

## ARAŞTIRMA MAKALESİ / RESEARCH ARTICLE

# Yüksek Konut Bloklarının Birim Konut Planları Üzerinden Değerlendirilmesi: İstanbul Başakşehir Örneği

## *Evaluating High-Rise Housing Blocks Through Unit Plans: The Case of Başakşehir, Istanbul*

 Dilvin Hazal Akkaya Usman

Arş. Gör. Dr., MSGSÜ, Mimarlık Bölümü

### ÖZ

Bu çalışma, 2000 yılından sonra inşaat odaklı ekonomik büyüme döneminde ivme kazanan İstanbul'daki yüksek konut bloklarına odaklanarak, konut birimi tipolojisi aracılığıyla kentsel dönüşümü anlamayı amaçlamaktadır. Amaç, geleneksel ölçeklerden uzaklaşan düşey olarak organize edilmiş konut birimlerinin kentsel dokular üzerindeki etkisini değerlendirmek, niteliksel ve niceliksel özelliklerini deşifre ederek tipolojik özelliklerini incelemektir. Çalışmanın kapsamı, 2000 yılından sonra özel sektör tarafından İstanbul'un Başakşehir ilçesinde üretilen, tanımlanmış yerleşim sınırları içinde her biri 500 veya daha fazla konut kapasitesine sahip konut bloklarından oluşan konut yerleşimlerini içermektedir. Her yerleşim, yüksekliği 51,50 metreyi aşan en az bir yüksek konut bloğu içermektedir. Sınırları zaman ve yer olarak çizilmiş tanımlı bölgede belirlenen sekiz konut yerleşiminin her biri için tamamı kamuya açık kaynaklar üzerinden elde edilen veriler baz alınarak, araştırmaya uygun teknik çizimlerle (yerleşim planı, blok kat planı ve birim konut planı) görselleştirilen, yerinde tespit ve gözlemlerle desteklenmiş bilgi föylerinden oluşan bir veri seti hazırlanmıştır. Veri seti, niceliksel ve oransal verilerin belirlenmesini sağlarken, hem blok planı hem de konut birimi planı ölçeklerinde yapılan değerlendirmeler, hakim planlama eğilimlerini ortaya koymaktadır. Bulgular ışığında, bu çalışma yaygın olarak kabul gören plan şemalarını ön plana çıkarak, konut birimlerinin baskın mekansal düzenlemeleri hakkında bir tartışma başlatmaktadır.

**Anahtar sözcükler:** Yüksek konut blokları, Tipoloji, Birim konut planlaması, Konut tasarımı, Başakşehir, İstanbul.

### ABSTRACT


This study seeks to understand urban transformation through housing unit typology, focusing on high-rise housing blocks in Istanbul that gained momentum in the construction-driven economic growth period after 2000. The aim is to evaluate the impact of vertically organized housing units, which depart from conventional scales, on urban patterns, decipher their qualitative and quantitative attributes, and examine their typological characteristics. The scope includes housing settlements in Istanbul's Basaksehir district, produced by the private sector after 2000, consisting solely of housing blocks within defined settlement boundaries, each with a capacity of 500 units or more. Each settlement contains at least one high-rise housing block exceeding 51.50 meters in height. This research utilizes a curated dataset of eight residential case studies located within a predefined geographical and chronological scope. Each case consists of information sheets supported by on-site identification and observation, visualized using research-appropriate technical drawings (settlement plan, block floor plan, and housing unit plan) based on data obtained entirely from publicly available sources. The dataset enables the determination of quantitative and proportional data, while assessments made at both the block plan and housing unit plan scales reveal the prevailing planning trends. In light of the findings, this study brings widely accepted plan schemes to the forefront and initiates a discussion on the conventional spatial arrangements of housing units.

**Keywords:** High-rise housing blocks, Building typology, Floor plan, Housing design, Başakşehir, İstanbul.

Received: 16.01.2026 Revised: 01.02.2026 Accepted: 26.02.2026 Online: 03.07.2026

Correspondence: Dilvin Hazal Akkaya Usman

E-mail: dilvinakkaya@gmail.com

 OPEN ACCESS This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

Bu vaka çalışması, İstanbul'da 2000 yılı sonrasında hızla üretilen yüksek konut blokları arasında Başakşehir ilçesindeki konut yerleşmelerinde birim konutların mekânsal organizasyonunda yaşanan değişimleri incelemektedir. 2013 ila 2019 yılları arasında inşa edilen, Hoşdere, İkitelli I-II, ve Kayabaşı mahalle sınırlarında yer alan sekiz konut yerleşmesini veri seti olarak ele alan çalışma, 18 yüksek konut bloğuna ait; 1/500 ölçekte çizilen 28 blok kat planı ve 1/200 ölçekte çizilen 46 birim konut planı üzerinden tipolojik bir analiz ortaya koymaktadır. İncelenen yüksek konut bloklarında blok ve konut birimi açısından kullanım konforu bağlamında ortak mahallerin gün ışığı ve doğal havadan yoksun olması, tek cepheye mahkûm konut birimlerinin çokluğu, birim konutların standartlaşmış, baskın koridor tipolojisine sahip planimetrik kurgusu ve en çok tekrar eden blok planında örgütlenen konut sayısının çokluğu vaka analizinin önemli bulgularıdır. Söz konusu baskın blok tipolojisi tek cephele birim konut sayılarında artışa neden olmaktadır. Tipoloji ve birim konut iç mekân kurgusu arasındaki ilişkiye dair içgörüler sunan bu çalışma, yaşanan kentsel dönüşüme, kent morfolojisindeki keskin kırılmaya ve blok tipolojilerinde gözlemlenen baskın değişime rağmen birim konut iç mekân düzeninde yeni olasılıkların denenmediğini göstermektedir. Sayıları hızla artan yüksek bloklarla örgütlenen konut yerleşmelerinde uygulanan mekanizmalar ve öncelikleri hakkında kritik sorular ortaya atan çalışma, kentsel dönüşüm uygulamalarında çeşitliliği öncüleyen planlamalar için farklı ölçeklerde daha fazla araştırma yapılması gerektiğini vurgulamaktadır.

### Arka Plan: Başakşehir

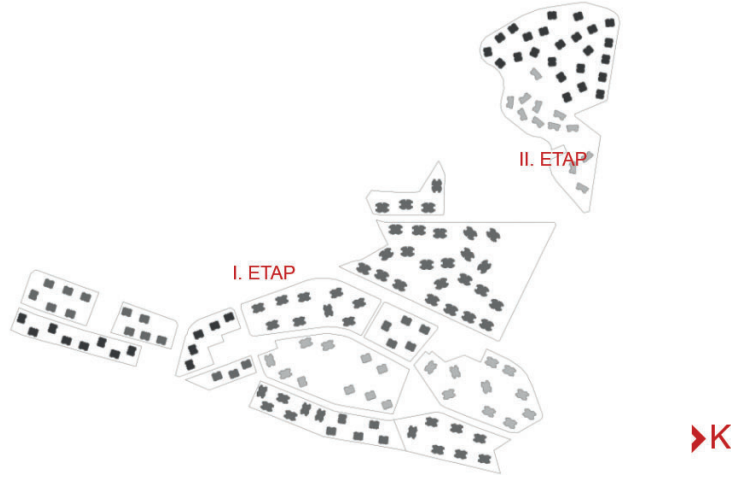
Başakşehir, Türkiye'nin en büyük organize sanayi bölgesi olan İkitelli'ye yakınlığı nedeniyle sosyal konut alanı olarak belirlendiği 1980'lerden günümüze, kentsel yenilemenin ve dönüşümün toplu konut mimarlığı üzerindeki etkilerini farklı zaman dilimleri üzerinden inceleyebileceğimiz hızla gelişen ve genişleyen kentsel bir laboratuvar alanıdır.

Başakşehir'in kuruluşu, 1994 yerel seçimlerinde Refah Partisi yönetiminin İstanbul ve Ankara başta olmak üzere 6 büyükşehir belediyesinde idareyi devralmasıyla başlayan kentsel dönüşüm hamlesinin bir sonucudur. Bu süreç, 1987'de yabancı sermaye ortaklığıyla imar planlama ve mimari proje geliştirmek üzere kurulan ancak zaman içerisinde işlevsiz kalan İMAR WEIDLEPLAN adlı kurumun belediye mülkiyetindeki arazilerini kullanma ve kâr odaklı konut geliştirme yetkileriyle donatılarak Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş. (KİPTAŞ) olarak yeniden yapılandırılmasıyla kurumsallaşmıştır (Özet, 2020:219). KİPTAŞ'ın 50.000 konutluk hedefiyle İstanbul'un çeperlerinde hayata geçirdiği projeler, Başakşehir'in konut alanı olarak gelişiminin katalizörü olarak kabul edilebilir. KİPTAŞ kurulduktan bir ay sonra, or-

ganize sanayi bölgesinin tetiklediği nüfus artışının yanı sıra, İstanbul genelinde artan konut açığına cevap verebilmek üzere 17 Mayıs 1995 günü Başak-Hilal Toplu Konut projesinin temeli atılır. Tüm konut birimlerinin daha inşaat başlamadan yüksek talep görmesi, ikinci etabın bir yıl gibi kısa bir zaman içerisinde başlamasını sağlar (Batuman, 2019:98). Başakşehir bölgesinin gelişim süreci, 1995-2008 yılları aralığını kapsayan on üç yıllık periyotta KİPTAŞ'ın kontrol ve inisiyatifinde beş ana etapta hayata geçirilen projelerle kademeli bir büyüme sergilemiştir.

Toplu konut yerleşmelerinin ilk etabı 6, 8 ve 10 katlı 79 blokta yer alan dört farklı tipte (65, 85, 115 ve 140 m<sup>2</sup>) 3004 konut birimden oluşurken ikinci etap, 6, 8, 9 ve 10 katlı toplam 62 blokta üç farklı büyüklükte (84, 123 ve 143 m<sup>2</sup>) 2304 konut biriminden oluşmaktadır (Batuman, 2019: 99). 1998 sonu itibarıyla iki etap da iskân edildiğinde (Resim 1), Başakşehir I'de 15000, Başakşehir II'de ise 10.500 kişi ikamet etmektedir (Batuman, 2019: 99). Başakşehir toplu konut projesinin 1998-2000 yılları arasında KİPTAŞ'ın kontrolünden küçük yapı kooperatiflerine devredilerek inşa edilen, "Onurkent" adıyla anılan üçüncü etabı 6190 konut birimi kapasitesine sahiptir. 1998-2002 yılları arasında inşa edilen dördüncü etap ile ilk kez alt-orta sınıfların yer alabildiği planlamaların yerine yüksek bloklardan bahçeli konutlara tipolojik çeşitlilik gösteren "lüks" konutların üretimine geçilir (Özet, 2020: 221). 358'i bahçeli konut olmak üzere 6050 konut birimi kapasiteli Başakşehir IV projesinin beklenmedik bir taleple karşılaşmasıyla, 2005-2007 yılları arasında inşa edilen son etap ağırlıklı olarak "sosyal konut" niteliğinde planlanan birinci ve ikinci etaplardan farklılaşır. 7000 konut birimi kapasiteli beşinci ve son etap 1. ve 2. Kısım olmak üzere çok katlı blokların yanı sıra, bahçeli konutları ve geniş peyzaj alanlarıyla bölgenin odak noktası haline gelir (Pérouse, 2007:29) (Resim 1, 2).

Tüm etapları tamamlandığında yaklaşık 18.000 konut birimini kapasitesine ulaşan Başakşehir bölgesinin kentsel gelişimi, geleneksel orta sınıfın konut talebine uygun planlı konutlar yaratmak üzere, kamu kaynaklarının seferber edildiği projeye sınırlı kalmamıştır (Kurtuluş, 2005:78). Başakşehir toplu konut projesine komşu parsellerde, farklı ihtiyaçlara yönelik 3 ana konut geliştirme hamlesi eş zamanlı olarak hayata geçirilmiştir. Sosyalist rejimin çöküşünü takiben Türkiye'ye göç eden Bulgaristan kökenli göçmenlerin barınma ihtiyacını karşılamak üzere 1996-1998 yılları arasında "Göçmen Konutları", Marmara Depremi'nin ardından 1999-2002 yılları arasında "Deprem Konutları" ve OYAK'ın 1998-2008 yılları arasında 12.000 konut birimi kapasiteli "Oyak Kent" lojmanları inşa edilmiştir. Söz konusu projelerin dahil edilmesiyle birlikte değerlendirildiğinde 2008 yılı itibarıyla Başakşehir bölgesi, yaklaşık 120.000 kişiyi iskân etme



Resim 1. Başakşehir bölgesindeki I. ve II. etabın yerleşim planları.

kapasitesine sahip bir kentsel yerleşim alanı olarak öne çıkmıştır (Resim 2).

Nitekim 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un 19. Maddesi hükmüncü İstanbul’da Esenler (Askeri bölge, Başak IV ve V, Oyak Kent) ve Küçükçekmece ilçelerinden ayrılan mahalleler (Kayabaşı, Resneli Çiftliği Bölgesi, Tatarcık Mevkii, İkitelli Mevkii, Atatürk Olimpiyat Alanı, Altınşehir-Güvercintepe-Şahintepe Bölgesi, Başak I ve II, Organize Sanayi Bölgesi Alanı, Tepeüstü Mevkii, Göçmen ve Deprem konutlarının bulunduğu bölge) ve Bahçeşehir Belde Belediyesi’nin (Bahçeşehir 1. ve 2. Kısım Mahalleri) birleşmesiyle Başakşehir ilçesi kurulur (URL-1). Başakşehir toplu konut etaplarının yanı sıra, Bahçeşehir, Kayaşehir, Onurkent ve Kayabaşı gibi yeni toplu konut alanları Başakşehir’in büyüyerek ilçe olmasında önemli rol oynamıştır (Resim 3).

2008 yılından günümüze Başakşehir’in nüfusu yaklaşık 3 kat artarak 500.000<sup>1</sup>’i geçmiştir. Başakşehir kentsel gelişimi, TEM otoyol bağlantısıyla İstanbul’un kuzeye doğru hızla yayılmasıyla Altınşehir, Güvercintepe, Şahintepe ve Ziya

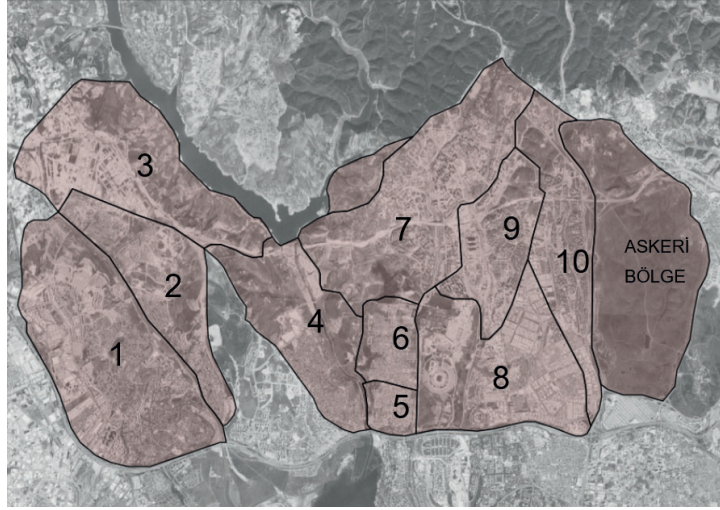
Gökalp Mahallelerinde plansız (1980’lerde yapı ruhsatı alınmadan inşa edilen yapıların çoğunluğu 2981 sayılı yasa ile af kapsamına alınır, 2011 yılında Başakşehir Belediyesi tarafından yürütülen imar uygulaması çalışmalarıyla hisseli ifraz sorunu çözülmeye çalışılır), 1990’lardan sonra ise bölgede İkitelli Organize Sanayi Bölgesi ile başlayan yapılaşma ve KİPTAŞ, TOKİ öncülüğünde üretilen konut yerleşmeleriyle planlı olarak gerçekleşir. 3. Köprü bağlantı yolu olan Kuzey Marmara Otoyolu’nun Başakşehir’den geçmesi yeni konut yerleşmelerini kuzeye doğru yönlendirmektedir.

1995’te sıfırdan kurulmuş olan, 2010 yılı sonunda 150.000’i aşkın bir nüfusu barındıran Başakşehir bölgesi bir KİPTAŞ projesi olmaktan çıkmış, son hızla çalışan toplu konut idaresi (TOKİ) bu kez, Başakşehir’in de ötesine geçerek 65.000 konutluk Kayabaşı konut bölgesini meydana çıkarmıştır (Pérouse, 2016: 13). 2000 yılına kadar Orta bölge olarak adlandırılan Ayazma ve Tepeüstü Bölgeleri, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ’nin gayrimenkul yatırım ortaklıklarıyla hâsılat/arsa payı karşılıklı paylaşım modeli üzerinden kamu arsalarının özel sektöre<sup>2</sup> aktarılmasıyla yoğun bir imar-inşa sürecine girmiştir (Resim 4).



1 TÜİK verilerine göre Başakşehir, 2008 yılında 207.542, 2023 yılında 509.915, 2024 yılında ise 520.467, nüfusa sahiptir. İstanbul ilçelerinde 2024 yılında yüzdelik nüfus artış hızı sıralamasında yedinci sırada (Silivri, Adalar, Tuzla, Arnavutköy, Sultanbeyli, Çekmeköy ve Başakşehir) yer alır.

2 Ağaoğlu My World Europe, Ayazma Emlak Konut, Mall of İstanbul gibi projeler TOKİ’nin GYO’lar ile iş birliği içerisinde hayata geçirdiği konut ve ticaret alanlarına örnek olarak verilebilir.



**Resim 3.** Başakşehir ilçe sınırları ve mahalleleri: 1. Bahçeşehir 2. Kısım, 2. Bahçeşehir 1. Kısım, 3. Şamlar, 4. Şahintepe, 5. Altınşehir, 6. Güvercintepe, 7. Kayabaşı, 8. Ziya Gökalp, 9. Başakşehir, 10. Başak.

Başakşehir'in konut alanları morfolojik olarak değerlendirildiğinde, çok katlı nokta bloklarla ör-gütlenen yerleşmelerin, öncelikle alan konturunda, kısmen da alan içerisinde ikinci bir dizi oluşturacak biçimde yapılaştığı söylenebilir. KİPTAŞ'ın öncülüğünde üretilen Başakşehir sosyal konut yerleşmelerinin açık uçlu bir yerleşim olması ön-görülüyse de farklı sitelerin yapılmasıyla beraber, tüm etaplar çevrili/içe kapalı yerleşmeler haline gelmiştir (Batuman, 2019: 102). Konut bloklarının geleneksel kenti içi yapı adası ve ya parsel büyüklüklerinin çok ötesinde iri yapı adalarında inşa edilmesi, proje alanının tamamında sokak, meydan gibi belli düzende bir açık alan tanımlamaya çalışan örüntüler oluşturamaması, ekonomik verimliliğe öncelik veren yerleşim planlarında yapı ayak izi kü-

çük, çözümlük bir yapılaşmanın benimsenmesi, yerleşmelerin neredeyse tamamının güvenli/dışa kapalı bir düzende tercih edilmesi ve Batuman'ın (2019:110) ifadesiyle konut yerleşmeleri arasında yürüme temelli erişim ölçeğinin göz ardı edilmesi, mahalle içi kısa mesafelerde bile özel araç kullanımının gerekliliği gibi nedenlerle Başakşehir konut alanlarıyla kurulan yapı çevre, mutenalaştırılmış<sup>3</sup> bir kentsel bölge olarak tanımlanabilir.

Konut yerleşmelerinin blok planlamalarındaki tipolojik eğilim incelendiğinde, en çok tekrar eden normal blok katında 2 ila 4 konut biriminin örgütlendiği merkezi merdivenli nokta blokların ön plana çıktığı görülmüştür. Bahçeşehir'de inşa edilen konut bloklarının kat sayıları değerlendirildiğinde, orta bölgede 3-4 katlı olarak başlayan kaçak yapılaşmanın zamanla



**Resim 4.** Başakşehir'deki yüksek konut bloklarının yoğunlukta olduğu bölgeler: Ayazma ve My World Europe (üstte), Bulvar ve Medikule (altta) konut yerleşmeleri.

3 Mutenalaştırma, "Kentin Mutenalaştırılması" (Smith ve Williams, 2021, 56-82) kitabında yer alan Beauregard'ın "Mutenalaştırmanın Yarattığı Kaos ve Karmaşa" makalesine referansla nedenleri sadece üretim alanında aranmayan, sermaye birikiminin bir boyutundan öte üretim, yeniden üretim ve tüketim birleşiminde kuramlaştırılan bir kavram olarak kabul edilerek kullanılmıştır.

6-7 katlı bloklara dönüştüğü, KIPTAŞ ve TOKİ tarafından planlı üretilen bölgenin 10-15 katlı bloklarla kapalı yerleşmeler olarak planlandığı saptanmıştır. Geniş yeşil alanlara ve sosyal donatılara sahip Bahçeşehir bölgesi ise az katlı müstakil konut bloklarından yüksek bloklara uzanan çeşitliliğe sahiptir. Özellikle 2000 yılı sonrasında Başakşehir bölgesi, ekonomik büyümede öncelik verilen inşaata dayalı üretim modellerinin etkisiyle, çoğunlukla özel sektör tarafından üretilen yüksek konut bloklarının baskın olduğu bir yapılaşma düzeyiyle hızlı bir yoğunlaşma sürecine girmiştir.

Başakşehir'deki konut alanlarının dönüşümünü ile ilgili yakın dönemde farklı disiplinler tarafından yayınlanan çalışmalar, konuyu temel olarak ekonomi politik ekseninde ele almaktadır. Söz konusu dönüşümü neoliberal kentsel rejimin bir yansıması olarak gören bölgeyi "İslamcı banliyö" olarak tanımlayan (Batuman, 2019), kültürel kimliğin kent mekânındaki etkisini Başakşehir'deki konut sakinlerinin söylemleri üzerinden irdeleyen (Özet, 2020), yerel yönetimin doğrudan müdahalesiyle üretilen konut alanlarının çok aktörlü, parçacıklı, bireyselleştirilmiş ve sınıf bazında farklılaştırılmış bir şehir oluşturduğuna işaret eden (Perouse, 2007) daha çok sosyoloji, kent ekonomisi ve siyaset bilimi alanlarında geniş perspektifler sunan ve kentsel dönüşüme zemin hazırlayan dinamikleri ortaya koyan çalışmalar bu yazının konu edindiği araştırma yeri ile doğrudan ilişkilenebilir. Ancak söz konusu çalışmada Başakşehir'in vaka çalışması için tercih edilmesinin ana nedeni; konut stoğu bakımından yirmi yılı aşkın süredir neredeyse kesintisiz bir üretim alanı/İNŞAAT süreci sunmasıdır. 2000 öncesi KIPTAŞ öncülüğünde inşa edilen sosyal konutlardan 2000 sonrası kentsel dönüşümün ön plana çıkarıldığı dönemde inşa edilen yüksek konut bloklarına uzanan yelpaze, birim konut planlamasındaki fiziksel değişimleri ve mevcut durumu tipolojinin verdiği imkânlarla okumaya ve karşılaştırmalar üzerinden değerlendirme yapmaya elverişlidir.

## Vaka Çalışması ve Araştırma Yöntemi

Türkiye'de göç nedeniyle oluşan demografik hareketlilik, küresel ekonomik ve politik gelişmeler, 2001 ekonomik krizi sonrası İNŞAAT sektörünün ekonomik büyümenin lokomotifleri olarak benimsenmesi ve 1999 Marmara Depremi sonrası mevcut konut stokunun iyileştirilmesi zorunluluğu 2000'li yıllar itibarıyla konut üretiminde muazzam bir ivmelenmeye yol açmıştır. Konut üretimindeki hızlı artış, ölçek değişimi, yoğunluk artışı, alışılageldiğimiz kentsel mekân dizgesinin örselenmesi, ayrışmaya dayalı yapı çevre üretiminin baskınlığı ve kentleşme politikalarında mesleki bilimsel bilginin tasfiyesi gibi sıralanabilecek dramatik dönüşümleri beraberinde getirmiştir (Bingöl & Akkaya Usman, 2022). Dünyanın büyük metropollerinden biri olan İstanbul hem kent merkezlerinde hem de kent çeperlerinde bu "dönüşüm" süreçlerinden

doğrudan etkilenmiştir. İstanbul'da 2000'li yıllar itibarıyla konut ağırlıklı kentsel yapı stoku içinde çokça üretilen ve kent içi küçük parsel ölçüğünü aşan toplu üretimlerde yüksek konut bloklarının baskın konut tipine dönüşmesi dikkat çekicidir.

Araştırma kapsamında kentsel dönüşüm kavramı, mevcut dokunun yıkılıp yeniden inşa edilmesinden ziyade, yeni gelişen bir kentsel alandaki boş ve iri yapı adaları üzerinde "ada bazlı planlama" ve tekrara dayalı yeni yüksek blok tipolojisinin kenti ve konut mimarlığını nasıl etkilediğini anlamak üzere ele alınmıştır. Çalışma, 2000 yılı sonrasında Başakşehir ilçe sınırları içerisinde inşa edilen yüksek konut bloklarının birim konut planlamasındaki genel eğilimlerin değerlendirilmesini ve kentsel dönüşüm ekseninde konut iç mekânındaki değişimi tartışmayı amaçlar. Bu doğrultuda sınırları zaman ve yer olarak çizilmiş tanımlı bölgede blok planı ve birim konut planı olmak üzere iki farklı ölçekte değerlendirme yaparken, sadece konut üretimine odaklanabilmek adına yüksek bloklarının seçiminde bazı sınırlandırmalara gidilmiştir. Veri setinden elde edilecek bilgilerin konut özelinde değerlendirilebilmesi için, incelenen yerleşim planları içerisinde tekrar eden kat planında farklı işlevle sahip yüksek podyum blokların yanı sıra alışveriş merkezi, otel veya ofis bloklarına sahip, karma fonksiyonlu konut yerleşmeleri kapsam dışı bırakılmıştır. Böylelikle vaka çalışması sınırları içerisinde yüksek bloğu bulunan ve sadece konut birimlerinden oluşan yerleşmelerle sınırlandırılmıştır.

İstanbul'un Başakşehir ilçesinde Hoşdere, İkitelli I-II, ve Kayabaşı mahalle sınırlarında yer alan tamamı kapalı/ güvenli 8 konut yerleşmesinden oluşan veri seti, 2000 yılı sonrasında özel sektör tarafından üretilen, sınırları içerisinde sadece konut işlevli bloklardan oluşan, 500 konut ve üzeri kapasiteye sahip yerleşmeleri kapsar (Tablo 1). İncelenen her blok planı ve birim konut planı bina yüksekliği 51,50 metreyi (17 kat ve üzeri) geçen yüksek konut bloğunda yer almaktadır.

Belirlenen özelliklere sahip 8 yerleşmenin her biri için, tamamı kamuya açık kaynaklar üzerinden (ilgili web sitesi, proje kataloğu, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün parsel sorgulama uygulaması gibi) elde edilen veriler baz alınarak çalışmaya uygun teknik çizimlerle görselleştirilen, yerinde tespit ve gözlemlere desteklenmiş bilgi föylerinden oluşan bir veri seti hazırlanmıştır. Konut yerleşmelerine ilişkin bilgi föyleri yerleşim planlarının yanı sıra, blok sayısı, yüksek blok sayısı, toplam birim konut adedi vb. gibi bina stokuna ilişkin karşılaştırılabilir veriler de içermektedir. Elde edilen veri seti aracılığıyla, Başakşehir ilçesinde, kentsel dönüşümle inşa edilmiş, kent biçimini ve barınma kültürünü doğrudan etkileyen konut stoku verisi sayısal olarak okunur hale getirilmiştir. Vaka çalışması kapsamında uygulanan araştırma yöntemi, 2000'li yıllarda farklı ülkelerde geliştirilen çizim, alansal hesap ve karşılaştırmalı diyagramlara dayalı çalışmalar (Sherwood, 1981); (Berghauser & Haupt,

**Tablo 1.** Veri setinde yer alan konut yerleşmelerine ait genel sayısal bilgiler

Veri seti no. ve Yerleşme adı	Yapım yılı	TKGM mahalle	Yerleşim yüzölçümü m <sup>2</sup>	Toplam birim konut sayısı
1 Bulvar İstanbul	2015	İkitelli-2	98.065	1744
2 Spradon Quartz	2013	Hoşdere	52.994	1021
3 Spradon Vadi	2013	Hoşdere	41.910	1038
4 Avrupa Konutları Başakşehir	2017	Kayabaşı	44.036	593
5 My World Europe	2013	İkitelli-2	198.476	3274
6 Ayazma Konutları 1 ve 2	2019	İkitelli	99.873	1240
7 Tual Bahçekent	2019	Hoşdere	92.085	1712
8 Avrupark Bahçekent	2018	Hoşdere	29.533	690

2010); (Heckmann & Schneider, 2011); (Leupen & Mooij, 2011); (Tarbatt & Tarbatt, 2012) referans alınarak biçimlendirilmiştir.

Araştırmada, veri setine dahil edilen yüksek bloklarda birbirini en çok tekrar eden aynı ara kat planı (diğer bir ifadeyle normal kat planı) ve o planda örgütlenen birim konutların planları CAD ortamında aynı dilde temsil edilerek ölçekli (blok planları 1/500 ölçekte, birim konut planları 1/200 ölçekte) olarak yeniden çizilmiştir. Çizimlerin oluşturulmasının ardından blok planı ve birim konut planı olmak üzere iki ayrı ölçek üzerinden analiz çerçevesi oluşturulmuştur.

Blok planı ölçeğinde; normal kat planı alanı, birim konut adedi, sirkülasyon oranı gibi alansal-oransal istatistiki değerlerin yanı sıra, birim konutların yönelimi, birim konutların yanyana geliş prensipleri gibi tespitlere yer verilmiştir. Birim konut planı ölçeğinde ise, iç mekân kurgusunu deşifre etmek üzere, veri setinde karşılaşılan plan şemaları oluşturulmuş, baskın plan kurgusu tespit edilmiş, birim konutlar söz konusu şemalara göre tipolojik olarak tasnif edilmiştir. Birim konutların alansal büyüklükleri, oda sayıları ve konut iç mekânındaki sirkülasyon oranları gibi alansal değerlere yer verilirken, elde edilen tüm bulgular ışığında planlamaya özgü gözlemlenen değişimlere de değinilmiştir. Son olarak farklı ölçekte değerlendirmelere imkân sunan veri setindeki bulguları vurgulamak adına, Başakşehir’ın I., II., ve IV. etaplarında inşa edilen konut blokları ve birim konut planları ek bir vaka analizi olarak araştırmaya dahil edilerek plan tipolojisi düzeyindeki değişim ve dönüşümler karşılaştırmalı olarak tartışmaya açılmıştır.

## Araştırma Analizleri ve Bulgular

2013 ila 2019 yılları arasında Başakşehir ilçe sınırlarında inşa edilen sekiz konut yerleşmesini

veri seti olarak ele alan çalışmada, 1/1000 ölçekli yerleşim planlarının yanısıra, 18 yüksek konut bloğuna ait; 1/500 ölçekte çizilen 28 blok kat planı ve 1/200 ölçekte çizilen 42 birim konut planı üzerinden sayısal değerlendirmeler yapılmıştır. Veri setinde yer alan konut yerleşmelerinin tümünde 138 adet ayrı blok bulunmaktadır. Söz konusu blokların 58’i yüksek bloktur. Tipolojik analiz için 18 bloktan en çok tekrar eden kat planı seçilirken, 7 blokta benzer tekrarlarla sahip kat planı değişimleri fark edildiği için çizilen kat planı sayısı 28’e yükselmiştir (Tablo 2). 1 nolu yerleşimde D Blok iki farklı, E Blok üç farklı; 5 nolu yerleşimde A Blok üç farklı, B Blok iki farklı; 6 nolu yerleşimde A blok iki farklı, 8 nolu yerleşimde A Blok iki farklı, B Blok ise üç farklı tekrar eden kat planına sahiptir. Blok planlarına dair nicel-oransal değerlerde aynı bloğun tekrar hesaba girmesinin yaratacağı karışıklığın önlenmesi adına 18 blok üzerinden analiz yapılmış, aynı blokta tekrar eden farklı kat planları birim konut planları özelinde yapılan analizlerde değerlendirmeye alınmıştır (Tablo 2).

Veri setinde yer alan konut yerleşmelerinin tümünde toplam 11.312 adet birim konut bulunmaktadır. Tüm yerleşmelerin birim konut ortalaması 1414’tür. Sekiz konut yerleşmesi; en küçüğü 41.910 m<sup>2</sup>’den, en büyüğü 198.476 m<sup>2</sup>’ye dek farklılaşan büyüklüklerdeki parsellerde konumlanır. Konut yerleşmelerinin 4’ü tek bir parsel alanında konumlanırken, diğerleri en az 2, en çok 4 parselde yayılarak farklılaşır. Tüm yerleşmelerin parsel alanlarının toplamı 657 hektarken, parsellerin ortalama büyüklüğü 8.2 hektardır. Konut yerleşmelerinin tümü “kümelenmiş apartman blokları arasında çoklu yüksek bloklar”dan oluşmaktadır. Veri setinden yapılaşma koşulları bağlamında elde edilen nicel-oransal tespitlere<sup>4</sup> göre, tüm yerleşmelerin toprak üstü yapılaşma oranı ortalaması 2,88;

4 Veri setinde yer alan alansal bilgilerin hesaplanmasında çalışmanın odaklandığı konut blokları temel alınarak, bodrum katlar dikkate alınmadan toprak üzerinde yapılan üretim esas kabul edilmiştir. Alansal değerler üzerinden elde edilen 4 oransal bilgi şu şekildedir:

- Toprak Üstü Yapılaşma Oranı; toplam inşaat alanının, proje arsa alanına bölünmesiyle,
- Yapı Ayak İzi Oranı; yapı ayak izi alanının, proje arsa alanına bölünmesiyle,
- Konut Yoğunluğu; toplam konut adedinin, proje arsa alanına (ha) bölünmesiyle,
- Konut Bloğu Kat Adedi Ortalaması; yerleşimde yer alan konut blokları özelinde “toprak üstü yapılaşma” alanının “yapı ayak izi” alanına bölünmesiyle elde edilen değerdir.

**Tablo 2.** Veri setinde yer alan konut yerleşmelerindeki blok ve yeniden üretilen plan sayıları

Veri seti no. ve Yerleşme adı	Blok adedi	Yüksek blok adedi	Çizilen blok kat planı adedi (1/500 ölçek)	Çizilen birim konut planı adedi (1/200 ölçek)
1 Bulvar İstanbul	23	12	8	8
2 Spradon Quartz	14	9	3	5
3 Spradon Vadi	7	2	2	3
4 Avrupa Konutları Başakşehir	7	2	1	3
5 My World Europe	27	17	5	9
6 Ayazma Emlak Konutları 1/2	30	8	2	4
7 Tual Bahçekent	23	5	2	4
8 Avrupark Bahçekent	7	3	5	6

yapı ayak izi oranı ortalaması 0,23; konut yoğunluğu ortalaması 176 konut/ha; konut bloğu kat adedi ortalaması 16'dır (Tablo 3). Söz konusu sayısal veriler, Başakşehir'de 2000 yılı sonrası üretilen konut yerleşmelerinde yüksek yoğunluklu, çözünürlük bir yapılaşmanın hâkim olduğunu ve yüksek blok tipolojisinin tercih edildiğini göstermektedir.

Başakşehir yüksek konut blokları yerleşim planı örgütlenme biçimleri açısından incelendiğinde 4 tür yapılaşma tercihiyle karşılaşılmıştır (Tablo 4). 1, 3, 4, 7 ve 8 nolu konut yerleşmeleri sadece alan konturunda, 2 ve 5 numaralı yerleşmelerin öncelikle alan konturunda kısmen alan içerisinde, 6.2 nolu yerleşmenin alanın tamamında serbest düzende, 6.1 nolu yerleşmenin ise diğer yerleşmelerden farklı olarak alanın tamamında belli düzende bir açık alan (sokak, meydan gibi) tanımlamaya çalışarak örüntüler oluşturan yerleşim biçimine sahip olduğu görülmüştür.

### Blok Planı Ölçeğinde Tespitler

Blok planı ölçeğinde yapılan tespitlere göre seviz yerleşimde incelenen 18 yüksek konut bloğunda merkezi merdivenli ayrı blok ve koridorlu blok olmak üzere 2 farklı blok tipolojisinin kullanıldığı tespit edilmiştir (Tablo 5). Veri seti çizimlerinden ortaya çıkan nicel-oransal verilere göre, blok planlarının birim konutlar ve yatay-düşey sirkülasyon elemanlarıyla birlikte kapladıkları toplam alanlara, yaşanabilir kat planı oranlarına ve konut birimlerinin dış cephe kullanıma dair çeşitli sonuçlara ulaşılmıştır.

Veri setinde yer alan 18 yüksek konut bloğunun en çok tekrar eden kat planı alanları ortalamasının 918 m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir (Tablo 6). Blokların normal kat planlarında en az 4, en çok 14 konut birimi ile örgütlendiği görülmektedir. Tüm blokların kat planlarındaki konut birim adedi ortalaması 6,7'dir. Yaşanabilir kat planı oranı incelendiğinde 0,78 ila 0,89 arasında değişen değerler ortaya çıkmaktadır. Sirkülasyon oranları ortalaması 0,17'dir. Bu değerler<sup>5</sup> Başakşehir'de

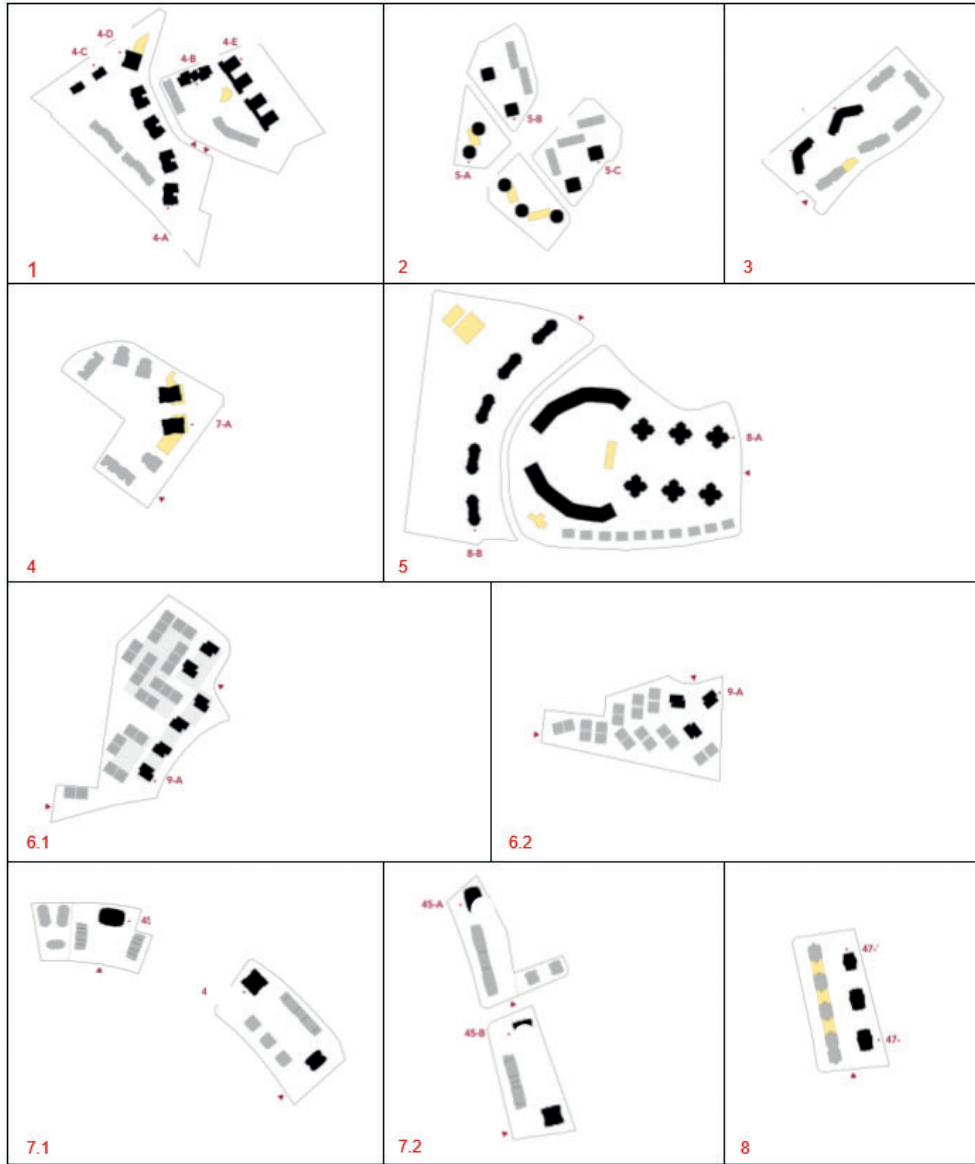
**Tablo 3.** Veri setinde yer alan konut yerleşmelerinin yapılaşma koşulları bağlamında nicel-oransal tespitleri

Yerleşme no	Toprak üstü yapılaşma oranı	Yapı ayak izi oranı	Konut yoğunluğu konut/ha	Konut bloğu kat adedi ortalaması
1	2,77	0,16	178	19,31
2	2,06	0,17	193	13,59
3	3,29	0,18	248	19,11
4	2,91	0,2	135	18,57
5	2,87	0,12	165	24,2
6.1	3,11	0,54	129	5,76
6.2	2,07	0,24	117	8,59
7	3,18	0,2	186	16,15
8	3,62	0,24	234	18,70

5 Veri seti dahilindeki blok planları üzerinden elde edilen alansal ve oransal bilgiler şu şekildedir;

- Kat Planı Alanı; Birim konutların toplam alanından ve sirkülasyon elemanlarının kapladıkları alan toplamından oluşur.
- Yaşanabilir Kat Planı Oranı; bir katta bulunan birim konutların toplam alanının, kat planı alanına bölünmesiyle elde edilen değerdir.
- Sirkülasyon Oranı; bir katta bulunan düşey ve yatay sirkülasyon elemanlarının (asansör, merdiven, koridor, ortak galeriler) toplam alanının, kat planı alanına bölünmesiyle elde edilen değerdir.
- Konut Birimlerinin Cephe Kullanımı; kat planı alanında yer alan konut birimlerinin tek cepheli, birbirine dik iki cepheli, karşılıklı 2 cepheli ya da 3 cepheli olma durumlarına göre elde edilen değerleri kapsar.

**Tablo 4.** Veri setinde yer alan konut yerleşmelerinin yerleşim planları (Gri renk blok yüksekliği arttıkça koyulaşmaktadır, siyah renk yüksek blokları, sarı renk ise konut işlevi dışındaki alanları ifade etmek üzere kullanılmıştır.)



2000 yılı sonrasında üretilen konut yerleşmelerinde inşa edilen farklı boyut ve tipolojilerdeki blok tiplerinin planlamasında konut birimleri ve sirkülasyon alanları arasındaki oransal değerlerde fikir birliği olduğunu göstermektedir.

İncelenen yüksek bloklarda konut birimleri tek cepheli ve birbirine dik iki cepheli olmak üzere 2 farklı türde üretilmiştir (Tablo 7). Veri setinde 18 yüksek konut bloğunun en çok tekrar eden kat planlarında yer alan 117 birim konuttan %42'si tek cephelidir. Bu durumda merkezi merdivenli ayrı blok tipolojisinin kat planı örgütlenmesinde birbirine dik iki cepheli yani kat planının köşesinde konumlandırılan birim konutların tercih edildiği söylenebilir.

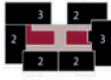

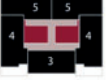
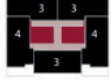



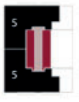






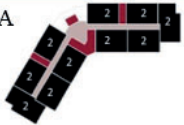
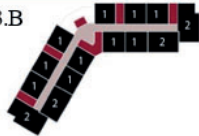


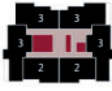



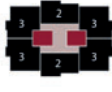





### Konut Birimi Ölçeğinde Tespitler

Birim konutun iç mekân kurgusunun incelenmesi için, veri setine dahil edilen yüksek blokların

çizili normal kat planında yer alan 42 adet birim konut planı 1/200 ölçekli olarak yeniden çizilmiş (Tablo 8) ve tüm konut birimlerine ait plan şemaları oluşturulmuştur (Tablo 9 ve 10). Plan Şemaları, konut birimlerine ait salon, mutfak, yatak odası ve banyo gibi ana mekânlar ile koridor, hol, antre (giriş holü) gibi yatay sirkülasyon mahallerinin bir araya gelme ilkeleri gözetilerek kurulurken, wc, ebeveyn banyosu, kiler, soyunma odası, çamaşır odası gibi ek mahaller plan şemalarının oluşumunda ayırt edici özellikler olarak ele alınmamıştır. Ortak plan şemalarının tespitinde oda sayıları da gözardı edilmiştir.

Tüm birim konutlarda, yaşama-yatma eksenlerinin sirkülasyon alanlarıyla kesin bir şekilde ayrıldığı, kısmen ayrıldığı ve ayrılmadığı olmak üzere 3 farklı karakterde plan şeması olduğu ortaya çıkmıştır. Her üç plan şeması da kendi içerisinde farklılaşmaktadır.

Tablo 5. Veri setinde yer alan yüksek konut bloklarının normal kat planlarını ifade eden şemalar

1.A 	1.C 	1.D1 	1.D2 
1.B 	1.E1 	1.E2 	1.E3 
5.A1 	2.A 	2.B 	2.C 
5.A2 	5.B1 	3.A 	3.B 
5.A3 	5.B2 	4.A 	8.B1 
6.A1 	6.A2 	8.A1 	8.B2 
7.A 	7.B 	8.A2 	8.B3 

42 adet konut biriminde toplam 3 farklı karakterdeki plan şeması dağılımının, Şema A %78 (33 konut birimi), Şema B %10 (4 konut birimi) ve Şema C %12 (5 konut birimi) şeklinde olduğu ortaya çıkmıştır. Tüm konut birimleri değerlendirildiğinde, salon ve mutfak gibi yaşama birimlerinin sirkülasyon alanları aracılığıyla yatak odası birimlerinden keskin bir şekilde ayrıldığı plan şemaları baskındır. A Şeması kendi içerisinde analiz edildiğinde ise konut girişinin salon ve mutfakın bulunduğu eksen üzerinden gerçekleştiği şemanın (A1) baskın olduğu belirlenmiştir. Bu durumda 2000 yılı sonrasında Başakşehir’de yüksek konut blokları tipolojisinde üretilen konut birimlerin iç mekân kurgusunda keskin bir yaşama-yatma eksenini kabulünün olduğu, antre, hol ve koridor gibi sirkülasyon alanlarının ise sadece konut biriminin mahallerine erişimi sağlayan salt geçiş alanları olarak tanımlandığı söylenebilir.

Veri setinde yer alan 28 normal kat blok planında yer alan birim konutların oda sayısı dağılımları değerlendirildiğinde, 168 birim konut planında; 1 odalı konut birimi sayısının %24, 2 odalı konut birimi sayısının %39, 3 odalı konut birimi sayısının

%28, 4 odalı konut biriminin %7, 5 odalı konut birimi sayısının ise %2 olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yüzdeler dağılım, yüksek konut bloklarında 2 odalı birim konutların tercih edildiğini göstermektedir.

Birim konut planları, sirkülasyon alanları bakımından değerlendirildiğinde, veri setine dahil edilen 42 adet birim konuttan giriş holü doğrudan mutfak ve salon gibi yaşama birimlerinin bir arada olduğu ortak mahale açılan konutlar hariç tutulduğunda sadece 1 konut biriminin doğal ışık ve havalandırma imkânına sahip bir koridor/geçiş alanıyla örgütlendiği tespit edilmiştir. 2 odalı konut birimindeki (8.B3 nolu blokta yer alan) söz konusu geçiş alanının, kat sayısı arttıkça bloğun kütledeki geri çekilme prensibinden ortaya çıkan teras üzerinden cephe aldığı, diğer bir deyişle bu durumun plan kurgusunda özellikle hedeflenerek elde edilmediği söylenebilir.

Son olarak birim konut planlarının iç mekân kurgusundaki alt mahalleriyle birlikte alansal dağılımları incelenmiştir. 42 adet birim konut planının ortalama alansal büyüklüğünün 106.8 m<sup>2</sup>

**Tablo 6.** Veri setinde incelenen yüksek blokların en çok tekrar eden kat planlarına ait nicel-oransal veriler

Veri seti no. ve Blok adı	Kat planı alanı m <sup>2</sup>	Yaşanabilir kat planı oranı	Yatay S. oranı	Düşey S. oranı	Birim konut adedi	Birim konut yönelimi		
						Tek cepheli	Birbirine dik iki cepheli	
1	A	917	0,79	0,11	0,10	6	2	4
	B	1166	0,82	0,09	0,09	8	4	4
	C	985	0,83	0,08	0,09	5	3	2
	D	1079	0,82	0,08	0,10	5	1	4
	E	799	0,82	0,08	0,10	5	1	4
2	A	441	0,83	0,10	0,07	6	2	4
	B	492	0,86	0,09	0,05	8	4	4
	C	612	0,88	0,07	0,05	4	-	4
3	A	1200	0,84	0,09	0,07	10	8	2
	B	1354	0,78	0,12	0,10	14	12	2
4	A	1045	0,81	0,13	0,06	6	2	4
5	A	961	0,89	0,06	0,05	4	-	4
	B	964	0,87	0,06	0,07	6	2	4
6	A	550	0,80	0,07	0,13	4	-	4
7	A	1270	0,82	0,10	0,08	10	6	4
	B	1170	0,84	0,07	0,09	6	2	4
8	A	893	0,83	0,09	0,08	6	2	4
	B	630	0,82	0,05	0,13	8	4	4





olduğu tespit edilmiştir. Birim konut planlarının antre, koridor ve hol gibi geçiş mahallerinin ortalama alansal büyüklüğü 12.72 m<sup>2</sup>'dir. Bu durum birim konutların iç mekân kurgusunda sirkülasyon alanları için toplam konut alanının %12'sinin ayrıldığını ortaya koymaktadır. Yatak odaları 11,12 m<sup>2</sup>, ebeveyn odaları ise 14,41 m<sup>2</sup> alansal büyüklük ortalamasına sahiptir. Yaşama birimlerinden salonların alansal büyüklük ortalaması 26,44 m<sup>2</sup> iken mutfaklar 10,35 m<sup>2</sup> ortalamaya sahiptir. Bu durum birim konutların iç mekân kurgusunda yaşama birimleri için ortalama olarak toplam konut alanının %35'inin ayrıldığını ortaya koymaktadır.

## Tartışma

Veri seti üzerinden elde edilen blok ve birim konut planı gibi farklı ölçekteki bulgular, Başakşehir'de 2000 yılı sonrası inşaata dayalı üretimlerde yüksek blok tipolojisiyle örgütlenen konutların nitel ve nicel özelliklerini ortaya koymaktadır. Bu çalışma kapsamında yer verilen tespitlere göre söz konusu konut yerleşmelerinde aşağıda yer verilen hususlar öne çıkmaktadır.

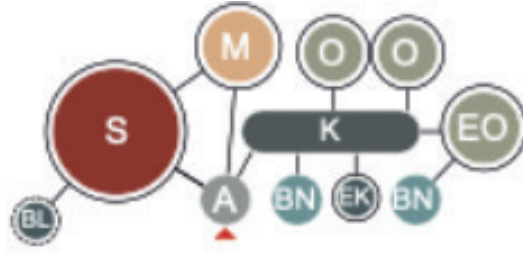
- Yerleşmeler, geleneksel kent içi yapı adası veya parsel büyüklüklerinin çok ötesinde devasa boyutlardaki toprak üzerinde yüksek yoğunlukla çözümlük (yapı ayak izi küçük) yapılaşmaktadır.

**Tablo 7.** Yüksek bloklardaki birim konutların cephe kullanım şemaları ve yüzdeler dağılımları

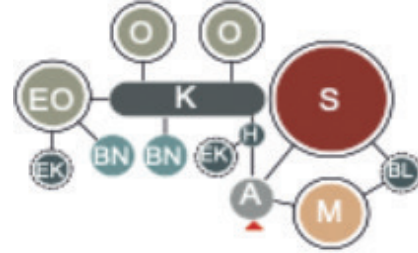
Üç cepheli konut birimi	Birbirine dik iki cepheli konut birimi	Karşılıklı iki cepheli konut birimi	Tek cepheli konut birimi
			
0%	58%	0%	42%

**Tablo 9.** Veri setindeki birim konut planlarının iç mekân kurgusuna dair yapılan tasnif, A şeması

**A** Salon ve mutfak gibi yaşama birimlerinin sirkülasyon alanları aracılığıyla yatak odası birimlerinden keskin bir şekilde ayrıldığı plan şemaları



A1 (18 konut birimi)



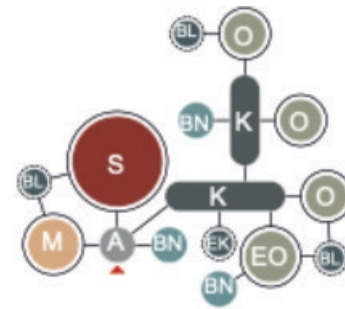
A2 (3 konut birimi)

Konut girişinin salon ve mutfak bulunduğu eksen üzerinden gerçekleştiği şema.

Yatma birimlerine ait sirkülasyon alanının konut girişinden farklı bir hol/koridor mahali ile ayrıldığı şema.



A3 (1 konut birimi)



A4 (4 konut birimi)

Konut giriş alanı ile yatma birimlerine ait sirkülasyon alanının eksen yönünün değiştiği şema.

Yatma birimlerine ait bütüncül sirkülasyon alanının eksen yönü değişimiyle parçalandığı şema.



A5 (4 konut birimi)



A6 (3 konut birimi)

Konut girişinin yapıldığı sirkülasyon alanından salon ve mutfak birimlerinin bir arada olduğu ortak mahale erişilen şema.

Salon ve mutfak birimlerinin bir arada olduğu ve konut girişinin de doğrudan bu mahale yapıldığı şema.

- Tamamı güvenli ve dışı kapalı olan yerleşim biçimlerinde baskın tercih olarak alan konturunda konumlanan çok katlı konut bloklarının büyük açık alanları çevrelediği ifade edilebilir.
- Yerleşim sınırları içerisinde yüksek konut bloğu tipolojisinin sayıca birden fazla olduğu ve çoğunlukla kümelenmiş apartman bloklarıyla birlikte örgütlendiği tespit edilmiştir.

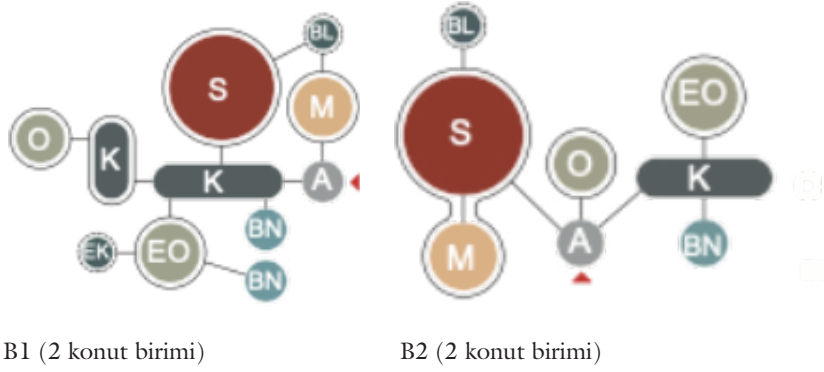
Konut yerleşmelerinin blok planlarında;

- Merkezi merdivenli ayrı blok tipolojisinin baskın olarak kullanıldığı,
- normal kat alanlarının geleneksel kent içi yapı adası veya parsel üzerinde üretilen blok alanlarından çok daha büyük olduğu,

- sirkülasyon alanlarının kat planlarında ortalama %20'lik bir alan işgal ettiği,
- sirkülasyon alanlarında ortak kullanım alanlarına yer verilmediği ve bu alanlar için gün ışığı, doğal hava gibi imkânların aranmadığı,
- normal katta çok sayıda konut birimi barındıran çözümlerin tercih edildiği,
- birim konutların cephe kullanımında, geleneksel kent içi yapı adası veya parsel üzerinde üretilen birim konutlardan alışıktır olan karşılıklı 2 cepheli ve 3 cepheli konut biriminin bulunmadığı,
- tek cepheye mahkum konut birim adedinin fazla olduğu söylenebilir.

**Tablo 10.** Veri setindeki birim konut planlarının iç mekân kurgusuna dair yapılan tasnif, A şeması

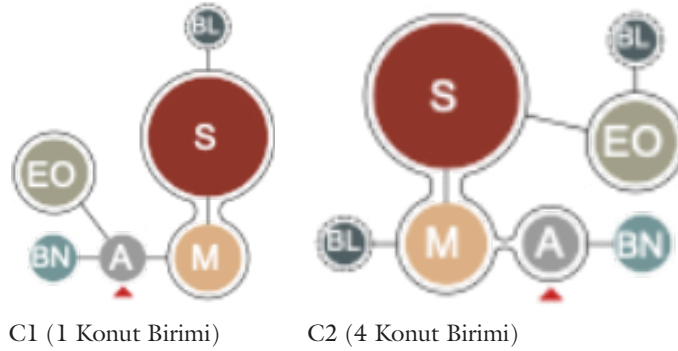
**B** Yatma-yaşama eksenleri farklı sirkülasyon alanlarıyla tanımlansa da salon, mutfak ve yatak odası birimlerinin kısmen ayrıldığı



Konut girişinin yaşama ekseninden yapıldığı, salon veya mutfak birimlerinden birinin yatma ekseninde yer aldığı şema.

Konut girişinin yapıldığı sirkülasyon alanından salon ve mutfak biriminin yanı sıra yatak odalarına da erişilen şema.

**C** Salon, mutfak gibi yaşama birimlerinin ve yatak odası birimlerinin birbirinden ayrılmadığı plan şemaları



Konut girişinin yapıldığı sirkülasyon alanından salon ve mutfakın bir arada olduğu ortak mahale ve yatak odalarına erişilen şema.

Salon ve mutfak birimlerinin bir arada olduğu ve konut girişinin de bu ortak mahalden olduğu, yatak odası birimlerine ise salon biriminden erişilen şema.

Konut yerleşmelerinin birim konut planlarında;











- yaşama-yatma eksenlerinin sirkülasyon alanlarıyla keskin bir şekilde ayrıldığı, kısmen ayrıldığı ve ayrılmadığı olmak üzere 10 farklı plan şemasının kullanıldığı,
- salon ve mutfak gibi yaşama birimlerinin sirkülasyon alanları aracılığıyla yatak odası birimlerinden keskin bir şekilde ayrıldığı plan şemasının baskın olarak tercih edildiği,
- 2 odalı mekânsal düzenlemenin ön plana çıktığı,
- doğal ışık ve havalandırma imkânına sahip olmayan koridor, hol, antre gibi sirkülasyon mahallerinin birim konut alanında ortalama %12'lik bir alan işgal ettiği,
- salon, mutfak gibi yaşama birimlerinin birim konut alanında ortalama %35'lik bir alan işgal ettiği,

- banyoların doğal ışık ve havalandırma imkânına sahip olmadığı, giriş alanına hizmet veren WC mahallinin bulunmadığı ifade edilebilir.

Çalışmanın bu aşamasında Başakşehir'de 2000 yılı sonrasında iri yapı adalarında inşa edilen, özel sektör tarafından orta-üst gelir grubuna yönelik üretilen bloklarıyla, Başakşehir'de ilk kez kamu kaynaklarını kullanarak KİPTAŞ tarafından alt-orta gelir grubundaki bireyler için üretilen konut blokları arasında mekânsal planlama düzeyindeki değişim ve dönüşümleri anlamak üzere karşılaştırma yapılacaktır. Karşılaştırmalı değerlendirme için, Başakşehir'in I. etabında inşa edilen A ve C Blok, II. etabında inşa edilen B, D ve E Blok, IV. etabında inşa edilen A, B, D, L ve M blok olmak üzere toplam 10 adet blok<sup>6</sup>, normal kat ve birim konut planlarıyla çizilerek ek bir vaka analizi olarak araştırmanın veri setine dahil edilmiştir (Tablo 11).

6 Veri setine dahil edilen KİPTAŞ tarafından üretilen konut yerleşmelerinin blok ve birim konut planları, R. Kuru'nun (2015) "İstanbul'da Toplu Konut Alanlarında Gündelik Yaşamın Mekân Üzerinden Değerlendirilmesi" başlıklı yüksek lisans tezinde paylaşılan plan çizimleri üzerinden yeniden üretilmiştir. Aksi belirtilmeyen tüm çizim, şekil, tablo ve fotoğraflar yazara aittir.

**Tablo 11.** Kiptaş'ın Başakşehir'de inşa ettiği birinci, ikinci ve dördüncü etap konut yerleşmelerine ait blok plan şemaları

Kiptaş, 1. Etap, A ve C Blok		Kiptaş, 2. Etap, B, D ve E Blok		
				
Kiptaş, 4. Etap, A, B, D, L ve M Blok				
				

Başakşehir I., II. ve IV. etap konut yerleşmelerinin blok planları incelendiğinde, tümünün merkezi merdivenli ayırık blok tipolojisinde olduğu tespit edilmiştir. 10 adet bloğun normal kat planı alanları ortalaması 333,5 m<sup>2</sup>'dir. Tüm blokların kat planlarında birim konut adedi 2 ile 4 adet arasında değişmektedir. Tüm blokların kat planlarındaki konut birim adedi ortalaması 3,4'tür. Kat planında 2 adet birim konutla örgütlenen bloklarda konut yönelimi üç cepheli, 4 adet ile örgütlenenler de ise birbirine dik iki cephelidir. Yaşanabilir kat oranı incelendiğinde 0,87 ile 0,94 arası değişen değerler ortaya çıkmaktadır (Tablo 12). Sirkülasyon alanları oranları 0,10'dur.

Tüm KİPTAŞ konut bloklarının kat planı örgütlenmesinde alansal büyüklükten plan şemasına kadar birebir aynı konut birimleri kullanılmıştır, diğer deyişle birim konut düzeninde tam simetri söz konusudur. 10 adet blok normal kat planı üzerinden 10 adet farklı birim konut planı çizilmiştir (Tablo 13). Birim konutların mekânsal düzeni değerlendirildiğinde, salon ve mutfak gibi yaşama birimlerinin sirkülasyon alanları aracılığıyla yatak odası birimlerinden keskin bir şekilde ayrıldığı 4 konut birimi, kıs-

men ayrıldığı 6 konut birimi tespit edilmiştir (Tablo 14). Birim konut planları, sirkülasyon alanları bakımından değerlendirildiğinde, koridor ve antrenin gün ışığı veya havalandırma imkânlarından yoksun, konutun mekânsal düzenlemesinde salt geçiş alanı olarak kullanılan mahaller olduğu saptanmıştır.

Başakşehir'de KİPTAŞ tarafından üretilen konutların blok ve birim konut planlarından elde edilen tespitler, araştırmanın veri setini oluşturan, özel sektör tarafından 2000 yılı sonrasında üretilen yüksek konut bloklarıyla örgütlenen yerleşmelerle karşılaştırıldığında ortaya çıkan farklara ve benzerliklere aşağıda değinilmektedir.

Başakşehir I., II. Ve IV. etap konut yerleşmelerinin veri setinde incelenen konut yerleşmelerinde olduğu gibi;

- devasa boyutlardaki toprak üzerinde çözümlük olarak yapılaştığı,
- başlangıçta ucu açık olarak planlansa da zaman içerisinde güvenli ve dış kapalı yerleşme biçiminin benimsendiği,
- konut bloklarının öncelikle alan konturunda, kısmen de alan içerisinde konum-

**Tablo 12.** Veri setinde incelenen yüksek blokların en çok tekrar eden kat planlarına ait nicel-oransal veriler

Kiptaş etap no. blok adı	Kat planı alanı m <sup>2</sup>	Yaşanabilir kat planı oranı	Yatay S. oranı	Düşey S. oranı	Birim konut adedi	Birim konut yönelimi	
						Üç cepheli	Birbirine dik iki cepheli
1	A	324	0,89	0,05	0,06	4	4
	C	400	0,92	0,04	0,04	4	4
2	B	317	0,89	0,04	0,07	4	4
	D	489	0,92	0,03	0,05	4	4
	E	313	0,90	0,03	0,07	2	2
2	A	248	0,87	0,05	0,08	4	4
4	B	266	0,91	0,04	0,05	4	4
	D	424	0,91	0,03	0,06	4	4
	L	247	0,94	0,02	0,04	2	2
	M	307	0,88	0,04	0,08	2	2

**Tablo 13.** Veri setindeki Kiptaş tarafında inşa edilen blokların birim konut planları**KİPTAŞ BAŞAKŞEHİR**

lanmasının baskın tercih olarak öne çıktığı ifade edilebilir.

Başakşehir KİPTAŞ konut yerleşmelerindeki blok planlarında veri setinde incelenen 2000 sonrası inşa edilen konut yerleşmelerinde olduğu gibi; merkezi merdivenli ayrı blok tipolojisinin tercih edildiği ifade edilebilir. Veri setinde incelenen yüksek konut bloklarının aksine KİPTAŞ konut bloklarının;

- normal kat alanlarının 2 ila 4 adet konut birimi ile örgütlendiği,
- normal kat alansal büyüklüğünün 250 ila 400 m<sup>2</sup> arasında değiştiği,
- sirkülasyon alanlarının kat planlarında ortalama %10'luk bir alan işgal ettiği,
- sirkülasyon alanlarında ortak kullanım alanlarına yer verilme de bu alanlar için gün ışığı, doğal hava gibi imkânların sağlandığı,
- geleneksel kent içi yapı adası veya parsel üzerinde üretilen birim konutlardan alışık olunan 3 cepheli konut yönelimi tercih edilirken tek cepheye mahkum birim konut bulunmadığı tespit edilmiştir.

I., II. ve IV. etap yerleşmelerin birim konutlarına ait asal mekân (salon, mutfak, yatak odaları ve banyo) kurgusu, yüksek bloklarda örgütlenen birim konutların mekânsal düzenleriyle büyük ölçüde benzerlik göstermektedir. Birim konut planları, veri setinde değerlendirilen 42 adet birim konutta olduğu gibi; yaşama-yatma eksenlerinin sirkülasyon alanlarıyla keskin bir şekilde ayrıldığı ve kısmen ayrıldığı olmak üzere 2 farklı karakterde plan şemasıyla örgütlenmiştir. Yüksek konut bloklarında olduğu gibi, koridor, hol, antre gibi sirkülasyon mahallerinin yanı sıra banyoların da doğal ışık ve havalandırma imkânından yoksun olduğu ifade edilebilir. Öte yandan, plan şemalarındaki tek belirgin fark KİPTAŞ birim konutlarının tamamında yer alan, konuta giriş alanından erişilen wc ek mahaline yüksek bloklarda yer verilmemiş olmasıdır. Ancak bu durum, konut biriminin mekânsal düzeni içinde tali bir ayrıntı niteliğindedir.

**Sonuç**

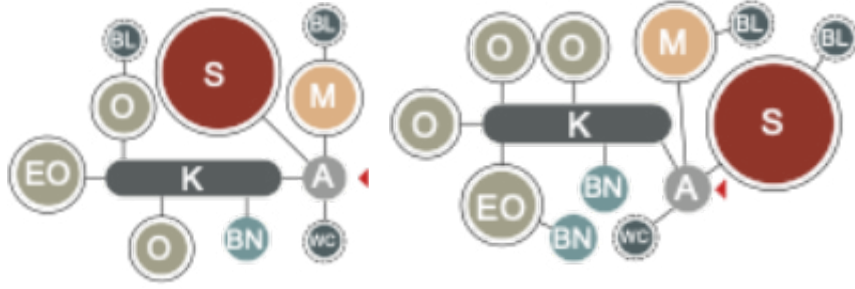
Bu çalışma, Türkiye'de 2000 yılı sonrasında üretilen kentsel konut stoku içerisinde birim konut planlamasındaki eğilimi, bir deney alanı olarak Başakşehir ilçesinde yüksek blok tipolojisiyle yaşanan dönüşüm üzerinden ortaya çıkarmayı amaçlamıştır. Araştırma kapsamında hazırlanan vaka analizi, blok planlamasında en çok tekrar eden blok planında örgütlenen konut sayısının ve tek cepheye mahkum konut birimlerinin çokluğunu, ortak mahallerin gün ışığı ve doğal havadan yoksun olmasını ve birim konut planlamasında standartlaşmış, baskın koridor tipolojisine sahip planimetrik kurguyu somut bir biçimde öne çıkarmaktadır.

Başakşehir'de 2000 yılı sonrasında inşa edilen, özel sektör tarafından üretilen yüksek konut bloklarıyla, ilk etabı 1995 yılında inşa edilen, KİPTAŞ tarafından kitlesel olarak üretilen tip blokların birim konut planlarının karşılaştırıldığı tartışma bölümünde ölçek, kullanıcı grubu ve konut arzu yapan aktörlerdeki farklılıklara rağmen ortak bir planlama yaklaşımının benimsendiği saptanmıştır. Her iki vakada da kat sayıları değişen merkezi merdivenli ayrı blok tipolojisi içerisinde, işlevselci bakış açısıyla yatma-yaşama eksenlerinin keskin biçimde ayrıldığı, doğal ışıktan yoksun koridorlu plan şemasının sınırlı varyasyonlarla tekrar edildiği gözlemlenmiştir.

Veri seti dahilinde incelenen konut yerleşmeleri içerisinde, birim konut iç mekân düzenlemesinde salon ve mutfak gibi yaşama birimlerinin bir arada olduğu, yatak odasına salondan erişilen 1 odalı konutların plan şeması bakımından tek istisnayı oluşturduğu söylenebilir. Bunun dışında kalan tüm örneklerde, kullanım ve dolaşım alanı sınırlarını ortadan kaldıran, gün ışığından konutun tüm mahallerinde azami ölçüde faydalanan veya esnek, serbest kullanım imkânı sunan alternatif bir plan şemasına rastlanmamıştır. Söz konusu durum 2000'ler sonrası kentsel dönüşüm dinamiklerinde, blok tipolojisi ve birim konut planlamasının artık bir tasarım konusu olarak ele alınmadığını ortaya koymaktadır.

**Tablo 14.** Kıptaş tarafından inşa edilen 10 konut bloğunda yer alan 10 birim konuta ait plan şemaları

**A Salon ve mutfak gibi yaşama birimlerinin sirkülasyon alanları aracılığıyla yatak odası birimlerinden keskin bir şekilde ayrıldığı plan şemaları**



A1 (3 konut birimi)

A2 (1 konut birimi)

Konut girişinin mutfağın bulunduğu eksen üzerinden gerçekleştiği, yaşama birimi salonun yatma birimleri ekseninde yer aldığı şema.

Yatma-yaşama eksenlerinin konut girişi ile birlikte keskin bir şekilde ayrıldığı şema.

**B Yatma-yaşama eksenlerinin farklı sirkülasyon alanlarıyla ayrıldığı, mutfak, salon ve yatak odası birimlerinin ise kısmen ayrıldığı plan şemalar**

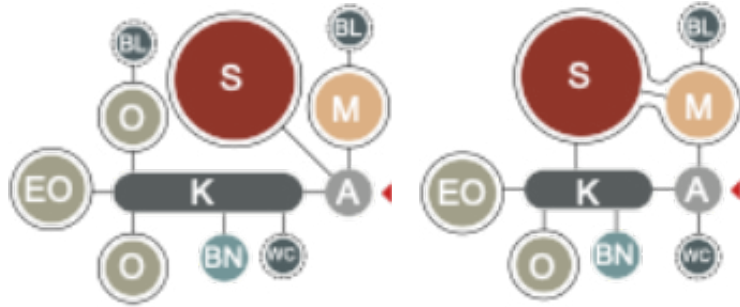


B1 (2 konut birimi)

B2 (2 konut birimi)

Konut girişinin yaşama ekseninden yapıldığı yaşama birimlerinden birinin (salon) yatma ekseninde yer aldığı plan şeması.

Konut girişin yaşama ekseninden yapıldığı, yatak odalarından birinin yaşama ekseninde yer aldığı plan şeması.



B3 (1 konut birimi)

B4 (1 konut birimi)

Konut giriş holüne (antre) hizmet veren WC'ye yatma birimlerine ait sirkülasyon alanından erişilen şema.

Salon ve mutfak birimlerinin bir arada olduğu ve konut giriş alanından mutfağa, yatak birimlerine ait sirkülasyon alanından salona erişilen şema.

İhsan Bilgin'in 1994 yılındaki konut panelinde dile getirdiği; 19. yüzyılın modernleşen dünyasındaki makul ve sıradan konut çevrelerinin bir kültürün veya yaşama biçiminin ifadesi olmaktan çıkıp ortalama kullanıcı profili için prototiplerin çoğaltılmasıyla üretilen "standart bir ürüne dönüştüğü" yönündeki tespiti, günümüz Türkiye'sinin kentsel dönüşüm pratiğinde de geçerliliğini çarpıcı bir şekilde korumaktadır. İncelenen örneklerin sergile-

diği sistematik ve şematik tekrar, konutun özgün bir mekânsal nitelik arayışından ziyade, alternatif olmayan jenerik bir yapı stoğuna dönüştüğünü kanıtlar niteliktedir.

Başakşehir özelinde gerçekleştirilen bu araştırmanın ulaştığı bulgular, Türkiye'de konut üretimi üzerine yürütülen benzer çalışmaların (Şerifoğlu, 2019); (Paşa, 2022); (Kılıç Ataselim, 2024); (Ya-

vuz Öztürk, 2025) sonuçlarıyla büyük bir paralellik göstermektedir. Bağdat Caddesi ve yakın çevresini araştırma alanı olarak belirleyerek konut birimlerinin iç mekân düzenlemesindeki gelişmeleri irdeleyen çalışmalarında Aksoy ve Bingöl (2018), analiz ettikleri iç mekânların çeşitlilikten uzak kurgusunu, yalnızca tip-proje alışkanlığını sürdüren kamu kurumları ile sınırlı olmayan; *çok daha büyük ve çok aktörlü uzlaşmaya dayalı* bir onaylanmış tip-plan şeması olarak tanımlamıştır.

Özellikle 2000 yılı sonrası Türkiye coğrafyasındaki konut üretiminin ölçeği, yapılaşma kuralları, aktörleri, alt, orta ve üst gelir grubundan hitap ettiği kullanıcıları gibi birbirinden oldukça farklı değişkenler içermesine rağmen, konutla ilişkili tüm paydaşların geneline hâkim olan “büyük uzlaşımın” aşılmasının güç olduğunu kabul etmek gereklidir. Ancak tüm üretim süreçlerine kök salmış ve tekrar tekrar uygulanan planlama yaklaşımının “gerçek bir sorun” olduğunun ortaya konması elzemdir.

Bilindiği üzere kullanıcı odaklı bir yaşam alanı sunmanın temel şartı, mekânsal şemaların çeşitlendirilmesinden geçmektedir. Farklı sosyo-kültürel geçmişlere sahip konut sakinlerine değişen-dönüşen ihtiyaçlara cevap veren tatmin edici yaşam ortamları sunabilmek, ancak alternatif tipolojilerinin devreye sokulmasıyla mümkündür. Konut üretiminde değişime direnç gösteren yerleşik düzeni kırmak, tasarımın ön koşullarını yeniden tanımlayan bir değerler sistemini, farkındalığı ve eylemi gerekli kılar.

Başakşehir’de 2000 yılı sonrasında inşa edilen, yüksek bloklarla örgütlenen konut yerleşmelerindeki mevcut durumu irdeleyen bu araştırma, planlama yaklaşımındaki sorunu somutlaştırarak gündeme taşımaya amaçlamıştır. Her ne kadar bu çalışma belirli bir kapsama odaklanmış olsa da kentsel yerleşim ölçeğinden birim konut planına kadar değişen her ölçekte morfolojik ve tipolojik çeşitlenmenin mümkün olduğu ve uygulanabilirliği, konut üretiminin geleceği adına temel bir tartışma alanı olarak önümüzde durmaktadır.

## Kaynaklar

- Aksoy, B. C., & Bingöl, Ö. (2018). Konut iç mekânlarında tektipleşme. *XXI Dergisi*, 172(Eylül), 8–10.
- Batuman, B. (2019). *Milletin mimarisi: Yeni İslamcı ulus inşasının kent ve mekân siyaseti*. İstanbul, Türkiye: Metis Yayınları.
- Başakşehir Belediyesi. (n.d.). *Başakşehir tarihçesi*. Retrieved from <https://www.basaksehir.bel.tr/basaksehir-tarihcesi>
- Bilgin, İ. (1994, Aralık 13). “Sıradan” olmanın yeniden üretimi ve konut sorunu. *Konut Paneli*, Mimarlar Odası, Ankara, Türkiye.
- Heckmann, O., & Schneider, F. (2021). *Floor plan manual housing*. Basel, Switzerland: Birkhäuser.
- Kılıç Ataselim, P. (2024). *Birim konut planlamasında koridor tipolojisine karşı yatay sirkülasyon ihtimalleri* (Yüksek lisans tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul, Türkiye.
- Kurtuluş, H. (2005). Bir ütopya olarak Bahçeşehir. In H. Kurtuluş (Ed.), *İstanbul’da kentsel ayrışma* (p. 78). İstanbul, Türkiye: Bağlam Yayınları.
- Leupen, B., & Mooij, H. (2012). *Housing design: A manual*. Rotterdam, Netherlands: NAI Publishers.
- Özet, İ. (2020). *Fatih Başakşehir: Muhafazakâr mahallede iktidar ve dönüşen habitus*. İstanbul, Türkiye: İletişim Yayınları.
- Paşa, N. (2022). *Apartman tipi konutların pandemi bağlamında mekânsal çözümlerinin incelenmesi* (Yüksek lisans tezi). Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye.
- Pérouse, J. F. (2007). İstanbul’un eski çeperlerinde yeni bir kentsel kimlik çabası: Yerel adil düzenden globalleşen piyasa arayışlarına Başakşehir hikayesi (1995–2008). In H. Turgut Yıldız & A. Eyüce (Eds.), *Kent, kültür, konut* (pp. 24–29). İstanbul, Türkiye: Bahçeşehir Üniversitesi Yayınları.
- Pérouse, J. F. (2016). *İstanbul’la yüzleşme denemeleri: Çeperler, hareketlilik ve kentsel bellek*. İstanbul, Türkiye: İletişim Yayınları.
- Sherwood, R. (1981). *Modern housing prototypes*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Smith, N., & Williams, P. (2021). *Kentin mutenalaştırılması*. İstanbul, Türkiye: Yordam Kitap.
- Şerifoğlu, S. (2019). *Bitişik düzende üretilen yeni konut bloklarının incelenmesi: Kadıköy Caferağa ve Osmanağa mahalleleri* (Yüksek lisans tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye.
- Tarbatt, J., & Tarbatt, C. S. (2020). *The urban block: A guide for urban designers, architects and town planners*. London, England: RIBA Publishing.
- Yavuz Öztürk, E. (2025). *Erken Cumhuriyet döneminden günümüze çok aileli konut bloklarında dolaşım mekânının değişimi* (Doktora tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul, Türkiye.