

REZİDANS KONUTLARIN İÇ MEKÂN ÖZELLİKLERİ  
ÜZERİNE BİR İNCELEME: “ESKİŞEHİR ÖRNEĞİ”

Hesna TOPÇU

YÜKSEK LİSANS TEZİ

İç Mimarlık Anasanat Dalı

Danışman: Yrd. Doç. Dr. Özlem MUMCU UÇAR

Eskişehir

Anadolu Üniversitesi Güzel Sanatlar Enstitüsü

Ağustos 2015

REZİDANS KONUTLARIN İÇ MEKÂN ÖZELLİKLERİ  
ÜZERİNE BİR İNCELEME: “ESKİŞEHİR ÖRNEĞİ”

Hesna TOPÇU

YÜKSEK LİSANS TEZİ  
İç Mimarlık Anasanat Dalı  
Danışman: Yrd. Doç. Dr. Özlem MUMCU UÇAR

Eskişehir  
Anadolu Üniversitesi Güzel Sanatlar Enstitüsü  
Ağustos 2015

## ÖZET

### Yüksek Lisans Tezi

#### REZİDANS KONUTLARIN İÇ MEKÂN ÖZELLİKLERİ ÜZERİNE BİR İNCELEME: “ESKİŞEHİR ÖRNEĞİ”

Hesna TOPÇU

### İç Mimarlık Anasanat Dalı

Anadolu Üniversitesi Güzel Sanatlar Enstitüsü, Ağustos 2015

Danışman: Yrd. Doç. Dr. Özlem MUMCU UÇAR

İnsanlığın var oluşundan beri en önemli sorunlarından biri barınmadır. Hızlı kentleşme, nüfus artışı ve göçler konut sorununu arttırmıştır. Küreselleşme, sosyo ekonomik, teknolojik ve toplumsal değişimler kentsel mekânı etkileyerek konut tipolojilerinde ve iç mekânlarında sürekli değişimler ve dönüşümler meydana getirmiştir. Toplumun sosyo-ekonomik değişimi, yaşam tarzı değişimleri, aile yapısında görülen değişiklikler bu tür konutlara olan talebi artırmıştır. Eskişehir’de 2000’li yıllardan sonra özellikle Tepebaşı İlçesinde İsmet İnönü 1. ve 2. Caddesi aksında modern, ayrıcalıklı konutlar olarak nitelendirilen yatırım amaçlı kullanılan ve “Rezidans” olarak adlandırılan karma konut projeleri yapılmıştır. Sözü edilen konutlar otopark, güvenlik, sosyal mekânlar, spor tesisleri ve kontrollü giriş çıkış sistemleri içermektedir. Tezin konusu İsmet İnönü 1. ve 2. caddesi aksındaki çoğunlukla 1+1 dairelerden oluşan rezidans binalarıdır. Sözü edilen konutlar plan tipolojisi açısından ikiye ayrılmıştır. Birinci tiptekiler 4-5 katlı, ortak bir mekândan girilen, zemin katları işyeri şeklinde tasarlanmış, ikinci tiptekiler ise 8-10 katlı, 1+1 dairelere koridordan girilen ve zemin katları işyeri olarak tasarlanmış binalardır. Tezde önce literatürdeki genel konut ve barınma kavramıyla ilgili araştırma yapıp konut tanımı ve tarihi incelenmiş daha sonra rezidans konut tipolojisi; tanımı, tarihi, yurt içi ve yurt dışı rezidans projesi örnekleri incelenmiştir. Eskişehir örneğinde incelenen rezidans projeleri özellikle üst gelir grubu için yapılmış olup prestijli lüks konut, yeni yaşam tarzı, yatırım nesnesi vurgusu yapılarak reklam kampanyaları ile pazarlanmaktadır. İncelenen iç mekân tasarımlarında bütüncül bir tasarım yaklaşımı görülmüştür. Özelleşmiş, çeşitli gereksinimlere sahip konut yerleşkeleri üzerinde kurgulanan bireysel yaşam biçimleri için tasarlanmış iç mekânlar seçilen örnek binalar üzerinden incelenerek Eskişehir örneği üzerinden tartışacaktır.

**Anahtar Kelimeler:** Rezidans Konut, Konut, Konut Tarihi, Eskişehir, İç Mekân Tasarımı

## **ABSTRACT**

**Master of Fine Arts Thesis**

### **A STUDY ON THE CHARACTERISTICS OF INTERIOR RESIDENTIAL HOUSING SAMPLE OF ESKİŞEHİR**

**Hesna TOPÇU**

**Interior Design Arts Program**

**Anadolu University Graduate School of Fine Arts, August 2015**

**Supervisor: Assist. Prof. Dr. Özlem MUMCU UÇAR**

Shelter has always been one of the most important issues, throughout history, and it has become all the more so during recent changes in socio-cultural dynamics, such as population growth, rapid urbanization and immigration. New phenomena like globalization, digitalization and related socio-economic transitions have affected the urban space, and as a result, a new type of housing has emerged. In Eskişehir, since the beginning of the 2000's, especially in the Tepebaşı region along the 1st and 2nd İsmet İnönü Avenues, modern, exclusive residential housing projects, specifically built for the purpose of real estate investment, have been realized. These projects were conceived of as high-exclusive residential houses that offer residents special utilities such as professional facility management, access control systems, social areas, fitness and recreational facilities, parking lots, security services, etc. These apartment houses, which are mostly planned as 1+1 houses, are the focus of this master thesis. In the scope of this thesis, the plan type of these houses are examined according to two different categories. The first type explores the 4-5 story buildings on the 1nd, 2nd İsmet İnönü Avenue, in which the common entrance and ground floor are designed as commercial stores. The second type focuses on the 8-10 story buildings on the 1st İsmet İnönü Avenue, in which the entrances via a hallway and the ground floor are designed as workplaces. Within the framework of this thesis, firstly, the extensive literary research was conducted to define and outline housing and the history of housing. Secondly, the definition, history, and fundamentals of residential typology are examined with examples of residential projects from Turkey and abroad, while considering the symbolic value of 'house' in terms of exclusivity, lifestyle, prestige and as a real estate investment. Customized, individual new type of housing interiors will discuss examples of Eskişehir.

**Keywords:** Residence House, House, History of House, Eskişehir, Interior Design

## **TEŞEKKÜR**

Bu tez çalıőması sűresince desteklerini esirgemeyen, deęerli bilgileriyle bana yol gűsteren tez danıőmanım Yrd. Doç. Dr. Őzlem Mumcu Uçar'a teőekkűrű borç bilirim. Tűm hayatım boyunca bűyűk űzveri ve inançla beni destekleyen aileme teőekkűr ederim.

Hesna TOPÇU

18.09.2015

## ETİK İLKE VE KURALLARA UYGUNLUK BEYANNAMESİ

Bu tez/proje çalışmasının bana ait, özgün bir çalışma olduğunu; çalışmamın hazırlık, veri toplama, analiz ve bilgilerin sunumunda bilimsel etik ilke ve kurallara uygun davrandığımı; bu çalışma kapsamında elde edilmeyen tüm veri ve bilgiler için kaynak gösterdiğimi ve bu kaynaklara kaynakçada yer verdiğimi; bu çalışmanın Anadolu Üniversitesi tarafından kullanılan bilimsel intihal tespit programıyla tarandığını ve hiçbir şekilde intihal içermediğini beyan ederim.

Herhangi bir zamanda, çalışmamla ilgili yaptığım bu beyana aykırı bir durumun saptanması durumunda, ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçlara razı olduğumu bildiririm.

Hesna TOPÇU

## JÜRİ VE ENSTİTÜ ONAYI

Hesna TOPÇU'nun "Rezidans Konutların İç Mekan Özellikleri Üzerine Bir İnceleme "Eskişehir Örneği" başlıklı tezi 18 Eylül 2015 tarihinde, aşağıdaki jüri tarafından Lisansüstü Eğitim Öğretim ve Sınav Yönetmeliğinin ilgili maddeleri uyarınca, İç Mimarlık Anasanat Dalı Yüksek Lisans tezi olarak değerlendirilerek kabul edilmiştir.

İmza

Üye (Tez Danışmanı) : Yrd. Doç. Dr. Özlem MUMCU UÇAR

Üye : Prof. Dr. Ahsen ÖZSOY

Üye : Yrd. Doç. Özge KANDEMİR

Prof. Sıdıka Sibel SEVİM  
Anadolu Üniversitesi  
Güzel Sanatlar Enstitüsü Müdürü

## İÇİNDEKİLER

ÖZET .....	ii
ABSTRACT .....	iii
JÜRİ VE ENSTİTÜ ONAYI.....	ivi
TEŞEKKÜR .....	iv
ÖZGEÇMİŞ.....	vii
İÇİNDEKİLER .....	viii
TABLolar LİSTESİ .....	xi
ŞEKİLLER LİSTESİ .....	xii
GÖRSELLER LİSTESİ .....	xiii
<b>1. GİRİŞ .....</b>	<b>1</b>
1.1. ÇALIŞMANIN AMACI.....	2
1.2. ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ .....	3
1.3. ÖRNEKLEM.....	4
<b>2. TEZİN DAYANDIĞI TEMELLER VE KAYNAK ARAŞTIRMASI.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1. KONUT VE BARINMA.....</b>	<b>5</b>
2.1.1. Konut Tanımı ve Yaklaşımları .....	5
2.1.2. İnsanın Barınma Kültürünün Temelleri .....	8
2.1.3. Barınma, Konut Tasarımı ve Kültür.....	12
2.1.4. Yaşam Mekânı Olarak Türk Evi'nde Oda.....	13
<b>2.2. KONUTTA KÜLTÜREL VE PSİKO-SOSYAL BELİRLEYİCİLER .....</b>	<b>16</b>
2.2.1. Psikolojik ve Sosyal Gereksinmeler .....	16
2.2.2. Maslow'un Gereksinimler Piramidi.....	16
2.2.3. Sosyal Belirleyiciler: Aile Büyüklüğü, Sosyo-Ekonomik Statüsü .....	17
2.2.4. Değişen Aile Yapısı ve "Kullanıcı" .....	18
<b>2.3. KONUT TASARIMINI ETKİLEYEN NİTELİKSEL KAVRAMLAR.....</b>	<b>19</b>
2.3.1. Sınır.....	19
2.3.2. Kimlik.....	20

2.3.3. Kişisel Alan.....	21
2.3.4. Kişiselleştirme .....	21
2.3.5. Egemenlik Alanı, Mahremiyet .....	22
<b>3. GÜNÜMÜZÜN YENİ KONUT EĞİLİMLERİ: “REZİDANS” KONUTLAR .....</b>	<b>24</b>
<b>3.1. REZİDANS KONUT TANIMLARI .....</b>	<b>24</b>
<b>3.2. REZİDANS VE REKLAM.....</b>	<b>30</b>
<b>3.3. REZİDANS KONUTLARIN GELİŞİMİ VE ÖRNEKLER .....</b>	<b>32</b>
3.3.1. Dünyada Rezidans Binalarının İlk Örneklerinden “Chicago Marina City” .....	32
3.3.2. Türkiye’de Rezidans Binalarının İlk Örneklerinden “Akmerkez” .....	33
3.3.3. Yakın Dönem Rezidans Binalarına İlişkin Örnekler .....	34
3.3.3.1. Miami Vizcayne Rezidans, ABD .....	34
3.3.3.2. Pekin Karma Kullanım Yerleşkesi “Sanlitun Soho”, Çin .....	37
3.3.3.3. Rezidans Projesi İstanbul Örneği: “Resim İstanbul” .....	40
3.3.3.4. İstanbul Beylikdüzü Rezidans Örneği “Skyport” .....	41
<b>3.4. REZİDANS KONUTUN İÇ MEKÂN ÖZELLİKLERİNE BAKIŞ .....</b>	<b>43</b>
3.4.1. Yaşam Alanı .....	44
3.4.2. Mutfak.....	46
3.4.3. Özel Alan.....	47
3.4.4. Banyo .....	48
<b>3.5. REZİDANS KONUTLARDA İŞLEVSELLİK VE ESNEKLİK KAVRAMI .....</b>	<b>49</b>
3.5.1. İşlevsellik ve Esneklik.....	50
3.5.2. Tasarım Elemanı Olarak; Bölücü Eleman, Renk, Doku ve Aydınlatma .....	53
<b>4. REZİDANS PROJELERİNİN İNCELENMESİ “ESKİŞEHİR ÖRNEĞİ” .....</b>	<b>56</b>
<b>4.1. ESKİŞEHİR’İN YERLEŞME TARİHİNE KISA BİR BAKIŞ .....</b>	<b>58</b>
4.1.1. İsmet İnönü 1. Caddesi Yerleşimi .....	60
4.1.2. İsmet İnönü 2. Caddesi Yerleşimi .....	63
<b>4.2. ESKİŞEHİR VE REZİDANS ÖRNEKLERİ .....</b>	<b>64</b>
4.2.1. Eldem Rezidans .....	67
4.2.2. Başak Rezidans .....	71
4.2.3. Aypalaz Rezidans .....	77
4.2.4. İki Kule Rezidans .....	81
4.2.5. Atrium Park Rezidans .....	85
4.2.6. Akademia Suit .....	89

4.2.7. Aytepe Rezidans .....	94
<b>5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME .....</b>	<b>98</b>
<b>KAYNAKÇA.....</b>	<b>106</b>
<b>İNTERNET KAYNAKLARI.....</b>	<b>113</b>

## TABLULAR LİSTESİ

**Tablo 1.** İsmet İnönü 1.ve 2. Caddesindeki Bina Dönüşüm Analizi

**Tablo 2.** İncelenen Rezidans Konutlar

## ŒEKİLLER LİSTESİ

**Œekil 1.** Maslow'un Temel İnsan Gereksinimleri Sıra Düzeni

**Kaynak:** Sönmez, A. L. Nitelikli Servisli Konutların (Residence) Sosyo-Kültürel Sürdürülebilirlik Boyutunun Kullanıcı Açısından İncelenmesi: Levent Loft Örneği Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, s.43, 2010.

## GÖRSELLER LİSTESİ

- Görsel 1.** Homo-erectus yerleşimi, Terra Amata, MÖ 400.000-300.000.....9  
**Kaynak:**<http://www.hominides.com/data/images/illus/habitat-prehistoire-paleolithique/terra-amata.jpg> (Erişim Tarihi 15.04.2014)
- Görsel 2.** Homo-sapiens yerleşimi, Ukrayna, MÖ 44.000-12.000.....9  
**Kaynak:**<http://donsmaps.com/images2/dolnivestonicepainting.jpg>(Erişim Tarihi 15.04.2014).
- Görsel 3.** Megaron Yapı Planı .....10  
**Kaynak:** Pekpostalcı, A. Tarihi Perspektif İçinde “Ev” Kavramı Yayınlanmamış yüksek Lisans tezi İstanbul. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi s. 39, 2009.
- Görsel 4.** Megaron Planlı Yapı Perspektif .....10  
**Kaynak:** Pekpostalcı, A. Tarihi Perspektif İçinde “Ev” Kavramı Yayınlanmamış yüksek Lisans tezi İstanbul. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi s.39, 2009.
- Görsel 5.** Geleneksel Çadır Planı .....11  
**Kaynak:** Küçükerman, Ö. Kendi Mekânının Arayışı İçinde Türk Evi, 2. Basım İstanbul: Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu, s. 41, 2007.
- Görsel 6.** Orta Asya Çadırı İç Mekân .....11  
**Kaynak:** Küçükerman, Ö. Kendi Mekânının Arayışı İçinde Türk Evi, 2. Basım İstanbul: Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu, s. 41, 2007.
- Görsel 7.** Çadırın Kullanma Biçimi .....12  
**Kaynak:** Küçükerman, Ö. Kendi Mekânının Arayışı İçinde Türk Evi, 2. Basım İstanbul: Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu, s. 41, 2007.
- Görsel 8.** Evin Kullanma Biçimi.....12  
**Kaynak:** Küçükerman, Ö. Kendi Mekânının Arayışı İçinde Türk Evi, 2. Basım İstanbul: Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu, s. 41, 2007.

- Görsel 9.** Semaki Evi Başodası-Bursa.....14  
**Kaynak:** Günay, R. Türk Ev Geleneği ve Safranbolu Evleri, İstanbul: YEM Yayınları, s. 45, 1998.
- Görsel 10.** Türk Evi'nde Başoda Plan.....14  
**Kaynak:** Küçükerman, Ö. Kendi Mekânının Arayışı İçinde Türk Evi, 2. Basım İstanbul: Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu, s.78, 2007.
- Görsel 11.** Türk Evi'nde Oda İç Mekân.....14  
**Kaynak:** Küçükerman, Ö. Kendi Mekânının Arayışı İçinde Türk Evi, 2. Basım İstanbul: Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu, s. 78, 2007.
- Görsel 12.** Türk Evi'nde Yatma İşlevi.....15  
**Kaynak:** Aslan, B. İ. Kültür ve Konut İlişkisi; Çağdaş Konutta Geleneksel Öğelerin İzleri Yayınlanmamış Yüksek lisans Tezi, İstanbul: Marmara Üniversitesi. s. 80, 2012.
- Görsel 13.** Türk Evi'nde Oda Yemek Yeme.....15  
**Kaynak:** Aslan, B. İ. (2012). Kültür ve Konut İlişkisi; Çağdaş Konutta Geleneksel Öğelerin İzleri Yayınlanmamış Yüksek lisans Tezi, İstanbul: Marmara Üniversitesi. s.75, 2012.
- Görsel 14.** Türk Evinde Odanın Kullanımı.....15  
**Kaynak:** Aslan, B. İ. Kültür ve Konut İlişkisi; Çağdaş Konutta Geleneksel Öğelerin İzleri Yayınlanmamış Yüksek lisans Tezi, İstanbul: Marmara Üniversitesi. s.76, 2012.
- Görsel 15.** Türk Evinde Odanın Kullanımı.....15  
**Kaynak:** Aslan, B. İ. Kültür ve Konut İlişkisi; Çağdaş Konutta Geleneksel Öğelerin İzleri Yayınlanmamış Yüksek lisans Tezi, İstanbul: Marmara Üniversitesi. s.77, 2012.
- Görsel 16.** İç Mekânda Kimlik.....20  
**Kaynak:** <http://thehomesitter.com/interior-design-sites> (Erişim Tarihi 10.03.2015).
- Görsel 17.** İç Mekânda Kimlik.....20  
**Kaynak:**<http://odunpazarihouses.com/wp/kategoriler/evler/dede-mahallesi->  
"(Erişim Tarihi 14.02.2015).
- Görsel 18.** İstanbul Levent Bölgesi.....28  
**Kaynak:**<http://www.artonfile.com/detail.aspx?id=Istanbul-56-1>(Erişim Tarihi 18.09.2014).

<b>Görsel 19.</b> Maslak Büyükdere Caddesi.....	28
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.artonfile.com/detail.aspx?id=Istanbul-56-1">http://www.artonfile.com/detail.aspx?id=Istanbul-56-1</a> (Erişim Tarihi 18.09.2014).	
<b>Görsel 20.</b> Chicago Marina City.....	33
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.greatbuildings.com/cgi-bin/gbi.cgi/Marina_City.html/cid_aj1122_b.html">http://www.greatbuildings.com/cgi-bin/gbi.cgi/Marina_City.html/cid_aj1122_b.html</a> (Erişim Tarihi 20.05.2015)	
<b>Görsel 21.</b> Chicago Marina City, Plan.....	33
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.greatbuildings.com/cgi-bin/gbi.cgi/Marina_City.html/cid_aj1122_b.html">http://www.greatbuildings.com/cgi-bin/gbi.cgi/Marina_City.html/cid_aj1122_b.html</a> (Erişim Tarihi 20.05.2015).	
<b>Görsel 22.</b> Akmerkez Genel Görünüm.....	34
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.biggllook.com/biggistanbul/alisveris/modern/akmerkez.asp">http://www.biggllook.com/biggistanbul/alisveris/modern/akmerkez.asp</a> asp (Erişim Tarihi 13.11. 2014).	
<b>Görsel 23.</b> Akmerkez Zemin Kat Planı.....	34
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.biggllook.com/biggistanbul/alisveris/modern/akmerkez.asp">http://www.biggllook.com/biggistanbul/alisveris/modern/akmerkez.asp</a> asp (Erişim Tarihi 13.11. 2014).	
<b>Görsel 24.</b> Akmerkez Konut Tasarımı.....	34
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.biggllook.com/biggistanbul/alisveris/modern/akmerkez.asp">http://www.biggllook.com/biggistanbul/alisveris/modern/akmerkez.asp</a> asp (Erişim Tarihi 13.11. 2014).	
<b>Görsel 25.</b> Akmerkez Konut Tasarımı.....	34
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.biggllook.com/biggistanbul/alisveris/modern/akmerkez.asp">http://www.biggllook.com/biggistanbul/alisveris/modern/akmerkez.asp</a> asp (Erişim Tarihi 13.11. 2014).	
<b>Görsel 26.</b> Vizcayne Genel Görünüm .....	35
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.vizcayne.com/photos/">http://www.vizcayne.com/photos/</a> (Erişim Tarihi 11.05.2015).	
<b>Görsel 27.</b> Vizcayne Resepsiyon.....	35
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.vizcayne.com/photos/">http://www.vizcayne.com/photos/</a> (Erişim Tarihi 11.05.2015).	
<b>Görsel 28.</b> Vizcayne Genel Konum.....	35
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.vizcayne.com/photos/">http://www.vizcayne.com/photos/</a> (Erişim Tarihi 11.05.2015).	

<b>Görsel 29.</b> Vizcayne 1+1 Daire Planı .....	36
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.vizcayne.com/photos/">http://www.vizcayne.com/photos/</a> (Erişim Tarihi 11.05.2015).	
<b>Görsel 30.</b> Vizcayne 1+0 Daire Planı .....	36
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.vizcayne.com/photos/">http://www.vizcayne.com/photos/</a> (Erişim Tarihi 11.05.2015).	
<b>Görsel 31.</b> Vizcayne Genel Görünüm .....	36
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.vizcayne.com/photos/">http://www.vizcayne.com/photos/</a> (Erişim Tarihi 11.05.2015).	
<b>Görsel 32.</b> Vizcayne Yaşam Alanı .....	36
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.vizcayne.com/photos/">http://www.vizcayne.com/photos/</a> (Erişim Tarihi 11.05.2015).	
<b>Görsel 33.</b> Vizcayne Yatak Odası .....	36
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.vizcayne.com/photos/">http://www.vizcayne.com/photos/</a> (Erişim Tarihi 11.05.2015).	
<b>Görsel 34.</b> Vizcayne Banyo .....	36
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.vizcayne.com/photos/">http://www.vizcayne.com/photos/</a> (Erişim Tarihi 11.05.2015).	
<b>Görsel 35.</b> Sanlitun Soho Genel Görünüm.....	38
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg">http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg</a> (Erişim Tarihi 11.11.2014).	
<b>Görsel 36.</b> Sanlitun Soho Konumu.....	38
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg">http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg</a> (Erişim Tarihi 11.11.2014).	
<b>Görsel 37.</b> Sanlitun Soho İç Mekân .....	38
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg">http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg</a> (Erişim Tarihi 11.11.2014).	
<b>Görsel 38.</b> Sanlitun Soho İç Avlu .....	38
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg">http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg</a> (Erişim Tarihi 11.11.2014).	
<b>Görsel 39.</b> Sanlitun Soho Konut Planı .....	38
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg">http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg</a> (Erişim Tarihi 11.11.2014).	
<b>Görsel 40.</b> Sanlitun Soho İç Mekân .....	39
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg">http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg</a> (Erişim Tarihi 11.11.2014).	

<b>Görsel 41.</b> Sanlitun Soho İç Mekân .....	39
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg">http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg</a> (Erişim Tarihi 11.11.2014)	
<b>Görsel 42.</b> Sanlitun Soho Çalışma Alanı.....	39
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg">http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg</a> (Erişim Tarihi 11.11.2014).	
<b>Görsel 43.</b> Sanlitun Soho Yemek Yeme Alanı .....	39
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg">http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg</a> (Erişim Tarihi 11.11.2014).	
<b>Görsel 44.</b> Sanlitun Soho Yaşam Alanı.....	39
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg">http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg</a> (Erişim Tarihi 11.11.2014).	
<b>Görsel 45.</b> Sanlitun Soho Yatma Alanı .....	39
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg">http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg</a> (Erişim Tarihi 11.11.2014).	
<b>Görsel 46.</b> Resim İstanbul Genel Görünüm .....	40
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.resimistanbul.com">http://www.resimistanbul.com</a> (Erişim Tarihi 21.12.2014).	
<b>Görsel 47.</b> 1+1 Daire Planı .....	41
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.resimistanbul.com">http://www.resimistanbul.com</a> (Erişim Tarihi 21.12.2014).	
<b>Görsel 48.</b> Yaşam Alanı.....	41
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.resimistanbul.com">http://www.resimistanbul.com</a> (Erişim Tarihi 21.12.2014).	
<b>Görsel 49.</b> Yatak Odası .....	41
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.resimistanbul.com">http://www.resimistanbul.com</a> (Erişim Tarihi 21.12.2014).	
<b>Görsel 50.</b> Yatma Alanı .....	41
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.resimistanbul.com">http://www.resimistanbul.com</a> (Erişim Tarihi 21.12.2014).	
<b>Görsel 51.</b> Yemek Yeme Alanı .....	41
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.resimistanbul.com">http://www.resimistanbul.com</a> (Erişim Tarihi 21.12.2014).	
<b>Görsel 52.</b> Resim İstanbul Kafe .....	41
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.resimistanbul.com">http://www.resimistanbul.com</a> (Erişim Tarihi 21.12.2014).	

<b>Görsel 53.</b> Skyport Genel Görünüm.....	42
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.arkiv.com.tr/proje/skyport-Rezidans-ic-mekân-duzenlemesi/1133">http://www.arkiv.com.tr/proje/skyport-Rezidans-ic-mekân-duzenlemesi/1133</a> (Erişim Tarihi 21.12.2014).	
<b>Görsel 54.</b> Skyport Resepsiyon .....	42
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.arkiv.com.tr/proje/skyport-Rezidans-ic-mekân-duzenlemesi/1133">http://www.arkiv.com.tr/proje/skyport-Rezidans-ic-mekân-duzenlemesi/1133</a> (Erişim Tarihi 21.12.2014).	
<b>Görsel 55.</b> Skyport Giriş Holü, Mutfak.....	42
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.arkiv.com.tr/proje/skyport-Rezidans-ic-mekân-duzenlemesi/1133">http://www.arkiv.com.tr/proje/skyport-Rezidans-ic-mekân-duzenlemesi/1133</a> (Erişim Tarihi 21.12.2014).	
<b>Görsel 56.</b> Skyport Yaşam Alanı.....	42
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.arkiv.com.tr/proje/skyport-Rezidans-ic-mekân-duzenlemesi/1133">http://www.arkiv.com.tr/proje/skyport-Rezidans-ic-mekân-duzenlemesi/1133</a> (Erişim Tarihi 21.12.2014).	
<b>Görsel 57.</b> Rezidans Dairede Açık Mutfak .....	46
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.exenistanbul.com.tr/#/r-02-bir-bir">http://www.exenistanbul.com.tr/#/r-02-bir-bir</a> (Erişim Tarihi 05.03.2015).	
<b>Görsel 58.</b> Rezidans Dairede Yaşam Alanı.....	46
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.exenistanbul.com.tr/#/r-02-bir-bir">http://www.exenistanbul.com.tr/#/r-02-bir-bir</a> (Erişim Tarihi 05.03.2015).	
<b>Görsel 59.</b> Yaşam Alanı.....	46
<b>Kaynak:</b> <a href="http://freshome.com/2011.02.14/interview-life-of-an-interior-designer-in-romania-with-%C8%99tefan-lazar//">http://freshome.com/2011.02.14/interview-life-of-an-interior-designer-in-romania-with-%C8%99tefan-lazar//</a> (Erişim Tarihi 22.12.2014).	
<b>Görsel 60.</b> Yaşam Alanı.....	46
<b>Kaynak:</b> <a href="http://freshome.com/2013.11.26/contemporary-living-room-eduard-caliman-depicting-luxurious-lifestyle/">http://freshome.com/2013.11.26/contemporary-living-room-eduard-caliman-depicting-luxurious-lifestyle/</a> (Erişim Tarihi 22.12.2014).	
<b>Görsel 61.</b> Yaşam Alanı.....	46
<b>Kaynak:</b> <a href="http://freshome.com/2013.11.26/contemporary-living-room-eduard-caliman-depicting-luxurious-lifestyle/">http://freshome.com/2013.11.26/contemporary-living-room-eduard-caliman-depicting-luxurious-lifestyle/</a> (Erişim Tarihi 22.12.2014).	
<b>Görsel 62.</b> Yatak Odası .....	46
<b>Kaynak:</b> <a href="http://freshome.com/2014/08/20/10-interior-design-lessons-that-everyone-should-know/">http://freshome.com/2014/08/20/10-interior-design-lessons-that-everyone-should-know/</a> (Erişim Tarihi 22.12.2014).	
<b>Görsel 63.</b> Yaşam Alanı ve Mutfak .....	47
<b>Kaynak:</b> <a href="http://zorlucenter.com/kule-rezidans-daire-planları/">http://zorlucenter.com/kule-rezidans-daire-planları/</a> (Erişim Tarihi 10.02.2015).	

<b>Görsel 64.</b> Yaşam Alanı ve Mutfak .....	47
<b>Kaynak:</b> <a href="http://zorlucenter.com/kule-rezidans-galeri/">http://zorlucenter.com/kule-rezidans-galeri/</a> (Erişim Tarihi 10.02.2015).	
<b>Görsel 65.</b> Yaşam Alanı ve Mutfak Bölücü Eleman İle Ayrımı .....	47
<b>Kaynak:</b> <a href="http://zorlucenter.com/kule-rezidans-galeri/">http://zorlucenter.com/kule-rezidans-galeri/</a> (Erişim Tarihi 10.02.2015).	
<b>Görsel 66.</b> Yaşam Alanı ve Mutfak Planı .....	47
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.agaogluskytowers.com/?pid=2/">http://www.agaogluskytowers.com/?pid=2/</a> (Erişim Tarihi 10.02.2015).	
<b>Görsel 67.</b> Rezidans Konut Planı Özel Alan .....	48
<b>Kaynak:</b> <a href="http://resimistanbul.com">resimistanbul.com</a> (Erişim Tarihi 20.03.2014).	
<b>Görsel 68.</b> Rezidans Konut Planı .....	48
<b>Kaynak:</b> Houses Now Small Interiors, Links, Author: Dimitris Kottas, Publisher: Carles Broto, edition s.30, 2008.	
<b>Görsel 69.</b> Banyo İç Mekan .....	49
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.soyak.com.tr/projeler/daire-tipleri/Daire-Tipleri/472/1657/0">http://www.soyak.com.tr/projeler/daire-tipleri/Daire-Tipleri/472/1657/0</a> (Erişim tarihi 29.05.2015).	
<b>Görsel 70.</b> Banyo Planı .....	49
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.yeniprojeler.com/3/0/vaziyet-planı/resimleri/soyak-soho">http://www.yeniprojeler.com/3/0/vaziyet-planı/resimleri/soyak-soho</a> (Erişim Tarihi 29.05.2015).	
<b>Görsel 71.</b> Banyo Planı .....	49
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.yeniprojeler.com/3/0/vaziyet-planı/resimleri/soyak-siesta-blue">http://www.yeniprojeler.com/3/0/vaziyet-planı/resimleri/soyak-siesta-blue</a> (Erişim Tarihi 29.05.2015).	
<b>Görsel 72.</b> Banyo Görsel .....	49
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.dwell.com/renovation/article/12-tips-tiny-bathrooms#9">http://www.dwell.com/renovation/article/12-tips-tiny-bathrooms#9</a> (Erişim Tarihi 29.05.2015).	
<b>Görsel 73.</b> İşlevsel Mobilya .....	51
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.evdose.com/tur/dekorasyon/dek0676.html">http://www.evdose.com/tur/dekorasyon/dek0676.html</a> (Erişim Tarihi 9.05.2015)	
<b>Görsel 74.</b> Esnek Tasarım .....	51
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.apartmenttherapy.com/best-drop-leaf-gateleg-tables-2012-apartment-therapys-annual-guide-178541">http://www.apartmenttherapy.com/best-drop-leaf-gateleg-tables-2012-apartment-therapys-annual-guide-178541</a> (Erişim Tarihi 9.05.2015).	

<b>Görsel 75.</b> İşlevsel Mobilya.....	52
<b>Kaynak:</b> <a href="https://www.behance.net/sergeymakno">https://www.behance.net/sergeymakno</a> ( Erişim Tarihi 29.05.2015)	
<b>Görsel 76.</b> Kompakt Konut Tasarımı.....	52
<b>Kaynak:</b> <a href="https://www.behance.net/sergeymakno">https://www.behance.net/sergeymakno</a> ( Erişim Tarihi 29.05.2015).	
<b>Görsel 77.</b> Tasarımda Esneklik.....	52
<b>Kaynak:</b> <a href="https://www.behance.net/sergeymakno">https://www.behance.net/sergeymakno</a> ( Erişim tarihi 29.05.2015).	
<b>Görsel 78.</b> Küçük Mekanda Esnek Tasarım.....	52
<b>Kaynak:</b> <a href="https://www.behance.net/sergeymakno">https://www.behance.net/sergeymakno</a> ( Erişim Tarihi 29.05.2015).	
<b>Görsel 79.</b> İç Mekân Tasarımında Bölücü Eleman Kullanımı .....	54
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.arkiv.com.tr/proje/perlavista-residence-ic-mekân-düzenlemesi/1134">http://www.arkiv.com.tr/proje/perlavista-residence-ic-mekân-düzenlemesi/1134</a> (Erişim Tarihi 17.03.2014).	
<b>Görsel 80.</b> Tasarımda Bölücü Eleman kullanımı .....	54
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.arkiv.com.tr/proje/perlavista-residence-ic-mekân-düzenlemesi/1134">http://www.arkiv.com.tr/proje/perlavista-residence-ic-mekân-düzenlemesi/1134</a> (Erişim Tarihi 17.03.2014).	
<b>Görsel 81.</b> İç Mekânın Döşeme Kaplamasında Kullanılan Farklı Malzeme .....	54
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.arkiv.com.tr/proje/perlavista-residence-ic-mekân-düzenlemesi/1134">http://www.arkiv.com.tr/proje/perlavista-residence-ic-mekân-düzenlemesi/1134</a> (Erişim Tarihi 17.03.2014).	
<b>Görsel 82.</b> Döşeme Kaplamasında Farklı Malzeme Kullanılması,.....	54
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.arkiv.com.tr/proje/perlavista-residence-ic-mekân-düzenlemesi/1134">http://www.arkiv.com.tr/proje/perlavista-residence-ic-mekân-düzenlemesi/1134</a> (Erişim Tarihi 17.03.2014).	
<b>Görsel 83.</b> İç Mekânda Bölücü Eleman Kullanılması.....	54
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.homedit.com/studio-128-poland-small-size-big-style/">http://www.homedit.com/studio-128-poland-small-size-big-style/</a> (Erişim tarihi 9.05.2015).	
<b>Görsel 84.</b> İç Mekânda Bölücü Eleman Kullanılması.....	54
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.homedit.com/studio-128-poland-small-size-big-style/">http://www.homedit.com/studio-128-poland-small-size-big-style/</a> (Erişim Tarihi 9.05.2015).	

<b>Görsel 85.</b> İç Mekânda Aydınlatma.....	55
<b>Kaynak:</b> <a href="http://letthedominoesfall.com/lighting-bedroom-design-for-inspiration/modern-lighting-designs-for-master-bedroom-that-will-make-your-jaw//">http://letthedominoesfall.com/lighting-bedroom-design-for-inspiration/modern-lighting-designs-for-master-bedroom-that-will-make-your-jaw//</a> (Erişim Tarihi 9.05.2015).	
<b>Görsel 86.</b> İç Mekânda Aydınlatma.....	55
<b>Kaynak:</b> <a href="http://letthedominoesfall.com/lighting-bedroom-design-for-inspiration/modern-bedroom-design-luxury-bedroom-design-with-a-lighting/">http://letthedominoesfall.com/lighting-bedroom-design-for-inspiration/modern-bedroom-design-luxury-bedroom-design-with-a-lighting/</a> (Erişim Tarihi 9.05.2015).	
<b>Görsel 87.</b> Yaşam Alanı.....	55
<b>Kaynak:</b> <a href="http://letthedominoesfall.com/lighting-bedroom-design-for-inspiration/modern-lighting-designs-for-master-bedroom-that-will-make-your-jaw//">http://letthedominoesfall.com/lighting-bedroom-design-for-inspiration/modern-lighting-designs-for-master-bedroom-that-will-make-your-jaw//</a> (Erişim tarihi 9.05.2015).	
<b>Görsel 88.</b> Ofis Bölücü Eleman Kullanımı .....	55
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.arkiv.com.tr/proje/skyport-Rezidans-ic-mekân-duzenlemesi/1133">http://www.arkiv.com.tr/proje/skyport-Rezidans-ic-mekân-duzenlemesi/1133</a> (Erişim Tarihi 21.12.2014).	
<b>Görsel 89.</b> Kentsel Kimlik, Espark AVM.....	61
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 90.</b> Kentsel Kimlik, Espark AVM.....	61
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 91.</b> Tepebaşı Genel Görünüm.....	62
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 92.</b> Nova Plaza.....	62
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 93.</b> Eti Bisküvi Fabrikası.....	62
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 94.</b> Çiftkurt Kiremit Fabrikası .....	62
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	

<b>Görsel 95.</b> 222 Park, Eğlence Merkezi .....	62
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 96.</b> Dedepark Oteli .....	62
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 97.</b> Tepebaşı Bölgesi İsmet İnönü 2.Caddesinde Rezidans Binaları.....	63
<b>Kaynak:</b> Google Map (Erişim tarihi 16.02.2015).	
<b>Görsel 98.</b> Konut Bloğu .....	63
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 99.</b> Kibele Konutları, 1+1,1+2.....	63
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 100.</b> Konut Bloğu .....	64
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 101.</b> Aytepe Konutları.....	64
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015	
<b>Görsel 102.</b> SSK Blokları.....	64
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 103.</b> Anadolu Ü. Yunus Emre Kampüsü .....	64
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 104.</b> Araştırmanın Kapsadığı İsmet İnönü 1. ve 2. Caddesi Aksı .....	65
<b>Kaynak:</b> Google Harita (Erişim tarihi 20.05.2014).	
<b>Görsel 105.</b> Eskişehir Tepebaşı 2. Caddesi Aksı .....	65
<b>Kaynak:</b> Google Harita (Erişim tarihi 20.05.2014).	

<b>Görsel 106.</b> Araştırmanın kapsadığı İsmet İnönü 1. Caddesi Aksı .....	65
<b>Kaynak:</b> Google Harita (Erişim tarihi 20.05.2014).	
<b>Görsel 107.</b> Eskişehir İsmet İnönü 1. Caddesi Rezidans Binaları.....	66
<b>Kaynak:</b> Google Harita (Erişim tarihi 20.05.2014).	
<b>Görsel 108.</b> Eldem Rezidans ve Çevresi, Üst Görünüş.....	68
<b>Kaynak:</b> Google Harita (Erişim tarihi 20.05.2014).	
<b>Görsel 109.</b> Eldem Rezidans Dış Görünüm .....	68
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 110.</b> Eldem Rezidans Tip 1 Plan (1+1) 75 m <sup>2</sup> .....	69
<b>Kaynak:</b> <a href="http://eldemrezidans.net/">http://eldemrezidans.net/</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	
<b>Görsel 111.</b> Eldem Rezidans Tip 2 Kat Plan (1+1) 75 m <sup>2</sup> .....	69
<b>Kaynak:</b> <a href="http://eldemrezidans.net/">http://eldemrezidans.net/</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	
<b>Görsel 112.</b> Tip 3 Planı 90 m <sup>2</sup> (1+1).....	69
<b>Kaynak:</b> <a href="http://eldemrezidans.net/">http://eldemrezidans.net/</a> (Erişim tarihi 06.06.2014)	
<b>Görsel 113.</b> Tip 4 Dupleks Daire Planı 116 m <sup>2</sup> (1+0) .....	69
<b>Kaynak:</b> <a href="http://eldemrezidans.net/">http://eldemrezidans.net/</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	
<b>Görsel 114.</b> Eldem Rezidans Resepsiyon, Güvenlik Kamera Sistemi .....	69
<b>Kaynak:</b> <a href="http://eldemrezidans.net/">http://eldemrezidans.net/</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	
<b>Görsel 115.</b> 1+1 Dupleks Dairede Yaşam Alanı (Tip 4) .....	69
<b>Kaynak:</b> <a href="http://eldemrezidans.net/">http://eldemrezidans.net/</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	
<b>Görsel 116.</b> Eldem Rezidans Yaşam Alanı Tip 3 .....	70
<b>Kaynak:</b> <a href="http://eldemrezidans.net/">http://eldemrezidans.net/</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	
<b>Görsel 117.</b> Eldem Rezidans Mutfak Tip 2.....	70
<b>Kaynak:</b> <a href="http://eldemrezidans.net/">http://eldemrezidans.net/</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	

<b>Görsel 118.</b> Dupleks 32 Nolu Daire Yaşam Alanı .....	70
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 119.</b> 32 Nolu Daire Yaşam Alanı .....	70
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 120.</b> 32 Nolu Daire Yaşam Alanı .....	70
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 121.</b> 32 Nolu Daire Banyo .....	70
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 122.</b> Eldem Rezidans Hidromasajlı Duş Sistemi.....	70
<b>Kaynak:</b> <a href="http://eldemrezidans.net/">http://eldemrezidans.net/</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	
<b>Görsel 123.</b> Eldem Rezidans Yatak Odası.....	70
<b>Kaynak:</b> <a href="http://eldemrezidans.net/">http://eldemrezidans.net/</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	
<b>Görsel 124.</b> Başak Rezidans Konumu, .....	72
Google Map, (Erişim tarihi 05.06.2014).	
<b>Görsel 125.</b> Başak Rezidans Dış Görünüm .....	72
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015	
<b>Görsel 126.</b> Başak Rezidans Atrium .....	72
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php">http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	
<b>Görsel 127.</b> Başak Rezidans Atrium, .....	72
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php">http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	
<b>Görsel 128.</b> Başak Rezidans Köşe Daire.....	73
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php">http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	
<b>Görsel 129.</b> Tip 3 Daire Planı .....	73
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php">http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	

<b>Görsel 130.</b> Resepsiyon .....	73
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php">http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	
<b>Görsel 131.</b> Tip 2 Daire Planı .....	73
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php">http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	
<b>Görsel 132.</b> Başak Rezidans Normal Kat Planı.....	74
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php">http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	
<b>Görsel 133.</b> Başak Rezidans Ofis Kat Planı.....	75
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php">http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	
<b>Görsel 134.</b> Yaşam Alanı.....	76
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php">http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	
<b>Görsel 135.</b> Yaşam Alanı.....	76
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php">http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	
<b>Görsel 136.</b> Başak Rezidans Yaşam Alanı .....	76
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php">http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	
<b>Görsel 137.</b> Başak Rezidans Yaşam Alanı .....	76
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php">http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php</a> (Erişim tarihi 06.06.2014).	
<b>Görsel 138.</b> Başak Rezidans Banyo .....	76
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php">http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php</a> (Erişim tarihi 06.06.2014)	
<b>Görsel 139.</b> Başak Rezidans Yatak Odası .....	76
<b>Kaynak:</b> sahibinden.com. (Erişim tarihi 22.04.2015)	
<b>Görsel 140.</b> Aypalas Kuşbakışı Görünüş .....	78
<b>Kaynak:</b> Google Map, (Erişim Tarihi 05.06.2014).	
<b>Görsel 141.</b> Aypalas Rezidans Dış Görünüm .....	78
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	

<b>Görsel 142.</b> Ön cephede Daire Planı 80 m <sup>2</sup> .....	78
<b>Kaynak:</b> Aypalas Rezidans Kataloğu.	
<b>Görsel 143.</b> Yana Bakan Dairelerin Planı 67 m <sup>2</sup> .....	78
<b>Kaynak:</b> Aypalas Rezidans Kataloğu.	
<b>Görsel 144.</b> Aypalas Normal Kat Planı .....	79
<b>Kaynak:</b> Aypalas Rezidans Kataloğu.	
<b>Görsel 145.</b> Aypalas Rezidans Mutfak.....	80
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 146.</b> Yaşam Alanı.....	80
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 147.</b> Aypalas Rezidans Loby.....	80
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 148.</b> Yatak Odası .....	80
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 149.</b> Banyo.....	80
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 150.</b> Banyo.....	80
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 151.</b> İki Kule Rezidans .....	81
<b>Kaynak:</b> Google Map (Erişim tarihi 25.03.2015).	
<b>Görsel 152.</b> İki Kule Rezidans Dış Görünüm .....	81
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	

<b>Görsel 153.</b> İki Kule Rezidans R4 Tipi Plan Alt Kat.....	82
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar">http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar</a> (Erişim Tarihi 25.05.2015).	
<b>Görsel 154.</b> İki Kule Rezidans R4 Tipi Plan Üst Kat Planı.....	82
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar">http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar</a> (Erişim Tarihi 25.05.2015).	
<b>Görsel 155.</b> İki Kule Rezidans R1 Tipi Plan .....	82
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar">http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar</a> (Erişim Tarihi 25.05.2015).	
<b>Görsel 156.</b> İki Kule Rezidans R1 Tipi Plan Üst Kat Planı.....	82
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar">http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar</a> (Erişim Tarihi 25.05.2015).	
<b>Görsel 157.</b> İki Kule Rezidans A Blok .....	82
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar">http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar</a> (Erişim Tarihi 25.05.2015).	
<b>Görsel 158.</b> İki Kule Rezidans .....	82
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar">http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar</a> (Erişim tarihi 25.05.2015).	
<b>Görsel 159.</b> İki Kule Rezidans Resepsiyon .....	83
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar">http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar</a> (Erişim tarihi 25.05.2015).	
<b>Görsel 160.</b> İki Kule Rezidans İç Mekân .....	83
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar">http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar</a> (Erişim tarihi 25.05.2015).	
<b>Görsel 161.</b> İki Kule Rezidans Yaşam Alanı .....	83
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar">http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar</a> (Erişim tarihi 25.05.2015).	
<b>Görsel 162.</b> İki Kule Rezidans İç Mekân .....	83
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar">http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar</a> (Erişim tarihi 25.05.2015).	
<b>Görsel 163.</b> İki Kule Rezidans Yaşam Alanı .....	83
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar">http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar</a> (Erişim tarihi 25.05.2015)	

<b>Görsel 164.</b> İki Kule Rezidans Yatak Odası.....	83
Kaynak: <a href="http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar">http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar</a> (Erişim Tarihi 25.05.2015).	
<b>Görsel 165.</b> İki Kule Rezidans A Blok Kat Planı.....	84
Kaynak: <a href="http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar">http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar</a> (Erişim Tarihi 25.05.2015).	
<b>Görsel166.</b> İki Kule Rezidans B Blok Kat Planı.....	85
Kaynak: <a href="http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar">http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar</a> (Erişim Tarihi 25.05.2015).	
<b>Görsel 167.</b> Atrium Park Rezidans Konum .....	87
Kaynak: Google Harita (Erişim Tarihi 15.01.2014).	
<b>Görsel 168.</b> Atrium Park Rezidans.....	87
Kaynak: Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 169.</b> Atrium Park Rezidans Normal Kat Planı .....	87
Kaynak: <a href="http://yazicilarinsaat.com.tr/">http://yazicilarinsaat.com.tr/</a> (Erişim Tarihi 15.01.2014).	
<b>Görsel 170.</b> Atrium Park Rezidans İç Avlu .....	88
Kaynak: <a href="http://yazicilarinsaat.com.tr/">http://yazicilarinsaat.com.tr/</a> (Erişim Tarihi 15.01.2014).	
<b>Görsel 171.</b> Atrium Park Rezidans Resepsiyon .....	88
Kaynak: Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 172.</b> Atrium Park Rezidans Mutfak .....	88
Kaynak: <a href="http://yazicilarinsaat.com.tr/">http://yazicilarinsaat.com.tr/</a> (Erişim Tarihi 15.01.2014).	
<b>Görsel 173.</b> Atrium Park Rezidans Yaşam Alanı.....	88
Kaynak: <a href="http://yazicilarinsaat.com.tr/">http://yazicilarinsaat.com.tr/</a> (Erişim Tarihi 15.01.2014).	
<b>Görsel 174.</b> Atrium Park Rezidans İç Mekân .....	88
Kaynak: <a href="http://yazicilarinsaat.com.tr/">http://yazicilarinsaat.com.tr/</a> (Erişim tarihi 15.01.2014).	
<b>Görsel 175.</b> Atrium Park Rezidans Mutfak .....	88
Kaynak: <a href="http://yazicilarinsaat.com.tr/">http://yazicilarinsaat.com.tr/</a> (Erişim tarihi 15.01.2014).	

<b>Görsel 176.</b> Akademia Suit.....	90
<b>Kaynak:</b> Google Map(Erişim tarihi 15.01.2014).	
<b>Görsel 177.</b> Akademia Suit Dış Görünüm.....	90
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 178.</b> Akademia Suit Normal Kat Planı .....	91
<b>Kaynak:</b> Seçkin Kaya İnşaat Kataloğu.	
<b>Görsel 179.</b> Akademia Suit Tip 5 Planı .....	91
<b>Kaynak:</b> Seçkin Kaya İnşaat Kataloğu.	
<b>Görsel 180.</b> Akademia Suit Resepsiyon.....	92
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 181.</b> Akademia Suit Giriş Holü .....	92
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 182.</b> Akademia Suit Ortak Mekân Atrium.....	92
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 183.</b> Atriumdan Görünüm.....	92
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 184.</b> 1+0 Studyo Dairenden Görünüm.....	92
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 185.</b> 1+0 Studyo Dairenden Görünüm .....	92
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 186.</b> Akademia Suit Yaşam Alanı .....	93
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	

<b>Görsel 187.</b> Akademia Suit Yatak Odası.....	93
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 188.</b> Akademia Suit Banyo .....	93
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 189.</b> Akademia Suit Mutfak .....	93
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 190.</b> Akademia Suit Yatak Odası.....	93
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-akademia-suit-1-plus1-satilik-161308681/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-akademia-suit-1-plus1-satilik-161308681/detay</a> (Erişim Tarihi.25.05.2015).	
<b>Görsel 191.</b> Akademia Suit Balkonda .....	93
<b>Kaynak:</b> <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-akademia-suit-1-plus1-satilik-161308681/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-akademia-suit-1-plus1-satilik-161308681/detay</a> (Erişim Tarihi.25.05.2015).	
<b>Görsel 192.</b> Aytepe Rezidans .....	95
<b>Kaynak:</b> Google Map (Erişim Tarihi16.04.2014).	
<b>Görsel 193.</b> Aytepe Rezidans Dış Görünüş .....	95
<b>Kaynak:</b> Yazarın Arşivi 2015.	
<b>Görsel 194.</b> Tip 1. Aytepe Rezidans 1+0 .....	95
<b>Kaynak:</b> Aydoğanlar İnşaat, Aytepe Rezidans Kataloğu.	
<b>Görsel 195.</b> Tip 2 Aytepe Rezidans 1+1 Planı .....	95
<b>Kaynak:</b> Aydoğanlar İnşaat, Aytepe Rezidans Kataloğu.	
<b>Görsel 196.</b> Aytepe Rezidans Normal Kat Planı .....	96
<b>Kaynak:</b> Aydoğanlar İnşaat, Aytepe Rezidans Kataloğu.	
<b>Görsel 197.</b> Tip 3. Aytepe Rezidans 1+1 Planı .....	97
<b>Kaynak:</b> Aydoğanlar İnşaat, Aytepe Rezidans Kataloğu.	

- Görsel 198.** Aytepe Rezidans Resepsiyon.....97  
**Kaynak:** Yazarın Arşivi 2015.
- Görsel 199.** Aytepe Rezidans Ortak Mekân.....97  
**Kaynak:** Aydoğanlar İnşaat, Aytepe Rezidans Kataloğu.
- Görsel 200.** Aytepe Rezidans Ortak Mekân.....97  
**Kaynak:** Aydoğanlar İnşaat, Aytepe Rezidans Kataloğu.
- Görsel 201.** Aytepe Rezidans 1+0 Yaşam Alanı .....97  
**Kaynak:** Aydoğanlar İnşaat, Aytepe Rezidans Kataloğu.
- Görsel 202.** Aytepe Rezidans 1+1 Mutfak .....97  
**Kaynak:**<http://www.eskisehirkonut.com/emlakdetay1.asp?emlakid=147301>.

## 1. GİRİŞ

21. yüzyıl bilgi toplumunda yaşanan teknolojik, ekonomik, toplumsal, fiziksel ve sosyal alanlardaki değişimler sonucu özellikle büyük kentlerde farklı yaşam tarzı söylemlerinin mekânsal karşılığı olarak rezidans konutlar ortaya çıkmıştır. Küreselleşmenin tüm dünya kentlerinde yarattığı mekânsal dönüşüm ve değişimler gibi Eskişehir kentinde de hızlı bir değişim ve dönüşüm yaşanmaktadır. Eskişehir; üniversiteleri, sanayisi, sağlık tesisleri ve gelişmekte olan turizmi ile bulunduğu coğrafyada bölgesel bir çekim merkezi haline gelmiştir. Konutun son yıllarda yatırım nesnesine dönüşmesi, iş ve eğitim gibi çeşitli nedenlerle şehrin aldığı göç, eğitim ve ekonomik düzeyi yüksek kullanıcılara yönelik konut tasarımlarında yeni tasarımların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Tepebaşı İlçesi eski fabrikalar Bölgesinin 2009 yılında imara açılmasıyla bu bölgedeki korunmuş mevcut arsalar üzerinde karma fonksiyonlu binalar yapılmaya başlamıştır. Bu binaların pek çoğu “Rezidans” adı altında yatırım değeri yüksek “ayrıcalıklı lüks konutlar” olarak tüketiciye sunulmuştur.

Barınma amacından çok yatırım, lüks konut ve ayrıcalıklı yaşam beklentileriyle edinilen bu binalar çalışan ve bireysel yaşam beklentisi olan kişilerin, farklı kentlerde yaşama gereksinimi duyan işadamlarının, konut gereksinimini karşılamaktadır. Bu konutlar başta “güvenlik ve trafik sorunu olmak üzere kentte yaşanan çeşitli sorunlardan uzak durmak isteyen kullanıcılara, teknolojiye dayalı güvenlik önlemleri, kontrollü giriş-çıkışları, özel güvenlik görevlileriyle oluşturdukları atmosfer ile fiziki ve psikolojik olarak izole bir yaşam ortamı sağlamaktadırlar (Blakely and Synder, 1997: 2)”. “Kullanıcılar dışarıdaki “ötekilerden” kendilerini ayırdıkları bir yaşam sürmektedirler. İnşaat sürecinden, taşıdıkları mimari özelliklerin sunumuna kadar olan süreçte sürekli seçkinlik kavramına vurgu yaparken mekânsal bir ayrışma ortaya çıkmaktadır (Alver, 2007: 156)”. Böylece çevresiyle birlikte bir yaşam tarzını simgeleyen bu yerleşmelerde yaşamak ve ötekilerden ayrılmış olmak, bu konutlarda yaşayan kişilere kendini “seçkin ve ayrıcalıklı” hissettirmektedir. Günümüzün yaşam tarzı, alışkanlıklar, popüler kültür, moda vb. etkenler konutlarda daha iyi ve yeniyi önererek yaşam alanlarında sürekli bir değişimi ortaya çıkarmaktadır. Özellikle üst gelir grubuna yönelik yapılan rezidans konutlarda günün teknolojik özellikleri, kaliteli malzeme kullanımı, deprem ve yangın güvenliği, ısı ve ses yalıtımlı yüksek inşaat kalitesi sunulmaktadır. Ortak kullanıma yönelik olarak resepsiyon, güvenlik, otopark, spor alanları, yeşil alanlar, kişiye özel hizmet, kuru temizleme, temizlik, kapıcı, alışveriş, yönetim sistemi içererek evde otel konforu yaratılmak istenmektedir.

Bu yapılar kent merkezinde ayrıcalıklı bir yaşam alanı sunma iddiası ile ortaya çıkmıştır. Günümüzde tüketim kavramının önemi artmış mimarlık ürünlerinde gelişen teknoloji ve reklam endüstrisinin etkisiyle “Ayrıcalık” ve “Yaşam Kalitesi” kavramları ortaya çıkmıştır. Tez çalışmasının mekânsal karşılığı olarak İsmet İnönü 1. ve 2. Caddesi üzerinde yapılan rezidans binalarından bazıları alan çalışması olarak seçilerek mimari proje dokümanları, reklam broşürleri, gazete ve dergi haberleri toplanmış, ulaşılan, mimari proje ve tasarım ilkeleri ile ilgili bilgilerle yapının mimari proje özellikleri, konut tipolojisi ve iç mekân tasarımları incelenmiştir.

Büyük metropollerde birden çok kuleler, çok katlı gökdelenler olarak yapılan bu projeler Eskişehir örneğinde dört, beş, sekiz ve on, katlı olarak yapılmıştır. Araştırma alanı olarak seçilen aksta çoğunlukla konut bölgesi içinde yapılan bu tür binaların belediyelerin özel izniyle yapıldığı görülmüştür. Bu binalar için düşünülen hedef kullanıcı; kısıtlı zamanı olan, eğitilmiş, gelir düzeyi yüksek, farklı beklentileri olan bireysel yaşam tarzını seçmiş kişilerdir. Daha çok yatırım amacıyla yapılan bu yapılar dünya genelinde emlak konusunda yapılan reklamların başlıca konusu olmuştur. Rezidans konutlar karma kullanımlı yapı olarak içerdikleri işlevler, sundukları hizmetlerle tüketicilere günümüzün moda yaşam tarzı, yatırım aracı, ayrıcalık ve tüketim nesnesi olarak sunulmaktadır.

### **1.1. ÇALIŞMANIN AMACI**

İç mimarlığın ve mimarlığın çalışma alanları içinde barınma ve yeni yaşam tarzı için yaşam alanı kurguları sunan konutlar önemli bir yer alırlar. 2000’li yıllardan sonra konut tasarımlarında hızlı kentleşme, küreselleşme ve teknolojik gelişmeler yapılaşmayı ve toplumsal hayatı oldukça etkilemiştir. Yapılaşmadaki teknolojik, toplumsal, ekonomik ve politik gelişmeler sonunda rezidans tipi konutlar yapılmış ve bunlar prestij ve tüketim kültürünün bir aracı haline gelmişlerdir. Bu rezidans tipi konutlar hızlı yaşamın gereği olarak ihtiyaçlara daha kolay erişme ve yaşamı kolaylaştırmada şimdiye kadar yapılan konutlardan farklı bir tipoloji ile ortaya çıkmış kompakt bir yaşam önerisi ile modern özelliklere sahip küçük metrekareli lüks konutlar şeklinde yapılmışlardır. Toplumsal yaşamdaki değişimler ve kente olan göçler sonucu aile kavramı giderek değişmiştir. Günümüzde ekonomik özgürlüğe sahip bireylerin artışı, iş ve eğitim amacıyla farklı kentlerde aileden ayrı yaşama zorunlulukları ve giderek artan boşanmalar sonucu tek ebeveynli yaşam ya da bireysel yaşam tarzlarında artış gözlemlenmiştir.

Bu da klasik aile yapısından farklı yeni bir kullanıcı grubunun oluşmasına neden olmuştur. İş hayatında evden çalışma olanaklarının artması, gelir düzeylerinde görülen artışlar farklı konut beklentilerini artırmıştır. Rezidans kavramını açıklayabilmek için konut tanımı ve tarihinin analiz edilmesi günümüzün konut tasarımına ışık tutması bakımından önemlidir. Günümüzde konutlar barınma amacı yanında ayrıcalık ve yatırım amaçlı olarak ta kullanılmaktadır. Bu tezin amacı, Eskişehir’de son yıllarda Tepebaşı İsmet İnönü 1. ve 2. Caddesindeki arsalarda yapılan “Rezidans Konutların” mimari ve iç mekân özelliklerini incelemektir. Literatürde “Mixed Use Development”, Karma Kullanımlı Yerleşke olarak geçen son yıllarda tüm dünyada ortaya çıkan bu binaları irdelemek, olumlu, olumsuz yanları üzerinde bir tespit yaparak farkındalık yaratmaktır.

Bu tezde elde edilecek sonuçların hem dönemin bir tespitinin yapılarak kayda geçmesi, sonuçların gelecekte yapılacak konut tiplerine ışık tutması ile yeni kullanıcı tipleri için gelecekteki konut tasarımları yapılmasına yardımcı olacağı düşünülmektedir. Tezde örnek olarak incelenen İsmet İnönü 1. ve 2. Caddesindeki “Rezidans”lar; Eldem Rezidans, Başak Rezidans, Aypalas Rezidans, İki Kule Rezidans, Atrium Park Rezidans, Akademia Suits, Aytepe Rezidans binaları olup, bu konutların plan tipleri, işlevleri ve iç mekânları araştırılmıştır. Rezidans binalarındaki 8,10, 4 ve 5 katlı olarak farklı plan tipindeki binalar incelenmiş özellikle 4 ve 5 katlı binaların Atrium tipi tasarımı ile bu bölgeye özel “iç mekânda ortak mekân kullanımı” için öneriler sundukları görülmüştür.

## **1.2. ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ**

Bu tezde Eskişehir’in Tepebaşı bölgesinde İsmet İnönü 1. ve 2. Caddesi aksında yapılmış ve yapımına devam eden yapılaşma içinde olan rezidans konutlar incelenmiştir. Araştırmanın başlangıcında literatür taraması yapılmıştır. Mimarlık, tasarım, sosyoloji, psikoloji ve ekonomi gibi farklı fakat konuyla ilgili disiplinlerde yerli, yabancı kaynaklı dergilerden makaleler araştırılmış, internet sitelerinde taramalar yapılmıştır. Konuta ait akademik yayınlar taranmıştır. Eskişehir kapsamında yapılacak alan çalışması için örnek binalar seçilmiş, seçilen binaların katalogları, mimari projeleri, iç mekân görselleri, internet sitelerindeki tanıtım bilgileri toplanmış, binalarda yerinde incelemeler yapılarak gerekli fotoğraflarla bir tespit çalışması gerçekleştirilmiştir.

### 1.3. ÖRNEKLEM

Eskişehir’de İsmet İnönü 1. ve 2. Caddesi aksında bulunan eski fabrikalar şehir dışındaki yeni yerlerine taşındıkları için uzun yıllar boş kalmıştır. Bu bölge uzun yıllar koruma kapsamında tutulmuştur. Sözü edilen bölgenin 2009’da imara açılmasından sonra İsmet İnönü 1. ve 2. Caddesi aksı hızla yapılaşmıştır. Toplu taşıma aracı olarak tramvayın yapımı ve eski fabrika binalarının yerine otel, konut ve rezidans projeleri yapılması ile bölgenin yerleşim özelliği değişip çeşitlenmiştir. Espark ve Özdilek AVM’nin yapımı ayrıca bu binaların zemin katlarında yapılan sosyal ve ticari alanlar bölgeye canlılık kazandırarak bu bölgenin ekonomik ve sosyal alanda gelişmesini hızlandırmıştır.

Bu aksta ilk binalar plaza, daha sonrasında otel, AVM ve güvenli konut sitesi yapılmıştır. Bu caddenin üzerinde ve çevresinde özellikle otel ve rezidans projeleri yapılmış ve yapılmaya devam edilmektedir. Zemin katları ticari ve sosyal alan olarak yapılması bölgeye yeni bir kent merkezi özelliği kazandırmıştır. Şehir merkeziyle birleşen bir aks üzerinde olan, çoğunlukla 1+1 rezidans dairelerden oluşan; Eldem Rezidans, Başak Rezidans, Aypalas Rezidans, İki Kule Rezidans, Atrium Park Rezidans, Akademia Suit, Aytepe Rezidans binaları araştırmanın örnekleme olarak seçilmiştir. Araştırmanın devam ettiği süreçte bu caddede yapılanma yoğun olarak devam etmektedir. Yeni yapılmaya başladığı için Kayalar rezidans AVM ve veri elde edilemediği için bulvar 18 gibi binalar araştırma kapsamına alınmamıştır.

Araştırmanın kavramsal karşılığı olarak konutun tanımı, tarihsel gelişimi, Türk Evi’nde oda kavramı ve mekânsal özellikleri incelenmiştir. konut tasarımını etkileyen niteliksel kavramlar ve konutta yaşanan mekânsal değişim ve dönüşümler, esneklik, işlevsellik açısından rezidans iç mekânları incelenmiştir. Rezidans kavramının ortaya çıkışı ve genel gelişimini görebilmek açısından Türkiye’de ve dünyada ilk örnekleri incelenmiştir. Örneklem olarak rezidans konut tipinin işlevlerini ve kullanım özelliklerini açıklayabilmek için ayrıca İstanbul ve dünyadan rezidans projeleri de seçilmiştir. Karma kullanım yerleşkesi projesi olarak nitelendirilen; Resim İstanbul, Çin’in Pekin kentinde Sanlitun soho, ABD’de Miami kentinde Vizcayne projesi, İstanbul Beylikdüzü’nde Skyport rezidans projesi mimari tasarım ve iç mekân tasarım örnekleri olarak seçilmiştir. Dünyada ve Türkiye’de 2000’li yıllardan sonra yapılan karma kullanımlı yapılar olarak rezidans projelerinin mimari özellikleri, iç mekân tasarımları, sunduğu hizmetlere bakılarak yeni konut eğilimleri olarak rezidans konut örnekleri üzerinden incelenmiştir.

## 2. TEZİN DAYANDIĞI TEMELLER VE KAYNAK ARAŞTIRMASI

### 2.1. KONUT VE BARINMA

İnsanlar avcı ve toplayıcı olarak yaşadıkları Neolitik dönemde doğada hazır olarak buldukları barınakları kullanmışlardır. Mağara, ağaç kovukları ve barınaklardan, günümüz modern apartman dairelerine, toplu konutlara, güvenli kapalı sitelere kadar uzanan süreçte, yaşamlarını sürdürmek için çeşitli mekânlara gereksinim duymuşlardır. Konut en temel mekân olarak barınma ve fiziksel dış etkenlerden korunma ihtiyacı doğrultusunda mimarlık tarihinin ilk nesnel örneğidir. Konutlar insanların güvenlik içinde yaşamlarını sürdürmesini sağlamak için yapılırlar. Konut insanların hem uyuma, yemek yeme, kişisel temizlik gibi temel etkinliklerini hem de eğlence, çalışma, sosyalleşme gibi ikincil etkinliklerini içerisinde gerçekleştirdiği insanın hayatının büyük bir bölümünü geçirdiği temel yaşam alanıdır.

Literatür incelemelerinde konut ve ev kelimelerinin farklı anlamları barındırdığı görülmüştür. Konut kelimesi yaşama, barınma işlevleri için yapılmış bina anlamında kullanılırken ev kelimesi konutta belli bir zaman diliminde içinde yaşanıldığında elde edilen deneyim sonucunda kazanılan anlamı ifade etmektedir. Konut kelimesi içinde bir geçicilik vardır. Konut içinde yaşanan deneyimler ile bir anlam kazanır (Manzo, 2003: 23). Yerleşmek, ikamet etmek, yaşadığı yere bağlanmak ev kelimesi ile özdeşleşmiştir. Günümüzde iş, eğitim ve ekonomik düzeylerdeki artışlar sonucunda ve yaşamın farklı evrelerinde farklı özellik ve büyüklüklerde konutlar kullanılmaktadır. Bu konut tipleri içinde ilk sırada yer alan rezidans konutlar bireysel yaşam için barınma gereksiniminin günümüzdeki karşılığı olarak kent yaşamında yüksek gelir grubundaki bireyler için yeni yerleşim ve yeni yaşam tarzı olarak ortaya çıkan karma kullanımlı konut yerleşmeleridir.

#### 2.1.1. Konut Tanımı ve Yaklaşımları

Geçmişten günümüze ve geleceğe uzanan zaman içinde insanoğlunun barınma gereksinimini karşılayan konutların farklı araştırmacılar tarafından farklı tanımları yapılmış olup, yine konutların fiziksel özellikleri ve anlamı konularında pek çok çalışma bulunmaktadır.

Konut biçimlenişlerini ve mekânsal organizasyonların yapımı, kültürel değişkenlere bağlı olarak açıklayan yaklaşımlar (Rapoport, 1967, 1969, 1990) ve özellikle ilkel ve yerel toplumlarda, sosyo-kültürel koşullandırmalardan doğan davranış ve kullanımlar ile mekân organizasyonunun bağıntısını örnekleyen çalışmalar bulunmaktadır (Lawrence, 1987; Schulz, 1971; Dovey, 1978) (Akdemir, 2002:23)."

Konut en yalın şekilde insanların içinde yaşadığı ve barındığı, onları dış etkenlerden koruyan ve güvenlik içinde yaşamlarını sürdürmelerini sağlayan ilk ve en önemli yapı olarak tanımlanmaktadır. “Lawrence’a göre konutların, ekonomik değerler, estetik kaygılar ve kullanım değerlerini içeren bir kavram; evlerin ise daha çok sembolik ve duysal değerleri barındıran bir olgu olarak algılandığı saptanmıştır (Desagis, 2006: 42).” Genel olarak konut barınma işlevini karşılayan mekândır ve kentlerin temel ögesidir. TDK sözlüğünde konut tanımı olarak “İnsanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh, insanın yatıp kalktığı, kötü havalardan, yırtıcı hayvanlardan, baskınlardan korunduğu, işinin dışında barındığı, oturduğu “yer” denilmektedir.

Konut insanların içinde yaşadığı ve barındığı yapıdır (Hasol, 2002: 31). Konutlar insanın yaşam döngüsü içinde farklı işlevlere yanıt vermektedir. Geleneksel konut kültüründe insanlar evlerinde doğar, büyür, yetişir, evlenir, çocuk büyütür, çalışır, yaşlanır ve ölürlür. Bu şekilde geleneksel anlamda konut geçmiş, bugün ve gelecek arasında bir süreklilik unsurudur. Günümüzde konut kullanımı ve konuttan beklentiler ailenin yapısı ve yaşam tarzı ile orantılı olarak değişiklik göstermektedir. Kullanıcılar farklı yaş dönemlerinde farklı konutlarda yaşamaktadırlar. İş, eğitim, yer değiştirme gibi farklı nedenlerden dolayı konut kullanımları görülmektedir. Özellikle büyük şehirlerdeki günümüzün yeni konut eğilimlerine bakıldığında küreselleşme, yaşam tarzı değişiklikleri, yer değiştirme, iş yaşamı, geçici kullanımlar gibi nedenlerden dolayı yeni konut gereksinimleri ortaya çıkmıştır. Çoğunlukla kent merkezlerinde, kent yaşamı için tasarlanmış karma işlevlere sahip kullanıcılara hayatı kolaylaştıran ve zaman kazandıran hizmetler sunan yeni kentli konutlar yapılarak rezidans adı verilmektedir.

ABD’de başlayan bu konut tipi dünyanın birçok yerinde küresel kültürün bir sonucu olarak görülmektedir. Özellikle İstanbul’da 1980’lerden sonra yapılmaya başlayan rezidans binaları oldukça yaygınlaşmış ve kent yaşamı için talep edilen bir konut tipi olmuştur. Özellikle güvenlik, gereksinimi sebebiyle çevresi duvarlarla çevrilmeden dijital sistemlerle güvenliği sağlanan her daire için otopark sağlayan yaşam alanlarıdır. Son yıllarda sıklıkla kullanılan “Mixed-Use Development” karma kullanımlı yerleşkeler kavramı konut alanı, ticari alan, kültürel alanlar, kurumsal alanların birleşiminden oluşan yerleşim yeridir. Literatürde İngilizce “Residence” kelimesi konut anlamında, “Residential” kelimesi ise yerleşim alanı anlamında kullanılmaktadır.

Tek ailenin kullandığı konut yapıları, apartmanlar, lüks konutlar, apartlar, kapalı yerleşkeler yanında rezidans konutlar olarak yerini almıştır. İnsanlar konutlarına bağlıdırlar ve konut insanlar için bir anlam taşır. “Bir yerde yaşamak yalnızca barınmak değil aidiyet duygusu ve anlam da demektir bu da ortak paylaşılan anlamlı bir yeri öngörmektedir (Schulz 1971: 5).” “Mimarlığın görevi, kişinin kimlik, aidiyet ve mahremiyet kavramları çerçevesinde kişinin yaşadığı mekânı anlamlandırabilecek mekânlar yaratma olarak tanımlanabilir (Schulz, 1980:3)”. Konut yaşanan yere ait olmak ve onunla iletişim kurmanın ötesinde konutun kendine ait bir atmosferi bulunmaktadır. “Konut yerleşmenin, mekânsal ve toplumsal sisteminin ayrılmaz bir parçasıdır. Konut organize olmuş, farklı eylemlerin yer aldığı bir düzen, bağımsız bir sistemdir (Rapoport 1980: 11).”

Yukarıdaki konut tanımlarından da anlaşılacağı gibi konut ve insan sürekli bir etkileşim halindedir. Konut insanla yani kullanıcısıyla iletişim kurduğu noktada anlam kazanır. Bu anlam yalnızca barınma gereksinimini karşılamanın çok ötesindedir. Konut insanın kendini gerçekleştirdiği yerdir. Literatürdeki konut tanımlarındaki yaşam alanı, bağlanılan “Yer”, barınma gereksiniminin karşılığı olan konut dışındaki diğer önemli nokta işte bu insanın kendini gerçekleştirme noktasıdır. Kimsenin konutuna yasal izin olmadan dokunulamaz çünkü konutlar insanların maddi ve manevi güvenlik içerisinde yaşadığı, kendilerini gerçekleştirdikleri kabukları, onların yaşam alanlarıdır. Günümüzde konut; kullanıcısının sosyo-ekonomik durumunu, beğeni düzeyini, yaşam tarzını yansıtarak sosyal statü sembolü özelliği de kazanmıştır.

Bir konutun kişisel ve yerel kimliği vardır. Konut, “bir bölgesel öz” niteliğinde, kültürel, sosyal, psikolojik, politik ve ekonomik faktörleri tanımlar ve onlar tarafından tanımlanır (Lawrence 1987: 12). Toplumlarda yaşam tarzı değişiklikleri, gelişen teknolojinin katkıları, internet, iletişim sistemlerindeki değişiklikler konut mimarisini ve kullanıcı isteklerini değiştirmektedir. Konutu ev, yuva veya sadece başını sokabilecek, korunabilecek bir yerleşim yeri olarak görmemek gerekir. Konut insanın kültürel, sosyo psikolojik özelliklerini yansıtan ve mekânı yaşanılır kılan bir bütündür. “Konutlar insanların güvenlik içinde yaşamlarını sürdürmesi için yapılırlar. İlkçağlardan günümüze kadar insan yaşamı ile beraber sürekli değişim göstermişlerdir (Arcan ve Evcı, 1999: 2)”.

“Konut insanların hem aileleri hem de arkadaşlarıyla bir araya geldiği, hoşça zaman geçirdiği, kimi durumlarda iş yaşamını sürdürdüğü farklı işlevler için farklı çözümler sunan çok boyutlu bir mekânlar bütünü olarak görülmelidir. Konut içerisinde yer alan etkinlikleri kavramak, bunların birbirleriyle ilişkilerini çözmek ve konut içerisinde nasıl dağılacaklarına karar vermek işlevsel, doyurucu bir konut yaşamı için önem taşımaktadır (Nalçakan, 2013: 4)”.

Konut tüketim toplumu kültüründe bir yandan tüketimin yönlendirildiği tüketimin biriktirildiği ana mekân olma özelliğini taşıırken, öte yandan kendisi de bir tüketim objesi niteliğindedir. Tasarımı tüketimin merkezine taşıyor yani tasarımcının ve mimarın da toplumsal kültür içindeki rolleri ve statüleri değişmeye başlıyor (Güzer, 2004: 29, 30).

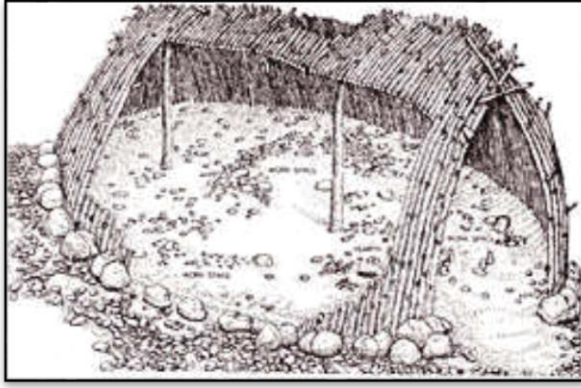
Farklı yerleşim alanları olarak Kapalı yerleşkeler (Gated Communities) Güney Afrika, Latin ve Kuzey Amerika'da kentsel peyzajın ortak bir özelliği haline gelmiştir. İngiltere'de 1000'den fazla kapalı yerleşkenin olduğu söylenmektedir (Atkinson and Flint, 2004:8). Fiziksel engeller yaratılarak kontrollü girişleri, etrafı çevrilmiş kapalı yerleşkeler toplumsal mekânı özelleştirmişlerdir. "Kapalı kapılar arkasında yaşamak, ayrıcalıklı bir yaşam tarzı söylemi ile yeni konut eğilimleri ortaya çıkmıştır. Kente ait olan sorumluluklar örneğin polis koruması, boş zaman aktiviteleri, sosyalleşme, spor, eğlence gibi sorumluluklar kapalı yerleşkeyi oluşturan toplum tarafından sağlanmaktadır. Yalnızca komşularıyla paylaşılan özel bir dünya yaratılmaktadır. Kentin bu şekilde parçalanması sosyal yaşamı tehdit etmektedir. Kapalı yerleşkelerin uluslararası yükselişi devam etmektedir (Blakely and Snyder, 1997:8)".

Farklı araştırmacılara göre konut tanımlamaları değişiklik gösterse de konut çevresiyle bir bütündür. Kentin en temel elemanıdır. Günümüzün modern kentlerinde "yer duygusu" değişmiş, kişilerin sosyo-ekonomik durumlarının değişmesi konuttan beklentileri artırmıştır. Barınma işlevi yanında ayrıcalık, prestij, yatırım, lüks tüketim gibi kavramlar ön plana çıkmıştır. Rezidans konutta standart oda kavramından farklı olarak minimum alanda, insanların imaj beklentilerini karşılayan kişiye özel, lüks iç mekân tasarım çözümleri üretilerek kullanıcıya sunulmaktadır. Konutta iç ve dış arasındaki bağlantı artmış, mekân içindeki sınırlar azalarak içeride de birbirine akan, akışkan bir mekân yaratılmıştır. "Modernizm konutta da şehirde olduğu gibi işlevsel bölümlenme önermiştir. Konutun toplu yapılaşma gerçeği standartlaşmayla birlikte, konutların içinde ve dışında benzerlikle sonuçlanmıştır. Daha önceden her şekilde kullanılabilen oda yapısı artık belirli bir işlevi adresli olarak tanımlanmaktadır (Uçar ve Özsoy, 2006: 15)".

### **2.1.2. İnsanın Barınma Kültürünün Temelleri**

Rezidans binaları belirli bir ekonomik ve eğitim düzeyindeki bireylerin küçük, bağımsız bölümlerde yaşarken çok sayıda hizmete ulaşmaları sosyal yaşam alanlarını birlikte kullanmaları ile kentli bir yaşam önerisi sunmaktadır. Bu noktaya nasıl geldiği

konusunda geçmişte kullanılan konut ve barınma kültürünün incelenerek bugüne ışık tutması gerekmektedir. Barınma ve konut kültürü insanlık tarihi kadar eskidir. İlk insanlar, yaşamlarının ilk bir milyon yılı boyunca hayatlarını avlanarak ve besin toplayarak geçirmiştir. İnsanoğlunun on bin yıllık bir zamana yayılan barınma geçmişinde gezginci, avcı ve toplayıcı insan olarak doğanın olumsuz koşullarından korunmak için sığınma amaçlı ağaç kovukları, mağaralar ve kaya kovuklarını kullanmışlardır. İnsanın barınma kültürünün ilk örnekleri 10-12 bin yıl öncesinden kerpiç yapılar, saz-dal örgü evleri, çadır, ormanlık alanlardaki ahşap kulübeler olarak bilinmektedir (Sey, 1998:3). Fransa, Nice'deki Terra Amata çürümüş ağaç ve strüktürel elemanların ve çevreye yerleştirilen kayaların bıraktığı deliklerden hareketle yeniden yapılan ev, bilinen en eski insan yapımı yerleşimdir (Görsel 1, 2).



**Görsel 1.** Homo-erectus yerleşimi, Terra Amata, MÖ 400.000-300.000

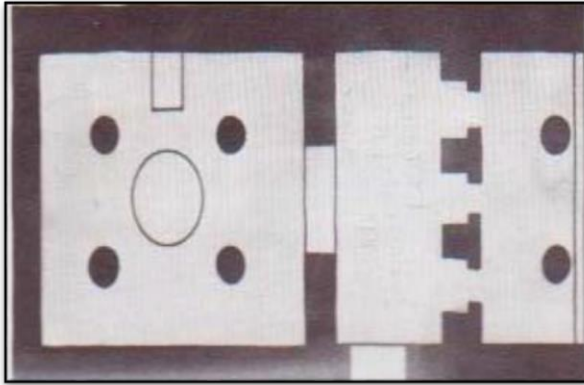


**Görsel 2.** Homo-sapiens yerleşimi, Ukrayna, MÖ 44.000-12.000

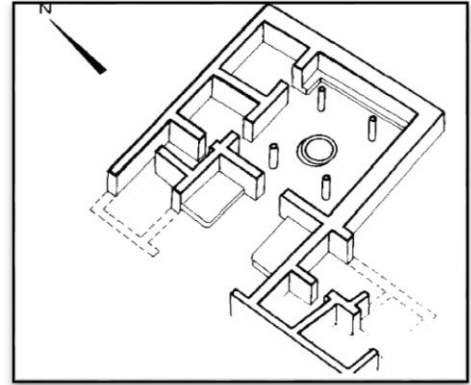
İnsan yaratılışı gereği dış etkenlerden korunmak zorundadır. İnsanoğlu 'Neolitik Devrim' olarak nitelendirilen üretim biçiminde tarım yapmaya başladıklarında çamur, taş ve ahşabı kullanarak barınma amaçlı yapılar yapmışlardır. Homo-sapiens evleri olarak adlandırılan mamut kemiklerinden iskeleti oluşturulan ve üzerine hayvan postlarından örtü yapılan Cro-magnon insanların yapmış olduğu evlere rastlanmıştır (Roth, 2000: 8). Mevsimlik konutların inşasında öncelikle bir çukur açılır, avlanılan hayvanların derileri, dere yataklarından aldıkları çamur, kalın ve ince dallar bu kolay kurulabilen konutların yapım malzemelerini oluştururdu (Sey, 1998: 2, 3). Çadır ve kulübe türü barınakların kullanıldığı bu dönemden sonra gerçek köylerin çekirdeğini oluşturan konutun ortaya çıkması başka bir deyişle "Mimarlığın Doğuşu", insanın yaşam ekonomisi adını verdiğimiz beslenme türünün değişmesi ile yakından ilgilidir. Konut olarak tanımladığımız kalıcı barınak ve yerleşim ancak göç etmeden aynı yerde sürekli olarak besin elde edilebilecek bir düzen kurulduktan sonra ortaya çıkmıştır (Sey, 1998: 20).

Alevler söndükten sonra yaklaştıklarında, sıcak ateşin önünde çok rahat olduklarını fark ettiler; daha odun atarak ateşi canlı tutarlarken başka insanlar da geldiler (...) O nedenle, insanoğlunun ilk kez bir araya gelerek bilinçli toplantılar yapmasının ve sosyal ilişkiler geliştirmesinin kaynağı ateşin keşfidir. Doğal yeteneklerinin diğer hayvanlardan üstün olduğunu fark ettiler ve kendilerine barınaklar yapmaya giriştiler. Kırlangıç yuvalarının yapılışını taklit ederek ince dallarla çamurdan sığınaklar yaptılar. Zaman geçtikçe, birbirlerinin barınaklarından esinlenerek yeni ayrıntılar eklediler ve daha iyi ve çeşitli kulübeler oluşturdular (Vitruvius, 1993: 27).

MÖ 90-20 yılları arasında yaşadığı tahmin edilen Romalı Mimar Marcus Pollio Vitruvius, yukarıdaki hikâyede Paleolitik dönemde oluşturulmuş olan barınma mekânının oluşumunu anlatmaktadır. Vitruvius'un anlatımındaki bilgiler ateşin bulunuşunun insanlara kendi mekânlarını yapmakta öncülük ettiğini vurgulamaktadır. Bu bakış açısını kendi yaşamış olduğu dönemden almıştır. O döneme ait konutların planı tam orta merkezinde ocak bulunduran Megaron'dur. Bilinen en eski plan tipi olan Megaron tipi konut MÖ 3000'li yıllarda Erken Tunç Çağı'nda Ege'de ortaya çıkmıştır. Dikdörtgen konut modeline uygun kısa tarafında giriş bölümü, büyük bir merkezi ocağı ile sütunlu bir girişi bulunan bir evdir. Sütunlu girişin önünde, çeşitli odaların açıldığı bir avlu bulunur. Başlangıçta sütunsuz olarak yapılmış ancak zamanla sütun eklenmiştir (Görsel 3, 4).



**Görsel 3.** Megaron Yapı Planı

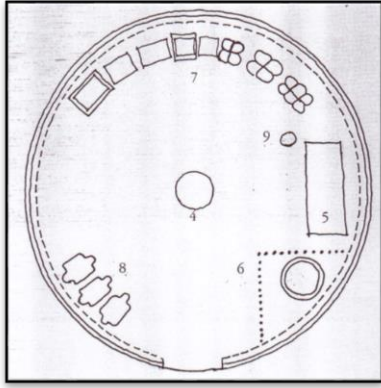


**Görsel 4.** Megaron Planlı Yapı Perspektif

Türk toplumu Orta Asya'da yaşadığı dönemde göçebe bir hayat sürmüştü, ancak Anadolu'ya geldikten sonra yerleşik düzene geçmeye başlamıştır. Geleneksel Türk Evi'nin temelinde göçebe kültürün ve çadır yaşamının izleri bulunmaktadır. Yerleşik hayata geçince çadırın yerini kalıcı konutlar almıştır. Gezici mekânlar olan "çadırdan, toprağa bağlı yaşam alanları olan "Ev'e geçişte tek odalı hacimler ortaya çıkmıştır. Tek odalı yapılarda fonksiyonların tümü (ocak, yemek çevresi, yatma çevresi, dolap, yüklük, vb.) sadece bir iç hacim olmuştur. Eski evlerde odalar, tüm fonksiyonları içeren hacimler

şeklinde tasarlanmıştır. Böyle bir organizasyon, eşyaların sadeliğini, taşınabilirliği aynı zamanda çok yönlü kullanılabilirliğini gerektirmektedir (Göker, 2009: 163).

Son yıllardaki araştırmalarda konut biçimi ile yaşam tarzı arasında bir ilişki kurma eğilimi görülmektedir. Avcılar, toplayıcılar ve hayvancılıkla uğraşan göçerler genelde taşınabilir barınaklar kullanırken, yerleşik yaşamaları gereken çiftçiler daha sürekli konutlarda oturmaktadır (Sey, 1998: 234). Schulz, var olunan mekândan söz ederken, insanın “yerleşme” ve “göç” olmak üzere iki farklı, ama birbirini tamamlayan yaşam şekline bahseder (Görsel 5-6). Günümüzde büyük kentlerde yaşam biçimleri kentin şartlarına göre farklılaşmış, çalışma hayatının yoğunluğu ve farklılığı nedeniyle bireylerin konutta geçirdiği zaman azalmış konutlar oldukça küçülmüştür.

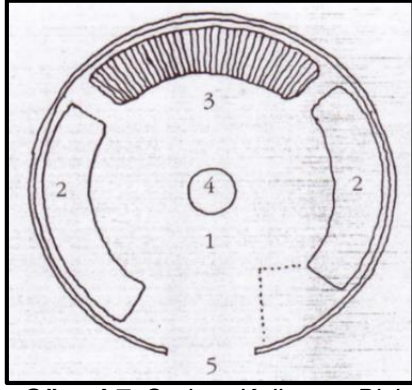


**Görsel 5.** Geleneksel Çadır Planı

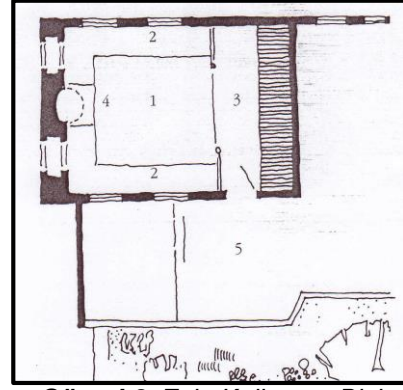


**Görsel 6.** Orta Asya Çadırı İç Mekân

Türk konut mimarisinin en önemli özelliklerinden birisi evlerin gösterişten uzak, sade, insani boyutlarda ve işlevsel olmasıdır. Evler genellikle bir veya iki katlıdır. Konut tek katlı olarak tasarlandığı zaman bu kat zeminden yükseltilerek, yaşama alanının rutubet ve gürültüden korunması sağlanmıştır. Görsel 7-8’de görüldüğü gibi Türk Evi ve odasının kullanılmasındaki düzen ile çadırın düzeni karşılaştırılırsa, özellikle genel ilkeler açısından ikisi arasında çok büyük yakınlıklar bulunduğu kolaylıkla görülebilir. Bu yakınlıkları daha da ayrıntılı olarak izleyebilmek için “Çadır-Ev’le “Yerleşik Ev” ve “Oda” karşılaştırılırsa durum daha da aydınlanır (Küçükerman, 2007: 43).



**Görsel 7. Çadırın Kullanma Biçimi**



**Görsel 8. Evin Kullanma Biçimi**

Geleneksel Türk Evi yüzyıllar boyunca Türklerin yaşam kültürünü yansıtmıştır. Günlük hayatın gereklilikleri ve göçebe kültürün izleriyle şekillenmiştir. Yörenin malzemeleri kullanılarak ustalar tarafından topoğrafya ve coğrafik özelliklere uygun yapılmıştır. Türk Evleri ailenin yaşam ve üretim biçimine göre şekillenmiştir. Tarım ve hayvancılık yapılan evlerin zemin katları buna göre yapılmıştır. Sokaktan zemin kat duvarlarıyla ayrılmış, pencereler sokağa bakmaktadır. Cumba ve kafesli pencereler ile sokak görülmekte, hanımların yaşam ve üretimleri avlularda sürmekte, ailelerin hayatı ataerkil aile düzeniyle yaşanmaktadır. Geleneksel Türk evinde kullanıcı geleneksel büyük ailedir. Yapıldıkları dönemin üretim ve yaşam biçimine uygun yapılmışlardır. Günümüzde ise kente olan göçler sonucu toplumsal yaşamdaki değişimler, iş, üretim tarzındaki değişiklikler, yaşam tarzı değişimleri ve aile kavramı değişmiş görünmektedir.

Konut kültürü o dönemin yaşam kültürünün etkisi altındadır. Geleneksel Türk Evi, çeşitli etkenler ile sistemleşen bir düzen ve sistem ilişkilerinden oluşmuştur. Organizasyonda her elemanın işlevi, formu, bir başka eleman ile ilişkisi ve hacimdeki yeri kullanıcının eylem biçimine göre tasarlanmıştır. Ahşap ev, her döneme uyum göstererek 20. yüzyılın ilk çeyreğine kadar, Orta Asya'dan beri 1300 yıl süregelerek, Türklerin konutu olmuştur (Eldem, 1955: 29).

### **2.1.3. Barınma, Konut Tasarımı ve Kültür**

Konut tasarımı konutun bulunduğu yerin kültürel kökenleriyle ilişkilidir. İnsanın doğayı kontrol altına almak için geliştirdiği çaba, kurallar ve değerler "Kültür" olarak tanımlanır (Kongar, 2011: 23). Kültür, mekân tasarımlarını doğrudan etkilemektedir. TDK çevrimiçi sözlüğünde kültür şöyle tanımlanmaktadır; "1. Tarihsel, toplumsal gelişme süreci içinde yaratılan bütün maddi ve manevi değerler ile bunları yaratmada, sonraki nesillere iletmede kullanılan, insanın doğal ve toplumsal çevresine egemenliğinin ölçüsünü gösteren araçların bütünü ve temelidir. 2. Bir topluma veya halk topluluğuna

özgü düşünce ve sanat eserlerinin bütünü. 3. Eleştirme yeteneklerinin öğrenim ve yaşantılar yoluyla geliştirilmiş olan biçimi, 4. Bireyin kazandığı bilgi. Kültür üç ana başlık altında tanımlanmaktadır ki, bunlar: 1. Bir grubun tipik yaşam şekilleri, 2. Kültür; semboller sistemi, anlamların sistemi ve kavramsal şemaları sembolik kodlara çeviren bir sistemdir. 3. Kültür; Ekolojik kaynaklara adaptasyon sürecidir.

Her toplum farklı yaşam kültürüne ve tasarım kültürüne sahiptir. Kültürü birbirini tanımlayan bütünleşik üç bakış açısı ile açıklanır. Buna göre birinci yaklaşım kültürü, tipik bir grubun yaşam şekli olarak; ikincisi, sembolik kodlarla oluşmuş bilişsel şemalar, semboller ve anlamlar sistemi olarak; üçüncüsü ise ekoloji ve kaynaklarla ilgili olarak hayatta kalabilmek için uyum sağlama stratejileri olarak tanımlanır (Rapoport, 1971: 20). Kültür bileşenlerine ayrılarak kültür ve insan davranışı arasındaki ilişkiyi, dünya görüşü, inanışlar, değerler, imge ya da şemalar ve yaşam şekilleri, eylemler zinciri olarak soyuttan somuta doğru açıklanmaktadır.

Toplumların geçmişten günümüze yaşam biçimleri incelendiğinde insanların geliştirmiş olduğu yaşam kültürü ve barınma kültürü anlaşılabilir. “Kültür, insanın yaşamını sürdürmesi için işlediği doğal öğelerin bütünüdür. İnsanın dünyası, onun kültür dünyasıdır (Bektaş, 2003: 9,10).” Son yıllarda Kültürün tüm dünyada toplumların kültürel değerlerini koruma duyarlılığı gelişmektedir. İç mekân tasarımı kullanıcının ve tasarımcının kültürel kimliği ile doğrudan ilişkilidir. Yerel kültürün etkisinin giderek küresel kültürün etkisi altına girdiği düşünülse de yaşamın kendisini kültürel değerler oluşturmaktadır. Tasarım işlevi gereği kültürün içerdiği tüm bu maddi ve manevi değerleri içinde barındırma özelliği taşır. Konut tasarımını etkileyen belirleyici etken kültür ve inançlar olmaktadır (Rapoport, 2004: 21).

#### **2.1.4. Yaşam Mekânı Olarak Türk Evi'nde Oda**

Konut mimarisini minimum alanda tasarım ilkeleri arayışıyla incelendiğinde Türk Evi'nde oda kavramı karşımıza çıkar. Türk Evi tanımlamasında Oda'nın birçok işlevi bünyesinde barındırması iç mekân kurgusunun değişik bilirlilik ve tutumluluk ilkelerine bağlı olarak tasarlanmış olması ve her odanın bağımsız konut gibi kullanılması görülmektedir. Oda birçok işlevi barındırır, bu odalarda oturulur, yemek yenir ve yatılır. Bu özellikleri ile oda, küçük bir konut gibi tek mekânda birden fazla yaşam işlevini karşılar. “Odaların birbiriyle bağlantıları yok denecek kadar azdır. Her odanın avluya ya

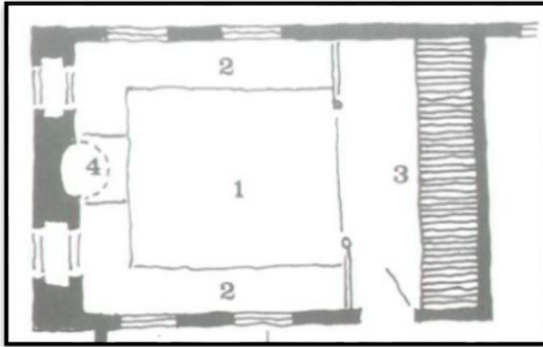
da sofaya açılan tek kapısı vardır. Bu özellikler ‘Türk Evi’nde bağımsız oda kavramını ispatlamaktadır (Küçükerman, 2007: 43, 63).” Odalardan birisi daha büyük ve süslüdür. Konukların ağırlanması için kullanılan genellikle sokağa bakan ve daha büyük olan odaya ise başoda denir (Görsel 9).



**Görsel 9.** Semaki Evi Başodası-Bursa

1. Çok amaçlı orta alan
2. Oda girişi
3. Yüklük (Depolama)
4. Gusülhane (Yıkama)
5. Sedir (Oturma)
6. Ocak (Isınma)
7. Dolap

Türk Evi'nin ve odasının kuruluşunda bazı yapı elemanları önemlidir. Kapı, pencere ve dolapların üst sınırını belirleyen yatay, ahşap elemanın işlev olarak bir raf gibi ele alınması, döşemeden yüksekliği belirlemiştir. Oda boyutu ne olursa olsun, raf-kışı ilişkileri, bu yatay elemanın döşemeden yüksekliğinin en çok 2.20 m. çevresinde kalmasını gerektirmiştir. Temelde görülen kullanma alanlarının insan boyutlarının dışına çıkmaması temel ilkesi gözle görülebilen “üst sınırı” ortaya çıkarmıştır (Görsel 10, 11).

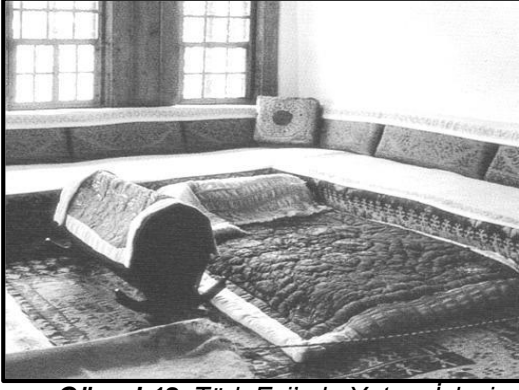


**Görsel 10.** Türk Evi'nde Başoda Plan



**Görsel 11.** Türk Evi'nde Oda İç Mekân

Türk Evi'nde oda kullanımları insan ölçeğine göre şekillenmiştir. Türklerin yaşam tarzıyla örtüşmektedir. Oda insanın tüm gereksinimlerini karşılayacak biçimde düzenlenmiştir. Aile bir arada ateşin başında oturup sohbet edebilir, yemek yer, sedirde oturur, dinlenir, eşyalarını dolap içinde saklar, temizlenebilir ve uyunur (Görsel 12, 13).



**Görsel 12.** Türk Evi'nde Yatma İşlevi



**Görsel 13.** Türk Evi'nde Oda Yemek Yeme

Oda iç mekân olarak tüm donatılara sahip olup, Başoda misafir ağırlanan ve evin sosyal alanı olarak daha özenli döşenmiş kısmıdır. 3x3 veya 4x4 metre civarında kare veya kareye yakın olan hacmin, konu edinen eylem alanlarının mekânın kenarlarında konumlanmış olması, ortada bir boşluğun oluşmasına neden olur. Bu boşluk, mekânın farklı işlevlerce kullanılabilmesine, diğer bir deyişle esnek kullanım olanağına sahip olur. “Döşeme ve tavan biçimleri çoğunlukla, eylemleri karşılamak içindir. Oda içinde yaşama bölgesi ile dolaşım bölgesini birbirinden ayıran ve döşeme yükseklik farklılıkları ile oluşturulan “Seki”dir. Seki bir çeşit bölücüdür. Oda içinde yaşam alanını vurgular. Seki temiz alandır ve genellikle halı kaplıdır (Küçükerman, 2007: 69).

Esnek kullanım örneklerinden olan oda içindeki dolapların kapalı ve açık kullanıldıkları olur. Günlük çeşitli araç ve gerecin kullanılması için dolap düzeninin geliştirilmiş olduğunu göstermektedir. Yıkama işlevi dolabın içinde, gusülhane adıyla, özel bir bölüm olarak kurgulanmıştır. Bu bölümde sadece oturmaya ve su kaplarını koymaya yetecek kadar yer ayrılmıştır. Dolap içinde yıkama işlevinin gerçekleşmesi, yatakların dolap içinde gizlenmesi esnek kullanım olarak tanımlanabilir (Görsel 14, 15).



**Görsel 14.** Türk Evinde Odanın Kullanımı



**Görsel 15.** Türk Evinde Odanın Kullanımı

Türk Evi'nde oda kullanımları incelendiğinde küçük mekânların kullanım çeşitliliği, esnek kullanım olanakları, depolama alanlarının kullanımı, kısmi ve geçirgen bölücülerin kullanımı, günümüzde kullanılan bireysel konut kullanımları için en temel örnektir. Türk evi üzerinde oda kavramının araştırılmasında tek yaşam alanının çoklu fonksiyon çözümlerinin ortaya konarak gelecek bölümlerde ortaya konacak olan konut tipi iç mekân çözümleri için önemli bir veri teşkil etmesidir. Oda kavramının bu günün yaşam tarzına ve mekânsal olasılıklar yaratmada tasarımcılara pek çok çıkış noktası sağlama potansiyeli vardır.

## **2.2. KONUTTA KÜLTÜREL VE PSİKO-SOSYAL BELİRLEYİCİLER**

### **2.2.1. Psikolojik ve Sosyal Gereksinimler**

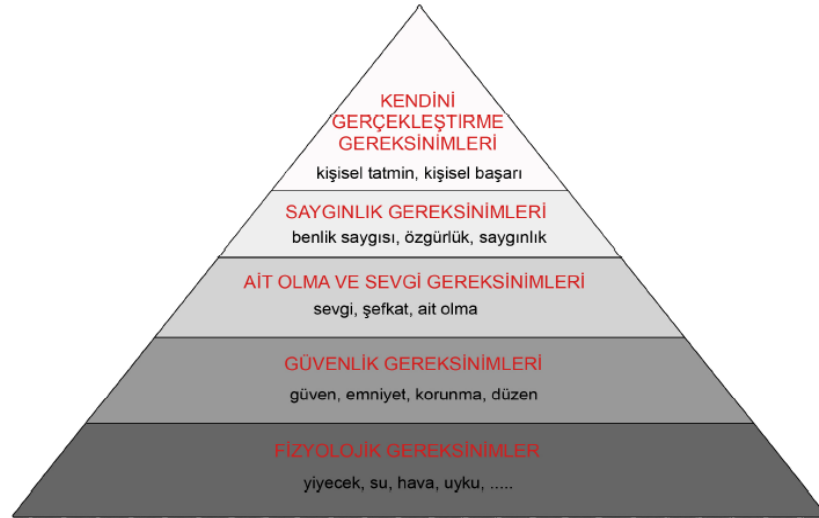
Psikolojik ve sosyal gereksinimler toplumsal değer yargılarının, ilişkilerin, kültürel değerlerin konut tasarımlarına yansımalarını ifade etmektedir. Toplumsal değer yargıları, kişi yaşamı üzerinde etkileyici faktördür. Sosyo-kültürel değerler, saygı, statü, yenilenme gereksinimi, özlem gibi gereksinimleri içerirken sosyal, kültürel, psikolojik, biyolojik tüm toplumsal yapıyla sürekli değişim göstermektedir (Özker, 2011: 107). Birçok araştırmacı, insanın temel gereksinimlerinden yola çıkarak, konut kullanıcılarının konut ve konut çevresinden beklentileri ve bu beklentilerinin tatmini ile ilgili gereksinimleri tartışmakta ve saptamaya çalışmaktadır (Lawrence, 1987: 22). Buna göre, kişinin kendini gerçekleştirme ve kişisel tatminine giden yolda sıralamanın ilk maddeleri öncelikli olarak karşılanmalıdır. Çevre ve toplum içinde fizyolojik birincil, güvenlik ikincil ve diğerlerinin daha sonra yer aldığı Maslow'un temel insan gereksinimleri sıra düzeni aşağıda açıklanmaya çalışılmaktadır.

### **2.2.2. Maslow'un Gereksinimler Piramidi**

Maslow klinik gözlemlerinden yola çıkarak insan davranışlarına yön veren temel gereksinimlerin neler olduğunu çalışmalarında ortaya koymuştur. Gereksinimler hiyerarşisi kuramı, belki de motivasyon ve gereksinimlerle ilişkili olarak dünyada yaygın şekilde bilinen motivasyon kuramıdır (Maslow, 1954: 80-106). Maslow'a göre insanlar, doğuştan gelen ve belirli davranışlarına yön veren bir takım gereksinimlere sahiptir. Bu gereksinimler tatmine ulaşıncaya kadar insan davranışlarını etkilemekte ve hiyerarşik bir düzen içinde aşağıdan yukarıya doğru sıralanmaktadır. Alt düzey gereksinimi tatmin ettikçe en alttakinden en üste doğru ilerlemektedir.

İnsan davranışları gereksinmeden kaynaklanır. Davranışı şekillendiren gereksinimler ise en zorunlu ve yaşamsal olandan daha az zorunlu ve daha az yaşamsal ve seçkin olana doğru bir dizilim içindedirler. Beslenme, uyuma, çoğalma gibi fizyolojik gereksinimler kapsamında; güvenlik, ait olma, sevgi, saygınlık ise, daha üst düzeydeki ve seçkin gereksinimler kapsamındadır. “Gereksinme etkinliğe döndüğü zaman, etkinlik ve gereksinimin bire bir ilişkili olması nedeni ile fizyolojik gereksinimler ile üst düzey gereksinimler birbirlerinden farklılaşırlar. Kültürler ve toplumlar arasında bazı farklılıklar olmasına rağmen, fizyolojik gereksinimleri karşılayan etkinlikler temelde aynıdır (Maslow, 1964: 90).” Maslow’un gereksinimler listesi aşağıda sıralanmıştır (Şekil 1).

1. Fizyolojik gereksinimler (beslenme, çoğalma).
2. Güvenlik gereksinimi (fiziksel zarar ve tehditlerden korunma).
3. Ait olma, bağlanma gereksinimi.
4. Saygınlık, saygınlık gereksinimi.
5. Kendini kanıtlama gereksinimi.
6. Entelektüel, duyuşsal ve estetik doyum.



Şekil 1. Maslow'un Temel İnsan Gereksinimleri Sıra Düzeni (Sönmez, 2010: 43)

### 2.2.3. Sosyal Belirleyiciler: Aile Büyüklüğü, Sosyo-Ekonomik Statüsü

Gür'e göre bir kültürel gruba ait olmak, belli değerleri paylaşmak, ortak inanç örf ve adetleri olmak sosyal belirleyicilerdir. Ailenin ekonomik durumu; elde edilen gelir, meslek ve eğitim düzeyleri ile anlatılır. Üst gelir gruplarının yerleşim alanlarını seçmelerinde o semtlerin barındırdığı nüfusun sosyal, kültürel niteliği ve konut kalitesi önemli rol oynar. Ailenin konut mekânlarını kullanımları tek başına sosyo-ekonomik

statüyle açıklanamaz ailenin eğitimi, kültürel ve ekonomik değerleriyle de ilişkilidir. Ekonomik durum arttıkça konuttan beklentiler artmaktadır (Gür, 2000: 24). Son yıllarda eğitime verilen önem artmış, yurt içi ve yurt dışı eğitim oldukça yaygınlaşmıştır. Artan ekonomik gelişmeler bireylerin gelirlerini artırmıştır. Ailenin gelir düzeyindeki artışlar konut seçimlerinde beklentileri artırmıştır. Bireyler bu sayede yeni yapılan konut tiplerine yönelmiştir. Konutun bulunduğu yer, işlevleri, sunduğu hizmetler konutun kalitesi, markası, günün trendleri ve moda konut seçimini etkilemektedir. Konutun barınma işlevinin yanında otopark, sosyal ve sportif alanlar, güvenlik, yönetim sistemleri kullanıcıların seçimlerinde etkili olan özelliklerdendir.

#### **2.2.4. Değişen Aile Yapısı ve “Kullanıcı”**

Konut tasarımını toplumun sosyo-ekonomik yapısı ve üretim biçimleri doğrudan etkilemektedir. Aile ve üretim iç içe olduğunda konut ve işyeri birlikte kullanılmaktadır. Konutların mekânsal kullanımları sosyo-kültürel değerlerle şekillenmektedir. Konutu kullananların sayısı, yaşı, eğitim düzeyi, ekonomik yapısı, cinsiyeti konutların büyüklüklerini etkilemektedir. Türk aile yapısı geçmişte genellikle ataerkil bir aile sistemidir. Anne baba ve çocuklardan oluşan ailede çocuklar evlenerek aileden ayrılmaktadır. Geçmişte büyük aile olarak nitelenen anne baba ve evli çocuklarının birlikte yaşadığı büyük aileler çoğunlukta idi. Toplumsal hayatın ve inançların getirdiği bu aile düzeni toplumsal hayat ile değişerek büyük aileler küçülerek çekirdek aile olarak tanımladığımız küçük ailelere dönüşmüştür.

İş yaşamı ve eğitim gibi nedenlerle aileden ayrılan bireylerin sayısında artışlar yaşanmaktadır. Tek başına yaşayan çocuklu veya çocuksuz bireylerin konut seçimi ve konuttan beklentileri farklılıklar göstermektedir. “Genellikle tek başına yaşayan kullanıcılar çevredeki sosyal ve eğlence mekânlarında zaman geçirmektedir (Gür, 2000: 15).” Kentte giderek artan bu sosyal alanlar, lokanta, kafe ve benzeri yerler değişen yaşam tarzı göstergesi gibidir. Kentte artan sanatsal sosyal ve kültürel aktivitelerin artışı, eğitim ve gelir düzeyleri bireylerin yaşam biçimlerini doğrudan etkilemiştir. Yaşam biçimlerini ekonomik özgürlükler ve kişisel eğilimler etkilemektedir.

Konut kullanıcıları ekonomik durumları, mesleki pozisyonları, sosyal ve ailevi statüleri bakımlarından çeşitli gruplara ayrılırlar. Bu gruplar kendi içlerinde benzer konut ve konut tercihleri özellikleri göstermektedirler. Sürekli artan nüfus, yaşam tarzı değişiklikleri, artan gelir yeni konut gereksinimlerine sebep olmaktadır. Bu gereksinimler mevcut konut stoku tarafından karşılanmaya devam edecektir. “Geleneksel aile evinden daha uygun, daha az geleneksel formlarda yapılmış konutlara gereksinim olmaktadır (Towers, 2005: 11). “Kullanıcının gereksinimleri, yaşam tarzı, mekânın oluşumuna yansır; yaratılan mekânlar, eylem çeşitliliğine ve yoğun kullanıma olanak sağlayacak şekilde düzenlenir (Sızak, 2007: 5).” “Konut yaşamı kişilerin yaşam biçimleri, yani insan toplumlarının, neyi nasıl ürettiğine göre biçimlenir (Kongar, 2011: 391).” Kullanıcı için konut üretimden çok tüketim mekânı olmuştur. Konut seçimini İnsanın yaşam tarzı nerede yaşadığı, sosyo-ekonomik düzeyi ve üretim etkinliği belirler. Yaşam tarzındaki değişimler, konut kullanıcılarını daha bireysel ve tüketici davranmaya yönlendirmiştir.

### **2.3. KONUT TASARIMINI ETKİLEYEN NİTELİKSEL KAVRAMLAR**

Son yıllarda konut tipi olarak tüm dünyada yaygınlaşan rezidans konut tasarımı ve kullanımı konutun niteliksel değerleri açısından daha çok geçici konut olarak kullanılmaları sonucu bir yere ait olma doğrultusunda etkileri bilinmemektedir. İç mekan tasarımları mekana kimlik kazandırmaktadır. Konutta geçen günlük yaşamın kazandırdığı deneyimler sonucunda konutla kurulan ilişki ve ait olma aidiyet kavramları bireyle konutun ilişkisini sağlamaktadır. Konut tasarımlarında kullanılan kavramlardan olan sınır, kimlik, kişiselleştirme, egemenlik alanı ve mahremiyet kavramları daha çok kavramsal anlamlara sahiptir.

#### **2.3.1. Sınır**

İnsan içine doğduğu kültürden, tarihten, coğrafyadan bağımsız düşünülemez. Her varlık sınırlarıyla var olur ve farklılaşır. İnsan doğası gereği her zaman çevresinde sınırlar oluşturmuştur. Konutlar doğa ile kendi arasına koyduğu sınırlardır. Kendini koruma içgüdüğü sonucu konutlar yapmışlardır. Güvenlik arayışları sonucu duvarlar yapmışlar en temel sınırları duvar kavramıyla belirlemişlerdir. Dış etkenlerden korunmak yaşamını güvenli bir alanda sürdürmek için yaptığı konutlar doğayla arasında oluşturduğu en önemli sınırdır.

Rezidans yaşamında dijital güvenlik sistemlerinin oluşturduğu sınırlardan söz edilmelidir. Yaşam alanı duvarlarla çevrilmemiştir. Ancak dışardan gelen için bir dijital güvenlik sistemi ve girişte konumlanan resepsiyon mekânı ile ötekilere karşı bir sınır oluşturularak güvenlik sağlanmıştır. Kent yaşamının meydana getirdiği kalabalık, trafik gibi olumsuzlukların giderilmesi amacıyla içe dönük kendi içinde kurdukları egemenlik ve mahremiyet alanları yabancılardan kendilerini ayırdıkları yaşam alanlarında sürmektedir. Bireyler kendi yaşam alanını belirlerken sınırlandırılmış alanlar oluştururlar. Egemenliğin kontrolü sınır açısından en önemli başlıktır. İnsan, kendi isteklerini, anlayışını ve kültürünü konutunun sınırlarına yansıtmaktadır (Uçar ve Özsoy, 2006: 24).

### 2.3.2. Kimlik

Dünyanın tüm metropollerinde karma işlevli yaşam çevrelerinde rezidans konutların oluşturduğu mekânsal çevreler küresel kültürün temsilcisi niteliğini taşımaktadır. Bu açıdan bakıldığında rezidans günümüzün moda olan yeni yaşam biçimlerine tanımlanan belli bir yaşam kültürüne sahip, eğitilmiş, ekonomik düzeyi yüksek kullanıcı kimliğinin göstergesidir. Prestij vurgusu yapan bu konutlarda gerek iç mekân da gerekse dış mekânda “kendine özgü” lüks ve prestij söylemi bir satış stratejisi olarak ön plandadır. Tasarımından yapım aşamasına ve konut çevresi yapının deneyimlenmesi aşamalarına kadar lüks kavramı vurgulanmıştır. Bu açıdan küresel kültürün ürünleri olan rezidans binalarında prestij vurgusu yapılan kimliğin en önemli vurgusu kendini ötekilerden ayırmaktır (Görsel 16, 17).



**Görsel 16.** İç Mekânda Kimlik



**Görsel 17.** İç Mekânda Kimlik

Kimlik, herhangi bir canlıyı veya objeyi diğerlerinden ayırarak kendine özgün hale getirmektir. Kimlik kavramı en basit tanımıyla kişilerin, grupların, toplum veya toplulukların, “kimsiniz, kimlersiniz?” sorusuna verdikleri yanıt ya da yanıtlardır (Güvenç, 1996: 23). Aynı yerleşim yerlerinde aynı sosyo-kültürel kimlikteki kişilerin yaşaması kimliğin ön plana çıkmasında önemli bir etken olsa da günümüzün değişen koşullarında etkisini yitirmiş gözükmemektedir. Kimlik, bireyin mekânı güçlü, eşsiz veya en azından kendine özgü karakteri ile diğer mekânlardan farklı olarak tanımlayabileceği veya hatırlayabileceği bir içeriği ifade etmektedir (Öçal, 2008: 15).

### **2.3.3. Kişisel Alan**

Kişisel alan, bir uzaklık belirleme sistemi olarak tanımlanır. Kişisel alanın merkezi insan bedeni olarak tanımlanır her ne kadar yaşam alanıyla bazı noktalarda yakınlaşsa da farklı olduğu düşünülmektedir. “Kişisel mesafe ise kişisel alanın içine girebilir veya çıkabilir bir durumdur. Kişisel alan genellikle bu alana saldırı tehlikesi bulunduğu çağrılır. Burada da fiziksel olarak görülmeyen ama bilinen veya hissedilen sınırlar mevcuttur (Uçar ve Özsoy, 2006: 14).” Birey ve gruplar, kendileriyle diğerleri arasında düzgün olmayan sınırlarını zihinlerinde belirledikleri kendileriyle birlikte hareket eden bir mekân oluştururlar buna kişisel mekân denir. “İnsan ile fiziksel çevresinin ilişkisindeki sosyal süreçler üç değişkene bağlı olarak gelişir. Bunlardan ilki, özellikle kültürel normlara bağlı olan kişinin alışkanlıkları, ikincisi sosyal iletişimin türü ve içeriği son olarak da kişi üzerinde fiziksel çevrenin koşullarının etkisidir. Çevre ile bağlantılı insan davranışlarıyla ilgili bu sosyal kavramlardan ilki kişisel mekândır (Bozdayı, 2004: 37).” Her farklı kültür ve farklı bireye göre mekânı kullanma biçimleri ve uzaklıkları değişiklik göstermektedir. Bireysel sınır 45 cm, bireyler arası uzaklık 45-120 cm, toplum içi uzaklığı 120-360 cm, kamusal uzaklık 360 cm’den büyük olan görsel ilişkiye bağlı uzaklıklardır.

### **2.3.4. Kişiselleştirme**

İnsanın çevresine biçimlendirme yoluyla sahip çıkmasına kişiselleştirme kişiye özgü kılma diyoruz. Bu işlem sırasında kişi çevresine kendinden bilgi aktarma ve çevresine isteklerini kabul ettirmektedir. Schulz mimarlığın görevini; kişinin kimlik, aidiyet ve mahremiyet kavramları çerçevesinde kişinin yaşadığı mekânı anlamlandırabilecek mekânlar yaratmak olarak tanımlamaktadır (Desagis, 2006: 34). Bir yeri kendi anlayış veya zevkine göre düzenlemek, mekânın varlığını donatı, aksesuar, renk ve sonuçta

ortaya çıkan özgün dokuyla etkilemek mekânlar içinde sınırlar ve bölgeler oluşturmak mekânı kişiselleştirmenin, kişinin özünü dışavurumunun yollarıdır. Kişiselleştirme aynı anda bir sorumluluktur. Oluşuna katılan nesnelere benimsenir, bakılır korunur ve sevilirler.

Kişiselleştirme ebeveynin çocuğuna karşı duyduğu sorumluluğa benzer. Kişiselleştirme de kültürel normlarla belirlenen diğer davranış kalıpları gibi kültürden kültüre değişir (Gür, 2000: 80)”. Rezidans konutların tasarımında küresel kültürün etkisi ön planda ise de kültürel değerlere sahip kullanıcılar tarihi ve kültürel sürekliliğe önem veriyorsa iç mekânını bu anlamda özelleştirebilir. Mekânı kendi kültürü, yaşam tarzı ve inançları doğrultusunda obje ve eşyalar ile kişiselleştirebilir. Rezidans konutlar dış mekânda aynı özellikleri taşıırken iç mekân tasarımları kişiye özel olarak tasarlanarak özelleştirilebilir. Satış önerisi olarak farklı iç mekân önerileri kullanıcılara sunulmaktadır. Konut yerleşiminde kendine ait bir kişisel alan oluşturmak, tanımlamak ve onu dışa karşı korumak kullanıcı için önem taşımaktadır. Örnek olarak bir çalışma masası herkesin kendine özgü kullandığı objelerle kişiye özgü çalışma masası haline gelmektedir.

### **2.3.5. Egemenlik Alanı, Mahremiyet**

İnsan, çevresinde bir egemenlik alanı kuramıyorsa kendini orada güvende hissedemez. Mahremiyet ve egemenlik alanı arasında çok sıkı bir bağlantı bulunmaktadır. Egemenlik alanını kuramayan insanlar mahremiyet alanlarını da oluşturamazlar. Egemenlik alanı üç düzeyde ele alınmaktadır: Toplum, küçük gruplar ve kişi (İlgin ve Hacıhasanoğlu, 2006: 62). Mahremiyet korunan mekânı elde etmek için gerekli olan bir etkidir. Mahremiyet kişiler veya grupların diğer kişiler veya gruplarla görsel, işitsel ilişkilerinin kontrol edilmesidir. Kişinin mülkiyetinde olan ve yasal ve töresel yoldan denetleme hakkına sahip olduğu alandır. Yabancılara ve dış tehditlere karşı savunulan sınırlara sahiptir ve korunan bir alandır. Kişinin egemenliğinde olduğu için rahatça kişiselleştirdiği bir alandır. “Yerleşme davranışının, yani bir mekânı ayırarak içeriye neyin girip neyin girmeyeceğinin kararını vermenin temelde egemenlikle ilgili olduğunu belirtir. Kendisi ve diğerlerinin ayırım kazandığı alandır. Kişinin mülkiyetinde olan onun egemenlik alanıdır.” Tek aile evi egemenlik kavramının kullanımına en önemli örnektir (Uçar ve Özsoy, 2006: 14).

Mahremiyet bir kişi veya grupta kurulan ilişkinin düzeyi üzerindeki seçici kontrol olarak tanımlanır (Altman 1975: 23). Kendimizle ilgili bilgi vermek üzere mekânları kişiselleştirme yeteneğimizdir. Böylelikle mahremiyet diğerlerine açık ya da kapalı olmakla ilgili dinamik bir süreçtir (Bozdayı, 2004: 45). “Mahremiyet mekânsal açıdan özel olan ve geleneksel değerlerdir. Mekânın işitsel, görsel, kişisel ve toplumsal gizliliğe uygun olmasıdır (Üstün, 2009: 9)”. Konutun görsel ve işitsel mahremiyete uygun koşulların sağlanması gerekliliğidir. Gerek konut gerekse konut dışı alanlarda, eylemlerin ikinci kişi tarafından görünmesi istenilmediği durumlarda sağlanan gereksinim türüdür. Mahremiyet egemenlik davranışı ve kişisel alan birbirleriyle ve sınırlarla bağlantılı kavramlardır. “Rapoport (1977), mahremiyeti, etkileşimleri kontrol etme yetisi ve istenen etkileşimi gerçekleştirme yeteneği olarak tanımlar (Uçar ve Özsoy, 2006: 14).”

Rezidans konutlarda yaşam birimlerini ayıran duvarlar ve yalıtım önlemleri ile işitsel ve görsel mahremiyet korunmaya çalışılmaktadır. İç mekânlarda yaşam alanı özel alan ayrımı mahremiyetin fiziksel mekânda ifade edilmesidir. Mahremiyet anlayışı kültürden kültüre, kişiden kişiye görsel, işitsel, dokunsal ve sözel tüm boyutları ile anlaşılmalıdır. Bireysel konut olarak işlev gören bu konutlar kişiye özel yaşam alanıdır.

Bu bölümde konut ve konutun kısa tarihi incelenmiştir. Türk evinde oda kavramı, kullanıcı ve konutta kültürel ve psiko-sosyal belirleyiciler anlatılarak kavramsal çerçevede konut tasarımı etkileyen niteliksel kavramlar incelenmiştir. Konutu anlamlandıran ve kimlik kazandıran tasarım yöntemi olarak bu kavramların özellikle ortaya konması önemlidir. Tasarımda kimlik, kişisel alan, kişiselleştirme, egemenlik alanı ve mahremiyet gibi kavramları göz önüne alarak bireysel yaşam için iç mekânların kişiye özel tasarımı, kişiye özel yaşam alanlarının kurgulanmasında konuta kimlik kazandırmaktadır. Özellikle iç mekan tasarımında rezidans dairelerin kullanıcılarına göre özel yaşam alanları tasarlanması önemi vurgulanmak istenmiştir. Rezidans konutların kullanıcıları bireysel yaşam tarzını seçmiş bireyler ya da çalışan eşlerin oluşturduğu çekirdek ailedir. Rezidans konutlar kullanıcının hızlı yaşamın gereği olarak ihtiyaçlara daha kolay erişme ve yaşamı kolaylaştırmada kompakt bir yaşam önerisi ile modern özelliklere sahip küçük metrekareli lüks konutlar şeklinde yapılmışlardır.

### 3. GÜNÜMÜZÜN YENİ KONUT EĞİLİMLERİ: “REZİDANS” KONUTLAR

2000’li yıllardan sonra bilgi teknolojileri, küreselleşme, yapım teknolojilerinde meydana gelen sürekli yenilikler ekonomik ve sosyal hayatta değişimleri getirmiştir. Yeni oluşan küresel toplum anlayışları sonucu yaşam alanları değişiklikler göstererek yaşam birimlerine dönüşmüştür. Yaşam tarzlarında değişimler, iş ve eğitim alanlarındaki gelişmeler kentli konut biçimlerini ortaya çıkarmıştır. Bilgin’e göre “Günümüzde konut tüketim nesnesi ve yatırım aracı olarak görülmektedir. Gayrimenkul modernleşme tarihinde ilk kez hizmet veya küçük yatırımlar için uğrak olma konumunun ötesine geçiyor ve sermaye hareketinin odak noktalarından biri haline gelmiştir (Bilgin, 2002: 170).”

“Küreselleşme sürecinin etkilerinin en yoğun gözlemlendiği mekânlar, kentlerdir. kentlerde farklı toplumsal grupların yaşam alanları, birbirlerinden kesin çizgilerle ayrılmaya başlamıştır. Bu durumun iki temel nedeni bulunmaktadır: kentlere yönelen yoğun insan akışına paralel olarak üst-orta gelir gruplarının kent merkezinin olumsuz yaşam koşullarından uzak bir yaşam alanı arayışları ve kentsel mekânın tüketim toplumunun ideolojik yapısına uygun olarak biçimlenmesidir (Tosun, 2007: 38).” Dünyadaki gelişmeler, sınırsız iletişim olanakları, günlük yaşam üzerinde önemli değişiklikler oluşturmaktadır. Tasarım alanındaki gelişmeler, bilgi, eğlence ve üretim sistemlerindeki gelişmeler enerji alanındaki yenilikler yaşam ve yapım sistemlerini yakından etkilemektedir (Tekeli, 2011: 490).

#### 3.1. REZİDANS KONUT TANIMLARI

Küresel etkenler büyük kentlerde mekânsal değişim ve dönüşümler yaratmıştır. Yeni yaşam tarzı söylemlerinin ortaya çıkması, konutun tüketim kültürünün bir aracı haline gelmesi, yüksek gelir grubundaki tüketicilerin konuttan beklentilerinin yüksek olması, artan nüfusun konut gereksinimleri sonucu olarak rezidans adıyla yapılan yeni karma kullanımlı yerleşim yerlerine talep artmıştır. Beş yıldızlı otel hizmetlerinin, sürekli yaşam konutlarının, alışveriş ve çalışma alanlarının birleştirilmesinden oluşmaktadır. Dikeyde yükselen ve gündelik yaşamın tüm gereksinimlerine kendi içinde çözüm üreten yapılarıdır. Kentin merkezinde dikey olarak yükselmekte olan bu yeni tip konutlara rezidans adı verilmekte olup artan iş potansiyellerinin etkisiyle dünya üzerinde artan yer değiştirmeler sonucu kısa süreli konaklama gereksinimlerini karşılamaktadır.

TDK sözlüğünde, “Rezidans” in tanımı; Yüksek devlet görevlileri, elçiler vb.’nin oturmalarına ayrılan “konut”, “Saray konut” olarak yapılmıştır. Hasol (2002)’un yayınladığı Mimarlık Sözlüğüne göre ise “Rezidans”; “Konak, Kâşane”, “Konut, İkametgâh” olarak tanımlanmıştır. Rezidans konutları daha detaylı tanımlayacak olursak genellikle kent merkezinde ya da bu merkeze ve toplu taşıma araçlarına yakın, kent manzaralı, büyük gayrimenkul ortaklıklarının inşa ettiği alışveriş, kafe, işyeri gibi işlevleri kapsayan güvenlik ve otopark çözümleriyle yaşamı kolaylaştıran hizmetleri olan yüksek nitelikli lüks konut birimleridir. Yatırım amaçlı ayrıcalıklı lüks konutlar olarak bireysel yaşam tarzı sunmaktadır. Rezidans Konut, Mimar Emre Arolat’ın tanımından yola çıkarak “yüksek gelirli sınıfın kullanımına yönelik, kent merkezinde veya merkeze yakın, 15 kattan daha yüksek, içinde konut alanları dışında yaşayanların kullanımı için sosyal alanlar olan lüks konut alternatif yapılar” olarak tanımlamışlardır (Yüksel ve Akbulut 2009: 117).

“Konut modern dünya görüşünde ticari değeri olan bir mülktür. Konut gerçek anlamda “Ekonomik taahhüt içeren bir yatırımdır (Dovey, 1985’den aktaran Akdemir, 2002: 23).” İş alanlarıyla olan ilişkisinin sorgulandığında konut, iş zamanları dışında yaşanan yer olarak tanımlanmıştır. “Oysaki konut tarihi içinde iş yaşamı ile barınma işlevinin konut içinde gerçekleştiği dönemler olmuştur (Sey, 1999: 11-13).” “Türk Evi” iş ve ev yaşamının birlikte olduğu en önemli örnektir. Ayrıca bilgi toplumunda konutta yeniden iş ve ev yaşamını birleşmesi söz konusu olmaktadır. “1980 sonrası ekonomik ve sosyal alanda yaşanan değişimler, Türkiye’deki barınma biçimlerinde önemli değişimlere sebep olmuştur. Göçler sonucu büyük kentlerde yaşanan konut açığı ve modern sonrası yaşam tarzının doğurduğu arayışlar, kent içindeki ve kent dışındaki tarım alanlarının özel sektörün baskısı ile imara açılmasını getirmiş, konutun yatırım ve tüketim nesnesi olarak gündeme gelmesini sağlamıştır (Görgülü ve Koca, 2007: 34)”.

Konut alt gelir grubu için barınma ihtiyacının karşılanacağı temel ihtiyaçlardan biriyken, üst gelir grupları için daha prestijli ve kişilerin yaşam tarzının ve toplumsal statüsünün göstergelerinden biridir. Kentin eski ve merkezi konut alanlarında genç profesyonel nüfusun bireysel yaşam tarzları ön plana çıkmakta ve bu alanlar, kentsel rantın yükseltilmesiyle, pazarlanabilir alanlar haline getirilmektedir. Kentin merkezi alanları artık özel sektör-kamu sektörü işbirliği içinde yenilenerek bir yaşam tarzı sunmalarıyla pazarlanmaktadır; Pazarlamanın en temel ögesi tüketim kültürüyle ortaya çıkan yaşam tarzı paketleridir (Özgür, F. 2009: 8).

Mekânın kent merkezinde değer kazanması, konut yapılarının ticari büro mekânları ve alışveriş alanlarını içeren büyük projelerin bir parçası halinde düşey olarak yığılmaları anlamına gelmektedir. Bu yeni karma kullanımlı bloklar yapımcılara hem iş hayatında esneklik hem de binanın yaşam zincirinde 24 saat etkinlik olanağı sunmaktadır (Duran, 2009: 4). Rezidans konut tipolojisi karma kullanım dediğimiz ticaret, hizmet ve konut gibi işlevlerin bir arada bulunduğu alanlarda yapılan ve konaklama hizmetinin de verildiği binalardır. Genelde yüksek katlı olması beklense de şart değildir. Dünyadaki örnekleri incelendiğinde çoğu yüksek katlı binalardır. Birden fazla kulelerden oluşmaktadırlar. Özel yatırımcıların ilgi alanında ölçek olarak oldukça büyük bir alanı kaplayarak kentsel alanda özel yaşam alanı oluşturmaktadırlar. Sokak, mahalle kullanımlarının yerini almış bu yaşam alanlarında ticaret alanı, sosyal ve sportif alanlar yeşil alanlar, otopark alanları, çocuk oyun alanları ile kent içinde kentler oluşmuştur.

Rezidans konutlar; sosyal olanaklar, güvenlik, kaliteli hizmet, modern ve teknolojik donanımlı resepsiyon hizmetleri veren, 7 gün 24 saat teknik ve servis hizmeti sağlayan, ayrıca butik alışveriş, yaşam merkezi, sosyal aktivite alanları ile konforlu yaşam alanlarıdır. Akıllı binaların içindeki bu daireler güvenli bir yaşam ortamında her şeyin bilgisayarla takip edildiği sorumluluk gerektirmeyen kolay bir yaşam tarzı sunmaktadır. Modern, teknolojik, ayrıcalıklı, lüks konut, akıllı bina ve dünya çapında reklam kampanyalarının öznesi olmuştur. Rezidans konutlar reklamlar ile yaratılan yaşam tarzı söylemi üzerinden pazarlanmaktadır. Bu tezde tüketim nesnesi, sosyal statü göstergesi, lüks yaşam tarzı sunan bir yapı çeşidi olarak ele alınmıştır.

Rezidans binalar kısa zamanda pek çok aktiviteye ulaşım, zamanı etkili kullanma, tüketimi destekleme ve evin otelleşmesi gibi özelliklerinden dolayı zaman kazanma, yeni bir yaşam tarzı önerisi ve en önemlisi de yatırım amaçlı olmasından dolayı tercih edilmektedir. Bir araştırmada rezidans kelimesi yerine “Nitelikli Servisli Konut” (NSK) adlandırması kullanılmıştır.

Nitelik kavramı Türk Dil Kurumu sözlüğünde, üç şekilde tanımlanmaktadır: “Bir şeyin nasıl olduğunu belirten, onu başka şeylerden ayıran özellik, vasıf, keyfiyet”, “bir şeyin iyi veya kötü olma özelliği, kalite”, “bireyi, nesne veya yaşantının bir yönünü, ötekilerden ayırt etmeye yarayan ve ölçülebilen özellik, keyfiyet”. Ayırt edici özellik olarak kalite sözcüğü ön plana çıkmaktadır. Kalite NSK (Nitelikli servisli konut) kavramının tanımladığı yapı türünün bir özelliği olan “lüks konut” kavramı ile özdeşleştiği düşünülmüştür (Sönmez, 2010: 33).

Lüks kavramı “hayattaki temel ihtiyaçlara ilaveten, eğlence veya konfor veren, arzu edilen fakat zaruri olmayan şey” anlamına gelmektedir (Çıkış ve Ek, 2009: 8). Her toplumun lüks tanımı farklılıklar gösterebilir. Toplumun genel gelir ortalaması üzerinde kazanç elde eden, alış gücü yüksek olan üst gelir grubunun, ekonomik ve sosyal faaliyetler açısından hareket serbestliğinin doğal sonucu olarak herkese sunulan, sıradan olanlardan fazla talepleri lüks olarak tanımlanmaktadır. Bu bağlamda; genel olarak “lüks konut, yüksek gelir grubu mensuplarına hitap eden konut birimlerini tanımlamaktadır (Sönmez, 2010: 33).”

Son yıllarda artan tüketim alışkanlıkları içinde konut tüketimi de yerini almıştır. “Sözlük anlamına göre tüketim üretilen ya da yapılan şeylerin kullanılıp harcanması, yok edilmesi veya bitirilmesi anlamına gelir (Yıldız ve Polat, 2011).” Bireysellik, farklılaşma, özgürlük, mutluluk gibi temaları ekonomik getiri aracı olarak gören ve gösteren popüler kültürde tüketim, reel çağrışımlarının dışında sınıf, statü, prestij, farklılık, ayrıcalık, kimlik gibi kavramlar ile de ilişkili hale gelmiştir. Bu kültür “iyi bir yaşama ulaşma ” arzusuyla bireyin bedeni, giysileri, ev, otomobil, tatil seçimleri, eğitim, spor, eğlence alanlarındaki tercihlerine kadar sunduğu farklılaşan seçeneklerle yeni benlikler, yaşam tarzları biçimlendirmektedir (Featherstone, 1996: 14). Tüketimin bir kimliğin temsil edilmesini sağlamak için yapıldığından, yeni kimlik ve statüler elde etme amacıyla tarz oluşturmanın; doğru banliyölerde oturma, kulüplere, toplumlara ve profesyonel kurumlara üye olma, uygun nesnelere ve farklı niteliklere sahip olma gibi sembolleri edinmekle ilgili olduğundan bahseder (Thorns 2004: 17). Bireyin tüketim alışkanlıkları onun yaşam tarzının göstergesi olmaktadır.

Bu anlamda düşünüldüğünde konut, barınma işlevinin yanı sıra sosyal bir rol de üstlenerek, toplumsal yaşamda bir kimlik ve statü aracı olarak kabul görmekte, piyasadaki diğer metalar arasında, bireyin kimliğini teşhir edebileceği, sosyal statüsünü sergileyebileceği, toplumsal ve ekonomik gücünün göstergesi olan en belirgin araç haline gelmektedir. “Yaşam tarzlarının mekân aracılığıyla bireye dayatıldığı ve bu noktada da kişisel yaşantının geçtiği, bireyin benliği ve kimliği üzerinde direkt etkileri olan “konut” mekânlarının özel bir yerinin olduğu söylenebilir (Altun, 2008: 74)”. Bu mekânlar arasında yer alan rezidanslarda kullanıcıyı toplumun geri kalanından ayırarak belli bir sınıfın sosyal ve ekonomik gücün göstergesi olarak tüketilmeyi beklemektedir. Vurgulanan satın alınan şeyin yalnızca konut olmadığı bir “yaşam tarzı” olduğudur.

Tanımlamalar İncelendiğinde rezidans binaları çalışan, yüksek gelir sahibi, kısıtlı zamanı olan bireylerin tercih ettiği, güvenli, lüks konut biçimidir. Kullanıcı profiline ve kent içerisindeki konumuna bağlı olarak farklılaşan birtakım işlevleri içerir. Sözü edilen ek işlevler; otopark, yemek, güvenlik, spor, kuru temizleme hizmeti, oda servisi gibi bir otelin işlevleridir. Bu işlevlerin kentlilerin de kullanımına açık olması durumunda ise rezidanslar yarı-kamusal alan haline gelmektedir. Sağladıkları yüksek yaşam standartları, yapımında kullanılan pahalı yapı malzemeleri, deprem ve yangın güvenlik sistemleri ile tüm dünyada küresel kültür toplumunun ilgisini çekmektedir.

İstanbul Levent bölgesinde çok sayıda rezidans örneklerinin görüldüğü, bazı araştırmalarda rezidans binalarının öncelikle bu bölgede yapıp daha sonra başka semtlerde yapılmaya başladığı görülmüştür. Bu bölgedeki çok yoğun rezidans ve iş merkezi yapılanması aşağıdaki görsellerde görülmektedir (Görsel 18, 19). İstanbul'da rezidansların oluşum süreçleri ve tercih edilmeleri üzerinde etkili olan bulgular aşağıdaki gibi belirtmiştir.

“Merkezden kopmak istemeyenler için konfor ve güvenli yaşam alanı ihtiyacı, güvenlik sorunu, trafik sorunu, otopark ihtiyacı ve deprem tehlikesi rezidansların yapımını kolaylaştıran yasa ve yönetmelikler, gösteri toplumunun kimlik ve tüketim nesnesi arayışları, özel ve yabancı sermayenin konut üretimine dahil olması, merkezdeki arsa değerlerinin yüksekliğine bağlı olarak çok fonksiyonlu yapı tiplerinin öne çıkması, rezidansların programlarında kullanıcıların gündelik hayatlarını kolaylaştıracak çeşitli hizmetleri barındırması, rezidansların kullanıcıların hayatını kolaylaştıran teknolojik özellikler sunmaları (Yüksel ve Akbulut 2009: 117).



**Görsel 18.** İstanbul Levent Bölgesi



**Görsel 19.** Maslak Büyükdere Caddesi

Rezidans konut tanımı 1980'lerden sonra ortaya çıkan yeni bir yaşam tarzı sunan konutu ifade etmektedir. ABD'de "Gated Community" olarak adlandırılan etrafı çevrilmiş güvenli yaşam olarak adlandırılan özel yerleşmeleri araştırmışlardır. Bunlar tüm dünyada yaygınlaşmış özel konut yerleşmeleridir. İçinde sosyal ve sportif alanları barındırmaktadır. Birçok bağımsız bölümün kendi özel mülkiyetleri yanında ortak kullanım mülkiyeti vardır. Bu alanların ekonomik giderleri kullanıcılar tarafından karşılanmaktadır. Kent içinde mimarisi ve farklı işlevleri ile farklı bir yaşam tarzı ortaya koymaktadır (Blakely and Snyder 1997:13).

Bu yerleşimler mahalle, sokak gibi kavramları değiştirerek kent içinde kent yerleşimleri ortaya çıkarmıştır. 1990'lardan sonra yaygınlaşan bu yerleşim birimleri site ve rezidans adıyla anılmaktadır. İçerdikleri sosyal ve sportif alanların yanında buldukları konuma göre ikiye ayrılmaktadır. Bunlardan birincisi kentin çevresinde yer alan özellikle az katlı apartman veya villa tipinde, 2+1, 3+1 ve 4+1 gibi konut tipolojisine sahip etrafı duvarlarla çevrilmiş kapısında güvenlik görevlisi olan özellikle çocuklu aileler tarafından tercih edilen site olarak adlandırılan yerleşimlerdir. Diğer bir konut yerleşimi ise kent merkezinde yer alan 1+1 dairelerin oluşturduğu çok katlı konut birimlerinden oluşan rezidans olarak adlandırılan konut yerleşmeleridir. Güvenlik, otopark, sosyal ve sportif alanlara ve profesyonel yönetim sistemine sahip otel benzeri yaşam sunan bu binalar gelir düzeyi yüksek kişilerce tercih edilmektedir. Rezidans konutların güvenlikleri etrafı duvarlarla çevrilmeden güvenlik görevlileri ve dijital sistemlerle sağlanmaktadır.

Rezidans tipolojisi "genellikle kent merkezinde nokta blok (condominium) formunda inşa edilen ve sadece üst gelir grubuna hitap eden, dolayısıyla da homojen bir topluluğa servis veren bir "sunum tarzı" olarak tanımlanmıştır (Çıkış ve Ek, 2009: 65). Formun bütünlük oluşu ile güvenli bir sosyal mekân ve aktivitelere erişim kolaylığı sağlamaktadır. İncelenen rezidans binalarının tanıtım broşürlerinde görülen; kullanıcılarına "ayrıcılık", kent merkezinde "izole yaşam" ve "güvenlik" sunmaktadır. Bunlara ek olarak bünyesinde bulundurduğu alışveriş mekânları, otopark alanları, lüks kafe veya restoranlar ve spor tesisleri gibi birimleriyle çok programlı rezidans tipolojisi; "izole ve güvenli konut" anlayışı ile kapalı sitelere ve üst gelir grubuna yönelik olarak, "kent merkezinde" inşa edilen "Düşey Kapalı Siteler" olarak görülmektedir.

### 3.2. REZİDANS VE REKLAM

Tasarım anlayışlarındaki değişim ve dönüşümler günümüze rezidans konut tipini tüketim, yatırım, sosyal statü aracı haline getirmiştir. Günlük hayatta karşılaştığımız TV, gazete ve internetteki emlak sitelerinde yapılan araştırmalara göre bu konutlara talep oldukça fazladır. Yurtdışı örneklerde de konut reklamları ile oldukça yoğun olarak karşılaşılmaktadır. Reklamların önemli bir bölümü konut reklamlarına ayrılmış görünmektedir. Kent merkezinde veya oldukça yakın, toplu taşıma araçlarına yakın, bulunduğu çevrede içe dönük yapısı ile konforlu, güvenli yaşam alanları insanlara büyük reklam kampanyaları ile tanıtılmaktadır. Reklamlarda sunulan rahat, konforlu lüks yaşam görselleri ile konutların iç mekânları sosyal ve sportif alanları bulunduğu çevreyi tanıtan görseller ile farklı yaşam önerileri sunulmaktadır. Medyanın hızlı ve kolay ulaşılmasıyla başta reklam ve tasarım örneklerinin tanıtıldığı çok çeşitli yayınların televizyon ve sosyal medya sayesinde yayılması ile örnekleri izleyebilen bireyler bu yeni yaşam alanlarında benzer konutlarda yaşamayı istemektedir.

Reklâmlarla pazarlanan konutlar “yaşam tarzı” satmaktadırlar. Konutların yeri ve sahip olduğu özellikler gözle görülemeyen bir değere ve prestije sahiptir. Modanın etkileriyle tüketimin sadece giyim, süsleme ve dekorasyonda değil, hayat tarzlarını ve faaliyetlerini de kapsayan geniş bir alanda etkin olduğu söylenmektedir (Harvey, 1997: 23). Konutların pazarlama yöntemi olarak reklamlar konutun tüketim döngüsü içindeki rolünü destekleyerek, bireylere farklı amaçlarla ve yöntemlerle sunulmalarına neden olmuştur. Bu anlamda İstanbul’da son yıllarda orta, üst-orta ve üst gelir grubuna yönelik olarak ortaya çıkmış olan az katlı apartman bloklarından oluşan lüks siteler ile tarihsel olarak geç dönemde görülen ve rezidans olarak adlandırılan çok katlı lüks konutlar, tüketimi hızlandırmayı amaçlayan güçlü reklam metinleri ile pazarlanmaktadır (Görgülü ve Koca, 2007: 34).

Bu konutlar üst gelir grubunun yaşam alanı olmaktadır. “üç ayrı kapalı konut ada türü bulunmaktadır. 1. Özellikle hizmetlerin çok gelişmiş olduğu güvence ve yaşam biçimleri sunanlar, 2. Güvenceye ek olarak imaj vurgulayan ayrıcalıklı yerleşmeler, 3. Güvence sunumu temeline göre kurgulanmış olanlar olarak tanımlanmıştır. Sosyo-ekonomik statüye göre kentsel mekânın ayrışması sonucunda ayrışma oluşacağını tartışmıştır (Şenyapılı 2003: 58).” Türkiye’deki barınma biçimlerinde yaşanan dönüşümden hareketle, konut bugün, pazarlanma sürecinde üzerine yüklenen imajlar aracılığıyla, satın alınma ve tüketilme hızını esas alan bir döngünün parçası olmuştur.

“Değişen yaşam biçimleri fiziksel ve toplumsal olarak iki grupta incelenmektedir. Gelişen teknolojiler ve üretim biçimlerindeki gelişmeler seri üretim olanaklarının artması ile yapı sektöründe önemli değişiklikler yaşanmaktadır. Kullanıcılarda eskiyi at yeniyi al bilinci oluşturmuştur (Erdilek ve Erol, 2000: 84 ).” Moda olanın hedef gösterildiği pazarda, konut bir tüketim malzemesi gibi ele alınmaya başlamıştır. Modern sonrası yaşam tarzı, her şey gibi konutun da kullanılıp atılarak, tüketilip yenisiyle değiştirilerek gelip geçici imajlarla donanmasına zemin hazırlamaktadır. Lüks konut sitelerinin merkezden uzakta bulunma özelliğinin, rezidansların ise merkeze yakınlığının getirdiği avantajlar reklam malzemesi yapılarak pazarlanmaktadır (Görgülü ve Koca, 2007: 84).

Kentleşme sürecinin öncelikli olarak konutlarda etkilerinin görülmesinin iki ana nedeni, çekirdek aileye geçiş ve evlerdeki üretim alanlarının artık işlevini kaybetmiş olmasıdır. Gerek yerleşim planı ölçeğinde sokaklar, gerekse de konut ölçeğinde odalar, üretilen sanayi ürünleri gibi standartlaşmaya başlamıştır. Bu durum, neredeyse tüm yörelerimizi birbirinden ayırt edilemez hale getirmiş, kaybolan mimari kimliğimizin yanında memnuniyetsizlik yaratan kent ve konut alanlarının oluşmasıyla sonuçlanmıştır (Bilgiç, 2008: 1). Yaşam tarzları özellikle büyük metropollerde değişim içerisindedir. Belli bir süreçte kültürel boyutta yaşanan değişimler dünya görüşünü, değer ve imajları etkilemekte, bu üç bileşen de yaşam tarzlarında ve aktivitelerde değişim yaşanmasına neden olmaktadır (Rapoport, 1980: 18). Konut eğilimlerinde popülerleşen ve talep edilmeye başlanan bireysel yaşam tarzı bu değişimin bir sonucudur.

“Reklam panolarındaki imajlar aracılığıyla günlük yaşantımızda somut bir gerçeklik olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu imajlar aracılığıyla kafamızdaki ev imgesi şekillendirilmeye çalışılmaktadır. Başarılı da olmaktadır. Üst sınıfı hedef olan bu imajlar artık her kesimden bireyin hedefi, ulaşmak istediği ev modeli haline gelmiştir. Fakat yaşadığımız konut alanları bu imajlarda gösterildiği gibi değildir. Ne bu kadar yeşil, ne bu kadar maviyle iç içedir günümüzün konutu (İnce, 2012: 3).”

Eskişehir rezidans binalarının katalog ve internet sitelerindeki reklam örnekleri incelendiğinde bazı ortak noktalar bulunduğu görülmüştür. Her şeyin tam ortasında yer almak, ulaşım kolaylığı, yaşama ait tüm mekânlara ve hayatı kolaylaştıracak unsurlara yakın olmak, kent merkezine 10 dakikalık mesafede oturmak bunlardan bazılarıdır. Anadolu Üniversitesine, Espark AVM ve Özdilek AVM'ye yakın olmak, yeşil alanlar ve parkların yakınında bulunmak, prestijli bir yerde yaşamak, kolay ve hızlı yaşam söylemi, sosyal alanlara yakınlık gibi özellikle de “yaşam tarzı” söylemi anahtar kelime olmaktadır.

### 3.3. REZİDANS KONUTLARIN GELİŞİMİ VE ÖRNEKLER

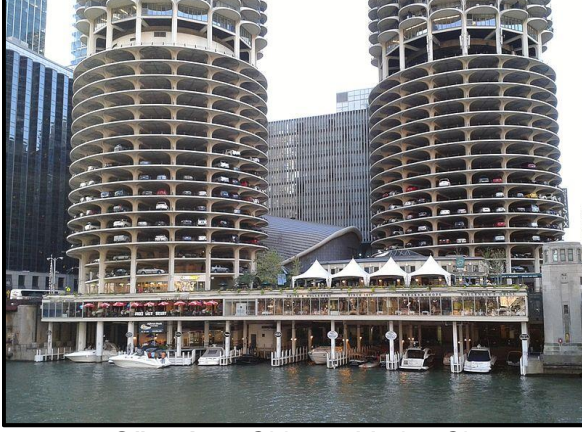
Başlangıçta büyük kentlerde güvenlik sağlama ve üst gelir grubuna prestij sağlama amaçlı olarak yapılan karma kullanımlı yapılar ilk olarak ABD’de görülmüş ve kısa zamanda aynı kıtada yayılmıştır. Kapalı Siteler ve Rezidans tipolojisi olarak yapılan bu binaların ilk örneği 1959-64 yılları arasında, Chicago’da inşa edilen Marina City’dir. Bu tip yapılar Türkiye’de ise İstanbul Etiler’deki Akmerkez ile başlamıştır. “Türkiye’de 1980 sonrasında kentlerin çeperlerinde görülmeye başlayan konut siteleri ise yabancı etkileri taşımakla birlikte, 80 sonrası Türkiye’sinin dinamikleri içerisinde, temel olarak tüketim kültürü çerçevesinde; gelir dağılımı profili, yeni seçkin bir tabakanın oluşması, bu tabakanın statü ve kimlik arayışları, kentten kaçış, kırsal yaşam özlemi, kentsel alan kısıtlılığı, yatırım ve rant amaçlı yapay talep yaratma gibi nedenlerle ortaya çıkmışlardır (Altun, 2008: 75). Konut geçmişte temelde barınma gereksinimini karşılarken bugün prestij ve yatırım nesnesi olma özelliği kazanmıştır. Yatırım nesnesi olarak bireylerin geleceğe güvenli bakmasını sağlamaktadır. “Geçmişte konutun tanımladığı yaşama biçimi ailevi süreklilik, yere bağlılık ve aidiyet duyguları olurken bugün yatırım ve tüketim nesnesi olma özelliğini de kazanmıştır.

1990’larda ABD’de başlayan rezidans konutlar küreselleşme etkisiyle dünyanın çeşitli yerlerinde, büyük metropollerde hızla artmaktadır. Bu metropoller dünya kenti olma özelliği taşıyan kentlerdir. Hong Kong, Kuala Lumpur, Pekin, New York ve İstanbul bu kentlerdendir. Çoğunlukla benzer amaçlarla yapılan rezidans binaları; kent merkezindeki arazilerin maksimum değerlendirilerek yatırım nesnesi olması, barınma işlevleri dışındaki işlevlerin kent yaşamıyla bütünleşmesi, işlev çeşitliliği ile kullanıcıyı kentten kopartarak kent ile iletişimini sınırlı boyutlarda kurması, teknolojik veriler eşliğinde kullanıcıyı yeşilden kopartarak mekanikleşmiş bir yaşam standardı sunma, çevresiyle ilişkileri kapsamındaki alınan kararlar sonucunda ayrıştırılmış bölgeler yaratması, otel konforunda hizmet ve otopark hizmeti sunulmasıdır (Çerçi, 2010: 45).

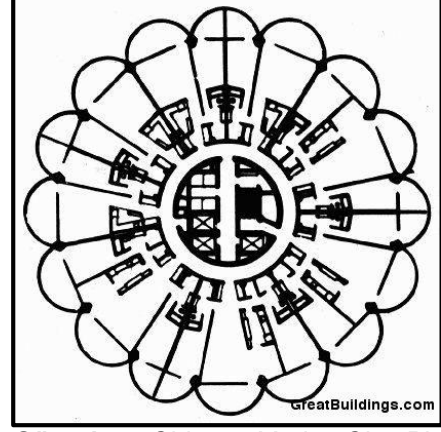
#### 3.3.1. Dünyada Rezidans Binalarının İlk Örneklerinden “Chicago Marina City”

Rezidans tipolojisinin ilk örneği 1959-64 yılları arasında, Mimar Bertrand Goldberg tarafından Chicago’da inşa edilen Marina City’dir (Çıkış ve Ek, 2009;63). Bünyesinde hem ticarete hem de konuta yönelik işlevleri barındırmakta, tiyatro, fitness alanı, yüzme havuzu, buz pisti, bowling alanları, mağazalar, restoranlar ve marinası ile “kent içinde kent” olarak tanımlanmaktadır. İki kule, aynı plan kurgusuna sahiptir; ilk 19’ar

kat, her bir kule için 869 araç kapasiteli ve vale servisi kontrolünde otopark hizmeti vermektedir. 20. Katlar, çamaşır ve temizlik hizmeti için ayrılmış olup, 21 ile 60. katlar arası her bir kulede 450 adet konut daireleri bulunmakta, son katlarda ise 360 derecelik seyir terası yer almaktadır. Yapılara giriş iki ayrı lobi ile sağlanmaktadır (Görsel 20, 21).



**Görsel 20.** Chicago Marina City



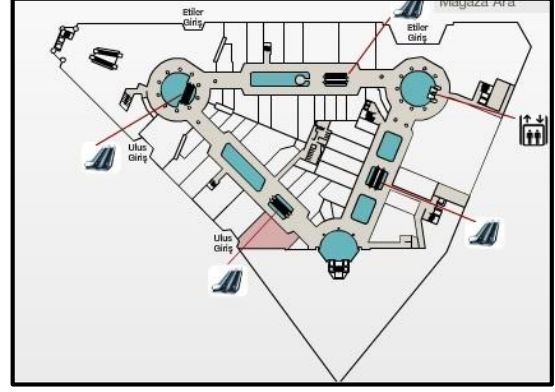
**Görsel 21.** Chicago Marina City, Plan

### 3.3.2. Türkiye’de Rezidans Binalarının İlk Örneklerinden “Akmerkez”

Türkiye’de karma kullanımlı rezidans binalarının yapımı İstanbul Etiler’deki Akmerkez ile başlamıştır. Akmerkez Etiler Ulus kavşağında 180.000 m<sup>2</sup> inşaat alanına kurulu bir yapı olarak 32.500 m<sup>2</sup>’sini alışveriş merkezinin mağaza alanları oluştururken 55.000 m<sup>2</sup>’sini otopark, 31.000 m<sup>2</sup>’sini büro alanları ve 20.000 m<sup>2</sup>’sini rezidans alanları oluşturmaktadır. Merkezin ulus köşesinde 96 daireden oluşan 23 katlı rezidans kulesi yer alırken diğer iki blok ofis olarak kullanılmaktadır (Uran, 1995: 71). Ticaret kompleksinde 245 mağaza yer almakta olup, en üst katta 1000 kişi kapasiteli ortak oturma alanlarının çevresinde fast-food birimleri, lokantalar, üç sinema salonu ve 1800 m<sup>2</sup>’lik bir AVM bulunmaktadır (Dökmeci, 1995: 71). Bu 24 katlı bina 1994 yılından beri alışveriş ve konut alanı olarak kullanılmaktadır. Binadaki rezidans dairelerin alanları 96 ile 306 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. “Mimari projesi Mimar Valerio Festi tarafından yapılmıştır (Çıkış ve Ek, 2009: 65).” 1995 yılında Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC) tarafından “Avrupa’nın En İyi Alışveriş Merkezi” seçilen Akmerkez, 1998 yılında da aynı Konsey tarafından “Dünyanın En İyi Alışveriş Merkezi” seçilerek “International Design and Development” ödülünü almıştır (Görsel 22-25).



**Görsel 22.** Akmerkez Genel Görünüm



**Görsel 23.** Akmerkez Zemin Kat Planı



**Görsel 24.** Akmerkez Konut Tasarımı



**Görsel 25.** Akmerkez Konut Tasarımı

### 3.3.3. “Yakın Dönem” Rezidans Binalarına İlişkin Örnekler

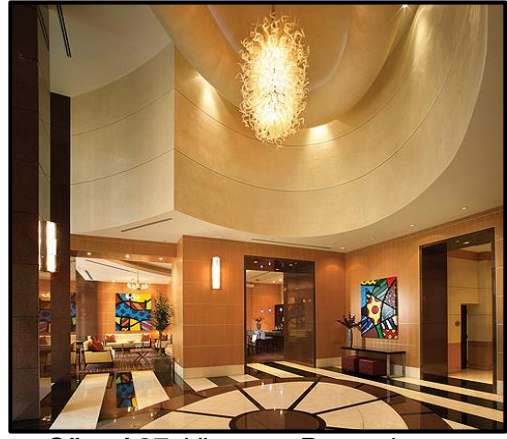
#### 3.3.3.1. Miami Vizcayne Rezidans, ABD

Dünya kentlerindeki rezidans binaları büyük ölçekli yerleşim yerleridir. Çok sayıda bloktan oluşurlar. Sosyal, sportif ve ticari alanlara sahiptirler. Karma kullanımlı yerleşkeler olarak tanımlanmaktadır. Kent merkezinde veya çok yakın konumdadırlar. Miami kentinde yer alan Vizcayne karma kullanımlı yerleşke olarak üst gelir grubu için hayatı kolaylaştırmak amacıyla tasarlanmıştır. Hakim bir deniz manzarasına sahip, geniş yeşil alanları spor tesisleri, havuz, SPA gibi dinlenme alanları olan son teknoloji ürünü akıllı bir binadır. Vizcayne Rezidans kent merkezinde Miami coşkusu, gelişmişliği ve çarpıcı tropik güzelliği temsil etmektedir. Park müzesine, restoranlara, kafelere ve gece kulüplerine yürüme mesafesinde olup, güneye gidilince finans bölgesine, kuzeye gidilince gelişen tasarım bölgesine ulaşılmakta, çapraz konumda ise güney kumsalı yer almaktadır. Kullanılan pencere sistemleri tavandan yere kadar uzanan, geniş açıklıklı, rüzgâr ve fırtınaya dayanıklı pencerelerdir.

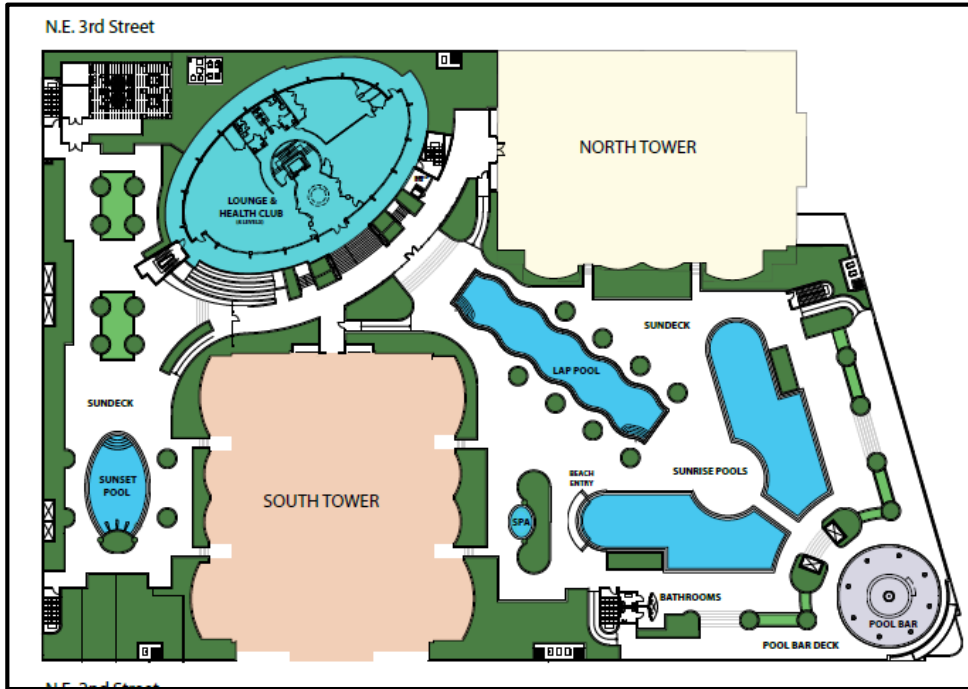
Bu sistemle iç mekân ve dış mekân bütünlüğünü sağlanarak, manzara ve gün ışığının en iyi şekilde bina içine girmesi hedeflenmiştir. Zemin katlarında işyerleri ve lokantalar bulunmakta, binanın bazı katları ofis, bazı katları ise konut olarak kullanılmaktadır. Binada rezidans daireler 3+1, 2+1, 1+1 ve stüdyo daireler olarak tasarlanmışken dubleks planlı daireleri “Loft” olarak adlandırmışlardır. Konut tercihinde oldukça geniş bir seçim olanağı sunmaktadır. Bilgisayar teknolojilerinin olanaklarıyla ısı ve aydınlatma gibi düzenlemeler kolaylıkla yapılabilmektedir (Görsel 26-34).



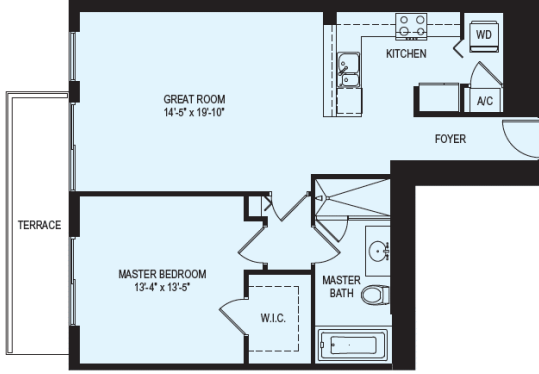
**Görsel 26.** Vizcayne Genel Görünüm



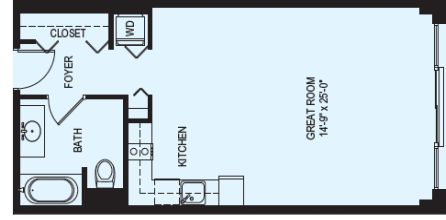
**Görsel 27.** Vizcayne Resepsiyon



**Görsel 28.** Vizcayne Genel Konum



**Görsel 29. Vizcayne 1+1 Daire Planı**



**Görsel 30. Vizcayne 1+0 Daire Planı**



**Görsel 31. Vizcayne Genel Görünüm**



**Görsel 32. Vizcayne Yaşam Alanı**



**Görsel 33. Vizcayne Yatak Odası**



**Görsel 34. Vizcayne Banyo**

### 3.3.3.2. Pekin Karma Kullanım Yerleşkesi “Sanlitun Soho”, Çin

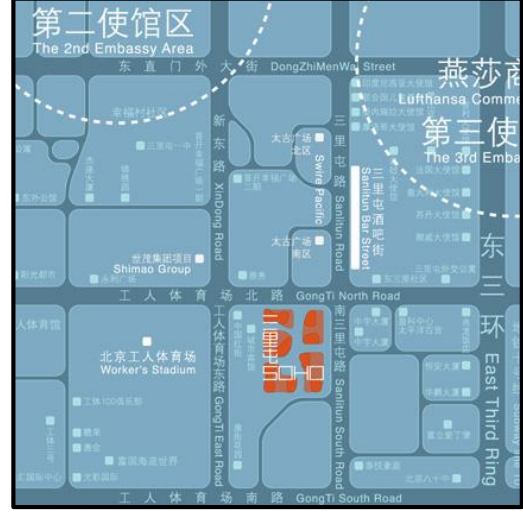
Sanlitun Soho projesi Pekin'in eski ticaret bölgesindedir. Pekin Chaoyang District, Gongti North Road, Güney Sanlitun Road'un batısında yer almaktadır. Proje karma kullanımlı yerleşke olarak 97 metre uzunluğunda 5 adet kuleden oluşmaktadır. Ofis kuleleri kuzeyde yer almaktadır. Kulelerden iki tanesi yumuşak organik ve kenarsız süreklilik gösteren bir yapıya sahiptir. Günişığı ve temiz hava ile etkileşim içindedir. Kulelere girişler, yaşayan çevreye yakın olarak yerleştirilmiştir. Konut alanları ile işyeri alanları girişleri farklı konumlandırılmıştır. Konut alanı girişi üst kat döşemesi ile ilişkilendirilmiştir. Toplam inşaat alanı 470,000 m<sup>2</sup> dir. İnsanların iş, alışveriş, yemek ve eğlence gibi sosyalleşme gereksinimlerini karşılamak için alışveriş merkezleri, ofisler ve lüks rezidans daireler birleştirilerek karma bir kullanım sağlanmıştır.

Modern kent yaşamını kolaylaştırmak için çeşitli işlevler birleştirilerek bir yapıda toplanmıştır. Şehir merkezinde büyükelçiliklerin olduğu işlek bir yerde olmasına rağmen sakin bir köy etkisi yaratmak amacıyla Japon Mimar Kengo Kuma tarafından tasarlanmıştır. 20. yy yaşam tarzı, şehir dışı yerleşmeleri ve hareketli şehir merkezi yaşamından oluşmaktaydı. İş ve ev yaşamı otomobiller ile birleştiriliyordu. 21. yy kentlerinde ise hareketli şehir merkezleri ve konut yaşamı birleştirilmektedir. Yapılan bu yerleşkelerde iş, ev ve eğlence yaşamı birleştirilmektedir. İnsanların New York tarzı bir yaşam istediği görülmüştür.

Sanlitun Soho binasında İncelenen rezidans dairelerinde iç mekânlarda aydınlık, ferahlık kavramları ön plana çıkarılmıştır. Yaşam alanı olarak tasarlanan oturma alanı, mutfak ve yemek yeme alanı birlikte tasarlanarak açık renkler kullanılmıştır. Döşemede ahşap rengi laminant kullanılmıştır. Mobilyalar açık renkli olup, üçlü koltuk, iki adet oturma elemanı ve halı kullanılmıştır. Asma tavan aydınlatma sistemi, klima sistemi, yangın sistemleri kullanılmıştır. Ebeveyn yatak odasında iki kişilik yatak, başucu aydınlatmaları, giyinme dolapları, çekmeceler, duvarda grafik süsleme ve özel tasarım oturma elemanı bulunmaktadır (Görsel 35-45).



Görsel 35. Sanlitun Soho Genel Görünüm



Görsel 36. Sanlitun Soho Konumu



Görsel 37. Sanlitun Soho İç Mekân



Görsel 38. Sanlitun Soho İç Avlu



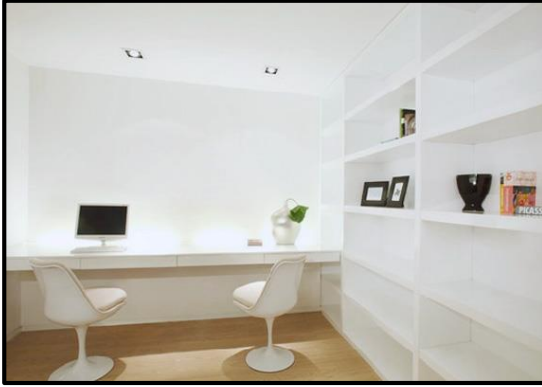
Görsel 39. Sanlitun Soho Konut Planı



**Görsel 40.** Sanlitun Soho İç Mekân



**Görsel 41.** Sanlitun Soho İç Mekân



**Görsel 42.** Sanlitun Soho Çalışma Alanı



**Görsel 43.** Sanlitun Soho Yemek Yeme Alanı



**Görsel 44.** Sanlitun Soho Yaşam Alanı

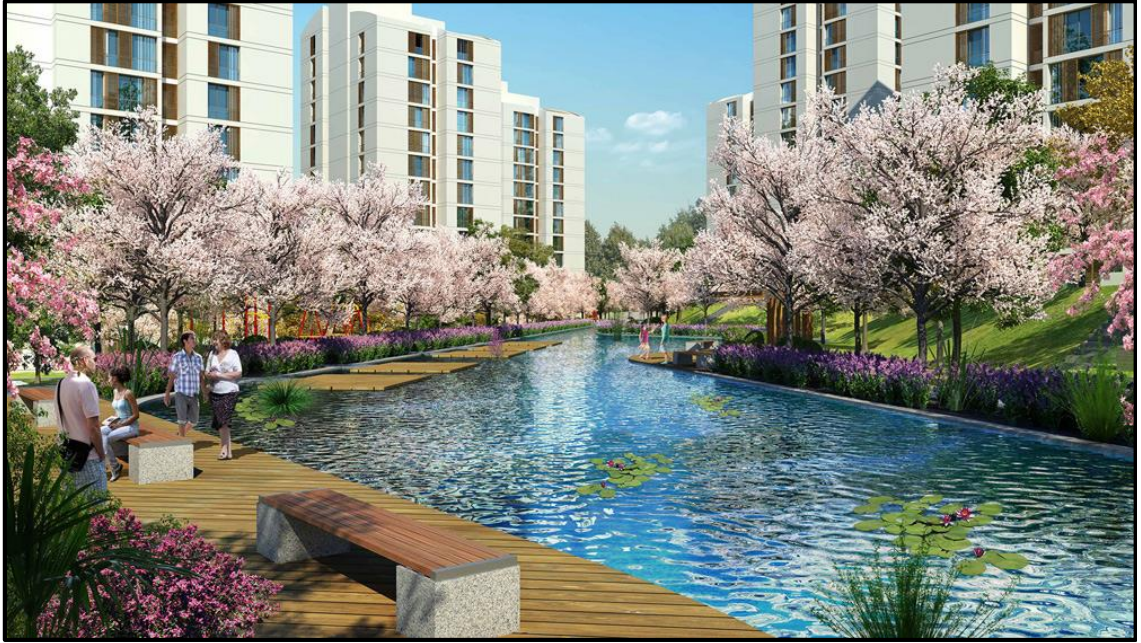


**Görsel 45.** Sanlitun Soho Yatma Alanı

### 3.3.3.3. Rezidans Projesi İstanbul Örneği: “Resim İstanbul”

İstanbul’da son yıllarda çok sayıda rezidans projesi yapılmıştır. Hızla çoğalmaya da devam etmektedirler. Resim İstanbul projesi küresel kentlerde görülen karma kullanımlı yerleşkelerle aynı özellikleri taşımaktadır. Proje rezidans projelerinin özelliği olan yatırım nesnesi olması, ayrıcalıklı konut niteliği göstermesi ve tüm işlevlere kolayca ulaşım konseptine uygun büyük ölçekte yapılmış bir karma kullanımlı yerleşke projesidir. Araştırma sırasında güncel bir proje olduğu için incelenmiştir. Reklam kataloğundaki önerileri aşağıda belirtilmiştir(Görsel 46-52).

Yatırımcıların şehir içinde değerli arsalar için ürettikleri çok işlevli rezidans binaları son on beş yıllık dönemde yeni bir gayrimenkul tüketim nesnesi olarak oldukça fazla talep edilmektedir. Mimar Mutlu Çilingiroğlu’nun tasarladığı Resim İstanbul projesinin reklam kataloğunda şöyle anlatılmaktadır: Her şeyin tam ortasında yer almak, yaşama ait tüm mekânlara ve hayatı kolaylaştıracak unsurlara yakın olmak, finans merkezi Ataşehir’e ve Sabiha Gökçen Havalimanı’na 10 dakikalık mesafede oturmak, köprü bağlantı yollarına yakın ve her yere hızla ulaşabilme imkânına sahip olmak, gölet çevresindeki süs kirazı ağaçları sayesinde baharın geldiğini kiraz ağaçlarından haber almak. Sadeliğin getirdiği kusursuz görünümü hem iç mekânlarındaki malzeme seçiminde hem de cephesine yansıtan şıklık (Resim İstanbul Reklam kataloğu).



**Görsel 46. Resim İstanbul Genel Görünüm**



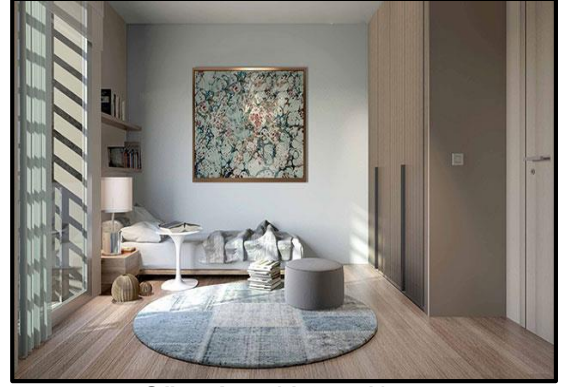
**Görsel 47. 1+1 Daire Planı**



**Görsel 48. Yaşam Alanı**



**Görsel 49. Yatak Odası**



**Görsel 50. Yatma Alanı**



**Görsel 51. Yemek Yeme Alanı**



**Görsel 52. Resim İstanbul Kafe**

### **3.3.3.4. İstanbul Beylikdüzü Rezidans Örneği “Skyport”**

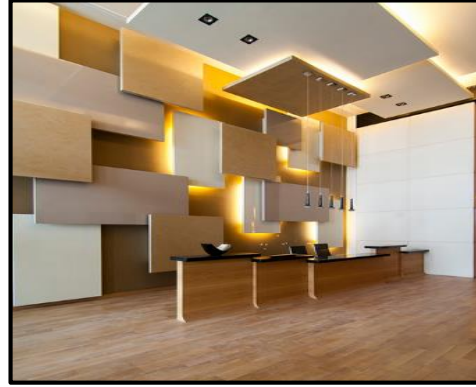
Skyport rezidans bulunduğu yer, yüksek yapı kalitesi, mimari yaklaşımı, teknolojisi ve elit yaşam tarzıyla en son teknoloji ile tasarlanmış 1+1, 2+1 lüks daire ve home-office seçeneklerine sahiptir. 2009 yılında bitirilmiştir. Rezidans olarak servis ve hizmetlerinin yanı sıra, kapalı yüzme havuzu, SPA merkezi ve spor salonları içermektedir. Toplam 56.000 m<sup>2</sup> kullanım alanı ile 9.500 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yapılan

Skyport'un home-office, alışveriş, eğlence, spor merkezleri ve rekreasyon alanlarıyla içerdği özellikleri, 118 home-office daire, 60 mağaza, lokanta, kafe, kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, Türk hamamı, sauna, masaj, SPA merkezi, vitamin bar, eczane, güzellik merkezi, 24 saat güvenlik kamera sistemi, 700 araç kapasiteli 3 katlı otopark, araç yıkama, vale, concierge hizmeti, ATM, çocuk kulübü, oyun ve eğlence salonu vb.

Örnek stüdyo daire 40 m<sup>2</sup> dir. Amaç ufak bir metrekarede konforlu bir yaşam alanı oluşturmaktır. Tamamen birbiriyle iç içe, saydam bir mekân, hacimler arasında bölücülerden uzak durmaya çalışarak ve bölücü gereken yerlerde camın şeffaflığından yararlanarak geçirgen mekânlar yaratılmıştır. Mavi, antrasit ve beyazın birleşimi ile vurgulanmış olan stil tüm dairenin genelinde görülmektedir. Evin genel konsepti daha girişte bile hissediliyor. Mutfak dolaplarında, hacmin daha geniş algılanması için duvar rengine yakın açık renkler kullanılmıştır. Girişte yer alan mutfak girişten izole etmek için mutfakın yan bölücü duvarını aynı zamanda giriş dresuarı görevi görecektir şekilde tasarlanmıştır (Pekcan, N. 2009:1). (Görsel 53-56).



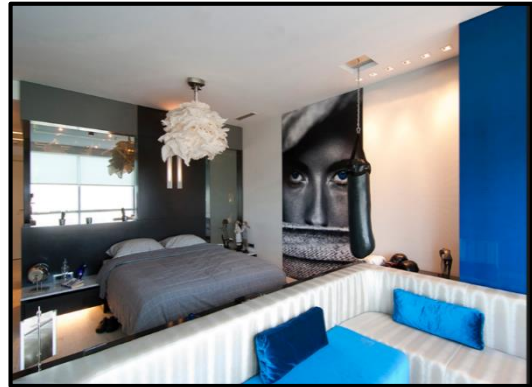
**Görsel 53.** Skyport Genel Görünüm



**Görsel 54.** Skyport Resepsiyon



**Görsel 55.** Skyport Giriş Holü, Mutfak



**Görsel 56.** Skyport Yaşam Alanı

### 3.4. REZİDANS KONUTUN İÇ MEKÂN ÖZELLİKLERİNE BAKIŞ

Mekân her zaman için insanı içine alıp koruyan ve yansıtan bir öge olmuştur. Bu nedenle iç mekân asıl ihtiyaç duyulan oluşumdur. Yapay mekânda insanı en çok etkileyen dış mekândan çok iç mekândır. Konut insanın kişiliğini, sosyal statüsünü ve değerlerini yansıtmaktadır. İç mimari uygulamalar ile kullanıcının psikolojik, fizyolojik, sosyolojik ve kültürel ihtiyaçları tatmin edilebilmektedir. Evin dışından çok iç mekân tasarımının ve iç mekân içinde bulunan hareketli mobilyaların yerleşimi, insanın bireyselliği ve kimliğinin dışa vurumu olarak değerlendirilmektedir (Burdurlu ve Baykan, 2001: 23). İç mekân tasarımı standartlaşmış konutun içinde bireyin kendini özgü bir iç çevre oluşturarak yaşamasına ve kendini ifade etmesine olanak sağlamaktadır. Günümüzde iç mimari uygulamalar teknolojik gelişmeleri de kendine araç olarak kullanarak kullanıcının kişiliğine, yaşam tarzına uygun tasarımlar sunmaktadırlar.

İç mimarlık mekân yaratma sanatıdır. İşlevsel ve estetik tasarımlar sunan bir tasarım disiplini. Sanatla mimarlığın birleşimi olarak sağlıklı ve mutlu yaşam çevreleri yaratmak için yaşamın akışına uygun mekân tasarımları gereklidir. İçinde yaşadığımız mekânlar yaşama biçimlerinin bir yansımasıdır. Tezin bu bölümünde rezidans konutlarda iç mekân örnekleri araştırılmıştır. Bu konutlarda kullanılan tasarımlar örnekler üzerinden incelenmiştir. Schulz "Genius Loci" kavramını, doğal ve yapay çevrenin tüm fiziksel ve sembolik değerlerinin insana hissettirdikleri olarak tanımlar. Dünya üzerinde hiçbir yer, bir diğeri ile aynı özellikleri taşıyamaz ve aynı şeyleri hissettiremez. Yerin topoğrafyası, ışık değerleri, etrafındaki mevcut doğal ve yapay unsurlar onu eşsiz ve tek kılar (Onay, 2014: 25). Her iç mekânın kendine özgü kimliği ile tasarımı da iç mekânı eşsiz kılmalıdır.

Günümüzün hızlı yaşam tarzlarında bireylerin konutlarından istek ve beklentileri değişmiştir. Daha konforlu modern çağdaş konutlar istemektedirler. Bu istekler iç mekân kurgularını değiştirmiştir. Güncel konutların iç mekânlarını incelerken mekânları yaşam alanları ve özel alanlar olarak ikiye ayırırsak; yaşam alanı olarak salon, mutfak ve dolaşım alanları, özel alan ise yatak odaları, ıslak mekanlar ve giyinme alanları oluşturur. Özel olan yatak odası konut içinde mahremiyet alanı olarak güncelliğini sürdürmektedir. Giyinme alanı, ıslak mekan gibi işlevler de özel alan içinde yer almaktadır. Diğer ortak alanların konutta yaşayan herkes için kullanılabilir olması, çocuk, yaşlı, genç, engelli, ebeveyn gibi her tür kullanıcının gereksinimlerini karşılaması ve yaşam döngüsü içinde her türlü kullanıma açık olmalıdır.

Günümüzde küçük m<sup>2</sup>'li yaşama alanlarında, salon yemek ve mutfak alanları birbirinden duvar ya da yüzeylerle ayrılmadan tasarlanmaktadır. Bu tip çözümlerin olumlu yanları olduğu gibi olumsuz yanları da vardır (Erdilek ve Erol, 2000: 84).

Günümüzde mimarların kurguladığı binalarda iç mekân tasarımını yapan iç mimar tarafından yapay bir çevre yaratılmaktadır. Güncel ürünlerin kullanımı ile gerçekleşen İç mekân tasarımında fiziksel çevre kontrolüne yönelik sistemler, taşıyıcıların gizlenmesine yönelik sistemler, yükseltilmiş döşeme sistemleri, asma tavan sistemleri, yangın güvenliği ve güvenlik sistemleri tasarlanmaktadır. Tasarımcı tarafından bir araya getirilen tasarlanmış hazır ürünlerle bir iç mekân çevresi yaratılmaktadır. Yatırım, tüketim, moda, popüler kültür gibi etkilerin kullanıcılar üzerinde yarattığı etkiler sonucunda mekânlarda sürekli yenilenmeye izin vermektedir (Onay, 2014: 25).

### **3.4.1. Yaşam Alanı**

Yaşama eylemleri insanların günlük yaşamında gerçekleştirdiği eylemlerin büyük bir bölümünü kapsar. Konut içinde bu eylemin gerçekleştirildiği mekâna yaşama mekânı (salon) veya oturma odası adı verilir (Arcan ve Evcı, 1999: 13). Salon konut içinde yaşayan bireylerin sosyal ihtiyaçları için tasarlanmış bir mekân olup, aile bireylerinin birlikte oturdukları, sohbet ettikleri, müzik dinledikleri, televizyon ve radyo gibi araçlar aracılığıyla dolaylı bir şekilde dış dünya ile ilgilendikleri yerdir. Salon bireylerin konut içinde buldukları zamanda da, konut dışı sosyal ilişkilerini sürdürdükleri yerdir. Misafirler burada ağırlanır. Salon konutun en önemli mekânlarından olup gündüz bölümünü oluşturmaktadır. Genellikle konutun manzaraya açılan ön tarafında diğer mekânlarla ilişkili olarak düzenlenir.

Yaşama mekânında yer alan eylemler 4 grupta toplanmaktadır. Bunlar: Dinlenme-sohbet-oturma, Müzik-radyo dinleme-televizyon seyretme, Oyun oynama, Çalışma-kitap okuma eylemleridir. Oturma grubu yaşama mekânında çoğunlukla yer alması gereken bir eylem grubudur. Bu grup tekli, ikili ve üçlü koltuk takımı ve sehpa ile oluşturulduğunda, gerekli kullanım uzaklıkları konuşmanın rahatça işitileceği şekilde ele alınarak düzenlenir. Koltuklar arası boşluk ile sehpa-koltuk arası uzaklıklar bir insanın geçişine uygun boyutlarda düzenlenmelidir. Oturma elemanları grubu düzenlenirken bireylerin birbirini rahatça görebilecekleri biçimde olmalıdır.

Donatların mekâna yerleştirilmesi, birbirleriyle olan ilişkisi, renk, doku, biçim vb. unsurlar mekânın değişik Őekillerde algılanmasına neden olur. Mekânlar insanlar için oluşturulduğuna göre bir anlamda huzur ve refah ortamı olmak durumundadırlar. İçinde yaşanılan mekânlar insana mutluluk verebilmeli, rahatlık ve güzellik ön planda olmalıdır. Mekânlar düzenlenirken, mekân içinde yeterli derecede ferahlık sağlanmalıdır. Odadaki eşya ne kadar düzenli olursa o kadar ferah algılanacaktır. Mobilyaların düzenlenme Şekli, mekânın kullanımını ve algılanışını etkileyecektir (Uzun, 2006: 9).

Rezidans konutların kurguları geleneksel salon kavramını değiştirerek yaşama alanı kavramını getirmiştir. Yaşam alanları, sosyal gereksinmeler için düzenlenmiş hacimlerdir. Yaşam alanı kavramı içinde mutfak, yemek odası, oturma odası gibi mekânları çoğunlukla bütüncül olarak barındırmaktadır. Wright'ın organik tasarım olarak tanımladığı, birbirine akan mekânlar olarak tasarladığı bu konsept rezidans dairelerinde tasarım yöntemi olarak kullanılmaktadır. Yaşama alanları içinde mekân byklğune göre farklı oturma grupları düzenlenmektedir.

Üst ve orta gelir grubu için tasarlandığı kabul edilen bu konutların iç mekân tasarımlarında yerel kültürün özellikleri yerine küresel kültürün etkisi gözlemlenmektedir. Yerel tasarım özelliklerinin yerini evrensel tasarımlar almıştır. Konut iç mekân tasarımının kültür örf ve adetlere uygun tasarımı beklenirken küreselleşme ve iletişim araçlarının etkisi ile farklı toplumlar arasında tasarım benzerliklerinin arttığı gözlemlenmektedir. Dünyanın farklı ülke ve bölgelerinden son dönem iç mekân örnekleri incelendiğinde bunu tespit etmek mümkündür. İç mekân rneği olarak tüm dünya üzerinde kabul gördüğü düşünülen bir yaşam çevresi yaratılmaktadır (Görsel 57-62).



**Görsel 57. Rezidans Dairede Açık Mutfak**



**Görsel 58. Rezidans Dairede Yaşam Alanı**



**Görsel 59. Yaşam Alanı**



**Görsel 60. Yaşam Alanı**



**Görsel 61. Yaşam Alanı**



**Görsel 62. Yatak Odası**

### 3.4.2. Mutfak

Rezidans konutların mutfak tasarımları yaşam alanı içinde açık mutfak olarak tasarlandığı gibi konut girişinde bir mutfak nişi olarak da planlanmaktadır. Bu tasarımların olumlu ve olumsuz yanları bulunmaktadır. Mutfağın iyi yapılmamış havalandırması ile tüm konutun kötü kokudan etkilenmesi oldukça sık görülen bir sorundur. Mutfağın yaşam alanı içinde tasarlandığında doğası gereği dağınıklık yaşam alanının içinde devam etmektedir. Olumlu yanı mutfak işlerinin yapılması sırasında konut içinde iletişim devam

etmektedir (Erdilek ve Erol, 2000: 84). “Mutfağın mahremiyet derecesinin görece az olduğu ön kabulüne dayanarak konukların genel yaşam alanı ve mutfaka göz atmasına izin verilmektedir (Erkarıslan, 2009: 49-50)”. Aşağıdaki örnekte mutfak çözümü yaşam alanında açık mutfak biçiminde çözümlenmiştir (Görsel 63-66).



**Görsel 63.** Yaşam Alanı ve Mutfak



**Görsel 64.** Yaşam Alanı ve Mutfak



**Görsel 65.** Yaşam Alanı ve Mutfak Bölücü Eleman İle Ayrımı



**Görsel 66.** Yaşam Alanı ve Mutfak Planı

### 3.4.3. Özel Alan

Konut tasarımında geçmişten bugüne mahremiyetin en çok korunması gereken bölgenin yatma mekânları olduğu bilinmektedir. Evin anne ve babaya ait yatma bölümü ebeveyn yatma mekânı olarak adlandırılmıştır. Konut tasarımında, yatma mekânlarının yeri ve birbirlerine olan uzaklıkları mahremiyet ilkeleri çerçevesi içinde ele alınmaktadır. Ebeveyn yatma mekânı genellikle banyo ve yatma mekânı olarak iki ana bölümden oluşmaktadır. Büyüklüklerine göre beş ana bölüme kadar değerlendirildikleri de görülmektedir.

Uyuma, oturma, giyinme, banyo ve tuvalet ihtiyaçlarını gidermek üzere şekillendirilmektedir. İnsanlar, yatma bölümüne ekledikleri yeni bölümlerle bu mekânı kendileri için özel bir mekân haline getirerek yatma mekânını sadece uyuma mekânı olmaktan çıkarılıp rahatlama ve vücut bakımına yönelik ihtiyaçların giderildiği bir alan olarak değerlendirilmektedir. Yatak odaları içindeki aydınlatma tasarımı da farklı faaliyetlerin uygulanmasına olanak verir şekilde tasarlanmaktadır. Yatak odaları konutların en mahrem bölümleridir. Tasarımlarda konutların girişe en uzak yerinde olması beklenen ve yalnızca uyku ve giyinme işlevlerini yerine getiren bölümleridir. Geçmişte yatak odalarında sabit dolaplar yer alırken günümüzde hareketli mobilyalar kullanılmaktadır (Görsel 67, 68).



**Görsel 67.** Rezidans Konut Planı Özel Alan



**Görsel 68.** Rezidans Konut Planı

#### 3.4.4. Banyo

Banyoda yapılan eylemler konutta yaşayan bireylerin kişisel temizliği ve bakımı, banyo tekstil ürünlerinin depolanması, çamaşır yıkama, kurutma, ütü ve temizlik araçları depolanması olarak çeşitlendirilebilir. Asma tavan aydınlatma sistemi, temperli cam duşakabin sistemi, donatı elemanları, özel tasarım seramikler ile kişiye özel banyo tasarımları görülmektedir. Çağdaş, rezidans konutlarda banyo çözümleri incelendiğinde küresel kültürün etkisi altında uluslararası marka ve trendlerin etkisi açıkça görülmektedir. Banyo bu konutlarda en özel alan olarak tasarlanmıştır. Kullanılan alanın büyüklüğü kısıtlı olmasına rağmen iç mekanda kullanılan donatı tasarımları ve kalitesi yanında optimum mekan kullanımı görülmektedir (Görsel 69-72).



**Görsel 69. Banyo İç Mekan**



**Görsel 70. Banyo Planı**



**Görsel 71. Banyo Planı**



**Görsel 72. Banyo Görsel**

### 3.5. REZİDANS KONUTLARDA İŞLEVSELLİK VE ESNEKLİK KAVRAMI

Tasarlanan mekân küçük bir mekân ise her şey o küçük mekân ve yaşam tarzının uyumu ile ilgilidir. Kompakt ve esnek tasarım bu noktada çok önemlidir. Kompaktlık mobilyada birden fazla işlevin bir arada olması ve bu işlevlerden yararlanılmadığı zamanlarda katlanıp, kapanıp, bükülüp adeta küçülerek derlenip toplanabilmesi olarak açıklanabilir (Burdurlu ve Baykan, 2001: 5). Örneğin yaygın olarak kullanılmaya başlanan LCD ekranlar için sadece sabitlenecek bir yüzey yeterli olabilmektedir. Aynı gelişim bilgisayarlar içinde yaşanmaktadır bu ise istenilen yerde çalışma esnekliğini getirmiştir. Bilgisayarın konulduğu bir yüzey bulunduğu alanı çalışma alanı haline getirmiştir.

Esneklik, adapte edilebilirlik ve değişe bilirlik kavramlarıyla birlikte ele alınmaktadır. 1. Adapte edilebilirlik: Kolayca uyum sağlamak. 2. Değişebilirlik: Değişen koşul, ihtiyaç ve istekler doğrultusunda yeni biçim ve organizasyonlara olanak sağlamaktır. Yüzyılın ilk yarısında esneklik kavramı iç mekândaki bölücülerin ve donatıların yer değiştirebilir oluşu üzerinden tasarıma yön vermiştir. 19. yüzyıl ütopyalarında yer alan “geleceğin konutu” sunumlarında konut içindeki donatıların esnek kullanımı böylece minimum boyuttaki mekânın rahat kullanılabilmesi amaçlanmıştır. Esneklik kavramı 20. yüzyılda ve öncesinde “geleceğin konutu” olarak sunulan çoğu örnekte sadece donatı veya iç mekân ölçğinde de olsa üzerinde durulan önemli bir tasarım özelliği olarak kullanılmıştır.

### **3.5.1. İşlevsellik ve Esneklik**

İşlev kullanılış veya işleyiş bakımından amaca uygunluk olarak tanımlanmaktadır. İşlev bir binanın kullanım amacı ve buna bağlı gereksinimlerini belirtir. Mimarlıkta işlev, amaç, gereklilik ve uygunluk kavramlarını içermektedir. Biçim içeriğın işlevin anlatımı olmalıdır (Arcan ve Evcı, 1999: 30). Özellikle tasarımlarda metal ve cam tabanlı malzemelerin kullanılmaya başlanmasıyla, plan şemalarında da değişiklikler görülmeye başlanmıştır. Bu malzemelerin getirdiği hafiflik, daha ince kesitler ve özellikle camın sahip olduğu şeffaflık özelliği ile mekân organizasyonlarında daha yalın tasarımlara gidilmiştir. Katlanacak şekilde tasarlanmış, ancak katlanarak işlevine son verilmemiş donatılar, depolama hacimlerinde saklanmasına gerek duyulmamaktadır. Bunlara en iyi örnek, birden fazla işleve cevap veren donatılar ve ihtiyaç yoğunluğuna göre büyüyüp, küçülen donatılardır.

Hem yatma hem oturma işlevini gören oturma elemanları mekândan kazanımlar sağlar. Yatma işlevinde kullanılan yatakların baza sistemleri ise depolama gereksinimlerini karşılamaktadır. Alan kazanmak için tasarlanmış katlanan yemek masaları yerine göre sehpa yerine göre yemek masası olarak kullanılmaktadır. Esneklik insanların yaşamını sürdürmek, yaşadığı çevreyi özelleştirmek, değişen yaşam koşullarına uydurmak için istedikleri değiştirebilme, kaldırabilme, uydurma, adapte edebilme yeteneğidir. Esneklik; “Serbest plan” yapının tüm öğelerini birbirine bağlı olmaktan kurtarıp bağımsızlaştırma çabasıdır. Esneklik farklı ihtiyaçlara cevap verebilme kabiliyetidir. Hareketli bölmeler, katlanan kapılar, perde ve storlar kullanarak mekan büyüklüğü değişmeden birden fazla işlevler için kullanılabilir.

Rezidans konutlarda “esnek tasarım odaklı” tasarım yapılmasının avantajları oldukça yüksektir. Mekan gelecekte değişen yeni koşullara uymak için bazı değişiklikler yapılmasına olanak sağlamalıdır. Bu değişikliklerden bazıları aile büyüklüğündeki değişimler, sağlık durumlarındaki değişimler, hayat tarzı değişimleri olmaktadır. Konutta yapılacak bazı küçük değişikliklerle evden çalışma koşullarına uydurulabilir. Esnek tasarım olarak yatak odalarında yatak altlarının depolama alanı olarak kullanılması oldukça geçerli bir yöntemdir. Çok işlevli mobilyalar bu tür kullanımlara örnektir. Koltukların, masaların depolama özellikleri dışarıdan fark edilmeyebilir. Özellikle mutfak ve giysi dolaplarının bazaları çekmece olarak kullanılabilir. Küçük mekânlarda en istenmeyen tasarım kullanılan mobilyaların koyu renkli ve yer kaplayan kütleli mobilyalar olmasıdır. Bu nedenle tasarımlarda hafif, modern, açık renklerde tasarlanmış donatı elemanları tercih edilmelidir.

Mekân açık renklerde tasarlanmış yer ve duvar kaplamaları ile oldukça geniş algılatılabilir Çekmecelerin bas, aç sistemle açılması ile eğilmeye gerek duymadan açılabilir. Kullanımları sonlandığında ortadan kalkabilen mobilyalar kullanılabilir. Ortadan kalkan masalar ve oturma elemanları mekânı kalabalık kullanım için işlevsel hale getirebilir. Hem yatma elemanı hem de oturma elemanı olarak kullanılan mobilyalar günümüzün en yaygın kullanımlı mobilyaları arasındadır. Yatakların duvar içinde gizlenmesi yine sık kullanılan bir yöntemdir. Mutfakların kayar paneller kullanılarak gizlenmesi diğer bir yöntemdir (Kürşat, 2006: 175).(Görsel 73-78).



**Görsel 73. İşlevsel Mobilya**



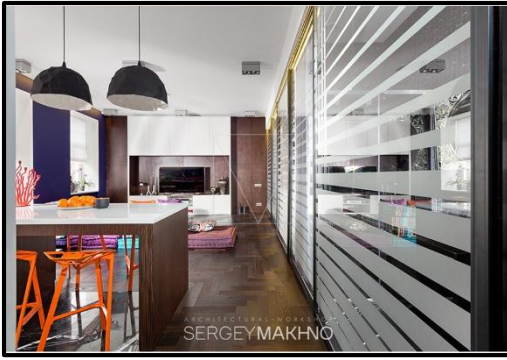
**Görsel 74. Esnek Tasarım**



**Görsel 75. İşlevsel Mobilya**



**Görsel 76. Kompakt Konut Tasarımı**



**Görsel 77. Tasarımda Esneklik**



**Görsel 78. Küçük Mekanda Esnek Tasarım**

Kent insanı gerek bireysel anlamda psikolojik özellikleri gerekse içerisinde bulunduğu toplumun sosyolojik özellikleri sebebiyle değişim içerisinde. Genel anlamda kent yaşam tarzı ve hızı bu değişimin eseri olup konutta kendini işlevsellik olarak ortaya koymaktadır. Friedman Konutta esneklik ihtiyacının üç aşamada görüldüğünü belirtmektedir. Tasarım aşamasında; iç mekân organizasyonu ve konut dış kabuğunun tasarımında, yapım aşamasında; kullanılan malzeme ve yapım tekniklerinin, daha sonra değiştirilebilir ve yeni değişikliklere uyum sağlayabilir oluşu önemlidir. Kullanım sırasında: aile yapısı değiştiğinde, örneğin aileye yeni bir bireyin katılması veya çocukların evden ayrılması gibi durumlarda mekân örgütlenmeleri değiştirilebilir ve farklı işlevlere izin verilebilir olmalıdır. Yeni teknolojiler mekâna uyarlanabilir olmalıdır (Friedman, 2002: 22).

Esneklik literatürde kullanıcıların değişen ihtiyaçlarına ve isteklerine yanıt verebilme yeteneği olarak tanımlanmaktadır. Esnekliği sınıflandıracak olursak planlama esnekliği, taşıyıcı sistem esnekliği, tesisat dağılımı esnekliği, bölücü iç duvar esnekliği, donatı elemanlarının esnekliği sayılmaktadır. Esneklik mekânın yeni kullanımlar için ek

mobilya ve yapım desteği ile değişik mekân organizasyonlarına olanak sağlamasıdır. Yüzyılın ilk yarısında esneklik kavramı iç mekândaki bölücülerin ve donatıların yer değiştirebilir oluşu üzerinden tasarıma yön vermiştir. , Mobilya endüstrisinde meydana gelen gelişmeler ürünleri çeşitlendirip fiyatları azalttığı için kullanıcılara çok fazla kullanım olanakları sunmaktadır. Mobilyalar bölücü olarak kullanılmaktadır. Elbise dolabı, kütüphane ve estetik bölücü elemanlar (seperatör) bunlardan bazılarıdır. Kaliteli ve kaygan olmayan malzemeler gözü yormayacak renkler tercih edilmelidir. Teknolojik altyapıların yapılması, akıllı ev çözümleri, konfor, barınma ve memnuniyete sebep olmaktadır. Rezidans tasarımlarında kısıtlı metrekarelerde kullanıcı için özel tasarımlar kullanılsa da İşlevsel ve esnek tasarım yöntemlerinden yararlanılmaktadır.

Odaların çok amaçlı kullanıma yönelik tasarımları esneklik ve uyumluluk ilkelerine dikkat edilerek her türlü kullanıcıya uyum sağlamalıdır. Teknolojinin ve gelişen üretim tekniklerinin sonucunda tasarlanan mobilyalarda modüler, esnek ve hareketli tasarımlar görülmektedir. Çoğu zaman çift kullanımlı işlevler örnek olarak yatma işlevi ile birlikte depolama işlevi sunan bir mobilya kullanıcıya sunulmaktadır. Birçok işlevi bir arada bulunduran, gerektiğinde ayrılan, katlanan ve depolama işlevi, gören esnek kullanımlar tercih edilse de bazı dezavantajları görülmüştür. Yatma ve oturma elemanı olarak tasarlanan bir kanepede en çok kullanılan bölüm yıpranarak yatak olarak açıldığında rahatsız bir kullanıma neden olmaktadır.

### **3.5.2. Tasarım Elemanı Olarak; Bölücü Eleman, Renk, Doku ve Aydınlatma**

İç mekânların sınırlandırılmalarının amacı kullanıcı konforunu ve mahremiyetini sağlamaktır. Mekândaki bileşen ve öğeleri kullanarak mekân tamamen ya da kısmen sınırlandırılabilir. Bu sınırlandırmalar tam bölücüler veya yarı bölücülerle olmaktadır. Tam bölücüler arasında en çok tercih edilen dolu duvarlardır (Görsel 79-84). Aşağıdaki görsellerde rezidans iç mekân tasarımında bölücü elemanların kullanımı gösterilmiştir. Aşağıdaki rezidans konut için yapılan bir tasarımın hikayesi anlatılmaktadır. Bu anlatım konutun pazarlanmasındaki yaklaşımların nasıl sunulduğuna bir örnek teşkil etmektedir.

Dairenin genelinde mekânları ayrı ayrı vurgulayabilmek için zemin döşemesinde oyunlar yaptık. Yatak odası dışında hiçbir mekân bir duvarla birbirinden ayrılmazken kullanıcının tek bir hacimde bir boşluğa düşmemesi için zemin kaplamalarının malzeme farkı ve yönleriyle oynayarak sanal alanlar yarattık. Girişin zemininde salona doğru akslanarak mutfığa doğru gelen doğal taş görünümlü seramik kaplama, salona girişte yatak odasına doğru yönelen parkeyle birleşiyor. Yatak odasına doğru giriş de böyle vurgulanmış oluyor (Pekcan, 2008:1).(Görsel 79-84).



**Görsel 79.** İç Mekân Tasarımında Bölücü Eleman Kullanımı



**Görsel 80.** Tasarımda Bölücü Eleman kullanımı



**Görsel 81.** İç Mekânın Döşeme Kaplamasında Kullanılan Farklı Malzeme



**Görsel 82.** Döşeme Kaplamasında Farklı Malzeme Kullanılması,



**Görsel 83.** İç Mekânda Bölücü Eleman Kullanılması



**Görsel 84.** İç Mekânda Bölücü Eleman Kullanılması

Bu bölücülerin kullanım amacı görsel, dokunsal, işitsel ve ısı yalıtımı sağlamaktır. Yarı bölücü öğeler camlar, bankolar, perdeler, separatörler vs. olarak sıralanabilir. Açık mekân tasarımlarında tasarımcıların özel tasarımları, teknoloji ve malzemenin olanaklarının gelişmesi ile farklı tasarımlar yapılmaktadır. İç mekânda farklı çözümler üretmek kişiye özel yapılan mekânlar yaratılmaktadır. Bütünleşik tasarım anlayışı ile mekânın tümünün ele alınarak kimlik kazandırma, iç mekânı özelleştirme ayrıcalık kavramlarını öne çıkararak asma tavan, mobilya, kapı ve grafik elemanları ile belli bir

kavram kullanarak tasarlanmaktadır. Kullanılan Döşeme kaplamalarında renk, doku ve malzeme farklılıkları ile farklı işlevli bölgeler için farklı özelliklerde malzemeler kullanılmaktadır. Seramik, epoksi, doğal taş, karo mozaik, mermer vb. sert ve sağlıklı kaplamalar mutfak gibi kolayca kirlenebilecek yemek yapma bölgesinde kullanılırken, yemek yeme alanı masif ahşap veya lamine parke, halı vb. daha sıcak malzemelerle kaplanabilir. Ortak alanlar ve mahrem alanlar birbirinden farklı döşeme malzemeleri ile ayrılabilir. İşlevlerin tek mekân içinde belirlenebilmesi için ışık bölücü ya da vurgulayıcı olabilir. Mekânı fiziksel olarak bölmeden sınırlandırmak için aydınlatma ilkelerinden yararlanılabilir. Mahremiyet gerektiren mekânlarda gölgeli, ortak alanlarda ışıklandırma ile mekân işlevleri birbirinden ayrılması sağlanabilmektedir (Görsel 85-88).



**Görsel 85. İç Mekânda Aydınlatma**



**Görsel 86. İç Mekânda Aydınlatma**



**Görsel 87. Yaşam Alanı**



**Görsel 88. Ofis Bölücü Eleman Kullanımı**

Mekânı verimli kullanmak için yaşam alanı kavramı ile salon, mutfak, yemek odası işlevlerinin bir arada planlanması uygulanan tasarım yöntemi olarak görülmüştür. Teknolojik tasarım yöntemleri olarak asma tavan ve aydınlatma tasarımlarında oldukça geniş seçenekler bulunmaktadır. “Endüstri ürünü hazır malzeme ve bileşenlerin çeşitliliği, istenilen nitelikte ürünlere ulaşma anlamında kolaylık sağlamaktadır (Onay, 2014: 25).”

#### 4. REZİDANS PROJELERİNİN İNCELENMESİ “ESKİŞEHİR ÖRNEĞİ”

Sözlük anlamı olarak kentin tanımı “nüfusun büyük bölümünün ekonomik faaliyet alanı olarak ticaret, sanayi, yönetim ve hizmetle ilgili işlerle geçimini sağladığı, toplumsal ve kültürel bir örgütlenmenin olduğu yerleşim alanı” olarak tanımlanmıştır. 'Kent teriminin' çok çeşitli tanımları bulunmaktadır bunlardan biri “İçinde yaşayanların çoğunluğunun tarım dışı iş dallarında çalıştığı, nüfus yoğunluğuna sahip, insanların barınmadan, eğlenmeye tüm ihtiyaçlarının karşılandığı ve sürekli bir toplumsal gelişim gösteren, bütünleşme derecesinin yüksek-olduğu yerleşim yeridir (Keleş, 1973: 7).” Kentler tarihi ve kültürel süreç içinde geçmişten gelen sürekli değişiklik gösteren değişken yapılanmalar gösterirler. Üretim sistemlerinde görülen yenilikler, sosyal hayatta, aile yapısındaki değişimler, kentin aldığı göç ve kentin gelişmişlik düzeyi gibi etkenlerle var oldukları süre içinde sürekli değişim gösteren yapıdadırlar. Konutlarda bu değişime paralel olarak artan talep ve istekler doğrultusunda değişim göstermektedirler kentli insanın yaşam tarzına uygun çeşitli tipolojilerde konut üretilmesi sosyo-ekonomik ve eğitim düzeyi yüksek kullanıcılar için uygun konutların tasarlanması, giderek artan yaşadığı yerin prestij ve yatırım amaçlı kullanımı kent konutlarında farklılaşmaya ve çeşitliliğe yol açmaktadır.

Kent ve konut, modern yaşamın iç içe geçmiş ve kişilerin yaşam biçimlerini doğrudan etkileyen kavramlardır. Birinin değişimi bir diğerini de değiştirmekte ve yeni bir noktaya taşımaktadır (Çerçi, 2010: 5). Kentlerin dönüşmesi, dünyadaki gelişmelere paralel olarak kullanıcısının gereksinimleri ve yeni yaşam biçimleri ile birlikte gerçekleşmektedir. Dönüşen kentler, içinde barındırdığı yapılaşma türlerini toplumsal dengeler doğrultusunda belirlemektedir. Bu bağlamda tarihte gerçekleşen ve insanlık adına kırılma noktası niteliği taşıyan gelişmeler kentleri de dönüştürmektedir. Farklı yaşam biçimleri sunabilmektedir. “Yapı türleri; sosyal, ekonomik, toplumsal ve kültürel dengeleri yansıtabilmek adına yaşamın her döneminde kentleri şekillendirme görevi üstlenmektedir (Baba, 2013: 62)”.

“Küreselleşme kavramı” ekonomi, siyaset, sosyo-kültürel yaşam gibi toplumsal yapının tüm katmanlarında meydana gelen değişimleri ifade etmek için kullanılan bir kavram haline gelmiştir. Küreselleşmenin etkilerinin en yoğun gözlemlendiği mekânlar kentlerdir. Bu süreç de kentlerde farklı toplumsal grupların yaşam alanları, birbirlerinden kesin çizgilerle ayrılma eğilimi göstermektedir.

Bu durumun iki temel nedeni vardır. Kentlere yönelen yoğun insan göçüne paralel olarak üst-orta gelir gruplarının kent merkezinin olumsuz yaşam koşullarından uzak bir yaşam alanı arayışları sonucu kentin toplumun yapısına uygun olarak biçimlenmesidir. “Üretimde makineleşme ile ortaya çıkan standartlaşma süreç içerisinde mekânların birbirleri ile ilişkilerinin oluşumuna etki etmektedir. “Bu durum, ıslak hacimlerin bir araya toplanması, mekânların koridorlara dizilmesi şeklinde sonuçlanmaktadır. İç mekân tasarımlarında da benzer standartlaşmalar izlenmekle beraber kullanıcılarına hizmet edemeyen sonuçlara rastlanmaktadır (Bilgiç, 2008: 14)”. Gelişen ve büyüyen kentlerde yaşanan belirsizlik ve güvensizlik suç oranlarındaki artışlar daha fazla sınırlı ve güvenliği artırılmış mekânlar yapma gereksinimi doğurmuştur (Karakurt, 2006).

20. yy konutlarını öncekilerden ayıran başlıca özellik toplu olarak yapılmalarıdır. Toplu üretim ise tekrarlar üzerine kuruludur. Tekrara dayalı üretimin çözmesi gereken en önemli problem de, bu tekrarın çeşitlenmeye ve farklılaşmaya açık bir tasarım tekniği ile kurulmasıdır. “Evler hem aynı elemanların çoğaltılması ile meydana gelmeli, hem de birbirlerinden farklılaşmalıdır. 20. yy hızla değişen tüketim standartlarına elverişli bir ortam sağlaması bakımından da önem taşımaktadır (Bilgin, 2002: 110).

İnsanoğlu yaşamını sürdürebilmek için çevresini değiştirme yoluna gider ve bu değişim hayat mücadelesi devam ettiği sürece sürer. Günümüzde Kullanıcıların üretim ve yaşam biçimleri konutlarını şekillendirmektedir. Zaman kavramının etkisi ile sürekli değişim ve dönüşümün yaşandığı konut yerleşimlerinde İnsanların yaşam biçimlerinin değişimi, sosyal ve ailesel değer yargılarının değişmesi yeni konut tipolojilerinin gelişmesini sağlamıştır. Yaşanmışlık konutu doğrudan etkilemektedir. İşlevini kaybetmiş konutların dönüşüm adı altında yenilenmeleri bunun göstergesidir.

Dergilerde, gazetelerde, televizyonlarda sürekli olarak yayınlanan reklâmlar, ‘ideal ev’ mitolojisine ivme katmıştır. Reklâmlarla pazarlanan konutların en önemli özelliği bir ‘yaşam tarzı’ satmalarıdır. Belirli yerlerde konut edinen kişiler, salt şu kadar metrekarelik bir gayrimenkul edinmekten öteye onunla birlikte elle tutulamayan, gözle görülemeyen bir katma değeri de satın almış olurlar. Bu katma değer, bu mekânların sahiplerine sunmuş oldukları ‘Ayrıcalıklar Dünyası’dır (Bali, 1999: 37).”

Buna göre insanların imaj beklentilerini karşılayan konutlar talep görmektedir.

Nüfusun kentli olması, kentte yaşamının cazibesi, kentlerin büyümesi ve barınma sorununu beraberinde getirmektedir. Sadece barınma değil kent yaşamına ayak uydurabilen küresel alt yapıya sahip dayanıklı konutlara gereksinim duyulmaktadır. Kentte yaşam ve çalışma olanaklarının getirisi ile ekonomik düzeylerde artış görülmektedir. Bu artış yaşam düzeninde de birtakım istekler getirmektedir. Modern binalarda aynılaşan tasarımlara karşılık kullanıcısıyla iletişim içinde konut ve iç mekân tasarımı istekleri ortaya çıkmıştır. Kentli konut kabuk olarak aynı teknolojiyi ve tasarımı içerirken iç mekânda kullanılan kişiye özel tasarımlar kullanıcısına yaşanabilir bir iç çevre sunabilmektedir. 21. yy 'da bireyler için konut, barınma ihtiyacını karşılayan bir araç olmasının yanında kişilerin yaşam tarzlarını, ait oldukları veya olmak istedikleri toplumsal statüyü de tanımlayan bir işleve sahip olmaya başlamıştır (Tosun ve Fırat, 2012: 191).

Özellikle 1990'lı yıllardan sonra hızla gelişen Eskişehir günümüzün modern kentleri arasında sayılmaktadır. Değişen imar kararları kentin yeniden şekillenmesinde önemli rol oynamıştır. Kentsel alanların büyümesi "Yer'e değer kazandırmıştır. Eski endüstri ve ticaret bölgeleri kent merkezlerine yakınlıkları nedeniyle değer kazanarak konut projeleri için seçilen yerler haline gelmiştir. Bir zamanlar demiryolu, kanallar, otoyollar, fabrika ve ticari yapılar, depo yapıları kentin manzarasına hakimken artık büyük konut projelerinin hakim olduğu görülmektedir (Duran, 2009: 12). Çoğu yerleşim yerleri mahalleler kat sayılarındaki artışlar dolayısıyla dönüşüm geçirmiştir. Kullanıcı tercihleri şehirde belirli yerleşim yerlerini tanımlar olmuştur. Ailelerin, bireysel kullanıcıların, öğrencilerin, sosyo-ekonomik düzeyi yüksek bireylerin yerleşim yerleri farklılaşmış görünmektedir. Tezde incelenen aksta yer alan Fabrikalar bölgesi uzun yıllar koruma alanı iken imara açılarak bu bölgede yerel yönetimin izniyle farklı kat yüksekliklerinde farklı işlevlere sahip binalar hızla yapılmaya devam etmektedir. Yakın zamanda yapılan alışveriş merkezleri, şehrin yeme içme kültürünü, kafe lokanta gibi küresel zincir oluşturan markalar bölgenin günlük yaşam tarzlarını etkilemiştir.

#### **4.1. ESKİŞEHİR'İN YERLEŞME TARİHİNE KISA BİR BAKIŞ**

Eskişehir ilkçağda Frigyalılar dönemine ait "Dorlion" isimli yerleşmedir. Osmanlı İmparatorluğu döneminde Odunpazarı bölgesi yerleşim yeridir. İmparatorluğun yıkılma döneminde kent yabancı kuvvetler tarafından işgale uğramış ve işgalin birinci yılı sonunda 2 Eylül 1922'de işgalden kurtarılmıştır (Acar, 2009: 9). Cumhuriyetin ilanı ile birlikte toparlanmaya başlamış ve bu gelişme günümüze kadar devam etmiştir.

Eskişehir’de 1894 yılında Almanlar tarafından Anadolu-Bağdat demiryolu yapılmış, Anadolu-Osmanlı Kumpanyası adı verilen küçük bir atölye kurulmuştur. Yeni gelen göçmenler istasyon çevresine ve Porsuk Çayı’nın sağ kıyısına yerleşmişler ve kentin istasyona doğru genişlemesine sebep olmuşlardır. Cumhuriyetin ilk yıllarında kentte iki temel yerleşim yeri bulunmaktadır. Bunlardan ilki ana yerleşim yeri olan Odunpazarı bölgesi, diğeri ise kentin kuzeyinde Porsuk çevresinde yer alan yerleşmedir (Acar, 2009: 26). Bu iki yerleşim yeri arasında ise daha düzensiz ve gevşek dokulu yerleşim sahaları bulunmaktadır. Kent hem eski yerleşim alanlarında gelişme gösterirken hem de yeni konut alanları ile birlikte yeni yerleşim alanlarında da gelişme göstermiştir (Ertin, 1994: 34). Bu gelişmelerin yanında yine bu dönemde belediye geniş çaplı planlar yaparak, Yediler, Alaeddin Parkı gibi yeşil alanlar oluşturmuş aynı zamanda kent içinde bazı caddeler genişletilmiş ve yeni caddeler hizmete açılmıştır.

1990’lı yıllarda özellikle kent içi ulaşım düzeninin yeniden belirlenmesi ve 2000’li yıllardan sonra ana ulaşım aracı olarak hafif raylı sistemin kente getirilmesi Eskişehir’i değiştiren en önemli etkenlerdendir. Kentte yapılan ulaşım planlaması ile bazı caddeler trafiğe kapanmış, ulaşım planlamasının yanında kentin içinden geçen Porsuk Çayı kente kazandırılmıştır. Bunun yanında kentin bir bütün olarak tasarlanması ve düzenlenmesi kapsamında kentte yeşil alanlar artırılmış büyük park alanları kazandırılmıştır. Bu çalışmaların kentin gelişmesine ve kimliğine çok önemli oranda katkıları olmuştur. Özellikle 1999 Depreminden sonra Vişne evleri, Sümer Mahallesi gibi bölgeler değişim ve dönüşüm göstererek yeniden yapılanmıştır. Bu bölgelerde artan konut büyüklük ve niteliklerinin artması belli gelir düzeyinden ve kent merkezinden bu bölgeye kaymalar görülmüştür. Batıkent yerleşim alanı yeni konut bölgesi olarak açılmıştır. 1990’lı yıllardan sonra Yeni bağlar, Eski bağlar, Bahçelievler mahalleleri dönüşerek kerpiç tek katlı göçmen evleri üç ve dört katlı, kentte apart konutlar olarak bilinen 1+1 konutların yoğunlaştığı, yeni kentteki yerleşim birimlerine dönüşmüştür.

Aksoylu ile yapılan bir röportajda şöyle denilmiştir. Kentin 1950’lerden sonra hızlı bir biçimde gelişmesine paralel olarak, kentin içinde ve merkeze yakın bir konumdaki eski fabrikalarda üretim durdurulmuş ve sanayi tesisleri kent dışına taşınmışlardır. Bu nedenle, kent ve teknoloji tarihinde olduğu kadar, kent imajının oluşmasında da çok büyük bir öneme sahip olan bu alanlar, merkeze yakın ve ana ulaşım aksları üzerinde konumlanmaları nedeniyle kentsel dönüşüm açısından çok cazip bir alan haline gelmiş ve kimliğini büyük ölçüde kaybetmiştir (Aksoylu, 2012: 55).

#### 4.1.1. İsmet İnönü 1. Caddesi Yerleşimi

Eskişehir Tepebaşı Bölgesinde 2000’li yıllardan sonra şehircilik çalışmaları hız kazanarak yeni yapım ve imar yönetmeliklerine uygun yapılaşma başlamıştır. Bu yapılaşma özellikle Cumhuriyet Dönemi sanayi yapılarının bulunduğu uzun yıllar bu bölgede korunan eski fabrika binalarının bulunduğu alanda yapılmaktadır. Fabrikalar bölgesi olarak bilinen bu alanda bazı binalar koruma altına alınmış olsa da büyük bölümü imara açılarak yapılaşma sağlanmıştır. Bu bölgedeki koruma kurulunca tescil edilmiş 13-14 adet binanın dışındaki alanlarda yapılaşma devam etmektedir. Özellikle İsmet İnönü 1. ve 2. Caddesindeki arsalar; Otel, Alışveriş Merkezi ve Rezidans şeklinde yapılaşma göstermektedir. Üst gelir grubuna yönelik farklı büyüklük ve özelliklerde farklı kullanıcılara yönelik konut projeleri yapılmaktadır. Bu bölgedeki hızlı yapılaşma sonucu bu bölgenin otel, rezidans, eğlence yeri, alışveriş merkezi, kafe restoran, gibi binalarla donatılması bölgenin yeni bir kent merkezi olmasını sağlamıştır. İsmet İnönü 1. Caddesi üzerinde yapımı devam eden yapılardan çoğunluğu rezidans binalarıdır.

Bu bölgenin eski fabrikalar bölgesi olarak bilinen kimliği birkaç eski fabrika binası dışında giderek kaybolmuş, bölgenin kimliği birkaç parkta ve bina cephelerinde kullanılan tuğla kaplama ve kırmızı renk kullanımları ile yaşatılmaya çalışılmıştır. Belediyenin imar yönetmeliğinde kimlik ögesi olarak kırmızı renk ve tuğla kaplama kullanımı kuralı konulmuştur.

“Yer ve Zaman” içindeki yaşanmışlık şehrin kültürel ve tarihsel sürecini yok etmek yerine yaşatılabilir. Kentin giderek kaybolan belleğini yeni kuşaklara aktarmak için. Es Park AVM’de eski fabrika bacalarının korunması fikri diğer yıkılan binalarda da hatırlatıcı bir imge, bir yansıma veya bir yöresel malzeme kullanımıyla gelecek kuşaklara aktarılabilir. Kentin her geçen gün yok olan, değişen yapıları kent belleğinin yok olmasına sebep olmaktadır. Bunun adı da son zamanlarda dönüşüm olmuştur. Kentin bazı semtleri tamamen dönüşerek yeniden yapılanmıştır. Özellikle Bağlar, Bahçelievler semtleri 3 ve 4 katlı apart dairelerin yoğun olarak yapıldığı yerleşim alanlarıdır. Bu dönüşümlerin olumlu yanları olduğu gibi olumsuz yanları da olacaktır. Gelecekte nasıl sorunlar yaratacağı sosyal sonuçlarının ne olacağı bilinmemektedir (Görsel 89, 90).



**Görsel 89.** Kentsel Kimlik, Espark AVM



**Görsel 90.** Kentsel Kimlik, Espark AVM

Eskişehir toprak ve un sanayi sektöründe önemli bir bölge olmuştur. Cumhuriyet dönemi sanayi yapıları olarak: Kurt Kiremit (1928), Çift Kurt Kiremit (1933), Aslan Kiremit (1938), Fil Kiremit (1942), Kartal Kiremit (1944), Güneş Kiremit (1948), Doğan Kiremit (1948) ve Kılıçoğlu Tuğla ve Kiremit (1953) fabrikaları üretim yapmışlardır. Eskişehir sanayisinde Un fabrikaları olarak Yasin Çakır Un (1938), Gümölcineli Un (1948), Mühendisler Un (1953), Pak Un (1965) ve Kanatlı Un (1969) fabrikalarının tarihi bir önemi olmuştur. Bu fabrikaların eski binalarının pek çoğu, bugün hala Fabrikalar Bölgesi olarak isimlendirilen 70 hektarlık alanda bulunmaktaydı. Bugün çoğunluğu yıkılarak yerini rezidans binalar yapılmıştır ve yapılmaya devam edilmektedir. Fabrikalar Bölgesi'nin varlığı Eskişehir için kimlik niteliğindeki alanlardan birisi olmuştur. Eskişehir'in tarihsel gelişimi içinde kent kimliği açısından bu bölgenin özel bir yeri olmuştur (Tablo 1).

**Tablo 1.** İsmet İnönü 1.ve 2. Caddesindeki Bina Dönüşüm Analizi

Önceki Hali	Mevcut Hali
Kurt Kiremit Fabrikası	Espark
Pak un	Başak Rezidans
Çift Kurt Kiremit Fabrikası	Çift Kurt Kiremit Fabrikası
Kılıçoğlu Kiremit Fabrikası	Kılıçoğlu Kiremit Fabrikası
Fil Kiremit	Dedepark Otel
Kartal Kiremit Fabrikası	Kartal Kiremit Fabrikası
Mühendisler Un Fabrikası	Özdilek AVM, Eskişehir loft
Dimnit Şarap fabrikaları	Hayal Kahvesi
Eti Bisküvi Fabrikası	Korunuyor.
Güneş Kiremit	Sun Hill Sitesi
Arsa	Atrium Park Rezidans
Arsa	Aytepe Rezidans
Arsa	Akademia Rezidans

Araştırmanın örneklemi olan Eskişehir Tepebaşı bölgesi İsmet İnönü 1. ve 2. Caddesinin 2000'li yıllardan sonra geçirmiş olduğu değişimin anlaşılabilmesi için yeni yapılan binalardan fotoğraf çekilerek durum tespiti yapılmıştır (Görsel 91-96).



**Görsel 91.** Tepebaşı Genel Görünüm



**Görsel 92.** Nova Plaza



**Görsel 93.** Eti Bisküvi Fabrikası



**Görsel 94.** Çiftkurt Kiremit Fabrikası



**Görsel 95.** 222 Park, Eğlence Merkezi



**Görsel 96.** Dedepark Oteli

#### 4.1.2. İsmet İnönü 2. Caddesi Yerleşimi

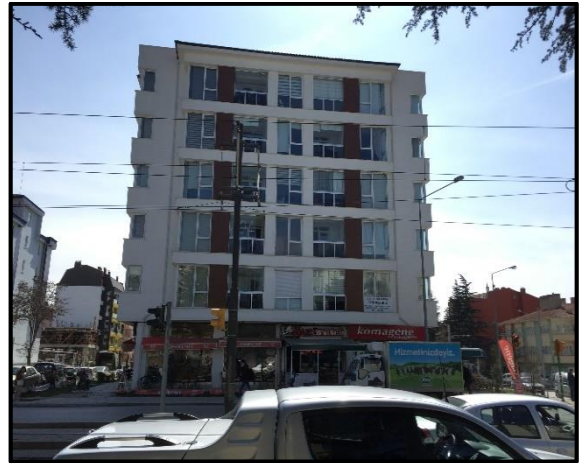
İsmet İnönü 2. Caddesi aksında Anadolu Üniversitesi, Yunus Emre Kampüsü yer almaktadır. Devamında toplu konut olarak nitelendirilen SSK Konutları, sekiz katlı yapılmış iki konut bloğu, Kibele Konutları ve Aytepe Konutları gibi çoğunun 3+1 dairelerden oluştuğu konut blokları bulunmaktadır. Son yıllarda yapılan Atrium Park Rezidans, Akademia Suit, Aytepe Rezidans binaları var olan konut dokusu içinde yapılmış Atrium plan tipine sahip rezidans binaları olarak tanıtımı yapılan 1+1 konutlardır. Zemin katlarında yer alan ticari alanlar konut bölgesi olan bu alanda kent merkezi işlevi yüklenmiş çevrenin ekonomik ve sosyal hayatına katkı sağlamaktadırlar (Görsel 97-103).



**Görsel 97.** Tepebaşı Bölgesi İsmet İnönü 2.Caddesinde Rezidans Binaları



**Görsel 98.** Konut Bloğu



**Görsel 99.** Kibele Konutları, 1+1,1+2



**Görsel 100. Konut Bloğu**



**Görsel 101. Aytepe Konutları**



**Görsel 102. SSK Blokları**



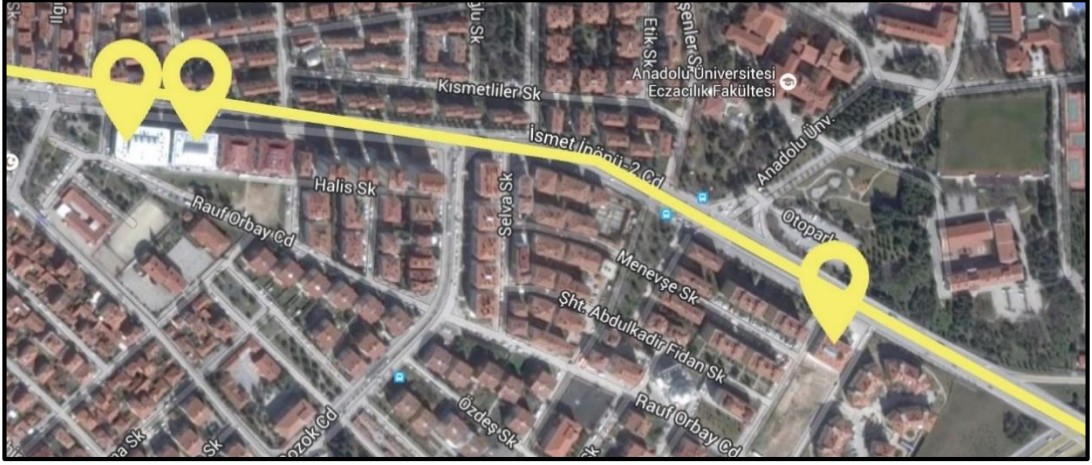
**Görsel 103. Anadolu Ü. Yunus Emre Kampüsü**

#### **4.2. ESKİŞEHİR VE REZİDANS ÖRNEKLERİ**

Türkiye de ilk örneklerinin İstanbul'da görüldüğü özel donanımlara sahip farklı işlevleri barındıran çok katlı rezidans binaları Eskişehir ölçeğinde çok katlı olmayan şehrin imar kuralları doğrultusunda şekillenen binalar olarak yapılmıştır. Kentte yeni silüetler ortaya çıkaran bu yapı tipi bu bölgede yeni bir yaşam tarzı söylemi ortaya koymuştur. "Kentleşmeye bağlı olarak konut projelerinin popüleritesi, hızla büyüyen kentli kesim için yeni yapı tiplerinin ve yeni ev yaşamı yorumlarının doğmasına neden olmaktadır. Söz konusu sosyo-ekonomik sınıfların gereksindiği yeni uzamsal planlama ve ekolojik parametrelere göre yeniden örgütlenmiş yoğun konutlara dayalı farklı kentsel yaşam formülasyonları görülmeye başlanmıştır (Duran, 2009: 6)." İsmet İnönü 1. ve 2. Caddesinde gelişen ve değişen konut ihtiyaçlarına alternatif çözümler olarak yapılan rezidans binaları yanında otel binaları da yapılmaktadır (Görsel 104-107).



**Görsel 104. Araştırmanın Kapsadığı İsmet İnönü 1. ve 2. Caddesi Aksı**



**Görsel 105. Eskişehir Tepebaşı 2. Caddesi Aksı**



**Görsel 106. Araştırmanın Kapsadığı İsmet İnönü 1. Caddesi Aksı**

Eskişehir'de İsmet İnönü 1 Caddesi üzerinde yapılmış olan ve halen yapımı devam etmekte olan ve örneklem olarak alınan rezidans projeleri incelenmiş ve ulaşılabilen veriler düzenlenerek bir tespit çalışması gerçekleştirilmiştir.



**Görsel 107.** Eskişehir İsmet İnönü 1. Caddesi Rezidans Binaları

**Tablo 2.** İncelenen Rezidans Konutlar

No	Rezidans Adı	Semti	Cadde	Yapım Yılı
1	Eldem Rezidans	Tepebaşı	İsmet İnönü 1	2009
2	Başak Rezidans	Tepebaşı	İsmet İnönü 1	2014
3	Aypalas Rezidans	Tepebaşı	İsmet İnönü 1	2014
4	İki kule Rezidans	Tepebaşı	İsmet İnönü 1.	2014
5	Atrium Park Rezidans	Tepebaşı	İsmet İnönü 2	2015
6	Akademia Suit	Tepebaşı	İsmet İnönü 2	2011
7	Aytepe Rezidans	Tepebaşı	İsmet İnönü 2	2011

#### 4.2.1. Eldem Rezidans

Eldem Rezidans binası Eskişehir Tepebaşı İlçesi Fabrikalar Bölgesi İsmet İnönü 1. Caddesinde 2009 yılında yapımı tamamlanmıştır. Rezidans tanımı ile yapılan ilk örnektir. Bina 8 katlı 1665 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Binada 55 adet 1+1 daire ve iki adet 3+1 daire bulunmaktadır. Daireler 75-125 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Kapalı ve açık otoparkı bulunan binanın 24 saat güvenlik hizmeti kapalı devre kamera sistemleriyle sağlanmaktadır. Toplu taşıma araçlarına, kent merkezine, AVM'lere yürüme mesafesindedir. Depreme dayanıklı yapılan binanın iç ve dış ısı yalıtımı yapılmıştır. İnternet erişimi, kablolu TV ve klima tesisatı bulunmaktadır. Zemin katta bir adet kafe, bir adet işyeri bir adet restoran hizmet vermektedir. Sekiz katlı binada otel tipi tasarım uygulanmıştır. Karşılıklı yerleştirilmiş dört adet asansör ile daireler otelle konut arası bir işleve sahiptir.

Zemin katta konut alanları ile ticari alanların girişleri ayrılmıştır. Ticari alanların girişleri İsmet İnönü 1. Caddesinden konut alanlarının girişi binanın arka cephesindedir. Giriş holünde güvenlik ve kontrollü giriş çıkış sağlanması için resepsiyon ve bekleme alanı tasarlanmıştır. Dairelerin özellikleri arasında yangın sistemleri, gaz alarmı, görüntülü diafon sistemi, termostatlı bataryalar, ankastre mutfak, hidromasajlı duş sistemi bulunmaktadır. Rezidans dairelerinde yaşam alanı ve mutfak açık plan olarak tasarlanmıştır. Bazı dairelerde yatak odası yaşam alanından duvarla ayrılırken dubleks olarak tasarlanan Tip 3 dairede yatma alanı üst katta duvarlarla ayrılmadan tasarlanmıştır. Sadece ıslak mekânlar duvarla ayrılmıştır. İç mekân tasarımında özel aydınlatma çözümleri, markalı donatı elemanları kullanılmış döşeme kaplaması olarak yaşama alanlarında laminant parke, ıslak mekânlarda seramik kullanılmıştır. Isıtma sistemi ise yerden ısıtma şeklinde tasarlanmıştır.

Dairelerin çoğunda duvarlar alçı üzeri saten boyanırken günün modasına uygun duvar kâğıdı ve kaplama kullanımları da görülmüştür. Dubleks dairenin alt katında yaşam alanında ve üst katında balkon kullanılarak manzara kullanımı sağlanmıştır. Bazı dairelerde mutfak nişinde eviyenin pencere önünde yer alması iç ve dış tasarım ilişkisi açısından olumlu bir özelliktir. Binanın genelinde özellikle yaşam alanlarında pencere sistemleri tavandan yere kadar yapılarak iç mekânın olduğundan daha geniş ve aydınlık algılanması sağlanmıştır.

Eldem Rezidans daire planları incelendiğinde 1+1 daire olarak tip 1 dairesi ile tip 2 dairesi simetrik olarak tasarlanmıştır. Tip 3 dairesi ise L şeklinde plan şemasına sahipken tüm mekânlar ayrı tasarlanmıştır. Giriş holünde portmanto tasarlanmış, bu mekândan odalara dağılım sağlanmıştır. Giriş holünden salona girildiğinde hemen karşıda oturma grubu ve TV ünitesi yerleştirilmiştir. Yaşam alanı içinde Amerikan mutfak olarak aynı mekânda açık plan tarzıyla tasarlanmıştır. Bu alanda 6 kişilik yemek masası bulunmaktadır. Yaşam alanı içindeki tüm ankastre ürünler ve tezgâh markalı lüks tasarım ürünleridir. Giriş kapısının hemen karşısında yatak odasının girişi bulunmaktadır. Yaşam alanından duvarlarla ayrılmış, yatak odasında iki kişilik yatak, gardrop, başucu yüzeyleri bulunmaktadır. Islak mekânda; donatı elemanı olarak klozet, lavabo, duşakabin yerleştirilmiş ve özel tasarım seramik ile kaplanmıştır.

Tip 4 dairesi dubleks bir dairedir. Alt katında yaşam alanları bulunurken üst katta yatma alanı ve banyo bulunmaktadır. Mekânda bölücü eleman kullanılmamıştır. Mekâna özel renkler ve donatılar seçilerek aydınlık ve ferah bir ortam yaratılmıştır. Tavandan yere kadar olan pencere sistemlerinin sağladığı aydınlık ve sahip olduğu manzara ile küçük metrekarede lüks bir yaşam alanı algısı yaratılmaya çalışılmıştır. Yaşam alanında duvarlarda grafik öğeler kullanılmış olup kat yüksekliği boyunca kitaplık tasarlanmıştır. Kullanılan asma tavan aydınlatma elemanları, döşeme kaplaması, duvar kaplamaları, donatılar kaliteli ve markalı ürünlerdir (Görsel 108-123).



**Görsel 108.** Eldem Rezidans ve Çevresi, Üst Görünüş



**Görsel 109.** Eldem Rezidans Dış Görünüm



**Görsel 110.** Eldem Rezidans Tip 1 Plan (1+1)  
75 m<sup>2</sup>



**Görsel 111.** Eldem Rezidans Tip 2 Kat  
Plan (1+1) 75 m<sup>2</sup>



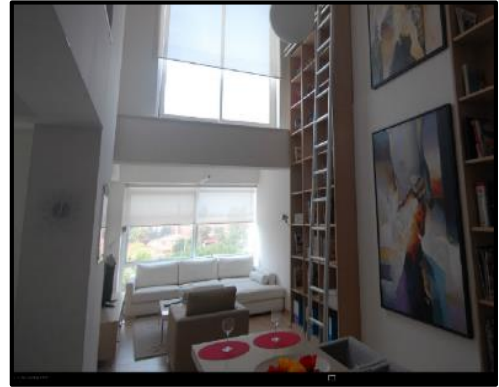
**Görsel 112.** Tip 3 Planı 90 m<sup>2</sup> (1+1)



**Görsel 113.** Tip 4 Dupleks Daire Planı  
116 m<sup>2</sup> (1+0)



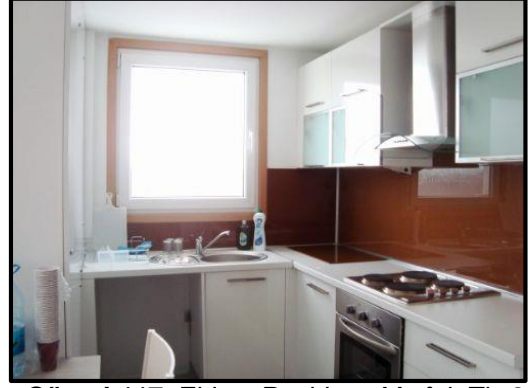
**Görsel 114.** Eldem Rezidans Resepsiyon,  
Güvenlik Kamere Sistemi



**Görsel 115.** 1+1 Dupleks Dairede Yaşam  
Alanı (Tip 4)



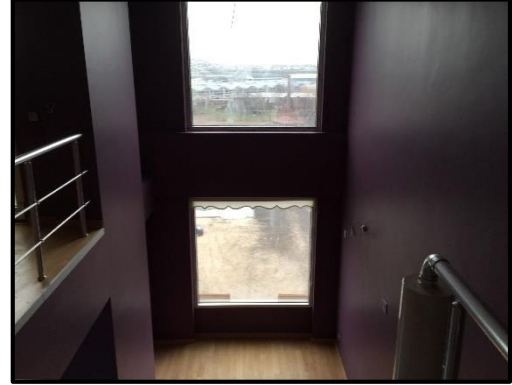
**Görsel 116.** Eldem Rezidans Yaşam Alanı Tip 3



**Görsel 117.** Eldem Rezidans Mutfak Tip 2



**Görsel 118.** Dupleks 32 Nolu Daire Yaşam Alanı



**Görsel 119.** 32 Nolu Daire Yaşam Alanı



**Görsel 120.** 32 Nolu Daire Yaşam Alanı



**Görsel 121.** 32 Nolu Daire Banyo



**Görsel 122.** Eldem Rezidans Hidromasajlı Duş Sistemi



**Görsel 123.** Eldem Rezidans Yatak Odası

#### 4.2.2. Başak Rezidans

Başak Rezidans binası Eskişehir Tepebaşı İlçesi eski fabrikalar bölgesi İsmet İnönü 1. Caddesinde 2014 yılında yapımı tamamlanmıştır. 9170 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip bina beş katlıdır. Binada İki adet işyeri, kapalı otopark, açık otopark, sosyal ve sportif alan bulunmaktadır. Depreme dayanıklı, yalıtımlı ve yüksek inşaat kalitesine sahiptir. Dış cephe kaplamaları kompozit malzeme kullanılarak dış yüzeylerde ahşap kaplama algısı yaratılmıştır. Başak Rezidans binasında her katta toplam 16 daire olarak toplam 80 adet daire yer almakta olup daire m<sup>2</sup>'leri 54-84 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Zemin katta ticari alan, 1. katta işyeri, üst katlarda rezidans daireleri yer almaktadır. Zemin kat ticari alan girişi İsmet İnönü 1. Caddesinden rezidans dairelerin girişi arka cepheden verilmiştir. 24 saat güvenlik hizmeti, kapalı devre kamera sistemleriyle sağlanmaktadır.

Tepebaşındaki diğer İsmet İnönü 2. Caddesi üzerindeki projelerde sıklıkta gördüğümüz Atrium plan tipi şeması Başak Rezidans 'ta da uygulanmıştır. Bu alanlar sosyal alan ve yeşil alan olarak tanımlanmıştır. Orta mekân şeffaf çatı malzemesi ile kapatılmıştır. Kent merkezine, Alışveriş merkezlerine ana yollara, toplu taşımaya ve sağlık binalarına yürüme mesafesindedir. Prestij, işlevsellik, esneklik, kavramları satış stratejisi olarak ön plana çıkarılmıştır.

Başak Rezidans Kataloğuna göre sunulan hizmetler; Concierge hizmeti (danışmanlık hizmeti) Güvenlik hizmetleri, organizasyon hizmetleri, yemek hizmetleri, özel şoför hizmeti, araç yıkama hizmeti, kuru temizleme, profesyonel yönetim hizmetleri, eşya taşıma ve nakliye hizmeti, spor salonu, lobi hizmetleri, sosyal tesis, toplantı salonu hizmeti, ofis ve sekreteryaya hizmeti, kiralama hizmetleri, içme suyu servisi hizmeti, ev içi temizlik hizmetleridir (Başak Rezidans Tanıtım Kataloğu). Başak Rezidans tanıtım kataloğunda daire iç mekânlarında bulunan donatı elemanları özellikle markalarıyla belirtilmiştir. Bu özellikler ankastre fırın, ocak, davlumbaz, buzdolabı, bulaşık makinası, klima, mermer tezgâh, mutfak dolabı, camlarda store perde, mobilya oda kapıları, mutfak lavabo bataryaları, banyo lavabo ve klozet, batarya ve tepe duşu, zeminler ithal laminant, seramik, banyo duvar seramikleri, kartlı ve şifreli kapı kilit sistemi, görüntülü diafon sistemi sayılmaktadır. İnternet erişimi, kablolu TV, klima tesisatı bulunmaktadır.

Başak Rezidans normal kat planı incelendiğinde Atrium oluşturan köşelerde 2+1 dairelerin mevcut olduğu görülmektedir. Diğer tüm daireler 1+1 şeklinde tasarlanmış yatma ve oturma odası olarak iki oda bulunmaktadır. Giriş holü tanımlanarak içinde mutfak nişi tasarlanmıştır. Yaşam alanında oturma grubu ve TV ünitesi yer alırken yatak odasında çift kişilik yatak ve başucu yüzeyleri bulunmaktadır. Islak mekân lavabo, klozet ve duşa kabin döşeme kaplaması seramik kaplamadır. Yaşam alanında döşeme kaplaması olarak laminant kaplama kullanılmıştır. Minimum alanlarda markalı donatı elemanları ile lüks algısı yaratılmıştır. İç mekânda atrium olarak planlanan orta mekân Sosyal ve rekreasyon alanı olarak tasarlanmıştır. Bu alanlar üst katlarda dairelere giriş alanı olarak kullanılan alan giriş kapıları ve kapı önleri tasarım potansiyeline sahiptir. Başak Rezidansın diğer rezidanslardan farklı olarak 1. katı ofis olarak planlanmıştır. Köşelerde 4 adet büyük ofis yer alırken diğer ofislerde iki oda, mutfak ve banyo bulunmaktadır. Yaşam alanı balkon ilişkisi diğer rezidans binalarında oldukça ön plandayken bu binada oldukça azalmıştır. Dairelerin bazılarında balkon yapılmış ancak alan olarak sınırlı kalmıştır (Görsel 124-139).



**Görsel 124.** Başak Rezidans Konumu,  
Üst Görünüş



**Görsel 125.** Başak Rezidans Dış Görünüm



**Görsel 126.** Başak Rezidans Atrium



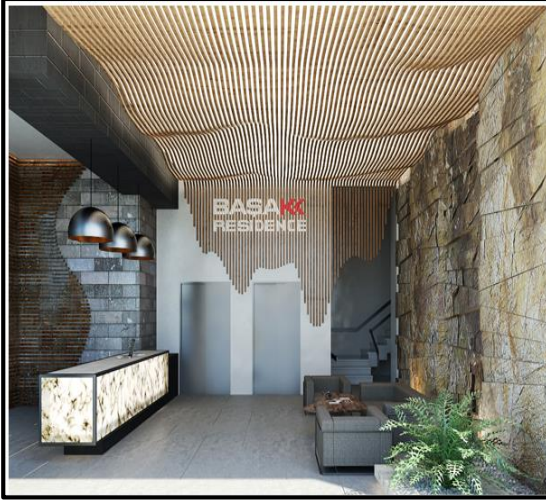
**Görsel 127.** Başak Rezidans Atrium,  
Orta Mekanın Çatı İle Örtülmesi



**Görsel 128.** Başak Rezidans Köşe Daire



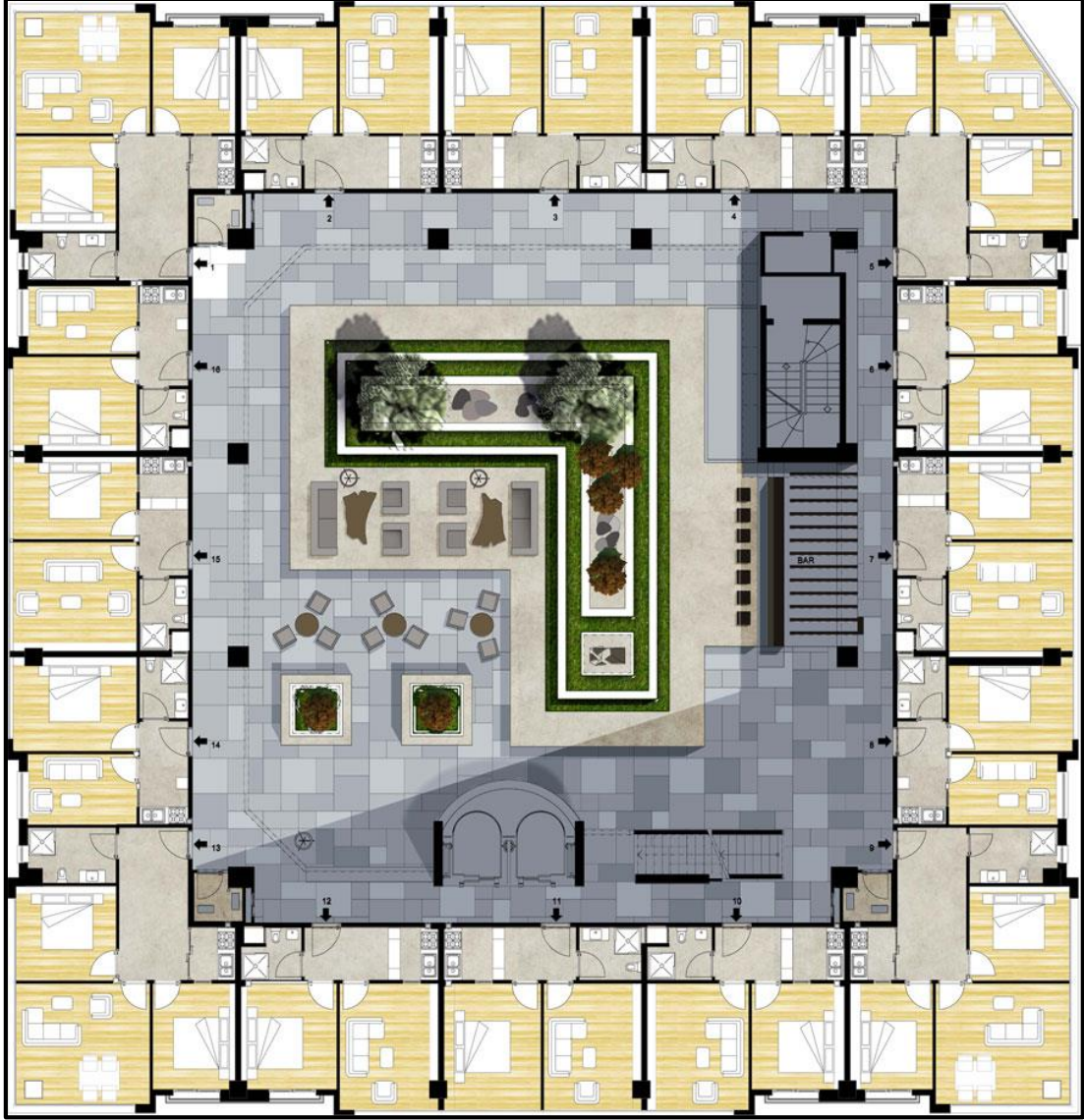
**Görsel 129.** Tip 3 Daire Planı



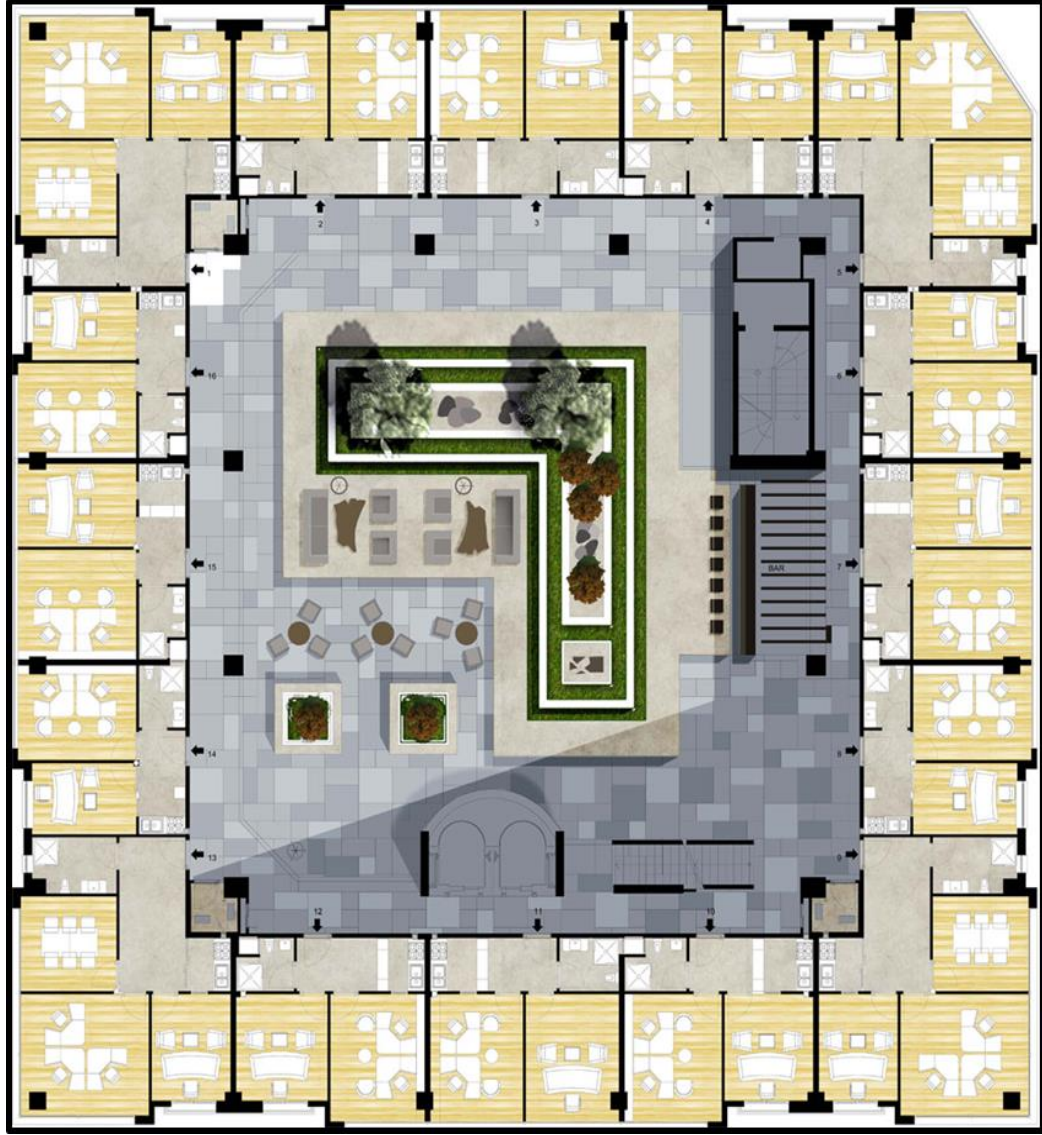
**Görsel 130.** Resepsiyon



**Görsel 131.** Tip 2 Daire Planı



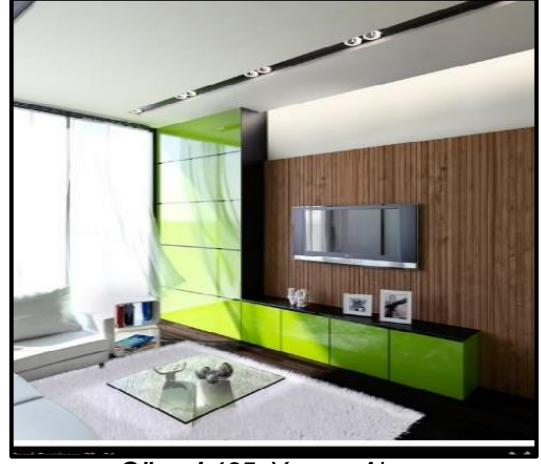
**Görsel 132.** Başak Rezidans Normal Kat Planı



Görsel 133. Başak Rezidans Ofis Kat Planı



**Görsel 134. Yaşam Alanı**



**Görsel 135. Yaşam Alanı**



**Görsel 136. Başak Rezidans Yaşam Alanı**



**Görsel 137. Başak Rezidans Yaşam Alanı**



**Görsel 138. Başak Rezidans Banyo**



**Görsel 139. Başak Rezidans Yatak Odası**

### 4.2.3. Aypalas Rezidans

Aypalas Rezidans Eskişehir Tepebaşı İlçesi, İsmet İnönü 1. Caddesinde 2014 yılı Ağustos ayında tamamlanmıştır. Sekiz katlı 80 m<sup>2</sup>, 87 m<sup>2</sup> ve 67.m<sup>2</sup> toplam 72 adet daire, bir işyeri, otopark, spor alanı ve yangın merdiveninden oluşmaktadır. İç ve dış yalıtımlı, dış cephe giydirme sistemi uygulanmış yüksek inşaat kalitesine sahiptir. Zemin katta 1100 m<sup>2</sup> bir adet işyeri vardır. Girişinde resepsiyon hizmeti ve 7/24 saat güvenlik hizmeti sunulmaktadır. Dairelerin özellikleri; yerden ısıtma sistemi, yangın sistemi, gaz alarmı, dairelerin içinde görüntülü diafon sistemi, duman detektörü, mutfaklarında ankastre mutfak eşyaları ile donatılmıştır. İnternet erişimi, kablolu TV, klima tesisatı bulunmaktadır. Şehir merkezine, AVM'lere ana yollara, toplu taşımaya ve sağlık binalarına yürüme mesafesindedir.

Karşılıklı yerleştirilmiş merdiven ve iki adet asansör bir koridora bağlanarak bina içi dolaşım sağlanmıştır. Yangın merdiveni ve sosyal alan olarak tasarlanmış mekanlar bu alanda tasarlanmıştır. Koridordan girilen yan yana sıralanmış daireler ile otel tipi plan şeması oluşturulmuştur. Her katta 9 adet 1+1 daire bulunmaktadır. Satış amaçlı reklam kataloğunda yeni bir yaşam tarzı, seçkinlik, kent merkezine yakın olmak gibi kavramlara vurgu yapılmaktadır. İç mekân tasarımında yaşam alanı ve özel alan ayrımıyla tasarım yapılmıştır. Yatak odası mahremiyet ilkesi gereği ayrı tasarlanmıştır. Yaşam alanı açık plan şemasına sahiptir. Girişte yer alan mutfak ve yaşam alanı beraber planlanmıştır. İç mekân tasarımında yerden ısıtma nedeniyle ahşap kaplama kullanılmamış yerine doğal taş kaplama yapılmıştır.

Aypalas Rezidans daire planı incelendiğinde Tip 1 planı 1+1 dairedir. Görsel 143'de görüldüğü gibi giriş holü olarak tanımlanmış mekândan dağılım sağlanarak bu mekânda dolap tasarlanmıştır. Giriş kapısının hemen karşısında yaşam alanı ve mutfak alanı aynı mekânda açık plan tarzıyla tasarlanmıştır. Amerikan mutfak şeklindeki mutfakta tezgâh ve yemek masası birleştirilmiş ve bar sandalyeleri kullanılmıştır. Mutfak içindeki tüm ankastre ürünler ve tezgâh, mutfak dolapları markalı lüks ürünlerdir. Siyah granit tezgah ve beyaz renk lake mutfak dolapları, tezgâh altı buzdolabı girişte planlanan dolap ile giriş holü yaşam alanıyla birleştirilmiştir. Yaşam alanından duvarlarla ayrılmış yatak odasında iki kişilik yatak, gardrop, başucu yüzeyleri bulunmaktadır. Yaşam alanında oturma grubu ve TV ünitesi yerleştirilmiştir. Islak mekânda; donatı elemanı olarak klozet, lavabo, duşakabin yerleştirilmiştir.

Havalandırma bacaları ile ıslak mekânlar havalandırılmaktadır. Dairelerin çoğunda bazı duvarlar boyalı iken bazıları kaplama yapılmıştır. Döşeme kaplaması olarak doğal taş kaplama kullanılmıştır. Kullanılan mobilya kapı ve yaşam alanı süpürgelik renk seçimi uyumu olumlu görülmüştür. Pencere sistemleri tavandan yere kadar yapılmış olup tamamı açılarak balkon ve yaşam alanı ilişkisi sağlanmıştır. Daire içlerinde asma tavan aydınlatma sistemi, duman detektörü, ses sistemi, görüntülü diafon sistemi bulunmaktadır. Daire planları ve iç mekân görselleri aşağıda görülmektedir (Görsel 140-150).



**Görsel 140.** Aypalas Kuşbakışı Görünüş



**Görsel 141.** Aypalas Rezidans Dış Görünüm



**Görsel 142.** Ön cephede Daire Planı 80 m<sup>2</sup>



**Görsel 143.** Yana Bakan Dairelerin Planı 67 m<sup>2</sup>



Görsel 144. Aypalas Normal Kat Planı



**Görsel 145.** Aypalas Rezidans Mutfak



**Görsel 146.** Yaşam Alanı



**Görsel 147.** Aypalas Rezidans Loby



**Görsel 148.** Yatak Odası



**Görsel 149.** Banyo



**Görsel 150.** Banyo

#### 4.2.4. İki Kule Rezidans

Eskişehir Tepebaşı İlçesi Fabrikalar Bölgesinde İsmet İnönü 1. Caddesi üzerinde 20 dönüm arazi üzerinde 10 ve 12 katlı iki blok olarak yapılmaktadır. 2013 yılında yapımına başlanan projenin İnşaatı halen sürmektedir. İki bloktan biri otel olarak tasarlanmıştır. B. Blok olarak isimlendirilen blokta 14 adet 1+0 daire ön ve arka cephede yerleşmiştir. Zemin katında restoran, kafe, alışveriş mekânları bulunmaktadır. Tanıtım kataloğunda şehrin gelişen yüzünde yeni bir yaşam tarzı olarak sunulmuştur. Otel, rezidans, restoran, işyeri olarak tanımlanmıştır. Bodrum katlarında kapalı otopark, üst katlarda 1+0, 1+1 rezidans dairelerin büyüklükleri 45 m<sup>2</sup>-146 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Bina depreme dayanıklı, yüksek yalıtım özellikleri ile yapılmış olup 24 saat güvenlik hizmeti, sosyal ve sportif alanlar, yürüyüş yolları ve yeşil alanları bulunmaktadır.

İki Kule Rezidans projesinin reklam kataloğunda rezidans hizmetleri olarak; misafir kabul ve yönlendirme, telefon yönlendirme, rezervasyon hizmetleri, kişisel hizmetler, fatura ödeme, alışveriş hizmetleri, kurye, posta hizmetleri, ev temizlik hizmeti, oda servisi, çocuk bakımı, kuru temizleme, evcil hayvan bakım, vale hizmetleri, tamir ve tadilat hizmetleri, kişisel bakım hizmetleri ve terzi hizmeti sunulduğu açıklanmaktadır (Reklam kataloğu). İnternet erişimi, kablolu TV, klima tesisatı bulunmaktadır. Sekiz katlı koridordan ulaşım sağlanan bina otel plan tipine sahiptir. 5 adet asansör ve merdiven ile dikey ulaşım sağlanmıştır. Şehir merkezine, Alışveriş merkezlerine ana yollara, toplu taşımaya ve sağlık binalarına yürüme mesafesindedir. Tanıtım kataloğunda seçkinlik, işlevsellik, esneklik, kavramlarına vurgu yapılmaktadır. İç mekân daire planları ve iç mekân görselleri aşağıda görülmektedir (Görsel 151-166).



Görsel 151. İki Kule Rezidans



Görsel 152. İki Kule Rezidans Dış Görünüm



**Görsel 153.** İki Kule Rezidans R4 Tipi Plan Alt Kat



**Görsel 154.** İki Kule Rezidans R4 Tipi Plan Üst Kat Planı



**Görsel 155.** İki Kule Rezidans R1 Tipi Plan Alt Kat



**Görsel 156.** İki Kule Rezidans R1 Tipi Plan Üst Kat Planı



**Görsel 157.** İki Kule Rezidans A Blok R2 Tipi Plan



**Görsel 158.** İki Kule Rezidans R3 Tipi Plan



**Görsel 159.** İki Kule Rezidans Resepsiyon



**Görsel 160.** İki Kule Rezidans İç Mekân



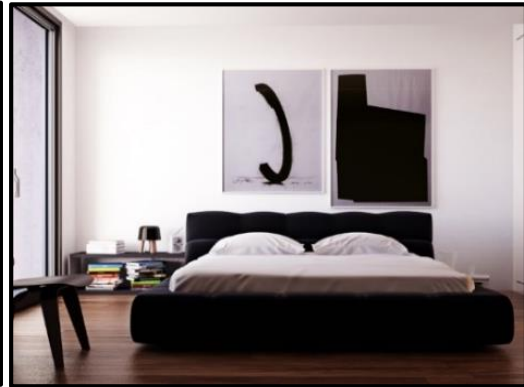
**Görsel 161.** İki Kule Rezidans Yaşam Alanı



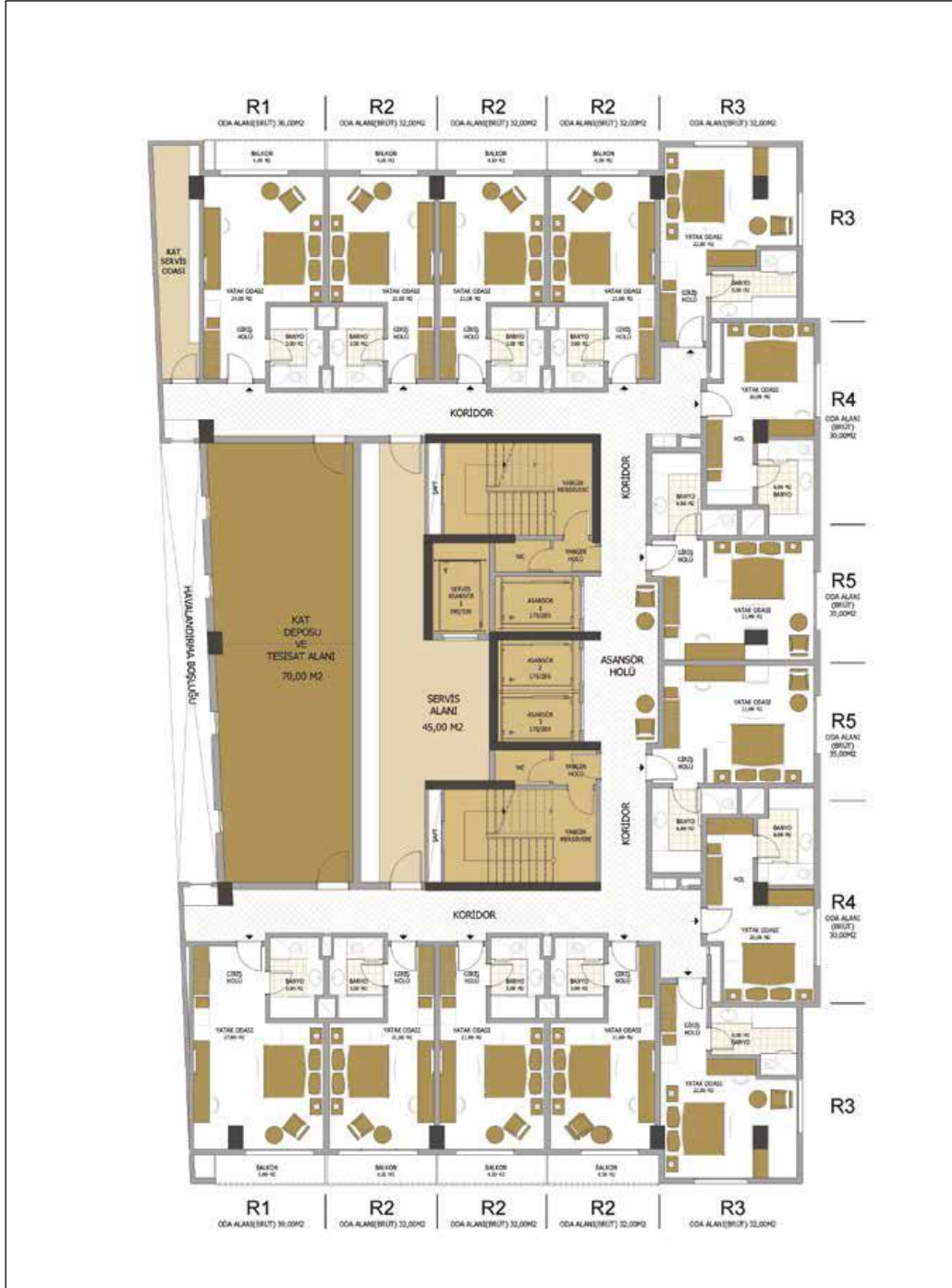
**Görsel 162.** İki Kule Rezidans İç Mekân



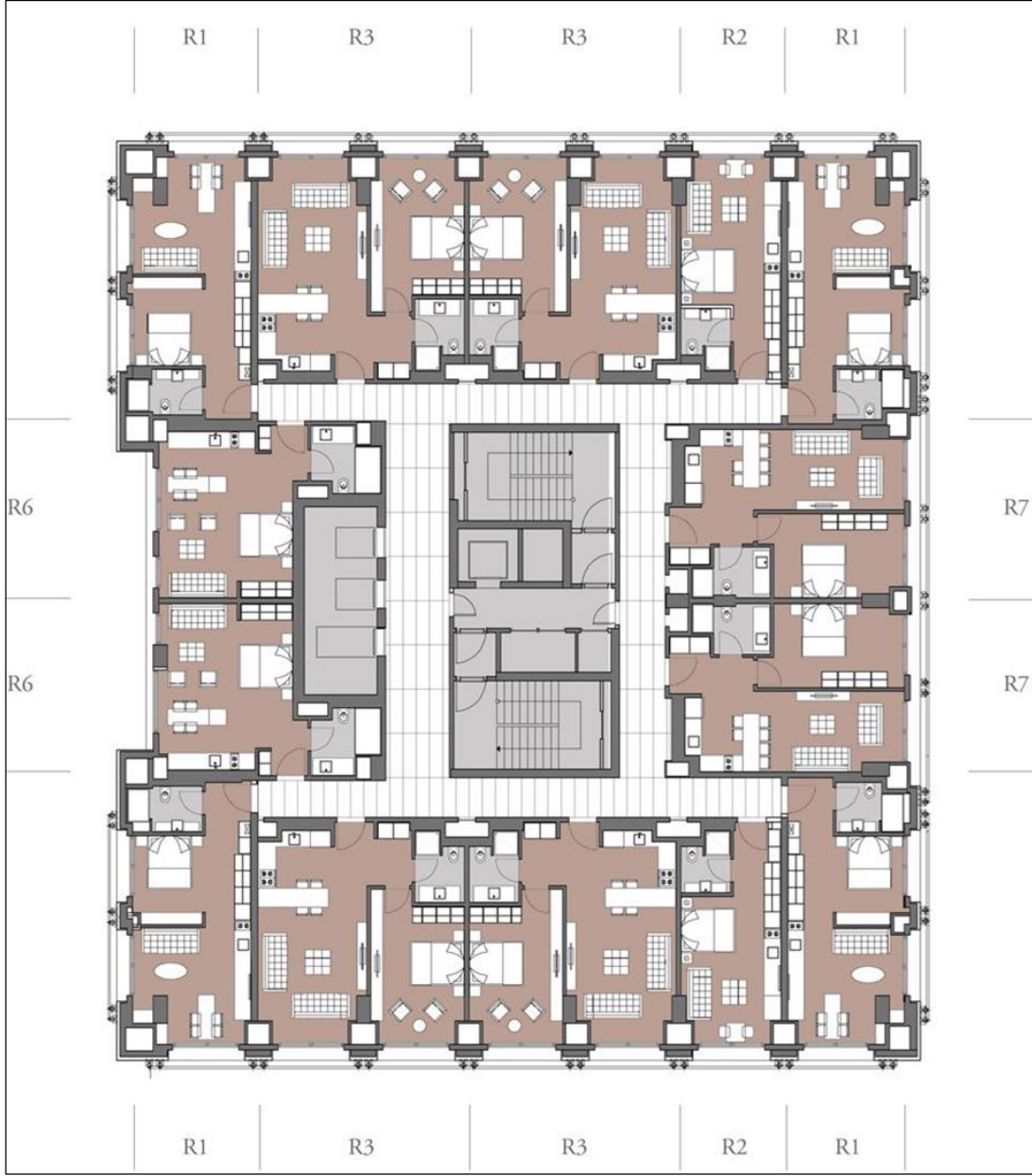
**Görsel 163.** İki Kule Rezidans Yaşam Alanı



**Görsel 164.** İki Kule Rezidans Yatak Odası



Görsel 165. İki Kule Rezidans A Blok Kat Planı



**Görsel 166.** İki Kule Rezidans B Blok Kat Planı

#### 4.2.5. Atrium Park Rezidans

Atrium Park Rezidans İsmet İnönü 2. Caddesi üzerinde dört katlı 36 adet 1+1 lüks daire ve 2 adet iş yerinden oluşan bir rezidans projesidir. Yapımına 2013 Ağustos ayında başlanmış olup, 2015 eylül ayında yaşam başlamıştır. Atrium Park Rezidans 'ta iki tip konut planı, bir iç bahçe, projenin ismini aldığı bir Atrium oluşturacak şekilde sıralanmıştır. Bina yüksek inşaat kalitesi, depreme dayanıklı, yüksek yalıtım özelliklidir. 24 saat güvenlik hizmeti, sosyal ve sportif alanları bulunmaktadır. İnternet erişimi, kablolu TV, klima tesisatı bulunmaktadır. Rezidans projesinin reklam kataloğuna göre rezidans hizmetleri olarak misafir kabul ve yönlendirme alışveriş hizmeti, temizlik hizmeti bulunmaktadır. Orta mekân sosyal alan ve yeşil alan olarak tanımlanmış çatı ile kapatılmıştır.

Şehir merkezine, AVM'lere, ana yollara, toplu taşıma araçlarına ve sağlık binalarına yürüme mesafesindedir. Anadolu Üniversitesine yakın konut bölgesi içindedir. Zemin katta ticari alan olarak tasarlanmış mekânlara İsmet İnönü 2. Caddesi üzerinden girilirken konut birimlerine yan caddeden girilmektedir. Girişte resepsiyon tasarlanmıştır. Konutlar mobilyalı olarak teslim edilmektedir. Döşeme kaplaması olarak yaşam alanlarında laminant parke ıslak mekânlarda seramik kullanılmıştır. Özel aydınlatma sistemleri, internet, daire içlerinde görüntülü diafon sistemi bulunmaktadır.

Atrium Park rezidans daire planı incelendiğinde daireye girişte giriş holü mutfak ve yaşam alanı birlikte düşünülmüş fakat çok küçük bir alan ayrılmıştır sadece bir masa sığmaktadır. İki adet tek kişilik yatak odaları dış mekâna açılan pencereleri yere kadar yapılmış Fransız balkon tarzındadır. Yatak, dolap ve çalışma masası içermektedir. Islak mekânda duşakabin klozet, lavabo tasarlanmıştır. Kullanılan donatılar 1. sınıf ürünlerdir. Tasarlanan ikinci yatak odası tek kişilik yatak, dolap ve çalışma masası içermektedir. Balkonla doğrudan ilişkilidir. Bu tip plan köşelerde simetrik olarak yerleştirilmiştir. Bu dairenin iki kişinin oturabileceği öğrenci veya asistan için tasarlanmış olduğu söylenebilir. Diğer daire planında Atriumdan daireye girişte mutfak ve ıslak mekân karşılıklı planlanmıştır. Islak mekânda duşakabin klozet, lavabo ve mutfak nişinde eviye, ocak ve çamaşır makinesi yerleştirilmiştir. Tezgâh altı buzdolabı ile mutfakta olması gereken donatılar sağlanmıştır. Mutfağın aydınlatma ve havalandırma için yatak odası iç duvarında aydınlatma amaçlı pencere yapılmıştır (Görsel 167-173).



**Görsel 167.** Atrium Park Rezidans Konum



**Görsel 168.** Atrium Park Rezidans



**Görsel 169.** Atrium Park Rezidans Normal Kat Planı



**Görsel 170.** Atrium Park Rezidans İç Avlu



**Görsel 171.** Atrium Park Rezidans Resepsiyon



**Görsel 172.** Atrium Park Rezidans Mutfak



**Görsel 173.** Atrium Park Rezidans Yaşam Alanı



**Görsel 174.** Atrium Park Rezidans İç Mekân



**Görsel 173.** Atrium Park Rezidans Banyo

#### 4.2.6. Akademia Suit

Akademia Suit, İsmet İnönü 2. Caddesinde yer alan 70, 64 ve 84 m<sup>2</sup> 66 adet 1+1 ve 4 adet işyerinden oluşmaktadır. Bina zemin ve dört kat olarak planlanmıştır. Toplam inşaat alanı 6370 m<sup>2</sup>'dir. Anadolu Üniversitesine yakın konut bölgesinde yer almaktadır. Yapımı 2012 yılında tamamlanmıştır. Binada 24 saat güvenlik hizmeti, teknik destek hizmeti, kuru temizleme hizmeti, ütü hizmetleri, içme suyu servisi verilmektedir. İnternet erişimi, kablolu TV, klima tesisatı bulunmaktadır. Isıtma sistemi doğalgaz yakan merkezi sistem olarak yapılmıştır. Isı pay ölçer sistemi bulunmaktadır. Toplu taşıma araçlarına, sağlık binalarına, AVM'lere, anayollara yakın olarak konumlanmıştır. Arsanın tamamına yapılan zemin kat alışveriş mekânlarının girişi İsmet İnönü 2. Caddesinden verilmiştir. Rezidans daire girişleri arka cepheden verilmiştir. Birinci kat hizasında orta mekân (Atrium) oluşturulmuş dairelere girişler bu alandan sağlanmaktadır. Üst örtü şeffaf bir çatı malzemesiyle kapatılırken döşeme kaplaması ahşap görünümlü kaplama ve suni yeşil alan olarak yapılmıştır.

Burada beş farklı tipte tasarlanmış olan dairelere atriumdan girilmektedir. Dairelerin girişlerinde atriumun şeffaf malzeme ile örtülmesinden dolayı aydınlık ferah bir ortam sağlanmıştır. Atrium alanı sosyal mekânlar için potansiyel taşımakta iken böyle değerlendirilmemiştir. Karşılıklı yerleştirilmiş merdivenler ve iki adet asansör ile dikey ulaşım sağlanmaktadır. Giriş erişilebilirlik ilkelerine göre tasarlanmıştır. Giriş holünde karşı duvarda ayna kullanılarak geniş ve ferah bir mekân algısı sağlanmıştır. Daire giriş çıkışlarının kontrolü için küçük bir danışma alanı planlanmıştır. Rezidansın sunduğu hizmetler bu mekândan yönetilmektedir Giriş kapısında elektronik şifreleme sistemi kullanılarak güvenlik sağlanmıştır. Etrafı duvarlarla çevrilmeden elektronik bir sınır oluşturulmuş ve konutların güvenliği sağlanmıştır. Koridorların ve kapı önlerinin tasarımı orta alanın kullanılmaması dikkat çekici bir olumsuzluktur. Her katta farklı daire planlamaları ile hareketli bir dış cephe tasarımı oluşturulmuş seçilen renkler ve malzemeler ile kaliteli tasarım vurgusu görülmüştür. 1+0, 1+1 daireler planlanarak kullanıcıya farklı seçenekler sunulmuştur.

Plan şemasında Tip 3 daireler 4 adet ön ve arka cepheye yerleştirilmiştir. Daireyi oluşturan mekânlar yaşam alanı, yatak odası, banyo, giriş holü ve burada yer alan mutfak nişinden oluşmaktadır. Tip 1 daire sağ ve sol tarafa yerleştirilmiştir. Bu dairenin giriş holünde mutfak nişi tasarlanmıştır. Diğer dairelere göre daha geniş tasarlanmıştır.

Yaşam alanında oturma grubu ve yemek masası bulunmaktadır. Balkonla doğrudan ilişkilidir. Balkonlar cam ile kapatılarak burada oturma alanı tasarlanmıştır. Pencere sistemleri tavandan yere kadar tasarlanmıştır. Köşelere Tip 5 daireler yerleştirilmiştir. Yaşam alanları laminant parke, banyo, giriş holü, balkon seramik kaplamadır. Plan şemasına göre tüm daireler 1+1 iken her katta bir adet bulunan Tip 2 daire 1+0 olarak tasarlanmıştır. Akademia Suit daire planı incelendiğinde Tip 5 Akademia Suit dairesi 84 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 1+1 olarak tasarlanmıştır. Daire giriş kapısının sağ tarafında optimum tasarlanmış banyoya girilmektedir. İçinde cam duşakabin, klozet, lavabo, çamaşır makinesi yerleştirilmiştir. Banyonun havalandırılması hava bacası ile sağlanmaktadır. Asma tavan aydınlatma sistemi kullanılmıştır. Yatak odasında tek kişilik yatak, komodin, çalışma masası ve tek kişilik koltuk kullanılmıştır. Mutfak giriş holünde mutfak nişi olarak planlanmıştır. Aydınlatılması için yaşam alanını ayıran duvarda banyo penceresi tipinde bir pencere konulmuştur. Kaliteli malzemeden yapılmış modern mutfak dolapları tasarlanmıştır. Mutfak nişinde eviye, ocak, tezgâh altı buzdolabı, bulaşık makinesi ve kahvaltı masası bulunmaktadır. Ankastre ürünler ile kullanıma hazır olarak tasarlanmıştır.

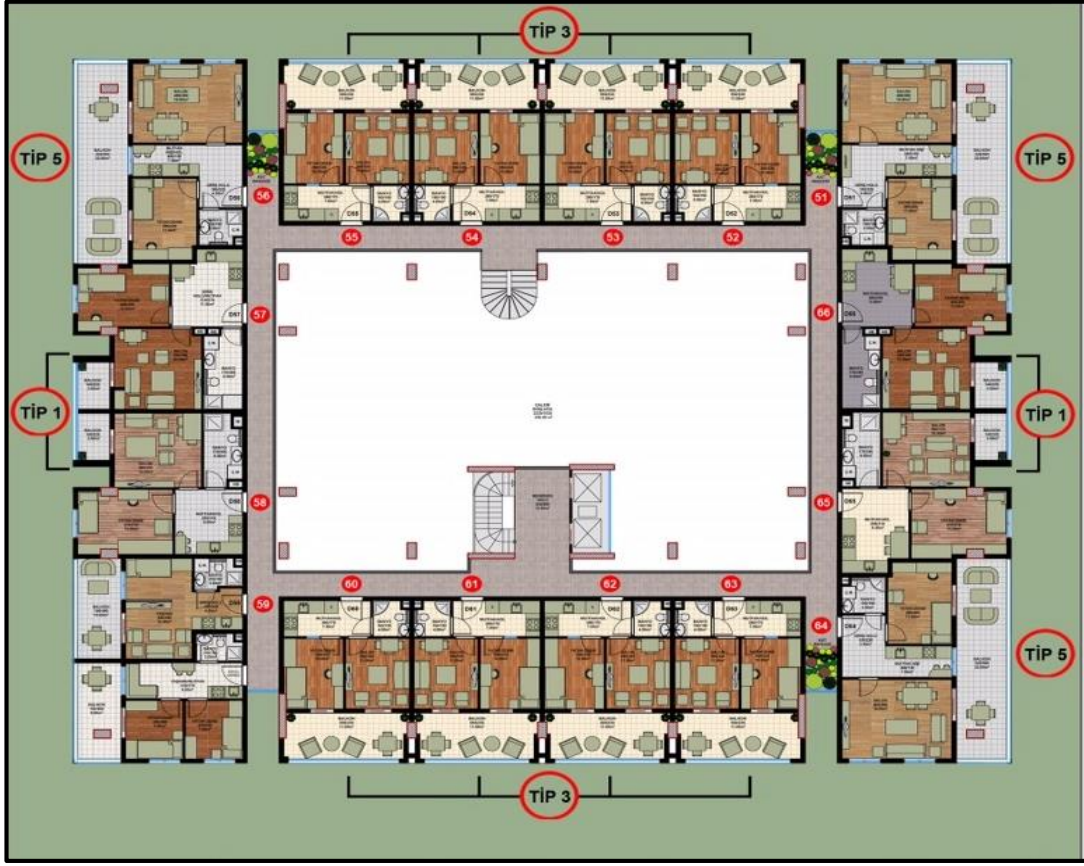
Yaşam alanında oturma grubu, yemek masası, TV ünitesi, sehpa yerleştirilmiştir. Bu dairede yaşam alanı ve mutfak dış mekâna yönelmiştir. Yere kadar olan pencereler ile iç mekânın yeterli aydınlatılması sağlanmıştır. Yaşama alanından balkona çıkışlar ile mekân ferahlatılmıştır. Açılır kapanır cam seperatörler kullanılarak tasarlanan balkon yemek yenilen, açık havada oturulan bir açık mekân olarak dışla bağ kuran önemli bir tasarım elemanıdır. Yaşama alanları döşeme kaplaması olarak laminant kaplama, duvar kaplaması kâğıt kaplamadır. Islak mekânlarda döşeme kaplaması olarak seramik kullanılmıştır (Görsel 176-191).



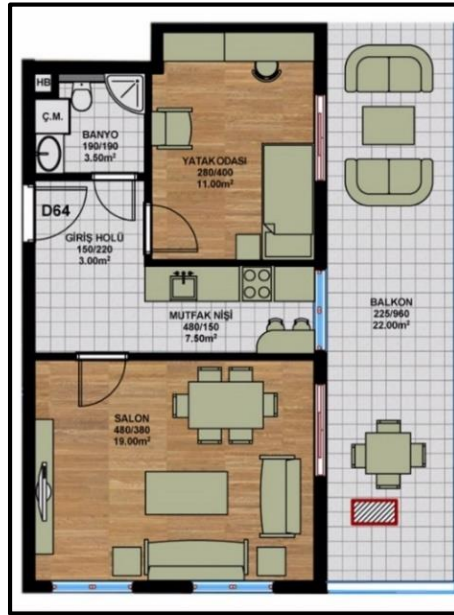
**Görsel 176.** Akademia Suit



**Görsel 177.** Akademia Suit Dış Görünüm



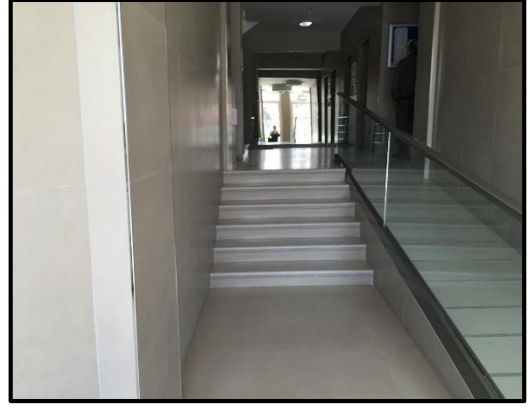
Görsel 178. Akademia Suit Normal Kat Planı



Görsel 179. Akademia Suit Tip 5 Planı



**Görsel 180.** Akademia Suit Resepsiyon



**Görsel 181.** Akademia Suit Giriş Holü



**Görsel 182.** Akademia Suit Ortak Mekân Atrium



**Görsel 183.** Atriumdan Görünüm



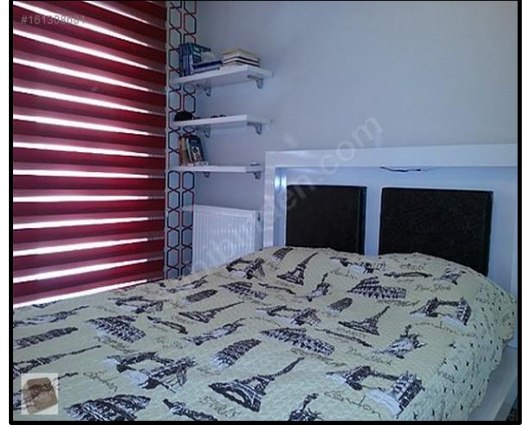
**Görsel 184.** 1+0 Studyo Dairenden Görünüm



**Görsel 185.** 1+0 Studyo Dairenden Görünüm



**Görsel 186.** Akademia Suit Yaşam Alanı



**Görsel 187.** Akademia Suit Yatak Odası



**Görsel 188.** Akademia Suit Banyo



**Görsel 189.** Akademia Suit Mutfak



**Görsel 190.** Akademia Suit Yatak Odası



**Görsel 191.** Akademia Suit Balkon

#### 4.2.7. Aytepe Rezidans

Aytepe Rezidans binası Eskişehir Tepebaşı İlçesi İsmet İnönü 2. Caddesi üzerinde 2012 yılında yapımı tamamlanmıştır. Bina dört katlı zemin katında 1500 m<sup>2</sup>'lik bir işyeri ve üst katlarda 80 adet rezidans daireler bulunmaktadır. Konutlar 1+0, 1+1 olarak 40-90 m<sup>2</sup> arasında değişen büyüklüklere sahiptir. Kapalı ve açık otoparkı bulunan binanın 24 saat güvenlik hizmeti, teknik destek hizmeti, günlük temizlik, kuru temizleme hizmeti, ütü hizmetleri, içme suyu servisi verilmektedir. Zemin katta konut alanları ile ticari alanların girişleri ayrılmıştır. Ticari alanlara İsmet İnönü 2. Caddesinden konutlara arka cepheden girilmektedir. Konut girişinde asansör ve merdivenler ile dikey ulaşım sağlanmıştır. Erişilebilirlik ilkesine uygundur. Giriş holünde resepsiyon hizmeti verilmektedir. Binada İnternet erişimi, merkezi sistem uydu ve TV tesisatı bulunmaktadır.

Atrium tipi olarak tasarlanan binada dairelere girişler bu orta alandandır. Bu alanlar sosyal alan ve yeşil alan olarak tanımlanmıştır. Yaşam alanlarının orta mekânla olan ilişkisi yeterince tasarlanmamıştır. Döşeme kaplaması olarak taş kaplama yapılarak yeşil alan veya sosyal alan niteliğini kaybetmiş görünmektedir. Atrium şeffaf bir çatı malzemesiyle kapatılmıştır. Burada aydınlık ferah ve iklimsel etkenlerden doğrudan etkilenen bir alan bulunmaktadır.

Şehir merkezine, alışveriş merkezlerine ana yollara, toplu taşımaya, Anadolu Üniversitesine ve sağlık binalarına yürüme mesafesindedir. Tanıtım kataloglarında seçkinlik, işlevsellik, esneklik, kavramları ön plana çıkarılmıştır. İç mekân tasarımlarında modern tasarım anlayışı ile küresel tasarım etkileri görülmektedir. 1+0 daireler dışındaki dairelerde mutfak ayrı oda olarak tasarlanmıştır. İç Mekânlar yaşam alanı, yatak odası, mutfak, banyo, balkon olarak kurgulanmış banyo ve mutfakta kullanılan malzemeler günün lüks ve modern malzemeleridir. Duvarlarda grafik öğelere yer verilerek bütünleşik bir tasarım anlayışı ile asma tavan aydınlatma, döşeme kaplaması, duvar kaplamaları uyumu gözlenmektedir.

Aytepe Rezidans daire planı incelendiğinde plan şemasında görüldüğü gibi giriş holü, oturma odası, yatak odası, balkon, mutfak ve banyo tarzında planlanmıştır. Yaşam alanında küçük bir oturma grubu, masa, TV ünitesi yatak odasında ise çift kişilik yatak, başucu yüzeyi, gardırop, çalışma masası bulunmaktadır. Mutfakta gerekli tüm dolaplar ve ankastre ürünler yerleştirilmiştir. Balkon yaşam alanı ile doğrudan ilişkilidir.

Döşeme kaplaması laminant kaplama duvarlar plastik boyalıdır. Bazı duvarlarda kâğıt kaplamalar görülmüştür. Plan tipi olarak normal kat planında köşelere dört adet yerleştirilmiştir. Tip 1 olarak adlandırılan 1+0 daireler sağ ve sol yanda sekiz adet olarak yerleştirilmiştir. Bu dairelerin içinde mutfak nişi, tek kişilik yatak, oturma grubu, çalışma masası, dolap yerleşimleri bulunmaktadır ve doğrudan balkonla ilişkilidir. Islak mekân içinde klozet, lavabo, duş optimum ölçülerde yerleştirilmiştir. Tip 2 olarak adlandırılan daireler 90 m<sup>2</sup> ön cephe ve arka cephede yerleştirilmiştir. 8 adet 1+1 plan tipindedir. Her katta 20 daire bulunmaktadır. Daire kullanımları işlevsel olarak farklılıklar göstermektedir. Aynı katta ofis ve yaşam alanı kullanımları görülmüştür (Görsel 192-202).



Görsel 192. Aytepe Rezidans



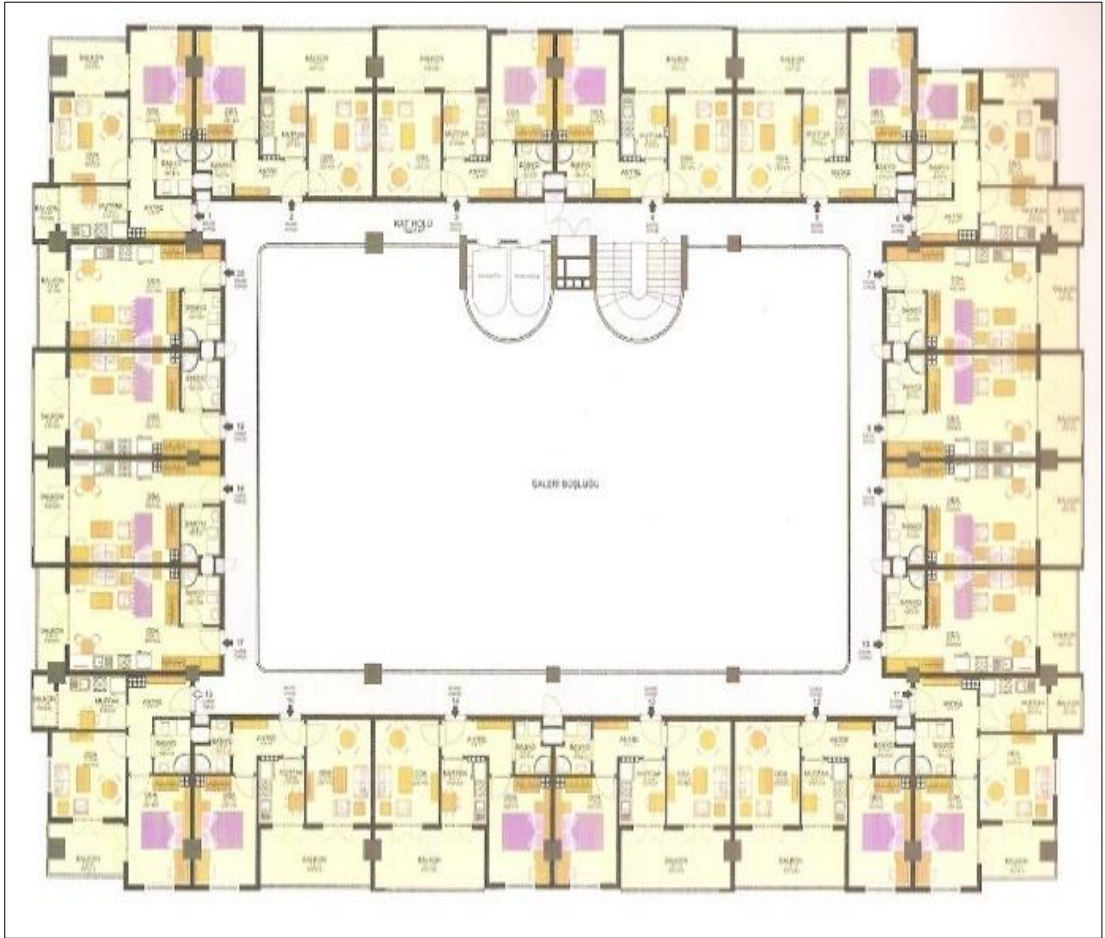
Görsel 193. Aytepe Rezidans Dış Görünüş



Görsel 194. Tip 1. Aytepe Rezidans 1+0



Görsel 195. Tip 2 Aytepe Rezidans 1+1 Planı



**Görsel 196. Aytepe Rezidans Normal Kat Planı**



**Görsel 197.** Tip 3. Aytepe Rezidans 1+1 Planı



**Görsel 198.** Aytepe Rezidans Resepsiyon



**Görsel 199.** Aytepe Rezidans Ortak Mekân



**Görsel 200.** Aytepe Rezidans Ortak Mekân



**Görsel 201.** Aytepe Rezidans 1+0 Yaşam Alanı



**Görsel 202.** Aytepe Rezidans 1+1 Mutfak

Bu bölümde incelenen rezidans binalarının mekânsal özellikleri anlatılmıştır. Bölgenin kendine özgü coğrafi özellikleri, yönetmelikleri ve rezerv arsaların büyüklüklerinin sağladığı olanaklarla, Atrium tipi ve otel tipi rezidans binaları tasarlanmıştır. Bu aksta 4-10 katlı ayırık nizam, kütleli etkisi olan zemin katlarıyla bölgenin ticari ve sosyal hayatına katkıda bulunup rezidans dairelerinde bireysel yaşam kurgusu oluştururken zemin katlarda kamunun da kullanımına açık yeni bir yaşam merkezi oluşturmuştur.

## 5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Bu tez kapsamında rezidans olarak adlandırılan küçük metrekareli lüks konutlar Eskişehir örneği üzerinden araştırılmıştır. Rezidans konut tasarımları tüm dünyada benzerlikler gösteren, küresel kültürün tasarım ürünleridir. Her kültürün kendine özgü olan konut tasarımları yerel kültürün giderek etkisini kaybetmesi sonucu yerini küresel kültürün ürünleri olan rezidans konutlara bırakmış görünmektedir. Tezin birinci bölümünde araştırmanın amacı, yöntemi, örnekleme, ikinci bölümde literatür araştırması yapılarak konut, rezidans konut ve barınmanın kısa tarihi verilmiş, kültür ve konut kavramına vurgu yapılarak Türk evi üzerinde durulmuş tek yaşam alanının çoklu fonksiyon çözümleri üzerine vurgu yapılarak İç mekân kurgusu ele alınmıştır. Ayrıca konut tasarımını etkileyen sosyal ve psikolojik belirleyiciler incelenerek kullanıcı, kişisel alan, kişiselleştirme, mahremiyet ve egemenlik alanı gibi kavramlar araştırılmıştır. Üçüncü bölümde rezidans konut tanımlanarak dünyada ve İstanbul'daki seçilen güncel örnekler üzerinden incelenmiştir. Küçük metrekareli lüks konut kavramında binaların mimari tasarımları ve iç mekânda mekânsal kurgu incelenerek bir tespit yapılmıştır.

Dördüncü bölümde Eskişehir örneğinde Tepebaşı İlçesi eski fabrikalar bölgesi İsmet İnönü 1. ve 2. Caddesi aksında alan çalışması yapılmıştır. İncelenen bu binalar plan tipolojisi açısından ikiye ayrılmıştır. 1.si Atrium plan tipinde 4-5 katlı ikincisi ise 8-10 katlı otel tipinde, rezidans dairelere koridordan girilen tipte tasarlanmıştır. İsmet İnönü 1. Caddesinde yapılanlar genellikle 8-10 katlı otel tipinde yapılmıştır. Bu caddede Başak rezidans binası atrium plan tipine sahiptir. Beş katlı olan binanın zemin katı ticari alan, birinci katında ofis daireleri diğer katlarda rezidans daireleri bulunmaktadır. İsmet İnönü 2. Caddesi üzerinde yapılan rezidanslar ise Atrium plan tipinde yapılmıştır. Binaların zemin katları ticari ve sosyal alan, üst katları rezidans dairesi bazılarının da ofis olduğu görülmüştür.

Konuta barınma işlevinin yanında yatırım ve prestij kavramı olarak farklı anlamlar yüklenmektedir. “Yeni Yaşam tarzı” söylemi ile reklam kampanyaları kullanılarak kullanıcıya sunulmaktadır. Satılık veya kiralık olarak çeşitli kaynaklardan izlenen kullanımlara bakıldığında bölgede yapılan otel ve rezidans konutların hızla artışı potansiyel bir konaklama bölgesi olması, geçmişte endüstri bölgesi olmasının ötesine geçmiştir. İncelenen bu aksın küresel etkilerin, yapım teknolojilerindeki yeniliklerin ve imar düzenlemelerinin etkisi ile bu bölgedeki işlevlerin değişerek çok hızlı bir dönüşüm geçirdiği görülmüştür.

Eskişehir'in bir kent olarak tarihsel gelişimi içinde bu bölgenin özel ve ayırt edici bir yeri vardır. 70 hektarlık bir alanda bulunan çoğunluğu kiremit ve tuğla fabrikası bir kısmının ise un fabrikası olan fabrikaların bugün çoğunluğu yıkılarak yerine rezidans, lüks konut, plaza, otel, AVM, binaları yapılmıştır ve yapılmaya devam edilmektedir. Bölgenin kent merkezinde bulunması burada bulunan rezerv arsaların aşırı değerli olmaları sonucunda arsa paylarındaki fiyat artışları rezidans fiyatlarına yansımaktadır.

AVM ve sosyal alanların ve diğer işlevlerin hızla artışı bu caddenin giderek yeni bir kent merkezi özelliği kazanmakta olduğu sık sık yirmi dört saat yaşayan bölge olarak tanımlandığı görülmüştür. Bu caddenin kent merkezine yürüme mesafesinde, tramvay ve toplu taşıma araçlarına sahip olması rezidans binalarında yaşamı olumlu etkilemiş ve cazip ve değerli hale getirmiş olduğu gözlemlenmiştir.

Rezidans dairelerinin en önemli özelliği hayatı kolaylaştıran hizmetlere ve işlevlere sahip olmasıdır. Sosyal ve sportif yaşam alanları içermektedir. Resepsiyon mekânında tam zamanlı güvenlik, yönetim sistemi ve kullanıcıların hayatını kolaylaştıran hizmetler verilmektedir. Ana giriş hollerinde ve devamında iç bahçe veya koridorların tasarımları önem kazanmıştır. Dairelerin girişleri genellikle arka veya yan cepheden, ticari ve sosyal alan girişleri ise ön cepheden verilmiştir. İç mekânlarında güvenlik ve yangın güvenliği sağlanmıştır. Bodrum katlarında ise otopark ve tesisat sistemleri bulunmaktadır.

Rezidans konutların iç mekân özellikleri üzerine bir inceleme "Eskişehir örneği" olarak adlandırılan bu tezde Tepebaşı bölgesi İsmet İnönü 1. ve 2. caddesindeki rezidans konutların mimari projeleri ve iç mekân tasarımları incelenmiştir. Ulaşılan sonuçlar ve genel değerlendirme aşağıda maddeler halinde verilmiştir.

- İncelenen rezidans binaları, eski fabrikalar bölgesi olarak koruma bölgesi iken 2009 yılında imara açılan bu bölgede şehir merkezine yakın ekonomik değeri yüksek rezerv arsalar üzerinde yapılmıştır.
- Bölge hızla dönüşerek giderek konaklama tesislerinin rezidansların, konutların bulunduğu sosyal mekânların, kafe restoran, eğlence mekânları, alışveriş merkezlerinin bulunduğu önemli bir çekim merkezi haline gelmiştir.

- Rezidans binaları kentin kullanıcılara sunduğu hizmetleri kendi iç çevresinde kendileri üretmektedirler. Çevrenin bakımı temizliği, sosyal ve sportif alanların bakımı sürdürülebilirliği binaların kendi bütçesiyle yapılmaktadır.
- Rezidans konutlar profesyonel yönetim sistemleriyle profesyonel işletmeler olarak çalışmaktadır. Günlük işlerin, güvenliğin, çevrenin bakımı, konutların temizliği, teknik destek gibi konut çevresinin sürdürülebilirliği sağlanmaktadır. Her türlü hizmet sunumu belirlenen aidatlar toplanarak karşılanmaktadır.
- Rezidans konutların daire büyüklükleri 50-110 m<sup>2</sup> gibi farklılıklar göstermektedir. Rezidanslarda son yapılan örneklerde daire büyüklükleri ve tipleri çeşitlilik kazanmıştır. Eskişehir örneğinde incelenen daireler 1+0,1+1,1+2 az sayıda 3+1 dairelerdir.
- Rezidans konutların konut işlevi yanında çok sayıda farklı yaşam önerisi sunan “karma kullanımlı yerleşkeler” olarak tasarlandığı ve otel tasarım prensiplerinin rezidans konut tasarımlarına etkileri görülmüştür.
- İç mekân tasarımları proje safhasında bilgisayarda üretilmiş mekânlara ait görsellerdir. 3ds Max. ve diğer üç boyutlu tasarım programları ile üretilen imajlar reklam kataloglarında yer almaktadır.
- İnşaat kalitesi olarak ileri teknoloji kullanılmaktadır. Yalıtımlı, depreme dayanıklı ve yangın güvenliği sağlanmış binalardır.
- Dış cephe sistemleri her binada modern tasarım ürünleri olarak giydirme cephe sistemleri kullanılmıştır.
- Binaların ısıtma sistemi çoğunlukla bireysel kullanım yoğunluğu düşünülerek her dairede kombi bağımsız olarak çözümlenmiş olsa da bazı binalarda yerden ısıtma sistemi bazılarında ise ısı pay ölçerli merkezi sistem kullanılmaktadır.
- 24 saat güvenlik hizmetleri kontrollü giriş çıkışları çevreden yalıtılmış etkisi yaratırken içerdiği kamusal ve sosyal mekânları ile kent yaşamına katkı yapmaktadır.

- Rezidans binalarda güvenlik genel olarak dijital güvenlik sistemleri ve güvenlik görevlileriyle sağlanmaktadır. Daire içinde ise görüntülü güvenlik sistemi, duman detektörü ve yangın söndürme sistemi bulunmaktadır.
- Rezidans binalarının kullanıcıları daha çok bireysel yaşam tarzını benimsemiş, şehir merkezinde yaşamak isteyen, çalışan insanlar olup, sosyo-ekonomik düzeyi yüksek eğitilmiş bireylerdir.
- Kullanıcı profilini konaklama amaçlı günü birlik ve haftalık kullanımlar olumsuz yönde etkilemektedir. Aynı binada konut kullanımı yanında otel kullanımları oldukça yoğun olarak görülmüştür.
- Rezidans binalarında sıklıkla aynı katta konut kullanımı yanında işyeri kullanımları görülmektedir. İncelenen örneklerden Başak Rezidans'ta 1. kat ofis katı olarak planlanmıştır.
- Eskişehir'in Konut ve emlak çeşitliliğinde üretken bir kent olma özelliği görülmüştür. Konut çeşitliliği farklı bölgelerde farklı özellikler taşımaktadır.
- Kalıcı konut olarak kullanımların yanında konaklama hizmeti sunarak yatırımcılara gelir elde etme olanağı da sunmaktadır.
- Dünyadaki incelenen genel rezidans örneklerine paralel olarak Eskişehir in bölgesel özellikleri, kullanıcı gereksinimleri, bölgenin imar durumlarına göre yeni rezidans projeleri geliştirilmiş ve geliştirilmeye devam edilmektedir. Bu tür binalar yatırım nesnesi olma konusunda bir çeşitlilik sunmaktadır.

Bu tez çalışmasında yapılan değerlendirmeler sonucunda Eskişehir’de yeni bir konut tipi olarak gelişen rezidans konutlara ilişkin iç mekan tasarımları üzerine bir değerlendirme şöyle özetlenebilir.

- Rezidans konutların genellikle iç mekân tasarımları yapılmış mobilyalı kullanıcıya sunulmaktadır. Bütüncül bir tasarım yöntemi kullanılmıştır. Aydınlatma, asma tavan, banyo, dolap, başucu dolapları mutfak için kullanılan alanda dolap tasarımları ile beraber tasarlanan masa ve kullanılan oturma elemanları, depolama alanları, duvarda kullanılan görsel tasarımlar ile maksimum kullanım sağlanmaya çalışılmaktadır.
- Yaşama alanı birçok işlevi birleştirerek, mekân en iyi şekilde kullanılmaktadır. Örneğin esnek mobilya kullanımı ile misafir yatak odası, bilgisayar kullanımı ile home-ofis işlevi, internet ve bilgi teknolojileri kullanımı ile yaşam alanı eğlence merkezi olabilmektedir. Yaşam alanı televizyon izleme ve müzik dinleme gibi işlevleri içinde barındırmaktadır.
- Bu konutlar iç mekânlarında yaratılan özel tasarlanmış çevreleriyle farklılaşmıştır. Özellikle bunu güçlü kurgulayan binalar tercih edilen olmuş, değerleri yükselmiştir. Bu tasarım tutumu konuta kimlik kazandırarak özel yaşam çevreleri oluşmuştur.
- İç mekân açısından en önemli değişim, açıklık ve esnekliğe planlamalarda yer vermeye başlanmasıdır. Örneğin, Giriş holü, mutfak, salon, yemek odası açık plan tipinde tasarlanarak yerini yaşam alanı kavramına bırakmıştır.
- Mutfak yaşam alanının bir bölümü olarak düşünülse de kullanıcıların iki ayrı birey olması hali düşünülerek giriş holünde planlanmaktadır.
- 1+1 dairelerde yatak odalarının mahremiyeti korunarak özel alan olarak tasarlanırken stüdyo dairelerde bu mahremiyet korunamamıştır.
- 1+0 dairelerin tasarımı otel odası tarzında yapılmıştır. Yatak alanı, oturma alanı arasında bölücü eleman olarak dolap kullanılabilir ise de araştırma sırasında yapılan gözlemlerde 1+0 dairelerde bölücü eleman kullanılmadığı görülmüştür.

- Rezidans daireler için ses yalıtımı ve mahremiyet ilkeleri iki daire arası yalıtım ve yatak odasının mahremiyeti olarak kalmıştır.
- Rezidanslar doğal gün ışığı ve yapay ışıklandırma ile aydınlanmaktadır. Tavandan yere kadar yapılan pencere, kapı sitemleri ve Fransız balkon kullanımı gün ışığından en etkili şekilde faydalanmayı sağlamaktadır. Balkonlar işlevsel kullanım için cam bölücü elemanlarla kapatılmıştır.
- Döşeme kaplaması ve mutfak tasarımlarında özel detaylar ve kaliteli malzemeler kullanılmaktadır. Rezidans dairelerin tümünde ankastre ürünler bulunmaktadır. Renk kullanımlarında doğayla uyumlu malzemeler örneğin granit tezgâhlar doğal ahşap kaplamalar özel tasarım seramikler kullanılmaktadır.
- Rezidans konutlarda mekânsal olarak küçülen mutfak kullanımının mutfak nişi kullanımına dönüşerek giderek optimum tasarıma sahip mutfakçık kullanımları görülmüştür.

Bu tez çalışmasında yapılan değerlendirmeler sonucunda Eskişehir’de yeni bir konut tipi olarak gelişen rezidans konutlara ilişkin öneriler şöyle özetlenebilir.

- Yapım teknolojisindeki hızlı gelişme, malzeme çeşitliliği detaylardaki gelişmeler geleceğin konutunun daha esnek ve işlevsel olarak tasarlanmasına olanak sağlayacaktır.
- Kent merkezlerinde bulunan konut mekânlarının talep edilmesi sonucunda konut büyüklükleri giderek küçülerek sahip olduğu özellikler artacaktır.
- Anadolu üniversitesinin bu bölgede bulunmasının doğal sonucu olarak bölgedeki sosyolojik yapının giderek dönüşerek eğitilmiş genç profesyonellerin yaşam alanı haline gelecektir.
- Kentin sürekli artan nüfusu ve iş olanakları yeni konut ihtiyaçlarını artıracaktır. Giderek yoğun nüfusun yaşadığı bir bölge haline gelecektir.

Bu tez çalışmasında yapılan değerlendirmeler sonucunda Eskişehir’de yeni bir konut tipi olarak gelişen rezidans konutlara ilişkin olumsuzluklar şöyle özetlenebilir.

- İncelenen rezidans binalarının olumsuz yönleri olarak emlak ilanları ve internet sitelerinde yapılan araştırmalara göre rezidansların geçici kullanımlara hizmet ettikleri haftalık, günlük kiralık rezidans ilanlarında bu geçici konaklama tesisi gibi kullanım örnekleri izlenmiştir.
- Alışlagelmiş lüks konut tasarımı büyük metrekarelerde bireysel konutlarda kullanılırken rezidans dairelerinde lüks ve ayrıcalıklı konut algısı oluşturulmuştur. Bunun küresel etkiler, moda ve güçlü reklam kampanyalarıyla sağlanmış olduğu düşünülmektedir.
- Bölgede bu yapılanma sonucunda ortaya çıkacak olan yoğun yerleşim sonucu trafik sıkışıklığı ve gürültü yaşamı olumsuz yönde etkileyecektir.
- Yalnızlaşma bulunduğu topluma yabancılaşma gibi sorunlar devam edecektir. Komşuluk ilişkileri arayan kullanıcılar bu konutları talep etmeyecektir.
- Konut mekânlarının giriş alanları Atrium alanından verilmiştir. Bu yüzden ikinci bir işlev olarak sosyal ve sportif alan kullanımı gürültü, mahremiyet ve benzeri nedenlerden dolayı Atrium alanının kullanımı sınırlı olacaktır.
- Gelecekte bireysel mekân tasarımlarının amacının kişilerin kendilerini psikolojik olarak rahat hissettikleri, yaşam için uygun ortamlar yaratılması olmalıdır. Bireyin yalnızlaşması ve yaşadığı topluma yabancılaşması önemli bir sorundur.
- Lüks algısının bir reklam stratejisi olarak kullanılması sonucu yatırım nesnesi olan rezidans konutların olduğundan daha değerli olarak pazarlandığı aşırı değer artışları sonucu tüketicinin yanıltıldığı düşünülmüştür.
- Belli metrekarelerin altında konut yapılmaması, konut ve ticari alan tanımlamaları konusunda yönetmelikler hazırlanmalıdır. İç içe geçen kullanımların önlenmesi uygun olacaktır.

- Kentin bu bölgesinin rezidans konutlarla şekillenmesi bu bölgenin geçmişte var olan kimliğini değiştirmiştir. Endüstri bölgesi lüks konut ve konaklama bölgesine dönüşmüştür.

Sonuç olarak araştırmada dünyada incelenen genel rezidans örneklerine paralel olarak Eskişehir'in bölgesel özellikleri, kullanıcı gereksinimleri, bölgenin imar durumuna göre yeni rezidans projeleri geliştirilmiş ve geliştirilmeye devam edilmektedir. Araştırılan iç mekân örneklerinden elde edilen çıkarımlar sonucunda görülen tasarımlarda benzerlik sorunları görülmüştür. Kişiyi özel konut üretmek için iç mekan tasarımı önemlidir.

Tasarımcıların bu bölgeye özel ve kullanıcının gereksinimlerine yönelik yeni tasarımlar geliştirmesi gerekmektedir. Bu açıdan bakıldığında bu alandaki boşluk devam etmektedir. Kişiyi özel işlevsel ve estetik tasarımlar gerçekleştirmek için mimar, iç mimar, tasarımcı alanlarından işgücüne yeni çözümler üretmek için daha çok iş düşmektedir. Özellikle geleneksel Türk Evi'nin çok işlevli oda çözümlerinden çıkışla geleceğe yönelik yeni açılımlar yapmak ve bugünün ihtiyaçları ve kullanıcılara öneriler getirmek önemli bulunmaktadır.

## KAYNAKÇA

### Basılı Yayınlar

- Acar, M.Ş. (2009). *Eskişehir zaman, mekân, insan*, Eskişehir: Ticaret Odası Yayınları.
- Akdemir, Z. (2002). Konut ve Ev Kavramlarının Karşılaştırmalı Analizi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi.
- Aslan, B. İ. (2012). Kültür ve Konut İlişkisi; Çağdaş Konutta Geleneksel Öğelerin İzleri Yayınlanmamış Yüksek lisans Tezi, İstanbul: Marmara Üniversitesi.
- Altun, T. A. D. (2008). Yeni Yaşam Tarzları: Kapalı Konut Yerleşkeleri. *DEÜ Mühendislik Fakültesi Fen ve Mühendislik Dergisi*, Cilt: 10, Sayı: 3, 73-83.
- Altınok, Z. H. (2007). Belirsizlikten Doğan Esneklik Kavramının Konut İç Mekân ve Donatı Elemanları Tasarımına Etkileri Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.
- Alver, K. (2007). *Steril Hayatlar*, Ankara: Hece Yayınları.
- Aksoyulu, S. (2012). Cumhuriyet Dönemi'nde Sanayi Tesislerinin Eskişehir'in Mekânsal Gelişimine Etkileri *Eskiyeşi, Aylık şehir kültürü dergisi* yıl 4 sayı 46.
- Arcan, E., Evcı, F. (1999). "Mimari Tasarıma Yaklaşım", İstanbul: Tasarım Yayın Grubu.
- Atkinson, R., Flint, J. (2004) Fortress UK? Gated Communities, the Spatial Revolt of the Elites and Time-Space Trajectories of Segregation *Housing Studies Vol. 19, No. 6, 875-892*.
- Baba, E. C. (2013). Yüksek yapılaşma ve Kentleşme Deneyimleri: İşlevin Mekânsal Karşılığı, *Yapı Dergisi*, 379, 62.
- Bektaş, C. (2003). *Yaşama Kültürü*, İstanbul: Literatür Yayıncılık: sf. 9-10.
- Bilgiç, D. E. (2008). Kentleşme Sürecinde Konut Olgusunun Geçirdiği Değişimler Çerçevesinde Yukarı Değirmendere Çarşı içi Mahallesi Örneği, *Megaron, YTÜ Mim. Fak. E-Dergisi*, Cilt 3, Sayı 1.

- Bilgin, İ. (2002). 20. Yüzyıl Mimarisi Barınma Kültürünün Hassas Dengeleri İle Nasıl Yüzleşti  
<http://v3.arkitera.com/v1/platform/konut/ihsanbilgin4.htm>.
- Burdurlu, E. Baykan, İ. (2001). "Dar Hacimli Konutlar İçin Mobilya Tasarımı", *Journal of Qafqaz*,  
8: 215-224,
- Bozdayı, M. (2004). *İç Mekân ve İnsan: Ankara: Hacettepe Üniversitesi Yayınları*.
- Bali, R. (2002). *Tarz-ı Hayat'tan Life Style'a Yeni Seçkinler, Yeni Mekânlar Yeni Yaşamlar*.  
İstanbul: İletişim Yayınları.
- Blakely, E. Snyder, M. (1997). "Divided We Fall: Gated and Walled Communities in the United States." Architecture of Fear. Nan Ellin, ed. New York: Princeton Architectural Press,  
<http://www.asu.edu/courses/aph294/total-readings/blakely%20--%20dividedwefall.pdf>.
- Çıkış, Ş. Ek, F. İ. (2009). "Konutta Lüks Kavramının İmgesel Dönüşümü: İzmir Kent Merkezinde Çok Katlı Lüks Konutlar", *Mimarlık Dergisi*, Ağustos-Ağustos, 348, s.65.
- Çerçi. E. (2010). Kent Gelişimine Konut Arayüzünden Bakış ve İstanbul'daki Rezidans Konut Tipi Örneğinde Gelecek için Tasarım Öngörülerinin Üretilmesi. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Dovey, K. (1978). *Home: an Ordering Principle In Space, Landscape*, 22 (2), pp.24-30.
- Duran, C.S. (2009). *Yüksek Yoğunluklu Konutlar Büyük Şehirlerdeki Yeni Konut Eğilimleri*, Çev. Derya Nüket Özer, İstanbul: YEM Yayınları, s.6.
- Desağis, M. (2006). Konut Alanı-Yaşam Alanı İlişkisi Açısından Küçük Konutlar, İstanbul Teknik Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Dökmeci, V. (1995). Tüketimin Değişmesi ve Mega Çarşılar *Yapı Dergisi* 158: 71 İstanbul.
- Erdilek, A.D. Erol, Tuzlu, Y. (2000). 2000'li Yılların değişen Yaşam Biçimlerinin Konut İç Mekânlarına Yansıması, İstanbul Örneği, *Tasarım Dergisi* 229, s. 84.
- Erkarıslan, Ö.E. (2009). Eysel Yaşam, Konut Tasarımı ve Narlidere Folkart Konutları, *Mimarlık Dergisi*, 348, Mimarlar Odası Yayınları, Ankara.

- Eldem, S. H. (1955). *Türk Evi Plan Tipleri*, İstanbul: İTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, s. 29.
- Ertin, G. (1994), *Eskişehir Kentinde Yerleşmenin Evrimi*, Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Yayınları, No. 773,
- Özgür, F. E. (2009). İstanbul'un Konut Alanlarında Yeni Eğilimler.  
[http://www.obarsiv.com/e\\_voyvoda\\_0809.html](http://www.obarsiv.com/e_voyvoda_0809.html)(Erişim Tarihi:15.5.2015).
- Friedman, A. (2002). *The Adaptable House*, McGraw-Hill, pp. 123-164.
- Featherstone, M. (1996). "Postmodernizm ve Tüketim Kültürü", Çev. Mehmet Küçük İstanbul: Ayrıntı Yayınları.
- Günay, R. (1998). *Türk Ev Geleneği ve Safranbolu Evleri*, İstanbul: YEM Yayınları.
- Gür, Ş.Ö. (1996) *Mekân Örgütlenmesi*, Trabzon: Gür Yayıncılık.
- Gür, Ş.Ö. (2000). *Doğu Karadeniz Örneğinde Konut Kültürü*. Trabzon: Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları.
- Görgülü, T. Koca, S. K. (2007). Türkiye'de Barınma Biçimlerinde Yaşanan Değişimler: Son Dönemde Yapılan Tüketim Odaklı Konutlar, *Mimarlık Dergisi*, 337, s. 34, Ankara. Mimarlar Odası Yayınları.
- Göker, M. (2009). Türklerde Oturma Elemanlarının Tarihsel Gelişim Süreci  
<http://www.dieweltdertuerken.org/index.php/ZfWT/article/viewArticle/20>(Erişimtarihi 20.05.2015).
- Güvenç, B. (1996). *Türk Kimliği, Kültür Tarihinin Kaynakları*, İstanbul: Remzi Kitabevi.
- Güzer, A. (2004). *Gelenek, İşlev ve moda arasında Günümüz Konut Kültürü* Ankara: Mimarlar Odası Yayınları, s.29.
- Harvey, D. (1997) Post modernliğin Durumu.(Çev. Mehmet Küçük Ankara: Metis Yayınları.
- Hasol, D. (2002). *Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü*, İstanbul: YEM Yayınevi.

- Ilgın, C. Hacıhasanoğlu, O. (2006). Göç aidiyet ilişkisinin belirlenmesi için model: Berlin Kreuzberg örneği. *İTÜ Dergisi/A Mimarlık, Planlama, Tasarım*, Cilt 5, Sayı 2, Kısım 1.
- İnce,B.(2012).Bir-tüketim-nesnesi-olarak-bireyin-özne-olma-cabaları-somut-olanın-yanılığısından-sanal-olanın-gerçekliğine /  
<https://mimaritasarimveelestiri.wordpress.com/2012/05/21/> (Erişim tarihi 13.11. 2014).
- Tosun, E. (2006). Kentsel Mekanı Düzenleme Önerileri: Modern Kent Planlama Anlayışı ve Postmodern Kent Planlama Anlayışı. *Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, Sayı 26.
- Tosun, E. (2007). Küreselleşme Sürecinde Kentlerde Mekânsal, Sosyal ve Kültürel Değişim: Bursa Örneği, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Bursa, Uludağ Üniversitesi.
- Tosun, E. Fırat, Z. (2012). Kentsel Mekândaki Değişimler ve Kişilerin Konut Tercihleri: Bursa Örneği, *Business and Economics Research Journal*, Volume 3, Number 1.
- Kuban, D. (1992). *Mimarlık Kavramları*, (4. Baskı) İstanbul: YEM Yayınları,
- Kottas, D. (2008). *Houses Now Small Interiors*, Links, Publisher Carles Broto, Barselona, Spain, (Couvert, F. and Terver, G. Villa Les Roses, Aix-en-Provence, France, pp. 234, 239).
- Küçükerman, Ö. (1995). *Anadolu Mirasında Türk Evleri*, İstanbul: T.C. Kültür Bakanlığı Yayınları, Sanat Tarihi Dizisi, sf. 39-51.
- Küçükerman, Ö. (2007). *Kendi Mekânının Arayışı İçinde Türk Evi*, 2. Basım İstanbul: Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu, s. 63.181.
- Köksal, A. (2007). *Steril Hayatlar Kentte Mekânsal Ayrışma ve Güvenlikli Siteler*, Hece Yayınları.
- Kongar, E. (2011). *Toplumsal Değişme Kuramları ve Türkiye Gerçeği*, İstanbul: Remzi Kitabevi.
- Kürşat, Ş. F. (2006). Küçük Konutlarda İç Mekân Tasarım Yöntemleri ve Uygulama Örnekleri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Mimar Sinan Üniversitesi.
- Keleş, R. (1973). 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Ankara: Gerçek Yayınevi.

Lawrance, R.J. (1987). *Housing Dwelling and Homes*, Design theory and practice, Chichester, John Wiley and Sons.

Maslow, A. (1943). *Theory of Human Motivation*. Psychological Review 50.

Manzo, C. L. (2003). Beyondhouse and haven: towarda revisioning of emotional relationships with places, *Journal of Environmental Psychology* 23 47-61.

<http://ac.els-cdn.com/S0272494402000749/1-s2.0-S0272494402000749-main.pdf?> (Erişim tarihi 13.11.2014).

Nalçakan, M. (2013). *Konut seçimi ve düzenlenmesi*, Eskişehir: Ağikğretim Fakültesi Yayınları

Norberg-Schulz, C. (1980). *Genius Loci: Toward a Phenomenology of Architecture* (NY: Rizzoli).

Onay, N.S. (2014). Endstrieleşme ve İç Mekân, *Mimarlık Dergisi* 376

<http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=390&RecID=3353> (Erişim tarihi.25.05.2015)

çal, H. Beyhan, ř. G. (2008). Isparta'da Modernizm Etkisindeki Konutların Mimari Kimliği zerine *Mimarlık Dergisi*, 355, Ankara: Mimarlar Odası Yayınları.

zker, S. (2011). 1980 Sonrası Konutların Mekânsal Dönüşüm Analizi: İstanbul rneği Yayınlanmamış Sanatta Yeterlik Tezi. İstanbul Marmara Üniversitesi.

Pekpostalcı, A. (2009). Tarihi Perspektif İçinde "Ev" Kavramı Yayınlanmamış yüksek Lisans tezi İstanbul. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.

Roth, M. L. (2000). *Mimarlığın yks*, İstanbul: Kabalcı Yayınevi.

Rapoport, A. (1977). *Human Aspect of Urban Form*, Pergamon: New York.

Lynch, K. (1973). *Kent İmgesi* 3. Baskı, İstanbul: Türkiye İş Bankası kültür yayınları; ęeviren, İrem Başaran.

Rapoport, A. (1980). *Cross Cultural Aspects of Environmental Design*, I. Altman and J. Wohlwill (eds.).

Pekcan, N.(2008). *Perla Vista İç Mekan Düzenlemesi*

[http://www.arkiv.com.tr/proje/perlavista-residence-ic-mek%C3%A2n-duzenlemesi/1134%20\(Eri%C5%9Fim%20tarihi%2025.12.2014\)](http://www.arkiv.com.tr/proje/perlavista-residence-ic-mek%C3%A2n-duzenlemesi/1134%20(Eri%C5%9Fim%20tarihi%2025.12.2014))

Pekcan, N. (2009). *Skyport Residence İç Mekan Düzenlemesi*

[http://www.arkiv.com.tr/proje/skyport-Rezidans-ic-mekân-duzenlemesi/1133\(Erişim tarihi 20.05.2015\)](http://www.arkiv.com.tr/proje/skyport-Rezidans-ic-mekân-duzenlemesi/1133(Erişim tarihi 20.05.2015))

Rapoport, A. (2004). *Kültür Mimarlık Tasarım*. İstanbul: YEM Yayınları.

Günay, R. (1998). *Türk Evi Geleneği ve Safranbolu Evleri*, İstanbul: YEM Yayınları, s.50.

Sözen, M. Tanyeli, U. (1992). *Sanat Kavram ve Terimleri Sözlüğü*, İstanbul: Remzi Kitabevi

Sönmez, A. L. (2010). Nitelikli Servisli Konutların (Residence) Sosyo-Kültürel Sürdürülebilirlik Boyutunun Kullanıcı Açısından İncelenmesi: Levent Loft Örneği Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, s.43.

Sızak, E. (2007). "Konut Tasarımında Frank Lloyd Wright'ın Yaklaşımı ve Geleneksel Türk Evi", Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Eskişehir Anadolu Üniversitesi.

Schulz-Norberg, C. (1971). *Existence, Space and Architecture*, London: Studio Vista, London.

Sey, Y. (1998). *Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme*, İstanbul: Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı Yayınları.

Tekeli, İ. (1998). *Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*. (Ed. Yıldız Sey). İstanbul: Türkiye İş Bankası Türkiye Ekonomi ve Toplumsal Tarih Vakfı Yayını, 1-24.

Tekeli, İ. (2011). *Anadolu'da Yerleşme Sistemleri ve Yerleşme*: İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Towers, G. (2005). *At Home in the City*, Elsevier.

Total, O. Üstün, B. (2003). Kentlerin Halinden Eskişehir'in Haller'ine, *Arredamento Mimarlık*, İstanbul Sayı: 2003/03, s:112-117.

Thorns, D. (2004). *Kentlerin Dönüşümü*. (Çeviren Nal, E. ve Nal, H.). İstanbul: Soyak yayınları.

Uçar, Ö. Özsoy, A. (2005). Sınır Kavramına Mekânsal Bir Yaklaşım: Ankara Bahçelievler Yerleşiminde Sınırlara Bağlı Bir Analiz, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi.

Uçar, Ö. Özsoy, A. (2006). Sınır Kavramına Mekânsal Bir Yaklaşım: Bahçelievler Örneği", *İTÜ Dergisi A, Mimarlık, Planlama ve Tasarım*, İTÜ Yayınları, İstanbul.

Uran, F. (1995). Akmerkez. *Yapı Dergisi*, 158.

Ulu, A. (2005). "Eskişehir Kentinin Cumhuriyet Öncesi Mekânsal Gelişimi", *Kebikeç*, Sayı:15.

Uzun, O. (2006). İşlevsellik ve Esneklik Kavramlarının Salon İç Mekânı ve Donanımı Boyutunda Analizi, Ankara Gazi Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Üstün, B. Gökaltun, E. Akçoral, B. (2009). *Bina ve Yapım Bilgisi*, Eskişehir: Açık Öğretim Yayınları, No: 1023.

Vitruvius, *1993: 27 Mimarlık Üzerine On Kitap*, 1. Baskı: Ağustos 1990, Çeviri Suna Güven. İstanbul Şevki Vanlı Mimarlık Vakfı Yayınları.

Yüksel, U. Akbulut, M. T. (2009). Tüketim Odaklı Mimarlığın Son Yıllardaki Yeni Ürünleri: Rezidanslar, *Yıldız Teknik Üniversitesi Dergisi*.

[http://www.megaronjournal.com/pdf/2009/MEGARON\\_4\\_2\\_110\\_118.pdf](http://www.megaronjournal.com/pdf/2009/MEGARON_4_2_110_118.pdf) (Erişim Tarihi 3.03.2015), s.111.

Yıldız, Ö. T. Polat S. (2011). Bursa- Korupark Alışveriş Merkezi ve Korupark Evlerinin Mekansal, Anlamsal ve Göstergebilimsel Analizi. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi* Cilt 16, Sayı 2.

Yürekli, H. Yürekli, F. (2007). *Türk Evi Gözlemler Yorumlar*, 2. Baskı, İstanbul: YEM Yayınları.

Başak Rezidans Kataloğu

Atrium Rezidans Kataloğu

Aypalas Rezidans Kataloğu

Aytepe Rezidans Kataloğu

## İNTERNET KAYNAKLARI

<http://www.archidir.com/wp-content/uploads/2012/02/Floor-Plan-of-Soho-Sanlitun-Condominium-Beijing-by-MOD-Studio.jpg> (Erişim tarihi 11.11.2014)

[http://mekân360.com/360fx\\_sektorelurun\\_nefatakoy22,367,0,1-konut-firmalari-foldhome-gorselleri.html#detay](http://mekân360.com/360fx_sektorelurun_nefatakoy22,367,0,1-konut-firmalari-foldhome-gorselleri.html#detay) (Erişim tarihi 19.12.2014)

<http://www.artonfile.com/detail.aspx?id=Istanbul-56-1> (Erişim tarihi 18.09.2014)

<http://www.biggllook.com/biggistanbul/alisveris/modern/akmerkez.asp> (Erişim tarihi 13.11. 2014)

<http://www.akmerkez.com.tr/web/7-367-1-1/akmerkez/residence/residence/fotograflar> (Erişim tarihi 13.11. 2014)

[http://www.greatbuildings.com/cgi-bin/gbi.cgi/Marina\\_City.html/cid\\_aj1122\\_b.html](http://www.greatbuildings.com/cgi-bin/gbi.cgi/Marina_City.html/cid_aj1122_b.html) (Erişim tarihi 13.11. 2014)

<http://www.vizcayne.com/> (Erişim tarihi 13.11. 2014)

<http://www.soyak.com.tr/projeler/daire-tipleri/Daire-Tipleri/472/1657/0> (Erişim tarihi 29.05.2015)

<http://sanlitunsoho.sohochina.com/en/design> (Erişim tarihi 11.11.2014)

<http://www.resimistanbul.com> (Erişim tarihi 21.12.2014)

<http://freshome.com/2013/11/26/contemporary-living-room-eduard-caliman-depicting-luxurious-lifestyle/> (Erişim tarihi 22.12.2014)

<http://freshome.com/2014/08/20/10-interior-design-lessons-that-everyone-should-know/> (Erişim tarihi 22.12.2014)

<http://freshome.com/2013/11/26/contemporary-living-room-eduard-caliman-depicting-luxurious-lifestyle/> (Erişim tarihi 22.12.2014)

<http://freshome.com/2011/02/14/interview-life-of-an-interior-designer-in-romania-with-%C8%99tefan-lazar/> (Erişim tarihi 17.03.2014)

<http://www.arkiv.com.tr/proje/perlavista-residence-ic-mekân-duzenlemesi/1134> (Erişim tarihi 25.12.2014)

<http://www.arkiv.com.tr/proje/perlavista-residence-ic-mekân-duzenlemesi/1134> (Erişim tarihi 17.03.2014)

<http://www.arkiv.com.tr/proje/skyport-Rezidans-ic-mekân-duzenlemesi/1133> (Erişim tarihi 20.05.2015)

Google Map (Erişim tarihi 16.06.2014)

Google Map (Erişim tarihi 20.01.2014)

Google Harita (Erişim tarihi 20.05.2014)

Google Harita (Erişim tarihi 20.05.2014)

<https://www.facebook.com/eskisehirozdilek> (Erişim tarihi 12.03,2014)

<http://eldemrezidans.net/> (Erişim tarihi 6.06.2014)

<http://www.basakrezidans.com/fotograflar.php> (Erişim tarihi 6.06.2014)

Google map. (Erişim tarihi 5.06.2014)

<http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar> (Erişim tarihi 25.05.2015)

Google Map (Erişim tarihi 16.04.2014)

<http://www.arkitera.com/haber/19573/eskisehirin-kentsel-donusumu-sanayi-mirasi-ve-kent-kimligi> (Erişim tarihi 13.11. 2014)

[http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/a/a5/Skara\\_Brae\\_house\\_7.jpg](http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/a/a5/Skara_Brae_house_7.jpg) (Erişim tarihi 13.11.2014)

<http://www.bible-architecture.info/Housing.htm> (Erişim tarihi 13.11.2014)

<http://www.yapihayat.com/daire-projeler/aytepe-aydoganlar-tepebasikonutlari/546/detay> (Erişim tarihi 13.11.2014)

<http://www.verticallaunch.com/> (Erişim tarihi 13.11.2014)

<http://www.treehugger.com/sustainable-product-design/livin-large-in-250-square-feet.html> (Erişim tarihi 13.11.2014)

<http://blogs.babble.com/family-style/2011.09.23/incredible-escape-pods-by-andrea-zittel/> (Erişim tarihi 13.11.2014)

<http://donsmaps.com/images2/dolnivestonicepainting.jpg> (Erişim tarihi 15.04.2014)

[http://www.yazicilarinsaat.com.tr/proje\\_detay.php?proje=34](http://www.yazicilarinsaat.com.tr/proje_detay.php?proje=34) (Erişim tarihi 18.06.2014)

<http://www.seckinkaya.com.tr/?b=tamamlanan-projeler> (Erişim tarihi 18.06.14)

<http://www.aydoganlarinsaat.com.tr/projedetay.php?id=61#/> (Erişim tarihi 15.01.2014)

<http://v3.arkitera.com/v1/platform/konut/ihsanbilgin4b.htm> (Erişim tarihi 16.01.2014)

<http://freshome.com/2013/02/01/stylish-and-spacious-apartment-integrating-a-movable-wall/> (Erişim tarihi 13.03.2014)

<http://resimistanbul.com/#/galeri/> (Erişim tarihi 13.03.2014)

<http://freshome.com/2008/04/14/ideas-for-small-apartments-from-compact-living/> (Erişim tarihi 13.11.2014)

<http://www.arkiv.com.tr/proje/perlavista-rezidans-ic-mekân-duzenlemesi/1134> (Erişim tarihi 17.03.2014)

<http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlikandDergiSayi=287andRecID=1630> (Erişim tarihi 13.11.2014)

<http://openbuildings.com/buildings/abito-profile-3352#!buildings-media/22> (Erişim tarihi 13.11.2014)

<https://www.facebook.com/eskisehirozdzilek> (Erişim tarihi 13.11.2014)

<http://www.asu.edu/courses/aph294/total-readings/blakely%20--%20dividedwefall.pdf> (Erişim tarihi 13.11.2014)

[http://en.wikipedia.org/wiki/Marina\\_City#mediaviewer/File:Marina\\_City\\_marina\\_by\\_Matthew\\_Bisanz.jpg](http://en.wikipedia.org/wiki/Marina_City#mediaviewer/File:Marina_City_marina_by_Matthew_Bisanz.jpg) (Erişim tarihi 16.06.2014)

<http://www.ikikuleeskisehir.com/planlar> (Erişim tarihi 06.06.2014)

<http://www.aytemizmimarlik.com/proje/37>(Erişim tarihi 16.06.2014)

[http://en.wikipedia.org/wiki/Marina\\_City#mediaviewer/File:Marina\\_City\\_marina\\_by\\_Matthew\\_Bisanz.jpg](http://en.wikipedia.org/wiki/Marina_City#mediaviewer/File:Marina_City_marina_by_Matthew_Bisanz.jpg) (Erişim tarihi 16.06.2014)

Wikipedia, <http://en.wikipedia.org/wiki/Condominium>, (Erişim tarihi 16.06.2014)

<http://www.hominides.com/data/images/illus/habitat-prehistoire-paleolithique/terra-amata.jpg> (Erişim tarihi 15.04.2014)

<http://freshome.com/2013/03/28/minimalist-penthouse-in-athens-inspired-by-the-japanese-style/> (Erişim tarihi 10.12.2014)

<http://freshome.com/2014/08/20/10-interior-design-lessons-that-everyone-should-know/> (Erişim Tarihi 10.12.2014)

<http://www.arkiv.com.tr/proje/perlavista-residence-ic-mekân-duzenlemesi/1134> (Erişim tarihi 10.12,2014)

<http://thehomesitter.com/interior-design-sites/>( Erişim tarihi 10.03.2015)

<http://freshome.com/2013.11.26/contemporary-living-room-eduard-caliman-depictingl-luxurious-lifestyle/> (Erişim tarihi.22.12.2014)

<http://www.homedit.com/studio-128-poland-small-size-big-style/> (Erişim tarihi 9.05.2015)

<http://letthedominoesfall.com/lighting-bedroom-design-for-inspiration/modern-lighting-designs-for-master-bedroom-that-will-make-your-jaw/> (Erişim tarihi 9.05.2015)

<https://www.behance.net/sergeymakno> (Erişim tarihi 9.05.2015)

<http://www.yeniprojeler.com/3/0/vaziyet-plani/resimleri/soyak-siesta-blue>(Erişim tarihi 29.05.2015)

<http://www.soyak.com.tr/projeler/daire-tipleri/Daire-Tipleri/472/1657/0>(Erişim tarihi 29.05.2015)

<http://www.yeniprojeler.com/3/0/vaziyet-plani/resimleri/soyak-soho>(Erişim tarihi 29.05.2015)

[http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.556d4aed8cf840.16407803](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.556d4aed8cf840.16407803) (Erişim tarihi.25.05.2015)

<http://sanalzade.com/ev-dekorasyonunda-led-aydinlatmalar.html>(Erişim tarihi.25.05.2015)

<http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-akademia-suit-1-plus1satilik-161308681/detay> (Erişim tarihi.25.05.2015)