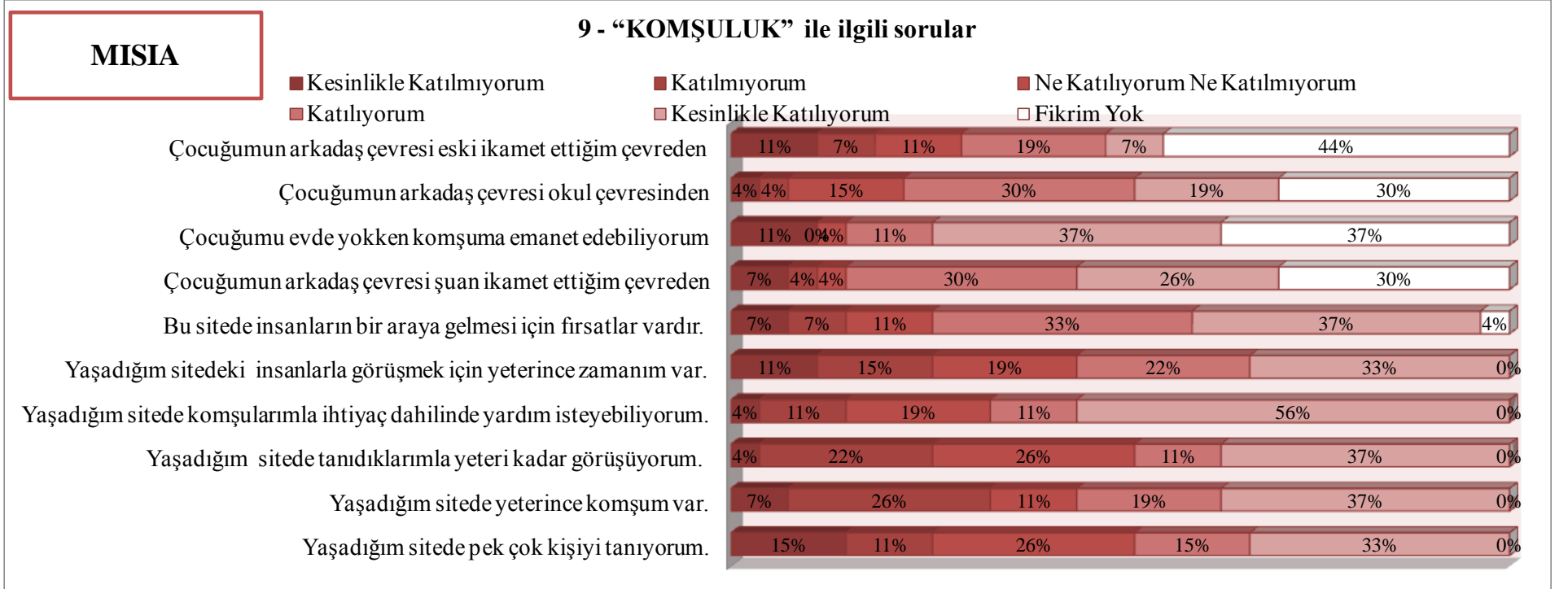
Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300’de ikamet eden katılımcıların verdiği cevaplara göre rakamların ortalaması 19,5’tir. Görüşülen komşu sayısı ortalaması ise 8,7’dir. Bu durumda çok katlı yüksek konut bloklarında sayıca fazla hane olduğu için ismen fazla kişi tanınabilir ancak komşuluk ilişkisi içinde olanların sayısı oldukça azdır. Bu durum (Wirth 1938, Alkan 1992, Yıldız ve Gündüz 2015)’ün dediği gibi çok katlı yüksek konut bloklarındaki kullanıcılarda birbirlerine mekân bakımından yakın ikamet edilmesine rağmen, birbirleri ile iletişimlerinde bir zayıflama olduğu görülmektedir. Mekânsal yakınlaşma davranışsal uzaklaşmayı beraberinde getirmekte, “yakındaki uzaklar” ya da “yanı başımızdaki yabancılar” kavramlarını ortaya çıkarmaktadır.



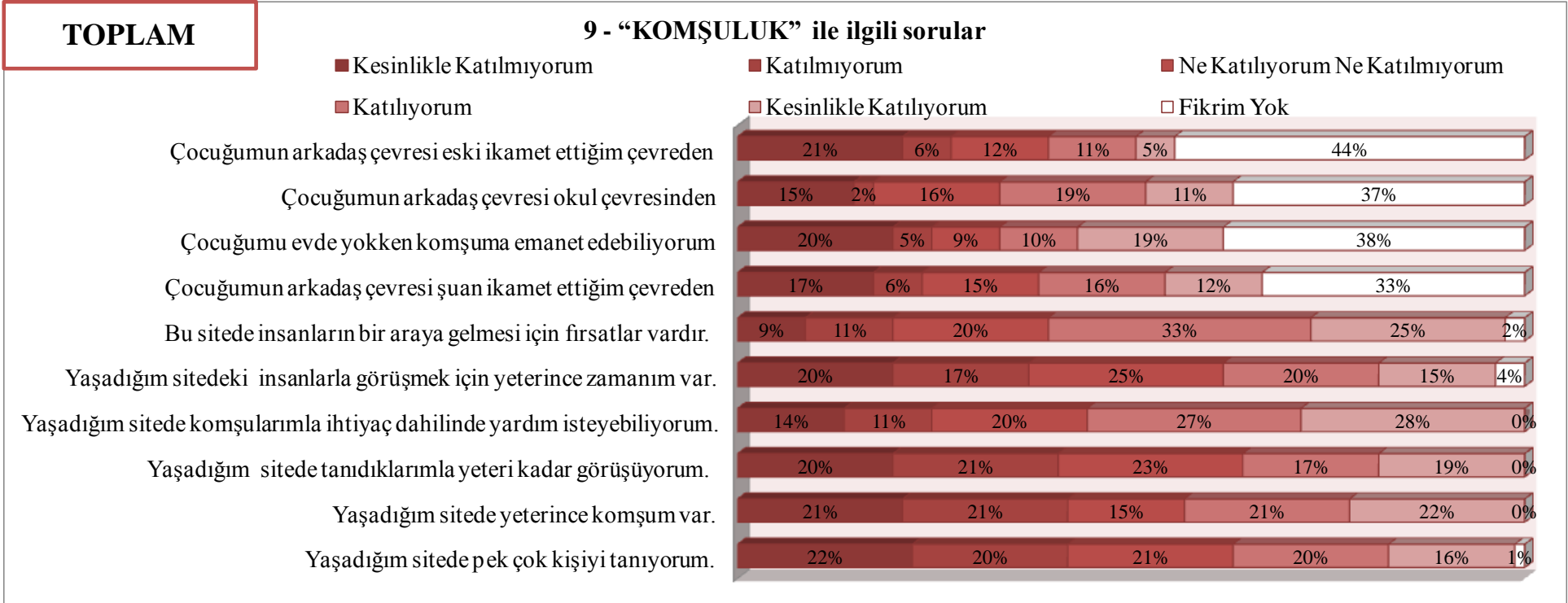
Şekil 4.51. Sur Yapı Marka sitesi için komşuluk ilişki ile ilgili sorular



Şekil 4.52. Harmony Towers sitesi için komşuluk ilişki ile ilgili sorular



Şekil 4.53. Misia 15300 sitesi için komşuluk ilişki ile ilgili sorular



Şekil 4.54. Sur Yapı Marka, Harmony, Misia siteleri için komşuluk ilişki ile ilgili sorular

Şekil 4.51’de Sur Yapı Marka, Şekil 4.52’de Harmony Towers, Şekil 4.53’de Misia 15300, Şekil 4.54’de ise bu üç sitenin toplam oranları verilmiştir. Şekil 4.54’de komşuluk ile ilgili sorular bulunmaktadır. Katılımcıların %16’sı çocuğunun arkadaş çevresinin eski ikamet ettikleri çevreden olduğunu belirtmiştir. %12’lik dilim kararsız, %16 çocuğunun arkadaş çevresinin eski ikamet ettikleri çevreden olmadığını, %44’lük kısım ise bu konuda bilgi sahibi olmadıklarını belirtmiştir. %44’lük kısım çocuk sahibi olmayan katılımcılardır.

Katılımcıların ikamet ettiği konutta komşuluk ilişkileri araştırılırken çocuğu üzerinden sorulan sorulara Sur Yapı Marka %11, Harmony Towers %11 ve Misia 15300 %26 oranında çocuğunun arkadaş çevresinin eski ikamet ettikleri çevreden olduğunu belirtmiştir. Bu durumda anket yapılan çok katlı yüksek konut bloklarında ikamet eden kullanıcıların çocuklarının eski ikamet ettikleri çevreden kişiler ile pek görüşmüyor olduğu düşünülmektedir.

Şekil 4.54’de; ‘çocuğunuzun arkadaş çevresi okul çevresinden mi?’ sorusuna katılımcıların %30’u okul çevresinden olduğunu belirtmiştir. Katılımcıların %16’lık dilimi kararsız, %30’u çocuğunun arkadaş çevresinin okuldan olmadığını, %37’lik kısım ise bu konuda bilgi sahibi olmadıklarını belirtmiştir.

Katılımcıların ikamet ettiği konutta komşuluk ilişkileri araştırılırken çocuğu üzerinden sorulan, ‘çocuğunuzu arkadaş çevresi okul çevresinden mi?’ sorusuna Sur Yapı Marka %22, Harmony Towers %19 ve Misia 15300 %49 oranında olumlu cevap verilmiştir. Misia 15300’de çocuklu birey sayısı ve okula giden çocuk sayısı diğer konut bloklarına oranla daha fazla olduğu için böyle bir oran çıkmıştır.

Şekil 4.54’de; ‘çocuğunuzu evde yokken komşuma emanet edebiliyor musunuz?’ sorusuna katılımcıların %29’u çocuğunu evde yokken komşusuna emanet edebileceğini belirtmiştir. %9’luk dilim kararsız, %25’i çocuğunu evde yokken komşusuna emanet edemeyeceğini belirtmiştir. %38’i ise bu konuda bilgi sahibi olmadıklarını belirtmiştir.

Katılımcıların ikamet ettiği konutta komşuluk ilişkileri araştırılırken çocuğu üzerinden sorulan, ‘çocuğunuzu evde yokken komşuma emanet edebiliyor musunuz?’ sorusuna site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka %14, Harmony Towers %22 ve

Misia 15300 %48 oranında olumlu cevap vermiştir. Komşuluk güvene bağlı bir ilişki türüdür. Bu durumda Misia 15300’de ikamet eden katılımcılar komşuları ile birbirlerine diğer konut bloklarındakilerden daha çok güvenmektedir diye düşünülebilir.

Şekil 4.54’de; ‘çocuğunuzun arkadaş çevresi şuan ikamet ettiğiniz çevreden mi?’ sorusuna katılımcıların %23’ü çocuklarının arkadaş çevresinin şu an ikamet ettikleri çevreden olduğunu belirtmiştir. Katılımcıların %15’lik dilimi kararsız, %23 çocuğunun arkadaş çevresinin şu an ikamet edilen çevreden olmadığını, %33’lük kısım ise bu konuda bilgi sahibi olmadıklarını belirtmiştir.

Katılımcıların ikamet ettiği konutta komşuluk ilişkileri araştırılırken çocuğu üzerinden sorulan, ‘çocuğunuzun arkadaş çevresi şu an ikamet ettiğiniz çevreden mi?’ sorusuna Sur Yapı Marka %8, Harmony Towers %22 ve Misia 15300 %56 oranında olumlu cevap vermiştir. Misia 15300’de çocuklu birey sayısı diğer konut bloklarına oranla daha fazla olması ve site içinde çocukların oynayabileceği bir oyun alanı olması Misia 15300’da ikamet eden katılımcıların çocuklarının arkadaş çevresinde Misia 15300’den olmasına neden olmuştur.

Şekil 4.54’de; komşuluk ile ilgili sorulan; ‘Bu sitede insanların bir araya gelmesi için fırsatlar olduğuna inanıyor musunuz?’ sorusuna katılımcıların %58’i ikamet ettikleri sitede insanların bir araya gelmesi için yeteri kadar fırsat olduğunu belirtmiştir. %20’lik dilim kararsız, %20’si yeterince imkân olmadığını, %2’si ise bu konuda bilgi sahibi olmadıklarını belirtmiştir.

Katılımcıların ikamet ettiği konutta komşuluk ile ilgili sorulan; ‘Bu sitede insanların bir araya gelmesi için fırsatlar olduğuna inanıyor musunuz?’ sorusuna site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka %41, Harmony Towers %63 ve Misia 15300 %70 oranında olumlu cevap verilmiştir. Bkz. Şekil 4.46’de “komşunuz ile nerede görüşürsünüz?” sorusuna %73 oranında site içi sosyal alanlarda sonucu çıkmıştır. Bu durumda Misia 15300’de ikamet eden katılımcıların komşuları ile görüşebileceği sosyal alan imkânları diğer konut bloklarına göre daha iyidir.

Şekil 4.54’de; komşuluk ile ilgili sorulan; ‘Yaşadığım sitedeki insanlarla görüşmek için yeterince zamanım var mı?’ sorusuna katılımcıların %35’i komşularıyla görüşmek için



yeteri kadar zamanı olduğunu belirtmiştir. %25'lik dilim kararsız, %37'si komşuları için yeterince zamanı olmadığını, %4'ü ise bu konuda fikir belirtmemiştir.

Katılımcıların ikamet ettiği konutta komşuluk ile ilgili sorulan; "Yaşadığım sitedeki insanlarla görüşmek için yeterince zamanım var mı?" sorusuna site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka %11, Harmony Towers %37 ve Misia 15300 %55 oranında olumlu cevap vermiştir. Bu durumda Misia 15300'de ikamet eden katılımcıların komşuları ile görüşebileceği yeterince zamanı varken Sur Yapı Marka'da ikamet eden katılımcıların komşuları ile görüşebileceği yeterince zamanı yoktur.

Şekil 4.54'de; komşuluk ile ilgili sorulan; "Yaşadığım sitedeki komşularımdan ihtiyaç dahilinde yardım isteyebiliyor muyum?" sorusuna katılımcıların %55'i komşularından ihtiyaç dahilinde yardım isteyebileceğini belirtmiştir. %20'lik dilim kararsız, %25'si zor durumda kalsa bile komşusundan ihtiyaç dahilinde yardım isteyemeyeceğini belirtmiştir.

Katılımcıların ikamet ettiği konutta komşuluk ile ilgili sorulan; "Yaşadığım sitedeki komşularımdan ihtiyaç dahilinde yardım isteyebiliyor muyum?" sorusuna site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka %26, Harmony Towers %75 ve Misia 15300 %67 oranında olumlu cevap verilmiştir. Bu durumda Harmony Towers'daki komşuluk ilişkisi diğer konut bloklarına göre daha samimi bir ilişkidir.

Şekil 4.54'de; komşuluk ile ilgili sorulan; "Yaşadığım sitedeki tanıdığım kişiler ile yeteri kadar görüşebiliyor muyum?" sorusuna katılımcıların %36'sı tanıdığı kişilerle yeteri kadar görüşebildiğini belirtmiştir. %23'lük dilim kararsız, %41'i ise ikamet ettiği sitede tanıdığı komşularıyla yeteri kadar görüşemediğini belirtmiştir.

Katılımcıların ikamet ettiği konutta komşuluk ile ilgili sorulan; "Yaşadığım sitedeki tanıdığım kişiler ile yeteri kadar görüşebiliyor muyum?" sorusuna site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka %18, Harmony Towers %41 ve Misia 15300 %48 oranında olumlu cevap verilmiştir. Bu durumda Misia 15300'de ikamet eden katılımcılar site içinde tanıştığı komşularıyla yeteri kadar görüşmektedir.

Şekil 4.54'de; komşuluk ile ilgili sorulan; 'Yaşadığım sitede yeterince komşum var mı?' sorusuna katılımcıların %43'ü yeteri kadar komşularının olduğunu belirtmiştir. %15'lük dilim kararsız, %41'i ise yeteri kadar komşularının olmadığını belirtmiştir. Görüldüğü gibi sonuç yarı yarıya eşittir.

Katılımcıların ikamet ettiği konutta komşuluk ile ilgili sorulan; 'Yaşadığım sitede yeterince komşum var mı?' sorusuna site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka %22, Harmony Towers %52 ve Misia 15300 %56 oranında olumlu cevap vermiştir. Bu durumda Misia 15300'de ikamet eden katılımcıların komşuluk ilişkileri için yeteri komşularının olduğu belirtilmiştir. Misia 15300'de komşuluk ilişkisi diğer sitelere göre daha iyidir.

Şekil 4.54'de; komşuluk ile ilgili sorulan; 'Yaşadığım sitede pek çok kişiyi tanıyor muyum?' sorusuna katılımcıların %36'sı pek çok kişiyi tanıdığını belirtmiştir. %21'lük dilim kararsız, %42'i ise yeteri kadar kişiyi tanımadığını belirtmiştir. %1'i ise bir fikir belirtmemiştir. Bu durumda üç konut bloğunda ikamet eden kullanıcılar yeteri kadar kişiyi tanımadığını belirtmiştir

Katılımcıların ikamet ettiği konutta komşuluk ile ilgili sorulan; 'Yaşadığım sitede pek çok kişiyi tanıyor muyum?' sorusuna site dağılımları incelendiğinde ise Sur Yapı Marka %26, Harmony Towers %33 ve Misia 15300 %48 oranında olumlu cevap vermiştir. Bu durumda Misia 15300'de ikamet eden katılımcılar diğer konut bloklarına göre daha fazla kişiyi tanımaktadırlar. Ancak bu soruya verilen yaşadığım sitede pek çok kişiyi tanıyorum oranı diğerlerinden fazladır.

Bu bölümde aktarılmış olan Nilüfer Odunluk Bölgesi'nde ve Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarında yapılan mevcut durum fiziksel ve mekânsal analizi, medya analizi ve anketler yardımıyla gerçekleştirilen sosyo-kültürel analiz çalışmaları sonuçları 4.2.5. sosyo-kültürel analiz bulgularının değerlendirilmesi bölümünde yorumlanmıştır.

#### 4.2.4. Sosyo-kültürel bulguların korelasyon analizi

Anket çalışmasında toplanan veriler Windows için SPSS veri analizi programına aktarılmış ve öncelikli basit dağılım tabloları alınmıştır. Mekân-komşuluk ilişkilerini etkileyen bağımsız değişkenler ve bağımlı değişkenler arasında çapraz ilişkiler kurulmuştur. İlgili tablolardan anlamlı olanlar tespit edilerek bu bölümde aktarılmıştır.

**Cinsiyet-Komşuluk:** Cinsiyet komşuluğu etkileyen en önemli etkenlerden biridir. Araştırmalara göre kadınlar arasında komşuluk ilişkisi erkekler arasındakine göre daha iyi seviyededir. Buna göre cinsiyet-görüşme sıklığı, cinsiyet-görüşme yeri, cinsiyet-ilişki seviyesi, cinsiyet-yeterli komşuluk oranları hesaplanmıştır.

**Çizelge 4.36.** Cinsiyet- komşular ile görüşme sıklığı

Cinsiyet	Görüşme Sıklığı					Total
	Her Gün	Haftada Bir	Ayda Bir	Özel Günlerde	Hiç Görüşmeyiz	
Erkek	6	7	7	6	8	34
Kadın	11	15	10	5	6	47
Total	17	22	17	11	14	81

**Çizelge 4.37.** Cinsiyet- komşular ile görüşme yeri

Cinsiyet	Görüşme Yeri						Total
	Birbirmizin evlerinde	Site içi Sosyal Alanlarda	Çarşı-Pazarda	Parkta	Kafe-restoran	Sinema-Konser	
Erkek	3	29	-	-	2	-	34
Kadın	14	30	-	-	3	-	47
Total	17	59	-	-	5	-	81

**Çizelge 4.38.** Cinsiyet- komşular ile ilişki seviyesi

Cinsiyet	İlişki Seviyesi					Total
	Sık sık Görüşüp Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Durup Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Selamlaşırım	Sadece Zor Durumda Yardım İsterim	Hiç İletişim Kurmam	
Erkek	7	10	14	-	3	34
Kadın	16	22	7	1	1	47
Total	23	32	21	1	4	81

Çizelge 4.36’de görüldüğü gibi verilen cevapların toplam oranına göre komşularıyla her gün görüşen katılımcıların %65’i kadın, haftada bir görüşenlerin %68’i kadın, ayda bir görüşenlerin %59’u kadındır. Komşularıyla özel günlerde görüşen katılımcıların %54’ü erkek, hiç görüşmeyen katılımcıların ise %57’si erkektir. Bu durumda kadın katılımcılar erkek katılımcılara göre komşularıyla daha sık görüşmektedir. Kadın katılımcılar ise %32 oranında haftada bir görüşmektedir.

Çizelge 4.37’de görüldüğü gibi verilen cevapların toplam oranına göre komşularıyla birbirlerinin evinde görüşenlerin %82’si kadın, site içi sosyal alanlarda görüşenlerin %51’i kadın katılımcılardır. Bu durumda kadın katılımcılar, erkek katılımcılara göre daha çok birbirlerinin evlerinde görüşmektedirler. Kadın katılımcılar ise %64 oranında site içi sosyal alanlarda görüşmektedir.

Çizelge 4.38’de görüldüğü gibi verilen cevapların toplam oranına göre komşularıyla sık sık görüşüp sohbet edenlerin %70’i kadın, karşılaştığımda durup sohbet edenlerin %69’u kadın katılımcılardır. Karşılaştığımda durup selam veririm diyenlerin %66’sı erkek, hiç iletişim kurmam cevabını verenlerin ise %75’i erkek katılımcılardır. Bu durumda kadın katılımcılar, erkek katılımcılara göre daha çok birbirleri ile görüşüp sohbet etmektedir. Kadın katılımcıların ise %47’si birbirleriyle karşılaştıklarında durup sohbet ederler. Çizelge 4.36, Çizelge 4.37, Çizelge 4.38’de bakılınca kadın katılımcıların erkek katılımcılara göre komşuluk ilişkileri daha iyi denilebilir.

### **Doğum Yeri-Komşuluk:**

**Çizelge 4.39.** Doğum yeri- komşular ile ilişki seviyesi

<b>Doğum Yeri</b>	<b>İlişki Seviyesi</b>					<b>Total</b>
	Sık sık Görüşüp Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Durup Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Selamlaşırım	Sadece Zor Durumda Yardım İsterim	Hiç İletişim Kurmam	
Bursa	10	14	6	1	2	33
Bursa Dışı	13	18	15	-	2	48
Total	23	32	21	1	4	81

Çizelge 4.39’de görüldüğü gibi verilen cevapların toplam oranına komşularıyla sık sık görüşüp sohbet edenlerin %57’si, karşılaştığımda durup sohbet edenlerin

%56'sı, karşılaştığımda selamlaşırım cevabını verenlerin %71'i doğum yeri Bursa dışı olan katılımcılardır. Bu durumda doğum yeri Bursa dışı olan katılımcıların komşuluk ilişkisi doğum yeri Bursa olan katılımcılara göre daha iyidir. Doğum yeri Bursa dışı olan katılımcıların akrabalık ilişkisi olmamasından, ikamet ettikleri konutta doğma büyüme Bursa'da olan katılımcılara göre daha çok komşuluk ilişkisinin olduğu görülmüştür. Ancak buna rağmen rezidansta ikamet eden ve komşuluk ilişkisi Bursa'da doğanlara göre daha iyi olan Bursa dışında doğan katılımcıların toplamda %37'si komşularıyla karşılaştıklarında durup sohbet ederler sonucu çıkmıştır.

### Çocuk Sayısı-Komşuluk:

**Çizelge 4.40.** İkamet edilen daire türü- komşular ile ilişki seviyesi

Çocuk Sayısı	İlişki Seviyesi					Total
	Sık sık Görüşüp Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Durup Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Selamlaşırım	Sadece Zor Durumda Yardım İsterim	Hiç İletişim Kurmam	
Çocuk Yok	3	9	8	1	4	25
1 Çocuk	5	10	9	-	-	24
2 Çocuk	15	8	4	-	-	27
3 Çocuk	0	4	0	-	-	4
Total	23	32	21	1	4	81

Çizelge 4.40'da görüldüğü gibi verilen cevapların toplam oranına göre sık sık görüşüp sohbet ederim diyen katılımcıların %65'i iki çocuk, karşılaştığımda durup sohbet ederim diyen katılımcıların %32'si bir çocuk, karşılaştığımda selamlaşırım diyen katılımcıların %42'si bir çocuk sahibi katılımcılardır. Karşılaştığımda selamlaşırım diyen katılımcıların %39'u çocuksuz, hiç iletişim kurmam diyen katılımcıların %100'ü ise çocuk sahibi olmayan katılımcılardır. Bu durumda çocuk sahibi olan katılımcıların çocuk sahibi olmayan katılımcılara göre komşuluk ilişkisi daha iyidir.

### Konutta İkamet Süresi-Komşuluk:

**Çizelge 4.41.** Konutta ikamet etme süresi- komşular ile ilişki seviyesi

İkamet Süresi	İlişki Seviyesi					Total
	Sık sık Görüşüp Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Durup Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Selamlaşırım	Sadece Zor Durumda Yardım İsterim	Hiç İletişim Kurmam	
0-2 yıl arası	6	17	10	1	4	38

**Çizelge 4.41.** Konutta ikamet etme süresi- komşular ile ilişki seviyesi (devam)

3-5 yıl arası	14	12	10	-	-	36
6 yıl ve üstü	3	3	1	-	-	7
Total	23	32	21	1	4	81

**Çizelge 4.42.** Konutta ikamet etme süresi- yeteri kadar komşu olup olmaması

İkamet Süresi	Yeterli Komşu					Total
	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum	
0-2 yıl arası	13	6	8	4	7	38
3-5 yıl arası	2	10	3	12	9	36
6 yıl ve üstü	2	1	1	1	2	7
Total	17	17	12	17	18	81

Çizelge 4.41’da görüldüğü gibi verilen cevapların toplam oranına göre komşularıyla sık sık görüşüp sohbet edenlerin %60’ı 3-5 yıl arası, karşılaştığımda durup sohbet edenlerin %53’ü 0-2 yıl arası sadece zor durumda yardım isteyen cevabını verenlerin %100’ü 0-2 yıl arası, hiç iletişim kurmam diyen katılımcıların %100’ü 0-2 yıl arası aynı konutta ikamet eden katılımcılardır.

Çizelge 4.42’de görüldüğü gibi ikamet süresi ile katılımcının yeteri kadar komşusunun olup olmadığı çaprazlanmıştır. Yeterince komşum var cevabını verenlerin %60’ı 3-5 yıl, yeterince komşum yok cevabını verenlerin %56’sı 0-2 yıl boyunca aynı konutta ikamet etmektedirler. Bu durumda katılımcının ikamet ettiği yıl sayısı arttıkça komşuluk ilişki seviyesi de artmıştır.

#### **Daire Türü-Komşuluk:**

**Çizelge 4.43.** İkamet edilen daire türü- komşular ile ilişki seviyesi

Daire Türü	İlişki Seviyesi					Total
	Sık sık Görüşüp Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Durup Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Selamlaşırım	Sadece Zor Durumda Yardım İsterim	Hiç İletişim Kurmam	
Loft Daire	-	1	1	-	-	2
1+1 Daire	-	7	5	-	4	16
2+1 Daire	4	8	5	1	-	18
3+1 Daire	11	10	8	-	-	29
4+1 Daire	8	7	2	-	-	17
Total	23	32	21	1	4	81

**Çizelge 4.44.** İkamet edilen daire türü- yeteri kadar komşu olup olmaması

Daire Türü	Yeterli Komşu					Total
	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum	
Loft Daire	-	-	1	-	1	2
1+1 Daire	7	4	2	-	2	16
2+1 Daire	5	4	3	4	2	18
3+1 Daire	2	6	5	7	9	29
4+1 Daire	3	3	1	6	4	17
Total	17	17	12	17	18	81

Çizelge 4.43’de görüldüğü gibi katılımcıların ikamet ettikleri daire türü ile komşuluk ilişki seviyesi çaprazlanmıştır. Komşularıyla sık sık görüşüp sohbet ederim cevabını verenlerin katılımcıların %82’si 3+1 ve 4+1, karşılaştığımda durup sohbet ederim cevabını veren katılımcıların %50’si 2+1 ve 1+1, hiç iletişim kurmam cevabını veren katılımcıların %100’ü 1+1 dairelerde ikamet etmektedirler.

Çizelge 4.44’de görüldüğü gibi katılımcıların ikamet ettikleri daire türü ile katılımcının yeteri kadar komşusunun olup olmadığı çaprazlanmıştır. 1+1 ve 2+1 daire türünde ikamet eden katılımcıların %59’u yeteri kadar komşularının olmadığını, 3+1 ve 4+1 daire türünde ikamet eden katılımcıların %56’sı yeteri kadar komşularının olduğunu ifade etmişlerdir. Bu durumda katılımcının ikamet ettiği dairede oda sayısı arttıkça komşuluk ilişkisi seviyesi de artmıştır.

#### **İkamet edilen konutu tercih etme nedeni-Komşuluk:**

**Çizelge 4.45.**Konutun modern ve seçkin bir site olması-komşuluk ilişki seviyesi

Modern ve Seçkin Bir Site Olması	İlişki Seviyesi					Total
	Sık sık Görüşüp Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Durup Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Selamlaşırım	Sadece Zor Durumda Yardım İsterim	Hiç İletişim Kurmam	
Fikrim Yok	1	0	0	0	0	1
Kesinlikle Katılmıyorum	0	0	1	0	0	1
Katılmıyorum	0	1	0	0	0	1
Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	2	1	4	0	0	7

**Çizelge 4.45.**Konutun modern ve seçkin bir site olması-komşuluk ilişki seviyesi (devam)

Katılıyorum	4	10	4	0	2	20
Kesinlikle Katılıyorum	16	20	12	1	2	51
Total	23	32	21	1	4	81

Çizelge 4.45'te görüldüğü gibi katılımcıların ikamet ettikleri konutu seçme nedeni olan modern ve seçkin bir site olması ile komşular arası ilişki seviyesi çaprazlanmıştır. Komşularıyla karşılaştığımda durup sohbet ederim cevabını veren katılımcıların %92'si ikamet ettikleri siteyi modern ve seçkin bir site olduğu için tercih etmektedir. Bu durumda katılımcıların ikamet ettikleri sitenin modern bir yapı olması komşuluk ilişkilerini olumlu ya da olumsuz etkilememektedir.

**Çizelge 4.46.** İkamet edilen rezidansın sunduğu otel konforu-komşular arasında görüşme sıklığı

Rezidansın Sunduğu Otel Konforu	Görüşme Sıklığı					Total
	Her Gün	Haftada Bir	Ayda Bir	Özel Günlerde	Hiç Görüşmeyiz	
Fikrim Yok	1	0	0	1	0	2
Kesinlikle Katılmıyorum	1	0	0	1	1	3
Katılmıyorum	3	1	1	2	2	9
Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	0	7	5	2	3	17
Katılıyorum	7	5	7	3	5	27
Kesinlikle Katılıyorum	5	9	4	2	3	23
Total	17	22	17	11	14	81

**Çizelge 4.47.** İkamet edilen rezidansın sunduğu otel konforu-komşuluk ilişki seviyesi

Rezidansın Sunduğu Otel Konforu	İlişki Seviyesi					Total
	Sık sık Görüşüp Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Durup Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Selamlaşırım	Sadece Zor Durumda Yardım İsterim	Hiç İletişim Kurmam	
Fikrim Yok	1	0	1	0	0	2
Kesinlikle Katılmıyorum	1	1	1	0	0	3
Katılmıyorum	2	3	4	0	0	9
Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	4	6	4	1	2	17



**Çizelge 4.47.** İkamet edilen rezidansın sunduğu otel konforu-komşuluk ilişki seviyesi(devam)

Katılıyorum	8	14	4	0	1	27
Kesinlikle Katılıyorum	7	8	7	0	1	23
Total	23	32	21	1	4	81

Çizelge 4.46'de görüldüğü gibi katılımcıların ikamet ettikleri rezidansı seçme nedeni olan otel konforu hissiyatı ile komşular arası görüşme sıklığı çaprazlanmıştır. Komşularımda ortalama haftada bir görüşürüm cevabını veren katılımcıların %72'si ikamet edilen rezidansı otel konforu sunduğu için tercih etmektedir.

Çizelge 4.47'da görüldüğü gibi katılımcıların ikamet ettikleri rezidansı seçme nedeni olan otel konforu hissiyatı ile komşular arası ilişki seviyesi çaprazlanmıştır. Komşularımla karşılaştığımda durup sohbet ederim cevabını veren katılımcıların %87'si ikamet edilen rezidansı otel konforu sunduğu için tercih etmektedir. Bu durumda katılımcıların ikamet ettikleri rezidansın sağladığı otel konforu, komşuluk ilişkilerini olumlu ya da olumsuz etkilememektedir.

**Çizelge 4.48.** İkamet edilen rezidansın sunduğu sosyal imkânlar-komşular arasında görüşme sıklığı

Rezidansın Sunduğu Sosyal İmkanlar	Görüşme Sıklığı					Total
	Her Gün	Haftada Bir	Ayda Bir	Özel Günlerde	Hiç Görüşmeyiz	
Fikrim Yok	0	0	0	0	0	0
Kesinlikle Katılmıyorum	0	1	0	1	1	3
Katılmıyorum	0	1	0	1	1	3
Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	2	8	1	0	3	14
Katılıyorum	6	6	10	5	4	31
Kesinlikle Katılıyorum	9	6	6	4	5	30
Total	17	22	17	11	14	81

**Çizelge 4.49.** İkamet edilen rezidansın sunduğu sosyal imkânlar -komşuluk ilişki seviyesi

Rezidansın Sunduğu Sosyal İmkânlar	İlişki Seviyesi					Total
	Sık sık Görüşüp Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Durup Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Selamlaşırım	Sadece Zor Durumda Yardım İsterim	Hiç İletişim Kurmam	
Fikrim Yok	0	0	0	0	0	0
Kesinlikle Katılmıyorum	0	1	2	0	0	3
Katılmıyorum	0	1	2	0	0	3
Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	5	2	4	0	3	14
Katılıyorum	7	16	7	1	0	31
Kesinlikle Katılıyorum	11	12	6	0	1	30
Total	23	32	21	1	4	81

Çizelge 4.48’de görüldüğü gibi katılımcıların ikamet ettikleri rezidansı seçme nedeni olan sosyal imkânlar ile komşular arası görüşme sıklığı çaprazlanmıştır. Komşularımda ortalama her gün görüşürüm cevabını verenlerin %88’i, haftada bir görüşürüm cevabını verenlerin %90’ı, ayda bir görüşürüm cevabını veren katılımcıların %90’ı ikamet edilen rezidansı sunduğu sosyal imkânlar için tercih etmektedir. Konut tercihinde rezidansın sunduğu sosyal imkânların etkili olmadığını bildiren katılımcıların %66’sı komşusu ile özel günlerde görüştüğünü ya da hiç görüşmediğini belirtmiştir.

Çizelge 4.49’de görüldüğü gibi katılımcıların ikamet ettikleri rezidansı seçme nedeni olan sosyal imkânlar ile komşular arası ilişki seviyesi çaprazlanmıştır. Komşularıyla sık sık görüşenlerin %78’i, karşılaştığımda durup sohbet ederim cevabını veren katılımcıların %87’ si ikamet edilen rezidansın sunduğu otel konforu için tercih etmektedir. Konut tercihinde rezidansın sunduğu sosyal imkânların etkili olmadığını bildiren katılımcıların %66’sı komşu ile karşılaştığımda durup selamlaştığını belirtmiştir. Bu durumda katılımcıların ikamet ettikleri rezidansın katılımcıya sunduğu sosyal imkânların komşuluk ilişkilerini olumlu etkilediği söylenebilir.

**Çizelge 4.50.** İkamet edilen rezidansın yeşil ve açık alanların bulunması-komşular arasında görüşme sıklığı

Rezidansta Yeşil Ve Açık Alanların Bulunması	Görüşme Sıklığı					
	Her Gün	Haftada Bir	Ayda Bir	Özel Günlerde	Hiç Görüşmeyiz	Total
Fikrim Yok	0	1	0	0	0	1
Kesinlikle Katılmıyorum	0	0	0	0	4	4
Katılmıyorum	0	3	0	1	2	6
Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	2	10	6	1	5	24
Katılıyorum	6	3	6	4	1	20
Kesinlikle Katılıyorum	9	5	5	5	2	26
Total	17	22	17	11	14	81

**Çizelge 4.51.** İkamet edilen rezidansın yeşil ve açık alanların bulunması imkânlar - komşuluk ilişki seviyesi

Rezidansta Yeşil Ve Açık Alanların Bulunması	İlişki Seviyesi					
	Sık sık Görüşüp Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Durup Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Selamlaşırım	Sadece Zor Durumda Yardım İsterim	Hiç İletişim Kurmam	Total
Fikrim Yok	0	0	1	0	0	1
Kesinlikle Katılmıyorum	0	0	4	0	0	4
Katılmıyorum	0	3	2	0	1	6
Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	9	6	5	1	3	24
Katılıyorum	5	11	4	0	0	20
Kesinlikle Katılıyorum	9	12	5	0	0	26
Total	23	32	21	1	4	81

Çizelge 4.50’da görüldüğü gibi katılımcıların ikamet ettikleri rezidansı seçme nedeni olan yeşil ve açık alanların bulunması ile komşular arası görüşme sıklığı çaprazlanmıştır. Komşularıyla ortalama her gün görüşürüm cevabını verenlerin %88’i, haftada bir görüşürüm cevabını verenlerin %90’nı, ayda bir görüşürüz cevabını veren katılımcıların %65’i ikamet edilen rezidansı yeşil ve açık alanlar bulunduğu için tercih etmektedir. Konut tercihinde rezidansın katılımcıya sunduğu yeşil ve açık alanların etkili olmadığını bildiren katılımcıların %60’ı komşusu ile hiç görüşmediğini belirtmiştir.

Çizelge 4.51’de görüldüğü gibi katılımcıların ikamet ettikleri rezidansı seçme nedeni olan yeşil ve açık alanların bulunması ile komşular arası ilişki seviyesi çaprazlanmıştır. Komşularıyla sık sık görüşmelerin %60’ı, karşılaştığımda durup sohbet ederim cevabını veren katılımcıların %71’i ikamet edilen rezidansı sunduğu otel konforu için tercih etmektedir. Konut tercihinde rezidansın sunduğu yeşil ve açık alanların etkili olmadığını bildiren katılımcıların %60’ı komşu ile karşılaştığında durup selamlaştığını belirtmiştir. Bu durumda katılımcıların ikamet ettikleri rezidansın katılımcıya sunduğu yeşil ve açık alanlar komşuluk ilişkilerini olumlu etkilediği söylenebilir.

### Sosyal Alanlar-Komşu görüşme yeri:

**Çizelge 4.52.** Fitness salonu-görüşme yeri

Fitness Salonu	Görüşme Yeri			Total
	Birbirimizin Evlerinde	Site İçi Sosyal Alanlarda	Kafe-Restoran gibi Yerlerde	
Fikrim Yok	1	4	-	5
Katılmıyorum	2	-	-	2
Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	2	10	-	12
Katılıyorum	7	14	1	22
Kesinlikle Katılıyorum	5	31	4	40
Total	17	59	5	81

**Çizelge 4.53.** Yüzme havuzu-görüşme yeri

Yüzme Havuzu	Görüşme Yeri			Total
	Birbirimizin Evlerinde	Site İçi Sosyal Alanlarda	Kafe-Restoran gibi Yerlerde	
Fikrim Yok	-	1	-	1
Katılmıyorum	-	1	-	1
Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	2	3	-	5
Katılıyorum	8	18	1	27
Kesinlikle Katılıyorum	7	36	4	47
Total	17	59	5	81

**Çizelge 4.54.** Çocuk oyun parkı-görüşme yeri

Çocuk Oyun Park	Görüşme Yeri			Total
	Birbirimizin Evlerinde	Site İçi Sosyal Alanlarda	Kafe-Restoran gibi Yerlerde	
Fikrim Yok	1	6	-	7
Kesinlikle Katılmıyorum	-	2	-	2
Katılmıyorum	-	3	-	3
Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	2	9	-	11
Katılıyorum	4	11	2	17
Kesinlikle Katılıyorum	10	28	3	41
Total	17	59	5	81

**Çizelge 4.55.** Cafe-Lounge alanları-görüşme yeri

Cafe-Lounge Alanları	Görüşme Yeri			Total
	Birbirimizin Evlerinde	Site İçi Sosyal Alanlarda	Kafe-Restoran gibi Yerlerde	
Fikrim Yok	2	8	-	10
Kesinlikle Katılmıyorum	-	3	-	3
Katılmıyorum	1	4	-	5
Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	3	7	-	10
Katılıyorum	6	16	1	23
Kesinlikle Katılıyorum	5	21	4	30
Total	17	59	5	81

Çizelge 4.52, Çizelge 4.53, Çizelge 4.54, Çizelge 4.55 nolu çizelgelerde Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidanslarının üçünde de hizmet veren sosyal alanların değerlendirilmesi ile komşuların görüşme yerleri çaprazlandırılmıştır. Fitness salonu iyi hizmet verir cevabını verenlerin %76'sı, yüzme havuzu iyi hizmet verir cevabını verenlerin %96'sı, çocuk oyun alanı iyi hizmet verir cevabını verenlerin %66'sı, cafe-lounge alanları iyi hizmet verir cevabını verenlerin %74'ü katılımcı komşularıyla site içi sosyal alanlarda görüştüğünü belirtmiştir. Bu durumda ikamet edilen rezidanda bulunan sosyal alanlar komşuluk ilişkisini olumlu etkileyen mekânlardır.

## Sosyal Alanlar-Yeterli Komşu Sayısı:

Çizelge 4.56. Çocuk oyun parkı-yeterli komşu sayısı

Çocuk Oyun Park	Yeterli Komşu Sayısı					Total
	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum	
Fikrim Yok	1	3	-	1	2	7
Kesinlikle Katılmıyorum	1	1	-	-	-	2
Katılmıyorum	1	-	2	-	-	3
Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	3	1	2	3	2	11
Katılıyorum	3	5	2	6	1	17
Kesinlikle Katılıyorum	8	7	6	7	13	41
Total	17	17	12	17	18	81

Çizelge 4.57. Cafe-Lounge alanları-yeterli komşu sayısı

Cafe-Lounge Alanları	Yeterli Komşu Sayısı					Total
	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum	
Fikrim Yok	2	5	-	1	2	10
Kesinlikle Katılmıyorum	1	1	-	1	-	3
Katılmıyorum	2	1	1	1	-	5
Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	2	2	2	3	1	10
Katılıyorum	6	4	2	6	5	23
Kesinlikle Katılıyorum	4	4	7	5	10	30
Total	17	17	12	17	18	81

Çizelge 4.56, Çizelge 4.57 nolu Çizelgelerde Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidanslarında ikamet eden katılımcıların birbirleri arasında sosyal ilişki kurabildikleri sosyal alanlar ile yeterli komşu oranı çaprazlandırılmıştır. Çocuk oyun parkı iyi hizmet verir cevabını verenlerin %60'ı, cafe-lounge alanları iyi hizmet verir cevabını verenlerin %66'sı yeteri kadar komşularının olduğunu belirtmiştir. Bu durumda ikamet edilen rezidanda bulunan sosyal alanlar komşuluk ilişkisini olumlu etkileyen mekânlardır.

### İkamet edilen Rezidansta Komşuluk-Komşuluk:

**Çizelge 4.58.** İkamet edilen rezidansta komşuluk ilişkisi tanımlanması -komşuluk ilişki seviyesi

Komşunuz İle Nasıl Tanıştınız	İlişki Seviyesi					Total
	Sık sık Görüşüp Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Durup Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Selamlaşırım	Sadece Zor Durumda Yardım İsterim	Hiç İletişim Kurmam	
Tesadüfen Tanıştım	9	17	17	1	4	48
Hoşgeldine Gittiğimde Tanıştım	4	6	1	0	0	11
Arkadaş Aracılığı İle Tanıştım	10	5	0	0	0	15
İhtiyaçtan Dolayı Tanıştım	0	2	1	0	0	3
Mecburen Tanıştım	0	2	2	0	0	4
Total	23	32	21	1	4	81

**Çizelge 4.59.** İkamet edilen rezidansta komşuluk ilişkisi tanımlanması - yeteri kadar komşu olup olmaması

Komşunuz İle Nasıl Tanıştınız	Yeterli Komşu					Total
	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum	
Tesadüfen Tanıştım	13	11	9	9	6	48
Hoşgeldine Gittiğimde Tanıştım	0	2	1	3	5	11
Arkadaş Aracılığı İle Tanıştım	2	3	0	4	6	15
İhtiyaçtan Dolayı Tanıştım	1	1	1	0	0	3
Mecburen Tanıştım	1	0	1	1	1	4
Total	17	17	12	17	18	81

Katılımcıların %60'ı komşularıyla tesadüfen tanışmışlardır. Çizelge 4.58.'de komşularla tanışma şekline ve komşularla görüşme sıklığına verilen cevaplar çaprazlanmıştır. Tesadüfen tanışan komşulardan %35 karşılaştığında selamlaşma, %35 karşılaştığında durup sohbet etme cevabı çıkmıştır. Samimi bir tanışma biçimi olan, katılımcının ikamet ettiği konuta yeni taşındığında komşuları tarafından “hoş geldine” gelindiğinde tanışım cevabını veren katılımcıların %55'i komşusu ile karşılaştığında durup sohbet eder. Komşularıyla arkadaş aracılığı ile tanışan katılımcıların %66'sı ise komşusu ile sık sık görüşüp sohbet etmektedir. Komşularıyla ihtiyaçtan ve mecburiyetten tanışan katılımcıların %55'i karşılaştıklarında durup sohbet etmektedir. Komşularıyla hiç iletişim kurmam cevabını verenlerin %100'ü komşularıyla tesadüfen tanışan katılımcılardır.

Çizelge 4.59'de komşularla nasıl tanıştınız ile yeterli komşu sayısına verilen cevaplar çaprazlanmıştır. Komşularıyla “hoş geldin” e gelindiğinde tanışan katılımcıların %72'si, arkadaş aracılığıyla tanışan katılımcıların %66'si yeteri kadar komşularının olduğunu ifade etmiştir. Komşularıyla tesadüfen tanışan katılımcıların %50'si, komşularıyla ihtiyaçtan ve mecburiyetten tanışan katılımcıların %70 ise yeteri kadar komşularının olmadığını ifade etmiştir. Bu durumda tesadüfen tanışan komşuların diğer tanışma türlerine göre birbirleri ile komşuluk ilişkileri daha azdır. Arkadaş aracılığı ile tanışan komşular ise diğer tanışma türlerine göre birbirleri ile daha sık görüşüp sohbet etmektedir.

### **Komşular ile görüşme yeri-Komşuluk İlişkisi:**

**Çizelge 4.60.** Komşular ile görüşme yeri-komşuluk ilişki seviyesi

Görüşme Yeri	İlişki Seviyesi					Total
	Sık sık Görüşüp Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Durup Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Selamlaşırım	Sadece Zor Durumda Yardım İsterim	Hiç İletişim Kurmam	
Birbirimizin Evlerinde	11	6	0	0	0	17
Site İçi Sosyal Alanlarda	11	23	20	1	4	59



**Çizelge 4.60.** Komşular ile görüşme yeri-komşuluk ilişki seviyesi (devam)

Kafe- Restoran Gibi Yerlerde	1	3	1	0	0	5
Total	23	32	21	1	4	81

**Çizelge 4.61.** Komşular ile görüşme yeri-yeterli komşu sayısı

Görüşme Yeri	Yeterli Komşu Sayısı					Total
	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyo rum	Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum	
Birbirimizin Evlerinde	1	4	1	5	6	17
Site İçi Sosyal Alanlarda	15	13	10	11	10	59
Kafe- Restoran Gibi Yerlerde	1	0	1	1	2	5
Total	17	17	12	17	18	81

Çizelge 4.60’da komşularla görüşme yeri ile komşularla görüşme sıklığına verilen cevaplar çaprazlanmıştır. Komşularıyla birbirlerinin evinde görüşen katılımcıların %64’ü komşusuyla sık sık görüşüp sohbet eder. Komşularıyla site içi sosyal alanlarda görüşen katılımcıların %72’si karşılaştıklarında durup sohbet eder (%39) ya da karşılaştıklarında durup selamlaşır (%33), komşularıyla kafe-restoran gibi yerlerde görüşen katılımcıların %60’ı ise karşılaştıklarında durup sohbet eder cevabını vermiştir. Bu durumda birbirlerinin evinde görüşen katılımcılar, diğer görüşme yerlerine göre komşular arasında daha samimi bir iletişim kurulmasına neden olmuştur.

Çizelge 4.61’de komşularla görüşme yeri ile mevcut komşu sayısının yeterliliği çaprazlanmıştır. Komşularıyla birbirlerinin evinde görüşen katılımcıların %64’ü yeterli komşusu olduğunu ifade etmiştir. Komşularıyla site içi sosyal alanlarda görüşen katılımcıların %43’ü ise yeterli komşusunun olmadığını ifade etmiştir. Bu durumda birbirlerinin evinde görüşen katılımcılar, diğer görüşme yerlerine göre yeterli komşu sayıları olduğunu ifade etmişlerdir.

**Rezidansta ikamet eden insanların bir araya gelmesi için fırsatlar-Komşuluk İlişkisi:**

**Çizelge 4.62.** Rezidansta ikamet edilen insanların bir araya gelmesi için olan fırsatlar-komşuluk ilişki seviyesi

Rezidansta İkamet eden İnsanların Bir Araya Gelmesi İçin Fırsatlar Vardır	İlişki Seviyesi					Total
	Sık sık Görüşüp Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Durup Sohbet Ederim	Karşılaştığımda Selamlaşırım	Sadece Zor Durumda Yardım İsterim	Hiç İletişim Kurmam	
Fikrim Yok	0	2	0	0	0	2
Kesinlikle Katılmıyorum	0	2	4	1	0	7
Katılmıyorum	1	2	6	0	0	9
Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	1	7	5	0	3	16
Katılıyorum	8	15	4	0	0	27
Kesinlikle Katılıyorum	13	4	2	0	1	20
Total	23	32	21	1	4	81

**Çizelge 4.63.** Rezidansta ikamet edilen insanların bir araya gelmesi için olan fırsatlar-komşuluk ilişki seviyesi

Rezidansta İkamet eden İnsanların Bir Araya Gelmesi İçin Fırsatlar Vardır	Yeterli Komşu Sayısı					Total
	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum	
Fikrim Yok	2	0	0	0	0	2
Kesinlikle Katılmıyorum	5	1	1	0	0	7
Katılmıyorum	1	6	1	1	0	9
Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	6	3	1	4	2	16
Katılıyorum	2	6	6	7	6	27
Kesinlikle Katılıyorum	1	1	3	5	10	20
Total	17	17	12	17	18	81

Çizelge 4.62’de ikamet eden rezidansta insanların bir araya gelmesi için fırsatlar var mı sorusuna verilen cevaplar ile komşularla görüşme sıklığı nasıl sorusuna verilen cevaplar çaprazlanmıştır. İkamet edilen rezidansta komşular ile görüşmek için yeteri kadar fırsatlar var diyen katılımcıların %65’i komşusuyla sık sık görüşüp sohbet eder, %55’i ise karşılaştığında durup sohbet ederim cevabını vermiştir. İkamet edilen rezidansta komşular ile görüşmek için yeteri kadar fırsatlar yok diyen katılımcıların %63’ü karşılaştığında selam veririm cevabını vermiştir.

Çizelge 4.63’de ikamet eden rezidansta insanların bir araya gelmesi için fırsatlar var mı sorusuna verilen cevaplar ile mevcut komşu sayısının yeterliliği çaprazlanmıştır. İkamet edilen rezidansta komşular ile görüşmek için yeteri kadar fırsatlar var diyen katılımcıların %60’ı yeterli komşusu olduğunu ifade etmiştir. İkamet edilen rezidansta komşular ile görüşmek için yeteri kadar fırsatlar yok diyen katılımcıların %75’i yeterli komşusu olduğunu ifade etmiştir. Bu durumda insanların bir araya gelmesi için fırsatlar olan rezidanslarda ikamet eden katılımcıların komşuluk ilişkisi bir araya gelmek için fırsat bulamayan katılımcılara göre daha iyidir.

#### **4.2.5.Sosyo-kültürel analiz bulgularının değerlendirilmesi**

Çok katlı yüksek konut blokları olan rezidansların mekânsal özellikleri ve bu özelliklerin rezidanslarda ikamet eden kullanıcıların mekâna bağlı sosyal yaşamı olan, komşuluk ilişkileri üzerine olan etkileri öncelikle literatür araştırmasıyla incelenmiş ve 2.4 bölümde aktarılmıştır. Çalışma alanında yer alan Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidanslarında ikamet eden kullanıcılara yapılan anket çalışmasında ise, tezin alan çalışması için seçilen bölgede çok katlı yüksek konut blokların tercih edilme nedenleri ve komşuluk ilişkileri belirlenmeye çalışılmıştır.

Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarında gerçekleştirilen anket, sonuçları aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Katılımcıların büyük çoğunluğu 30-40 yaş aralığında, evli, çocuk sahibi, özel sektörde çalışan, aylık geliri 10.000 tl üzerinde olan, Bursa ve İstanbul doğumlu, 15 yıl üzerinde Bursa’da ikamet eden, kişilerden oluşmaktadır. (Bkz. Çizelge 4.19, Çizelge 4.20,Çizelge 4.21,Çizelge 4.22,Çizelge 4.23,Çizelge 4.24,Çizelge 4.25.)

- Katılımcıların büyük çoğunluğu ikamet ettikleri konut bloklarına ( Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300) taşınmadan önce Nilüfer ilçesinde apartman dairesinde ikamet etmiştir. (Bkz. Çizelge 4.26, Çizelge 4.27)
- Katılımcıların büyük çoğunluğu ikamet ettikleri konut bloklarından oluşan siteyi rezidans olarak adlandırmıştır. (Bkz. Çizelge 4.28)
- Sur Yapı Marka’da ikamet edenlerin büyük çoğunluğu 0-2 yıl, Harmony Towers ve Misia 15300’de ikamet edenler 3-8 yıl dır ikamet eder. Bu süreler kişilerin komşuluk ilişkisi kurmasına etki etmiştir. Katılımcının yaşadığı konutta ikamet etme süresi arttıkça komşuluk ilişkileri artmaktadır. Bu durumda Harmony Towers ve Misia 15300 komşuluk ilişkisi Sur Yapı Marka’ya göre daha iyidir (Bkz. Çizelge 4.30.)
- Katılımcıların büyük çoğunluğu Sur Yapı Marka’da 1+1, Harmony ve Misia 15300’de 2+1, 3+1 ve 4+1dairelerde ikamet etmektedir. Kullanıcının ikamet ettiği dairelerdeki oda sayısı arttıkça komşuluk ilişkisi artmaktadır. Bu durumda Harmony Towers ve Misia 15300 komşuluk ilişkisi Sur Yapı Marka’ya göre daha iyidir. (Bkz. Çizelge 4.31)
- Misia 15300’de ikamet eden katılımcıların %50’si 1-5 kat arası, Harmony Towers’ta ikamet eden katılımcıların %60’ı 1-10 kat aralığında Sur Yapı Marka’da ikamet eden katılımcıların %85’i 6-25 kat aralığında ikamet etmektedir. İkamet edilen kat sayısı kullanıcının sosyal davranışlarını olumsuz etkileyen bir faktör olarak belirlenmiştir. Bu durumda Harmony Towers ve Misia 15300 komşuluk ilişkisi Sur Yapı Marka’ya göre daha iyidir. (Bkz. Çizelge 4.32)
- Katılımcıların büyük çoğunluğu boş zamanlarında aile ve arkadaşlarıyla buluşmaktadır. Katılımcılar zaman ve mekân daralmasından dolayı oluşan sıkışmada oluşan boş zamanlarını aile ve arkadaşlarıyla görüşerek değerlendirmeyi tercih ettikleri düşünülmektedir. (Bkz. Çizelge 4.33)
- Katılımcıların Misia 15300’ü tercih etme nedenleri, çocuklar için uygun ortam sağlamak, yeşil alanlar, sosyal imkânlar, güvenlik ve şehir merkezine olan yakınlıktır. Harmony Tower için sosyal imkânlar, ulaşımın çeşitli ve kolay olması, alışveriş merkezlerine yakınlık, işe yakınlık ve güvenlik nedeni ile tercih etmişlerdir. Sur Yapı Marka’da ise katılımcılar sosyal imkânlar, güvenlik, otel konforu, statü göstergesi, statüsü aynı kişilerle yaşamak, modern ve seçkin bir site

oluşu, şehir manzarası ve alışveriş merkezine olan yakınlık sebebiyle tercih etmişlerdir. Bu durumda Misia 15300 katılımcıları ikamet ettikleri çocukları ve aile yaşantısı için, Harmony Towers, konumu ve ulaşılabilirliği için, Sur Yapı Marka ise modern ve seçkin bir site oluşu yani prestij amaçlı tercih etmiştir. Bu durumda Misia 15300’de komşuluk ilişkilerinin diğer konut bloklarından daha fazla olduğu söylenebilir. (Bkz. Şekil 4.28, Şekil 4.29, Şekil 4.30, Şekil 4.31)

- Katılımcıların ikamet ettikleri rezidanda mevcut özelliklerden memnuniyet durumu şöyledir: Misia 15300 katılımcıları daire içi malzeme kalitesi, maç ve sinema odası, cafe lounge alanları çocuk oyun parkı, termal spa ve sauna, fitnes salonu, güvenlik ve müstakil otopark alanlarından katılımcılar memnundur. Harmony Towers katılımcıları daire içi inşaat kalitesi, açık sosyal alanlar ve kısa mesafe alışveriş hizmeti, güvenlikten memnundur. Sur Yapı Marka ise daire içi inşaat kalitesi, yüzme havuzları, ev temizlik ve teknik bakım, kısa mesafe alışveriş, araç yıkama ve vale hizmeti, telefon yönlendirme, misafir kabul ve yönlendirme, resepsiyon, kartlı giriş sistemi, site içi güvenlik görevlileri, site içi güvenlik kamera kontrolünden memnundurlar. Bu durumda Misia 15300 katılımcıları için ikamet ettikleri rezidanda sosyal imkânlar, Harmony Towers katılımcıları için daire içi inşaat kalitesi ve merkezi konum, Sur Yapı Marka katılımcıları için resepsiyon ve güvenlik hizmeti özellikleri önemlidir. Kapalı konut bloklarını rezidanslardan ayıran en önemli özelliklerden biri resepsiyondur. Harmony Tower ve Misia 15300 rezidanslarında yukarıda sayılan sosyal imkanların mevcut olması ancak resepsiyon özelliğinin bulunmamaktadır. Bu durumda Harmony Tower ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarının rezidans özelliklerini tam olarak verilmediği söylenebilir. (Bkz. Şekil 4.32, Şekil 4.33, Şekil 4.34, Şekil 4.35)
- Katılımcıların büyük çoğunluğu komşunuz ile nasıl tanıştınız sorusuna tesadüfen tanıştıkları cevabını vermişlerdir. Misia 15300 ise arkadaş aracılığıyla ve misafirlikte buluşmaların oranı diğer konut bloklarına göre daha fazladır. Bu durumda Misia 15300 komşuluk ilişkisi Sur Yapı Marka ve Harmony Towers’a göre daha iyidir. (Bkz. Şekil 4.36, Şekil 4.37, Şekil 4.38, Şekil 4.39)
- Katılımcıların büyük çoğunluğu komşunuz ile hangi sıklıkta görüşürsünüz sorusuna ortalama haftada bir cevabını vermişlerdir. Ancak Sur Yapı Marka da ikamet eden

- katılımcılar diğerkonut bloklarından farklı olarak çoğunluğa yakın bir oranla hiç görüşmeyiz cevabını vermiştir. (Bkz. Şekil 4.40, Şekil 4.41, Şekil 4.42, Şekil 4.43)
- Katılımcıların büyük çoğunluğu birbirleri ile site içi sosyal alanlarda görüşmektedir. Alan çalışması yapılmış olan rezidansların sunmuş olduğu site içi sosyal donatı alanlarının mekân ve hizmet kalitesi artış gösterdikçe, katılımcıların birbirleri ile görüşmek için tercih edilen alanlar birbirlerinin evi yerine site içi sosyal alanlar olmuştur. (Bkz. Çizelge 4.52, Çizelge 4.53, Çizelge 4.54, Çizelge 4.55) Yapılan anket sonucu komşuluk ilişkisinin en çok olduğu var sayılan Misia 15300'de bile %67 oranında komşularıyla site içi sosyal alanlarda görüşürüm cevabı çıkmıştır. (Bkz. Şekil 4.44, Şekil 4.45, Şekil 4.46, Şekil 4.47) Komşuluk ilişkilerinin gelişim sürecinden Bölüm 2.4.1'de bahsedildiği gibi ev, sosyal yaşamın merkezi olarak tanımlanmakta ve eski komşuluk ilişkilerinde bir araya gelmek için çoğunlukla ev mekânın kullanılmaktadır. Bu durumda araştırma alanı olan Misia 15300, Harmony Towers ve Sur Yapı Marka'da eski komşuluk ilişkilerinin günümüzde olmadığını göstermektedir.
  - Katılımcılara sorulan komşuluk ilişkinizi nasıl tanımlarsınız sorusuna Misia 15300 katılımcıları sık sık görüşürüm, Harmony Towers katılımcıları karşılaştığımda durup sohbet ederim, Sur Yapı Marka katılımcıları ise karşılaştığımda selamlaşırım cevabını vermiştir. Bu durumda üç konut bloğu da rezidans özelliklerine sahip olmasına rağmen yukarıda sıralanan nedenler doğrultusunda üçünün de komşuluk ilişkilerinin farklı olduğu görülmektedir. Misia 15300'de komşuluk ilişkisi Harmony Towers ve Sur Yapı Marka'ya göre daha iyi, Harmony Towers'taki komşuluk ilişkilerinin Sur Yapı Marka'ya göre daha iyi olduğu söylenebilir. (Bkz. Şekil 4.48, Şekil 4.49, Şekil 4.50, Şekil 4.51)
  - Katılımcıların çoğunluğu ikamet ettikleri konutta 1-20 kişiyi isim ile tanırken, görüştüikleri komşu sayısı ortalama 1-5 kişidir. Bu durumda çok katlı yüksek konut bloklarında mekânsal yaklaşma gerçekleşmesine rağmen davranışsal uzaklaşma gerçekleşmiştir diyebiliriz. (Bkz. Çizelge 4.34, Çizelge 4.35)
  - Katılımcılara sorulan komşuluk ile ilgili sorulara olumlu cevap vermede en yüksek oran Misia 15300'e aittir. Bu durumda Misia 15300'de komşuluk ilişkisinin Sur Yapı Marka ve Harmony Towers'a göre daha iyi olduğu söylenebilir. (Bkz. Şekil 4.52, Şekil 4.53, Şekil 4.54, Şekil 4.55)

Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarında ikamet eden katılımcılara uygulanan anket sonuçlarının mekân-komşuluk açısından çapraz ilişkilerinin sorgulanmasıyla aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir:

- Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarında ikamet eden, cinsiyeti kadın olan, doğum yeri Bursa dışı olan, çocuk sahibi olan katılımcılar arasında komşuluk ilişkileri daha iyidir. (Bkz. Çizelge 4.36, Çizelge 4.37, Çizelge 4.38, Çizelge 4.39, Çizelge 4.40)
- Katılımcının konutta ikamet süresi arttıkça komşuluk ilişkisi de artmaktadır. (Bkz. Çizelge 4.41, Çizelge 4.42)
- İkamet edilen dairede oda sayısı arttıkça komşuluk ilişkisi artmaktadır. (Bkz. Çizelge 4.43, Çizelge 4.44)
- İkamet edilen rezidansın sunduğu sosyal hizmetler arttıkça katılımcılar arası komşuluk ilişkisi de artmaktadır. (Bkz. Çizelge 4.48, Çizelge 4.49)
- İkamet edilen rezidansda yeşil alanların ve açık yürüyüş alanlarının bulunması komşuluk ilişkisini arttırmaktadır. (Bkz. Çizelge 4.50, Çizelge 4.51)
- Fitness, yüzme havuzu, çocuk oyun parkı ve cafe-lounge vb. gibi katılımcıların sosyal iletişim kurabileceği ortamların hizmet kalitesi arttıkça komşuluk ilişkisi de artmaktadır. (Bkz. Çizelge 4.52, Çizelge 4.53, Çizelge 4.54, Çizelge 4.55, Çizelge 4.56, Çizelge 4.57 )
- Komşularıyla birbirlerinin evinde görüşen katılımcıların komşuluk ilişkisi daha iyidir. Bu durumda katılımcıların sosyal ilişki kurulan mekânın türü ev ise komşuluk ilişkisini olumlu yönde etkilemektedir. (Bkz. Çizelge 4.60, Çizelge 4.61)
- İkamet edilen rezidansda insanların bir araya gelmesi için yeteri kadar fırsat olduğunu düşünen katılımcıların komşuluk ilişki seviyesi diğer katılımcılara göre daha iyidir. Bu durumda ikamet edilen rezidansın kullanıcılarının bir araya gelmesi için yeteri kadar sosyal imkânın bulunması komşuluk ilişkisini olumlu yönde etkilemektedir denebilir. (Bkz. Çizelge 4.62, Çizelge 4.63)

## 5. TARTIŞMA VE SONUÇ

Kentler, nüfusun ve ekonomik aktivitelerin en yoğun olduğu yerleşim alanlarıdır. Küreselleşme sürecinde dünya genelindeki uzaklıklar ortadan kalkmıştır. Küreselleşmeyi uluslararası ticaret, tüketim, ekonomi ve turizm artışı ile insanlardaki sosyo-kültürel değişim sürecini hızlandırmıştır.

Zaman değerini giderek kaybetmekte, mekân ise anlamsızlaşmaya başlamaktadır. Bu durum ‘mekân-zaman sıkışması’ olarak tanımlanmaktadır. Bu süreçte kentlerde, farklı toplumsal özelliklere sahip bireyler arasında hem mekânsal hem de sosyo – kültürel bir ayrışma ortaya çıkmaya başlamıştır. Yaşanan bu süreçler kentsel mekâna da yansımaktadır.

Kentlerdeki mekânsal ayrışmanın üç temel sebebi vardır. Birincisi, büyük kent merkezlerine göç oranının artmasıyla birlikte orta-üst gelir sahibi grupların kent merkezinde olumsuz yaşam koşullarından uzaklaşmak için kent çeperlerinde kapalı sitelere yönelmesidir. İkinci sebep, kentsel mekânın tüketim toplumunun yapısına uygun olarak biçimlenmeye başlamasıdır. Bu süreçte kişiler, toplumsal statülerini belirlemek için konut mekânını kullanmaktadırlar. Konutun sahip olduğu fiziksel ve mekânsal özellikler, kişilerin toplumsal statülerini belirleyen unsurlar olarak ön plana çıkmıştır. Kapalı konut sitelerine insanlar kendi gibi olanlar ile birlikte yaşamayı tercih etmeleridir ve diğer grupları dışlamışlardır. Üçüncü sebep ise zaman-mekân sıkışması sürecinde gündelik yaşamın değişmesi sonucu kişilerin hızlı bir yaşam şeklini benimsemek zorunda kalmalarıdır.

Küreselleşme sürecinde kentlerdeki sosyal ve kültürel dönüşüm olgusu, tüketim toplumunun ihtiyaçları çerçevesinde şekillenmiştir. Günümüz toplumsal yapısında tüketim, kişilerin günlük hayat pratiklerini değiştirmiş ve tüketmek için yaşayan bir toplumsal yapı gelişmiştir. Tüketimin toplumda hızla yayılmasının diğer bir nedeni ise iletişim ve ulaşım teknolojilerinin hızlı bir şekilde gelişmesidir. Bu sayede tüketim alışkanlıkları dünyada hızlı bir şekilde yayılmaktadır ve kişiler tarafından benimsenmektedir.



Bu süreçte konut mekanlarının tüketimine bakıldığında, kentsel konut gelişim döngüsünde üst gelir grubuna ait kişilerin kent çeperlerinde oluşan kapalı sitelerden, kent merkezlerindeki çok katlı yüksek konut bloklarına geçişi dikkat çekmektedir. Kent merkezinde oluşan güvenli ve kullanıcılarına birçok sosyal hizmet sunan, otel konforunda yaşamayı vaat eden çok katlı yüksek konut blokları olan rezidanslar bu eğilimi tetiklemektedir. Bu durum üst gelir grubu kişilerin kent içinde yaşamalarına ve aynı zamanda izole bir şekilde yaşam sürmelerine imkân tanımıştır.

Çok katlı yüksek konut bloklarındaki sosyal yaşam ele alındığında, bu binalarda yaşayan insanların yaşam mekânlarıyla aralarında pek çok psikolojik olumlu veya olumsuz etkileşim olduğu görülmektedir. Bu etkileşim ikamet edilen konutun yüksekliği, konutun formu, konutun hangi bölgede inşa edildiği ve konutun bulunduğu yakın çevresinin özelliklerine göre değişkenlik göstermektedir.

Çok katlı yüksek bloklardaki sosyal yaşam ve komşuluk üzerine yapılan birçok araştırmada, sosyal ilişkilerin azaldığından bahsedilmektedir. Mekâna bağlı bir ilişki türü olan komşuluk, site içi sosyal ilişkilerden ilk etkilenen kavramdır. Rezidanslardaki komşuluk ilişkisinin azalmasında tek etken yapının yüksekliği ya da yapının kullanıcılarına otel konforu sunması değildir. Küreselleşme sürecinde değişen demografik özellikler, teknolojinin ve yaşam alanlarının değişmesi de komşuluk ilişkilerini büyük oranda etkilemektedir.

Bu tez çalışması kapsamında hızlı kentleşme ve küreselleşmenin etkilediği kentsel konut gelişim sürecinde oluşan çok katlı yüksek konut bloklarında mekâna bağlı bir sosyal ilişki türü olan komşuluk ilişkileri araştırılmıştır. Bu amaç ile seçilen çalışma alanı, Türkiye'nin dördüncü büyük kenti olan Bursa'nın yeni ve modern bir çizgide gelişen Nilüfer İlçesi'nde çok katlı yüksek konut blokları ile dikkat çeken Odunluk Bölgesinde bulunan Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidanslarıdır. Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidanslarının mevcut durum fiziksel ve mekânsal analizleri yapılmıştır. Seçilen bu rezidanslarda ikamet eden kişiler üzerinde yapılan anket çalışmasıyla sosyo-kültürel analizler tamamlanmıştır. Bu sonuçlar detaylı bir şekilde Bölüm 4.3'te analiz sonuçlarının değerlendirilmesinde aktarılmıştır. Bu bölümde tezin birinci aşamasında yapılan kapsamlı literatür

araştırmasıyla, ikinci aşamasında yapılan alan çalışmasında elde edilen sonuçlar arasındaki ilişkiler belirlenmiştir. Yapılan değerlendirmeler doğrultusunda mekânsal öneriler geliştirilmiştir.

Küreselleşme sürecinde Türkiye'nin dördüncü büyük kenti olan Bursa'daki mekânsal ve sosyo-kültürel değişim tez kapsamında analiz edildiğinde ortaya şu sonuçlar çıkmıştır;

- Bursa bulunduğu coğrafi konum ve sahip olduğu doğal ve kültürel değerler nedeniyle ülke için önemli kentlerden birisidir. Önemli ulaşım kavşaklarının üzerinde bulunması ve İstanbul'a olan yakınlığı Bursa'nın sanayi ve ticaret kenti misyonunu yüklenmesinde etkili olmuş ve bu durum kentin önemini arttırmıştır.
- 1966 yılında Türkiye'deki ilk Organize Sanayi Bölgesi'nin Bursa 'da kurulmasıyla birlikte kent yoğun göç almıştır. Bu sebeple 1960'lı yıllarda kent nüfusu o dönemdeki mevcut nüfusun iki katına çıkmıştır (Bkz. Şekil 3.9).
- Hızlı nüfus artışı ile Bursa kent mekânı 1960'dan 2020'ye kadar doğu-batı istikametinde yaklaşık 30 km. yatay yönde büyüme göstermiştir. Kuzey-güney yönünde ise yaklaşık 17 km., yağ lekesi şeklinde verimli Bursa ovasına doğru yayılarak genişlemiştir (Bkz. Şekil 3.30). Kuzey-güney aksında olan büyümenin, tarihi kent dokusundan başlayarak, kent merkezinde sınırlı sayıda arsaların tükenmesi ile birlikte, öncelikle sanayi merkezi kurulan alanlarda ve kent merkezine yakın olan yerlerde bitişik nizam yapılaşma ve kaçak yapılaşma şeklinde olduğu görülmüştür. Doğu-batı aksındaki büyüme, kent merkezinde yer alan 2-3 katlı bahçeli evlerin yıkılarak apartmanlaşması ile başlamış ve kent çeperlerinde inşa edilen kooperatif yapıları, bahçeli müstakil kapalı siteler ve 4-5 katlı yapılardan oluşan kapalı sitelerin inşa edilmesiyle gelişmiştir. Bu süreçte kent, Osmangazi ilçesinden batı yönündeki Nilüfer ilçesine doğru gelişimini sürdürmüş ve Nilüfer ilçesi hızla büyümüştür (Bkz. Şekil 3.31). Nilüfer ilçesi yeni ve modern kent merkezi olarak tanımlanabilecek özelliklere sahip olmaya başlamıştır.
- Türkiye'de olduğu gibi Bursa'da da mekân tüketimi artmış, orta-üst gelir grubuna sahip kişiler için imaj ve statü odaklı konut tasarımları yapılmaya başlanmıştır. Bunun sonucunda yeni yerleşim alanı olan Nilüfer bölgesinde

1990-2020 yılları arasında pek çok prestij konut alanları oluşmuştur. (Bkz. Şekil 3.35, Şekil 3.36)

- Nilüfer ilçesinde bulunan Odunluk bölgesi 2012 yılı sonrasında prestij bölgesi olarak gelişimini sürdürmüştür(Bkz. Şekil 3.39). Nilüfer İlçesi, Odunluk Bölgesi'nde yer alan çok katlı yüksek yapılar, Nilüfer ilçesinin yeni ve modern imajını desteklemektedir. Ancak modern kent merkezi olarak nitelenmeye başlanan alan, Bursa'nın "tarih ve kültür kenti" imajını ve bu imajı yansıtan Bursa'nın tarihi kent merkezinin önemini etkilememektedir.

Rezidanslardaki mekâna bağlı sosyal ilişki türü olan komşuluk ilişkisi ve rezidansların kullanıcılarına sunduğu fiziksel ve mekânsal imkanların insanlar üzerindeki etkileri örnek alanda irdelendiğinde elde edilen sonuçlar aşağıda özetlenmiş ve literatür araştırmasında belirlenen ilgili örneklerle birlikte yorumlanarak bu ilişkilerin daha iyi olabilmesini destekleyecek mekânsal öneriler sunulmuştur.

- Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidanslarının üçünde de bir yapının rezidans olması için olan gerekli özelliklerin çoğu mevcuttur. Birbirleri ile kıyaslandıklarında sunulan mekânsal ve sosyal hizmetler yakınlık göstermektedir. Ancak yapılan araştırma sonucuna göre katılımcıların birbirleri ile sosyal alanlarda buluşup vakit geçirebildiği sonucuna varılmıştır. Bu durumda eskiden komşuluk ilişkisi kurulan mekânlar(mahalle, ev vb.), günümüzde yerini rezidanslarda ortak sosyal donatı alanlarına bırakmıştır. Literatür araştırmasında Mills (2007), konutların bulunduğu mahalle ve sokakları, sosyal ve ortak alan paylaşımının olduğu yerler olarak belirtmiştir. Alver (2010), komşuluk ilişkisinde mahallelerin boş zaman değerlendirme alanları olduğunu belirtmiştir. Bu durumda çok katlı yüksek konut blokları ve rezidanslarda mahalle yerine geçen mekan, ortak sirkülasyon alanları ve sosyal donatı alanlarıdır. Komşuluk ilişkilerinin olumlu yönde gelişebilmesi için blok içi sirkülasyon alanları ve sosyal donatı alanlarının kullanıcıların daha çok zaman geçirebilmesine imkan tanıyacak işlevlerle desteklenmesi önerilmektedir.
- Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut blokları şehir merkezinde, mimari tasarımı ve dikkat çeken yükseklikleri sayesinde kent

silüetinde belirgin bir etkiye sahiptir. (Bkz. Şekil 4.6.) Bu durum rezidansların temel özelliklerindedir.

- Harmony Towers ve Misia 15300 projeleri yatayda konumlanan konut alanları da içermektedir. Harmony Towers'ta 6 katlı A1,A2 ve A3 blokları, Misia 15300'de 4 katlı C,D,E,F ve G villa blokları bulunmaktadır. Sur Yapı Marka ise yatayda konumlanmamış, sadece dikeyde konumlanan çok katlı yüksek konut bloklarına sahiptir. Yapılan literatür araştırmasında; Broyer (2002) tarafından Amerika'da, Yuen (2005) tarafından Singapur'da yapılan çalışmalarda yüksek binaların insanlar üzerinde birçok olumsuz etkisi olduğu ve farklı duygular ortaya çıkarttığı belirlenmiştir. Korku, tatminsizlik, stres, davranışsal problemler, intihar teşebbüsü, zayıf sosyal ilişkiler, azalan yardım severlik, çocuk gelişimin engeli gibi durumlar, yüksekliğin artışıyla insan dengesini bozulması sonucu ortaya çıkmıştır (Broyer, 2002),(Gifford 2007). Güvenlik endişesi, yükseklik korkusu, çocuk, engelli ve yaşlı güvenliği ve asansörün bozulmasından endişe edilmesi gibi nedenler çok katlı ve yüksek blokların tercih edilmeme sebepleri olarak belirlenmiştir (Yuen,2005), (Chung ve Park 2006). Gifford (2007), yükseklikten dolayı oluşan korkunun rezidanslarda ikamet eden kullanıcıların çoğunda ortaya çıkan en belirgin korku türü olduğunu belirtmiştir. Bu tez çalışması kapsamında incelenen binaların yükseklikleri ile komşuluk ilişkilerinin birbirleriyle ters orantılı olduğu belirlenmiştir. Bina yüksekliğinin fazla olması sosyal iletişimi olumsuz yönde etkilemektedir. Araştırma sonucu, literatür incelemesini doğrulamaktadır. Buna göre rezidansın temel özelliği olan yapının yüksek ve çok katlı olma özelliğini korumakla birlikte, rezidanslarda en çok sosyal etkileşimin gerçekleştiği mekanlar olan sosyal donatı alanlarının doğal zemin kotuna yakın veya doğal zemin kotunda tasarlanması ve inşa edilmesi önerilmektedir. Bu tercihlerin komşuluk ilişkilerini olumlu yönde etkileyeceği sonucuna varılmıştır.
- Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidansları kullanıcılarına farklı plan tiplerine sahip kat planları sunmaktadır. Sur Yapı Marka projesinde C bloğun tamamı 1+1 dairelerden oluşmaktadır. Bu nedenle C blok çoğunlukla kullanıcılar tarafından ofis olarak değerlendirilmektedir. Harmony Towers'ta 1+1 daireler, diğer konut blokları ile düzensiz bir şekilde planlanmıştır. Ancak sayıca

diğer daire türlerinden daha azdır. Misia 15300 rezidansında, 1+1 daireler çok katlı yüksek konut bloklarında diğer daire türleri ile karma olarak yer almaktadır. Ancak 1+1 daire sayısı diğer daire türlerine göre daha azdır. Yapılan anket çalışmasında, 1+1’de ikamet eden katılımcıların diğer konut türlerinde ikamet eden katılımcılara göre komşuluk ilişkisinin daha az olduğu belirlenmiştir (Bkz. Çizelge 4.43). Buna göre rezidans projelerinde inşa edilen 1+1 daire ve konut+iş yeri olarak kullanılan (karma kullanımlı) dairelerin komşuluk ilişkilerini olumsuz etkilediği sonucuna varılmıştır. Rezidanslardaki komşuluk ilişkilerinin olumlu yönde gelişmesini sağlamak amacıyla rezidanslarda bulunan dairelerin kullanım amacı ve plan çeşitliliğine göre gruplandırılarak ayrılması önerilmektedir. Örneğin; 1+1 daireler ve konut+iş yeri olarak kullanılan (karma kullanımlı) daireleri bir blokta, ailelerin daha çok tercih ettiği 2+1, 3+1 ve 4+1 daire türlerini ayrı bir blokta kullanılması önerilmektedir.

- Sur Yapı Marka 2018 yılında, Harmony Towers 2012 yılında ve Misia 15300 2011 yıllarında kullanıma açılmıştır. Aynı tasarım kurgusu çerçevesinde farklı iç mekân tasarımlarına sahiptir. Sirkülasyon alanları ve açık-kapalı sosyal alanların mekânsal tasarımı incelendiğinde, Sur Yapı Marka projesi, bölgede yapılan en yeni rezidans olması nedeni ile diğer yapılardan çok daha gösterişli iç mekân tasarımı ve resepsiyon hizmetlerine sahiptir. Bu durum kullanıcıda otel konforunda yaşama hissiyatı oluşturmaktadır. Harmony Towers projesi, konsept olarak gösterişli iç mekân tasarımı ve resepsiyon hizmetlerine sahip değildir. Harmony Towers kapalı kış bahçeleri ve kat bahçeleri ile kullanıcıya doğal bir ortam sunmuştur. Misia 15300 projesi ise bölgede yapılan ilk rezidans olması nedeni ile kaliteli özel malzemeler kullanılarak inşa edilmiştir ancak resepsiyon hizmetine sahip değildir. Bu durum kullanıcıya otel lüksü hissiyatı vermemektedir. Yapılan anket çalışmasına göre katılımcıların ikamet ettikleri rezidansın otel hizmeti verip vermemesi katılımcının komşuluk ilişkilerini olumlu ya da olumsuz bir yönde etkileyen bir kavram değildir. Bu durumda rezidansın temel özelliği olan resepsiyon ve loby alanları komşuluk ilişkilerini olumlu ya da olumsuz bir yönde etkilememektedir.
- Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarında yapılan araştırma sonucunda Misia 15300 rezidansında sosyal ilişki

seviyesi diğer rezidanslara göre daha iyi olduğu belirlenmiştir. Ayrıca Harmony Towers'ta bulunan kat bahçeleri, kapalı kış bahçesi gibi mekanların kullanıcılar arası sosyal ilişki seviyesini olumlu etkilediği de belirlenmiştir. Yapılan literatür araştırmasında Coley, Kuo ve Sullivion (1997) çok katlı yüksek binalarda ve rezidanslarda azalan sosyal ilişkiler problemini önleme amacıyla kat bahçeleri, sosyal alanlar ve kat balkonlarına ağaç veya doğal ortamı hissettirebilecek birkaç yeşil alanın oluşturulmasının, sosyal ilişkilerdeki artışı sağlayabilmesi için gerekli olduğunu belirtmektedirler. Araştırmacılara göre ağaçlı ortamlar, farklı yaş gruplarını ve daha çok kişiyi buldukları mekâna çekmekte ve iletişimi arttırmaktadır. Rezidanslardaki komşuluk ilişkilerini olumlu yönde geliştirebilmek için sosyal donatı alanlarının ve ikamet edilen konut çevresinin ağaçlandırılıp, yeşillendirilerek kullanıcıya doğal bir ortam sunulması önerilmektedir.

- Sur Yapı Marka'da konut blokları 4 katlı bir AVM üzerine konumlanmış, sosyal alanlarda tabi toprak kodu ile bağlantı tamamen kesilmiştir. Harmony Towers ve Misia 15300'de giriş kodlarında dükkânlar yapılmış ancak, sosyal alanlar ve sirkülasyon alanlarında tabi toprak kodu ile bağlantı devam ettirilmiştir.
  - Şekil 4.17, Şekil 4.21 ve Şekil 4.22 'de kesit ve plan üzerinde farklı renklerle ve görsellerle ifade edildiği gibi Sur Yapı konut blokları içinde olan sirkülasyon alanları ve sosyal alan donatıları binanın +18.00 m kotunda yani AVM üzerinde konumlandırılmıştır. B,C ve D bloklarında oturan kişilerin sosyal alanlara ulaşmak için yaklaşık 30 m yürümeleri gerekmektedir.
  - Şekil 4.10, Şekil 4.23 ve Şekil 4.24 'de kesit ve plan üzerinde farklı renklerle ve görsellerle ifade edildiği gibi Harmony Towers'ta konut blokları içi sirkülasyon alanları sitenin giriş kotundadır. Ancak sosyal alanlar +7.00 m kotunda yani dükkan alanlarının üzerinde konumlanmıştır. Marka rezidans kadar yüksekte olmasa da Harmony Towers'ta da sosyal alanlar doğal zemin kodunun üzerindedir. A3 ve B2 bloklarından bu alanlara ulaşım yaklaşık 100 m dir.
  - Şekil 4.17, Şekil 4.25 ve Şekil 4.26 'de kesit ve plan üzerinde farklı renklerle ve görsellerle ifade edildiği gibi Misia 15300'de konut blokları içi sirkülasyon alanları ve sosyal alanlar sitenin giriş kotundadır. Doğal zemin kotundan direkt girişte sirkülasyon alanlarına ve konut bloklarına iletişim sağlanmaktadır. Villa

konut bloklarından ve çok katlı yüksek konut bloklarından sosyal alana ulaşım yaklaşık 20 m dir.

Bu araştırmada da Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarında yapılan araştırma sonucuna göre Misia 15300 rezidansında sosyal ilişki seviyesinin diğer rezidanslara göre daha iyi olduğu belirlenmiştir. Şekil 4.60 ve Şekil 4.61’de ifade edildiği gibi rezidanslarda ikamet eden kullanıcıların görüşme alanlarının daha çok sosyal donatı alanları olduğu sonucuna varılmıştır. Bu durumda sosyal donatı alanlarına kolay ve rahat ulaşımının kullanıcıların sosyal ilişkileri üzerinde olumlu etkilerinin olduğu varsayılmıştır. Rezidanslardaki komşuluk ilişkilerini olumlu yönde geliştirebilmek için kullanıcının sosyal donatı alanlarına ulaşımının kolay olması gerekmektedir. Bu nedenle rezidanslarda bulunan sosyal alanların mevcut bloklar arasında eşit mesafe olacak şekilde konumlandırılması önerilmektedir.

- Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 çok katlı yüksek konut bloklarında yapılan araştırma sonucuna göre katılımcılar aynı blokta ikamet eden kullanıcıların pek çoğunu ismen tanıdıklarını ancak komşu sayılarının bu sayı ile orantılı olmadığını belirtmişlerdir. Bu durumda rezidanslarda ikamet eden kişi sayısının fazlalığının kullanıcılar arasındaki sosyal ilişkiyi etkilemediği sonucuna varılmıştır. Literatür araştırmasında benzer sonuçlar ile karşılaşılmıştır. Bunlar; Michelson (1977), Toronto’da, Williams (1978)’in Almanya ve İtalya’da yaptığı bir araştırmada çok katlı yüksek binalarda oturan kişilerin az katlı yerleşkelere göre daha fazla kişiyi tanıdıklarını ancak tanıdığı kişiler ile arkadaşlık ilişkisinin alçak katta oturup daha az kişiyi tanıyıp daha çok arkadaş çevresine sahip olan katılımcılardan daha az olduğunu belirtmişlerdir. Ginsberg ve Churchman 1985 yılında 8-20 katlı yüksek binalarda oturan kadınlar üzerinde yaptıkları bir araştırmada, katılımcıların %64’ü aynı binada oturan kişilerin %70’ini tanımamaktadır.

Hızlanarak artan kentleşmenin neden olduğu kentsel nüfus yoğunluğu ve kent merkezinde yaşama eğiliminin artmasıyla rezidans tanımına uygun çok katlı yüksek konut blokları artmaya devam edecektir. Bu bloklarda yaşayanların fiziksel ve mekânsal ihtiyaçlarının yanı sıra sosyal ve psikolojik ihtiyaçlarına uygun tasarımların yapılması toplumsal ve bireysel sağlık için büyük önem taşımaktadır. Bu nedenle rezidanslarda

ikamet eden kullanıcıların mekânsal farklılıklardan kaynaklanan sosyal davranış değişikliklerinin araştırılması ve ihtiyaçların belirlenmesi gerekmektedir.

Bu tez çalışması kapsamında yapılan alan çalışması Bursa, Nilüfer İlçesi, Odunluk Bölgesi'nde yer alan rezidans tanımına uygun çok katlı yüksek konut blokları olan Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidansları ile sınırlı tutulmuştur. Gerçekleştirilen anket çalışmasında örneklem grubu Sur Yapı Marka, Harmony Towers ve Misia 15300 rezidanslarında ikamet eden kullanıcılarıdır. Bu rezidanslardaki yüksek güvenlik tedbirleri, uzayan izin alma süreçleri ve zamanın kısıtlı olması nedenleriyle 81 kişiye ulaşılabilmiş ve anket uygulanabilmiştir. İleride yapılacak çalışmalarda rezidansların doluluk oranlarının da yükselmesiyle daha fazla kişiye ulaşılarak düşüncelerinin alınması çalışma sonuçlarının güvenilirliğini arttıracaktır. Diğer yandan kentin farklı bölgelerinde yer alan, farklı konut tiplerinde ikamet edenlerin komşuluk ilişkilerinin tez kapsamında önerilen yaklaşımla incelenmesi ve rezidanslarda yapılacak kapsamlı çalışma sonuçlarıyla karşılıklı analizlerinin yapılması konut ve konut alanı türlerinin sosyal ilişkiler üzerindeki etkilerini ortaya koyacaktır. Bu konu üzerine yapılacak benzer çalışmaların farklı illerde de tekrarlanmasının insanların yaşamlarının büyük bir kısmını geçirdikleri konut alanlarında sağlıklı sosyal ilişkilerin kurulmasına destek olacağı gibi Türkiye'deki konut sektörünün yönlendirilmesine de ışık tutacağı düşünülmektedir.



## KAYNAKLAR

- Akalın, M. 2016.** Mekânsal Ayrışmanın Bir Yeni Biçimi Olarak Kapalı/Kapılı Siteler:Akkent Konutları Örneği. *Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 9(2): 924-956.
- Akbalık, E. 2004.** Tüketim Kültürünün Etkisinde Değişen Kentsel Yaşam Biçimleri ve Küresel Kentler. *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Ana Bilim Dalı, İstanbul.
- Akdoğan, A. 2009.** Şehirleşme Sürecinde Komşuluk İlişkisi ve İslam. *Diyanet İlmî Dergisi*, 45(3): 103-124.
- Akyol Altun, D. 2008.** Yeni Yaşam Tarzları: Kapalı Konut Yerleşkeleri. *D.E.Ü Mühendislik Fakültesi Fenve Mühendislik Dergisi*, 10(3): 73-83.
- Akyol Altun, D. 2010.** Kent Çeperlerinde Az Katlı Konut Topluluklarının Kullanıcı-Mekân İlişkisi Bağlamında Değerlendirilmesi: İzmir Örneği. *Doktora Tezi*, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Ana Bilim Dalı, İzmir
- Ali, M. M., Al-Kodmany, K. 2013.** The Future of The City: Tall Building and Urban Design. WIT Press, Massachusetts, 460 s.
- Alkan, A. T. 1992.** Sosyo-Kültürel Değişme Sürecinde Türk Ailesi: Ev ve Ailenin Değişimi, Başkanlık Aile Araştırma Kurumu Yayınları, Ankara, s.697-699.
- Alkan, L. 2014.** Ankara'da Değişen Konut Örüntüsünün Yeni Yüzü:Rezidanslar. 5.Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Ağı Sempozyumu, 16-18 Ekim 2014, Kentsel ve Bölgesel Araştırma Merkezi, Ankara.
- Altaban, Ö. 1999.** Bursa'da Kentsel Gelismenin Bilançosu: Planlama-Kentsel Arsa Sunum Biçimi Kaçak Gelismeler ve Kentsel Alanda Dönüsememe Sorunları. Uluslararası XI. Yapı Yaşam Kongresi, Mimarlar Odası Bursa Şubesi, Bursa
- Alver, K. 2010.** Siteril Hayatlar, Kentte Mekânsal Ayrışma ve Güvenlikli Siteler. Hece Yayınları, Ankara, s.216-244.
- Anonim, 2011a.** Bertrandgoldberg. <http://bertrandgoldberg.org/wp-content/uploads/2011/07/mar8-266x400.jpg> (Erişim Tarihi:15.09.2019).
- Anonim, 2011b.** Bertrandgoldberg. <http://bertrandgoldberg.org/wp-content/uploads/2011/07/mar3.jpg> (Erişim Tarihi:15.09.2019).
- Anonim, 2012.** Wikiwand. [https://www.wikiwand.com/tr/Nil%C3%BCfer,\\_Bursa](https://www.wikiwand.com/tr/Nil%C3%BCfer,_Bursa) (Erişim Tarihi:15.09.2019).
- Anonim, 2014a.** Skb. <http://www.skb.gov.tr/wp-content/uploads/2014/12/7.Egemen-KAYMAZ-.pdf> (Erişim Tarihi:15.09.2019).
- Anonim, 2015a.** Akmgıyo. <http://www.akmgıyo.com/kurumsal.aspx?l=TR> (Erişim Tarihi:15.09.2019).
- Anonim, 2015b.** Yeni Akit Gazetesi. <http://www.yeniakit.com.tr/haber/adan-zye-rezidans-rehberi-65103.html> (Erişim Tarihi:13.09.2019).
- Anonim 2017.** Güncel Proje. <https://www.guncelprojebilgileri.com/bursa-konut-projeleri/marka-rezidans> (Erişim Tarihi:01.02.2020).
- Anonim 2017.a.** Yeni Emlak <https://www.yeniemlak.com/15300-misia-projesi> (Erişim Tarihi:01.02.2020).
- Anonim, 2019.** Architecture. <http://www.architecture.org/learn/resources/buildings-of-chicago/building/marina-city/> (Erişim Tarihi:15.09.2019).

- Anonim,2019a.** Laf Sözlük. <https://www.lafsozluk.com/2009/02/nilufer-nerededir-nereye-baglidir-nilufer.html> (Erişim Tarihi:16.01.2020).
- Anonim, 2019b.** Bursakeşif. <https://bursakesif.weebly.com/bursan305n-304lccedileleri.html#> (Erişim Tarihi:15.09.2019).
- Anonim, 2019c.** Bursakeşif. <https://bursakesif.weebly.com/bursan305n-304lccedileleri.html#> (Erişim Tarihi:15.09.2019).
- Anonim, 2019d.** Emlak Kulisi. <https://emlakkulisi.com/guncel/harmony-towers-daire-fiyatları/110055> (Erişim Tarihi:19.01.2020).
- Anonim, 2019e.** Cambridge İngilizce-Türkçe, S. *Cambridge Dictionary*. <http://dictionary.cambridge.org/dictionary/turkish/residence> (Erişim Tarihi:13.09.2019).
- Anonim 2020.** BTSO. <http://www.btso.org.tr/?page=bursaeconomy/industrialzone.asp> (Erişim Tarihi:18.01.2020).
- Anonim 2020a.** Zingat. <https://www.zingat.com/akman-karagoz-sitesinde-tadilatli-masrafsiz-en-iyi-konum-2614786i> (Erişim Tarihi:19.01.2020).
- Anonim 2020b.** <https://3dkonut.com/harmony-towers/projesi/> (Erişim Tarihi:19.01.2020).
- Anonim 2020c.** .Sur Yapı. <https://www.suryapi.com.tr/projeler/konut/tamamlanmis-projeler/sur-yapi-marka-rezidans-39> (Erişim Tarihi:01.02.2020).
- Anonim 2020d.** Hürriyet Gazetesi <http://www.hurriyet.com.tr/sur-yapi-markada-40094924> (Erişim Tarihi:01.02.2020).
- Anonim 2020e.** Olay Gazetesi <https://www.olay.com.tr/bursaya-marka-avm-46546> (Erişim Tarihi:01.02.2020).
- Anonim 2020f.** Sabah Gazetesi <https://www.sabah.com.tr/ekonomi/2016/04/15/sur-yapi-marka-avm-de-kiralamalar-rezidanslarda-ise-satislar-hizla-devam-ediyor> (Erişim Tarihi:01.02.2020).
- Anonim 2020g.** Harmony Towers. <https://www.harmonytowers.com/> (Erişim Tarihi:01.02.2020).
- Anonim 2020h.** İnşaat Burada. <https://www.insaatburada.com.tr/bursanin-yukselen-yildizi-harmony-tower/> (Erişim Tarihi:01.02.2020).
- Anonim 2020i.** Mekân 360. [https://mekan360.com/sanaltur\\_15300-misia\\_15722.html](https://mekan360.com/sanaltur_15300-misia_15722.html) (Erişim Tarihi:01.02.2020).
- Anonim 2020i.** Konut ve Yapı <http://www.konutveyapi.com/konut-ve-yapi/prestijli-projelerin-bulusma-noktasi-odunluk-h653.html> (Erişim Tarihi:01.02.2020).
- Anonim 2020j.** Ctbu Height Criteria [https://www.ctbuh.org/resource/height?utm\\_source=dotnetnuke](https://www.ctbuh.org/resource/height?utm_source=dotnetnuke) (Erişim Tarihi:17.03.2020)
- Anonim 2020k.** Emporis <https://www.emporis.com/building/standard/3/high-rise-building> (Erişim Tarihi:17.03.2020)
- Anonim 2020l.** Yeni Akit <https://www.yeniakit.com.tr/haber/butun-ayrintilariyla-rezidans-rehberi-65103.html> (Erişim Tarihi:31.03.2020)
- Anonim 2020m.** Akmerkez <http://www.akmerkez.com.tr/tr/akmerkez-residential-apartments> (Erişim Tarihi:31.03.2020)
- Anonim 2020n.** Reidin <https://www.reidin.com/tr/> (Erişim Tarihi:15.04.2020)
- Arcan, E. F., Evci, F.** 1999. Mimari Tasarıma Yaklaşım. Tasarım Yayın Grubu, İstanbul, s.76-91
- Aslanoğlu, R. A.** 2000. Kent, Kimlik ve Küreselleşme. Ezgi Kitapevi, Bursa, 254 s.

- Ayata, S., Ayata, A. G.** 1996. Komşuluk ve Kent Kültürü. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara, s.60-90.
- Aydın, D., Mihlayanlar, E.** 2017. Yükselen Yeni Yaşam Alanlarında Komşuluk İlişkilerinin İncelenmesi. X. Uluslar Arası Sinan Sempozyumu Komşuluk, 27-28 Nisan 2017, Trakya Üniversitesi, Edirne, s.224-230.
- Aydın, S.** 2012. İstanbul'da Orta Sınıf Ve Kapalı Siteler. *İdeal Kent*, 3(6): 96-123.
- Aydınlı, S.** 2005. "Mekân"dan Mekânsal"a Mekânın Zamansallığı/Zamanın Mekansallığı: Zaman-Mekan, Editörle: Şentürer, A., Ural, Ş., Berber, Ö., Sönmez, F. U., Yem Yayınevi, İstanbul, s.151-160.
- Baba, E. C.** 2012. Küreselleşme ve Metropol Kavramlarına Genel Bakış: Tasarım Demokrasisi ve İstanbul (Küreselleşme Sürecinde Yüksek Yapılaşma, Editör: Aytekin, Z., Sosyal Yayınlar, İstanbul, 257 s.
- Bal, H.** 2002. Kentleşme - Kentleşme-Göç Olgusu: Kent Sosyolojisi, Editör: Alver K., Sentez Yayıncılık, Bursa, s. 111-175.
- Bali, R.** 1999. Modern Sitelerde Yaşam: Çılgın Kalabalıktan Uzak: Tarz-ı Hayat'tan Life Style'a: Yeni Seçkinler, Yeni Mekânlar, Yeni Yaşamlar, Editör: Günal A., İletişim Yayınları, İstanbul, s110-124.
- Bali, R. N.** 2002. Tarzı Hayattan Life-Style'a, Yeni Seçkinler, Yeni Mekânlar Yeni Yaşamlar. İletişim Yayınları, İstanbul, 376 s.
- Barbarosoğlu, F.** 2016. Moda ve Zihniyet. İz Yayıncılık, İstanbul, 216 s.
- Batkan, Ö.** 1996. Bir Masaldı Bursa: Bursa Kentsel Gelişim ve Planlama Süreci, Editör: Yenal, E., Yapı Kredi Yayınları, İstanbul, s. 19-49.
- Batmaz, N. Y.** 2010. Küresel Kentlerin Yönetimi ve İstanbul İçin Bir Model Önerisi. *Doktora Tezi*, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Ana Bilim Dalı, Ankara.
- Baudrillard, J.** 2015. Tüketim Toplumsal Mantığı (Özgün adı: La société de consommation): Tüketim Kuramı, Çev. Tural N., Keskin F., Editör: Denoel, Ayrıntı Yayınları, İstanbul, s. 50-110 (Orjinal yayın tarihi, 1997)
- Baudrillard, J.** 2009. Gösterge Ekonomi politikası Hakkında Bir Eleştiri (Özgün adı: Pour Une Critique de L'Économie Politique du Signe), Çev. Adanır O., Bilgin A., Boğaziçi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, s. 74-89 (Orjinal yayın tarihi, 1972)
- Bauman, Z.** 1999. Küreselleşme: Toplumsal Sonuçları. Ayrıntı Yayınları, İstanbul, 160 s.
- Bay, E.** 2013. Kentleşme Sürecinde Mekânsal Ayrışmanın Konut Üzerinden Değerlendirilmesi: İstanbul Şişli/Bomonti Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Ana Bilim Dalı, İstanbul.
- Baykal, K.** 1976. 2000 Yıllık Bursa'nın Belediyesi. Özkardesler Matbaası, Bursa, 92 s.
- Bayraktar, S. F.** 2012. Komşu Sözcüğü Üzerine. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 12(2): 129-138.
- Beauregard, R. A.** 1988. In The Absence Of Practice: The Locality Research Debate. Debates and Reports: Department of Urban Planning and Policy Development, Rutgers University, New Brunswick, s.52-59.
- Beaverisstock, J., Smith, R., Taylor, S.** 1999. Globalization and World Cities Study Group and Network. A Roster of World Cities, 445-458 pp.
- Bektaş, B.** 2011. Kapalı Siteler Üzerine Yerel Bir Değerlendirme: Mersin Örneği: *Toplum ve Demokrasi Tematik Yazılar*, Mersin, 5(11): 97-114.

- Bektaş, L. 2015.** Göge Uzanan Binalarda Gündelik Hayatın İnşası. *Moment Dergi*, 2(1): 266-295.
- Beyaz, A. 2019.** Bursa İli Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Yapısal Olarak İncelenmesi ve Alansal Dönüşüm Önerileri. *Yüksek Lisans Tezi*, UÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı, Bursa.
- Bilgin, İ. 1996.** Anadolu'da Modernleşme Sürecinde Konut ve Yerleşme:Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme, Editör: Sey, Y.,Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, s. 472-490.
- Bilgin, İ. 2006.** Kent Üretimini ve kamu yaşamının örgütlenmesinde güncel eğilimler: *Toplum ve Bilim*, 105: 166-177.
- Blakely, E. J., Snyder, M. G. 1997.** *Fortress America: Gated Communities in the United States*. Brookings Institution Press, Washington, 208s.
- Bocock, R. 2005.** Tüketim. Dost Kitapevi, Çev. Kutluk İ., Ankara, 133 s.
- Boeser, K. 2015.** Marina City- Bertrand Goldberg. Chicago, USA, 551 pp.
- Bursa Büyük Şehir Belediyesi, 2018.** İmar Yönetmeliği, 27 Mayıs 2018, Bursa Büyük Şehir Belediyesi, Bursa.
- Canbaz, Ş. 1999.** Bir Tüketim Olgusu Olarak Moda ve Giysi. *Gazi Üniversitesi İletişim Fakültesi Dergisi*, 99(1): 25-39.
- Chaney, D. 1999.** Yaşam Tarzları. Çev. Kutluk İ., Dost Kitapevi Yayınları, Ankara, 188s.
- Chung, M., Park, Y. 2006.** Experience in Super-high-rise Office and Expected Housing Decision: the factors affecting in favor of working and living high: Housing in an expanding Europe:theory, policy, participation and implementation, Ljubljana, International Conference, Slovenia, s.1-14.
- Coskun, Y. E. 2006.** Yüksek Binaların Gelişimi ve Tasarım İlkeleri. İstanbul Kültür Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü, İstanbul.
- Costello, L.2005.** From Prisons to Penthouses: The Changing Images of High-Rise Living in Melbourne, *Housing Studies*, 2005.1, pp.49-62
- Çağlar , K. 2007.** Enformel Konut Piyasasından Küresel Konut Piyasasına: İstanbul Küresel ile Yerel Arasında, Çev. Savran S., Editör: Keyder, Ç.,Metis Yayınları, İstanbul, s.171-191.
- Çahantimur, A. 2007.** Sürdürülebilir Kentsel Gelişmeye Sosyo-Kültürel Bir Yaklaşım:Bursa Örneği. *Doktora Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Çahantimur, A. I. 2012.** The Impact of Different Urban Housing Patterns on the Sustainable Urban Development of a Historic City, Bursa/Turkey: Urban Development, Editör: Polyzos S., InTech, Croatia, 186-200.
- Çevre ve Şehircilik, B. 2013.** Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliği. Yapı Ruhsatı, 8-14 Eylül 2013, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Ankara.
- Demir, M. 2013.** Kentsel Dönüşümün Komşuluk İlişkileri Üzerine Etkisi: Kars İli Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, Kafkas Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimleri ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Kars.
- Doğan, İ. 2008.** Sosyoloji Kavramlar ve Sorunlar. Pegem Akademi Yayınları, Ankara, 695s.
- Dostoğlu, N. 2004.** Bursa'nın Kentsel Gelişimi. *Bursa'da Yaşam Dergisi*, 1:52-68.
- Douglas, M., Isherwood, B. 1999.** Tüketimin Antropolojisi. Dost Kitapevi, Ankara, 212 s.

- Eisenman, P. 1988.** The Blue Line Text. *Architectural Design*, 58(8): 169-172s.
- Engincan, P. 2016.** Garip bir kamu kurumu: TOKİ'nin Dünü Bugünü. *Altüst Dergi*, 18: 32-34.
- Erdinç, D. S., Oymen Gür, P. D. 2017.** Rezidans Kültürü Üzerine Bir İnceleme:İstanbul Örneği. *Yakın Mimarlık Dergisi*, 1(1): 68-90.
- Erdinç, S. Y. 2017.** Rezidans Kültürü Üzerine Bir İnceleme: İstanbul Örneği. *Doktora Tezi*, Beykent Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Erkan, R. 2002.** Kentleşme ve Sosyal Değişme. Bilim adamı Yayınlar, Ankara, 264s.
- Erkızan, H. 2011.** "Küreselleşmenin Tarihsel ve Düşünsel Temelleri Üzerine" Dünya Neyi Tartışıyor. *Doğu Batı Düşünce Dergisi*, 70.
- Erman, O. 2017.** Mekânsal Komşuluk Kavramı Üzerinden Mimari Mekânın Analizi. *Çukurova Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 5(18): 165-176.
- Ertürk, H., Karakurt Tosun, E. 2009.** Küreselleşme Sürecinde Knetlerde Mekânsal Sosyal ve Kültürel Değişim:Bursa Örneği. *U. Ü. Fen-Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 10(16): 37-53.
- Firidin Özgür, E. 2006.** Sosyal ve Mekânsal Ayrışma ÇerçevesindeYeni Konutlaşma Eğilimleri:Kapalı Siteler İstanbul: Çekmeköy Örneği. *Doktora Tezi*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Şehircilik Anabilim Dalı, İstanbul.
- Gezgin, M. F. 2011.** Cemaat ve Cemiyet Ayrımı ve Ferdinand Tönnies. *Dergi Park*, 22: 183-201.
- Ghulyan, H. 2017.** Lefebvre'nin Mekân Kuramının Yapısal ve Kavramsal Çerçevesine Dair Bir Okuma. *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, 1(22): 1-29.
- Giddens, A. 1981.** A Contemporary Critique of Historical Materialism, Macmillan Palgrave Macmillan, New York, 316 pp.
- Giddens, A. 1998.** *Modernliğin Sonuçları (The Consequences of Modernity)*. Çev.E. Kuşdil, İstanbul (Polity): Ayrıntı Yayınlar (Cambridge), İstanbul, 192s.
- Gifford, R. 2007.** The Consequences of Living in High-Rise Buildings. *Architectural Science Review*, Department of Psychology and School of Environmental Studies, University of Victoria, Canada.
- Goffman, E. 2009.** Günlük Yaşamda Benliğin Sunumu. Metis Yayınları, İstanbul, 248 s.
- Gölcük, M. 2007.** Kentleşme Sürecinde Akrabalık ve Komşuluk Kültürü:Afyonkarahisar Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, Afyonkocatepe Univeristesi- -Fen Edebiyat Fakültesi-Sosyoloji Bölümü, Afyonkarahisar.
- Görgülü, T. 2003.** İstanbul'da Çeşirlenen Konut Üretim Biçimleri ve Konut Alışkanlıkları. *Mimarist Dergisi*, 3(7): 50-56.
- Görgülü, T. 2006.** Mimar-İşveren-Kullanıcı İlişkisinin Satış Sloganları Bağlamında Sorgulanması ve Sonuç Ürünler. *Mimarist Dergisi*, 20(1): 32-36.
- Görgülü, T. 2016.** Apartman Tipolojisinde Geçmişten Bugüne; Kira Apartmanından "Rezidans'a" Geçiş. *Türkiye Bilimler Akademisi Kültür Envanteri Dergisi*, 7(18): 166-176.
- Görgülü, T., Kaymaz Koca, S. 2007.** Türkiye'de Barınma Biçimlerinde Yaşanan Değişimler:Son Dönemde Yapılam Tüketim Odaklı Konutlar. *Mimarlık*, 337: 29-33.
- Gür, Ş. Ö. 2000.** Doğu Karadeniz Örneğinde Konut Kültürü. Yem Yayınları, İstanbul, 248 s.
- Güvenç, B. 2005.** Mimarlık: Zaman, Mekân ve Değiş: Zaman- Mekân, Editör: Şentürer A., Ural Ş., Berber, Ö., Sönmez, F.U., Yem Yayınevi, İstanbul, s.110-130.

- Harvey, D. 1989.** The Condition of Postmodernity. Blackwell, Oxford, 909s.
- Harvey, D. 2019.** Postmodernliğin Durumu (Özgün adı: The Condition of Postmodernity). Çev. S. Savran, Metis Yayıncılık, İstanbul, 394 s. (Orjinal yayın tarihi, 1989).
- Harvey, D. 2008.** Sermayenin Mekânları (Özgün adı: Spaces of Capital). Sel Yayınları, İstanbul, 517s. (Orjinal yayın tarihi, 2001)
- Hasol, D. 2002.** Ansiklopedik mimarlık sözlüğü. Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul, 520 s.
- Highmore, B. 2011.** Ordinary lives: Studies in the everyday. Oxon: Routledge.
- İncedayı, D. 2002.** Demoktarikleşme Arayışında Kent ve Kullanıcısı. *Mimarist Dergisi*, 5: 32-38.
- İncedayı, D. 2003.** Barınmanın Değil, Yaşama Biçiminin Birimi Olarak Konut. *Mimar İst*, 7(1): 81-85.
- İşık, O. 1993.** Modernizm Kenti/Postmodernizm Kenti. *Birikim Dergisi*, 53: 41-50.
- İşık, O., Pınarcıoğlu, M. 2001.** Nöbetleşe Yoksulluk. İletişim Yayınları, İstanbul, 368 s.
- Je, H., Lee, J., Cheong, S., & Shin, S.-W. 2006.** A Study on Residential Quality Index of Super High-Rise Apartment Housing through Survey with Experts. *Proceedings of the International Conference on Sustainable Building Asia*, Seoul, Korea, 899-904.
- Kahvecioğlu, H. 2005.** Mekânın Üreticisi veya Tüketicisi Olarak Zaman 1: Zaman-Mekân, Edidörler: Şentürer, A., Ural, Ş., Berber, Ö., Sönmez, F. U., Yem Yayınevi, İstanbul, s.142-148.
- Kaplıanoğlu, R. 2008.** Kent Haritalarına Göre Bursa'nın Kentsel Gelişmesi, Bursa Şehrinin Gelişmesi ve Kentsel Planlama Kültürü. Osmangazi Belediyesi Yayınları, Bursa, 86 s.
- Kartal, K. 1992.** Ekonomik ve Sosyal Yönleriyle Türkiye'de Kentlilesme. Adım Yayınları, Ankara, 296s.
- Kaya, M. 2009.** Küreselleşme Yaklaşımları. *Dicle Üniversitesi Ziya Gökalp Eğitim Fakültesi Dergisi*, 13: 1-16.
- Keleş, R. 1978.** Konut Sorunları ve Politikası, A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara, s. 587-721.
- Keleş, R. 1993.** Kentleşme Politikası. İmge Kitapevi, Ankara, 734 s.
- Koca, D. 2015.** Türkiye'de Çağdaş Konut. *tasarım+kuram*, 11(19): 19-36.
- Koca, D. 2015.** Türkiye'de Çağdaş Konut Üretiminin Yeniden Okunması. *tasarım+kuram*, 11(19): 19-35.
- Korkmaz, B. 2019.** Kentsel Ayrışmada Kapalı/Korunaklı Konut Yerleşmelerinin Rolü:Bursa Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, UÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı Kentleşme ve Çevre Sorunları Bilim Dalı, Bursa.
- Koyuncu, A. 2005.** Konya'da Komşuluk İlişkileri. *Yüksek Lisans Tezi*, SÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sosyoloji Anabilim Dalı, Konya.
- Koyuncu, A. 2014.** Komşuluk Kültürü. Hece Yayınları, Ankara, 256 s.
- Köse, H. 2018.** Lefebvre ve Modern Dünyada Gündelik Hayat. *İletişim Kuram ve Araştırma Dergisi*, 5: 7-25.
- Kumbasar, S. 2008.** Konut Gelişiminde Gelecek Vizyonları. *Yüksek Lisans Tezi*, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Kuppinger, P. 2012.** Dışlayıcı Yeşillik: Kahire'de Yeni Güvenlikli Siteler. *İdeal Kent*, 3(6): 10-39.

- Kurtar, S. 2013.** Bir Şehir Filozofu Olarak Henri Lefebvre ve Gündelik Yaşam Sanatı. *İdeal Kent*, 4(10): 1-15.
- Kurtar, S. 2015.** Mekânı Yaşamak: Lefebvre ve Mekânın Diyalektik Oluşumu. *Üniversite Makalesi*, Ankara Üniversitesi, Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi, Felsefe Bölümü, Ankara.
- Kurtuluş, H. 2002.** İstanbul'da Ayrıcalıklı Konut Alanları ve Yoksulluğa Kentsel Kaynak Transferleri Çerçevesinden Bir Bakış: Bahcesehir, Acarkent, Beykoz Konakları ve Kemer Country. Dünya Şehircilik Günü 26.Kollokyumu, TMMOB-Şehir Plancıları Odası Yayını, Ankara.
- Kurtuluş, H. 2011.** Gated Communities as a Representation Of New Upper and Middle Classes in İstanbul. *İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 44: 49-65.
- Lefebvre, H. 2014.** Mekânın Üretimi (Özgün adı: la production de l'espace). Çev. Ergüden I., Sel yayıncılık, İstanbul, 447 s. (Orjinal yayın tarihi, 1947)
- Lefebvre, H. 1991a.** The Production of Space (Özgün adı: la production de l'espace). Blackwell, London, 464s.
- Lefebvre, H. 1991b.** Critique of Everyday Life (Özgün adı: Critique de la vie quotidienne). Translated by John Moore, Verso, London, 283s.
- Lefebvre, H. 1998.** Modern Dünyada Gündelik Hayat (Özgün adı: La vie quotidienne dans le monde moderne). Çev. I. Gürbüz, Metis Yayıncılık, İstanbul, 220 s. (Orjinal yayın tarihi, 1968)
- Levent, B., Gülümser, A. A. 2007.** Gated Communities in Istanbul: The New Walls of The City. Third Conference of Diversity in cities: Visible and Invisible Walls, London, 1-18.
- Markoç, İ. 2012.** Bursa'nın Kentsel Gelişimi ve Konut Üretimi. *Yüksek Lisans Tezi*, UÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Bursa.
- Markus, T. A. 1993.** Buildings as Social Objects, Companion to Contemporary Architectural Thought. Routledge, London, 187s.
- Mills, A. 2007.** Gender and Mahalle (Neighbourhood) Space in Istanbul. *Gender, Place & Culture A Journal of Feminist Geography*, 14(3): 335-354.
- Moore, W. E. 1963.** The Social Change. Prentice-Hall, U.S.A, 120 s.
- Nirun, N. 1991.** Sistematik Sosyoloji Yönünden Sosyal Dinamik Bünye Analizi. Atatürk Kültür Merkezi Yayınları, Ankara, 212 s.
- O. Ulutaş, Ö. 2019.** Yüksek Binaların Kent İmajı Üzerindeki Etkisinin Marka Değeri Bağlamında Değerlendirilmesi Örnek: Bursa, Nilüfer. *Yüksek Lisans Tezi*, UÜ Fen Bilimleri Fakültesi, Mimarlık Anabilim Dalı, Bursa.
- Öktem, B. 2006.** Neoliberal Küreselleşmenin Kentlerde İnşası: AKP'nin Küresel Kent Söylemi ve İstanbul'un Kentsel Dönüşüm Projeleri. *Planlama Dergisi*, 2: 53-63.
- Özerk, G. B., Yüksekli, B. A. 2011.** Küresel Kent, Kentsel Markalaşma ve Yok-Mekân İlişkileri. *Dergi Park*, 2(3): 82-93.
- Özkan Töre, E., Kozaman Som, S. 2009.** Sosyo-Mekânsal Ayrışmada Korunaklı Konut Yerleşmeleri: İstanbul Örneği. *Megaron Dergisi*, 4(3): 121-130.
- Perose, J. F., Daniş, A. 2005.** Zenginliğin mekânda yeni yansımaları: İstanbul'da güvenli siteler. *Toplum ve Blim*, 104: 92-123.
- Perouse, J. F. 2012.** Kapalı Dikey Rezidanslar ve Üst Sınıfların Merkeze Koşullu. *İdeal Kent*, 9(6): 84-96.
- Pulat Gökmen, G. 2011.** Türkiye'de Apartmanlaşma Süreci ve Konut Kültürü. *Güney Mimarlık*, 5: 12-16.

- Roitman, S. 2009.** Gated Communities: Definitions, Causes and Consequences. *Urban Design and Planning*, 163(1): 31-38.
- Sadıkoğlu, H. 2010.** Üst Gelir Grubu Konut Tercihleri ve Mekân Kullanımları Üzerine Bir Araştırma. *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Sadıkoğlu, H. 2010.** Üst Gelir Grubu Konut Tercihleri ve Mekân Kullanımları Üzerine Bir Araştırma. *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Sarı, B. 2006.** İstanbul'da Karma Kullanımlı Yüksek Yapılar Üzerine Karşılaştırmalı Bir İrdeleme. *Yüksek Lisans Tezi*, YTÜ Fen Bilimler Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Sassen, S. 1991.** The Global City: New York, London, Tokyo. Princeton: Princeton University Press, Chicago, 447 pp.
- Sennett, R. 2002.** Kamusal İnsanın Çöküşü: Kamusal İnsanın Çöküşü (Özgün adı: The Fall of Public Man), Çev. Durak S., Ayrıntı Yayınları, İstanbul, s. 330-430. (Orjinal yayım tarihi, 1968).
- Sey, Y. 1998.** Cumhuriyet Döneminde Türkiye'de Mimarlık ve Yapı Üretimi: 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Editörler: Özkan, D., Sey Y., Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, s. 25-39.
- Süer, D., Sayar, Y. Y. 2002.** Lüks Konut Siteleri: Mimarlık ve Tüketim, Editör: Togay, N., Boyut Yayın Grubu, İstanbul, s.39-66.
- Tapie G. 2018.** Çağdaş Yaşam Ortamının Sosyolojisi, Çev. Tümertekin A., Janus Yayınları, İstanbul, 256s.
- Taşkın, V. 2016.** Küresel Kent Söyleminin Kentsel Mekâna ve Mimarlığa Etkisi: İstanbul Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- TDK. 2019.** TDK Kent Bilimi Sözlüğü. <https://sozluk.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 5.02.2020)
- Tekeli, İ. 1998.** Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması: 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Editörler: Özkan, D., Sey, Y., Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, s.1-24.
- Tekeli, İ. 1999.** Bursa'nın Tarihinde Üç Ayrı Dönüşüm Dönemi. Uluslararası XI. Yapı Yasam Kongresi, 8 Mayıs 1999, Mimarlar Odası Bursa Şubesi, Bursa.
- Tekeli, İ. 2010.** Gündelik Yaşam, Yaşam Kalitesi ve Yeterlilik Yazıları. Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 215 s.
- Tekeli, İ. 2010.** Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek. Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 253s.
- Tekeli, İ. 2011.** Kent, Kentleşme ve Türkiye Deneyimi: Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm, Editörler: Özkan, D., Sey, Y., Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, s. 16-47.
- Tekeli, İ. 2011.** Kentleşmenin Tanımı ve Kentleşmeye İlişkin Kavramlar: Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm, Editörler: Özkan, D., Sey, Y., Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, s. 16-24.
- Tekin, N. 2014.** Tüketim Temelli Hayat Tarzları ve Gösteri Mekânı Olarak Kentler. *Galatasaray Üniversitesi İletişim Dergisi*, 2:68-84.
- Tönnies, F. 2019.** Cemaat ve Cemiyet. Vakıf Bank Kültür Yayınları, İstanbul, 456s.



- Tümer Yıldız, Ö., Polat, S. 2011.** Bursa-Korupark Alışveriş Merkezi ve Korupark Evleri'nin Mekânsal, Anlamsal ve Göstergebilimsel Analizi. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 16(2): 11-13.
- Tümer, Ö. 2006.** Dışa Kapalı Konut Yerleşmelerinin Bursa'daki Örnekler Kapsamında Değerlendirilmesi. *Yüksek Lisans Tezi*, UÜ Fen Bilimler Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Bursa.
- Urry, J. 1994.** Mekânları Tüketmek. Çev. Ögdül R., Ayrıntı Yayınları, İstanbul, 340 s.
- Vural, Z. B. 2017.** Yüksek Katlı Konut Üretiminin Kent İle İlişkisinin Sosyal ve Mekânsal Boyutlarıyla İrdelenmesi. *Uzmanlık Tezi*, İller Bankası Anonim Şirket, Ankara.
- Williamson R.C. 1978.** Social in the high-rise: a cross-national comparison, *Social Communication: Spatial and Technological*, 45(268):122-130.
- Wirth, L. 1938.** Urbanism as a Way of Life. *The American Journal of Sociology*, The University of Chicago Press, Chicago, 44(1): 1-24.
- Yıldız, C. M., Gündüz, M. 2015.** Komşuluğun Kurumsal Çerçevesi: Komşuluk Kültürü, Editör: Koyuncu, A., Nobel Kitap, Ankara, s. 1-55.
- Yıldız, N. B. 2016.** Rezidanslarda Aidiyet Oluşumu:İstanbul/Şişli ' Anthill Residence' Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, Maltepe Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Yılmaz, G. 2008.** Kapitalizmde Zaman-Mekân Sıkışması. *Çalışma ve Toplum*, 2: 155-165.
- Yırtıcı, H. 2009.** Çağdaş kapitalizmin mekânsal örgütlenmesi. İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 200 s.
- Yörükan, A. 2006.** Şehir Sosyolojisinin ve İnsan Ekolojisinin Teorik Temelleri. Nobel Yayın, Ankara, 278.
- Yüksel, U., Akbulut, M. 2009.** Tüketim Odaklı Mimarlığın Son Yıllardaki Yeni Ürünleri:Rezidanslar. *Megaron*, 4(2): 110-118.

## **EKLER**

- EK 1** Anket Formu  
**EK 2** Bursa İli, Nilüfer İlçesi 2005-2027 yılı arası marka konut listesi

## EK1: Anket Formu

### Konut Alanlarındaki Sosyal İlişkilere Dair Kullanıcı Anketi

Bu araştırma, Uludağ üniversitesi fen bilimleri enstitüsü mimarlık programı mimarlık ana bilim dalı yüksek lisans tezi kapsamında yapılmıştır.

CADDE	İKAMET ETTİĞİNİZ REZİDANS İSMİ	BLOK / KAT	GÖRÜŞMENİN YAPILDIĞI GÜN	GÖRÜŞMENİN YAPILDIĞI SAAT
Akademi Caddesi			.../.../2019	

BÖLÜM 1 - GENEL BİLGİLER		(4) Kapalı Site Apartman Dairesi (5) Rezidans	
1	Cinsiyet (1) Kadın (2) Erkek	16	Kaç yıldır Bursa'da ikamet etmektesiniz? ...
2	Doğum yılınız .....	17	Hanedeki araç sayısı (0) Yok (1) 1 araç (2) 2 araç (3) 3 veya üzeri araç
3	Doğum yeriniz ...	18	Araç kullanım sıklığı (1) Her gün (2) Haftada birkaç kez (3) Hafta sonları (4) Sadece gerektiğinde
4	Medeni durumunuz (1) Bekar (2) Evli (3) Boşanmış (4) Dul	19	Araç kullanım amacı (1) İşe gitmek (2) Çocukları okula götürmek (3) Alışverişe gitmek (4) Sağlık hizmeti için (5) Gezmeye gitmek (6) Aile veya arkadaşla görüşmek
5	Çocuk sayısı (0) Yok (1) 1 çocuk (2) 2 çocuk (3) 3 çocuk veya üzeri	20	Boş zamanlarımızı öncelikli olarak nasıl değerlendirirsiniz ? (1) Açık Havada Dolaşım (2) Eğlence yerlerine giderim (3) Alışveriş yaparım (4) Kültürel aktiviteye katılırım (5) Kitap-Dergi-Gazete Okurum (6) Televizyon seyredirim (7) Müzik Dinlerim (8) Spor yaparım (9) Komşuyla buluşurum (10) Aile ve arkadaşlarımla buluşurum
6	Bitirdiğiniz son okul (1) Okuryazar (2) İlkokul (3) Ortaokul (4) Lise (5) Üniversite (6) Lisansüstü		
7	Mesleğiniz ...		
8	Bulduğunuz sektör (1) Öğrenci (2) Memur (3) Özel Sektör (4) Serbest Meslek-Esnaf (5) Ev Hanımı (6) İşsiz (7) Emekli		
9	Hane halkı toplam aylık geliri (1) 2,000₺ – 5,000₺ (2) 5,000-10,000₺ (3) 10,000-20,000₺ (4) 20,000₺ ve üzeri		
10	Konut mülkiyeti (1) Ev sahibi (2) Kira (3) Devre mülk (4) Aile bireyinin		
11	Bu konutta kaç yıldır ikamet etmektesiniz? ...		
12	İkamet ettiğiniz konut türü (1) Rezidans (2) Kapalı Site (3) Apartman		
13	İkamet ettiğiniz daire türü (1) Loft Daire (2) 1+1 (3) 2+1 (4) 3+1 (5) 4+1		
14	Daha önceden yaşanılan mahalle ...		
15	Daha önceden yaşanılan konut türü (1) Bireysel Müstakil Bahçeli Ev (2) Kapalı Site Bireysel Müstakil Bahçeli Ev (3) Apartman Dairesi		

## BÖLÜM 2 – YAŞANILAN KONUTA DAİR GÖRÜŞLER

### 2. 1. İkamet edilen “KONUT” ile ilgili sorular

Bu bölümde yaşadığınız semte ilişkin görüşlerinizi öğrenmek amacıyla çeşitli sorular verilmiştir.

-Lütfen ilgili soruları kendi düşünceleriniz doğrultusunda;

“1-Kesinlikle Katılmıyorum, 2-Katılmıyorum, 3-Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum, 4-Katılıyorum, 5-Kesinlikle Katılıyorum, 0-Fikrim Yok” seçeneklerinden birini işaretleyerek cevaplandırınız.

		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum	Fikrim Yok
1	Yaşadığınız konutu tercih etme nedeniniz						
	Güvenlikli bir site oluşu	1	2	3	4	5	0
	Yatırım amaçlı	1	2	3	4	5	0
	Şehir merkezine olan yakınlık	1	2	3	4	5	0
	İş yerime olan yakınlık (zamanımı trafikte kaybetmemek için)	1	2	3	4	5	0
	Alışveriş merkezine olan yakınlık	1	2	3	4	5	0
	Çocuklarımla okula olan yakınlık	1	2	3	4	5	0
	Ulaşımın çeşitli ve kolay olması	1	2	3	4	5	0
	Şehir manzarası olması	1	2	3	4	5	0
	Modern ve seçkin bir site olması	1	2	3	4	5	0
	Statü göstergesi	1	2	3	4	5	0
	Kendi yaşam tarzıma uygun kişiler ile aynı sitede yaşama isteği	1	2	3	4	5	0
	Sitenin sunduğu otel konforu hissiyatı	1	2	3	4	5	0
	Sitenin sunduğu sosyal imkânlar	1	2	3	4	5	0
	Site içinde yeşil ve açık alanların bulunması	1	2	3	4	5	0
	Site içinde çocuklar için uygun bir ortam sağlanması	1	2	3	4	5	0
2	Yaşadığınız konutu Rezidans yapan özelliklerden hangileri sizin için daha önemli <b>Önemli</b> : (İkamet ettiğiniz konutta mevcut olmayan özellikleri değerlendirme yapmadan ‘0’ puan veriniz)						
	Site girişi güvenlik görevlileri	1	2	3	4	5	0
	Site içi güvenlik kamera kontrolü	1	2	3	4	5	0
	Kartlı giriş sistemi	1	2	3	4	5	0
	Resepsiyon	1	2	3	4	5	0
	Misafir Kabul ve Yönlendirme	1	2	3	4	5	0
	Telefon yönlendirme	1	2	3	4	5	0
	Müstakil otopark alanı	1	2	3	4	5	0
	Vale hizmeti	1	2	3	4	5	0
	Araç yıkama hizmeti	1	2	3	4	5	0
	Kısa mesafe alışveriş hizmeti	1	2	3	4	5	0
	Uyandırma servisi	1	2	3	4	5	0
	Ev temizliği ve teknik bakım servisi	1	2	3	4	5	0
	Otel ve uçak rezervasyonları	1	2	3	4	5	0
	Fatura Ödeme Hizmeti	1	2	3	4	5	0
	Seyahat danışmanlık hizmeti	1	2	3	4	5	0
	Çamaşırhane (Kuru temizleme) servisi	1	2	3	4	5	0
	Çocuk bakıcısı (kreş)	1	2	3	4	5	0
	Evcil hayvan bakımı	1	2	3	4	5	0
	Fitness salonu	1	2	3	4	5	0

	Yüzme havuzu	1	2	3	4	5	0
	Termal spa ve sauna	1	2	3	4	5	0
	Çocuk oyun parkı	1	2	3	4	5	0
	Cafe lounge alanları	1	2	3	4	5	0
	Maç ve sinema odası	1	2	3	4	5	0
	Uydu ve internet bağlantısı	1	2	3	4	5	0
	Daire içi Donanımlı mutfak	1	2	3	4	5	0
	Daire içi Malzeme kalitesi	1	2	3	4	5	0
	Daire içi ses yalıtımı	1	2	3	4	5	0
	Daire içi İklimlendirme (Klima )	1	2	3	4	5	0
<b>2.2. “KOMŞULUK” ile ilgili sorular</b>							
3	Komşunuz ile nasıl tanıştınız?	(1) Tesadüfe tanıştım (2) Hoş geldine gittiğinde tanıştım (3) Arkadaş aracılığı ile tanıştım (4) İhtiyaçtan dolayı tanıştım (5) Mecburen tanıştım					
4	Komşularınız ile hangi sıklıkta görüşürsünüz?	(1) Her gün (2) Haftada bir (3) Ayda bir (4) Özel günlerde (5) Hiç görüşmeyiz					
5	Komşularınız ile nerede görüşürsünüz?	(1) Birbirimizin evlerinde (2) Site içi sosyal alanlarda (3) Çarşı-Pazarda (4) Parkta (5) Kafe-restoran gibi yerlerde (6) Sinema-konser gibi etkinliklerde					
6	Komşuluk İlişki seviyenizi nasıl tanımlarsınız?	(1) Sık sık görüşüp sohbet ederim (2) Karşılaştığımda durup sohbet ederim (3) Karşılaştığımda selamlaşırım (4) Sadece zor durumda yardım isterim (5) Hiç iletişim kurmam					
7	Yaşadığınız çevrede kaç kişiyi ismiyle tanıyor sunuz?	...					
8	Yaşadığınız çevrede görüştüğünüz kaç komşunuz var?	...					
9	Yaşadığım sitede pek çok kişiyi tanıyorum.	1	2	3	4	5	0
10	Yaşadığım sitede yeterince komşum var.	1	2	3	4	5	0
11	Yaşadığım sitede tanıdıklarım ile yeteri kadar görüşüyorum.	1	2	3	4	5	0
12	Yaşadığım sitede komşularım ile ihtiyaç dahilinde yardım isteyebiliyorum.	1	2	3	4	5	0
13	Yaşadığım sitedeki insanlarla görüşmek için yeterince zamanım var.	1	2	3	4	5	0
14	Bu sitede insanların bir araya gelmesi için fırsatlar vardır.	1	2	3	4	5	0
15	Çocuğumun arkadaş çevresi şuan ikamet ettiğim çevreden	1	2	3	4	5	0
16	Çocuğumu evde yokken komşuma emanet edebiliyorum	1	2	3	4	5	0
17	Çocuğumun arkadaş çevresi okul çevresinden	1	2	3	4	5	0
18	Çocuğumun arkadaş çevresi eski ikamet ettiğim çevreden	1	2	3	4	5	0

Teşekkür ederiz.

**EK2: Bursa İli, Nilüfer İlçesi 2005-2027 yılı arası marka konut listesi**

<b>Proje Adı</b>	<b>Emlak tipi</b>	<b>Developer</b>	<b>Mahalle</b>	<b>Ünite Sayısı</b>
Central Balat	ApartmanOfisAlışveriş Merkezi	Tasyakan Insaat	Ahmet Yesevi Mh.	426
Marka Rezidans	ApartmanEv OfisAlışveriş Merkezi	Sur Yapi Endustri San. Ve Tic. A.S.	Odunluk Mh.	373
Bulvar Deluxe	ApartmanOfisDükkan	Atis Yapi	Barış Mh.	48
Bonneville Mihraplı	Apartman	Sirakaya Insaat	Odunluk Mh.	80
Balat İnci	ApartmanVilla	Sedas Insaat A.S.	Balat Mh.	154
Alpiş Hünkar Konakları	Apartman	Alpis Insaat A.S.	Odunluk Mh.	30
Çamlık Sitesi	Apartman	-	Cumhuriyet Mh.	-
Akasya Villaları	Villa	Arkat Yapi	Özlüce Mh.	10
FSM Bulvarı Çamlık Sitesi	ApartmanMağaza	Rızvanoglu Insaat	Cumhuriyet Mh.	40
Prestij Gold	Apartman	Bakyapi Group	Odunluk Mh.	252
Kıvanç Villaları	Villa	Arkat Yapi	19 Mayıs Mh.	32
Ergin Evler	ApartmanVilla	Ergin Petrol Insaat Tic. San. A.S	Ahmet Yesevi Mh.	600
Doruk Sitesi	Apartman	-	İhsaniye Mh.	-
Aytı Dikencik Resort	Apartman	Ayti Mimarlik A.S.	Balat Mh.	120
Harmony Towers	ApartmanDükkan	Eroglu Gayrimenkul Gelistirme ve Yatirim A.S.	Odunluk Mh.	323
Karya Balat	ApartmanMağaza	Consortium	Balat Mh.	76
Yükselen Park Melis	ApartmanOfisMağaza	Akyukselen Insaat	İhsaniye Mh.	110
Ema Flats	Apartman	Fuat Kumova Insaat ve Mimarlik	Ahmet Yesevi Mh.	33
Efe Nüma	ApartmanMağaza	Efe Group	Balat Mh.	29
Endülüs Park	ApartmanAlışveriş Merkezi	Endulus Gayrimenkul Yatirim	Balat Mh.	250
Sedef Sitesi	Apartman	-	Cumhuriyet Mh.	-
Ay Residence	Apartman	-	Yüzüncüyıl Mh.	88
Nilfea Özlüce	Apartman	BTG Insaat	29 Ekim Mh.	102
İnallar Hayat 2	Apartman	Inallar Otomotiv San. Tic. Ltd. Sti.	Balat Mh.	150
Güleç Egemen Evler	Apartman	Egemen Mimarlik	Balat Mh.	84
Meteor Dikencik	Apartman	Meteor Insaat	Balat Mh.	198
Park Nilüfer	Apartman	Ergunkent İnsaat A.S	Konak Mh.	340
Epik Smart Loft	Apartman	BTG Insaat	23 Nisan Mh.	92
Doğuşkent	Apartman	Ergunkent İnsaat A.S	Karaman Mh.	196
Gazi 16	Apartman	Nilufer Proje Tasarim	Cumhuriyet Mh.	-
Life Point 101	Apartman	Celikyay Insaat	Dumlupınar Mh.	101
Vatanım Evleri	Apartman	-	Konak Mh.	-
Ona Residence	Apartman	Ona Insaat	Çamlıca Mh.	258

Konaktepe Beşevler	Apartman	Mescioglul Insaat	Konak Mh.	54
Paradise Century	ApartmanMağaza	Suat Yıldız Insaat	İhsaniye Mh.	112
Westpoint Bursa	ApartmanOfisMağaza	Atis Yapi	Üçevler Mh.	156
Has Vadi	ApartmanMağaza	-	Kurtuluş Mh.	195
Mahalle 222	Apartman	BTG Insaat	23 Nisan Mh.	222
Inventum	ApartmanMağaza	BTG Insaat	23 Nisan Mh.	189
Bulvar Lotus	ApartmanMağaza	Ozgur Kavakli Insaat	Ataevler Mh.	416
Rızvanoğlu Plus	Apartman	Rızvanoglu Insaat	23 Nisan Mh.	51
Özdeniz Kent	Apartman	-	Konak Mh.	-
Belde Sitesi	Apartman	Arslanlar Grubu	Ataevler Mh.	312
Çelebi Ala	Apartman	Celebiler Insaat	Ataevler Mh.	312
Referans Plus	ApartmanMağaza	Referans Yapi	23 Nisan Mh.	96
Panula Balat	ApartmanMağaza	Panula Insaat	Balat Mh.	210
Yaren Kent Evleri	Apartman	Arslanlar Grubu	Ataevler Mh.	180
Meteor Balart	Apartman	Meteor Insaat	Balat Mh.	64
Park Natura	Apartman	Omer Kumova Ins. Mim. Muh. Yapi Malz. Paz. San. ve Tic. Ltd. Sti.	30 Ağustos Zafer Mh.	216
Bulvar224	ApartmanDükkan	-	İhsaniye Mh.	40
Konak Beşevler	Apartman	-	Konak Mh.	-
Ona 181 23 Nisan	Apartman	Ona Insaat	23 Nisan Mh.	40
Balat Life Günce	ApartmanMağaza	RC Yapi	Balat Mh.	80
Beşevler Yaşam Sitesi	Apartman	-	Beşevler Mh.	-
House 166	Apartman	Ocak Insaat Taahhut Otomotiv San. Ve Tic. Ltd. Sti.	Dumlupınar Mh.	166
Ona 162 Balat	Apartman	Ona Insaat	Balat Mh.	112
Gökçadır Nüans	Apartman	Gokcadir Insaat Turizm Tekstil ve Pazarlama Dis Tic. Ltd. Sti	Ataevler Mh.	15
Kent Balat	Apartman	-	Balat Mh.	-
Paradise Vista	ApartmanMağaza	Suat Yıldız Insaat	23 Nisan Mh.	56
Nevata Ataevler	Apartman	BTG Insaat	Cumhuriyet Mh.	84
İhsaniye 95	Apartman	Nilufer Proje Tasarim	İhsaniye Mh.	-
Özlüce Zümrüt Evleri	Apartman	Emirogullari Insaat	Altınşehir Mh.	20
Bulvar Aşkaroğlu Prestij	Apartman	Askaroglu Insaat	Kızılıcıklı Mh.	48
Shu Ertuğrul	Apartman	YB Group Insaat Enerji Madencilik Sanayi ve Ticaret A.S.	23 Nisan Mh.	133
Asya Life	Apartman	Ergunkent İnsaat A.S	Beşevler Mh.	36
Balat Still	Apartman	Omer Kumova Ins. Mim. Muh. Yapi Malz. Paz. San. ve Tic. Ltd. Sti.	Balat Mh.	84

Turunç Evleri	Apartman	-	Görükle Mh.	22
Elips Park	ApartmanMağaza	-	23 Nisan Mh.	25
İnallar Hayat 1. Etap	Apartman	-	Balat Mh.	156
Aura West	Apartman	NGT Proje Tas. Ins. Mim. Muh. Taah. San. Ltd. Sti	Hasanağa Mh.	82
Yükselenpark Nilüfer	Apartman	Akyukselen Insaat	Ataevler Mh.	138
Bakgörcity 3	Apartman	Bakgor Insaat	Balat Mh.	280
SHU Altınşehir	ApartmanMağaza	YB Group Insaat Enerji Madencilik Sanayi ve Ticaret A.S.	Altınşehir Mh.	258
Kent Deluxe	ApartmanMağaza	Kent Insaat	23 Nisan Mh.	50
Oymak Kutay Sitesi	Apartman	-	Beşevler Mh.	-
Gökçadır Boutique	Apartman	Gokcadir Insaat Turizm Tekstil ve Pazarlama Dis Tic. Ltd. Sti	23 Nisan Mh.	30
Özgürpark Evleri	ApartmanMağaza	Beydag & Int Grup	Ataevler Mh.	378
Batikent Residence	Apartman	Omer Kumova Ins. Mim. Muh. Yapi Malz. Paz. San. ve Tic. Ltd. Sti.	30 Ağustos Zafer Mh.	90
Barış Evleri	Apartman	Vatanim Insaat	Beşevler Mh.	64
BakgörCity 2	Apartman	Bakgor Insaat	Balat Mh.	284
Komşupark Evleri	ApartmanMağaza	FSM Yapi Insaat	Ataevler Mh.	103
Yükselenpark Bulvar	ApartmanMağaza	Akyukselen Insaat	İhsaniye Mh.	46
Rızvanoğlu Premium	Apartman	Rızvanoglu Insaat	30 Ağustos Zafer Mh.	138
Umut Kent Sitesi	ApartmanMağaza	Genc Arslanlar Insaat	Ataevler Mh.	970
Konak Butik	Apartman	-	Konak Mh.	-
Sidelya Garden Balat	Apartman	Kiratli Insaat	Balat Mh.	98
Paris Evleri Kayapa	Apartman	Paris Insaat	30 Ağustos Zafer Mh.	56
Ona 171 Ertuğrul	Apartman	Ona Insaat	Ertuğrul Mh.	72
Trio Live Beşevler	Apartman	BTG Insaat	Beşevler Mh.	94
Ahlan Residence	Apartman	-	Odunluk Mh.	60
Shu 23 Nisan	Apartman	YB Group Insaat Enerji Madencilik Sanayi ve Ticaret A.S.	23 Nisan Mh.	40
Vizyon Görükle	Apartman	Ostas Insaat	Dumlupınar Mh.	270
BakgörCity 1	ApartmanDükkan	Bakgor Insaat	Ahmet Yesevi Mh.	271
Balat Vizyon Evleri	Apartman	Sa- Ka Insaat	Balat Mh.	52
Bulvar Park Evleri	ApartmanMağaza	Beydag & Int Grup	Ataevler Mh.	408
Rızvanoğlu Fethiye	Apartman	-	Fethiye Mh.	-
Yeni Yaşam Görükle	Apartman	Isar Group	Dumlupınar Mh.	138
Foresta Balat	Apartman	Alpis Insaat A.S.	Balat Mh.	72



Yükselenpark Özlem 2	ApartmanMağaza	Akyukselen Insaat	Ataevler Mh.	262
Turkuaz Plus	Apartman	Gultay Insaat	Ahmet Yesevi Mh.	187
Manzara 180	Apartman	-	Dumlupınar Mh.	-
Yalçınlar Yaşam Görükle	Apartman	-	Dumlupınar Mh.	-
Yükselenpark Özlem 1	ApartmanMağaza	Akyukselen Insaat	Ataevler Mh.	520
Değer Park Evleri	Apartman	-	Görükle Mh.	-
Rasim Çınar Apartmanı	Apartman	-	Görükle Mh.	-
Natura Kent	Apartman	NGSEM Insaat	Balkan Mh.	41
Sanabel Konakları Beşevler	Apartman	Sanabel Insaat A.S	Kültür Mh.	88
Saluspark2	Apartman	Yedsa Insaat	Altınşehir Mh.	120
Gold Towers	ApartmanOfisMağaza	Celebiler Insaat	23 Nisan Mh.	196
Vitapart 50	Apartman	-	Görükle Mh.	-
Prestij Royal	ApartmanDükkan	Bakyapi Group	23 Nisan Mh.	57
Orange City	Apartman	Ozdilek	Fethiye Mh.	116
Yakamoz Park	Apartman	Osman Yapi	30 Ağustos Zafer Mh.	52
Efeler Sitesi	Apartman	-	Cumhuriyet Mh.	54
Güleç Teras Premium Residence	ApartmanOfisDükkan	Tasyakan Insaat	Altınşehir Mh.	64
Bahçe Mahal Cadde	Apartman	-	Kızılıcıklı Mh.	-
Detay Premium	Apartman	Detay Insaat	23 Nisan Mh.	43
Kayapa Sabahat Aydoğdu	Apartman	Tasolar Insaat	30 Ağustos Zafer Mh.	15
Next by Kumova	Apartman	-	29 Ekim Mh.	48
Shu Özlüce	Apartman	YB Group Insaat Enerji Madencilik Sanayi ve Ticaret A.S.	Altınşehir Mh.	24
Ekol Kent	ApartmanMağaza	Necati Guler Insaat	Balkan Mh.	54
Adress Balat	Apartman	Omer Kumova Ins. Mim. Muh. Yapi Malz. Paz. San. ve Tic. Ltd. Sti.	Ahmet Yesevi Mh.	84
Ng9 Evleri	Apartman	-	Dumlupınar Mh.	-
Paradise Life	ApartmanTicari - GenelMağaza	Suat Yildiz Insaat	23 Nisan Mh.	94
Balat Vizyon Evleri 2	ApartmanMağaza	Sa- Ka Insaat	Balat Mh.	42
15300 Misia Residence	ApartmanDükkan	-	Odunluk Mh.	172
Baladium Bursa	Apartman	Buryap Insaat	Balat Mh.	110
Forest Country Evleri	Apartman	Isikkayalar Insaat	Kayapa Mh.	90
Almila Modern	Apartman	-	Çamlıca Mh.	55
Bakgör Yaşam Evleri 6	Apartman	Bakgor Insaat	23 Nisan Mh.	206
Yükselen Park Vizyon	Apartman	Akyukselen Insaat	Kültür Mh.	63
Anda Park Balat 2	Apartman	-	Balat Mh.	-

Paris Evleri Ataevler	ApartmanMağaza	Paris Insaat	Ataevler Mh.	72
Batı Vadi Evleri	Apartman	NGSEM Insaat	Kayapa Mh.	66
Ruberu Palace	Apartman	-	Üçevler Mh.	-
Başaran Life	Apartman	-	Cumhuriyet Mh.	-
Karnur Lara Park	Apartman	-	Konak Mh.	-
Park Vista Evleri	Apartman	-	Kurtuluş Mh.	59
Neta Balat	Apartman	BTG Insaat	Balat Mh.	64
Paris Evleri Balkan	Apartman	Paris Insaat	Balkan Mh.	56
Ihlamur Park Evleri (Beksa İnşaat)	Apartman	-	Dumlupınar Mh.	48
My Life Bursa	Apartman	Bur Yapi Insaat	30 Ağustos Zafer Mh.	68
Koru Evleri 1.Etap	Apartman	Serintepe Insaat	30 Ağustos Zafer Mh.	35
Kayapa Şehir Evleri	Apartman	-	Konak Mh.	-
Park Atrium Evleri	Apartman	-	Alaaddinbey Mh.	-
Elis Boutique	Apartman	-	30 Ağustos Zafer Mh.	-
Salusklasik	Apartman	Yedsa Insaat	23 Nisan Mh.	66
Ntepe Kayapa Elmas Kule	Apartman	-	Dumlupınar Mh.	24
Ntepe Nefes	Apartman	-	30 Ağustos Zafer Mh.	24
Golden 76	ApartmanDükkan	Karnur Insaat	23 Nisan Mh.	76
Ntepe Flora	Apartman	-	Dumlupınar Mh.	45
Larissa by Kumova	Apartman	Omer Kumova Ins. Mim. Muh. Yapi Malz. Paz. San. ve Tic. Ltd. Sti.	Altınşehir Mh.	38
Shu 32 Ataevler	Apartman	-	Ataevler Mh.	-
Ntepe Prestij 1-2	Apartman	-	Görükle Mh.	96
Kent Kayapa	Apartman	-	Kayapa Mh.	-
Efe Saray Kent	Apartman	-	Karaman Mh.	72
Oymak Kayapa Suites	Apartman	-	Kayapa Mh.	-
Ataevler Emek 23 Modern	Apartman	Mersan Insaat	Ataevler Mh.	185
Balat Dalgıç Apartmanı	Apartman	-	Balat Mh.	25
Efe Yamaç Evler	Apartman	-	Kayapa Mh.	30
Sidelya Garden Beşevler	Apartman	Kiratli Insaat	Kültür Mh.	18
Levent Konakları (16 İnşaat)	Apartman	-	Çamlıca Mh.	-
Bahçe Mahal Panaroma	Apartman	-	Hasanağa Mh.	-
Taş Mahal	Apartman	-	23 Nisan Mh.	29
Birey Eksen	ApartmanTicari - Genel	Birey Mimarlik	Altınşehir Mh.	28
La Luna Life Specialist	Apartman	Celebiler Insaat	Altınşehir Mh.	84
Biaport Özlüce	ApartmanDükkan	Ozceliksan Insaat	Ertuğrul Mh.	230

Göçmen Konutları	Apartman	-	Kurtuluş Mh.	40
Akasya Evleri	Apartman	T.Tugcu Insaat San. Tic. Ltd. Sti	Üçevler Mh.	98
Tutkun Konakları	Apartman	-	Görükle Mh.	-
Kayıoba Konakları	Apartman	-	Kayapa Mh.	-
Metrokent	ApartmanDükkan	Akropol Insaat San. Ith. Tic. A.S.	23 Nisan Mh.	80
Brc Life Evleri	Apartman	-	Ataevler Mh.	24
Güleç Teras Residence	ApartmanDükkan	Tasyakan Insaat	Altınşehir Mh.	221
Şakir Oruç Sitesi	Apartman	-	Görükle Mh.	-
Mavi İnci Konakları	Apartman	Kutlu Deniz Insaat ve Mimarlık	Ataevler Mh.	415
Lake City	Apartman	-	Çamlıca Mh.	88
Onda Hayat Var 5. Etap	Apartman	-	Çamlıca Mh.	-
Salusvizyon	ApartmanEv Ofis	Yedsa Insaat	29 Ekim Mh.	30
Teras Evler Balat	Apartman	Simart Insaat	Balat Mh.	132
Akın Trend	Apartman	Akinlar Group	23 Nisan Mh.	96
Beyhan Apartmanı	Apartman	Karnur Insaat	Cumhuriyet Mh.	26
Taş Avlu Evleri	Apartman	-	Dumlupınar Mh.	-
Olisa Su Evleri	Villa	Omer Kumova Ins. Mim. Muh. Yapi Malz. Paz. San. ve Tic. Ltd. Sti.	Üçevler Mh.	10
Ntepe Adres	Apartman	-	Dumlupınar Mh.	44
Aykanlar Panorama Green	Apartman	Aykanlar Grup	Yüzüncüyıl Mh.	20
Doğuş Park	Apartman	Suha Grup	Esentepe Mh.	390
Altın Balat Konakları	Apartman	Kurtas Insaat	Balat Mh.	32
Maki Evleri	ApartmanDükkan	Kent Insaat	23 Nisan Mh.	56
Altınşehir 1 Residence	Apartman	-	23 Nisan Mh.	29
Altınşehir 2	ApartmanÇok Amaçlı	-	Altınşehir Mh.	12
Maynova 52	Apartman	-	Balkan Mh.	-
Nuripek Residence Hasanağa	Apartman	-	Hasanağa Mh.	-
Maynova 32	Apartman	-	Balkan Mh.	-
Cadde Kayapa Konutları	Apartman	-	Kızılıcıklı Mh.	-
Maynova 83	Apartman	-	Balkan Mh.	-
Arslanhan Evleri	Apartman	Arslanlar Insaat Peyzaj Turizm Gıda San. ve Tic. A.S.	Kültür Mh.	30
Akçakent Yapı Safir Evleri	Apartman	-	Akçalar Mh.	50
Maynova 48	Apartman	-	Kızılıcıklı Mh.	-
Bulvar Plus	ApartmanDükkan	Omer Kumova Ins. Mim. Muh. Yapi Malz. Paz. San. ve Tic. Ltd. Sti.	29 Ekim Mh.	24

Nar10	Villa	Tasarim Insaat	19 Mayıs Mh.	10
Madrid City	Apartman	-	Balkan Mh.	-
Trend By Kumova	Apartman	Omer Kumova Ins. Mim. Muh. Yapi Malz. Paz. San. ve Tic. Ltd. Sti.	29 Ekim Mh.	48
Madrid City 2.Etap	Apartman	-	Ahmet Yesevi Mh.	-
Bersoy Town Residence	Apartman	Bers Insaat	Dumlupınar Mh.	135
Aktoprak Evler 3	Apartman	-	Akçalar Mh.	67
Apolyont Evleri	Apartman	-	Akçalar Mh.	76
Park Vital Konutları	Apartman	Gokcadir Insaat Turizm Tekstil ve Pazarlama Dis Tic. Ltd. Sti	23 Nisan Mh.	92
City 224	Apartman	BTG Insaat	23 Nisan Mh.	86
Rota Blocks	Apartman	BTG Insaat	23 Nisan Mh.	68
Ertuğrul 6	ApartmanÇok Amaçlı	-	Ertuğrul Mh.	22
Akçakent Yapı Gold Evleri	Apartman	-	Akçalar Mh.	81
Yaren Evleri	Apartman	Zh Bayramoglu Insaat	Demirci Mh.	20
Sertepe Concept	Apartman	Sertepe Insaat A.S.	23 Nisan Mh.	140
Birey Mekân Konutları	ApartmanMüstakil Ev	-	19 Mayıs Mh.	23
İncitaş Sitesi	Apartman	Tasyakan Insaat	Altınşehir Mh.	28
Zeno Selenit Evler	Apartman	Zeno Yapi	Üçevler Mh.	48
Centrum Yunuseli	ApartmanDükkan	-	19 Mayıs Mh.	72
Hiltoon Apart	Apartman	Goryapi Group	Dumlupınar Mh.	1.600
Açelya Evleri	Apartman	Zh Bayramoglu Insaat	Demirci Mh.	18
Göral Evleri	ApartmanDükkan	BTG Insaat	23 Nisan Mh.	49
Lal Apartmanı	Apartman	Yedsa Insaat	Altınşehir Mh.	15
Çalı	ApartmanÇok Amaçlı	-	Çalı Mh.	17
Garden Life	ApartmanTicaret Merkezi	-	Kızılcıklı Mh.	652
Semerkant Safir Evleri	ApartmanDükkan	Semercioglu Insaat San. Tic. Ltd. Sti.	Dumlupınar Mh.	27
Arslanköy Konutları	Apartman	Genc Arslanlar Insaat	Yüzüncüyıl Mh.	60
Referans Plus Evleri	Apartman	-	23 Nisan Mh.	-
Nurkent Özlüce	Apartman	-	29 Ekim Mh.	-
Nilufer Ticaret Merkezi	Ticaret Merkezi	Yazici Tourism	Üçevler Mh.	-
Nilüfer Bostancı Park Evleri	Apartman	Ali Bostancı Insaat	29 Ekim Mh.	84
Bakgör Residence 3	Apartman	Bakgor Insaat	23 Nisan Mh.	190
Teras Evleri Balat	Apartman	Consortium	Balat Mh.	132
Ahenk	Apartman	Atis Yapi	Kurtuluş Mh.	34
Sönmeztaş Sitesi	ApartmanDükkan	Tasyakan Insaat	Altınşehir Mh.	60
Ona 182 Çamlıca	Apartman	-	Çamlıca Mh.	69

Butik 1077	ApartmanMağaza	Atis Yapi	Altınşehir Mh.	12
Paris Evleri Balat	Apartman	Paris Insaat	Balat Mh.	19
Efe Nüma Balat	Apartman	-	Karaman Mh.	29
Bahçe Mahal	Apartman	NZS Insaat Gayrimenkul	Kızılcıklı Mh.	36
Kavacık Sitesi	Apartman	Bakyapi Group	29 Ekim Mh.	96
Villa Tayga	Villa	Ozbek Insaat	Çamlıca Mh.	16
Güzell Tower	OfisDükkan	CRJ Insaat	23 Nisan Mh.	-
Ofis+ Office&Trade	Ofis	-	Konak Mh.	-
Bursa Beşevler Sanayi Yapıları	Endüstriyel Park	Akva Insaat	Üçevler Mh.	-
Ofis Kare	Ofis	-	Odunluk Mh.	-
Rentip Özel Hastane	Hastane	Simtes Insaat	Fethiye Mh.	-
Bursa Prestij Park	Apartman	Bakyapi Group	Odunluk Mh.	404
Aktaş Sitesi	Apartman	Tasyakan Insaat	Altınşehir Mh.	76
Bursa Alışveriş Merkezi	Alışveriş Merkezi	Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.S.	Altınşehir Mh.	-
Yeni Doğuşkent	Apartman	-	Konak Mh.	196
Maynova 20	Apartman	Maynova Insaat	Balkan Mh.	20
Andapark Balat 2	Apartman	Trend GYO	Balat Mh.	117
Elite Offices	Ofis	Ondul Yapi	Altınşehir Mh.	-
Hasanağa Konutları	Apartman	-	Hasanağa Mh.	720
Greenpark Dikencik Evleri	Apartman	CAB Yapi	Balat Mh.	600
Mavera Park	Apartman	GENCAL Insaat	Konak Mh.	84
Taşkent Sitesi	Apartman	Tasyakan Insaat	29 Ekim Mh.	120
Dikencik Country	Villa	Umi Insaat	Balat Mh.	55
Arslanşehir Konutları	Apartman	Genc Arslanlar Insaat	Altınşehir Mh.	400
Silva Balat	Apartman	Alpis Insaat A.S.	Balat Mh.	72
Umi Bazaar	Alışveriş Merkezi	Umi Insaat	Balat Mh.	-
Beşevler Trio Live	Apartman	-	Beşevler Mh.	94
Osman Çolpan Villaları	Villa	Atis Yapi	Özlüce Mh.	5
Çağtaş Sitesi	Apartman	Tasyakan Insaat	Altınşehir Mh.	32
Balat Life Nar	ApartmanMağaza	RC Yapi	Balat Mh.	84
Yaşam Evleri 2	Apartman	Bakgor Insaat	Beşevler Mh.	48
Lotus Ofis	OfisMağaza	Ruby Group	Konak Mh.	190
Balat Life	Apartman	RC Yapi	Balat Mh.	100
Taşkapı Sitesi	Apartman	Tasyakan Insaat	Altınşehir Mh.	160
OSB Sarıgözoğlu Fabrikası	İmalat	Sipil Insaat Muhendislik	Hasanağa OSB	-
Maynova My Bulvar	ApartmanMağaza	Maynova Insaat	Balkan Mh.	53
Aurakent	Apartman	NGT Proje Tas. Ins. Mim. Muh. Taah. San. Ltd. Sti	23 Nisan Mh.	80

Nilpark AVM	Alışveriş Merkezi	-	Karaman Mh.	-
Geçitpark	Apartman	-	Ahmet Yesevi Mh.	220
Moda Sitesi	Apartman	Bakyapi Group	Altınşehir Mh.	84
Göktaş Sitesi ve Çarşısı	ApartmanDükkan	Tasyakan Insaat	Altınşehir Mh.	126
Dikencik Country 2	Apartman	Umi Insaat	Balat Mh.	88
Demirci Lale Evleri	Apartman	Emirogullari Insaat	Üçevler Mh.	25
Semerkant Güzel Evler	ApartmanDükkan	Semercioglu Insaat San. Tic. Ltd. Sti.	Görükle Mh.	80
Turkuaz Garden	ApartmanMağaza	Gultay Insaat	Ahmet Yesevi Mh.	133
Heybeli Konakları	Apartman	Umi Insaat	Balat Mh.	240
Egemen Evler II	Apartman	Egemen Mimarlik	Balat Mh.	48

**Çizelge 5.1.** Bursa ili, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi 2010-2020 yılları arası inşa edilmiş marka konut projeleri (Reidin 2020)

## ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Tuğba Hümeýra BİLİR  
Doğum Yeri ve Tarihi : Bursa 15.08.1991  
Yabancı Dil : İngilizce  
Eğitim Durumu(Kurum ve Yıl)  
Lise : Nilüfer Anadolu Lisesi 2005-2009  
Lisans : Okan Üniversitesi / Müh. Mim. Fakültesi  
Mimarlık Bölümü 2009-2014  
Lisans Yandal : Okan Üniversitesi / Güzel Sanatlar Fak.  
İç Mimarlık Bölümü 2013-2015  
Yüksek Lisans : Uludağ Üniversitesi / Mimarlık Fak.  
Mimarlık / Bina Bilgisi 2016-2020  
Çalıştığı Kurum/ Kurumlar ve Yıl : Sözüneri Mimarlık (2014-2018)  
Mod-A Mimarlık (2019-2020)  
İletişim (e-posta) : tubahumeyra@hotmail.com  
tugba916@gmail.com