

**KENTSEL GELİŞİM SÜRECİNDE BATMAN OFİS
BİNALARININ İNCELENMESİ**

MELİKE ÇİFTÇİ

EYLÜL 2024

DİYARBAKIR

DİCLE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL GELİŞİM SÜRECİNDE BATMAN OFİS
BİNALARININ İNCELENMESİ**

MELİKE ÇİFTÇİ

DİCLE ÜNİVERSİTESİ LİSANSÜSTÜ EĞİTİM-ÖĞRETİM VE SINAV
YÖNETMELİĞİNİN BİR PARÇASI OLARAK
MİMARLIK ANA BİLİM DALINDA
YÜKSEK LİSANS TEZİ
OLARAK HAZIRLANMIŞTIR

EYLÜL 2024

DİYARBAKIR

KENTSEL GELİŞİM SÜRECİNDE BATMAN OFİS BİNALARININ İNCELENMESİ

Melike ÇİFTÇİ tarafından Dicle Üniversitesi Lisansüstü Eğitim-Öğretim ve Sınav Yönetmeliği'nin bir parçası olarak hazırlanan bu çalışma, aşağıda bilgileri yazılı jüri üyeleri tarafından değerlendirilerek **Mimarlık Ana Bilim Dalı**'nda **Yüksek Lisans Tezi** olarak kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Neslihan DALKILIÇ
Müdür, **Fen Bilimleri Enstitüsü**

Doç. Dr. Hale DEMİR KAYAN
Danışman, **Mimarlık Bölümü**,
Dicle Üniversitesi

Sınav Jürisi:

Prof. Dr. Ayhan BEKLEYEN (*)
Mimarlık Bölümü, Dicle Üniversitesi

Doç. Dr. Hale DEMİR KAYAN (**)
Mimarlık Bölümü, Dicle Üniversitesi

Dr. Öğr. Üyesi Arya BİÇEN
Mimarlık Bölümü, Bitlis Eren Üniversitesi

ONAY

Savunma Tarihi: 18 /07/2024

(*) Jüri Başkanı.

(**)Tez Danışmanı.

Anneme, kızıma ve eşime...

Dicle Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırlanan bu tez çalışmasında yer alan tüm bilgilerin akademik kurallara ve etik ilkelere uygun olarak elde edildiğini ve sunulduğunu beyan ederim. Ayrıca, bahse konu bu kural ve ilkelerin gerektirdiği üzere, bu çalışmada özgün olmayan tüm bilimsel içerikleri kurallara uygun biçimde alıntılıyıp kaynak gösterdiğimi beyan ederim. Beyanımınla çelişen herhangi bir delil bulunduğu takdirde tüm sorumluluğu üstleneceğimi kabul ederim.

Ad, Soyad: Melike ÇİFTÇİ

İmza:

TEŞEKKÜR

Tez çalışmasının hazırlanmasında başta danışmanım Doç. Dr. Hale DEMİR KAYAN'a bana rehberlik ettiği ve güvendiği; benimle bilgi ve donanımını paylaştığı, sürecin her aşamasında ulaşılabilir olduğu için teşekkür ederim. Tezi geliştirmek amacıyla jüri üyelerimden aldığım eleştiri ve tavsiyeler için teşekkür ederim.

İlçe merkezinin kentsel gelişimi konusunda yardımlarını esirgemeyen Zehra ÇOBAN BULUT'a çok teşekkür ederim. Kentte bulunan ofis binaları ile ilgili arşivlerini, bilgi ve tecrübelerini paylaşan ve zaman ayıran öncelikle Zahit ANAÇ'a daha sonra Adil TANIŞ, Fatih ÇAĞIR, Cihan AYIL, Ferhat ATİÇ ve Erkan DEĞİRMEN'e teşekkür ederim.

Her dönemde yanımda olan, destek veren ve bana güvenen annem Sahide BAŞARAN ve eşim Fırat ÇİFTÇİ'ye ve sadece gülümsemesi yeten kızım Eslem ÇİFTÇİ'ye teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR.....	v
İÇİNDEKİLER	vi
ŞEKİLLER LİSTESİ	viii
TABLolar LİSTESİ.....	xi
EKLER LİSTESİ	xiii
SİMGELER VE KISALTMALAR LİSTESİ	xiv
ÖZET.....	xv
ABSTRACT.....	xvi
1. GİRİŞ	1
2. ÖNCEKİ ÇALIŞMALAR.....	3
2.1 Ofis Binalarının Dünyadaki ve Türkiye’deki Tarihçesi	3
2.2 Ofis Tipleri ve Organizasyon Modelleri.....	20
2.2.1 Fiziksel ofis tipleri	20
2.2.2 Organizasyonel ofis tipleri	21
2.2.3 Günümüz organizasyon modelleri ve yeni iş kavramları.....	22
2.3 Kent, Kentsel Gelişim ve Kentsel Planlama	25
2.4 Batman İlinin Kentsel Gelişimi ve Planlama Dönemleri	26
2.4.1 Batman İlinin Kentsel Gelişimi.....	26
2.4.2 Batman İlinin Planlama Dönemleri.....	32
2.4.3 Batman İli Ofis Binalarının Konumu	51
3. MALZEME VE YÖNTEM	54
3.1 Malzeme	54
3.1.1 2000 İş Merkezi.....	55
3.1.2 Yılmazlar Center	56
3.1.3 Bölge Plaza.....	57
3.1.4 Beyaz Plaza	58

3.1.5	A.Künkül Yaşam Plaza	59
3.1.6	M.Salih Oğuz Plaza.....	60
3.1.7	Tepe Plaza	61
3.1.8	Style Life (A-B Blok).....	62
3.1.9	Style Life (C-D Blok).....	63
3.1.10	Golden Plaza	64
3.1.11	Nirvana Plus	65
3.1.12	Canday Office	66
3.2	Yöntem	67
4.	BULGULAR VE TARTIŞMA	69
5.	SONUÇLAR VE ÖNERİLER	82
	KAYNAKLAR	84
	EKLER.....	92
	ÖZGEÇMİŞ	127

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1 a:Mescidi Aksa, Filistin , b:Palazzo Del Broletto, Como (1215), c: Palazzo Della Ragione, Como (1233)	3
Şekil 2.2 Uffizi Palace, Floransa (1560), planı ve avludan görünüşü.....	4
Şekil 2.3 St.Paul Katedrali, Londra (1598),	5
Şekil 2.4 Ripley Binası, Londra (1726), görünüşü ve kat planı.....	5
Şekil 2.5 Sun Fire Office, Londra (1849), logosu ve görünüşü	6
Şekil 2.6 The Oriel Chambers binası, İngiltere (1864) görünüşü ve kat planı.....	6
Şekil 2.7 Galleria Vittorio Emmanuelle binası, İtalya (1865), binası ve çatısı.....	6
Şekil 2.8 Wainwright Binası, Amerika (1890) cephesi ve planı.....	7
Şekil 2.9 Monadnock Binası, Chicago (1893), cephesi, kesiti ve planı.....	8
Şekil 2.10 Old Colony Binası, Chicago (1895), görünüşü ve kat planı	8
Şekil 2.11 Peoples Gas Company Binası, Chicago (1911), cephesi, planı ve iç mekân görünüşü.....	9
Şekil 2.12 Larkin Binası, Amerika (1904) cephesi, kat planı ve iç mekân görünüşü	10
Şekil 2.13 Trinity (1905) ve ABD Reality (1907) Binaları, New York, görünüş ve kat planları.....	10
Şekil 2.14 Empire State Binası, New York (1932), yapım aşaması	11
Şekil 2.15 Seagram Binası, Amerika (1958), görünüş, yapım aşaması ve kat planı .	11
Şekil 2.16 John Hancock Center, Chicago (1969), cephesi, plan ve kesiti.....	12
Şekil 2.17 Osram Binası, Almanya (1965), görünüş ve planı.....	12
Şekil 2.18 Centraal Beher Ofis Binası, Hollanda (1973), görünüş ve kesiti.....	13
Şekil 2.19 Centraal Beher Ofis Binası, Hollanda (1973), kat planları.....	14
Şekil 2.20 Centraal Beher Ofis Binası, Hollanda (1973), iç mekân görünüşleri	14
Şekil 2.21 Richardson-Vicks Inc. Headquarters binası, Amerika (1975), çevre ile ilişkisi ve görünüşü	14
Şekil 2.22 Richardson-Vicks Inc. Headquarters binası, Amerika (1975), plan ve kesiti	15
Şekil 2.23 Çekirdek ve yatay kafesli kirişli sistem detayı	15
Şekil 2.24 Jin Mao Kulesi, Çin (1994-1998), cephesi, planı ve kesiti.....	16
Şekil 2.25 30 St. Mary Axe Kulesi, İngiltere (2003), cephesi, planı ve kesiti.....	16
Şekil 2.26 4.Vakıf Han binası, İstanbul (1911-1926), cephesi ve kesiti.....	17

Şekil 2.27 İstanbul Manifaturacılar Çarşısı, İstanbul (1959), cephesi, iç mekân görünüşü, planı, perspektifi ve kesiti	18
Şekil 2.28 Emek İş Hanı, Ankara (1959-1965), cephesi.....	18
Şekil 2.29 Hücre ofis tipinin şeması ve görseli.....	20
Şekil 2.30 Açık ofis tipinin şeması ve görseli.....	20
Şekil 2.31 Serbest düzenli ofis tipinin şeması ve görseli.....	20
Şekil 2.32 Karma düzenli ofis tipinin şeması ve görseli.....	20
Şekil 2.33 Organizasyonel ofis modellerinin etkileşim diyagramı	21
Şekil 2.34 Onefootball yeni genel merkezi, planı, iç mekân ve kesiti	24
Şekil 2.35 Kitchen Stories yeni genel merkezi, iç mekân görünüşü.....	24
Şekil 2.36 Workinton şirketinin Sabiha Gökçen havaalanındaki coworking alanı	24
Şekil 2.37 Batman ili konumu.....	26
Şekil 2.38 Batman ili ve İluh deresi	31
Şekil 2.39 Raman-1 deneme kulesi (1940)	32
Şekil 2.40 Batman tren istasyonu (1949)	32
Şekil 2.41 Batman Rafineri alanı ve İluh tepesi (1949).....	33
Şekil 2.42 Batman 1959 Nazım İmar Planı yerleşim krokisi.....	33
Şekil 2.43 Batman 1976 Nazım İmar Planı yerleşim krokisi.....	32
Şekil 2.44 Batman Çarşı Meydanı	32
Şekil 2.45 Batman 1994 Nazım İmar Planı yerleşim krokisi.....	35
Şekil 2.46 Diyarbakır yolu (1984)	35
Şekil 2.47 Batman 2005 ÇDP dönemi yerleşim büyüklüğü ve yoğunluk dağılımı ...	36
Şekil 2.48 Batman 2009 NİP yerleşim büyüklüğü ve yoğunluk dağılımı	36
Şekil 2.49 Batman 2020 RNUİP çalışma alanı	37
Şekil 2.50 Batman 2020 RNUİP çalışma alanı	37
Şekil 2.51 Batman 2020 İRUİP çalışma alanı.....	38
Şekil 2.52 Batman 2020 İRUİP çalışma alanı.....	39
Şekil 2.53 Batman 2021 İRUİP (Güney Çevre Yolu ve Çevresi) çalışma alanı.....	39
Şekil 2.54 Çalışma alanındaki 40 metrelik yolların kesiti	40
Şekil 2.55 Batman 2021 İRUİP (Güney Çevre Yolu ve Çevresi) çalışma alanı.....	40
Şekil 2.56 Batman 2021 (Kuzey Çevreyolu ve Çevresi) İRUİP çalışma alanı.....	41
Şekil 2.57 Batman 2021 (Kuzey Çevreyolu ve Çevresi) İRUİP çalışma alanı.....	41
Şekil 2.58 Batman 2021 ÇDP çalışma alanı	42

Şekil 2.59 Batman 2021 ÇDP çalışma alanı	43
Şekil 2.60 Körük Bölgesi Çevre Düzeni Planı, mevcut ve öneri hali	43
Şekil 2.61 Batı-Güney Bölgesi ÇDP, mevcut ve öneri hali	44
Şekil 2.62 Kuzey Çevre Yolu ve Çevresi Bölgesi ÇDP, mevcut ve öneri hali.....	44
Şekil 2.63 Havaalanı Çevresi Bölgesi ÇDP, mevcut ve öneri hali	45
Şekil 2.64 Batman 2022 İRUİP çalışma alanı.....	46
Şekil 2.65 Batman 2022 İRUİP çalışma alanı.....	46
Şekil 2.66 Batman 2023 RİP çalışma alanı.....	47
Şekil 2.67 Batman 2023 RİP çalışma alanı.....	48
Şekil 2.68 Batman ili ofis binalarının kent içindeki konumu.....	52
Şekil 2.69 Batman’da bulunan bazı kurumsal yapıların konumu.	53
Şekil 3.1 Batman ili ofis binalarının kent içindeki konumu.....	54

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 2.1 Fiziksel ofis tiplerinin açıklama ve görselleri.....	20
Tablo 2.2 Ofis organizasyon modellerinin karşılaştırmalı değerlendirilmesi.....	21
Tablo 2.3 Yeni organizasyonel ofis modellerinin açıklaması.....	22
Tablo 2.4 Ofis kullanım yöntemlerinin avantaj ve dezavantajları	23
Tablo 2.5 Yeni iş kavramlarının açıklama ve örnek görselleri	24
Tablo 2.6 Batman ili mevsim verileri	27
Tablo 2.7 Batman merkez ilçe 1945-2000 yılları arası genel nüfus sayımları.....	29
Tablo 2.8 Batman ili 2007-2022 yılları arası nüfus gelişimi	29
Tablo 2.9 Batman 2020 İRUİP alan kullanımları	38
Tablo 2.10 Batman İli İmar Plan Çalışmaları	49
Tablo 3.1 2000 İş Merkezi	55
Tablo 3.2 Yılmazlar Center.....	56
Tablo 3.3 Bölge Plaza	57
Tablo 3.4 Beyaz Plaza.....	58
Tablo 3.5 A.Künkül Yaşam Plaza.....	59
Tablo 3.6 M.Salih Oğuz Plaza	60
Tablo 3.7 Tepe Plaza.....	61
Tablo 3.8 Style Life (A-B Blok)	62
Tablo 3.9 Style Life (C-D Blok)	63
Tablo 3.10 Golden Plaza	64
Tablo 3.11 Nirvana Plus.....	65
Tablo 3.12 Canday Office	66
Tablo 4.1 Merkez ilçedeki imar planı çalışmaları ve ofis binalarının konumu arasındaki ilişki.....	69
Tablo 4.2 Merkez ilçedeki kamusal yapıların ve ofis binalarının konumu.....	72
Tablo 4.3 Batman merkez ilçesinde yıllara göre inşa edilen ofis binası sayısı.....	73
Tablo 4.4 Batman merkez ilçede bulunan kurumsal yapılar	74
Tablo 4.5 Batman merkez ilçesindeki ofis binalarının konuma göre dağılımı	75
Tablo 4.6 Tasarım sürecinde kullanılan emsal, taks vb. durumların tasarımı etkileme durumu (ofis binası olarak tasarlanan binalar).....	75
Tablo 4.7 Ofis binalarının otopark alanı-ofis sayısı arasındaki ilişki	76
Tablo 4.8 Ofis binalarının yıllara göre cephelerindeki değişimler	77

Tablo 4.9 Ofis binalarının plan tipolojilerindeki ve cephe gelişimindeki değişimler..78



EKLER LİSTESİ

Ek 1: Ofis olarak inşa edilen yapılar	92
Ek 2: Farklı fonksiyonlar için inşa edilen ofis binası olarak kullanılan yapılar.....	104



SİMGELER VE KISALTMALAR LİSTESİ

Simge	Açıklama
Ha	Hektar Alan
M	Metre
m ²	Metrekare
Km	Kilometre
°C	Santigrat derece

Kısaltma	Açıklama
BASKİ	Batman Su ve Kanalizasyon İdaresi
ÇDP	Çevre Düzenleme Planı
DSİ	Devlet Su İşleri
GAP	Güneydoğu Anadolu Projesi
İPN	İmar Plan Notu
İRUIP	İlave Revize ve Uygulama İmar Planı
KTB	Kültür ve Turizm Bakanlığı
MGM	Meteoroloji Genel Müdürlüğü
NİP	Nazım İmar Planı
RİP	Revize İmar Planı
RNUİP	Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı
TPAO	Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu

ÖZET

KENTSEL GELİŞİM SÜRECİNDE BATMAN OFİS BİNALARININ İNCELENMESİ

ÇİFTÇİ, Melike

Yüksek Lisans, Mimarlık Bölümü

Danışman: Doç. Dr. Hale DEMİR KAYAN

Temmuz 2024, 144 sayfa

Ofis binaları, insanların yaşamlarının önemli bir kısmını geçirdikleri mekânlardır. Bu mekânların kent içindeki konumları rastlantısal olmayıp çeşitli faktörlerden etkilenmektedir. Bu tez çalışmasında, Batman ili kent merkezinde ofis binalarının, kentsel gelişim sürecinde yer seçim kararları, bu kararlar doğrultusunda konumlanışları ve bina ölçeğinde mekânsal değişimi ile planlama/uygulama yaklaşımı incelenmektedir. Bu konu ile ilgili literatürde sınırlı araştırmanın olması çalışmanın özgün yönünü ortaya koymaktadır. Çalışma kapsamında ofis binaları ve Batman ili ile ilgili literatüre dayalı bilgiler verilmiştir. Çalışma alanı olarak Batman ili merkez ilçesinde yer alan 12 adet ofis binası tespit edilerek yerinde gözlem ve incelemelerle veri eldesi sağlanmıştır. Bu çalışmada ilgili kurum ve kuruluşlardan binalar ile ilgili bilgi alınmıştır. Tespit edilen ofis binaları hakkında kimlik bilgileri oluşturulmuş ve imar planlama çalışmalarına paralel gelişen kent parçaları içerisindeki yeri irdelenmiştir. Çalışmanın dayandığı kuramsal çerçeve ofis binalarının ve Batman ilinin imar çalışmalarına göre kentsel gelişim sürecidir. Bu nedenle çalışmanın başında konunun daha detaylı anlaşılabilmesi için literatüre dayalı bilgiler verilmiştir. Çalışmanın bulgular bölümünde tespit edilen 12 adet ofis binası ile ilgili detaylı bilgiler verilmiş olup kentsel bulgularla değerlendirilmiştir. Sonuç olarak imar planlama çalışmaları; makro ölçekte ticari alanlar içerisinde yer alan ofis binalarının kent içi konumunu, ada/parsel düzenini, komşuluk üniteleri ile ilişkisini etkilemiştir. Farklı dönemlerde ortaya çıkan sosyo-ekonomik ve teknolojik gelişmelerin de bina ölçeğinde ofis binalarının plan, cephe, kütle tasarımlarını, inşa yöntemini ve malzeme seçimini etkilediği görülmektedir. Bu etkileşim içerisinde dikkat çeken kısım yer seçim kararlarıdır. Ofis binalarının kent içinde genel olarak kamu kurumlarının etrafında yoğunlaşan binalar olarak geliştiği görülmektedir. Bu nedenle ofis olarak inşa edilen yapılarla beraber farklı fonksiyonlara sahip yapıların dönüştürüldüğü tespit edilmiştir. İnşa teknolojilerinin gelişimiyle kat sayısı ve taşıyıcı sistemin değişime uğradığı, modern malzeme çeşitlerinin kullanıldığı gözlenmiştir. Buna karşılık atriumlu planlama biçiminden kat hollü bağımsız yapı düzenine geçilmiş olduğu görülmektedir ancak 2000 yılından bu yana inşa edilen bu yapıların tamamının alanları aynı olmasa dahi hücre tipi planlama anlayışına sahip olduğu görülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Ofis Binaları, Batman ili, Batman ili ofis binaları, Kentsel gelişim.

ABSTRACT

INVESTIGATION OF BATMAN OFFICE BUILDINGS IN URBAN DEVELOPMENT PROCESS

ÇİFTÇİ, Melike

Master's Degree Department of Architecture

Supervisor: Doç. Dr. Hale DEMİR KAYAN

July 2024, 144 pages

Office buildings are the spaces where people spend a significant part of their lives. The locations of these spaces within the city are not random and are affected by various factors. In this thesis study, the location selection decisions of office buildings in the city center of Batman province in the urban development process, their positioning in line with these decisions, spatial change at the building scale and planning/implementation approach are examined. The limited research in the literature on this subject reveals the originality of the study. Within the scope of the study, information based on literature on office buildings and Batman province is provided. 12 office buildings located in the central district of Batman province were determined as the study area and data were obtained through on-site observations and examinations. In this study, information about the buildings was obtained from the relevant institutions and organizations. Identity information was created about the identified office buildings and their place within the city parts developing parallel to the zoning planning studies was examined. The theoretical framework on which the study is based is the development of office buildings and the urban development process of Batman province according to the zoning studies. Therefore, information based on literature was provided at the beginning of the study for a more detailed understanding of the subject. In the findings section of the study, detailed information about the 12 office buildings identified was provided and evaluated with urban findings. As a result, zoning planning studies affected the urban location, block/parcel layout, and relationship with neighboring units of office buildings located within commercial areas on a macro scale. It is seen that socio-economic and technological developments that emerged in different periods also affected the plan, facade, mass designs, construction method and material selection of office buildings on a building scale. The striking part in this interaction is the location selection decisions. It is seen that office buildings generally developed as buildings concentrated around public institutions in the city. For this reason, it was determined that structures with different functions were transformed together with the buildings constructed as offices. It was observed that the number of floors and the carrier system changed with the development of construction technologies and modern material types were used. On the other hand, it is seen that there was a transition from atrium planning to floor hall independent building layout, but it is seen that all of these buildings constructed since 2000 have a cell type planning approach even if their areas are not the same.

Keywords: Office Buildings, Batman province, Batman province office buildings, Urban development.

1. GİRİŞ

Ofis mekânlarının, çalışanların hayatında önemli bir yeri bulunmaktadır. Bu yapıları çevreler çalışanların zamanlarının büyük bir kısmını geçirdikleri alanlardır (Demir Kayan, Bekleyen, 2021). Günümüzde kullanılan ‘ofis’ terimi ise Latince kökenli ‘opus’ sözcüğünden türemiş olup; ‘yapıt, iş yeri’ anlamı taşımaktadır (Savaşır, 1991). TDK’da ofis kavramı “çalışma odası, yazıhane ve danışma işlerinin yürütüldüğü iş yeri” olarak tanımlanmaktadır. Ofis binası ise ‘ofisler ve onların ihtiyaçlarının karşılandığı diğer birimleri bulunduran bina’ şeklinde ifade edilmiştir (Hasol, 2019). Ofis kavramı birden fazla bileşenin uyumu ile var olmaktadır. Fiziksel çevrenin, teknolojik gelişmelerin, kullanıcı gereksinimlerinin veya zaman faktörünün değişmesi, ofis kavramının tanımını da etkilemiştir. Günümüzde ofis kavramı fiziksel veya sanal bir mekânı tarif etmektedir. Ofis kavramındaki değişimi etkileyen diğer bir unsur ise kentteki gelişmelerdir. Kentsel gelişim süreci, teknolojinin ilerlemesi ve ihtiyaçların çeşitlenmesi sonucu değişime uğramaktadır.

İlk ofis binaları, çalışma eyleminin yerine getirilmesi amacıyla tasarlanırken; sonraları bu yapılar, kentsel gelişimi ve kentin morfolojik durumunu etkileyen önemli bir faktör haline gelmiştir (Şahin, 2008). Bazı şirketler, farklı mimariye sahip yapılar tasarlayarak kent içindeki imajlarını güçlendirmek isterler. Günümüzde gücün simgesi olarak görülen yapılar kullandıkları malzeme veya yükseklikleri ile bu imajı yaratabilmektedir. Mimari ve teknolojinin birleşmesi sonucu tasarlanan ofis binaları, bulundukları konuma değer katmaktadır (Meel, 2000). Bununla beraber ofis binalarının tasarımında güncel ihtiyaçlara cevap verebilen çözümlerin de uygulanması gerekmektedir.

Kent, içinde bulunduğu coğrafik çevre kadar zaman içinde toplum tarafından şekillenen kültürel çevrenin de dinamiklerini içeren bütünsel bir yapıdır (Demir, Kakdaş Ateş, 2020). Kentsel gelişim ise birden fazla unsurun (mimari planlama, sosyal ve ekonomik ilişkiler vb.) gerçekleştirdiği mekân üretimini ve organizasyonunu ifade etmekte, süreç boyunca fiziksel çevre yeniden yapılanmakta ve yer yer kentsel dönüşüm alanları görülmekte olup; böylece kentler toplumsal ilişki ve teknik, ekonomik, kültürel, eylemlerden etkilenecek şekilde gelişim göstermektedir (Kurt, 2020).

Çalışmanın amacı, Batman il merkezinde bulunan ve ofis binası olarak üretilen yapıların kentsel gelişim ile olan ilişkisi üzerine tespitlerde bulunmak, iç ve dış mimarisi hakkında bilgi elde etmek, yeni tasarım girdilerine yön vermek ve gelecekte üretilecek benzer binaların mimarisine katkı sunmaktır. Çalışma kapsamında Batman ili ve ofis binaları ile ilgili literatür taraması, kent içinde yerinde gözlem ile bina tespiti, kurum ve kuruluşlardan bilgi alınması ve fotoğraflama ile belgeleme yöntemleri kullanılmıştır.

Batman kent merkezi, komşuluğunda bulunan ve tarihi milattan önceye dayanan illere göre farklı bir gelişim göstermiştir. Üretime yönelik faaliyetlerin odak noktası olan kırsal yerleşim yaklaşık 50 yıl gibi kısa bir süre içerisinde kentsel yerleşim yeri haline gelmiştir (Biçen, 2011). Üretim ve tüketim alışkanlıklarının ani ve hızlı değişimi kentte farklı iş kollarının ortaya çıkmasına zemin oluşturmuştur.

Ofis binaları da il statüsüne geçen yerleşim alanında yer almaya başlamıştır. Çalışma alanı olarak belirlenen Batman ili merkez ilçesinde, ofis olarak kullanılan 35 adet bina tespit edilmiştir. Ancak çalışma, ofis binası olarak tasarlanan ve uygulanan yapılar ile sınırlandırılmıştır. Farklı fonksiyonlara sahip olup çalışma mekânı olarak kullanılan yapılar kapsam dışı bırakılmıştır. Bu bağlamda ofis olarak inşa edilen 12 adet yapı değerlendirilmeye alınmıştır.

Bu çalışma kapsamında kentte inşa edilmiş ofis binaları hakkında tasarım/planlama/uygulama yaklaşımlarına yönelik değerlendirme yapabilmek ve kent ölçeğinde yer seçim kararlarına göre konumlanmalarını irdeleyebilmek hedeflenmiştir. Bu hedefler doğrultusunda kuramsal bir çerçeve oluşturmak için; bina ölçeğinde ofis binalarının tarihsel süreci, kentsel ölçekte ise Batman kentinin gelişim süreci değerlendirilmiştir.

Yerleşim ölçeğinde imar planlama çalışmalarının; makro ölçekte ticari alanlar içerisinde yer alan ofis binalarının kent içi konumunu, ada/parsel düzenini, komşuluk üniteleri ile ilişkisini etkilediği tespit edilmiştir. Farklı dönemlerde ortaya çıkan sosyo-ekonomik ve teknolojik gelişmelerin de bina ölçeğinde ofis binalarının plan, cephe, kütle tasarımlarını, inşa yöntemini ve malzeme seçimini etkilediği görülmüştür.

2. ÖNCEKİ ÇALIŞMALAR

Demir’e (2019) göre ofis, kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde düzenlenen; fiziksel ve psikolojik gereksinimlere göre tasarlanan mekânlardır (Demir, 2019). Çalışmanın bu kısmında ofis kavramından, ofis binalarının dünyadaki ve Türkiye’deki tarihsel gelişiminden bahsedilmiştir. Bu kapsamda; ofis binalarında, mimari tasarım kriterleri ve mekân kullanım biçimleri hakkında bilgi verilmiştir.

2.1 Ofis Binalarının Dünyadaki ve Türkiye’deki Tarihçesi

Ofis, kelime anlamı olarak; Fransızca’da (eski) “bure” anlamına gelirken, Latince’de “burro” olarak yazılmakta ve ‘kaba giysi’ şeklinde ifade edilmektedir. 12. Yüzyılda ‘çalışma masalarının üstünde kullanılan örtü’ anlamına gelen “bureau” sözcüğü; sonraları şık yazı masası anlamında kullanılmıştır (Dülgeroğlu, 1993).

TDK sözlüğünde ofis, “işyeri, daire, büro” anlamlarına gelmektedir. Doswell (1983), bilginin işlendiği mekânlara ofis adını vermektedir. Hasol, ofisi “yazı ve yönetim uğraşlarına hizmet veren çalışma ortamı”, ofis binasını ise “ofisler ve onların ihtiyaçlarının karşılandığı diğer birimleri bulunduran bina” olarak ifade etmiştir. (Hasol, 2019).

İlk ofis binalarının 19. yüzyılda rastlandığı kabul edilmesine rağmen yaklaşık 2000 yıl önce Kudüs’teki (Şekil 2.1.a) bir mabet, aynı zamanda ofis olarak kullanılmıştır (Duffy 1976 Akt. Güney 2005). Yönetim amacıyla kullanılan binalara, Como’daki Palazzo del Broletto (Şekil 2.1.b) (1215) ve Palazzo della Ragione (Şekil 2.1.c) (1233) örnek verilebilir (Güney, 2005).

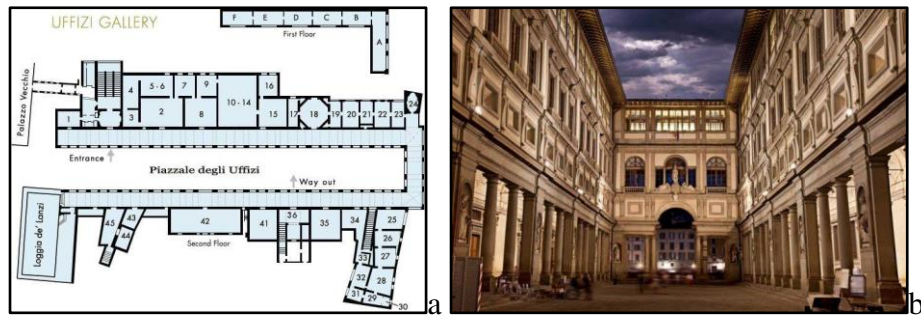


Şekil 2.1 a: Mescid-i Aksa (Pinterest, n.d.), b: Palazzo del Boletto (Como) (pinterest, n.d.), c: Palazzo della Ragione (palladio museum, n.d.)

Yazının icadından önce bilgi aktarımı sözlü olarak yapılmakta iken, sonraları yazılı olarak devam etmiştir. Aynı şekilde kanun ve kurallarda yazılı hale gelmiş ve hükümdarlar arasında yazışmalar başlamıştır. Yazılı hale gelen bilgi aktarımı, depolanma ihtiyacını yani fiziksel bir mekân olarak ofis ihtiyacını doğurmuştur (Onaran, 2012).

Tarihteki en eski ofis binaları 14. ve 15. yüzyılda Avrupa hükümetleri, bankacı ve avukatlar için yapılmış olup; bazı evler ofis veya depo olarak kullanılmıştır (Marberry 1994 Akt. Sevgül 2007). Ticaret ağlarının gelişmesi; tüccarların evlerinin ve kahvehanelerin ofis işlevinde kullanılmasını gerekli kılmıştır. Bu dönem 16. yüzyıldan 18. yüzyılın sonuna kadar devam etmiştir. Teknolojideki gelişmeler (Mors Alfabesi, daktilo ve telefonun icadı) ile yaşama ve çalışma mekânları birbirinden ayrılmaya başlamıştır. Bu yenilikler ilk ofis binalarının oluşmasını sağlamıştır (Dökmeci, Dülgeroğlu ve Akkal, 1993).

Yönetim, belgeleme ve karmaşıkleşan organizasyonlar bir mekânda bulunma ihtiyacını doğurmuş; tapınak ve saraylar ofis olarak kullanılmaya başlanmıştır. Ofis amacıyla inşa edilmiş ilk yapı; Giorgio Vassari tarafından Floransa’da yapılmış olan “Uffizi Palace (1560-1574)” yapısıdır (Şekil 2.2.) (Kuruç, 2014). Medici Sarayı’na ek olarak yapılmış ve bir köprü vasıtası ile birbirine bağlanmıştır. Avlusu Arno nehrine yönlendirilmiş ve U formunda bir kat planına sahiptir (Aslanoğlu, 2014).



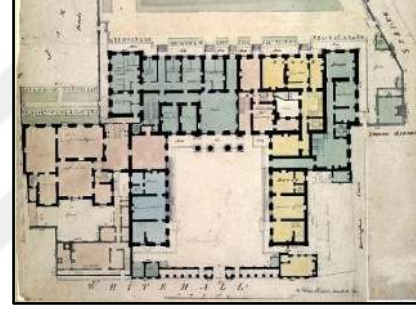
Şekil 2.2 a: Uffizi palace plan (The Museums of Florence, n.d.) ve b: avludan görünüşü (Tarihi yapı, n.d.) (İtalya, 1560)

Ofis işleri ve ticari organizasyonları yürüten katedrallere; Londra’da inşa edilmiş olan St. Paul Katedrali (1598) (Şekil 2.3.) örnek verilebilir. Katedralin geniş açıklıklı olması; toplanma mekânı olarak kullanılmasına yardımcı olmuştur (Duffy ve Worthington 1976).



Şekil 2.3 St. Paul katedrali (Art.com, n.d.) (Londra, 1598)

Yönetim ve iş takibi gibi konularda hizmet veren ve Londra’da bulunan Ripley Binası (1726) (Şekil 2.4.a), White Hall yolu üzerindedir. Bu bina U plan şemasına sahip olup; simetrik iki kol ve arasında kalan iç avludan (Şekil 2.4.b) oluşmaktadır. İç avluda yapılan duvar, binaya erişimin kısıtlandığını; yani Uffizi’deki davetkârlığın terk edildiğini göstermektedir (Kuruç, 2014).



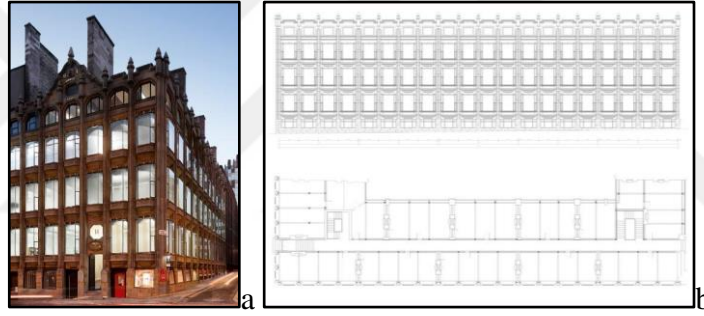
Şekil 2.4 a:Ripley Binası, görünüşü (Wikimedia, 2020) ve b:kat planı (Wikimedia, 2006) (Londra, 1726)

Ofis binalarının tarihi gelişiminde; saraylar, katedraller ve iş yapma amacına hizmet veren evler etkili olmuştur. Francis Duffy bu gelişimi ‘Ev Mekânları (1849-1864), Fabrikalar (1894-1904), Ortak Kontrol (1954-1963) ve Endüstriyel Demokrasi (1973 ve sonrası) dönemleri’ olmak üzere dört kısımda incelemiştir (Duffy ve Ark., 1991 Akt. Doğan, 2008). Bunlar; Dünyanın en eski sigorta şirketlerinden biri olan Sun Fire Office (Şekil 2.5.a); Londra’da 1849 yılında mimar C.R. Corkrell tarafından yapılmış özel bir eve (Şekil 2.5.b) taşınmıştır. Konut olarak inşa edilmiş yapının iç mekânında kullanılan mobilya ve eşyalar, ofis olarak hizmet verdiğini göstermektedir (Aykol, 1997). Bu yapı, Duffy’in bahsettiği ‘Ev Mekânları’ dönemine örnek verilebilir. Evin odaları özelleştirilerek ofis amaçlı kullanılmıştır.



Şekil 2.5 a:Sun Fire Office'nin logosu (Alamy, n.d.) ve b:binası (Alamy, n.d.) (Londra, 1849)

Mimar Peter Ellis'in İngiltere'de tasarladığı The Oriel Chambers binası (Şekil 2.6.a) (1864); kiralananabilen küçük odalardan (Şekil 2.6.b) oluşmaktadır. Yapının birden fazla kişinin ortak kullanımına sahip olması, ofis kavramında yeni bir gelişme olduğunu göstermektedir (Doğan, 2008). Bir önceki örnekte konutun odaları özelleştirilerek kullanılmakta iken, The Oriel Chambers binasında; konuttan kopan odacıkların bir araya geldiğini söyleyebiliriz.



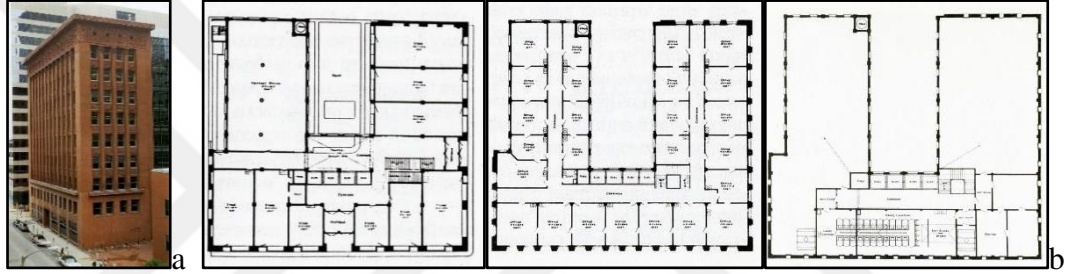
Şekil 2.6 a:The Oriel Chambers binası görünüşü ve b:kat planı (Façades Confidential, 2013) (İngiltere, 1864)

Endüstri Devrimi ile birlikte ofis binalarında kullanılan malzemelerde de çeşitlilik görülmüştür. Mimar Giuseppe Mengoni tarafından İtalya'da, 1865 yılında tasarlanan Galleria Vittorio Emmanuelle binası (Şekil 2.7.a); demir ve camın birlikte kullanıldığı bir çatıya (Şekil 2.7.b) sahiptir (Duffy ve Worthington 1976). Servis mekânı olmayan hücre tipi ofislere, bu dönemde rastlanmaktadır.



Şekil 2.7 a:Galleria Vittorio Emmanuelle binası (Meisterdrucke, n.d.) ve b:çatısı (Annees de Pelerinage, 2018) (İtalya, 1865)

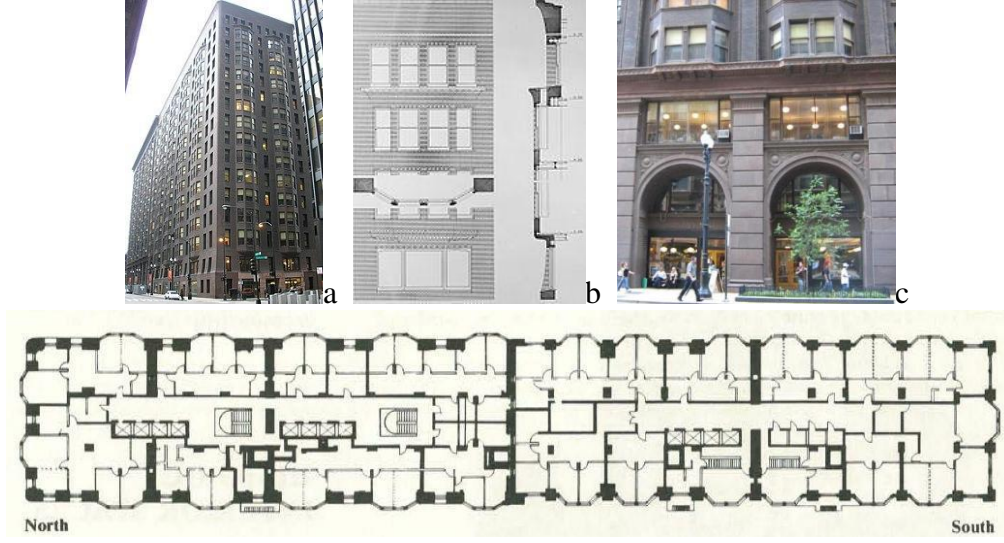
Amerika’da inşa edilmiş, hücre tipi ofis yapısına sahip Wainwright Binası (1890) (Şekil 2.8.a); döneminin prestijli yapılarından. Çelik strüktürle oluşturulmuş bina, Louis Sullivan ve Dankmar Adler tarafından tasarlanmış ve gökdelen tanımına yakınlaşmış ilk yönetim binası olarak gösterilebilir (Frei,1992 Akt. Doğan, 2008). Sullivan, on katlı yapıyı işlevlerine göre üç kısma ayırmaktadır. Giriş katında dükkânlar, ara katlardaki kısımlarda ofisler ve üst katta ise mekanik birimler (Şekil 2.8.b) bulunmaktadır (Kuruç, 2014). Binanın farklı amaçlarına hizmet eden katları, cephe tasarımında da kendini belli etmektedir. Sullivan’ın ‘Biçim işlevi takip eder.’ sloganını bu binada görmek mümkündür. Asansörün keşfedilmesi (1852) ve arsa bulmada yaşanan sıkıntılar, ofis binalarında çok katlı yapılaşmaya gidilmesine neden olmuştur.



Şekil 2.8 a:Wainwright Binası’nın cephesi ve b:kat planları (Archdaily, 2011) (Amerika, 1890)

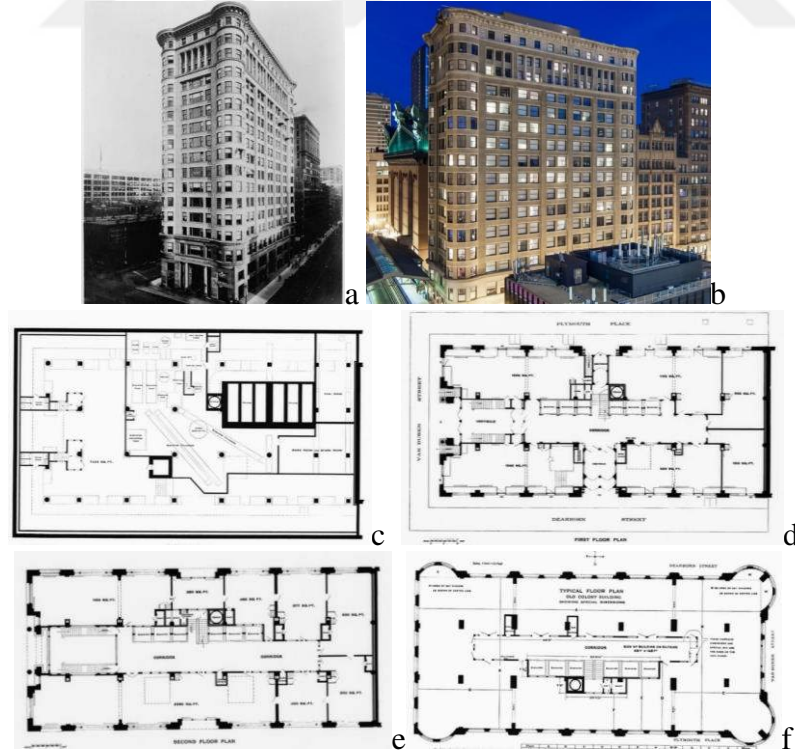
Taşıyıcı sistemde demir ve çelik; plan şemasında işgal ettiği alanın daha az olması ve cephede daha geniş açıklıklara imkân vermesi açısından tercih edilmeye başlamıştır. Yüksek yapılarda masif kâgir duvarların kullanılması, cephe açıklıklarının daha kısa olmasına sebep olmakta ve iç mekânların doğal ışık almasına engel oluyordu (Deplazes, 2005. Akt Kılınç, Sev. 2019). Daha önce köprülerde kullanılan çelik çaprazlar, yüksek katlı ofis binalarında uygulanarak yatay yüklere dayanım sağlanmıştır.

Burnham ve Root tarafından tasarlanan Monadnock Binası’nda (1893) (Şekil 2.9.a), zemin katta 1.83 metre kalınlığında tuğla yığma duvarlar (Şekil 2.9.b) ve çelik yapı teknolojisi kullanılmıştır. Bu özelliği ile kâgir yığma taşıyıcı sistemine sahip yüksek yapılar ile rijit çelik çerçeve sistemine sahip yapılar arasında geçiş yapısı olarak örnek verilebilir (Leslie, 2013, Akt Kılınç, Sev. 2019). Kâgir duvar kalınlığının fazla olması, zemin kattaki dükkânlar (Şekil 2.9.c) ve normal katlardaki ofisler (Şekil 2.9.d) için alan kaybına sebep olmaktadır.



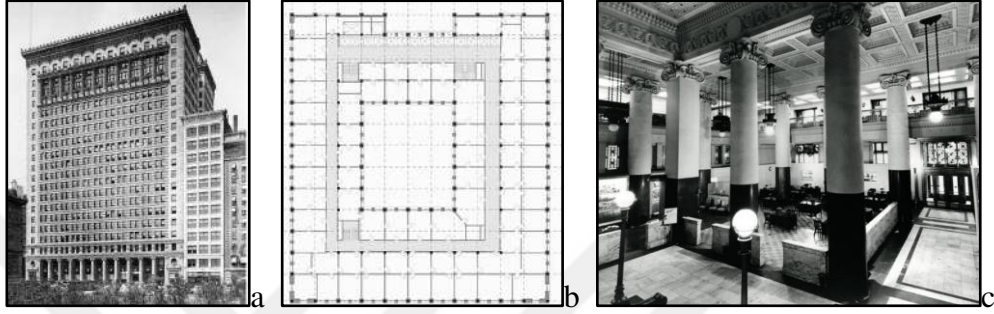
Şekil 2.9 a:Monadnock Binası'nın cephesi,b:kesiti, c:dükkân cephesi, d:planı (Wikipedia, n.d.). (Chicago, 1893)

Monadnock Binası'nın yapımından sonra, rijit çerçeveli çelik sistemler yani çelik kolonlar ve çelik kirişler kullanılmaya başlanmıştır. Holobird ve Roche tarafından 1895 yılında tasarlanan Old Colony Binası (Şekil 2.10.a,b), bu sistemin ilk örneklerindendir (Leslie, 2013, Akt Kılınc, Sev. 2019). Taşıyıcı sistemin değişmesi, kat planlarında (Şekil 2.10.c,d,e,f) geniş çalışma alanı olanağı sağlamıştır.



Şekil 2.10 Old Colony Binası a ve b:görünüşü, c:bodrum kat, d:zemin kat, e:1.kat, f:normal kat planı (Library of congress, n.d.). (Chicago, 1895)

Kentlerin imar planı ve parselin formu, ofis binalarının plan şemasını da etkilemiştir. Chicago kentinde, Burnham ve Root tarafından tasarlanan Peoples Gas Company Binası'nda (Şekil 2.11.a); arsanın kare formda olması, ofisin kat planını da etkilemiştir. Geniş bir arsada yapılan binada, doğal ışık almak amacıyla merkezde avlular (Şekil 2.11.b,c) çözümlenmiştir. Bu durum düşey sirkülasyon elemanlarının da konumunu etkileyerek; merkezden uzak, binanın kenarlarına yakın yerlerde tasarlanmasına neden olmuştur (Wood, Salib. 2013, Akt Kılınç, Sev. 2019).

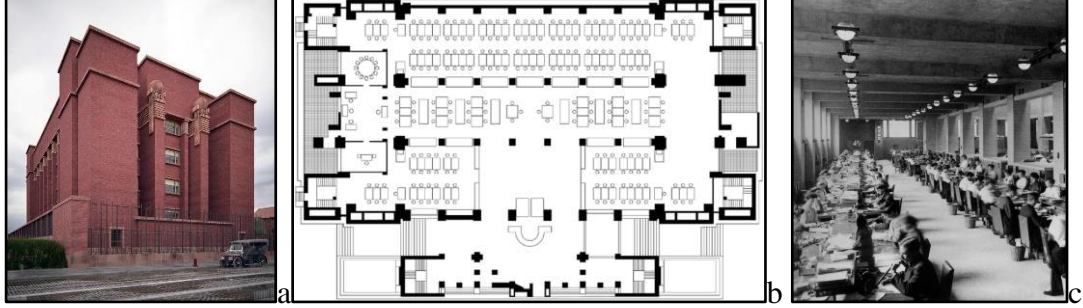


Şekil 2.11 a:Peoples Gas Company Binası'nın cephesi,b:kat planı, c:iç mekânı (Wills, 1995.s:60-62). (Chicago, 1911)

Frederick W. Taylor 1911 yılında 'İşletmelerin Bilimsel Yönetimi' adında bir kitap yayınlamıştır. Bu kitapta çalışmanın rasyonelleştirilmesi ile ilgili fikirlerini paylaşmıştır. 'Taylorizm' olarak adlandırılan bu fikir akımının; geleneksel yöntemleri bırakıp zaman ve hareket araştırmalarının yardımıyla yeni yöntemler geliştirilmesi; tecrübeli ustabaşlarının görevlendirilmesi ve etkin ve hızlı bir şekilde çalışmayı özendirme gibi ilkeleri bulunmaktadır (Kılınç ve Sev. 2019).

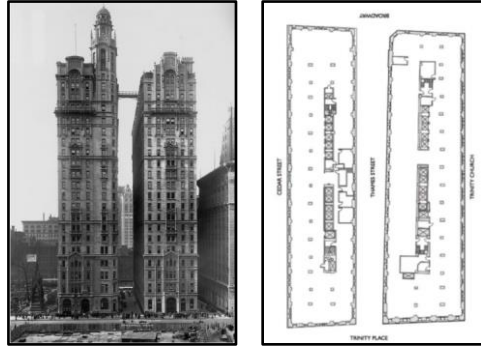
Endüstriyel üretimdeki bu gelişmeler, ofis binalarında da değişikliğe neden olmuştur. Bu değişikliğin öncüsü olarak; F.L.Wright'in New York'ta tasarladığı Larkin Binası (Şekil 2.12.a) (1904) örnek verilebilir. İş bölümü kavramı, ofisleri fabrikalaştırmış; savaş sebebiyle artan kadın işçi sayısı, plan tasarımlarında (Şekil 2.12.b) hümanist yaklaşımı beraberinde getirmiştir. Mekanik sistemler, seri üretim (Şekil 2.12.c) ve sabit mobilyalar beraberinde fabrikalaşmayı getirmiştir. Çalışanlara hizmet eden mutfak, yemek salonu, dinlenme alanı, revir, kütüphane, kadın tuvaleti ve erkek tuvaleti gibi sosyal hizmet alanları ise hümanist anlayışı göstermektedir (Doğan, 2008).

Fabrika yönetimi, aynı ortamda uzun süre çalışıp yıpranan işçiler için; mekânsal tasarımlar ve sosyal aktiviteler (şirket gezileri, piknikler, konserler) düzenlemiştir (Tercan, 2014). Bu yapı, Duffy'in bahsettiği 'Fabrikalar' dönemine örnek verilebilir.



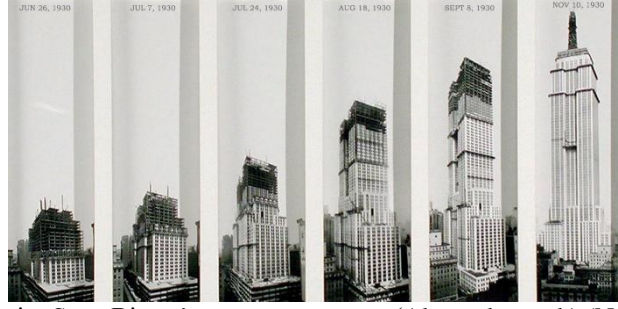
Şekil 2.12 a:Larkin Binası'nın cephesi, b:kat planı, c:iç görseli (Wikiarquitectura, n.d.) (Amerika, 1904)

Ofislerin plan tasarımı, kira miktarını belirleyen bazı nitelikleri ön plana çıkarmıştır. Bina çekirdeği ve dış cephesi arasındaki mesafenin 8,5 metreden fazla olması; doğal ışık seviyesini azalttığı için kira bedelinin, daha düşük olmasına neden olmuştur. Yapının kat planı, verimli kat derinliği, tavan yüksekliği, pencere biçimleri ve boyutları gibi tasarım kararları; ekonomik kaygılarla çözümlenmiştir (Willis, 1995). Francis Hatch Kimball tarafından inşa edilen Trinity Binası (1905) ve ABD Reality Binası (1907) bu konuya örnek (Şekil 2.13.a, Şekil 2.13.b) gösterilebilir.



Şekil 2.13 a:Trinity ve ABD Reality Bina'ları ve b:kat planları (Wills, 1995. s:41) (New York, 1905), (New York, 1907)

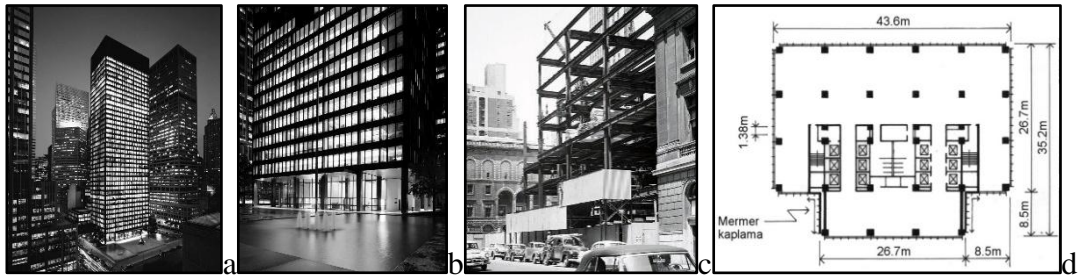
Rijit çerçeveli çelik sistemler 1960'lı yıllara kadar sıkça kullanılmış ve yükseklik rekorları kırma çabası başlamıştır. Shreve, Lamb&Harmon firması tarafından inşa edilen Empire State Binası (1931) (Şekil 2.14), 1932-1972 yılları arasındaki en yüksek bina ünvanı ile Amerika'ya prestij kazandırmıştır. İlk yüksekliği 381 metre olup; 1950 yılında eklenen anten ile 450 metre yüksekliğine ulaşmıştır (Almanaktr, n.d.).



Şekil 2.14 Empire State Binası'nın yapım aşaması (Almanaktr, n.d.) (New York, 1932)

Sermaye sahibi azınlık, ofis binalarının artmasını ve ticaretin hızla bürokratikleşmesini fırsat bilerek; beyaz yakalı çalışanlara ayrıcalıklı bir sınıf imajı yaratmıştır. Ofis binalarının gelişimi, Amerika'da başlayan ekonomik kriz (1920) ve Batı ekonomisinde yaşanan durgunluk (1940-1950) ile kesintiye uğramıştır (Tercan, 2014). Ekonomik durgunluk döneminin sona ermesiyle, ofis binalarında ikonik tasarım denemeleri başlamıştır. New York'ta Mies van der Rohe tarafından tasarlanan Seagram Binası (1958) (Şekil 2.15.a), bu gelişmeye örnek verilebilir (Aykol, 1997).

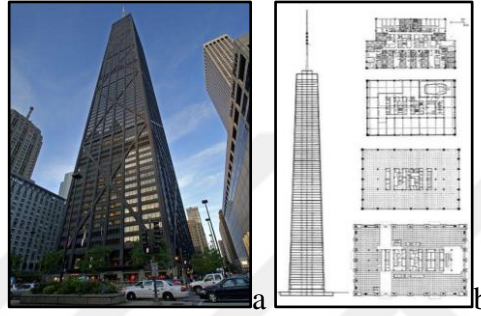
Seagram Binası, yoldan içeriye doğru çekilerek, önünde bir arayüz oluşturur. Zemin kat planındaki sadelik ve kullanılan malzemelerin şeffaflığı, katın geçirgen (Şekil 2.15.b) olmasını sağlamıştır. Çelik ve betonarme strüktüre (Şekil 2.14.5.c) sahip yapı, boydan kullanılan camlar ile döneminin ilkleri arasındadır. Binadaki 20 ayrı firmanın kendi iç dekorasyonlarını belirleyebilmesi; yapının kat planlarındaki esneklik (Şekil 2.15.d) ilkesi ile açıklanabilir. İklimlendirme sistemi iki ayrı şekilde sağlanmaktadır. 38 katlı binanın, zeminden 21. kata kadar olan kısma bodrum ünitesinden; 21. kattan sonraki katlara, çatı ünitesinden hizmet verilmektedir.



Şekil 2.15 a:Seagram Binası'nın cephesi, b:zemin katın geçirgenliği, c:çelik sistemi, d:kat planı (Arkitektuel, n.d.), (Amerika, 1958)

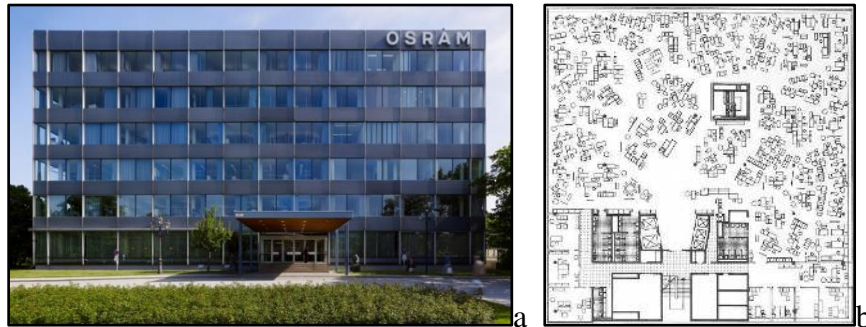
Bilgisayar kullanımının ve sayısal teknolojilerin geliştiği 1950'li yıllarda, yapıya etki eden yükler üç boyutlu olarak analiz edilebilmiştir. Fazlur Khan tarafından geliştirilen tübüler sistem, 60 kattan yüksek yapılarda kullanılmaya başlanmıştır. Tübüler sistem,

yerçekimi yükleri ile yatay yüklere dış cephede yer alan tek bir sistemle karşı koyma prensibine dayanır (Khan, 1965. Akt Kılınç ve Sev). Bu sistem, 60 katın üzerindeki yapılarda daha ekonomik olması ve kat planlarında daha esnek çalışma alanı yaratması sebebiyle tercih edilmiştir (Kılınç ve Sev). Fazlur Khan tarafından 1969 yılında tasarlanan John Hancock Center (Şekil 2.16.a), tübüler sistemle inşa edilmiştir. Tepe anteniyle birlikte 457 metre yüksekliğindeki binada; garajlar, ticari birimler, ofisler ve konutlar bulunmaktadır (Wikipedia, 2007). Bu sistemle, iç mekânda taşıyıcı sayısı azaltılmış ve geniş boşluklar (Şekil 2.16.b) oluşturulmuştur.



Şekil 2.16 a:John Hancock Center cephesi (Wikipedia, 2007), b:kat planı ve kesiti (Reddit, n.d.),(Chicago, 1969)

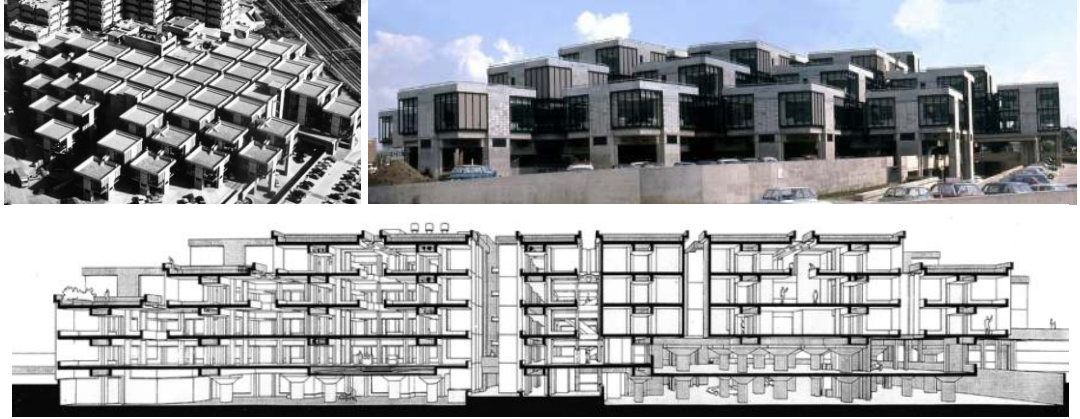
Yapay havalandırma ve aydınlatmalar, daha derin plan şemasına sahip binaların yapılmasını mümkün kılmış ve açık planlı ofisler tasarlanmaya başlanmıştır. Kullanıcıların performansını artırma çabası ve teknolojik gelişmeler sonucu, 1960'lı yıllarda 'Bürolandschaft (geniş görüş açılı planlama-office landscaping)' akımı görülmeye başlamıştır. Bu akıma göre, ünvanına bakılmaksızın tüm çalışanlar tek bir mekâna yerleştirilirler. Çalışanlar arasındaki iletişimi arttırmak için; çalışma alanında sabit bir bölücü kullanılmamakta ve geometrik düzen önemsenmemektedir (Piotrowski & Rogers, 1999, s. 8-9, Akt. Kılınç ve Sev). Walter Henn tarafından 1965 yılında Almanya'da tasarladığı Osram Binası (Şekil 2.17.a,b), bu akıma örnek verilebilir. Amerika'da kabul gören bu plan tipi, Avrupa'da kültürel ve ekonomik sebeplerden dolayı benimsenmemiştir. Yeni arayışlar yaşanmıştır.



Şekil 2.17 a:Osram Binası ve b:planı (Henn, n.d.) (Almanya 1965)

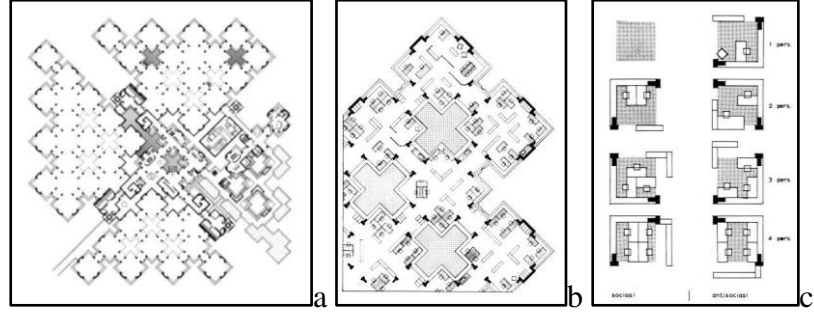
Avrupa'daki arayış, Almanya'da Herman Miller tarafından sonlandırılır. Miller, 1968 yılında 'Bürolandschaft' düşüncesini daha ileriye taşıyarak 'Aktif Ofis (Action Office)' anlayışını geliştirmiştir. Bu tasarım anlayışında, insan ilişkilerine göre düzenlenme yapılması esas alınmıştır. Çalışma mekânı aynı zamanda; toplanma, mola ve sohbet alanı olarak kullanılabilir. Esneklik ilkesi doğrultusunda, alçak ve hareketli bölücü sistemler geliştirilmiş; paneller sayesinde çalışma istasyonları farklı işlevlerde kullanılmıştır (Tercan, 2014).

Hermen Herzberger ve Aldo van Eyck, Almanya'da 1960'lı yıllarda strüktüralizm akımını geliştirmiştir. Bu akıma göre; mimar bitmiş bir mekân üretmek yerine çalışanların kendilerine göre özelleştirilebilecekleri alanlar tasarlamalıdır (Tan 2019). Ofis binalarının tarihsel gelişiminde, Hollanda'da 1973 yılında Herman Hertzberger tarafından yapılan Centraal Beher Ofis Binası (Şekil 2.18.) önem arz etmektedir. Centraal Beher açık ve kapalı ofis mekânları ile çalışanlarına farklı alternatifler sunmaktadır. Bu dönemde, kullanıcının gereksinimleri, memnuniyeti ve tasarım sürecine katılması önemlidir (Aykol, 1997).



Şekil 2.18 Central Beher Ofis Binası (AHH, n.d.) (Hollanda, 1973)

Central Beher Ofis Binası, düşey sirkülasyon un böldüğü dört bölümden oluşmaktadır. Bunlardan üçü, ofis olarak hizmet verirken; biri restoran, rekreasyon alanı ve kamusal işler için kullanılmaktadır. Toplamda 56 adet birimden (Şekil 2.19.a) oluşan yapıda; her birim 9x9 metre karelik (Şekil 2.19.b) alana sahiptir. Birimler köprüler yardımıyla birbirine bağlanmaktadır. Her birim kendi içinde dört farklı çalışma alanı (Şekil 2.19.c) sunmaktadır (AHH, n.d.).



Şekil 2.19 Central Beher Ofis Binası kat planları (AHH, n.d.) (Hollanda, 1973)

Bu binanın iç mekânlarına bakıldığında; toplantıların, iş görüşmelerinin ve sosyal aktivitelerin (Şekil 2.20.) bir arada yapılabileceği esnek mekânlara sahip olduğu görülmektedir.

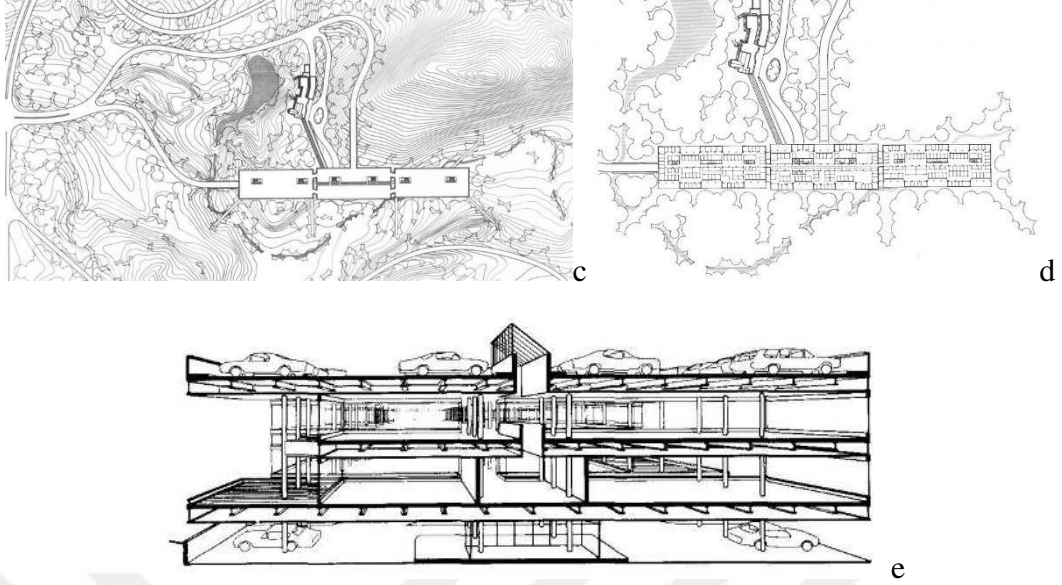


Şekil 2.20 Central Beher Ofis Binası iç mekân (AHH, n.d.) (Hollanda, 1973)

Aynı dönemlerde doğal çevrenin çekiciliğinden yararlanmak ve kentin trafik sorunlarından uzaklaşmak için; doğa ile bütünleşen ofis binaları tasarlanmaya başlandı. Kevin Roche tarafından tasarımı yapılan Richardson-Vicks Inc. Headquarters binası (1970-74) (Şekil 2.21.a,b), bu yeniliğe örnek verilebilir (Doğan, 2008). Üç katlı yapının, bodrum ve çatı katı (Şekil 2.22.c,d,e) otopark olarak kullanılmakta ve doğaya zarar vermeme çabası bulunmaktadır. Binanın cephesinde yer yer geri çekilmeler yapılmış, doğaya temas arttırılmaya çalışılmış ve personellere verimli çalışabilecekleri ortamlar yaratılmıştır (Hidden Architecture, n.d.).

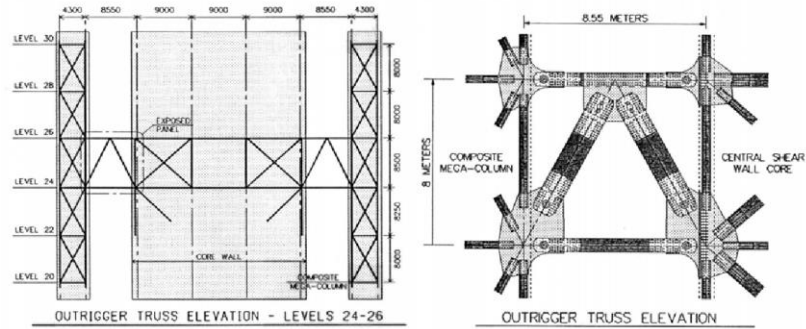


Şekil 2.21 Richardson-Vicks Inc. Headquarters binası çevre ile ilişkisi (Hidden Architecture, n.d.) (Amerika, 1975)



Şekil 2.22 Richardson-Vicks Inc. Headquarters binası c,d:planları ve e:kesiti (Hidden Architecture, n.d.) (Amerika, 1975)

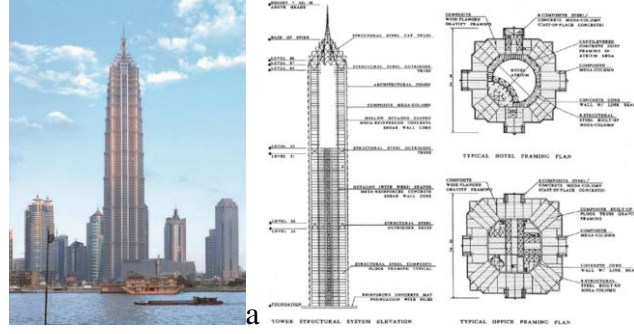
Bilgisayar ve malzeme teknolojilerindeki gelişmelerle, yüksek yapılarda yeni sistemler uygulanmaya başlanmıştır. Bunlardan bazıları: çekirdek ve yatay kafes kirişli sistemler, mega çerçeveler ve diyagrid sistemlerdir (Kowalczyk ve diğ, 1994. Akt Kılınç ve Sev, 2019). Çekirdek ve yatay kafesli kirişli sistemler (Şekil 2.23.); yapının dış kabuğunda bulunan büyük kolonların, yatay kafes kirişler ile yapı çekirdeğinin kesme duvarlarına bağlanmasıyla oluşmaktadır. Yatay kafes kirişli sistemlerin kullanılması; zemin tarafından uygulanan kaldırma kuvvetini azaltarak, taşıyıcı sistem maliyetini düşürmüştür. Mega kolonlar ve kuşaklar sayesinde cephede ve iç mekânlarda esneklik sağlanmıştır (Lame, 2008. Akt Kılınç ve Sev, 2019).



Şekil 2.23 Çekirdek ve yatay kafesli kiriş sistemi detayı (Semantic Scholar, n.d.)

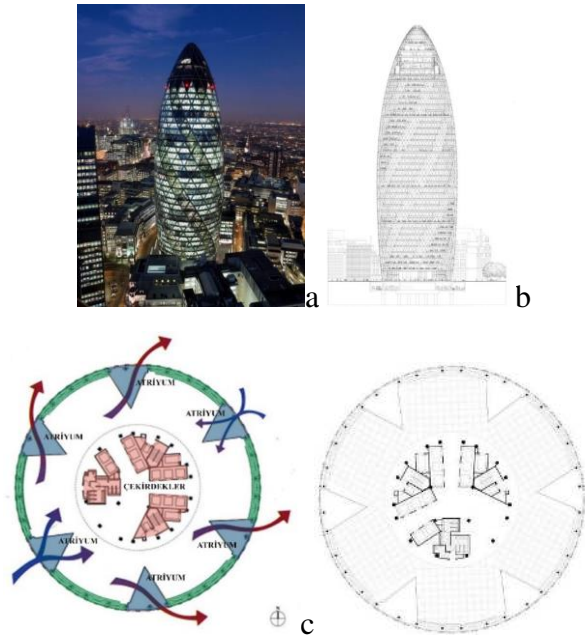
Mimarlar Adrian Smith ve Louis Skidmore'un sahibi oldukları, Owings and Merrill mimarlık ofisi tarafından tasarlanan Jin Mao Kulesi (Şekil 2.24.a), yatay kafes kirişli sistemlere örnek verilebilir. Karma fonksiyonlu yapıda, ofis, otel, seyir terası ve

restoran bulunmaktadır. Yapı, sekizgen biçimli betonarme çekirdeğe (Şekil 2.24.b) sahip olup; 421 metre yüksekliğinde ve 88 kattan oluşmaktadır. Çeperdeki sekiz kompozit mega kolon, iki kat yüksekliğindeki yatay kafes kirişler ile betonarme çekirdeğe bağlanmaktadır (Choi ve diğ., 2012. Akt Kılınç ve Sev, 2019).



Şekil 2.24 a:Jin Mao Kulesi’’nin cephesi (Pinterest, n.d.) b:kesiti ve planları (Semantic Scholar, n.d.) (Çin, 1994-1998)

Enerji krizinin yaşandığı 1970’li yıllarda, ‘Sürdürülebilirlik’ ve ‘Enerji Etkin Tasarım’ kavramları ortaya çıkmıştır. Mimar Norman Foster ve Ken Shuttleworth tarafından tasarlanan 30 St. Mary Axe Kulesi’nde (Şekil 2.25.a,b); diyagrid taşıyıcı sistemi ve doğal iklimlendirme stratejileri etkin bir şekilde kullanılmıştır (Rahimian, 2016. Akt Kılınç ve Sev, 2019). Yapının etrafında spiral şekilde dönerek devam eden atriumlar (Şekil 2.25.c), yapıya doğal hava ve ışık alınmasını sağlamıştır. Çekirdek kısmında ise servis mekânları (Şekil 2.25.d) bulunmaktadır. Diyagrid taşıyıcı sistem ile kolonsuz iç mekânlar ve esnek katlar elde edilmiştir (Wood ve Salib, 2013. Akt Kılınç ve Sev, 2019).

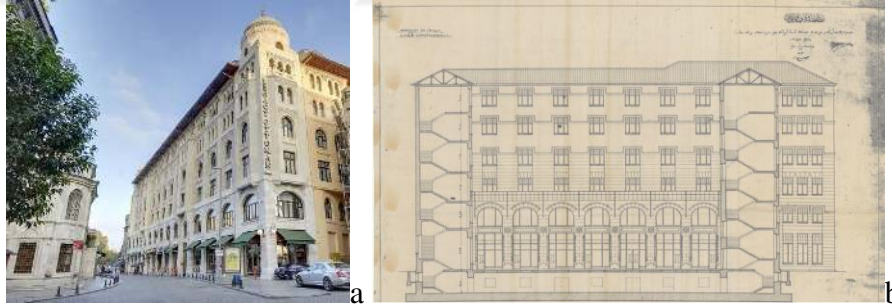


Şekil 2.25 30 St. Mary Axe Kulesi a:cephesi, b:kesiti, c ve d: planlar (Archdaily, 2019),(İngiltere, 2003)

Türkiye’deki ofis binalarının tarihi gelişimine bakacak olursak; Cumhuriyet Dönemi öncesinde konutlar çalışma alanı olarak hizmet vermiştir. Sancak beyleri, kadılar ve defterdarlar atandıkları bölgede kiraladıkları evleri işyeri olarak kullanmışlardır (Köse Doğan, 2008).

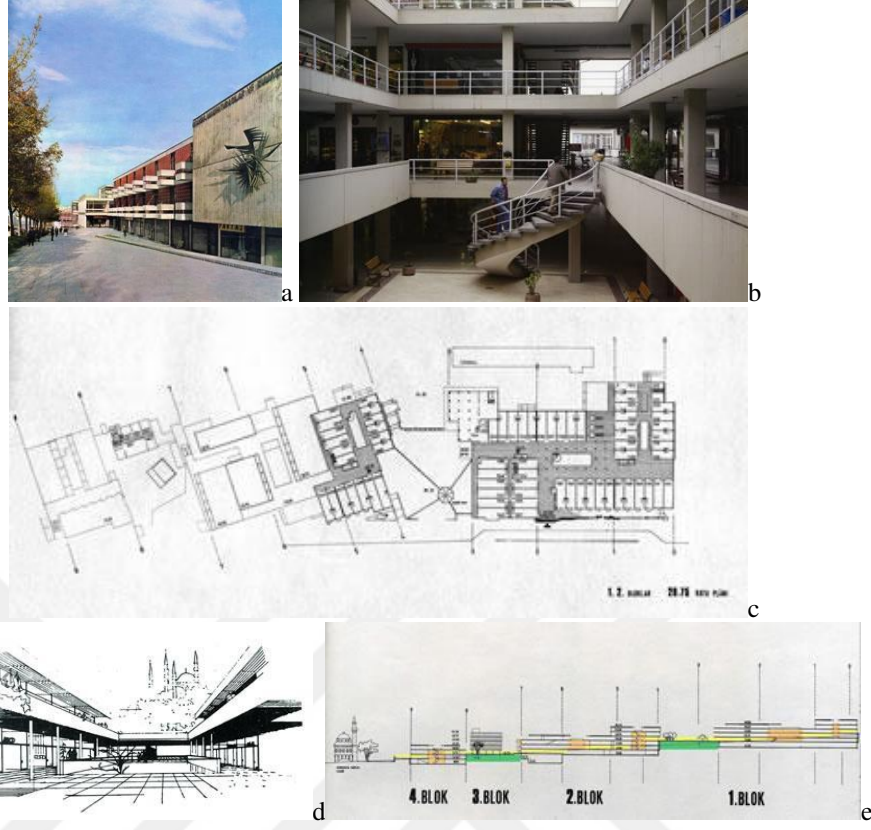
Hükümetin memurlarının kiraladıkları konaklar ofis olarak hizmet vermiştir. ‘Hükümet Konağı’ deyimi bu durumu desteklemektedir. Tanzimat Dönemi’nde ilk defa bazı anonim binalar, devlet ofisleri olarak kullanılmaya başlanmıştır. Bir süre sonra kiralamak yerine, şehrin meydanlarında kamuya ait hükümet konakları yapılmıştır (Ortaylı ve diğ, 1984).

Türkiye’de ilk ofis binaları, 20. yüzyılın ilk zamanlarında görülmeye başlanmıştır. Mimar Kemalettin tarafından İstanbul’da yapılan, 4.Vakıf Han binası (Şekil 2.26.a) bu duruma örnek gösterilebilir (Köse Doğan, 2008). Binanın zemin katında, her biri iki katlı 24 dükkân bulunmaktadır. Diğer katlarda (Şekil 2.26.b) ise 148 adet oda bulunmaktadır. Yapının köşelerindeki odalar çıkıntılı olarak tasarlanmıştır (Kaya, 2022).



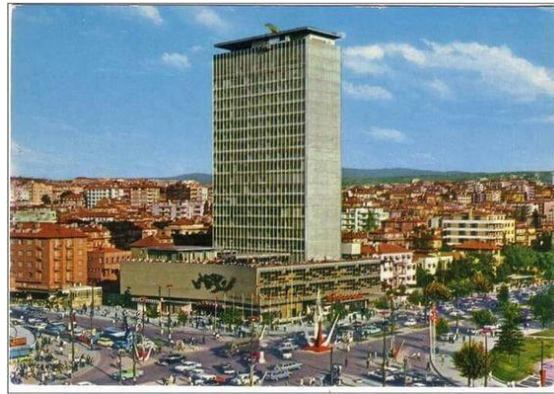
Şekil 2.26 4.Vakıf Han binası a:cephesi ve b:kesiti (Kaya, 2022) (İstanbul, 1911-1926)

Doğan Tekeli, Sami Sisa ve Metin Hepgüler tarafından 1959-1966 yılları arasında tasarlanan İstanbul Manifaturacılar Çarşısı (Şekil 2.27.a,b), Cumhuriyet Dönemi’nin önemli eserlerindendir. Proje, bulvar boyunca uzanan avlulu 6 bloktan (Şekil 2.27.c) oluşmaktadır. Bloklar 3 veya 4 katlı olup; birbirine sokak ve avlularla bağlanmıştır. Dükkân, ofis, depo, lokanta, büfe, açık ve kapalı otoparktan oluşan karma fonksiyona sahiptir. Kentsel tasarım açısından değerlendirildiğinde; birden fazla avlu, kat sayısı az ve lineer tasarıma sahip bloklar, silütle (Şekil 2.27.d,e) uyum içindedir (Erkol, 2017).



Şekil 2.27 Manifaturacılar Çarşısı a:cephesi, b:iç mekânı, c:planı, d:perspektifi ve e:kesiti (Erkol, 2017) (İstanbul, 1959)

20. yüzyılın başlarında, ülkemizde geleneksel iş hanları tasarlanmaya devam etmektedir. Mimar Enver Tokay ve İlhan Tayman'ın tasarladığı Emek İş Hanı (Şekil 2.28), Amerika ve Avrupa'daki yüksek katlı ticari yapılara benzetilmektedir (Apaydın, 2012). Yapıldığı dönemin en yüksek katlı yapısı olup; Türkiye'deki ilk gökdelen binasıdır. Toplam 24 kattan oluşan yapıda; 3 bodrum kat, 3 mağaza katı ve 18 ofis katı bulunmaktadır. Türkiye'de, brüt betonun ve perde duvarın kullanıldığı ilk yapıdır (Uysal, 2008).



Şekil 2.28 Emek iş hanı cephesi (Pinterest, n.d.) (Ankara, 1959-1965)

Canbolat ve Ergin (2020)'e göre 21. yüzyıl iş kültürünü ve teknolojinin etkisiyle geçirdiği değişim sürecini;

‘İş kültüründeki değişimler, çalışanları ve kullandıkları mekânları da etkilemektedir. Uluslararası dinamiklerin sebep olduğu değişimler; kullanıcıların çalışma koşullarının ve ortamlarının yetersiz kalmasına neden olmuştur. Bu yenilik beraberinde tam zamanlı çalışma veya ofiste daimi bulunma gerekliliğini ortadan kaldırmıştır. Çalışanlar ofis harici bir yerde ve istediği saatlerde çalışma koşullarına sahip olmuştur. Bu durum ofis tipleri ve ofis mobilyalarında da değişime neden olmuştur. Daha hafif daha esnek donatılar; çalışma koşulları açısından bağımsız hareket edebilmeyi sağlamıştır. Teknoloji sayesinde bilgiye sanal iletişim araçlarıyla ulaşımımız kolaylaşmıştır. Bu durum herhangi bir ortamda çalışabilme veya toplantı yapabilme kolaylığını sağlayabilmektedir. Kısa süreliğine kullanılan bu ortamlar donanımı hazır kiralık ofislerin temelini atmıştır.’ şeklinde ifade etmiştir.

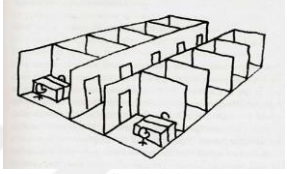
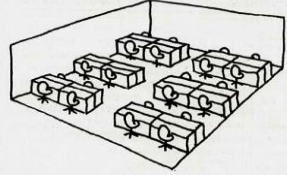
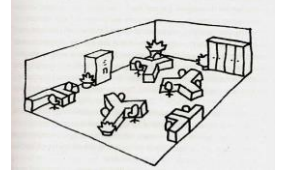
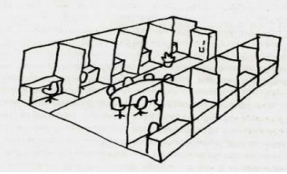
Ofis binalarının tarihsel gelişim sürecine bakıldığında; bulundukları dönemdeki gelişmelerin izlerini taşıdıkları görülmektedir. Teknolojik, ekonomik, siyasi veya sosyal bir gelişmenin, ofis binalarının tasarım kararlarını (plan şemasını, cepheyi, kat yüksekliğini, malzeme seçimini, uygulama sistemini) da etkilediği görülmektedir.

2.2 Ofis Tipleri ve Organizasyon Modelleri

2.2.1 Fiziksel ofis tipleri

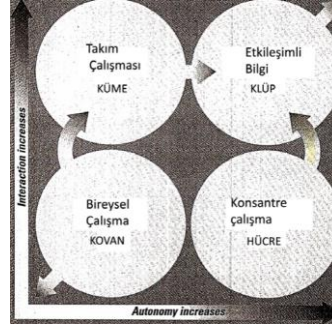
Fiziksel olarak ofis tipleri hücre (geleneksel), açık, serbest düzenli, karma (birleşik) düzenli olmak üzere dört tipe ayrılmaktadır. Ofis tiplerine aşağıdaki tabloda (Tablo 2.1) değinilmiştir.

Tablo 2.1 Fiziksel ofis tiplerinin açıklama ve görselleri

OFİS TİPİ	AÇIKLAMA	GÖRSEL
Hücre (geleneksel)	En eski ofis tiplerinden olan hücre ofis; konutlarda bulunan çalışma alanlarının geliştirilmiş halini yansıtmaktadır. Bir koridor vasıtasıyla birleştirilmiş odalar, kullanım amacına göre farklı büyüklüklere sahip olabilmektedir (Ağrı, 2022) (Şekil 2.29).	 Şekil 2.29 Hücre ofis tipinin şeması (Harrison ve diğ., 2003. Akt Çimen, 2008)
Açık	İletişim araçlarının değişmesi ve gelişmesi, ofislerin mekânsal kurgularında yeniliklere neden olmuştur. Kalıcı duvarlar yerine açık planda konumlanma tercih edilmeye başlanmıştır (Dökmeci vd., 1993) (Şekil 2.30).	 Şekil 2.30 Açık ofis tipinin şeması (Harrison ve diğ., 2003. Akt Çimen, 2008)
Serbest düzenli	Açık ve hücre ofis tipinin birleştirilmiş hali olan serbest düzenli ofis tipi, ilk defa Almanya’da kullanılmaya başlanmıştır. Belirli işleri yapan personeller, yaptıkları işlerin niteliğine göre gruplar halinde yerleştirilmektedir (Eyre 1989. Akt Göral 2015) (Şekil 2.31).	 Şekil 2.31 Serbest düzenli ofis tipinin şeması (Harrison ve diğ., 2003. Akt Çimen, 2008)
Karma (birleşik) düzenli	Yapılan işin niteliğinin farklı olması çalışma ortamında izole edilmiş kapalı alanların da olmasını gerekli kılmıştır. Bu kapalı alanlar bir koridor yardımıyla veya direkt olarak çalışma alanına bağlanmaktadır. Çekirdek genelde hücre tipi ofislerin yakınında tasarlanır (Gürer, 1997) (Şekil 2.32).	 Şekil 2.32 Karma düzenli ofis tipinin şeması (Harrison ve diğ., 2003. Akt Çimen, 2008)

2.2.2 Organizasyonel ofis tipleri

Organizasyon içindeki etkileşim ve iletişim faktörlerine bağlı olarak, çalışma şekillerine göre ofis modelleri, dörde ayrılabilir (Şekil 2.33). Bu bölümde: Kovan, Hücre, Küme ve Klüp tipleri anlatılacaktır.



Şekil 2.33 Organizasyonel ofis modellerinin etkileşim diyagramı (Duffy, 1999. Akt Çimen, 2008)

Organizasyonel ofis tipleri aşağıdaki tabloda görülmektedir (Tablo 2.2).

Tablo 2.2 Ofis organizasyon modellerinin karşılaştırmalı değerlendirilmesi (Duffy,1997)

Çalışma modeli	Kovan	Çalışanların büyük bir kısmı ayrı ve bağımsız iş yapmaktadır. Çalışanlar arası iletişim yoktur.
	Hücre	Farklı nitelikte işler için bağımsız izole çalışma ortamına sahiptir.
	Küme	Birden fazla ve farklı projeler için oluşturulan grupta, çalışanlar ekip şeklinde çalışır.
	Klüp	İşin niteliğine göre bazen birlikte bazen bağımsız olacak şekilde çalışırlar.
Zaman içindeki mekân kullanımı	Kovan	Tam zamanlı veya yarı zamanlı çalışır. Çalışanların yeri ve saati sabittir.
	Hücre	İşin niteliğine göre hücrede bir veya daha fazla kişi çalışabilir. Bağımsız çalışanlar iletişim azdır.
	Küme	Çalışma saatleri sabittir. Aynı işin farklı görevleri kümedeki çalışanlar tarafından hazırlanır.
	Klüp	İşin niteliğine göre çalışma ortamı farklı saatlerde ve yoğunlukta kullanılabilir.
Mekân yerleşim tipi	Kovan	Çalışma ortamının tamamı ya da bir kısmı bölücüler kullanılarak daha küçük çalışma birimleri oluşturulur.
	Hücre	Saydam veya opak malzemeler yardımıyla çalışma ortamı izole edilmektedir.
	Küme	Grubun çalışmasını kolaylaştıracak şekilde ortam düzenlenir. İstasyonlar farklı kişiler tarafından kullanılabilir.
	Klüp	İşin niteliğine göre grubun çalışma saatleri ve ortamları esnektir.
Bilgi teknolojisinin kullanımı	Kovan	Sabit donatı elemanları kullanılır. İş harici başka bir uğraşın engellenmesi için teknoloji kullanımı kısıtlıdır.
	Hücre	İşe ve çalışana göre donatı değişebilir. Dizüstü veya masaüstü bilgisayar, tablet, telefon vb. donatılar kullanılabilir.
	Küme	Bireysel bilgisayarlar veya grubun kullandığı diğer donatılar (yazıcı, tarayıcı, projeksiyon vb.) bulunmaktadır.
	Klüp	İşin niteliğine göre grup aktif olduğu donatı elemanını kullanabilir.

2.2.3. Günümüz organizasyon modelleri ve yeni iş kavramları

2.2.3.1. Yeni organizasyon modelleri

Günümüzde yapı teknolojilerinin ve çalışma koşullarının değişmesi sonucu yeni organizasyon modellerine ihtiyaç duyulmuştur. Yeni ofis tipolojilerinde çalışma alanı, çalışma şekli, çalışma zamanında esneklik, hizmet şekli vb. kavramlar güncellenmiştir. Bu sebeple ofislerde yeni organizasyon modelleri ortaya çıkmıştır. Bu modeller aşağıdaki tabloda (Tablo 2.3) açıklanmıştır.

Tablo 2.3 Yeni organizasyonel ofis modellerinin açıklaması

YÖNTEM	AÇIKLAMA
Serbest adres	Fiziksel olarak bölümlenmemiş, birden fazla kişi tarafından kullanılan ofis modelidir. Mekânlar kimse için özelleştirilmeden ortak olarak kullanılmaktadır. Bu modelde çalışma mekânının kullanım yoğunluğunu artırma düşüncesi temel alınmıştır (Çete, 2004).
Otelleme	Çalışmalarının büyük bir bölümünü müşterilerinin ofislerinde tamamlayan kullanıcılar için hazırlanmış bir organizasyon modelidir. Kullanıcının, otelleme koordinatörü ile iletişime geçip, çalışmak için mekân ayırması gerekmektedir. Koordinatöre, çalışma zamanını, süresini ve gereken ofis ihtiyaçları hakkında bilgi vermek zorunludur (Erdener, 1996. Akt Çete, 2004).
Tele-ofis	Tele-ofis, haberleşme teknolojisinin yardımıyla ev veya diğer mekânların çalışma amacıyla kullanılmasını esas alır. Çalışanlar, bulundukları konumdan bilgisayar, telefon, faks vb. dijital araçlar ile çalışma imkânı bulabilmekte ve planlanmış ziyaretler yoluyla şirkete veri sunabilmektedir.
Ev-ofis(home office)	Ev içindeki bir oda, çatı katı ya da herhangi bir yer çalışma alanı olarak kullanılmaktadır. İşin kapsamına göre evdeki donanım hazırlanmaktadır. Ofislerde kullanılan donatılar ya da sadece bilgisayar yeterli olabilmektedir (Çimen, 2008).
Uydu ofis	Uydu ofiste işlerin yürütüldüğü mekân, hem merkez ofisten hem de işçinin evinden bağımsız bir yerdir. Bu mekân, merkez işyeri ile bağlantı halindedir. Merkez işyerinin destek ofisi gibi çalışıp, çalışanların iş yükünü azaltırlar.
Çağrı merkezleri	Çağrı merkezleri, müşterilerinin sorunların telefon veya diğer iletişim biçimlerinden (posta, mesaj, mail vb.) faydalanarak hizmet veren kurumlardır. Eski fabrika düzenine benzeyen çalışma ortamlarında, ürünler hakkında bilgi, satış ve servis hizmeti vermektedirler (Çimen, 2008).
Mobil (gezici) ofis	Mobil ofis tipinde, çalışmaların yürütüldüğü kalıcı bir konum bulunmamaktadır. Genellikle pazarlama, temsilcilik, habercilik vb. meslekler bu ofis tipini kullanmaktadır. Bulundukları konumdan iletişim teknolojilerinin yardımıyla, merkez işyeriyle bağlantı kurarlar (Varlı, 2008).

Serbest adres, otelleme, tele-ofis, ev-ofis ve mobil ofis gibi ofis kullanım yöntemlerinin avantaj ve dezavantajları aşağıdaki tabloda (Tablo 2.4) anlatılmıştır.

Tablo 2.4 Ofis kullanım yöntemlerinin avantaj ve dezavantajları (Erdener, 1996 Akt. Çete, 2004)

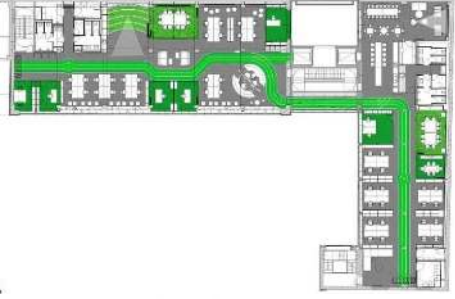
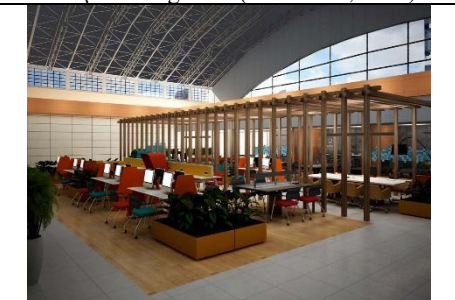
YÖNTEM	AVANTAJLARI	DEZAVANTAJLARI
Serbest adres	· Ofisteki çalışma ortamları daha yoğun kullanılmakta · yarı zamanlı çalışanlar için esnek alanlar oluşmakta	· çalışma istasyonunun kullanıcısı değişkendir. Sabit donatı bulundurulmamaktadır. · yeni kullanıcının ortama alışma süresinde yaşanan zaman kaybı · çalışma ortamında aidiyet hissinin azalması
Otelleme	· belirli zamanlarda ofisin kiralanması gideri düşürmekte · dönemsel olarak artan iş yükü sebebiyle yeni ofis ortamının hazırlanmasının kolaylaşması	· donatı elemanlarının kalıcı olarak kullanılamaması · yer ayırtma işlevinin gerektirdiği personel ve teknolojik yatırım
Tele-ofis	· işe gidiş ve dönüş saatlerinin çalışana kazandırılması · şehrin trafik yoğunluğunu azaltma	· ofis ortamı dışında çalışmanın iş verimini düşürmesi · çalışanlar arasında etkileşimin olmaması · Merkez ile yaşanacak teknik aksaklıklar
Ev-ofis(home office)	· çalışma ortamı ve saatleri konusunda esnek olma · işverenlerin ofis giderlerinde azalma · çalışanların verimli oldukları saatlerde çalışabilme özgürlüğü ve iş veriminin artması	· işverenle daha az muhattap olma sonucu imaj kaybı · ev ortamı rahatlığının iş verimini düşürme ihtimali · çalışma ortamındaki arkadaşlar ile daha az iletişim
Mobil (gezici) ofis	· işverenlerin ofis giderlerinde azalma · çalışanın çalışma saatleri konusunda esnek olması · çalışma ortamının değiştirilebilir olması	· ofis ortamında hissedilen aidiyetin olmaması · çalışma ortamındaki arkadaşlar ile daha az iletişim · Merkez ile yaşanacak teknik aksaklıklar

2.2.3.2. Yeni iş kavramları

Modernizm ve teknolojik değişimler, 20. yüzyılın ofis binalarını ve çalışma mekânlarını etkilemiştir. Bu çalışma mekânlarının birçoğu şehirlerin yeni iş merkezlerinde, yeni inşaat teknikleri kullanılarak inşa edilmiş yüksek katlı binalardan oluşmaktadır. Aynışmış, esnek olmayan, kullanıcı etkileşiminin azaldığı ve mekâna bağımlı olan bu yapılar, günümüzde değişime ihtiyaç duymaktadır. Bu ihtiyaçlar 21. yüzyılda yeni iş kavramlarını ortaya çıkarmıştır (Çimen, 2008). Çalışmanın bu

bölümünde öykünel, düğümsü, kent (neighbourly) ve göçebe (nomadic) ofis kavramları aşğıdaki tabloda (Tablo 2.5) değinilmiştir.

Tablo 2.5 Yeni iş kavramlarının açıklama ve örnek görselleri

OFİS TİPİ	AÇIKLAMA	ÖRNEK
Öykünel Ofis	Öykünel ofis kavramında firmalar, çalışma mekânlarını pazarlama stratejilerine uyacak şekilde tasarlar ve kendi markalarının hikâyesini sergiler. Bu konseptteki binalardan içeri girildiğinde, mekânın firmaya ait olduğu hissedilmektedir. Ofis mekânı, firmanın fikirlerini ve değerlerini iletmek amacıyla kullanılmaktadır (Çimen, 2008) (Şekil 2.34).	 Şekil 2.34 Onefootball yeni genel merkezi a:planı (TKEZ, n.d.)
Düğümsü Ofis	Düğümsü ofis kavramında, çalışanlar ile müşteri arasındaki iletişimin veya fikirsel paylaşımın daha güçlü olmasını sağlamak amaçlanmaktadır. Hiyerarşik düzen yerine esnek mekânlar tercih edilmektedir. Bu ofis tipinde eğitimin, koçluğun, bilgi paylaşımının sağlandığı mekânlar; çalışanlar ve müşteriler arasında sürekli etkileşimi sağlamaktadır (Çimen, 2008) (Şekil 2.35).	 Şekil 2.35 Kitchen Stories yeni genel merkezi a:iç mekân görseli (TKEZ,n.d.)
Kent (Neirgbourly) Ofis	Günümüz çağdaş ofislerinde, farklı düşüncelerin ortaya çıkabileceği ve paylaşılabilceği herhangi bir ortama ihtiyaç duyulmaktadır. Bu noktalarda sosyal etkileşimin daha verimli olacağı düşünülmektedir (Çimen 2008). Modern şehir dinamiklerinin (meydanların, bahçelerin, eğlence alanların, kafelerin) çalışma alanlarına yansımadır (Meyerson ve Ross, 2003. Akt Çimen, 2008).	 WITHCO Paylaşımlı Ofis ve Ortak Çalışma Alanı a:iç mekân görseli (Mimarizm, 2020)
Göçebe-Bağımsız (Nomadic) Ofis	Göçebe ofis kavramında, devamlı çalışılan ofis ortamından uzaklaşarak daha serbest bir iş organizasyonunu benimsemek hedeflenmektedir. Günümüzde iletişim teknolojisinin gelişmesi ile birlikte fiziksel olarak ofiste bulunmadan çalışabilmek mümkündür. Taşınabilir iletişim araçları sayesinde personeller daha esnek çalışma koşullarına sahip olmakta ve havaalanı, tren veya otel gibi mekânlarda çalışabilmektedirler (Şekil 2.36).	 Şekil 2.36 Workinton şirketinin Sabiha Gökçen havaalanındaki coworking alanı (Bi_özet, 2018)

2.3 Kent, Kentsel Gelişim ve Kentsel Planlama

Kent kavramı, eski dönemlerde kale veya sur gibi ölçütlerle tanımlanmıştır (Sencer, 1979). Günümüzde ise bu kavramı tanımlamak için mimari, ekonomi, sosyoloji, nüfus yoğunluğu, istihdam yapısı vb. birden fazla disiplin hakkında bilgi sahibi olmak gerekmektedir (Bumin, 2010). Özetle kent, kendine has bir iş-güç biçimi, yerleşim kültürü ve toplumsal örgütü olan belirli bir nüfus yoğunluğuna sahip yerleşim birimleridir (Sencer, 1979).

Kent kavramının kelime anlamına bakıldığında uygarlık anlamında; Yunanca’da “Polis”, Arapça’da “Medine”, Fransızca’da “cite”, kale ya da oturma alanı anlamında; Almanya ve Saksonya’dan İskandinavya’ya “burgh” ya da “borough”, yuttaşlık anlamında Latince’de “urbs” ve “civitas” sözcükleriyle ifade edildiği görülmektedir (Benevolo, 1995). Dönem içerisinde yaşanan gelişmelerin kent kavramını değiştirdiği görülmektedir. Bu durum yeni kentsel gelişim gibi yeni kavramların ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Kentsel gelişim birden fazla unsurun (mimari planlama, sosyal ve ekonomik ilişkiler vb.) gerçekleştirdiği mekân üretimini ve organizasyonunu ifade etmekte birlikte; süreç boyunca fiziksel çevre yeniden yapılanmasını ve yer yer kentsel dönüşüm alanları görülmesini sağlamaktadır (Kurt, 2020). Kentlerin gelişmesi, kentlerde fiziksel iyileşmeyi sağlamakla birlikte sosyal hayatta ekonominin canlanmasını sağlamaktadır. Sonuç olarak kentte hem niteliksel hem de yapısal değişiklikler gözlenmektedir (Tekeli, 2003).

Kentsel sorunlara çözüm üretme amacıyla hazırlanan planlamalar, kentsel gelişimi geliştirmeyi, denetlemeyi ve yönlendirmeyi amaçlamaktadır (Kurt, 2020). Kentlerin tasarlaması, makro ölçekte kent planlama ile mikro ölçekte mimari, mimari estetik ve mekânsal çözümler gibi başlıklar ile mümkün olmaktadır (Madanipour, 1996. Akt. Aydın Türk, 2004). Kent planlama sürecinde kamusal alanların önemli bir rolü bulunmaktadır. Kamusal alanlar bina, sokak, park, meydan vb. yapıları barındıran; halka mal edilmiş alanlardır. Bu alanlarda günlük yaşam veya resmi işlerin yürütülmesi mümkün kılınmıştır (Aydın Türk, 2004).

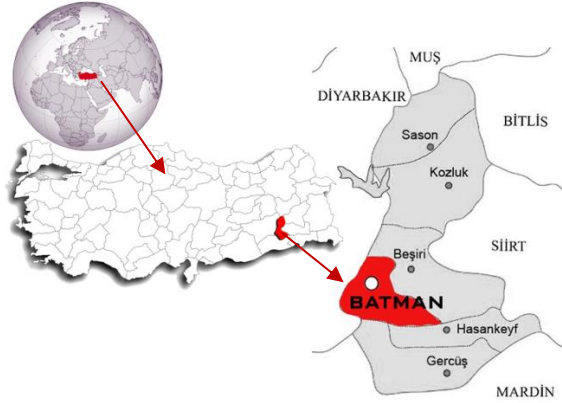
Kentlerin gelişmesi ve planlanması mikro ve makro ölçekte yapıları etkilediği görülmektedir. Bu sebeple çalışmanın bir sonraki kısmında Batman ilinin kentsel gelişimi ve planlama dönemlerine yer verilmiştir.

2.4 Batman İlinin Kentsel Gelişimi ve Planlama Dönemleri

Batman ili, 1937 yılından önce İluh yerleşmesi iken; 1937 yılında bucak, 1957 yılında ilçe teşkilatı, 1955 yılında Belediye teşkilatı statüsüne kavuşmuştur. 16 Mayıs 1990 tarih ve 3647 sayılı kanunla Türkiye'nin 72. ili olmuştur (2022 İmar Plan Notu). Çalışmanın bu kısmında Batman ilçe merkezinin konumu, tarihi gelişimi, fiziki durumu ve planlama dönemleri hakkında bilgi verilecektir.

2.4.1 Batman ilinin kentsel gelişimi

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde bulunan Batman ili, kuzeyde Muş, güneyde Mardin, doğuda Bitlis ve Siirt, batıda ise Diyarbakır illeri ile çevrilidir. Merkez ilçe; Dicle Nehri ve bu nehrin yan kolları olan Batman ve Garzan çayları arasında kalan Batman Ovası üzerinde yer almaktadır. Batman ili, güneybatısında yer alan Merkez ilçe dâhil 6 ilçeden oluşmaktadır. Bunlar; Merkez, Sason, Kozluk, Beşiri, Hasankeyf ve Gercüş ilçeleridir (Şekil 2.37) (2022 İPN).



Şekil 2.37 Batman ili konumu (Wikipedia, 2015 üzerinden düzenlenmiştir.)

Batman ilinin iklimi yakın çevresi ile birlikte karasal iklim özellikleri göstermektedir. Yazlar kurak ve sıcak kışlar ise ılık ve yağışlıdır. Yıllık yağış miktarı 500 ile 780 mm arasında olup; nispi nem %53 civarındadır (MGM, 2023). Aşağıdaki tabloda Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nden alınan Batman ili mevsim verileri yer almaktadır (Tablo 2.4).

Tablo 2.6 Batman ili mevsim verileri (MGM, 2023)

	ÖLÇÜM PERİYODU (1959-2022)												
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ortalama sıcaklık (°C)	2.5	4.6	9.2	14.4	19.4	26.0	30.2	29.5	24.2	17.3	9.6	4.3	15.9
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	7.7	10.8	15.9	21.7	27.8	35.1	39.5	39.5	34.6	26.7	17.0	9.7	23.8
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	-1.5	0.0	3.6	7.9	11.4	15.9	20.3	19.7	15.0	10.1	4.1	0.5	8.9
Ortalama Güneşlenme Süresi (Saat)	3.3	4.7	5.5	7.4	9.2	11.6	12.0	11.2	9.9	7.1	5.2	3.0	7.5
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	11.2 8	10.4 5	11.9 1	11.2 8	8.39	2.20	0.41	0.38	1.08	5.78	7.52	10.14	80.8 0
Aylık toplam yağış miktarı ortalaması	61.1	64.6	76.6	73.2	46.8	8.6	1.7	1.9	4.9	34.1	54.2	63.0	490. 7
En Yüksek Sıcaklık(°C)	18.6	24.6	30.6	35.8	42.0	45.1	48.8	46.2	43.8	37.0	28.6	22.6	48.8
En Düşük Sıcaklık (°C)	-24.0	-22.2	-17.0	-9.0	0.9	0.0	11.8	11.5	4.4	-3.0	-7.6	-23.0	-24.0
Günlük toplam en yüksek yağış	01.04.1999 (69.2 mm)												
Günlük en hızlı rüzgar	18.01.2009 (40.1 m/sn)												
En yüksek kar	32 cm												

Batman İlinde en az yağış Temmuz ve Ağustos aylarında, en fazla yağış ise Mart ve Nisan aylarında görülmektedir. İlde yıllık yağış miktarı 490,7 mm'dir. Batman ilinin güneşlenme süresinin en fazla olduğu aylar Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Görülen en yüksek sıcaklık değeri 48,8 °C (10.07.1962), en düşük sıcaklık değeri ise -24,0 °C (01.01.2007) olduğu görülmektedir. Ortalama rüzgâr hızı 1,3 m/s'dir. Hâkim rüzgâr yönü batıdır (MGM).

Bitki örtüsü kentteki nüfus dağılımını etkileyen doğal faktörler arasındadır. Ormanların sık olduğu yerlerde yerleşim alanı oluşturma ve tarım yapma imkânları kısıtlıdır. Bu durum nüfusun dağılımını da etkilemektedir (Şahin ve Doğanay, 2000). Dünya üzerindeki bir bölgenin bitki örtüsü, o bölgenin iklim, yükselti ve toprak çeşitliliği ile ilişkilidir (Özçağlar, 1997). Batman merkez ilçe sınırları içerisinde bitki örtüsünde belirgin bir değişim görülememektedir. Yaz aylarının sıcak geçmesi ve bağıl nemin düşük olması, doğal bitki örtüsünü olumsuz yönde etkilemektedir. Aşırı tahribat da bu durumu pekiştirmektedir. Şehirde yer yer küçük koruluklar bulunmaktadır (Alaeddinoğlu, 2010).

Kentin doğal bitki örtüsü yükselti ve iklim özelliklerinden etkilenmiştir. Bitki örtüsünü, yerleşim alanı ile dere ve çay kenarlarındaki ağaçlık alanlar oluşturmaktadır. Kentte bozkır bitki örtüsü bulunmaktadır. Kentin dağlık bölgelerinde meşelikler, yerleşimin dışındaki kuzey bölgesinde mera alanları bulunmaktadır. Tarım alanlarında mısır, buğday, pamuk ve çayırılık alanlar da mevcuttur (2020 İPN).

Batman il nüfusuna baktığımızda İluh köyü sakinleri, 1920'li yıllarda tarım ve hayvancılıkla uğraşmıştır. Petrol yataklarının bulunmasıyla 1940'lı yıllarda petrol rafineri tesisleri kurulmuştur. Tesislerde çalışacak mühendis ve işçi ihtiyacı, kentin yoğun göç almasına sebep olmuştur (Biçen, 2011). Bölgede yaşanan çatışmalar ve Batman'ın il olmasından sonra eğitim, sağlık vb. sosyal imkânlarının fazla olması sebepleriyle, 1980-2000 yılları arasında ikinci bir göç dalgası oluşmuştur (Barlas 2001). Aşağıdaki tabloda (Tablo 2.7) Türkiye İstatistik Kurumu'ndan alınan Batman merkez ilçeye ait nüfus verileri yer almaktadır.

Tablo 2.7 Batman merkez ilçe 1945-2000 yılları arası genel nüfus sayımları (TÜİK, 2023)

Batman merkez ilçe	
Yıl	Genel Nüfus Sayımları
1945	443
1955	4.713
1960	12.401
1965	24.990
1970	44.001
1975	64.394
1980	86.172
1985	110.036
1990	147.347
2000	246.678

Batman merkez ilçenin nüfusu, 1945 yılında 443 kişidir. Kente göçün artması sebebiyle 1955 yılında nüfus 4.713 kişiye ulaşmıştır. Petrol rafineri tesislerinin 1955-1970 yılları arasında kurulması sonucu nüfus 4.713 kişiden 44.001'e ulaşmıştır. Bölgesel çatışmalar sebebiyle 1990 yılında nüfus 147.347 kişi olmuştur. Batman ili ve merkez ilçedeki nüfus artışı aşağıdaki tabloda verilmiştir (Tablo 2.8).

Tablo 2.8 Batman ili 2009-2022 yılları arası nüfus gelişimi (TÜİK, 2023)

Yıl	Batman ili		Merkez ilçe	
	Nüfus	Nüfus artış hızı (binde)	Nüfus	Nüfus artış hızı (binde)
2009	497998	25,18	259591	49,97
2010	510200	24,21	270267	40,59
2011	524499	27,64	278557	42,86
2012	534205	18,34	285543	29,99
2013	547581	20,7	294514	27,87
2014	557593	18,12	304135	32,98
2015	566633	16,08	312359	26,6
2016	576899	17,96	319903	24,53
2017	585252	13,9	329154	20,37
2018	599103	23,39	333979	16,78
2019	608659	15,82	344007	30,5
2020	620278	18,91	352291	22,61
2021	626319	9,69	355955	12,56
2022	634491	12,96	362657	19,79

Batman ili, 2009 ile 2022 yılları arasındaki nüfus miktarı (Tablo 2.8) şematik olarak gösterilmiştir. Tablodan da anlaşılacağı üzere düzenli bir nüfus artışı görülmektedir. Nüfus artış hızı ise, yıllara göre artma veya azalma göstermektedir. Genel bir yorum yapılacak olursa; nüfus artış hızının azaldığı söylenebilir. Batman ilinin 2009-2022 yılları arasındaki nüfus artış hızı; en fazla 2011 yılında 27,64 en az 2021 yılında 9,69 olmuştur. Merkez ilçenin 2009-2022 yılları arasındaki nüfus artış hızı; en fazla 2009 yılında 49,97, en az 2021 yılında 12,56 olmuştur.

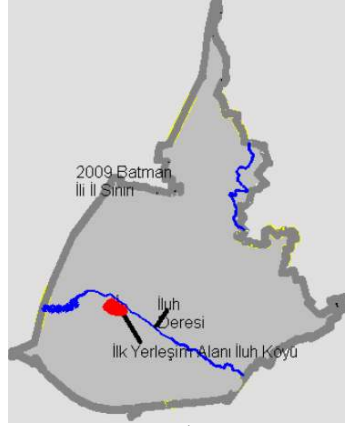
Batman ilinin tarihsel gelişimine bakıldığında; kurulduğu bölgenin tarihi, M.Ö. 500 yıllarına dayanmaktadır. İl merkezinin tarihçesi ile ilgili net bilgi bulunmamaktadır. En eski bilgilere halk hikâyeleri, Mitler ve Herodot tarihinden ulaşılmaktadır. Bu bilgilere göre M.Ö. 550 yılında Med Kralı Abtyagestin'in torunu Kyros, savaşta yenilince Medlerin yaşadığı Media bölgesinin kuzey batı ucundaki bölgeye sığınmıştır. Bu bölgeyi sazlık ve bataklıktan arındırıp; ismini 'han obası' anlamına gelen 'Elekhan' koymuştur. Elekhan 194 yılın sonunda 352 yılında Büyük İskender tarafından işgal edilmiştir. Daha sonra Lesepkoslar, Partlar, Romalılar, Sasani ve Bizans'ın hâkimiyetine girmiştir. Sırasıyla Artuklular, Moğollar, İlhanlılar, Celaliler, Karakoyunlular, Akkoyunlular ve 1500 yılında Safevilerin eline geçmiştir (Batman İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, n.d.)

Turhan Oğlu Mahmut Paşa 1515 yılında, IV. Murat'ın Bağdat Seferi sırasında büyük yararlılıklar göstermiştir. Bu sebeple ona Elekhan'ı da içine alan, Batman ile Botan çayları arasında kalan bölgenin tamamı verilmiştir. Bu gelişmeden sonra Elekhan telaffuz değişikliğine uğramıştır. Halk dilinde zamanla önce 'Elah' daha sonra 'İluh' olarak anılmıştır (KTB, n.d.).

Osmanlı topraklarına 1515 yılında katılan Batman ili ve çevresi, zamanla idari değişikliklere uğramıştır. Batman şehrinin temelini oluşturan İluh köyü, Beşiri'ye bağlı iken; Beşiri de Siirt Sancağı'na bağlıdır (Yavuz ve Demirtaş, 2008).

Batman ilinin ilk kurulduğu bölge olan İluh yerleşimi, 1920'li yıllarda, İluh deresinin yakınında bulunan bir köydür (Şekil 2.38). Bugünkü Batman Çayı 1926-27 yılı

ilkbaharında taşmış ve İluh köyüne yakın bir yerleşim olan El-Medine birimi yok olmuştur. El-Medine’de yaşayan halk İluh köyüne göç etmiştir (Biçen, 2011).



Şekil 2.38 Batman ili ve İluh deresi (Biçen, 2011)

İluh köyü 1937 yılında bucak olmuştur. Raman Dağı’nda 1940 yılında petrol bulunmuş ve Diyarbakır-İluh arasında tren hattı çalışmalarına başlanmıştır. Deneme kuleleri ve petrol işletmeleri tesisleri 1948-1953 yılları arasında kurulmuştur. Bu tesisler için işçi ve mühendis çalıştırma ihtiyacı doğmuştur. Bu gelişmeler sonucunda kent, etrafındaki yerleşimlerden göç almıştır (KTB, n.d.).

İluh, 1945 genel nüfus sayımında, 90 hane ve 443 kişi olarak kayıtlara geçmiştir. Bu gelişmeden sonra Siirt iline bağlı Batman kazası adını almıştır. Batman isminin nereden geldiği bilinmemekle birlikte; bir görüşe göre Batman Çayı’ndan aldığı, yaygın görüşe göre ise TPAO’ya ait ambar yeri çökmesi ve tesislerin batmasıyla, bu bölgeye batmaktan gelen Batman isminin verildiği söylenmektedir. Savaş ve askeri harekâtlar sebebiyle 1980’li yıllarda kente göç artarak devam etmiştir (Biçen, 2011). Kentin nüfusu 300.000’i aştığında 16 Mayıs 1990 tarihinde Batman il statüsüne kavuşmuştur (KTB, n.d.).

2.4.2 Batman ilinin planlama dönemleri

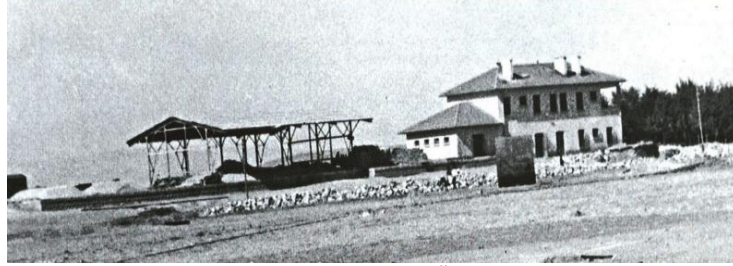
Batman ilinin ilk imar çalışmalarına 1950’li yıllarda başlanmış ancak hâlihazır harita üzerine aktarılamamıştır (Barlas, 2001). İlk hâlihazır harita 1958 yılında, ilk imar planı ise 1959 tarihinde hazırlanmıştır (Biçen, 2011). Çalışmanın bu kısmında Batman merkez ilçenin 1959, 1976, 1994, 2005, 2009, 2020, 2021 ve 2022 yıllarındaki imar planı çalışmaları hakkında bilgi verilecektir.

1959 Nazım imar planı

Batman ilçe merkezinin bulunduğu bölge 1920-55 yılları arasında köy yerleşimi olup, kentin gelişimi petrolün bulunmasıyla başlamıştır. İluh köyünün 19 km kuzeyinde bulunan Raman Dağı’nda 1940 yılında petrol bulunmuş ve deneme kuleleri kurulmuştur (Şekil 2.39). Çıkarılan petrolün taşınabilmesi için Diyarbakır-Cizre demiryolu hattının (Şekil 2.40) İluh köyünden geçmesine karar verilmiştir (Özcan, 2006).

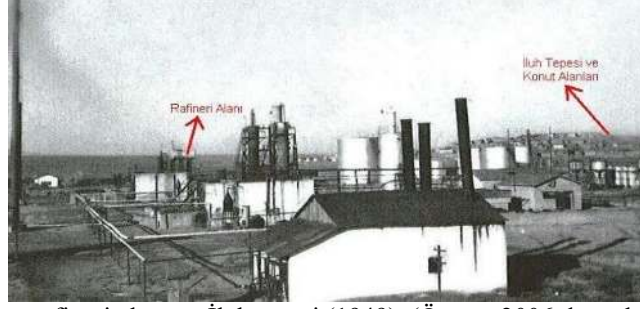


Şekil 2.39 Raman-1 deneme kulesi (1940), (Özcan, 2006. Akt Biçen, 2011)

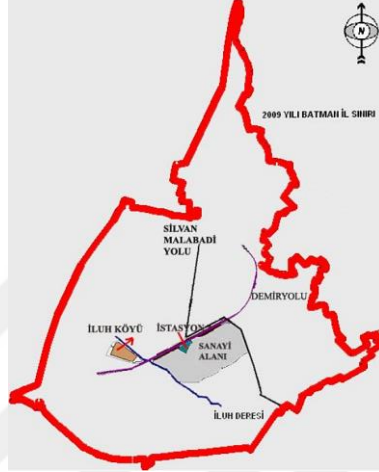


Şekil 2.40 Batman tren istasyonu (1949), (Özcan, 2006. Akt Biçen, 2011)

Batman pilot rafineri inşaatı 1948 yılında başlamış ve 1954 yılına kadar devam etmiştir (Şekil 2.41). Bu süreçte rafineride çalışacak mühendis ve işçi ihtiyacı, kentin göç almasına neden olmuştur. Rafineri tesislerinin tamamlanıp faaliyete girmesiyle beraber 1954 yılında ulaşım sorunu gündeme gelmiştir. Bu sorunu çözmek için TPAO’nun girişimi ile 1955 yılında Batman-Malabadi karayolu (Şekil 2.42) yapılmıştır (Özcan, 2006).



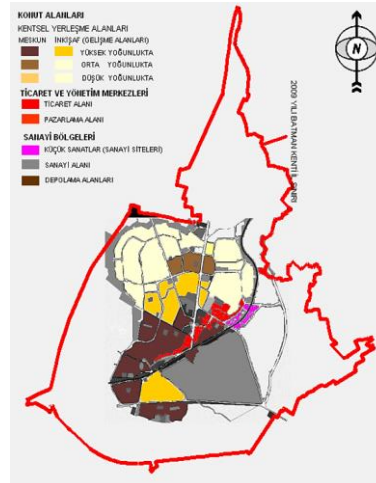
Şekil 2.41 Batman rafineri alanı ve İluh tepesi (1949), (Özcan, 2006 düzenleyen Biçen, 2011)

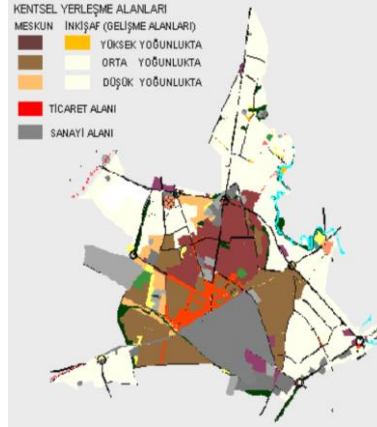


Şekil 2.42 Batman 1959 Nazım İmar Planı yerleşim krokisi (düzenleyen Biçen 2011)

1976 Nazım imar planı dönemi

Petrol sanayisinin varlığı ile kentteki nüfusun artması ve Diyarbakır yolunun aktif olması yeni bir planlama ihtiyacını doğurmuştur. Hazırlanan bu planda, hedef nüfus 110.000 kişi olarak belirlenmiş ve bu kapsamda planlama çalışması yapılmıştır (Biçen, 2011). Kentin kuzey bölgesi gelişme alanı olarak düşünülmüş ve ulaşım hizmetlerinin bu kesimde geliştirilmesi hedeflenmiştir (Uğurel 2009). Kamu kurumları, kentsel açık alanlar ve donatılar bu bölgede düzenlenmiştir. Güney ve doğu bölgesi sanayi alanı olarak tasarlanmış ve bu kısımlarda konut gelişimi engellenmiştir. Batı bölgesinde İluh deresinden kaynaklı oluşan bataklık alanın orman çiftliği olması düşünülmüştür. Demiryolunun varlığı kenti ikiye bölmüş (Şekil 2.43); güneyde sanayi, kuzeyde konut, ticaret ve idari birimlerin yer almasına neden olmuştur (Biçen, 2011).





Şekil 2.45 Batman 1994 Nazım İmar Planı yerleşim krokisi (1994 İPN düzenleyen Biçen 2011)

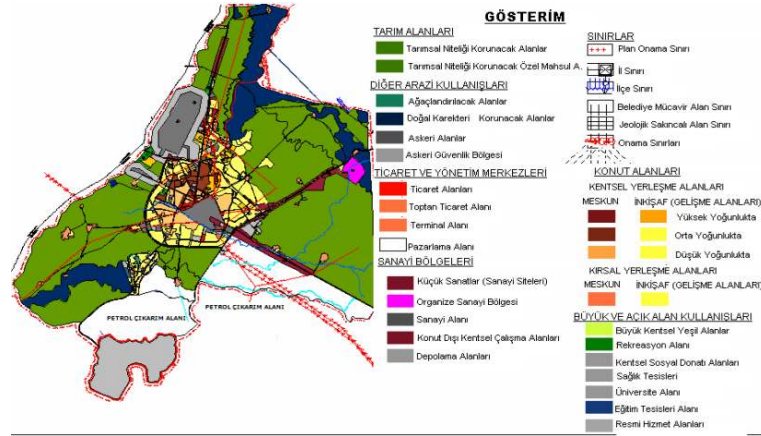
Bazı resmi kurumlar ve küçük sanayi siteleri, gelişme potansiyeli yüksek olan Diyarbakır yolunu tercih etmiştir. Ticari faaliyetler o dönemin merkezi (Çarşı Mahallesi) etrafında ve Diyarbakır yolu üzerinde (Şekil 2.46) konut altı ticaret birimlerinde gelişmeye devam etmiştir. Bu gelişmeler Diyarbakır yolu üzerindeki arsaların değerini arttırmış ve bu alanlara alım gücü yüksek prestijli gruplar yerleşmiştir (1994 İPN).



Şekil 2.46 Diyarbakır yolu (1984) (Batman Sonsöz gazetesi, 2023)

2005 Batman çevre düzeni planı

Bu plan çalışması 2001 yılında hazırlanmış ve 2005 yılında revize edilerek GAP İdaresi Başkanlığı tarafından onanmıştır. Yaklaşık 3500 ha alanı kapsayan çalışmada projeksiyon nüfus 370.000 alınmıştır. Kentin doğusundaki kuru tarım alanları imara açılırken; batıdaki sulu tarım alanları korunmuştur (Şekil 2.47). Yerleşim bölgeleri ekonomik duruma göre; rafineri etrafında düşük, Diyarbakır yolu üzerinde orta, kuzey bölgelerde ise yüksek gelir grubundaki nüfus tarafından tercih edilmektedir. Kentin etrafında bulunan kamu mülkiyetine ait araziler, DSİ sulama alanı, Askeri bölgeler, TPAO ve özel güvenlik alanları gelişmeyi kısıtlamaktadır. Sanayi alanı olarak önerilen alanların yapılaşması sebebiyle Siirt yolu üzerinde yeni bir Organize sanayi bölgesi önerilmiştir (2005 ÇDP).

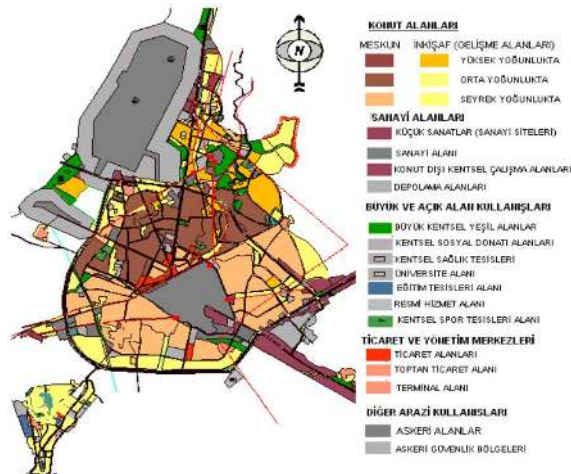


Şekil 2.47 Batman 2005 ÇDP dönemi yerleşim büyüklüğü ve yoğunluk dağılımı (2005 ÇDP)

2009 Batman nazım imar planı

Bu planlama döneminde nüfus artış hızının düşeceği tahmin edilmiş ve ada bazında düzenlemeler yeterli görülmüştür. Kentin kuzeyinde yer alan konut ve konutaltı ticaret alanları, gelişme bölgeleri olarak belirlemiştir (Biçen, 2011).

Planlama alanındaki mevcut yapılardan hareket edilerek; konut yoğunlukları ve kat yükseklikleri (Şekil 2.48) tekrar gözden geçirilmiştir. Diyarbakır Caddesi ve benzeri caddeler üzerindeki yapıların kat yükseklikleri revize edilmiştir. Bahsi geçen revizyona göre: Diyarbakır caddesi üzerindeki parsellere 7-8 katlı, caddenin üzerinde olmayan iç kesimler ve kuzeydeki yeni merkezi bölgelere 4-5-6 katlı, diğer bölgelere ise 2-3 katlı yapılaşma izni verilmiştir. Bazı adalara konutaltı ticaret alanları işlenmiştir. Kentin güneybatısında yeni bir üniversite kampüs alanına karar verilmiştir. Gültepe ve Çamlıtepe mahallelerinde bulunan resmi kurumların alanları genişletilmiştir (Uğurel, 2009).



Şekil 2.48 Batman 2009 NİP yerleşim büyüklüğü ve yoğunluk dağılımı (2009 NİP)

Kuyubası köyü, Yenişehir ve Kardelen mahallesi revizyon nazım ve uygulama imar planı (tarih:06.05.2020)

Bu planlamada, mevcut makilik-fundalık alanların ve tarım alanlarının kullanılmayan kısımlarının kente kazandırılması ile sağlıklı ve bilinçli kentleşmenin sağlanması amaçlanmıştır. Kentin güneybatısında (Şekil 2.49) bulunan bölgede, 483 ha alanda; turizm, ticaret, konut, rekreasyon alanları ve sosyal tesislerin de içinde yer aldığı bir imar planı hazırlanmıştır.



Şekil 2.49 Batman 2020 RNUİP çalışma alanı (2020 RNUİP)

Dere yataklarında bulunan arazi kırıkları değerlendirilerek yeşil alanlara dönüştürülmüştür. Kentsel çalışma alanı için (Şekil 2.50) yaklaşık olarak 141 ha'lık kısımda adalar oluşturulmuş ve 43 ha'ı ticaret alanı olarak düzenlenmiştir.



Şekil 2.50 Batman 2020 RNUİP çalışma alanı (2020 RNUİP)

Batman (merkez) ilave ve revizyon uygulama planı (körük ve tilmerç mahallesi)
(tarih:11.09.2020)

Bu plan çalışmasında, ruhsatsız yapılaşma ve yanlış kullanımlarla oluşan niteliksiz alanların revizyonu ve kentin ihtiyacı olan ilave imar alanları hazırlanmıştır. Kentin doğusunda (Şekil 2.51) bulunan bu bölgede yaklaşık 1142,53 ha alanın; 565,65 ha'ı revizyon, 576,88 ha'ı ise ilave imar planı olarak düzenlenmiştir (2020 İRUİP).



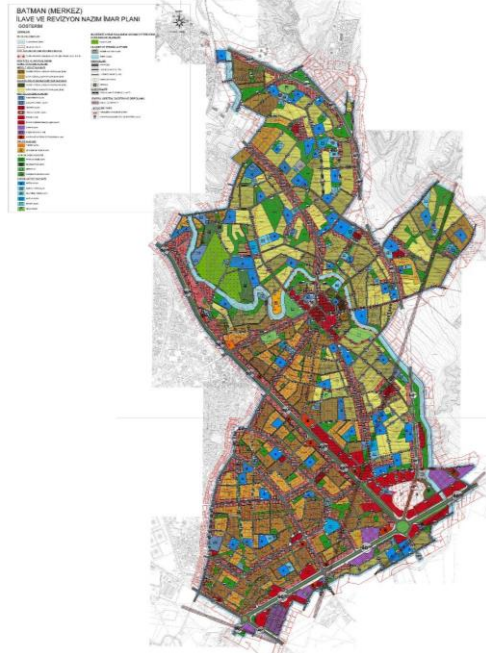
Şekil 2.51 Batman 2020 İRUİP çalışma alanı (2020 İRUİP)

Plan kapsamında düzenlenen ticaret-konut ve ticaret alanları, plan notundan alınan verilerle hazırlanmış aşağıdaki tabloda gösterilmiştir (Tablo 2.9).

Tablo 2.9 Batman 2020 İRUİP alan kullanımları (2020 İRUİP)

Kullanım	Revizyon uygulama	İlave uygulama
Konut+ticaret	69,05 ha	38,29 ha
Ticaret	13,90 ha	3,35 ha
Toplam	565,65 ha	576,88 ha
Genel toplam	1142,53 ha	

Revizyon yapılan kısımda, 20 ve 25 metre genişliğinde düzenlenmiş olan tüm taşıt yollarına cepheli olan 69,05 ha'lık bölgede ticaret-konut alanları planlanmıştır. İlave yapılan kısımda, 30 ve 40 metre genişliğindeki yollara cepheli olan 38,29 ha'lık bölgede ticaret-konut alanları planlanmıştır. Ticaret bölgeleri için revizyon uygulama imar planı sınırları içerisinde 13,90 ha ve ilave uygulama imar planı sınırları içerisinde 3,35 ha alan düzenlenmiştir (2020 İRUİP). Ticaret, konut, rekreasyon alanları ve sosyal tesislerin de içinde yer aldığı bir imar planı hazırlanmıştır (Şekil 2.52).



Şekil 2.52 Batman 2020 İRUİP çalışma alanı (2020 İRUİP)

Batman ili merkez ilçesinde yaklaşık 1150 hektarlık alanda ilave ve revizyon uygulama imar planı (güney çevre yolu ve çevresi) (tarih:09.07.2021)

Batman İli Merkez İlçede bulunan planlama alanı (Şekil 2.53), kentin batısı ve güneyinde bulunmaktadır. Kentin yeni yerleşim bölgelerinde, sağlıklı kentleşmenin oluşması amacıyla “İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı” hazırlanmıştır. Bu kapsamda yaklaşık 1150 ha alanda planlama yapılmıştır (2021 İRUİP).



Şekil 2.53 Batman 2021 İRUİP (Güney Çevre Yolu ve Çevresi) çalışma alanı (2021 İRUİP)

Ulaşım sistemi kararlarına bakıldığında; mevcut akslar korunmuş ve yeni yol güzergâhları düzenlenmiştir. Kentsel çalışma alanları, açık ve yeşil alanlar

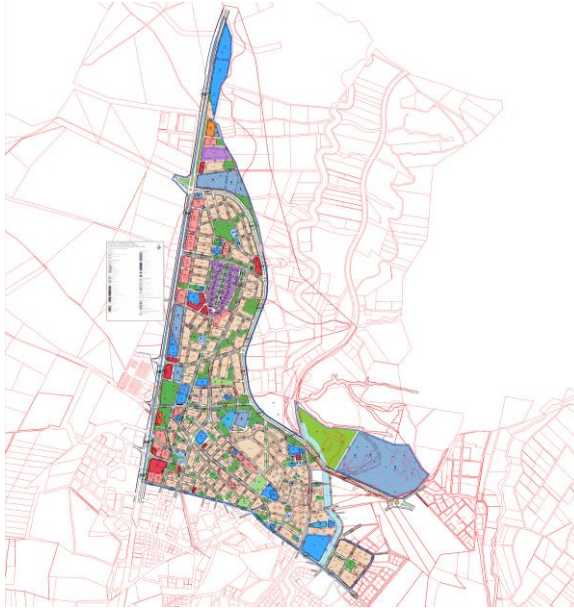
Batman ili merkez ilçesinde yaklaşık 1150 hektarlık alanda ilave ve revizyon uygulama imar planı (kuzey çevreyolu ve çevresi) (tarih:09.07.2021)

Batman ili merkez ilçede bulunan planlama alanı (Şekil 2.56), kentin kuzeyinde bulunmaktadır. Kentin yeni yerleşim bölgelerinde, sağlıklı kentleşmenin oluşması amacıyla “İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı” hazırlanmıştır. Bu kapsamda yaklaşık 1150 ha alanda planlama yapılmıştır. Planlamaya konu alan ise; Gültepe ve Tilmerç mahallelerinde yer alan toplam 339,02 ha’lık alanı kapsamaktadır (2021 İRUİP).



Şekil 2.56 Batman 2021 (Kuzey Çevreyolu ve Çevresi) İRUİP çalışma alanı (2021 İRUİP)

Planlama alanının (Şekil 2.57) batısında Demokrasi Bulvarı (D-955 Batman-Kozluk Karayolu) bulunmaktadır. Bu bulvar, kentteki önemli ulaşım akslarından olup; plan içeriğinde 50 metre genişliğe sahiptir. Batman-Kozluk Karayolu’na bağlanan 40 metre genişliğinde çevreyolu niteliğinde bir taşıt yolu daha tasarlanmıştır (2021 İRUİP).



Şekil 2.57 Batman 2021 (Kuzey Çevreyolu ve Çevresi) İRUİP çalışma alanı (2021 İRUİP)

Batman-Kozluk Karayolu'na cepheli alanlar ve alt merkezlerin bulunduğu kısımlarda ticaret alanları planlanmıştır. Ticaret alanları 5,58 ha'lık alanı kaplamaktadır (2021 İRUİP).

Sosyal donatı alanlarının yoğunlaştığı ve alt merkez olarak belirlenen kısımlarda ticaret-konut alanları planlanmıştır. Bu alanlar 14,46 ha'lık alanı kaplamaktadır (2021 İRUİP).

Mardin-Batman-Siirt-Sırtak-Hakkâri planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği (tarih:14.12.2021)

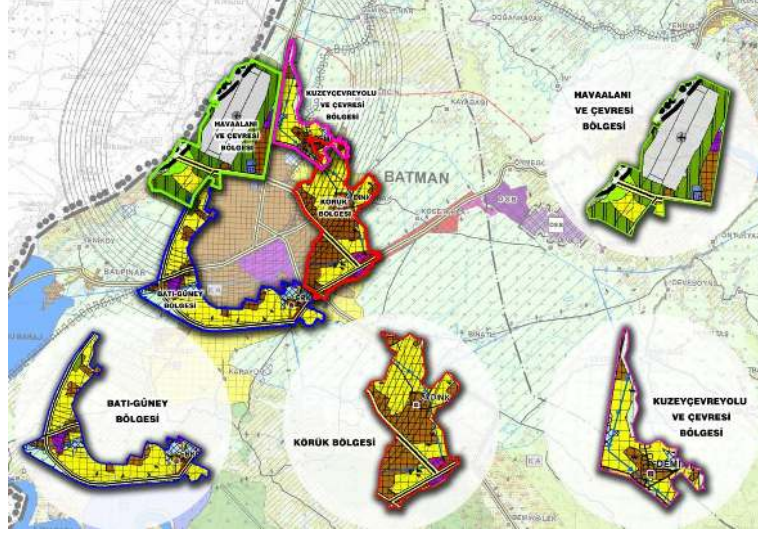
Batman kentinin kentsel gelişim sürecinde, mevcut imar planının yetersiz olduğu görülmüştür. Bu sebeple yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planıyla uyumlu ilave ve revizyon nazım imar planı (Şekil 2.58) hazırlanmıştır. Bu planlama da hedef yıl 2040; projeksiyon nüfus 851.028 kişidir (2021 ÇDP).



Şekil 2.58 Batman 2021 ÇDP çalışma alanı (2021 ÇDP)

Merkez ilçenin;

- Doğu kesiminde yaklaşık 1050 ha alan, Güney Çevre Yolu ve çevresinde yaklaşık 1150 ha alan, Kuzeyde yaklaşık 400 ha alan, İlave Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planları hazırlanmış ve onaylanmıştır.
- Havaalanı çevresinde yaklaşık 1600 ha alanda İlave ve Revizyon İmar Planı yapılacaktır (Şekil 2.59) (2021 ÇDP).

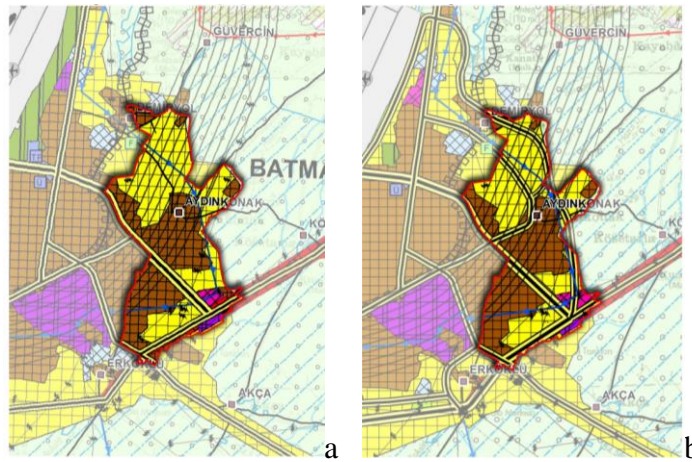


Şekil 2.59 Batman 2021 ÇDP çalışma alanı (2021 ÇDP)

Kentte meydana gelen hızlı gelişmeler plansız kentleşmeye neden olmuştur. Kentin gelişimi; 1990-2000 yılları arasında kuzey ve güney, 2000 yılından sonraki dönemlerde batı ve kuzey yönlerinde olmuştur. Günümüzde merkez ilçede hizmet sektörleri ve bu bağlamda büro hizmetleri gelişim göstermektedir (2021 ÇDP). Çevre düzenleme planındaki dört bölge aşağıda anlatılacaktır.

Körük bölgesi

Mevcut Çevre Düzenleme Planı'ndaki (Şekil 2.60.a) nüfus öngörülerini ile Öneri Çevre Düzenleme Planı'ndaki (Şekil 2.60.b) projeksiyon nüfus değeri birbiriyle uyumlu olduğu için alan kullanımı açısından değişiklik yapılmamıştır. Taşıt ulaşımı için geliştirilen öneriler ÇDP'ye eklenmiştir (2021 ÇDP).

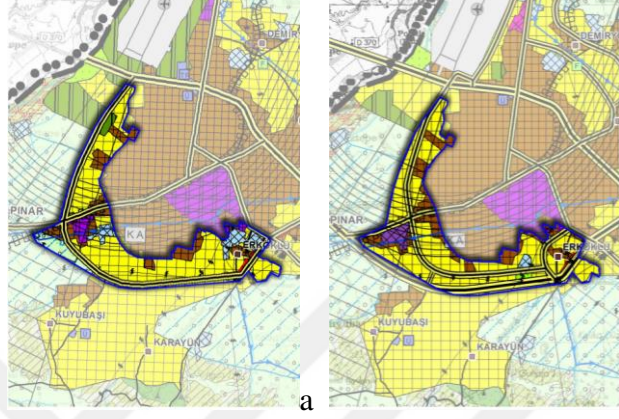


Şekil 2.60 Körük Bölgesi Çevre Düzeni Planı a:mevcut, b:öneri hali (2021 ÇDP)

Önerilen 40 metrelik taşıt ulaşım güzergâhı; kent merkezi, Körük ve Hasankeyf yolu arasında tasarlanmış ve ÇDP'ye işlenmiştir (2021 ÇDP).

Batı-Güney bölgesi

Mevcut Çevre Düzenleme Planı'ndaki (Şekil 2.61.a) nüfus öngörülerini ile öneri ÇDP'deki (Şekil 3.24.b) projeksiyon nüfus değeri birbiriyle uyumludur. Mevcut ÇDP'de bulunan Askeri Alan, Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı ve Kentsel Gelişme Alanı revize edilerek, Öneri ÇDP oluşturulmuştur (2021 ÇDP).

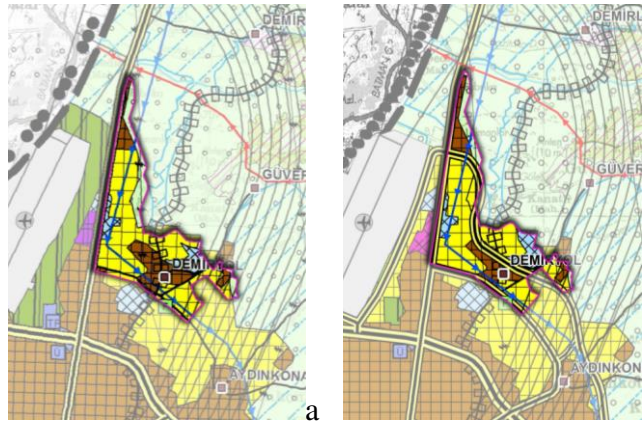


Şekil 2.61 Batı-Güney Bölgesi ÇDP a:mevcut, b:öneri hali (2021 ÇDP)

Önerilen 40 metrelik ring yol güzergâhı; kent merkezi ile yerleşim birimleri arasında tasarlanmış ve ÇDP'ye işlenmiştir (2021 ÇDP).

Kuzey Çevre Yolu ve çevresi bölgesi

Mevcut ÇDP'de hesaplanan ilave nüfus değeri, Öneri ÇDP'de (Şekil 2.62.a,b) düşünülen projeksiyon nüfus değerinden yüksek çıkmıştır. Fazla nüfus, Havaalanı Çevresi İRUİP kapsamında düşük yoğunluklu konut bölgelerine eklenecektir. Böylece Mevcut ve Öneri ÇDP arasında uyum sağlanmış olacaktır (2021 ÇDP).



Şekil 2.62 Kuzey Çevre Yolu ve Çevresi Bölgesi ÇDP a:mevcut, b:öneri hali (2021 ÇDP)

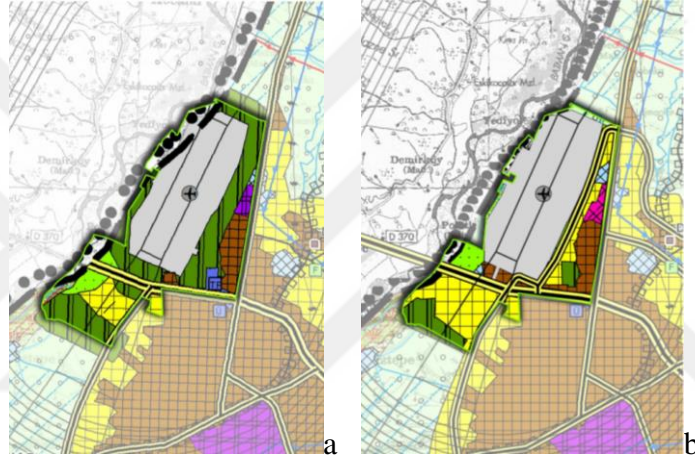
Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanlarının büyütülmesi, alan kullanım kararlarındaki tek değişiklik olmuştur. Önerilen 40 metrelik ring yol

güzergâhı; kent merkezindeki yerleşim birimlerinin arasındaki bağlantıyı sağlamış ve ÇDP'ye işlenmiştir (2021 ÇDP).

Havaalanı çevresi bölgesi

Kuzey Çevre Yolu ve Çevresi Bölgesi (Şekil 2.63.a) için yapılan düzenleme de yaklaşık 18.000 kişi yerleştirilememiştir. Bu nüfusun ihtiyacı olan alana, Havaalanı Çevresi Bölgesi Planı'nda (Şekil 2.63.b) yer verilecektir. Tasarlanan Konut Alanı, düşük yoğunluklu olup; gerekli donatı ile birlikte planlanacaktır (2021 ÇDP).

Havaalanının batısında bulunan Batman Çayı, DSİ tarafından ıslah edilmiştir. Batman Belediyesi, bu alanda park ve rekreasyon alanı için proje tasarlama aşamasındadır (2021 ÇDP).



Şekil 2.63 Havaalanı Çevresi Bölgesi ÇDP a:mevcut, b:öneri hali (2021 ÇDP)

Mevcut ÇDP'de bazı alan kullanımları, Öneri ÇDP'de revize edilmiştir. Bunlar; Askeri Alan, park alanı, ilave Küçük Sanayi Sitesi, kentsel yerleşik ve kentsel gelişme alanlarıdır. Batman Kent Merkezi'nde yerleşimlerin birbiri ile bağlantılarını sağlayacak 40 metrelik ring yol güzergâhı, Öneri ÇDP'ye eklenmiştir (2021 ÇDP).

Özetle, 2021 ÇDP ile ilgili şunlar söylenebilir;

- Üç farklı bölgede İlave ve Revizyon İmar Planı yapılmıştır.
- Bir bölgede İlave ve Revizyon İmar Planı hazırlanmaktadır.
- Değişimin en önemli ögesi, 40 metrelik öneri ana arterlerdir. Bu arterler, yapımı tamamlanan spor kompleksine ve yapımı devam eden hastaneye ulaşımı kolaylaştıran bir aks olacaktır.

- Mevcut ÇDP’de ‘Askeri Alan’ olarak işaretlenen bölge, Öneri ÇDP’de düşük yoğunluklu yapılaşacak ‘Kentsel Gelişme Alanı’ olarak revize edilmiştir.
- Batman Çayı etrafında ‘Bölge Parkı’ yapılması planlanmıştır (2021 ÇDP).

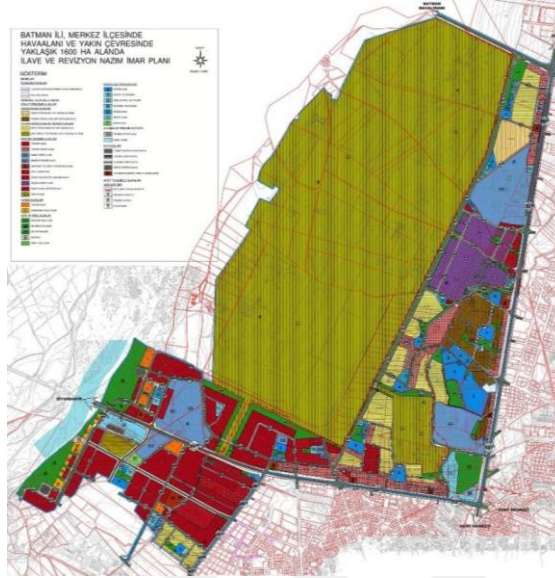
Havaalanı ve yakın çevresinde yaklaşık 1600 ha alanda ilave ve revizyon uygulama imar planı (tarih:09.12.2022)

Mevcut imar planı kentin gelişimi için yetersiz kalmıştır. Bu sebeple, Merkez İlçede bulunan Havaalanı ve Yakın Çevresindeki 1600 ha’lık alanda (Şekil 2.64), İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Planlama alanı; Gültepe, Gırbareşik ve Hilal mahallelerini kapsamaktadır. Mevcut durumda; Ahmet Necdet Sezer Bulvarı’na cepheli konutlar 4-5 katlı, Demokrasi Bulvarı’nın batısında bulunan konutlar ise 7, 8, 9 ve 10 katlıdır (2022 İRUİP).



Şekil 2.64 Batman 2022 İRUİP çalışma alanı (2022 İRUİP)

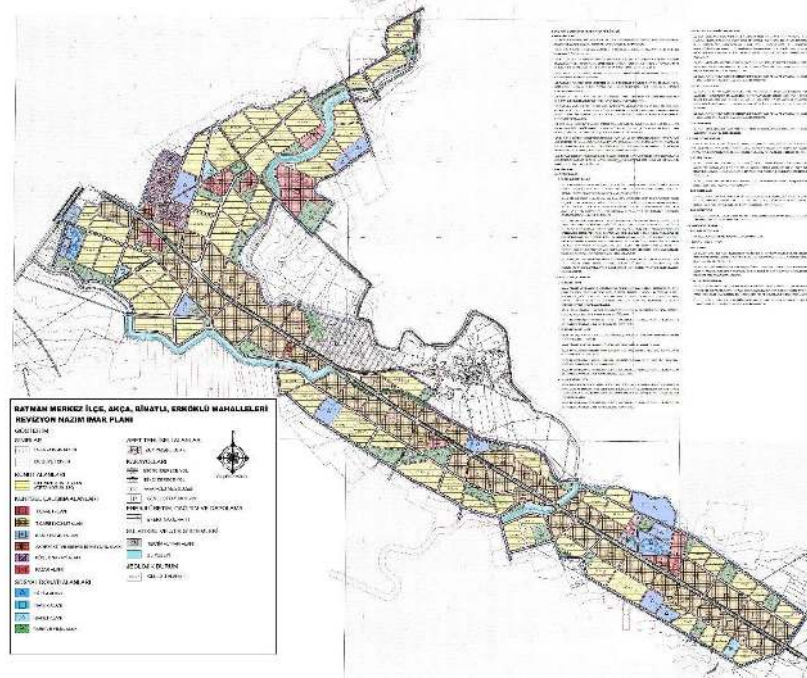
Planlama alanında Kent Merkezi ve çevre yolları ile bağlantı sağlayacak, 20 ve 25 metrelik taşıt yolları (Şekil 2.65) kurgulanmıştır. Bu yolların 30 ve 50 metrelik taşıt yolu ile 50 metrelik Batman-Diyarbakır karayolu arasındaki bağlantıyı sağlaması amaçlanmıştır (2022 İRUİP).



Mevcut imar planında revizyon yapılmasının gerekçeleri;

- İmar planında yer alan 10 kat yapılaşma kararının, inşaat maliyetlerini arttırması nedeniyle müteahhitlerin maliyetleri azaltmak için daha düşük katta yapı yapmak istemesi ancak arsa sahipleriyle bu konuda uzlaşamaması,
- Kahramanmaraş'ta gerçekleşen 6 Şubat 2023 tarihindeki depremin ardından, güvenli bölgelere kaçış eğiliminin bulunması,
- Güvenli bölgelere kaçış eğiliminin, sosyo-ekonomik ve sosyal olumsuz sonuçların oluşmasının engellenmesi,
- Kentte 6 katlı yapılaşmayla daha yaşanabilir yapılar yapılmasının istenmesi

şeklinde. Bu kapsamda bölgedeki yapı yükseklikleri düşürülmüştür (Şekil 2.67) (2023 RİP).



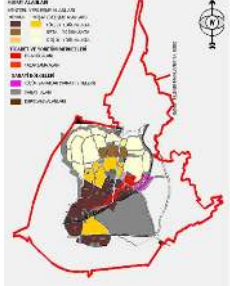
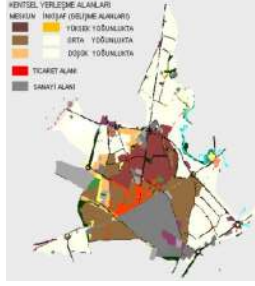
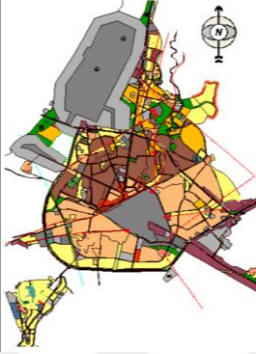
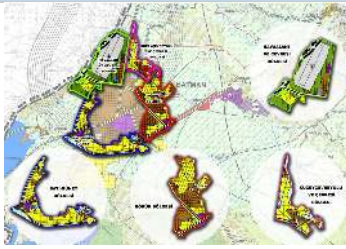
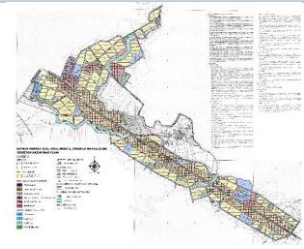
Şekil 2.67 Batman 2023 RİP çalışma alanı (2023 RİP)

Revizyon kararları aşağıda verilmiştir.

- Bölgedeki parsellerin yapı kullanım hakkı değiştirilmeden Emsal:1.50 olarak alınmaya devam edilmesine,
- Taban alanı katsayısının (TAKS) büyütülerek 0.15'ten 0.25'e çıkarılmasına,
- Yapı yüksekliği yengeç:7 kat olarak alınmasına karar verilmiştir (2023 RİP).

Batman ilinin merkez ilçesindeki imar plan çalışmaları detaylı bir şekilde yukarıda anlatılmıştır. Konuyu özetlemek için aşağıdaki tablo (Tablo 2.10) hazırlanmıştır.

Tablo 2.10 Batman İli İmar Plan Çalışmaları (İPN, düzenleyen Biçen, 2011)

		
1959 NİP	1976 NİP	1994 NİP
		
2005 Batman ÇDP Dönemi	2009 Nazım İmar Planı	2020 RNUİP
		
Batman (Merkez) İRUP (2020)	İRÜİP (Güney Çevre Yolu ve Çevresi) (2021)	İRÜİP (Kuzey Çevreyolu ve Çevresi) (2021)
		
Mardin-Batman-Siirt-Şırnak-Hakkâri Planlama Bölgesi ÇDP (2021)	Havaalanı ve Yakın Çevresi İRÜİP (2022)	Akça (Tilmiş) Binatlı (Bileyder) Erköklü (İrmi) Mahalleleri RİP (2023)

Beşeri faaliyetler veya doğa olayları sonucu, kentlerde değişim ve gelişim görülmektedir. Merkez ilçe, 1926-27 yılları arasında yaşanan sel felaketi, 1940 yılında petrolün bulunması ve 1990'lı yıllarda yaşanan siyasi çatışmalar sebepleriyle göç almıştır. Nüfusun artması, kontrolsüz kentsel gelişime sebep olmuştur. Kentin sağlıklı büyümesini sağlamak için farklı dönemlerde imar çalışmaları yürütülmüştür. İlk imar çalışmalarına 1950'li yıllarda başlanmış fakat hâlihazır paftaya aktarılmamıştır. Raman Dağı'nda petrolün bulunmasından sonra, çıkarılan hammaddenin taşınması problemi ortaya çıkmıştır. Çünkü o dönemde kentte karayolu veya demiryolu bulunmamaktadır. Bu sebeple Diyarbakır-Cizre demiryolu hattının İluh köyünden geçmesine karar verilmiştir. Rafineri inşaatı 1948-54 yılları arasında devam etmiş; 1955 yılında Batman-Malabadi karayolu yapılmıştır. Kentteki nüfusun artması, güney bölgesinde yoğunlaşmaya sebep olmuştur. TPAO ve demiryolu hattı kentte bir eşik oluşturmuş ve kentin güneye doğru gelişimini engellemiştir. Bu sebeple 1976 yılında hazırlanan imar planında; kentin kuzeye doğru gelişimi hedeflenmiştir. Bu hedef doğrultusunda kamu kuruluşları kentin kuzeyinde inşa edilmiştir. Kentin kuzeye doğru gelişmesi kararı 1994 İmar Planı'nda da devam ettirilmiştir (Biçen, 2011).

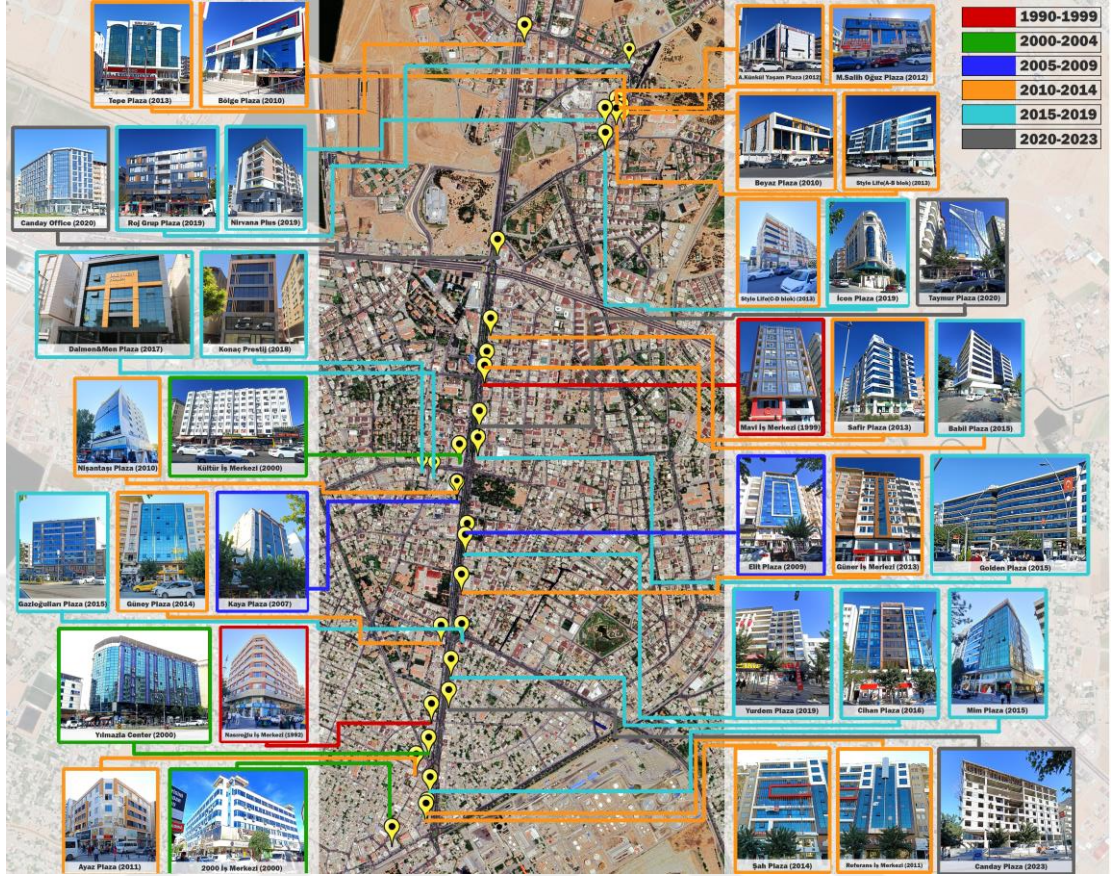
Diyarbakır yolunun gelişmesi, çevresindeki arsaların değerini arttırmıştır. Bu yol üzerinde inşa edilen konutaltı ticaret yapıları, alım gücü yüksek ve prestij kazanmak isteyen nüfus tarafından tercih edilmiştir. Sanayi alanı olarak önerilen kentin doğusunun konut yapıları ile dolması sebebiyle 2005 ÇDP'de, Siirt yolu üzerinde yeni bir Organize Sanayi Bölgesi önerilmiştir. Kentin gelişmesi ile 2009 yılında yeni bir imar planı hazırlanmıştır. Bu imar planında; bazı alanlarda yapı yüksekliklerinin revize edilmesine, bazı adalara konutaltı ticaret alanlarının dâhil edilmesine, kentin güneybatısında yeni bir üniversite kampüs alanının oluşturulmasına ve bazı resmi kurumların alanlarının genişletilmesine karar verilmiştir. Kentin güneybatısında bulunan Kuyubaşı köyü, Yenişehir ve Kardelen mahallelerinde 06.05.2020 tarihinde RNUİP hazırlanmıştır. Turizm, ticaret, konut, rekreasyon alanları ve sosyal tesislerin de içinde yer aldığı yaklaşık 483 ha alan plan kapsamında düzenlenmiştir. Bu imar planında kentin güneyindeki eşiklerden kurtulma çabası görülmektedir. Kentin doğusunda bulunan Körük ve Tilmerç mahallelerinde 11.09.2020 tarihinde İRUİP hazırlanmıştır. Bu kapsamda, yaklaşık 1142.53 ha alanın; 565.65 ha'ı revizyon, 576.88 ha'ı ise ilave imar planı olarak düzenlenmiştir. Kentin Güney çevre yolu ve çevresinde

09.07.2021 tarihinde İRUİP hazırlanmıştır. Bu kapsamda, yaklaşık 1150 ha alanda revizyon ve ilave nazım imar planı düzenlenmiştir. Kentin Kuzey Çevre Yolu ve çevresinde 09.07.2021 tarihinde İRUİP hazırlanmıştır. Plan kapsamında yaklaşık 339 ha alan düzenlenmiştir. Mardin, Batman, Siirt, Şırnak ve Hakkâri illerini kapsayan 14.12.2021 tarihinde ÇDP hazırlanmıştır. Batman ilçe merkezinde bulunan Körük bölgesi, Batı-Güney bölgesi, Kuzey Çevre Yolu ve çevresi bölgesi ve havaalanı bölgesinde ilave ve revizyon imar planları düzenlenmiştir. Bu planda tasarlanan 40 metrelik yollar, önemli nirengi noktaları birleştirmektedir. Kentin kuzeybatısında bulunan havaalanı ve çevresinde 09.12.2022 tarihinde İRUİP hazırlanmış ve bu plan yaklaşık 1600 ha alanı kapsamaktadır. Kahramanmaraş'ta gerçekleşen 6 Şubat 2023 tarihindeki depremin ardından kentin güneydoğusunda bulunan Akça, Binatlı ve Erköklü mahallelerinde 08.09.2023 tarihinde RİP hazırlanmıştır. Depremin yıkıcı etkisinden korkan halk, bu bölgedeki yüksek katlı yapılarda oturmakta çekimser davranmıştır. Hazırlanan imar plan çalışması sonucunda, emsal değeri değiştirilmeden taban kullanım hakkı arttırılmış ve kat sayısı düşürülmüştür.

Kentin gelişimi; 1990-2000 yılları arasında kuzey ve güney, 2000 yılından sonraki dönemlerde batı ve kuzey yönlerinde olmuştur. Sonuç olarak kentin kurulduğu ilk dönemlerde kontrolsüz kentleşme görülmekte ancak sonraki dönemlerde daha sağlıklı ve imar plan çalışmaları yapılmıştır.

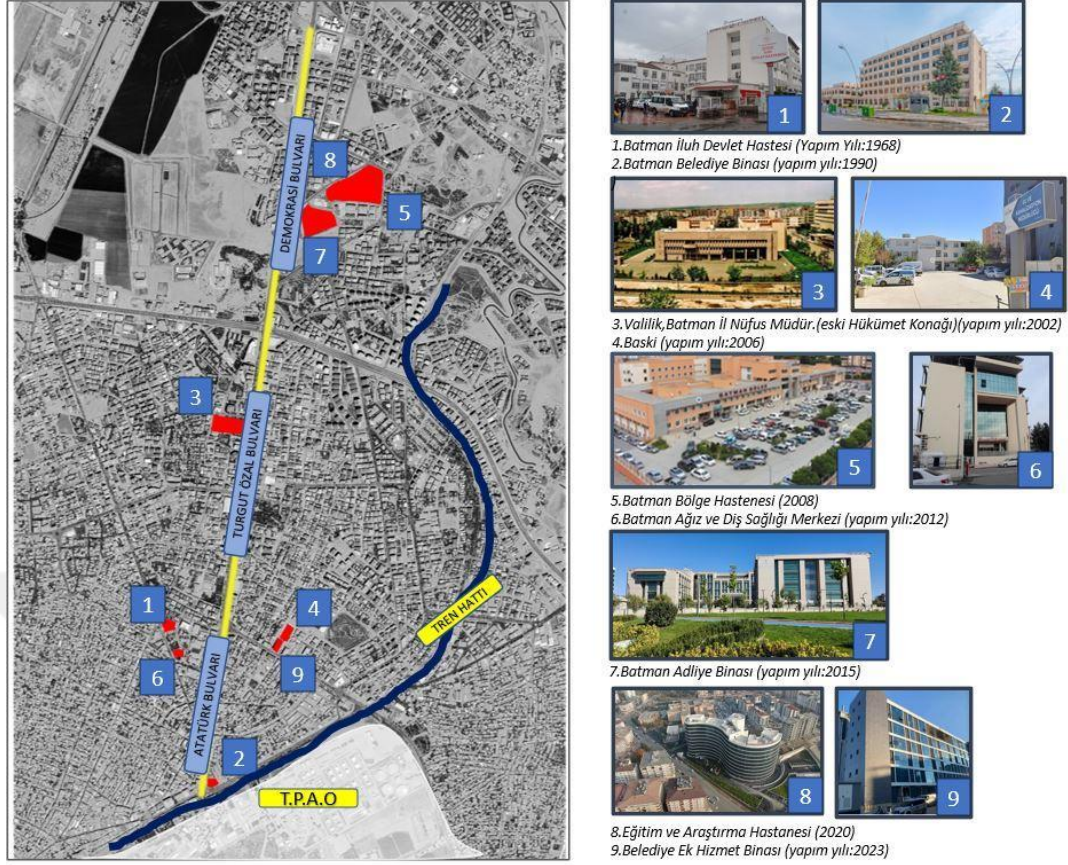
2.4.3 Batman ili ofis binaları konumu

Batman ilinde bulunan ofis olarak inşa edilen binalar (EK 1) ile ofis fonksiyonu verilen yapıların (EK 2) konumu ve inşa edildikleri yılları içeren harita aşağıdadır (Şekil 2.68). Konut veya ticari alana ayrılmış parsellerde inşa edilmiş olan 35 adet binanın 12 adeti ticari, 2 adeti konut ve 21 adeti konut+ticaret fonksiyonlu ruhsata sahiptir. Buna göre toplamda 35 ofis olarak kullanılan binanın bulunduğu kentte ofis olarak inşa edilmiş 12 bina bulunmaktadır. Tasarımı ve inşası ofis olarak gerçekleştirilen, ticari alan olarak ayrılan parsellerin kullanıldığı ve ticari ruhsat almış 12 bina çalışma kapsamındadır.



Şekil 2.68 Batman ili ofis binalarının kent içindeki konumu

Kamu yapılarının bulunduğu konum kent morfolojisini etkilemektedir. Aynı zamanda inşa edildikleri tarihlerde ofis binalarının sayısının da arttığı gözlemlenmiştir. Bu sebeple merkez ilçede bulunan kamusal yapılar hakkında bilgi verilmiştir. Kentsel gelişim sürecinde Batman ilindeki ofis binalarının anlatıldığı bu çalışmada ilin önemli kamu kuruluşlarının yeri, yapım yılı ve bulvar akslarına dair bilgileri içeren şekil aşağıda verilmiştir (Şekil 2.69).



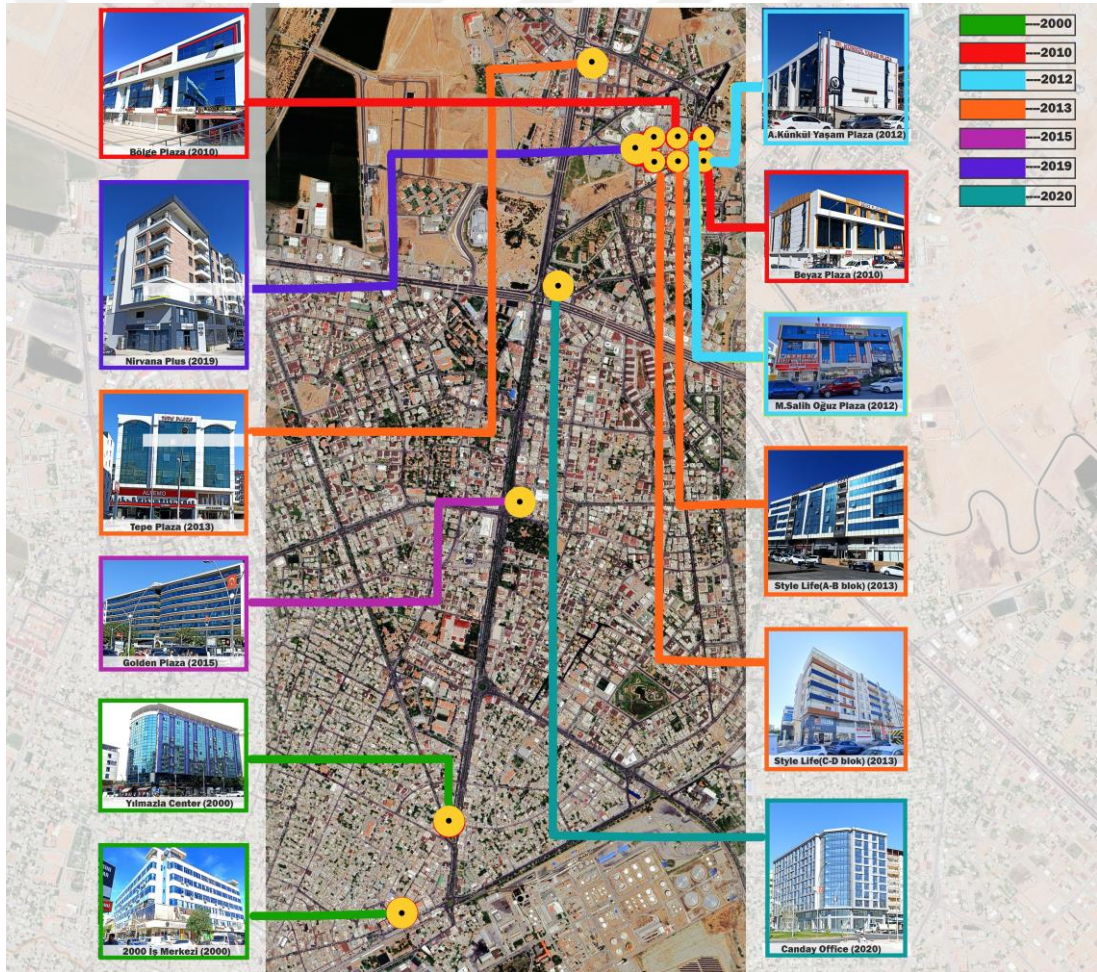
Şekil 2.69 Batman’da bulunan bazı kurumsal yapıların konumu

Batman ilçe merkezinde kurumsal yapıların inşa tarihleri sırasıyla; İluh Devlet Hastanesi (1968), Belediye binası (1992), Valilik (2002), BASKİ (2006), Bölge Hastanesi (2008), Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi (2012), Adliye binası (2015), Eğitim ve Araştırma Hastanesi (2020), Belediye Ek Hizmet binası (2023) şeklindedir.

3. MALZEME VE YÖNTEM

3.1 Malzeme

Batman ili, 1937 yılından önce İluh yerleşmesi iken; 1937 yılında bucak, 1957 yılında ilçe, 1955 yılında Belediye ve 1990 yılında il statüsüne kavuşmuştur (2022 İPN). Kentte meydana gelen kontrolsüz yapılaşma sürecinden sonra kentin kuzey bölgesi gelişme alanı olarak düzenlenmiş ve bazı kurumsal yapılar bu doğrultuda yerleştirilmiştir. Çalışmanın bu kısmında Batman il merkezinde bulunan, ofis binası olarak tasarlanan ve kullanılan yapıların konumu ve tasarımları hakkında bilgi verilmiştir (Şekil 3.1.).

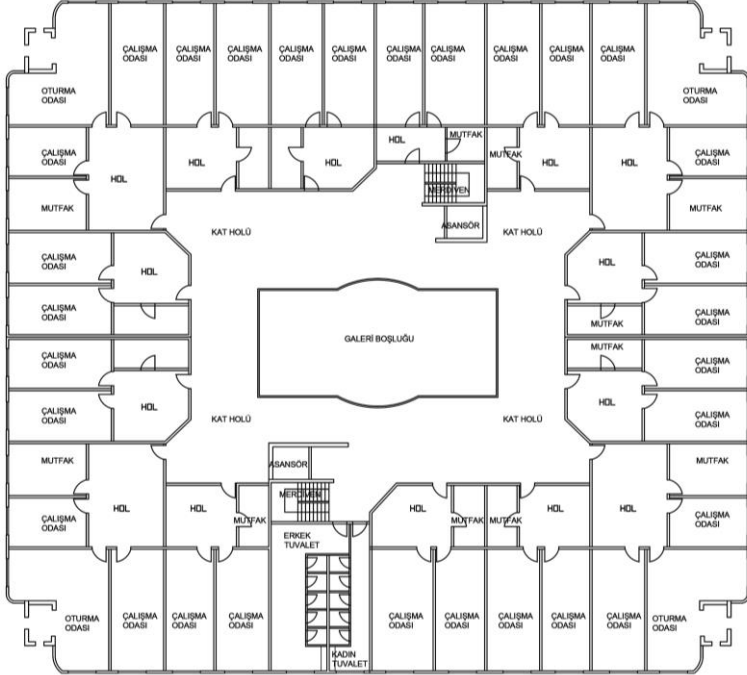


Şekil 3.1 Batman ili ofis binalarının kent içindeki konumu

3.1.1 2000 İş Merkezi

Cumhuriyet Bulvarı üzerinde bulunan 2000 İş Merkezi (Tablo 3.1), 2000 yılında tasarlanmıştır. Toplam 7 kata sahip yapıda 30 adet ofis bulunmaktadır. Kentin eski merkezi ve ilk pasajların bulunduğu Cumhuriyet Mahallesi, 2000’li yıllarda ticaretin yoğun olduğu bir bölgedir. Batman Belediye’sine ve ticaret merkezine yakın olan bu alanda 2000 İş Merkezi inşa edilmiştir. Karma fonksiyona sahip bu yapının bodrum, zemin ve 1. katlarında dükkanlar; diğer katlarda ofisler bulunmaktadır.

Tablo 3.1 2000 İş Merkezi (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:1	
Konumu	Cephe Fotoğrafi
	
Kat Planı	
	

3.1.2 Yılmazlar Center

Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan Yılmazlar Center (Tablo 3.2), 2000 yılında inşa edilmiştir. Toplam 8 kata sahip yapıda 67 adet ofis bulunmaktadır. Bulvar üzerinde olması ve belediyeye yakın olması sebepleriyle bu bölgede inşa edilmiştir.

Tablo 3.2 Yılmazlar Center (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:2	
Konumu	Cephe Fotoğrafi
	
Kat Planı	
	

3.1.3 Bölge Plaza

Eflatun Caddesi üzerinde bulunan Bölge Plaza (Tablo 3.3), 2010 yılında tasarlanmıştır. Toplam 6 kata sahip yapıda 12 adet ofis bulunmaktadır. Belde Mahallesi'nde 2008 yılında inşa edilen Bölge Hastanesi, bu bölgeyi çekici hale getirmiştir. Özellikle doktor, diş hekimi ve eczacıların çalışma alanına ihtiyaç duyması; bu bölgede Bölge Plaza'nın inşa edilmesini sağladı. Bölge Plaza'nın inşa edildiği adanın kat yüksekliği ve emsal değeri diğer alanlara göre düşüktür. Ticari fonksiyona sahip parsellerin, Otopark Yönetmeliği gereği ihtiyaç duyduğu otopark alanı daha fazla olmaktadır.

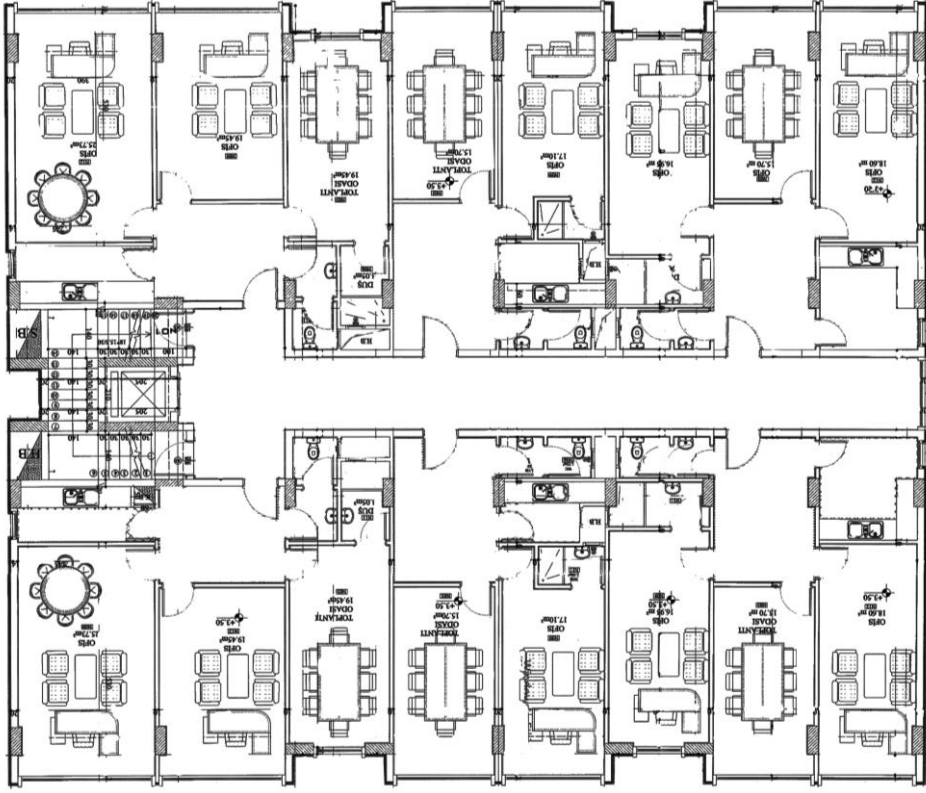
Tablo 3.3 Bölge Plaza (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:3	
Konumu	Cephe Fotoğrafi
	
Kat Planı	
	

3.1.4 Beyaz Plaza

Eflatun Caddesi üzerinde bulunan Beyaz Plaza (Tablo 3.4), 2010 yılında tasarlanmıştır. Toplam 6 kata sahip yapıda 18 adet ofis bulunmaktadır. Bölge Hastanesi'ne yakın olması sebebiyle Beyaz Plaza bu bölgede inşa edilmiştir.

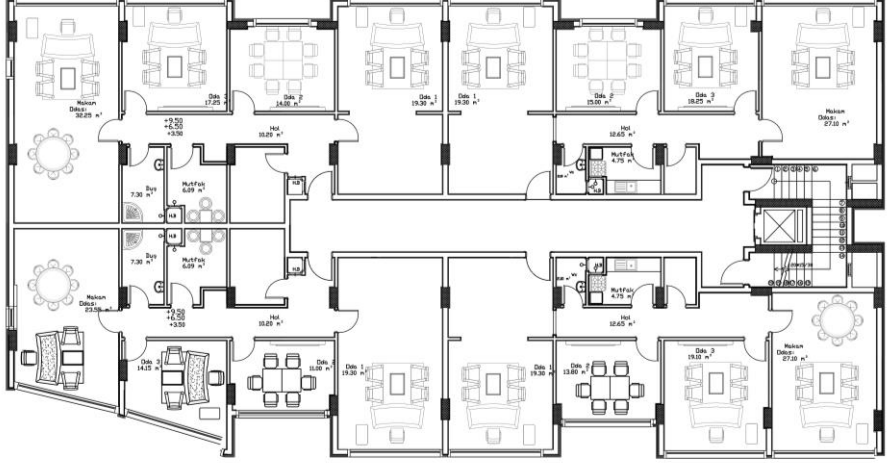
Tablo 3.4 Beyaz Plaza (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:4	
Konumu	Cephe Fotoğrafı
	
Kat Planı	
	

3.1.5 A. Künkül Yaşam Plaza

Eflatun Caddesi üzerinde bulunan A. Künkül Yaşam Plaza (Tablo 3.5), 2012 yılında tasarlanmıştır. Toplam 6 kata sahip yapıda 12 adet ofis bulunmaktadır. Bölge Hastanesi'nin etrafındaki ofis sayısı yetersiz kaldığı için bu bölgede Künkül Yaşam Plaza inşa edilmiştir.

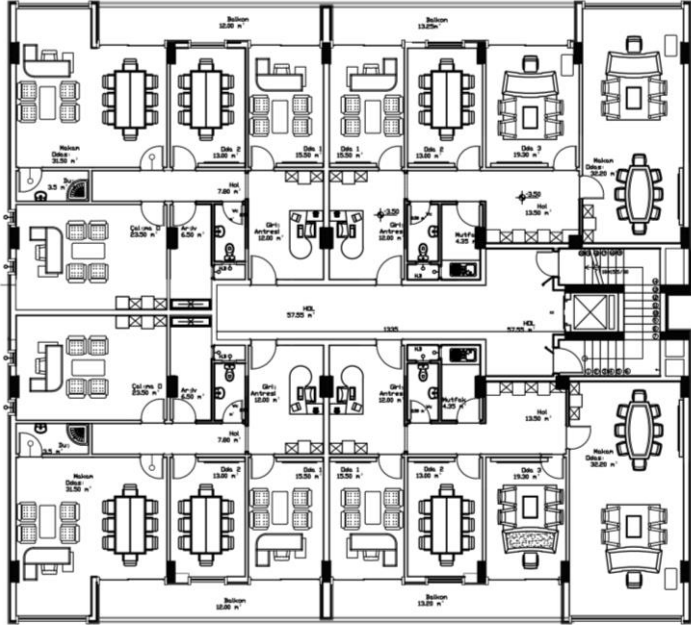
Tablo 3.5 A. Künkül Yaşam Plaza (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:5	
Konumu	Cephe Fotoğrafi
	
Kat Planı	
	

3.1.6 M.Salih Oğuz Plaza

Eflatun Caddesi üzerinde bulunan M.Salih Oğuz Plaza (Tablo 3.6), 2012 yılında tasarlanmıştır. Toplam 6 kata sahip yapıda 12 adet ofis bulunmaktadır.

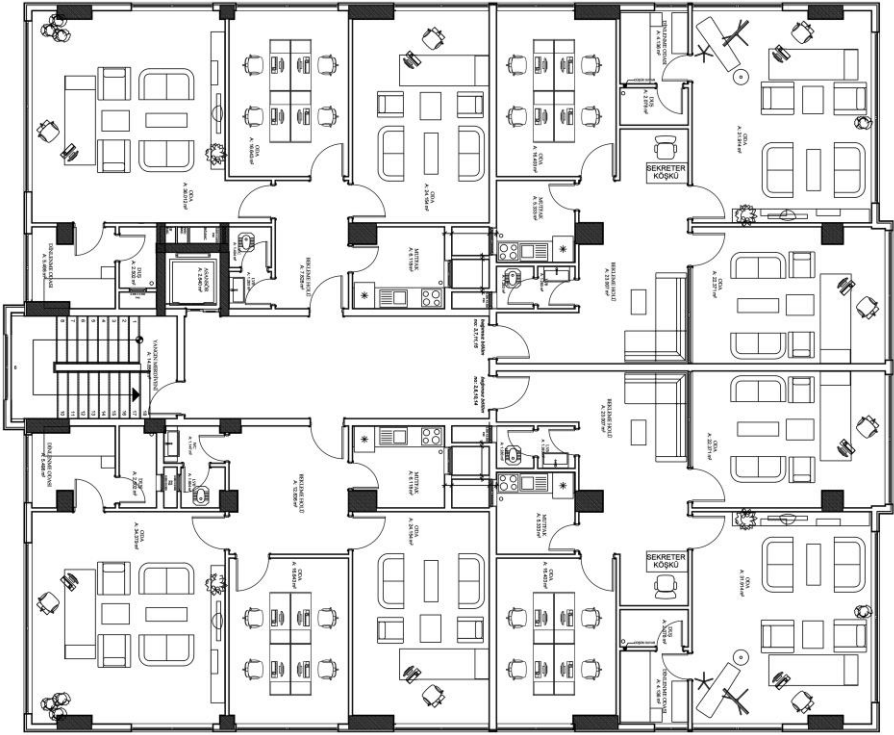
Tablo 3.6 M.Salih Oğuz Plaza (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:6	
Konumu	Cephe Fotoğrafi
	
Kat Planı	
	

3.1.7 Tepe Plaza

Demokrasi Bulvarı üzerinde bulunan Tepe Plaza (Tablo 3.7), 2013 yılında tasarlanmıştır. Toplam 7 kata sahip yapıda 16 adet ofis bulunmaktadır. Demokrasi Bulvarı'nın gelişme bölgesi olması sebebiyle, bu bulvardaki ilk ofis binası olan Tepe Plaza inşa edilmiştir.

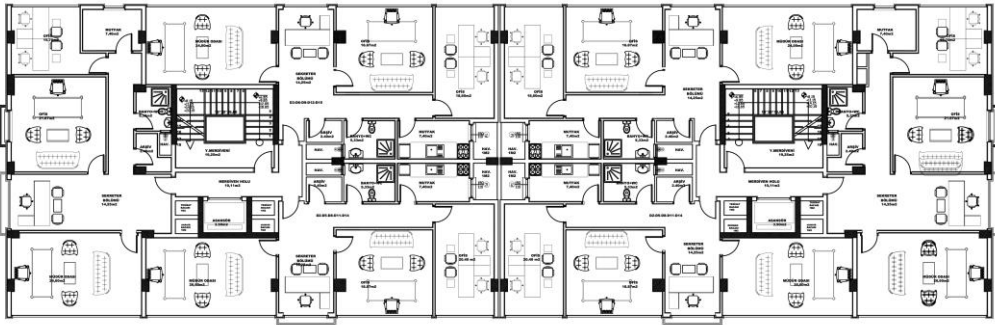
Tablo 3.7 Tepe Plaza (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:7	
Konumu	Cephe Fotoğrafı
	
Kat Planı	
	

3.1.8 Style Life (A ve B Blok)

Eflatun Caddesi üzerinde bulunan Style Life (A-B blok) (Tablo 3.8), 2013 yılında tasarlanmıştır. Toplam 8 kata sahip yapıda 36 adet ofis bulunmaktadır. Belde Mahallesi'nde projelendirme süreci başlayan Adliye Binası, bu bölgedeki ofis ihtiyacını arttırmıştır. Bu sebeple Style Life A-B-C-D blokları inşa edilmiştir.

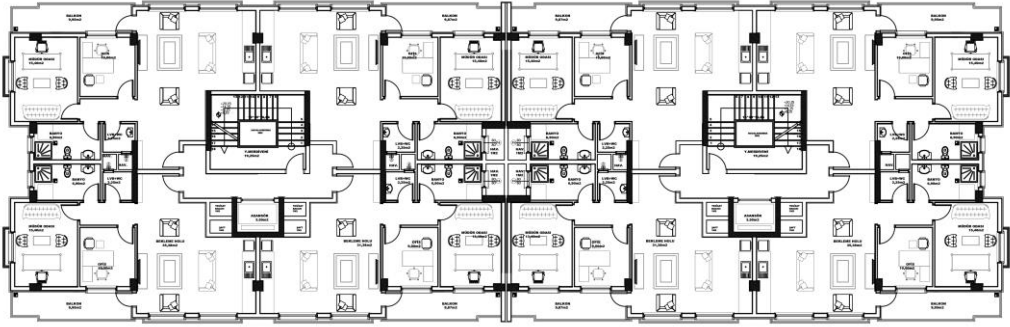
Tablo 3.8 Style Life (A ve B Blok) (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:8	
Konumu	Cephe Fotoğrafi
	
Kat Planı	
	

3.1.9 Style Life (C ve D Blok)

Eflatun Caddesi üzerinde bulunan Style Life (C-B blok) (Tablo 3.9), 2013 yılında tasarlanmıştır. Toplam 7 kata sahip yapıda 36 adet ofis bulunmaktadır.

Tablo 3.9 Style Life (C ve D Blok) (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:9	
Konumu	Cephe Fotoğrafi
	
Kat Planı	
	

3.1.10 Golden Plaza

Turgut Özal Bulvarı üzerinde bulunan Golden Plaza (Tablo 3.10), 2015 yılında tasarlanmıştır. Toplam 10 kata sahip yapıda 161 adet ofis bulunmaktadır. Batman Park AVM ve bulvara yakın olması sebebiyle bu alanda Golden Plaza inşa edilmiştir.

Tablo 3.10 Golden Plaza (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:10	
Konumu	Cephe Fotoğrafi
	
Kat Planı	
	

3.1.11 Nirvana Plus

Eflatun Caddesi üzerinde bulunan Nirvana Plus (Tablo 3.11), 2019 yılında tasarlanmıştır. Toplam 8 kata sahip yapıda 50 adet ofis bulunmaktadır. Bölge Hastanesi'nin yanına, 2020 yılında Eğitim ve Araştırma Hastanesi inşa edilmiştir. Hastane ve Adliye Binası'nın varlığı bu bölgedeki ofis ihtiyacını arttırmış ve Nirvana Plus inşa edilmiştir.

Tablo 3.11 Nirvana Plus (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:11	
Konumu	Cephe Fotoğrafi
	
Kat Planı	
	

3.1.12 Canday Office

Demokrasi Bulvarı üzerinde bulunan Canday Office (Tablo 3.12), 2020 yılında tasarlanmıştır. Toplam 13 kata sahip yapıda 90 adet ofis bulunmaktadır. Adliye binasının varlığı bu bölgedeki ofis ihtiyacını arttırmış ve Canday Office inşa edilmiştir.

Tablo 3.12 Canday Office (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:12	
Konumu	Cephe Fotoğrafi
	
Kat Planı	
	

3.2 Yöntem

Çalışmanın kapsamını merkez ilçede bulunan 12 adet ofis binası, binalara ait tasarımsal ve yapısal bilgiler ve bu binaların kentsel gelişim sürecinde konumlanışı oluşturmaktadır. Bu bağlamda Batman ili ve ofis binaları ile ilgili yerli ve yabancı kaynaklar incelenerek literatür taraması, kent içinde yerinde gözlem ile bina tespiti, kurum ve kuruluşlardan bilgi alınması, imar planlarının dönemlerine göre karşılaştırılarak analiz edilmesi ve fotoğraflama ile belgeleme yöntemleri kullanılmıştır.

Ofis binalarının kent içi konumları görsel veriler ile oluşturulmuştur. Kurum arşivlerinden elde edilen kat planları sadeleştirilmiş ve fonksiyonların vurgulanması için dil birliği sağlanacak biçimde gerekli programlar kullanılarak çizimler düzenlenmiştir. Görsel harita ve grafikler Autocad, Photoshop ve Excel kullanılarak hazırlanmıştır. Alan çalışmasında yüksek çözünürlük ve doğru perspektiften faydalanılarak fotobelgeleme yapılmaya çalışılmıştır.

Ofis binalarının künye bilgilerine; ilgili mimar, müteahhit ve mühendisler ile belediye arşivlerinden, uydu görüntülerinden ve yerinde gözlem ve belgeleme yöntemlerinden faydalanarak ulaşılmıştır. Bu süreçte, proje müelliflerinden ofis binaları ile ilgili ruhsat bilgileri ve dijital çizim dosyaları alınmıştır. Belediyenin arşivinde bulunan proje verilerinin dijitalinin bulunmaması sebebiyle ilgili alanlar taratılarak kullanılmıştır. Ofis binalarının kentsel gelişim sürecinde tercih ettikleri konum bilgileri uydu görüntüleri kullanılarak hazırlanmıştır.

Ofis binalarının tasarım sürecinde kentsel dinamiklerden etkilendiği varsayımı üzerine yerinde gözlem yöntemine başvurulmuş ve ofis binaları bulundukları konumlarda fotoğraflanarak belgelenmiştir. Ofis binalarının konumlanışını kamu yapılarının ada/parsel düzenlemeleri etkilediğinden çalışma kapsamında kamu yapılarına da kısaca yer verilmiştir. Merkez ilçede bulunan kamu yapılarına dair konum ve inşa edildikleri tarihlerin tespiti için Google Earth programı ve belediye arşivinden yararlanılmıştır.

Ofis binalarının mimari kat planı tipolojilerinde bir gelişme olmadığı varsayımı üzerine kat planları karşılaştırılmalı olarak tablolştırılmış ve analiz edilmiştir. Bir dönem çalışma alanı ihtiyacının ofis binası inşa etmek yerine meskenlerin dönüştürölerek kullanılmış olmasının tipolojide gelişmeyi engellediğı görölmüştür.

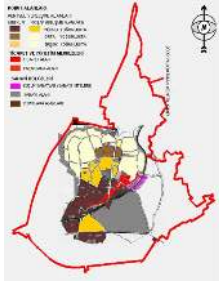
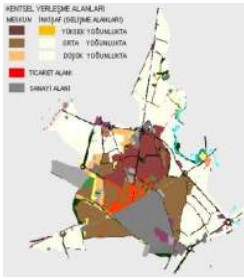
Çalışmanın sonraki bölümünde, kentsel gelişim sürecinde yer seçim kararları, bu kararlar doğrultusunda konumlanışları ve bina ölçeğinde mekânsal değişimi ile planlama/uygulama yaklaşımı araştırılmıştır. Merkez ilçedeki imar planı çalışmaları ve ofis binalarının konumu arasındaki ilişki, kamusal yapıların ve ofis binalarının konumu, yıllara göre inşa edilen ofis binası sayısı incelenmiştir. Tasarım sürecinde kullanılan emsal, TAKS vb. durumların tasarımı etkileme durumu, otopark alanı-ofis sayısı arasındaki ilişki incelenmiştir. Yıllara göre cephelerindeki, plan tipolojilerindeki değişimler araştırılarak çalışma tamamlanmıştır.

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

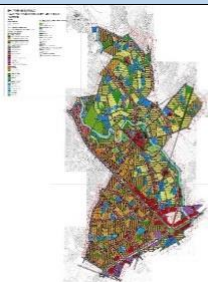
Batman ilinin merkez ilçesinde ofis olarak tasarlanan, uygulanan ve ofis olarak kullanılan toplam 35 adet bina bulunmaktadır (Ek 1 ve Ek 2). Çalışma bu yapılardan ticari ruhsata sahip 12 adet ofis binası üzerinden hazırlanmıştır. Bu ofis binalarının dışında ofis olarak kullanılan yapılar ofis binası olarak tasarlanmadıkları için kapsam dışı bırakılmıştır. Kentsel gelişim ve ofis binaları ile ilgili ulaşılan bulgulara aşağıda değinilmiştir.

Kentteki imar çalışmaları ve ofis binalarının kent morfolojisindeki yerleşimi arasındaki ilişki aşağıda (Tablo 4.1) gösterilmiştir.

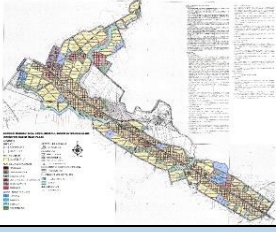
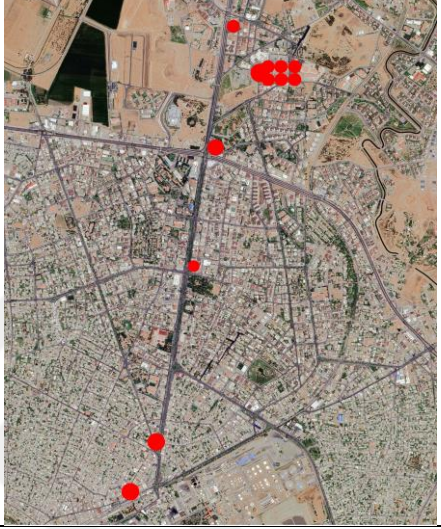
Tablo 4.1 Merkez ilçedeki imar planı çalışmaları ve ofis binalarının konumları arasındaki ilişki

Haritalar	Plan dönemi kararları	Plan dönemi inşa edilen ofis binalarının konumu-adeti	Plan dönemi inşa edilen ofis binaları
	1920-55 yılları arasında köy yerleşimi olup; petrolün bulunmasıyla 1955 yılında Batman-Malabadi karayolu yapılmıştır.	Yok	Bu dönemde ofis binası bulunmamaktadır.
1959 NİP	(1959-1976)	-	
	Kentin kuzeyi gelişim bölgesi olarak gösterilmiştir. Ticari yapılar konutların zemin katını kullanmaktadır. İlk pasaj inşa edilmiştir.	Yok	Ofis ihtiyacı, kullanım amacı konut olan yapılarla giderilmiştir.
1976 NİP	(1976-1994)	-	
	Kentin kuzeyi ve doğusu gelişim bölgesi olarak gösterilmiştir. Ticari faaliyetler konutların zemin katı veya iş merkezlerinde gelişmeye devam etmiştir.		Bu dönemde iş merkezleri inşa edilmiştir. Zemin katlarda faaliyet gösteren küçük işletmeler, prestiji yüksek olan ofis binalarını kullanmaya başlamıştır.
1994 NİP	(1994-2005)	2 adet	

Tablo 4.1 (devam)

Haritalar	Plan dönemi kararları	Plan dönemi inşa edilen ofis binalarının konumu-adeti	Plan dönemi inşa edilen ofis binaları
	Kentin doğusundaki kuru tarım alanları imara açılırken; batıdaki sulu tarım alanları korunmuştur. Kuzey bölgeler yüksek gelire sahip nüfus tarafından tercih edilmektedir.	Yok	Ofis ihtiyacı, kullanım amacı konut olan yapılarla giderilmiştir.
2005 ÇDP Dönemi	(2005-2009)	-	
	Kentin kuzeyi gelişme bölgesi olarak belirlemiştir. Diyarbakır Caddesi üzerindeki parsellere 7 veya 8 katlı konutaltı ticaret yapılaşma izni verilmiştir.		Kentin kuzeyinde kamu yapıları inşa edilmiştir. İlgili meslek grupları kamu yapılarına yakın olma isteği sonucu, yakın çevrede ofis binası sayısı artırmıştır.
2009 Nazım İmar Planı	(2009-2020)	9 adet	
	Kentin güneybatısında bulunan bölgede turizm, ticaret, konut, rekreasyon alanları ve sosyal tesislerin de içinde yer aldığı bir imar planı hazırlanmıştır.		Kentin güneyindeki imar plan çalışmaları ofis binalarının tercih ettikleri konumları değiştirmemiştir. Kuzey bölgesinde inşa edilen Batman Park AVM yeni odak olmuştur.
2020 RNUİP	2020	1 adet	
	Kentin doğusunda revize ve ilave uygulama imar planı hazırlanmıştır. Bu kapsamda konut+ticaret ve ticaret alanları düzenlenmiştir.	Yok	Ofis ihtiyacı, kullanım amacı konut olan yapılarla giderilmiştir.
Batman (Merkez) İRUP (2020)	2020	-	
İRUP(Güney Çevre Yolu ve Çevresi) (2021)	2021	Yok	
İRUP(Kuzey Çevreyolu ve Çevresi) (2021)	2021	Yok	
Mardin-Batman-Siirt-Şirnak-Hakkâri ÇDP (2021)	2021	Yok	
Havaalanı ve Yakın Çevresi İRUP (2022)	2022	Yok	

Tablo 4.1 (devam)

	Kentin güneydoğusunda revizyon imar planı hazırlanmıştır. Kat yükseklikleri düşürülmüştür.	Yok	Ofis ihtiyacı, kullanım amacı konut olan yapılarla giderilmiştir.
Akça, Binatlı, Erköklü Mahalleleri RİP (2023)	2023	-	
Sonuç olarak İlk planlama dönemlerinde gelişim bölgesi olarak seçilen kentin kuzeyinde, kamusal yapıların inşa edilmesi ile meslek grupları tarafından tercih edilmiş ve bu durum ofis binalarını da etkilemiştir.		Toplam ofis binası gösterimi	

Kentteki imar planı çalışmalarının ofis binalarının konumunu etkilediği görülmektedir. İlk imar çalışmaları sonucu kuzey bölgesinin gelişme bölgesi seçilmesi, bu bölgede kamusal yapıların inşa edilmesi ve geniş bulvarların yapılması ofis binalarının da bu konumları tercih etmesine neden olmuştur. Son dönemlerde bulvar aksında boş parsel neredeyse kalmamıştır. Kahramanmaraş'ta yaşanan ve “Asrın Felaketi” olarak adlandırılan deprem felaketinden sonra Batman'daki birçok yapının riskli olduğu (Batman İli Afet Riski Azaltma Planı, 2021) tespit edilmiştir. Bulvar aksında bulunan birçok yapı kentsel dönüşüm kapsamında yıkılmakta yerine ofis binaları inşa edilmektedir. Kentte bulunan kamu yapılarının konumunun, ofis binalarının da konumunu (Tablo 4.2) etkilediği görülmüştür.

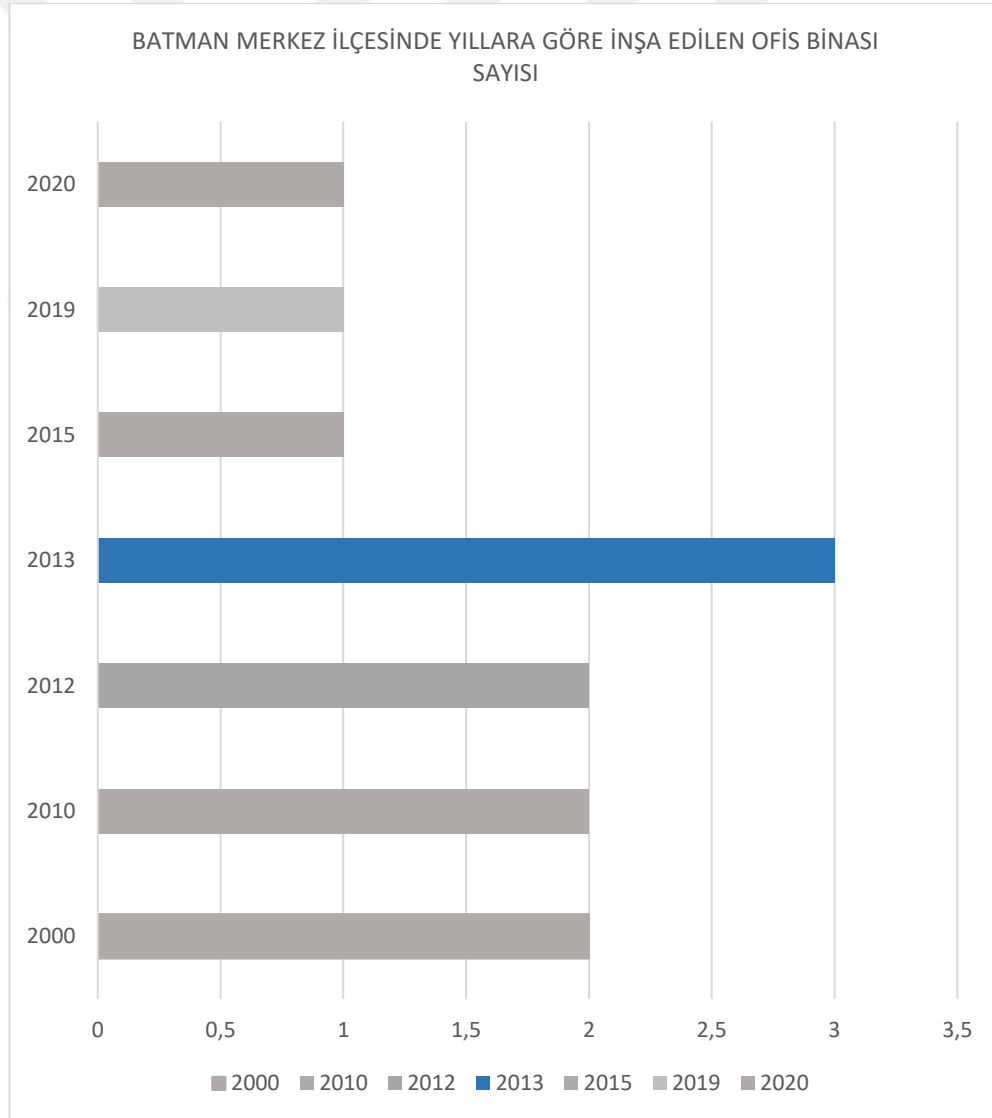
Tablo 4.2 Merkez ilçedeki kamusal yapıların ve ofis binalarının konumu

Kamusal yapıların ve ofis binaların konumu	Kamusal yapıların ve ofis binaların isimleri
	Kamusal yapılar a) Bölge hastanesi (2008) b) Adliye binası (2015) c) Eğitim ve Araştırma hastanesinin (2020) Ofis binaları 1. Bölge Plaza (2008) 2. Beyaz Plaza (2010) 3. A.Künkül Yaşam Plaza (2012) 4. M.Salih Oğuz Plaza (2012) 5. Style Life (A-B Blok) (2013) 6. Style Life (C-D Blok) (2013) 7. Nirvana Plus (2019)
	Kamusal yapılar d) Valilik binası (2002) Ofis binaları 1. Golden plaza (2015)
	Kamusal yapılar e) Belediye binası (1990) Ofis binaları 1. 2000 İş Merkezi (2000) 2. Yılmazlar Center (2000)

Kentteki ofis binalarının büyük bir kısmının kamusal yapıların çevresine yakın konumları tercih ettiği görülmektedir. Bunun sebebi meslek gruplarının kamusal yapılara yakın olma isteğidir. Çünkü mesafenin az olması, günlük iş programı aksamadan kurumdaki onay işlerinin bitirilmesini sağlamaktadır.

Ofis binaları ile kamusal yapıların inşa edildiği yıllar arasında benzerlik olduğu görülmüştür. Ofis binalarının inşa edildikleri yıllara bakıldığında (Tablo 4.3); 2013 yılında 3 adet, 2000, 2010 ve 2012 yıllarında 2'şer adet, diğer yıllarda ise 1'er adet ofis binası bulunmaktadır. Ofis binaları en fazla 2013 yılında inşa edilmiş olup Belde Mahallesi'nde bulunan kamusal yapıların (Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Adliye binası ve Bölge hastanesi) varlığı bu durumu etkilemiştir. 2000 yılında inşa edilen iki ofis binası ise Belediye binasına yakın bir konum tercih etmiştir. Belediye binası 1990 yılında inşa edilmiştir. 1990-2000 yılları arasında ofis ihtiyacı mesken olan yapılarla giderilmiştir. Yılmazlar Center ve 2000 İş Merkezi'nin inşa edilmesi ile işletmeler bu yapıları tercih etmeye başlamıştır.

Tablo 4.3 Batman merkez ilçesinde yıllara göre inşa edilen ofis binası sayısı



Batman ilçe merkezinde bulunan kurumsal yapıların inşa edildiği yıllara bakıldığında (Tablo 4.4); 1968, 1990, 2002, 2006, 2008, 2012, 2015, 2020 ve 2023 yıllarında faaliyete girdikleri, bu tarihlerden yaklaşık 2 yıl önce ise projelendirme, onay ve inşaat faaliyetlerinin yürütüldüğü söylenebilir. Tablo 4.3 ve Tablo 4.4 karşılaştırıldığında, kurumsal yapıların ve ofis binalarının inşa edildiği tarihlerin benzer olduğu görülmektedir. Bu doğrultuda kurumsal yapıların inşa edildiği tarihlerde ofis binası sayısının arttığı söylenebilir.

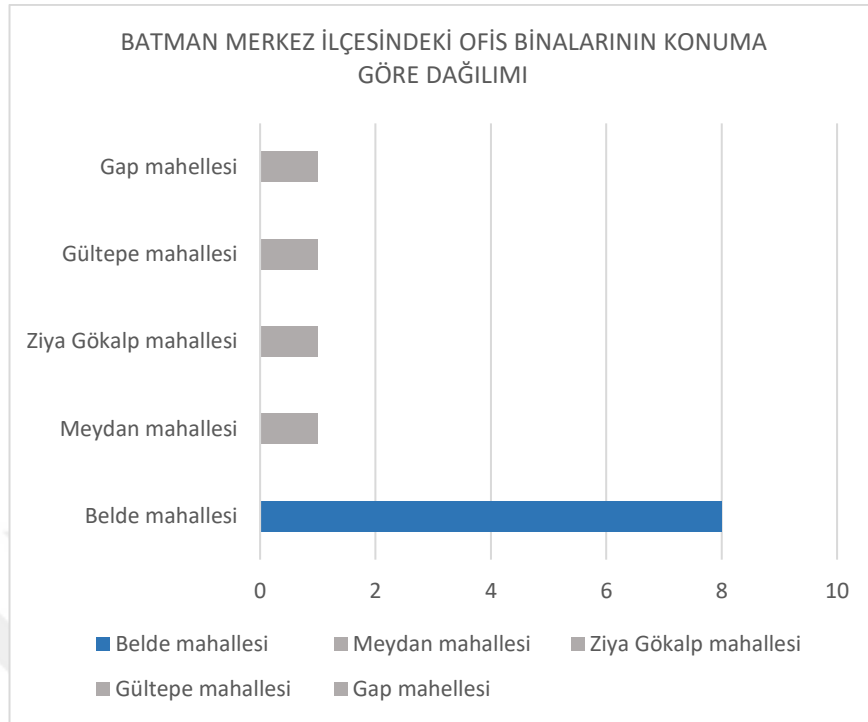
Tablo 4.4 Batman merkez ilçede bulunan kurumsal yapılar

Sayı	Kurum adı	Yapım Yılı	Konumu
1	İluh Devlet Hastanesi (Eski Kadın Doğum Hastanesi)	1968	Edip Solmaz Bulvarı
2	Batman Belediye Binası	1990	Atatürk Bulvarı
3	Valilik (Eski Hükümet Konağı)	2002	Turgut Özal Bulvarı
4	BASKİ	2006	Ahmet Arif Bulvarı
5	Batman Bölge Hastanesi	2008	Eflatun Caddesi
6	Batman Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi	2012	Edip Solmaz Bulvarı
7	Batman Adliye Binası	2015	Demokrasi Bulvarı
8	Eğitim ve Araştırma Hastanesi	2020	Eflatun Caddesi
9	Batman Belediyesi Ek Hizmet Binası	2023	Ahmet Arif Bulvarı

Çalışma alanında tespit edilen ofis binalarının, konuma göre dağılımına bakıldığında (Tablo 4.3); Belde Mahallesi'nde 8 adet, diğer mahallelerde 1'er adet bulunmaktadır. Ofis binaları en fazla Belde Mahallesi ve bulvarlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Bu bölgelerde yoğunlaşmalarının sebepleri aşağıda sıralanmıştır.

- Kentin ilk merkezi Çarşı Mahallesi'dir. Kentin kuzeye doğru gelişmesi sebebiyle kent merkezi yer değiştirmiş ve Atatürk Bulvarı olmuştur. Günümüzde ise Turgut Özal Bulvarı'nın kent merkezi olduğu söylenebilir.
- Kentin ilk imar plan dönemlerinde kuzey bölgesi gelişme bölgesi olarak düzenlenmiş ve kurumsal yapılar bu doğrultuda konumlandırılmıştır. Kurumsal yapıların çevresindeki ticari fonksiyonların yüksek olması, ofis binalarının da bu bölgede yoğunlaşmasını sağlamıştır.
- Atatürk Bulvarı üzerinde Belediye binasının, Turgut Özal Bulvarının üzerinde Valilik binasının ve Belde mahallesinde ise Bölge ve Araştırma hastanelerinin ve Adliye binasının bulunması (Tablo 4.5), ofis binalarının da bu bölgelerde yoğunluklu inşa edilmesine neden olmuştur.
- Nüfus yoğunluğunun kentin kuzey ve kuzeydoğu bölgelerinde olması, çalışanların iş yerine yakın olma isteği doğrultusunda ofis binalarının da bu konumlarda yoğunlaşmasını sağlamıştır.

Tablo 4.5 Batman merkez ilçesindeki ofis binalarının konuma göre dağılımı



Çalışma alanında tespit edilen ofis binalarının yapı inşaat alanı/arsa alanı oranına bakıldığında (Tablo 4.6); Canday Office'nin 10,37, Yılmazlar Center'in 8,63 ve Golden Plaza'nın 7,90 ile en yüksek değerlere sahip olduğu görülmektedir. Ofis binasının bulunduğu parselin emsal değerinin yüksek olmasının bu durumu etkilediği söylenebilir. Belde mahallesinde bulunan ofis binalarında ise emsal değerinin düşük olması inşaat/arsa oranını da düşürmüştür. Sonuç olarak emsal değeri yüksek olan parsellerde ofis sayının aynı zamanda kullanıcı sayısının da yüksek olduğunu söylenebilmektedir.

Tablo 4.6 Tasarım sürecinde kullanılan emsal, TAKS vb. durumların tasarımı etkileme durumu (ofis binası olarak tasarlanan yapılar)

Sayı	Ofis Adı	Arsa Alanı	İnşaat alanı	İnşaat/Arsa	Kat Adedi
1	Canday Office	1.714	17.783	10,37	13
2	Yılmazlar Center	938	8.100	8,63	8
3	Golden Plaza	3.320	26.252	7,90	10
4	2000 İş Merkezi	2.768	14.878	5,37	7
5	Tepe Plaza	1.095	4.788	4,37	7
6	Nirvana Plus	2.498	7.738	3,09	8
7	Bölge Plaza	1.203	3.669	3,04	6
8	M.Salih Oğuz Plaza	1.194	3.634	3,04	6
9	A.Künkül Yaşam P.	1.236	3.752	3,03	6
10	Beyaz Plaza	1.238	3.696	2,98	6
11	Style Life (A-B Blok)	4.788	14.300	2,98	8
12	Style Life (C-D Blok)				7

Çalışma alanında tespit edilen ofis binalarının ofis başına denk gelen kapalı otopark alanına bakıldığında (Tablo 4.7); en fazla alan Tepe Plaza’da (araç başına 89,47 m²), en az ise Yılmazlar Center’da (araç başına 3,28 m²) tasarlanmıştır. Verilere göre ofis başına düşen otopark alanı; ilk on ofis binasında yeterli olup Yılmazlar Center ve 2000 İş Merkezi’nde yetersiz olduğu tespit edilmiştir. Önceki yıllarda otopark yönetmeliğinin geçerli olmaması nedeniyle 2000 İş Merkezi ve Yılmazlar Center’da bu durum yaşanmaktadır.

Tablo 4.7 Ofis binalarının otopark alanı-ofis sayısı arasındaki ilişki

Sayı	Ofis Adı	İmar durumu	Bodrum kat say.	Kapalı otopark a.	Dük+Ofis say.	Kapalı otopark alanı/ofis say.
1	Tepe Plaza	Ticari	2	1.700 m ²	3+16=19	89,47
2	A.Künkül Yaşam P.	Ticari	2	1.194 m ²	8+12=20	59,7
3	M.Salih Oğuz P.	Ticari	2	1.170 m ²	9+12=21	55,71
4	Bölge Plaza	Ticari	2	1.214 m ²	12+12=24	50,58
5	Beyaz Plaza	Ticari	2	1.208 m ²	8+18=26	46,46
6	Style Life (A-B Blok)	Ticari	2	3.400 m ²	12+72=84	40,47
7	Style Life (C-D Blok)	Ticari				
8	Canday Office	Turizm+tic	3	3.005 m ²	8+90=98	30,66
9	Nirvana Plus	Ticari	2	1.508 m ²	8+50=58	26
10	Golden Plaza	Turizm+tic	2	4.336 m ²	62+161=223	19,44
11	2000 İş Merkezi	Ticari	1	1.200 m ²	107+33=140	8,57
12	Yılmazlar Center	Ticari	1	450 m ²	70+67=137	3,28

Günümüzde otopark yönetmeliğinde; 80 m² den küçük her 3 daire için en az 1 otopark, 80-120 m² arasındaki her 2 daire için en az 1 otopark, 120-180 m² arasındaki her daire için en az 1 otopark ve 180 m² üzeri her daire için 2 otopark alanı sağlanmalıdır. Ticari mahallerde ise ticari alanın m²'si 30'a bölünerek ihtiyaç otopark sayısı bulunmaktadır (Otopark Yönetmeliği). Ofislerde ihtiyaç otopark sayısı fazla olduğu anlaşılmaktadır. Yönetmeliğe uygun tasarlanan yapılarda otopark alanı probleminin olmaması, kent içindeki çevre düzenini sağlamakta yardımcı olmaktadır.

Çalışma alanında tespit edilen ofis binalarının yıllara göre cephe özelliklerine bakıldığında (Tablo 4.8); 2000-2007 yılları arasında inşa edilen yapılarda boya, cam mozaik kaplama ve alüminyum doğramaya sahip cam pencereler, 2007-2018 yılları

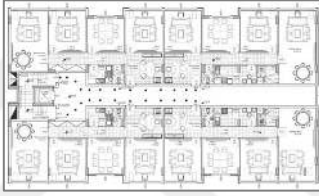
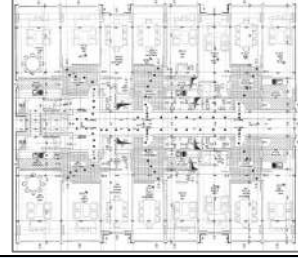
arasında kompozit ve kapaklı cam giydirme, 2018’den günümüze doğru kompozit ve kapaklı cam giydirme ve dekoratif amaçlı tasarlanan kaplama malzemeleri (taş kaplama, ahşap kaplama, söve) kullanıldığı görülmektedir. İlk yapılan ofis binalarının cephelerinde kullanılan tabela, klima ünitesi vb. araçlar, görsel kirliliğe ve klima ünitelerinden akan su yayalarda rahatsızlığa sebep olmaktadır. Çalışma alanında 2010 yılından sonra inşa edilen ofis binalarında, klima üniteleri için alan tasarlandığı ve cephede tabela kullanımının engellendiği görülmektedir.

Tablo 4.8 Ofis binalarının yıllara göre cephelerindeki değişimler

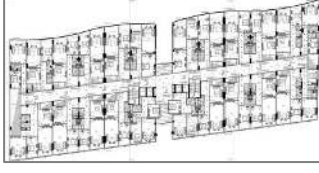
Sayı	Ofis Adı	Yapım Yılı	Kat sayısı	Cephede klima, tabela vs.	Cephe özelliği
1	2000 İş Merkezi	2000	7	Var	Mozaik taş kap+alüminyum doğ.
2	Yılmazlar Center	2000	8	Var	Cam giydirm+mozaik taş kap.
3	Bölge Plaza	2010	6	Yok	Kompozit kapaklı cam giydirm
4	Beyaz Plaza	2010	6	Yok	Kompozit kapaklı cam giydirm
5	A.Künkül Yaş.p.	2012	6	Yok	Kompozit kapaklı cam giydirm
6	M.Salih Oğuz P.	2013	6	Yok	Kompozit kapaklı cam giydirm
7	Tepe Plaza	2013	7	Yok	Kompozit kapaklı cam giydirm
8	Style Life (A-B)	2013	8	Yok	Kompozit kapaklı cam giydirm
9	Style Life (C-D)	2013	7	Yok	Kompozit+sıva
10	Golden Plaza	2015	10	Yok	Kompozit kapaklı cam giydirm
11	Nirvana Plus	2019	8	Yok	Ahşap kaplama+boya
12	Canday Office	2020	13	Yok	Kompozit kapaklı cam giydirm

Çalışmanın bu kısmında, ofis binalarının mimari kat plan tipolojilerindeki gelişim (Tablo 4.9) gösterilmektedir. Ofis binalarındaki kat planı tipolojilerindeki değişime bakıldığında; bütün yapılarda sadece hücre tipi plan şeması kullanıldığı görülmüştür. Günümüze doğru gelindiğinde; düşey sirkülasyon elemanı olarak nitelendirdiğimiz merdiven ve asansör sayısında artış tespit edilmiştir. İlk yapılarda yangın merdiveni sonradan eklemlenirken; sonraları kat planı içerisinde çözümlenmiştir. Binalardaki yatay sirkülasyon elemanlarına bakıldığında ilk iki yapıda atrium boşluğu bulunurken; diğer yapılarda kat holü bulunmaktadır. İlk yapılarda cephe kirliliğine neden olan klima üniteleri sonraki dönemlerde kat planlarında bulunan klima odalarına taşınmıştır.

Tablo 4.9 Ofis binalarının plan tipolojilerindeki ve cephe gelişimindeki değişimler

Künye bilgileri	Görseli	Kat planı	Mimari Açıklama
1) 2000 İş Merkezi -Yapım Yılı:2000 -Ticari Fonksiyon -Ofis Adeti:33 -Kat Adeti:7			-Plan Tipi:Hücre Tipi -Kat. Bağ. Böl. Say:8 - Ofis Brüt:100 M² -Merdiven:3 Adet -Asansör:2 Adet -Atrium boşluğu mevcut -Cephede klima mevcut
2) Yılmazlar Center -Yapım Yılı:2000 -Ticari Fonksiyon -Ofis Adeti:67 -Kat Adeti:9			-Plan Tipi:Hücre Tipi -Kat. Bağ. Böl. Say:11 - Ofis Brüt:95 M² kap.+kapaklı giy. -Merdiven:1 Adet -Asansör:2 Adet -Atrium boşluğu mevcut -Cephede klima mevcut
3) Bölge Plaza -Yapım Yılı:2010 -Ticari Fonksiyon -Ofis Adeti:12 -Kat Adeti:6			-Plan Tipi:Hücre Tipi -Kat. Bağ. Böl. Say:4 - Ofis Brüt:130 M² -Merdiven:1 Adet -Asansör:1 Adet -Kat holü mevcut -Cephede klima mevcut
4) Beyaz Plaza -Yapım Yılı:2010 -Ticari Fonksiyon -Ofis Adeti:18 -Kat Adeti:6			-Plan Tipi:Hücre Tipi -Kat. Bağ. Böl. Say:6 - Ofis Brüt:90 M² -Merdiven:1 Adet -Asansör:1 Adet -Kat holü mevcut -Cephede klima mevcut
5)A.Kün.Yaş.Plaza -Yapım Yılı:2012 -Ticari Fonksiyon -Ofis Adeti:12 -Kat Adeti:6			-Plan Tipi:Hücre Tipi -Kat. Bağ. Böl. Say:4 - Ofis Brüt:120 M² -Merdiven:1 Adet -Asansör:1 Adet -Kat holü mevcut -Cephede klima mevcut
6)M.Sal.Oğ. Plaza -Yapım Yılı:2012 -Ticari Fonksiyon -Ofis Adeti:12 -Kat Adeti:6			-Plan Tipi:Hücre Tipi -Kat. Bağ. Böl. Say:4 - Ofis Brüt:120 M² -Merdiven:1 Adet -Asansör:1 Adet -Kat holü mevcut -Cephede klima mevcut

Tablo 4.9 devamı

Künye bilgileri	Görseli	Kat planı	Mimari Açıklama
7)Tepe Plaza -Yapım Yılı:2013 -Ticari Fonsiyon -Ofis Adeti:16 -Kat Adeti:8			-Plan Tipi:Hücre Tipi -Kat. Bağ. Böl. Say:4 - Ofis Brüt:120 M ² -Merdiven:1 Adet -Asansör:1 Adet -Kat holü mevcut
8)Style Life-A-B -Yapım Yılı:2013 -Ticari Fonsiyon -Ofis Adeti:36 -Kat Adeti:9			-Plan Tipi:Hücre Tipi -Kat. Bağ. Böl. Say:6 - Ofis Brüt:118 M ² -Merdiven:2 Adet -Asansör:2 Adet -Kat holü mevcut -Klima balkonu mevcut
9)Style Life-C-D -Yapım Yılı:2013 -Ticari Fonsiyon -Ofis Adeti:36 -Kat Adeti:8			-Plan Tipi:Hücre Tipi -Kat. Bağ. Böl. Say:6 - Ofis Brüt:118 M ² -Merdiven:2 Adet -Asansör:2 Adet -Kat holü mevcut -Cephede klima mevcut
10)Golden Plaza -Yapım Yılı:2015 -Ticari Fonsiyon -Ofis Adeti:161 -Kat Adeti:11			-Plan Tipi:Hücre Tipi -Kat. Bağ. Böl. Say:23 - Ofis Brüt:90 M ² -Merdiven:2 Adet -Asansör:4 Adet -Kat holü mevcut -Klima balkonu mevcut
11)Nirvana Plus -Yapım Yılı:2019 -Ticari Fonsiyon -Ofis Adeti:50 -Kat Adeti:9			-Plan Tipi:Hücre Tipi -Kat. Bağ. Böl. Say:10 - Ofis Brüt:65 M ² -Merdiven:2 Adet -Asansör:2 Adet -Kat holü mevcut -Cephede klima mevcut
12)Canday Office -Yapım Yılı:2020 -Ticari Fonsiyon -Ofis Adeti:90 -Kat Adeti:14			-Plan Tipi:Hücre Tipi -Kat. Bağ. Böl. Say:10 - Ofis Brüt:105 M ² -Merdiven:2 Adet -Asansör:4 Adet -Kat holü mevcut -Klima üniteleri mevcut

Batman ilindeki kentsel gelişime bakıldığında; ilk yerleşim yerinin İluh tepesinin ve TPAO'nun bulunduğu bölge olduğu görülmektedir. Zamanla yerleşim güneyde yoğunlaşmıştır. TPAO ve demiryolu hattının varlığı, kentin güneyinde eşik oluşturmuştur. Güneye doğru gelişemeyen kent için 1976 İmar Planı ile kuzeye doğru gelişim teşvik edilmiştir. Kamu kurum ve kuruluşları da bu doğrultuda yerleşim göstermektedir. Kent, 1990 yılında il statüsüne kavuşmuştur. Dönemin Cumhurbaşkanı Turgut Özal tarafından, 1992 yılında Belediye binasının açılışı yapılmıştır. Bu dönemde muhasebecilik mesleğinin yaygınlaşması, kentteki ilk ofis binalarının inşa edilmesine neden olmuştur. Belediye'ye yakın çalışma alanına ihtiyaç duyulması sebebiyle, mesken yapılar ofis olarak kullanılmıştır. 2000'li yıllarda atriuma sahip iş merkezlerinin yapılması ile zemin katlarda bulunan işletmeler prestiji yüksek ofis binalarına taşınmıştır. 2002 yılında Valilik binasının faaliyete girmesi yakın bir konumda Golden plaza'nın da inşa edilmesine neden olmuştur. 2009 İmar Plan yönetmeliğinde bulvar üzerindeki parsellere, 7-8-9 katlı yapı yapma izni verilmiştir. Bu parsellerin konutaltı ticaret fonksiyonuna sahip olması; ofis binaların konut ruhsatlı inşa edilmesine ve otopark sorununun yaşanmasına neden olmuştur. Belde mahallesinde bulunan Bölge Hastanesi 2008 yılında faaliyete girmiştir. Bölge Hastanesi'nin yapılması; doktor, dişçi ve eczacılar için çalışma alanı ihtiyacı doğurmuştur. Ticari fonksiyona sahip bu alanda Bölge Plaza, Beyaz Plaza ve A. Künkül Yaşam Plaza yapılmıştır. Ticari fonksiyona sahip parsellerde, yönetmelik gereği ihtiyaç otopark sayısı fazla olmaktadır. Otopark alanın geniş olması; ofis kullanıcılarının park alanı bulmasını kolaylaştırmıştır. Yapı denetim hakkındaki kanun, 01.01.2011 tarihinde ülke genelinde yürürlüğe girmiştir. Yapı denetim ve kurumlarının sayısının artması, Belediye etrafındaki ofis binalarının yetersiz kalmasına neden olmuştur. Bu bölgede meskenler ofis olarak kullanılmaya başlamıştır. Demokrasi Bulvarı'nda 2015 yılında Adliye binası faaliyete girmiştir. Avukatların Adliye binasına yakın olma isteği nedeniyle; Style Life A-B-C-D blokları, Tepe Plaza ve M.Salih Oğuz Plaza bu bölgede yapılmıştır. Muhasebeci ve Harita mühendislerinin Valilik binasına yakın olma isteği sonucu, Turgut Özal bulvarında Golden Plaza yapılmıştır. Batman Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin 2020 yılında faaliyete girmesi; Belde mahallesinde Nirvana Plus'ın inşa edilmesini sağlamıştır. Batman'ın üçüncü AVM'si olan Petrol City, Demokrasi Bulvarı'nda 2021 yılında açılmıştır. Bulvardaki

ticari yoğunluğun artması, Canday Plaza'nın bu bۆlgede inşa edilmesine neden olmuştur.



5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Beşeri faaliyetler veya doğa olayları sonucu, kentlerde değişim ve gelişim görülmektedir. Bu gelişimi kontrol altında tutmak amacıyla kentte imar çalışmaları yürütülmektedir. İmar çalışmalarının yanı sıra yapı gruplarının (konut, ofis binası, hastane vb.) varlığı da şehrin gelişimine yön vermektedir. Sonuçta ofis binaları kentin gelişimini etkilemekte ve kentteki değişimlerden etkilenmektedir.

İmar planlama çalışmaları; makro ölçekte ticari alanlar içerisinde yer alan ofis binalarının kent içi konumunu, ada/parsel düzenini, komşuluk üniteleri ile ilişkisini etkilemiştir. İnşa teknolojilerinin gelişimiyle kat sayısı ve taşıyıcı sistemin değişime uğradığı, modern malzeme çeşitlerinin kullanıldığı gözlenmiştir. Buna karşılık atriumlu planlama biçiminden kat hollü bağımsız yapı düzenine geçilmiş olduğu görülmektedir ancak 2000 yılından bu yana inşa edilen bu yapıların tamamının alanları aynı olmasa dahi hücre tipi planlama anlayışına sahip olduğu görülmektedir.

Çalışma alanı olan Batman ilinin merkez ilçesinde farklı dönemlerde imar çalışmaları yürütülmüş ve kuzeye doğru gelişim hedeflenmiştir. Kentin gelişimi; 1990-2000 yılları arasında kuzey ve güney, 2000 yılından sonraki dönemlerde batı ve kuzey yönlerinde olmuştur. 2005 ve 2023 yıllarında hazırlanan ÇDP'ler ile kentin geneli ile ilgili çalışma hazırlanması konusunda kararlar alınmıştır. Gelişim bölgesi olarak gösterilen kentin kuzeyinde kamu yapılarının da yoğunlukta olması bu bölgede ofis binası sayısının artmasına neden olmuştur. Örneğin; tıp ve diş hekimlerinin Bölge Hastanesine, avukatların Adliye binasına, muhasebecilerin Vergi Dairesinin bulunduğu Valilik binasına, mimar ve mühendislerin Belediye binasına, yakın ofisleri tercih ettiği görülmektedir.

Ofis binalarının cephe gelişimine bakıldığında; ilk dönemlerde cam mozaik kaplama, sonraki dönemlerde kapaklı cam giydirme, kompozit giydirme ve dekoratif amaçlı kullanılan kaplama malzemeleri (taş kaplama, ahşap kaplama, söve) kullanıldığı görülmektedir. Genel olarak uygulanan cephe sistemlerinin, teknolojik gelişmeler sonucu üretilen yeni tasarımlarla şekillendiği görülmüştür. İlk yapılan ofis binalarının cephelerinde kullanılan tabela, klima ünitesi vb. araçlar, görsel kirliliğe ve klima ünitelerinden akan su yayalarda rahatsızlığa sebep olmaktadır. Çalışma alanında 2010

yılından sonra inşa edilen ofis binalarında, klima üniteleri için alan tasarlandığı ve cephede tabela kullanımının engellendiği görülmektedir.

Ofis binalarının prestij değerinin yüksek olması; iş yapabilme potansiyelini arttırmaktadır. Kullanılan arsanın niteliği (ticari, konut, konutaltı ticaret fonksiyonları); binanın tasarım kararlarını etkilemektedir. Arsanın sahip olduğu fonksiyonu; yapının kat planındaki organizasyon şemasını, yatay ve düşey sirkülasyon sayısı ve tasarımını, cephe sistemini ve otopark sayısını etkilemektedir. Çünkü imar yönetmeliğinde uyulması gereken kurallar; yapılacak binanın niteliğine göre farklılık göstermektedir. Mesken olarak kullanılan ofis binaları kat plan tipolojileri açısından değerlendirildiğinde konut olarak tasarlandığı için ihtiyaçlara cevap veremedikleri görülmüştür. Ticari fonksiyona sahip parsellerin konut fonksiyonuna sahip parsellere oranla yaklaşık dört kat fazla otopark sayısına ihtiyaç duyulduğu bulunmuştur. İhtiyaç otopark sayısının fazla olması; binadaki bodrum kat sayısını veya peyzajda daha fazla otopark alanını arttırmaktadır. Ofis binalarının tasarlanması öngörülen parsellerde ticari kullanım hakkının verilmesi; tasarım kararlarının daha sağlıklı alınmasını sağlayacak ve otopark problemini ortadan kaldıracaktır. Çünkü konut ruhsatı alan yapıların ofis binalarına dönüştürülmesi, teknik ve tesisatta uygulama problemleri ortaya çıkarmaktadır. Otopark yönetmeliği gerek ve esaslarına uygun ruhsat alınmakta ancak konut ruhsatı alan yapıların ofis binası olarak kullanılmaya başlaması, otopark alanının yetersiz kalmasına neden olmaktadır. Bu sebeple ruhsat verilen ofis binalarının, belli aralıklarla denetlenmesi gerekmektedir.

Sonuç olarak, ilçe merkezindeki ofis binalarının gelişimini; kentsel tasarım kararları (arsanın emsali, kat yüksekliği ve niteliği), kentin gelişme bölgesi olarak seçilen alanlar, gelişen kentte ihtiyaç duyulan yeni ulaşım arterlerinin konumları ve nitelikleri, kentteki kamu kurum ve kuruluşların (Belediye, Valilik, Adliye ve Hastane) konumu ve faaliyete girdikleri yıllar, Alışveriş Merkezleri ve benzeri ticari fonksiyona sahip yapıların konumu, İmar Plan Kararları sonucu parsellerin yapı kullanım hakları, ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bulvarlarda prestij kazanma arzusu, kanun ve yönetmeliklerdeki değişiklikler ve teknolojik gelişmeler etkilemektedir.

KAYNAKLAR

- Ağrılı, R.A. 2022. Ofis Tasarımlarının Kuşak Kavramı Üzerinden Mekânsal Dönüşümleri: Hibrit Çalışmada Mobil Ofis Önerisi. Sanatta Yeterlik Tezi, Marmara Üniversitesi Güzel Sanatlar Enstitüsü İç Mimarlık Anasanat Dalı, İstanbul. 18.
- AHH. (tarih yok). Central Beher Ofis Binası. (Erişim Tarihi: 29.09.2023). <https://www.ahh.nl/index.php/en/projects2/12-utiliteitsbouw/85-centraal-beheer-offices-apeldoorn>
- Alaeddinoğlu, F., 2010, “Batman Şehri ve Fonksiyonel Özellikleri”, Doğu Coğrafya Dergisi, Cilt: 15, Sayı: 24, Erzurum. Sayfa: 19-42
- Alamy. (tarih yok). Sun Fire Office logo. (Erişim Tarihi: 15.08.2023). Güneş İtfaiyesi Stok Fotoğrafi - Alamy
- Alamy. (tarih yok). Sun Fire Office. (Erişim Tarihi: 15.08.2023). Exterior of the Sun Fire Office, City of London. Date: 1842 Stock Photo - Alamy
- Almanaktr. (tarih yok). Empire State. (Erişim Tarihi: 15.09.2023). <https://almanaktr.com/01-mayis-1931-dunyanin-en-yuksek-binası-empire-state-building-hizmete-acildi/>
- Altınok, H.Z., (2011). Ofis İç Mekân Tasarımlarında Gelişen Teknolojiler Işığında Esneklik Ve İstanbul’daki Uygulamalar Üzerinde Analizi, Sanatta Yeterlilik Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul. S:104
- Annees de Pelerinage. (27.05.2018). Galleria Vittorio Emmanuelle binası. (Erişim Tarihi: 22.08.2023). The 20 best things to do in Milan [in one day or more] (annees-de-pelerinage.com)
- Apaydın, S. (2012). Ofislerde Aydınlatma Tasarımının Sürdürülebilirlik Açısından Mekân Tasarımına Etkileri. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul. S:22
- Archdaily. (13.04.2011). Wainwright Binası. (Erişim Tarihi: 27.08.2023). AD Classics: Wainwright Building / Adler & Sullivan | ArchDaily
- Arkitektuel. (tarih yok). Seagram Binası. (Erişim Tarihi: 15.09.2023). <https://www.arkitektuel.com/seagram-binası/>
- Art.com. (tarih yok). St. Paul katedrali. (Erişim Tarihi: 09.08.2023). <https://tr.pinterest.com/pin/56506170326668044/>

- Aslanoğlu O.M., (2004). Zamanla Değişen Müze Tasarım Anlayışı ve Güncel Bir Örnek Olarak Mercedes-Benz Müzesinin İncelenmesi, mimar Sinan Güzel sanatlar üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi. İstanbul. 10
- Aydın Türk, Y.(2004).Kentsel Tasarım ve Kent Planlama, Akademi Kitapevi, Trabzon.(357-372) S:362.
- Aykol, E. 1997, Büro Yapılarında Kullanıcı Gereksinimlerinin Mekân Tasarımına Etkilerinin İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul. 9,11,
- Bal, A. 2005. Ofis Mekânlarında Aydınlatma Tekniklerinin Değerlendirilmesi ve Yorumlanması, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul. 86.
- Barlas, T. 2001. 2005 Batman Çevre Düzen Plan Açıklama Raporu Batman Belediyesi arşivi, (2023).
- Batman Belediyesi, (2020). Kuyubaşı Köyü, Yenişehir ve Kardelen Mahallesi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Plan notu.
- Batman Belediyesi, (2020). Batman (Merkez) İlave ve Revizyon Uygulama Plan notu.
- Batman Belediyesi, (2021). Batman İli Merkez İlçesinde Yaklaşık 1150 Hektarlık Alanda İlave Ve Revizyon Uygulama İmar Plan notu.
- Batman Belediyesi, (2021). Batman İli Merkez İlçesinde Yaklaşık 1150 Hektarlık Alanda İlave ve Revizyon Uygulama İmar Plan notu.
- Batman Belediyesi, (2021). Mardin-Batman-Siirt-Şırnak-Hakkâri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği notu.
- Batman Belediyesi, (2022). Havaalanı ve Yakın Çevresinde Yaklaşık 1600 Ha Alanda İlave ve Revizyon Uygulama İmar Plan notu.
- Batman Belediyesi, (2023). Batman İli Merkez İlçesi Akça (Tilmis) Binatlı (Bileyder) Erköklü (İrmi) Mahalleleri Revizyon İmar Plan notu.
- Batman İl Afet Risk Azaltma Planı, 2021. AFAD. S:53
- Batman İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü. (tarih yok). Batman tarihçesi. (Erişim Tarihi: 21.12.2023). <https://batman.ktb.gov.tr/TR-56577/tarihce.html>
- Batman Çağdaş gazetesi. (24.02.2019). Batman Meydanı. (Erişim Tarihi: 27.12.2023). <https://www.batmancagdas.com/batmanin-fotoromani-499>

- Batman Sonsöz gazetesi. (18.10.2023). diyarbakır yolu. (Erişim Tarihi: 27.09.2023).
<https://www.batmansonsoz.net/galeri/batman-i-hic-boyle-gordunuz-mu-953-p10.html#topgallery>
- Benevolo, L. (1995). Avrupa Tarihinde Kentler, (Çevr: Nur Nirven), Alfa Yayınları, İstanbul. S:19.
- Birkan, G., Ortaylı İ., İdil B., Karaaslan M. 1984, ‘‘Söyleşi: Osmanlı’dan Bugüne Hükümet Konakları’’, Mimarlık 84/5. s:4
- Bi_özet. (05.07.2018). Workinton şirketinin Sabiha Gökçen havaalanındaki coworking alanı. (Erişim Tarihi: 14.12.2023). <https://bi-ozet.com/2018/07/05/workintonin-sabiha-gokcen-havalimanindaki-yeni-subesi-acildi/>
- Bumin, K. (2010). Demokrasi Arayışında Kent, Çizgi kitapevi, Konya. S:1
- Canbolat, T., ve Ergin, E. (2020). Hazır Ofislerin İç Mekân Tasarım Yaklaşımları. Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 29(1), 43.
- Çete, N. 2004. Çalışma Ortamlarında Verimliliğin Artırılmasının Büro Mekânlarıyla İlişkilendirilmesi. Yüksek Lisans tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul. 26
- Çimen, T. 2008. Teknolojik Gelişmelerin Sonucunda Değişen Üretim İlişkilerinin, Ofis Yapılarına Etkisi ve Ofis Mekânları. Yüksek Lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul. 78-81.
- Dalga P., 2007 Geçmişten Günümüze Ofislerin Gelişimi, Yüksek Lisans Tezi, MSGSÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul. 2.
- Demir, H. 2019. Türkiye’deki Teknopark Binalarının Kullanım Sonrası Değerlendirmesi: Kullanıcı Odaklı Bir Yaklaşımla Bina Performans Analizleri. Doktora tezi, Dicle Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Diyarbakır. 5.
- Duffy F, Cave C ve Worthington J (1976). Planning Office Space. Architectural Press, Great Britain. 19,20.
- Doğan Köse R, 2008 Yönetici Bürolarında Mekân Örgütlenmesi. Doktora tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya. 11,14,26,31
- Doğan Köse R, 2008.Yönetim Binalarında GeleceğeYönelik Yaklaşımlar MSGSÜ. I.Ulusal İç Mimarlık Sempozyumu.
- Dökmeci, V., Dülgeroğlu, Y., Berköz Akkal, L. 1993. İstanbul Şehir Merkezi Transformasyonu ve Büro Binaları. Literatür Yayınları, Sayfa:46,65. İstanbul.

- Erkol, İ. 2017. Yerel ile Evrenselin Ara Kesitinde Mimarlık: İstanbul Manifaturacılar Çarşısı. mimarlık dergisi sayı 396. S:52
- Façades Confidential. (30.06.2013). Oriel Chambers binası. (Erişim Tarihi: 19.08.2023). Façades Confidential: Is Oriel Chambers the first curtain wall ever? (facadesconfidential.blogspot.com)
- Henn. (tarih yok). Osram Binası. (Erişim Tarihi: 24.09.2023). <https://www.henn.com/en/project/osram-hauptverwaltung-muenchen>
- Hidden Architecture. (tarih yok). Richardson-Vicks Inc. Headquarters binası. (Erişim Tarihi: 12.10.2023). hiddenarchitecture.net/richardson-vicks-inc-headquarters/
- GAP İdaresi Başkanlığı. 2010. 2005 Batman Çevre Düzen Plan Paftaları.
- GAP İdaresi Başkanlığı. 2010. 2005 Batman Çevre Düzen Plan Notları.
- Güney, Ş. 2005. Bürolardaki Mekân-Mobilya Organizasyonundaki Ergonomi Faktörü ve Verimliliğe Etkisi: Bir Banka Örneği. Yüksek Lisans tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul. 7,16,17
- Gürer, A., (1997), Büro Binalarında Mekan ve Kullanıcı Performansının Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul. S:21-24.
- Göral, R. 2015. Büro Yönetimi ve Organizasyonu. Detay Yayıncılık. Ankara. S:125
- Hasol, D. (2019). Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü. Yem yayınları, 16.baskı, İstanbul. S:99
- İller Bankası. 2009. 1994 Batman Nazım İmar Plan Paftaları.
- İller Bankası. 2009. 1994 Batman Nazım İmar Plan Notları.
- Kakdaş Ateş, D ve Demir, H. (2020). Tarihi Yapıların Yeniden İşlevlendirilmesinin Ticaret Mekânları Üzerindeki Etkisi: Diyarbakır İzzetpaşa Caddesi, Livre De Lyon Yayınevi, Lyon. (195-211).
- Kaya, E. (07.02.2022). 4.Vakıf Han binası. (Erişim Tarihi: 08.11.2023). <https://www.legacyottomanhotel.com/4-vakif-hani-tarihi-ve-ozellikleri>
- Kılınç Arslan, Görkem., Sev, A. Ekonomik ve Teknolojik Faktörlerin Yüksek Ofis Yapılarının Ortaya Çıkışı ve Gelişimi Üzerindeki Etkisi. Mimarlık ve Yaşam Dergisi. Cilt: 5, No: 1, 2020 (s:164,179)
- Kuruç, A. (2014). Ofis Katı. Mimarist Dergisi, (sayı 49), 46-49.
- Kurt, N.(2020).Türkiye’de Kentsel Gelişim Sürecinde Kentsel Rant Olgusu ve Devletin Rolü, Kent Akademisi, Volume, 13, Issue 4, Pages-785-807. S:2-14.

- Köroğlu, N. 2004. XIX. Yüzyıl ve XX. Yüzyıl başı Eminönü'nde Osmanlı Büro Hanları. Yüksek Lisans tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul. 95
- Library of congress. (tarih yok). Old Colony Binası. (Erişim Tarihi: 07.09.2023).
<https://www.loc.gov/resource/hhh.il0046.photos/?sp=1&st=gallery>
- Meel, J., (2000), "The European Office: Office Design and National Context"
- Meisterdrucke. (tarih yok). Galleria Vittorio Emmanuelle binası. (Erişim Tarihi: 22.08.2023). Milano, İtalya, Vittorio Emanuele II Galerisi (meisterdrucke.com.tr)
- MGM. (06.11.2023). Batman hava verileri. (Erişim Tarihi: 06.11.2023). Batman için anlık hava durumu, saatlik ve 5 günlük hava tahmini | Meteoroloji Genel Müdürlüğü (mgm.gov.tr)
- Mimarizm. (07 07 2020). WITHCO Paylaşımlı Ofis ve Ortak Çalışma Alanı. (Erişim Tarihi: 11.12.2023). WITHCO Paylaşımlı Ofis ve Ortak Çalışma Alanı |... (mimarizm.com)
- Onaran, D. (2012). Ofis İç Mekân Düzenlemelerinde Sürdürülebilir Tasarım Yöntemleri. Yüksek Lisans Tezi, Hacettepe Üniversitesi. 3.
- Ortaylı, İ.1984. osmanlıdan bugüne hükümet konakları. Mimarlık dergisi sayı 84/5. S:4
- Otopark yönetmeliği, (2023). Mevzuat bilgi sistemi.
- Özcan, H.E. (2006).Fotoğraflarla Ulusal Petrol 1929- 1954, Türkiye Petrolleri A.O, TPAO Arama Daire Başkanlığı Arşiv ve Tarih Yayınları I, Ankara.
- Özçağlar, A., (1997), Türkiye'de Belediye Örgütlü Yerleşmeler (Kasabalar-Şehirler), Yaysan Matbaacılık, Gazetecilik A.Ş., Ankara.s:61
- Palladio museum. (tarih yok). Palazzo della Ragione. (Erişim Tarihi: 08.08.2023).
<https://tr.pinterest.com/pin/854628466807570585/>
- Pinterest. (tarih yok). Mescid-i Aksa. (Erişim Tarihi: 06.08.2023).
<https://tr.pinterest.com/pin/9851692927041976/>
- Pinterest. (tarih yok). Palazzo del Boletto. (Erişim Tarihi: 06.08.2023).
<https://tr.pinterest.com/pin/1109011476961481051/>
- Pinterest. (tarih yok). Emek iş hanı. (Erişim Tarihi: 14.11.2023).
<https://tr.pinterest.com/pin/201325045823084744/>
- Pinterest. (tarih yok). Jin Mao Kulesi. (Erişim Tarihi: 18.10.2023).
<https://tr.pinterest.com/pin/92183123600865236/>

- Pinterest. (tarih yok). John Hancock Merkezi. (Erişim Tarihi: 20.09.2023).
<https://tr.pinterest.com/pin/788481847279410234/>
- Reddit. (tarih yok). John Hancock Merkezi. (Erişim Tarihi: 20.09.2023). John Hancock Centre is a 100-story, 1,128-foot supertall skyscraper located in Chicago. : r/ArchitecturePorn (reddit.com)
- Semantic Scholar. (tarih yok). Çekirdek ve yatay kafesli giriş. (Erişim Tarihi: 12.10.2023).
<https://www.semanticscholar.org/paper/Jin-Mao-Tower's-Influence-on-China's-New-Innovative-Mao-Sarkisian/04321fd5392eb38b5c16d50bd582677ebeb5102>
- Sencer, Yakut, Türkiye'de Kentleşme, Kültür Bakanlığı Yayınları, Ankara, 1979. S:4.
- Sevgül, Ö. 2007. Elektronik Ofis Ekipmanları Tasarımına Algısal Bir Yaklaşım. Yüksek Lisans tezi, Anadolu Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Eskişehir. S:66.
- Şahin, C., ve Doğanay, H. (2000). Türkiye coğrafyası. Ankara: Gündüz Eğitim ve Yayıncılık. S:181.
- Şahin, P., (2008), Kent, Markalaşma ve Rotterdam Ofis Binaları. Yüksek Lisans tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul. S:42.
- Tan, M. Ş. (2019). Ofis Yapılarındaki Ortak Mekânların İnsan-Mekân İlişkisi Bağlamında İncelenmesi. Doktora Tezi, Hacettepe Üniversitesi, Güzel Sanatlar Enstitüsü, Ankara.
- Tarihi yapı. (tarih yok). Uffizi galerisi. (Erişim Tarihi: 09.08.2023). Floransa'daki Uffizi Galerisi | Tarihi Yapılar (tarihiyapi.net)
- Tekeli, İ.(2003).Kentleri Dönüşüm Mekânı Olarak Düşünme, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, TMMOB İstanbul Şubesi Yayınları, İstanbul. S:3-7.
- Tercan, A. (2014). Ofis Binalarında Sürdürülebilir Bir Uzlaşma İçin Tasarım. Mimarist Dergisi, Sayı 49, 59-65.
- The Museums of Florence. (tarih yok). Uffizi palace plan. (Erişim Tarihi: 09.08.2023).
<http://www.museumsinflorence.com/foto/uffizi/plan.html>
- TKEZ. (tarih yok). Onefootball yeni genel merkezi. (Erişim Tarihi: 20.11.2023).
<https://tkezarchitekten.com/one-football/>
- TKEZ. (tarih yok). Kitchen Stories yeni genel merkezi. (Erişim Tarihi: 28.11.2023).
<https://tkezarchitekten.com/kitchen-stories/>

- Topçu, T. (2017).Kentsel Rant Tartışmaları, <http://ankaenstitusu.com/anka-strateji-dergisi-2/anka-strateji-dergisi-kasim-aralik>, ss.46-47.
- Uğurel,Ü,N. 2010. 2009 Batman Nazım İmar Plan Paftaları.
- Uğurel,Ü,N. 2010. 2009 Batman Nazım İmar Plan Notları.
- Uğurel,Ü,N. 2010. 2009 Batman Nazım İmar Plan Açıklama Raporu.
- Uğurel,Ü,N. 2010. 2005 Batman Çevre Düzen Plan Açıklama Raporu
- Uysal, Y.Y. (2008). Bir zamanların simgesi Emek İşhanı. Bülten, 63, 15-17.
- Varlı, E. 2004. Büro Tasarımında Kullanıcı Standartları ve Teknoloji Kullanımının Değerlendirilmesi. Yüksek Lisans tezi, Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Edirne. 57.
- Yavuz N. ve Demirtaş B. (2008). Cumhuriyetten Günümüze Batman'da Nüfus Hareketliliği. T.C.Batman Valiliği I. Uluslararası Batman ve Çevresi Tarihi ve Kültürü Sempozyumu Bildiriler II (Editörler Salim COHCE & Adnan ÇEVİK), Batman (15-17 Nisan 2008), Ofset Matbaacılık, İstanbul, 2009, s. 259-275.
- Wikimedia. (25.09.2020). Ripley Binası. (Erişim Tarihi: 11.08.2023). [The_Admiralty_and_the_Admiralty_Screen,_Whitehall,_London,_UK.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:The_Admiralty_and_the_Admiralty_Screen,_Whitehall,_London,_UK.jpg) (4000×3000) (wikimedia.org)
- Wikimedia. (07.08.2006). Ripley Binası. (Erişim Tarihi: 14.08.2023). [Admiralty_1794_Draughtsman;_Chawner,_Thomas.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Admiralty_1794_Draughtsman;_Chawner,_Thomas.jpg)(712×859) (wikimedia.org)
- Wikiarquitectura. (tarih yok). Larkin Building. (Erişim Tarihi: 12.09.2023). Larkin Building - Data, Photos & Plans - WikiArquitectura
- Wikipedia. (tarih yok). Monadnock Binası. (Erişim Tarihi: 30.08.2023). https://en.wikipedia.org/wiki/Monadnock_Building
- Wikipedia. (30.09.2007). John Hancock Merkezi. (Erişim Tarihi: 20.09.2023). https://tr.wikipedia.org/wiki/John_Hancock_Merkezi
- Wikipedia. (26.09.2015). Batman haritası. (Erişim Tarihi: 19.12.2023). Dosya:Batman harita.svg - Vikipedi (wikipedia.org)
- Willis, Carol. Form Follows Finance, Princeton Architectural Press, New York 1995. (sayfa, 24-34), (60-62)
- Worthington J., (1997), Reinventing the Workplace, Institute of Advanced Architectural Studies, The University of York, Oxford



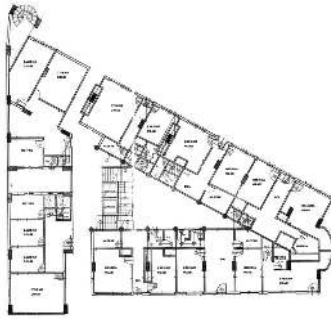
EKLER

Ek 1: Ofis olarak inşa edilen yapılar

2000 İş Merkezi Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

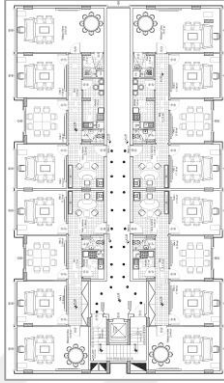
BİNA NO:1			
Konumu		Kat Planı	Cephe Fotoğrafi
			
Cumhuriyet Bulvarı üzerinde bulunan 2000 İş Merkezi (Tablo 3.3), 2000 yılında tasarlanmıştır. Toplam 7 kata sahip yapıda 30 adet ofis bulunmaktadır. Kentin eski merkezi ve ilk pasajların bulunduğu Cumhuriyet Mahallesi, 2000’li yıllarda ticaretin yoğun olduğu bir bölgedir. Belediye’ye ve ticaret merkezine yakın olan bu alanda 2000 İş Merkezi inşa edilmiştir. Karma fonksiyona sahip bu yapının bodrum, zemin ve 1. katlarında dükkânlar; diğer katlarda ofisler bulunmaktadır.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	2000 İş Merkezi	Mimarı	Ramazan AYDIN
Mahallesi	Meydan Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	1621/23
Ruhsat Bilgisi	Ticari	Yapım Yılı	2000
İnşaat Alanı	14.878m ²	Kat Sayısı	B+Z+5
Bağımsız Bölüm Sayısı	107dükkan+33ofis	Ofisteki Oda Sayısı	2
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	8	Merdiven	3 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	110m ²	Asansör	2 adet
Açık Cephe Sayısı	4	Cephe Malzemesi	Cam mozaik kap.

Yılmazlar Center Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:2			
Konumu	Kat Planı	Cephe Fotoğrafi	
			
Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan Yılmazlar Center (Tablo 3.5), 2000 yılında inşa edilmiştir. Toplam 8 kata sahip yapıda 67 adet ofis bulunmaktadır. Bulvar üzerinde olması ve belediyeye yakın olması sebepleriyle bu bölgede inşa edilmiştir.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	Yılmazlar Center	Yapı sahibi	Tacettin YILMAZ
Mahallesi	Ziya Gökalp Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	1546/72
Ruhsat Bilgisi	Ticari	Yapım Yılı	2000
İnşaat Alanı		Kat Sayısı	B+Z+A+6
Bağımsız Bölüm Sayısı	70 dükkân+67ofis	Ofisteki Oda Sayısı	2
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	11	Merdiven	1 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	95m ²	Asansör	2 adet
Açık Cephe Sayısı	3	Cephe Sistemi	Kapaklı giy.

Bölge Plaza Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular(Batman belediyesi arşivi, 2023)

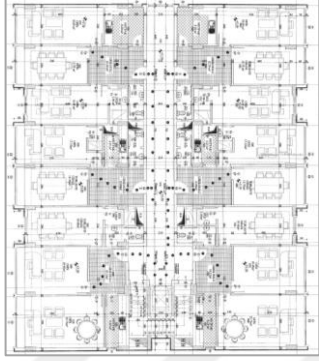
BİNA NO:3

Konumu	Kat Planı	Cephe Fotoğrafi
		

Eflatun caddesi üzerinde bulunan Bölge Plaza (Tablo 3.9), 2010 yılında tasarlanmıştır. Toplam 6 kata sahip yapıda 12 adet ofis bulunmaktadır. Belde mahallesinde 2008 yılında inşa edilen Bölge Hastanesi, bu bölgeyi çekici hale getirmiştir. Özellikle doktor, diş hekimi ve eczacıların çalışma alanına ihtiyaç duyması; bu bölgede Bölge Plaza'nın inşa edilmesini sağladı. Bölge Plaza'nın inşa edildiği adanın kat yüksekliği ve emsal değeri diğer alanlara göre düşüktür. Ticari fonksiyona sahip parsellerin, Otopark Yönetmeliği gereği ihtiyaç duyduğu otopark alanı daha fazla olmaktadır.

Mimari Tasarım Bilgileri

Bina İsmi	Bölge Plaza	Mimarı	Fikret LALE
Mahallesi	Belde Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	5226/2
Ruhsat Bilgisi	Ticari	Yapım Yılı	2010
İnşaat Alanı	3.669m ²	Kat Sayısı	2B+Z+3
Bağımsız Bölüm Sayısı	12dükân+12ofis	Ofisteki Oda Sayısı	4
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	4	Merdiven	1 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	130m ²	Asansör	1 adet
Açık Cephe Sayısı	3	Cephe Sistemi	Kompozit cam giy.

BİNA NO:4			
Konumu		Kat Planı	Cephe Fotoğrafi
			
Eflatun Caddesi üzerinde bulunan Beyaz Plaza (Tablo 3.10), 2010 yılında tasarlanmıştır. Toplam 6 kata sahip yapıda 18 adet ofis bulunmaktadır. Bölge Hastanesi'ne yakın olması sebebiyle Beyaz Plaza bu bölgede inşa edilmiştir.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	Beyaz Plaza	Mimarı	Fikret LALE
Mahallesi	Belde Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	5226/4
Ruhsat Bilgisi	Ticari	Yapım Yılı	2010
İnşaat Alanı	3.696m ²	Kat Sayısı	2 B+Z+3
Bağımsız Bölüm Sayısı	8 dükkân+18 ofis	Ofisteki Oda Sayısı	2
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	6	Merdiven	1 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	90m ²	Asansör	1 adet
Açık Cephe Sayısı	4	Cephe Sistemi	Kompozit cam giy.

A.Künkül Yaşam Plaza Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:5

Konumu

Kat Planı

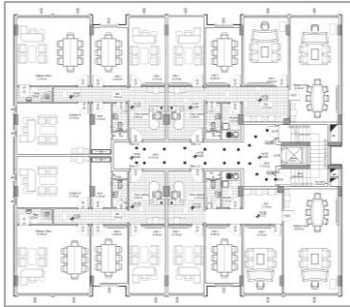
Cephe Fotoğrafı

Eflatun caddesi üzerinde bulunan A. Künkül Yaşam Plaza (Tablo 3.13), 2012 yılında tasarlanmıştır. Toplam 6 kata sahip yapıda 12 adet ofis bulunmaktadır. Bölge Hastanesi'nin etrafındaki ofis sayısı yetersiz kaldığı için bu bölgede Künkül Yaşam Plaza inşa edilmiştir.

Mimari Tasarım Bilgileri

Bina İsmi	A.Künkül Yaşam P.	Mimarı	Fikret LALE
Mahallesi	Belde Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	5226/3
Ruhsat Bilgisi	Ticari	Yapım Yılı	2012
İnşaat Alanı	3.752m ²	Kat Sayısı	2B+Z+3
Bağımsız Bölüm Sayısı	8dükkân+12ofis	Ofisteki Oda Sayısı	4
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	4	Merdiven	1 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	120m ²	Asansör	1 adet
Açık Cephe Sayısı	3	Cephe Sistemi	Kompozit cam giy.

M.Salih Oğuz Plaza Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:6		
Konumu	Kat Planı	Cephe Fotoğrafi
		

Eflatun caddesi üzerinde bulunan M.Salih Oğuz Plaza (Tablo 3.14), 2012 yılında tasarlanmıştır. Toplam 6 kata sahip yapıda 12 adet ofis bulunmaktadır.

Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	M.Salih Oğuz Plaza	Mimarı	Fikret LALE
Mahallesi	Belde Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	5226/1
Ruhsat Bilgisi	Ticari	Yapım Yılı	2012
İnşaat Alanı	3.634m ²	Kat Sayısı	2B+Z+3
Bağımsız Bölüm Sayısı	9dükkan+12 ofis	Ofisteki Oda Sayısı	4
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	4	Merdiven	1 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	120m ²	Asansör	1 adet
Açık Cephe Sayısı	3	Cephe Sistemi	Kompozit cam giy.

Tepe Plaza Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:7

Konumu

Kat Planı

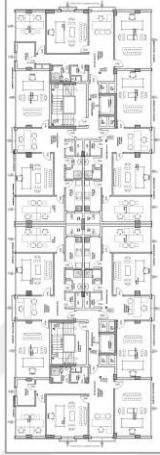
Cephe Fotoğrafi

Demokrasi Bulvarı üzerinde bulunan Tepe Plaza (Tablo 3.17), 2013 yılında tasarlanmıştır. Toplam 7 kata sahip yapıda 16 adet ofis bulunmaktadır. Demokrasi Bulvarı'nın gelişme bölgesi olması sebebiyle, bu bulvardaki ilk ofis binası olan Tepe Plaza inşa edilmiştir.

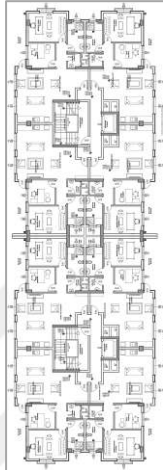
Mimari Tasarım Bilgileri

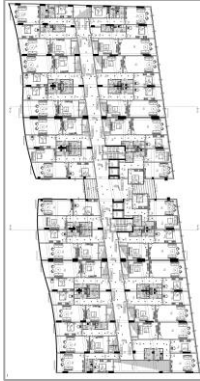
Bina İsmi	Tepe Plaza	Mimarı	Zahit ANAÇ
Mahallesi	Gültepe Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	3741/7
Ruhsat Bilgisi	Ticari	Yapım Yılı	2013
İnşaat Alanı	4.788m ²	Kat Sayısı	2B+Z+A+4
Bağımsız Bölüm Sayısı	3dükkan+16ofis	Ofisteki Oda Sayısı	3
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	4	Merdiven	1 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	120m ²	Asansör	1 adet
Açık Cephe Sayısı	4	Cephe Sistemi	Kompozit cam giy.

Style Life A ve B Blok Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:8			
Konumu		Kat Planı	Cephe Fotoğrafi
		 (A ve B blok)	 (A ve B blok)
Eflatun caddesi üzerinde bulunan Style Life (A-B blok) (Tablo 3.18), 2013 yılında tasarlanmıştır. Toplam 8 kata sahip yapıda 36 adet ofis bulunmaktadır. Belde mahallesinde projelendirme süreci başlayan Adliye Binası, bu bölgedeki ofis ihtiyacını arttırmıştır. Bu sebeple Style Life A-B-C-D blokları inşa edilmiştir.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	Style Life (A ve B blok)	Mimarı	Mehmet DOĞU
Mahallesi	Belde Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	5225/1
Ruhsat Bilgisi	Ticari	Yapım Yılı	2013
İnşaat Alanı	6.300m ²	Kat Sayısı	2B+Z+A+5
Bağımsız Bölüm Sayısı	4dükkân+36ofis	Ofisteki Oda Sayısı	3
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	6	Merdiven	2 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	118m ²	Asansör	2 adet
Açık Cephe Sayısı	4	Cephe Sistemi	Kompozit cam giy.

Style Life C ve D Blok Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:9			
Konumu		Kat Planı	Cephe Fotoğrafi
		 (C ve D blok)	 (C ve D blok)
Eflatun caddesi üzerinde bulunan Style Life (C-B blok) (Tablo 3.19), 2013 yılında tasarlanmıştır. Toplam 7 kata sahip yapıda 36 adet ofis bulunmaktadır.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	Style Life (C ve D blok)	Mimarı	Mehmet DOĞU
Mahallesi	Belde Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	5225/1
Ruhsat Bilgisi	Ticari	Yapım Yılı	2013
İnşaat Alanı	8.000m ²	Kat Sayısı	B+Z+A+5
Bağımsız Bölüm Sayısı	8 dükkân+36 ofis	Ofisteki Oda Sayısı	2
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	8	Merdiven	2 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	95m ²	Asansör	2 adet
Açık Cephe Sayısı	4	Cephe Sistemi	Kompozit cam giy.

BİNA NO:10			
Konumu		Kat Planı	Cephe Fotoğrafi
			
Turgut Özal Bulvarı üzerinde bulunan Golden Plaza (Tablo 3.25), 2015 yılında tasarlanmıştır. Toplam 10 kata sahip yapıda 161 adet ofis bulunmaktadır. Batman Park AVM ve bulvara yakın olması sebebiyle bu alanda Golden Plaza inşa edilmiştir.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	Golden Plaza	Mimarı	Zahit ANAÇ
Mahallesi	Gap Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	4051/3
Ruhsat Bilgisi	Turizm Tesisi+Ticaret	Yapım Yılı	2015
İnşaat Alanı	26.252m ²	Kat Sayısı	2B+Z+A+7
Bağımsız Bölüm Sayısı	62dükkan+161ofis	Ofisteki Oda Sayısı	3
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	23	Merdiven	2 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	90m ²	Asansör	4 adet
Açık Cephe Sayısı	2	Cephe Sistemi	Kompozit cam giy.

Nirvana Plus Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:11

Konumu

Kat Planı

Cephe Fotoğrafi

Eflatun caddesi üzerinde bulunan Nirvana Plus (Tablo 3.32), 2019 yılında tasarlanmıştır. Toplam 8 kata sahip yapıda 50 adet ofis bulunmaktadır. Bölge Hastanesi'nin yanına, 2020 yılında Eğitim ve Araştırma Hastanesi inşa edilmiştir. Hastane ve Adliye Binası'nın varlığı bu bölgedeki ofis ihtiyacını arttırmış ve Nirvana Plus inşa edilmiştir.

Mimari Tasarım Bilgileri

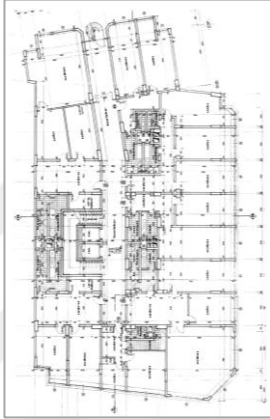
Bina İsmi	Nirvana Plus	Mimarı	Mehmet SALİH İNAL
Mahallesi	Belde Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	5224/3
Ruhsat Bilgisi	Ticari	Yapım Yılı	2019
İnşaat Alanı	7.738m ²	Kat Sayısı	2B+Z+A+5
Bağımsız Bölüm Sayısı	8dükkan+50ofis	Ofisteki Oda Sayısı	2
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	10	Merdiven	2 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	65m ²	Asansör	2 adet
Açık Cephe Sayısı	4	Cephe Sistemi	Sıva+boya

Canday Office Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:12			
Konumu		Kat Planı	Cephe Fotoğrafi
			
Demokrasi Bulvarı üzerinde bulunan Canday Office (Tablo 3.33), 2020 yılında tasarlanmıştır. Toplam 13 kata sahip yapıda 90 adet ofis bulunmaktadır. Adliye binasının varlığı bu bölgedeki ofis ihtiyacını arttırmış ve Canday Office inşa edilmiştir.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	Canday Office	Mimarı	Zahit ANAÇ
Mahallesi	Belde Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	5208/8
Ruhsat Bilgisi	Turizm Tesisi+Ticaret	Yapım Yılı	2020
İnşaat Alanı	17.783m ²	Kat Sayısı	3B+Z+A+9
Bağımsız Bölüm Sayısı	8dükkân+90ofis	Ofisteki Oda Sayısı	3
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	10	Merdiven	2 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	105m ²	Asansör	4 adet
Açık Cephe Sayısı	4	Cephe Sistemi	Kompozit cam giy.

Ek 2: Farklı fonksiyonlar için inşa edilen ofis binası olarak kullanılan yapılar

Nasıroğlu İş Merkezi Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:1			
Konumu		Kat Planı	Cephe Fotoğrafı
			
Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan Nasıroğlu İş Merkezi (Tablo 3.1), 1992 yılında tasarlanmıştır. Toplam 9 kata sahip yapıda 80 adet ofis bulunmaktadır. Batman Belediye binasının 1990 yılında inşa edilmesi ile Atatürk Bulvarı önem kazanmıştır. Bu bulvarın değerinin artmasıyla, aynı aks üzerinde 2 yıl sonra Nasıroğlu İş Merkezi inşa edilmiştir.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	Nasıroğlu İş Mer.	Mimarı	Ümit ÖZŞEN
Mahallesi	Ziya Gökalp Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	1546/60
Ruhsat Bilgisi	Konut+Ticaret	Yapım Yılı	1992
İnşaat Alanı	5.600m ²	Kat Sayısı	B+Z+A+6
Bağımsız Bölüm Sayısı	Dükkân+42 ofis	Ofisteki Oda Sayısı	4
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	7	Merdiven	1 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	100 m ²	Asansör	2 adet
Açık Cephe Sayısı	3	Cephe Malzemesi	Mekanik cephe kap.

Mavi İş Merkezi Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular

BİNA NO:2

Konumu

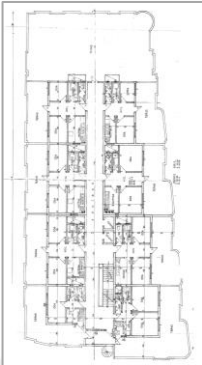
Kat Planı

Cephe Fotoğrafi

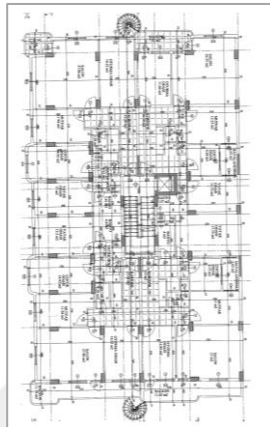
Turgut Özal Bulvarı üzerinde bulunan Mavi İş Merkezi (Tablo 3.2), 1999 yılında tasarlanmıştır. Toplam 10 kata sahip yapıda 16 adet ofis bulunmaktadır. 1976 İmar Planı çalışmalarında, güneydeki yoğunluğu azaltmak amacıyla; kuzey bölgesi kentin gelişim bölgesi olarak seçilmiştir. Kent, 1990 yılında il statüsüne kavuşmuştur. Dönemin cumhurbaşkanı Turgut Özal, belediye binasının açılışını yapmış ve kentin gelişimi için vaatlerde bulunmuştur. Bu sebeplerle yeni bulvara Turgut Özal ismi verilmiştir. Bulvarın önem kazanması; Mavi İş Merkezinin de bu güzergâhta inşa edilmesini sağlamıştır.

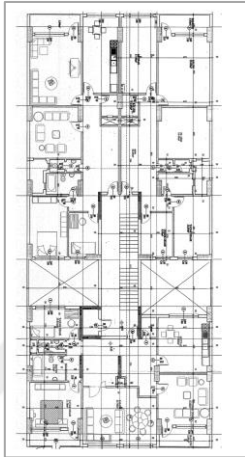
Mimari Tasarım Bilgileri

Bina İsmi	Mavi İş Merkezi	Mimarı	İbrahim GÜNEŞ
Mahallesi	Gap Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	4011/3
Ruhsat Bilgisi	Konut+Ticaret	Yapım Yılı	1999
İnşaat Alanı	1.313m ²	Kat Sayısı	B+Z+A+7
Bağımsız Bölüm Sayısı	2 dükkân+16 ofis	Ofisteki Oda Sayısı	2
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	2	Merdiven	1 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	65m ²	Asansör	1 adet
Açık Cephe Sayısı	4	Cephe Malzemesi	Cam mozaik kap.

BİNA NO:4			
Konumu		Kat Planı	Cephe Fotoğrafı
			
Turgut Özal Bulvarı üzerinde bulunan Kültür İş Merkezi (Tablo 3.4), 2000 yılında tasarlanmıştır. Toplam 9 kata sahip yapıda 78 adet ofis bulunmaktadır. Kentin kuzeyinin gelişme bölgesi olması; konum olarak tercih edilmesini sağlamıştır.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	Kültür İş Merkezi	Mimarı	Mehmet EKİNCİ
Mahallesi	Kültür Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	4663/8
Ruhsat Bilgisi	Konut+Ticaret	Yapım Yılı	2000
İnşaat Alanı	12.000m ²	Kat Sayısı	B+Z+7
Bağımsız Bölüm Sayısı	13 dükkân+78 ofis	Ofisteki Oda Sayısı	3
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	10	Merdiven	1 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	65m ²	Asansör	2 adet
Açık Cephe Sayısı	4	Cephe Sistemi	Sıva+boya

Kaya Plaza Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:6			
Konumu		Kat Planı	Cephe Fotoğrafi
			
Turgut Özal Bulvarı üzerinde bulunan Kaya Plaza (Tablo 3.6), 2007 yılında tasarlanmıştır. Toplam 9 kata sahip yapıda 28 adet ofis bulunmaktadır.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	Kaya Plaza	Mimarı	Serhat KAYA
Mahallesi	Pınarbaşı Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	972/6
Ruhsat Bilgisi	Konut+Ticaret	Yapım Yılı	2007
İnşaat Alanı	4.200m ²	Kat Sayısı	B+Z+A+7
Bağımsız Bölüm Sayısı	1 dükkân+28 ofis	Ofisteki Oda Sayısı	4
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	4	Merdiven	1 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	115m ²	Asansör	1 adet
Açık Cephe Sayısı	3	Cephe Sistemi	Kompozit+silikon cam giy.

BİNA NO:7			
Konumu		Kat Planı	Cephe Fotoğrafı
			
Turgut Özal Bulvarı üzerinde bulunan Elit Plaza (Tablo 3.7), 2009 yılında tasarlanmıştır. Toplam 9 kata sahip yapıda 25 adet ofis bulunmaktadır. Turgut Özal Bulvarı üzerinde 2006 yılında Batman'ın ilk AVM'si olan Worldmar inşa edilmiştir. Bulvara kazandırdığı prestij sebebiyle Elit Plaza bu bölgede inşa edilmiştir.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	Elit Plaza	Mimarı	Bilal ERPOLAT
Mahallesi	Bahçelievler Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	387/1
Ruhsat Bilgisi	Konut+Ticaret	Yapım Yılı	2009
İnşaat Alanı	4.557m ²	Kat Sayısı	B+Z+A+7
Bağımsız Bölüm Sayısı	2 dükkân+25 ofis	Ofisteki Oda Sayısı	4
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	3	Merdiven	1 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	110m ²	Asansör	1 adet
Açık Cephe Sayısı	2	Cephe Sistemi	Kompozit+cam giy.

Nişantaşı Plaza Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:8

Konumu



Kat Planı



Cephe Fotoğrafi



Turgut Özal Bulvarı üzerinde bulunan Nişantaşı Plaza (Tablo 3.8), 2010 yılında tasarlanmıştır. Toplam 10 kata sahip yapıda 28 adet ofis bulunmaktadır.

Mimari Tasarım Bilgileri

Bina İsmi	Nişantaşı Plaza	Mimarı	Sabahat AYDIN
Mahallesi	Pınarbaşı Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	859/4
Ruhsat Bilgisi	Konut+Ticaret	Yapım Yılı	2010
İnşaat Alanı	5.034m ²	Kat Sayısı	2B+Z+A+7
Bağımsız Bölüm Sayısı	4dükkân+28ofis	Ofisteki Oda Sayısı	3
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	4	Merdiven	2 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	120m ²	Asansör	1 adet
Açık Cephe Sayısı	4	Cephe Sistemi	Prekast+slikon giy.

BİNA NO:11

Konumu

Kat Planı

Cephe Fotoğrafi

Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan Referans İş Merkezi (Tablo 3.11), 2011 yılında tasarlanmıştır. Toplam 9 kata sahip yapıda 14 adet ofis bulunmaktadır. Bakanlar Kurulu kararı ile 01.01.2011 tarihinden itibaren ülke genelinde ‘Yapı Denetim Kanunu’ geçerli olmuştur. Bu kanun, kentte yapı denetim firmalarının açılmasını sağlamıştır. Bu gelişmeler sebebiyle belediye binasının etrafında ofis ihtiyacı artmış ve bu bölgede Referans İş Merkezi inşa edilmiştir.

Mimari Tasarım Bilgileri

Bina İsmi	Referans İş Mer.	Mimarı	Ayşegül ERÇİN TEKİN
Mahallesi	Meydan Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	1621/19
Ruhsat Bilgisi	Konut+Ticaret	Yapım Yılı	2011
İnşaat Alanı	2.481m ²	Kat Sayısı	B+Z+A+7
Bağımsız Bölüm Sayısı	2 dükkân+14 ofis	Ofisteki Oda Sayısı	3
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	2	Merdiven	2 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	120m ²	Asansör	1 adet
Açık Cephe Sayısı	2	Cephe Sistemi	Silikon cam giy.

Ayaz Plaza Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:12

Konumu

Kat Planı

Cephe Fotoğrafı

Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan Ayaz Plaza (Tablo 3.12), 2011 yılında tasarlanmıştır. Toplam 7 kata sahip yapıda 28 adet ofis bulunmaktadır. Kentteki nüfusun artması, hizmetler sektörünün de gelişmesini zorunlu kılmıştır. Belediye binasının çevresindeki ofislerin yeterli olamaması sebebiyle, bu bölgede Ayaz Plaza inşa edilmiştir.

Mimari Tasarım Bilgileri

Bina İsmi	Ayaz Plaza	Mimarı	Zahit ANAÇ
Mahallesi	Meydan Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	470/24
Ruhsat Bilgisi	Konut+Ticaret	Yapım Yılı	2011
İnşaat Alanı	5.340m ²	Kat Sayısı	2B+Z+A+4
Bağımsız Bölüm Sayısı	2 dükkân+28 ofis	Ofisteki Oda Sayısı	3
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	7	Merdiven	1 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	95m ²	Asansör	1 adet
Açık Cephe Sayısı	3	Cephe Sistemi	Kompozit giy.

BİNA NO:15			
Konumu		Kat Planı	Cephe Fotoğrafi
			
Turgut Özal Bulvarı üzerinde bulunan Güner İş Merkezi (Tablo 3.15), 2013 yılında tasarlanmıştır. Toplam 9 kata sahip yapıda 14 adet ofis bulunmaktadır. Turgut Özal Bulvarı'nda 2012 yılında Batman Park AVM inşa edilmiştir. Bu bulvarın üzerinde iki AVM ve Valilik binasının olması, değerini arttırmıştır. Bulvardaki ticari fonksiyonların artması, Güner İş Merkezi'nin de bu alanda inşa edilmesini sağlamıştır.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	Güner İş Mer.	Mimarı	Sabahat AYDIN
Mahallesi	Bahçelievler Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	1877/57
Ruhsat Bilgisi	Konut+Ticaret	Yapım Yılı	2013
İnşaat Alanı	3.652m ²	Kat Sayısı	B+Z+A+7
Bağımsız Bölüm Sayısı	1dükân+14ofis	Ofisteki Oda Sayısı	5
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	2	Merdiven	2 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	160m ²	Asansör	1 adet
Açık Cephe Sayısı	2	Cephe Sistemi	Kompozit cam giy.

Safir Plaza Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:16

Konumu

Kat Planı

Cephe Fotoğrafı

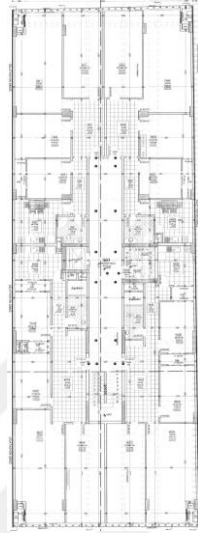
Turgut Özal Bulvarı üzerinde bulunan Safir Plaza (Tablo 3.16), 2013 yılında tasarlanmıştır. Toplam 10 kata sahip yapıda 69 adet ofis bulunmaktadır. Bulvar aksı üzerindeki ofis binalarının yetersiz kalması sebebiyle bu bölgede Safir Plaza inşa edilmiştir.

Mimari Tasarım Bilgileri

Bina İsmi	Safir Plaza	Mimarı	Zahit ANAÇ
Mahallesi	Gap Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	4010/1
Ruhsat Bilgisi	Konut+Ticaret	Yapım Yılı	2013
İnşaat Alanı	12.716m ²	Kat Sayısı	2B+Z+A+7
Bağımsız Bölüm Sayısı	8dükân+69ofis	Ofisteki Oda Sayısı	3
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	10	Merdiven	2 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	120m ²	Asansör	3 adet
Açık Cephe Sayısı	4	Cephe Sistemi	Kompozit cam giy.

Şah Plaza Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:20

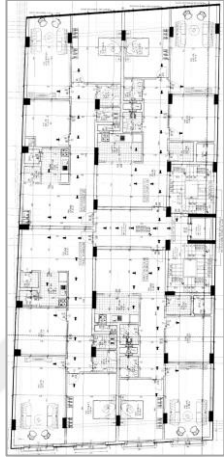
Konumu	Kat Planı	Cephe Fotoğrafı
		

Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan Şah Plaza (Tablo 3.20), 2014 yılında tasarlanmıştır. Toplam 9 kata sahip yapıda 28 adet ofis bulunmaktadır. Belediye binasının etrafındaki ofis sayısı yetersiz kalmış ve bu bölgede Şah Plaza inşa edilmiştir.

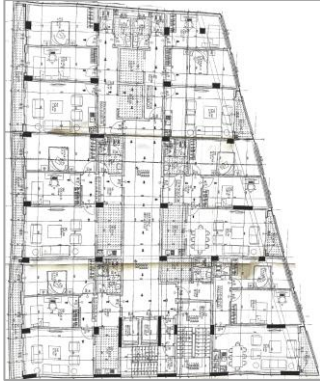
Mimari Tasarım Bilgileri

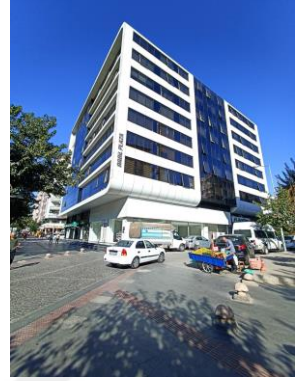
Bina İsmi	Şah Plaza	Mimarı	Ayşegül ERÇİN TEKİN
Mahallesi	Meydan Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	1621/3
Ruhsat Bilgisi	Konut+Ticaret	Yapım Yılı	2014
İnşaat Alanı	5.594m ²	Kat Sayısı	B+Z+A+7
Bağımsız Bölüm Sayısı	2dükân+28ofis	Ofisteki Oda Sayısı	4
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	4	Merdiven	2 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	125m ²	Asansör	1 adet
Açık Cephe Sayısı	2	Cephe Sistemi	Kompozit cam giy.

Güney Plaza Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:21			
Konumu		Kat Planı	Cephe Fotoğrafi
			
Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan Güney Plaza (Tablo 3.21), 2014 yılında tasarlanmıştır. Toplam 10 kata sahip yapıda 28 adet ofis bulunmaktadır.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	Güney Plaza	Mimarı	Mehmet DOĞU
Mahallesi	Ziya Gökalp Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	1877/57
Ruhsat Bilgisi	Konut+Ticaret	Yapım Yılı	2014
İnşaat Alanı	5.878m ²	Kat Sayısı	2B+Z+A+7
Bağımsız Bölüm Sayısı	2dükkân+28ofis	Ofisteki Oda Sayısı	3
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	4	Merdiven	2 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	110m ²	Asansör	1 adet
Açık Cephe Sayısı	2	Cephe Sistemi	Silikon Cam Giy.

Gazioğulları Plaza Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:22			
Konumu		Kat Planı	Cephe Fotoğrafi
			
Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan Gazioğulları Plaza (Tablo 3.22), 2015 yılında tasarlanmıştır. Toplam 10 kata sahip yapıda 42 adet ofis bulunmaktadır.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	Gazioğulları Plaza	Mimarı	Merve KÜMET
Mahallesi	Cumhuriyet Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	3544/2
Ruhsat Bilgisi	Konut+Ticaret	Yapım Yılı	2015
İnşaat Alanı	6.580m ²	Kat Sayısı	2B+Z+A+7
Bağımsız Bölüm Sayısı	5dükkan+42ofis	Ofisteki Oda Sayısı	3
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	6	Merdiven	2 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	90m ²	Asansör	2 adet
Açık Cephe Sayısı	2	Cephe Sistemi	Kompozit cam giy.

BİNA NO:23			
Konumu		Kat Planı	Cephe Fotoğrafi
			
Turgut Özal Bulvarı üzerinde bulunan Babil Plaza (Tablo 3.23), 2015 yılında tasarlanmıştır. Toplam 10 kata sahip yapıda 70 adet ofis bulunmaktadır. Turgut Özal Bulvarı'ndaki AVM ve Valilik binasının varlığı, bu bölgedeki arsaların değerini arttırmış ve prestij sahibi olmak isteyen kitle tarafından tercih edilmiştir. Bölgedeki yoğunluk, ofis binası ihtiyacına neden olmuş ve Babil Plaza bu alanda inşa edilmiştir.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	Babil Plaza	Mimarı	Zahit ANAÇ
Mahallesi	Gap Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	3995/1
Ruhsat Bilgisi	Konut+Ticaret	Yapım Yılı	2015
İnşaat Alanı	11.500m ²	Kat Sayısı	2B+Z+A+7
Bağımsız Bölüm Sayısı	8dükkân+70ofis	Ofisteki Oda Sayısı	3
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	10	Merdiven	2 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	100m ²	Asansör	3 adet
Açık Cephe Sayısı	4	Cephe Sistemi	Kompozit cam giy.

Mim Plaza Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:24

Konumu

Kat Planı

Cephe Fotoğrafı

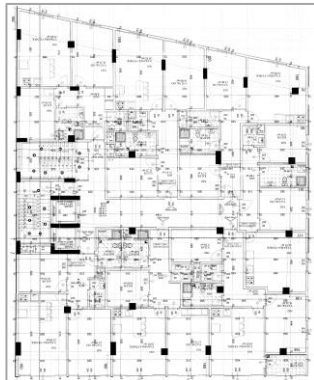
Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan Mim Plaza (Tablo 3.24), 2015 yılında tasarlanmıştır. Toplam 9 kata sahip yapıda 42 adet ofis bulunmaktadır. Kentin inşaat sayısının artması sebebiyle yapı denetim firmalarının da sayısı artmıştır. Belediye'ye yakın ofislerin yetersiz kalması sebebiyle bu bölgede Mim Plaza inşa edilmiştir.

Mimari Tasarım Bilgileri

Bina İsmi	Mim Plaza	Mimarı	Ayşegül ERÇİN TEKİN
Mahallesi	Meydan Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	1621/8
Ruhsat Bilgisi	Konut+Ticaret	Yapım Yılı	2015
İnşaat Alanı	5.216m ²	Kat Sayısı	B+Z+A+7
Bağımsız Bölüm Sayısı	2dükkan+42ofis	Ofisteki Oda Sayısı	2
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	6	Merdiven	2 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	80m ²	Asansör	2 adet
Açık Cephe Sayısı	3	Cephe Sistemi	Kompozit cam giy.

Cihan Plaza Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:26

Konumu	Kat Planı	Cephe Fotoğrafi	
			
Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan Cihan Plaza (Tablo 3.26), 2016 yılında tasarlanmıştır. Toplam 10 kata sahip yapıda 49 adet ofis bulunmaktadır.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	Cihan Plaza	Mimarı	Nehari YETİZ
Mahallesi	Cumhuriyet Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	3544/21
Ruhsat Bilgisi	Konut+Ticaret	Yapım Yılı	2016
İnşaat Alanı	5.546m ²	Kat Sayısı	2B+Z+A+7
Bağımsız Bölüm Sayısı	3 dükkân+49 ofis	Ofisteki Oda Sayısı	2
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	7	Merdiven	2
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	65m ²	Asansör	2 adet
Açık Cephe Sayısı	3	Cephe Sistemi	Kompozit cam giy.

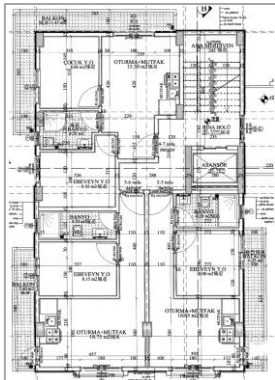
Dal&Men Plaza Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:27

Konumu



Kat Planı



Cephe Fotoğrafı

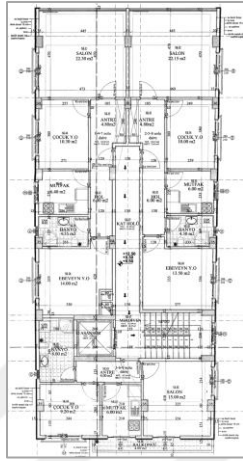


2215. sokak üzerinde bulunan Dal&Men Plaza (Tablo 3.27), 2017 yılında tasarlanmıştır. Toplam 4 kata sahip yapıda 7 adet ofis bulunmaktadır.

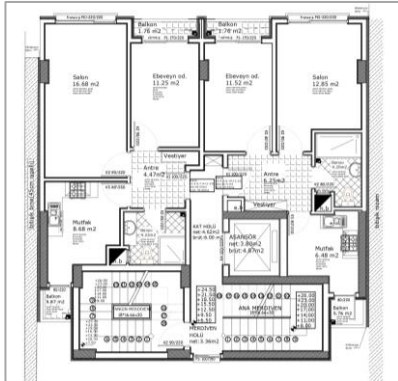
Mimari Tasarım Bilgileri

Bina İsmi	Dal&Men Plaza	Mimarı	Ayşete ERİN TÜZÜN
Mahallesi	Pınarbaşı Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	489/9
Ruhsat Bilgisi	Konut	Yapım Yılı	2017
İnşaat Alanı	547m ²	Kat Sayısı	B+Z+2
Bağımsız Bölüm Sayısı	7 ofis	Ofisteki Oda Sayısı	2
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	3	Merdiven	1 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	45m ²	Asansör	1 adet
Açık Cephe Sayısı	4	Cephe Sistemi	Kompozit cam giy.

Konaç Prestij Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:28			
Konumu		Kat Planı	Cephe Fotoğrafi
			
Hamidiler caddesi üzerinde bulunan Konaç Prestij (Tablo 3.28), 2018 yılında tasarlanmıştır. Toplam 6 kata sahip yapıda 10 adet ofis bulunmaktadır.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	Konaç Prestij	Mimarı	Ayşete ERİN TÜZÜN
Mahallesi	Pınarbaşı Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	14/4
Ruhsat Bilgisi	Konut	Yapım Yılı	2018
İnşaat Alanı	1.428m ²	Kat Sayısı	B+Z+A+4
Bağımsız Bölüm Sayısı	1 dükkân+10 ofis	Ofisteki Oda Sayısı	3
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	3	Merdiven	1 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	60m ²	Asansör	1 adet
Açık Cephe Sayısı	4	Cephe Sistemi	Kompozit cam giy.

Yurdem Plaza Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:29			
Konumu	Kat Planı	Cephe Fotoğrafi	
			
Turgut Özal Bulvarı üzerinde bulunan Yurdem Plaza (Tablo 3.29), 2019 yılında tasarlanmıştır. Toplam 9 kata sahip yapıda 14 adet ofis bulunmaktadır.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	Yurdem Plaza	Mimarı	Ayşegül ERÇİN TEKİN
Mahallesi	Bahçelievler Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	387/6
Ruhsat Bilgisi	Konut+Ticaret	Yapım Yılı	2019
İnşaat Alanı	1.733m ²	Kat Sayısı	1B+Z+A+7
Bağımsız Bölüm Sayısı	1dükân+14 ofis	Ofisteki Oda Sayısı	2
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	2	Merdiven	2 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	53m ²	Asansör	1 adet
Açık Cephe Sayısı	2	Cephe Sistemi	Kompozit giy.

İcon Plaza Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:30

Konumu

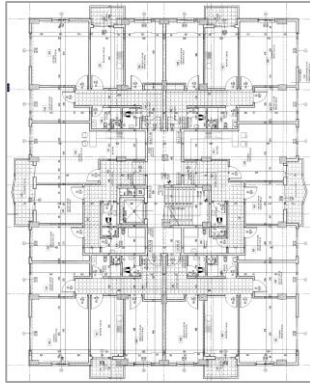
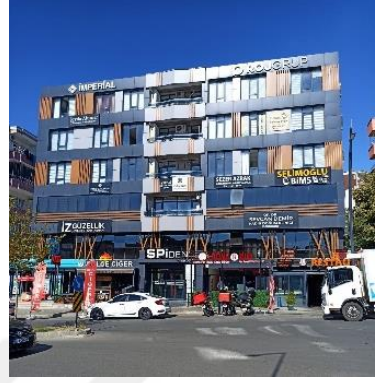
Kat Planı

Cephe Fotoğrafi

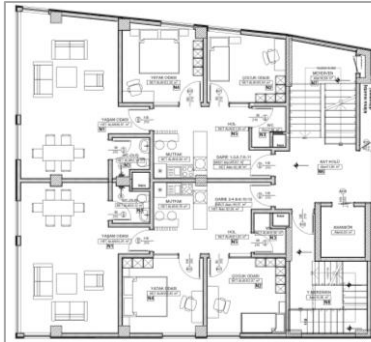
Fırat Caddesi üzerinde bulunan İcon Plaza (Tablo 3.30), 2019 yılında tasarlanmıştır. Toplam 9 kata sahip yapıda 15 adet ofis bulunmaktadır.

Mimari Tasarım Bilgileri

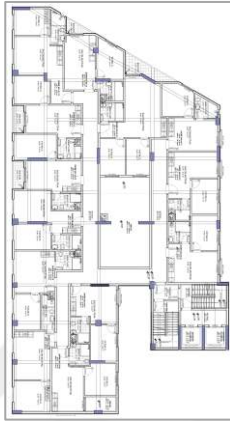
Bina İsmi	İcon Plaza	Mimarı	Ayşegül ERÇİN TEKİN
Mahallesi	Belde Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	5220/5
Ruhsat Bilgisi	Konut+Ticaret	Yapım Yılı	2019
İnşaat Alanı	2.854m ²	Kat Sayısı	3B+Z+A+5
Bağımsız Bölüm Sayısı	3dükân+15ofis	Ofisteki Oda Sayısı	2
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	3	Merdiven	2 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	95m ²	Asansör	1 adet
Açık Cephe Sayısı	2	Cephe Sistemi	Sıva+boya

BİNA NO:31			
Konumu		Kat Planı	Cephe Fotoğrafı
			
Eflatun caddesi üzerinde bulunan Roj Grup Plaza (Tablo 3.31), 2019 yılında tasarlanmıştır. Toplam 6 kata sahip yapıda 20 adet ofis bulunmaktadır.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	Roj Grup Plaza	Mimarı	Rabia AYAN
Mahallesi	Belde Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	5147/2
Ruhsat Bilgisi	Konut+Ticaret	Yapım Yılı	2019
İnşaat Alanı	3.654m ²	Kat Sayısı	B+Z+A+4
Bağımsız Bölüm Sayısı	5 dükkân+20 ofis	Ofisteki Oda Sayısı	4
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	6	Merdiven	1 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	80m ²	Asansör	1 adet
Açık Cephe Sayısı	4	Cephe Sistemi	Kompozit cam kap.

Taymur Plaza Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:34			
Konumu		Kat Planı	Cephe Fotoğrafi
			
Turgut Özal Bulvarı üzerinde bulunan Taymur Plaza (Tablo 3.34), 2020 yılında tasarlanmıştır. Toplam 9 kata sahip yapıda 14 adet ofis bulunmaktadır.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	Taymur plaza	Mimarı	Zahit ANAÇ
Mahallesi	Gap mah.	Ada/Parsel Bilgisi	4031/4
Ruhsat Bilgisi	konut+ticaret	Yapım Yılı	2020
İnşaat Alanı	2.140m ²	Kat Sayısı	1B+Z+A+7
Bağımsız Bölüm Sayısı	2dükân+14ofis	Ofisteki Oda Sayısı	3
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	2	Merdiven	2 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	85m ²	Asansör	1 adet
Açık Cephe Sayısı	4	Cephe Sistemi	Kompozit cam giy.

Aksoy Plaza Bina İle İlgili Bilgi ve Bulgular (Batman belediyesi arşivi, 2023)

BİNA NO:35			
Konumu		Kat Planı	Cephe Fotoğrafi
			
Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan Aksoy Plaza (Tablo 3.35), 2023 yılında tasarlanmıştır. Toplam 10 kata sahip yapıda 92 adet ofis bulunmaktadır.			
Mimari Tasarım Bilgileri			
Bina İsmi	Aksoy Plaza	Mimarı	Adil TANIŞ
Mahallesi	Cumhuriyet Mah.	Ada/Parsel Bilgisi	3556/17
Ruhsat Bilgisi	Konut+Ticaret	Yapım Yılı	2023
İnşaat Alanı	7.145m ²	Kat Sayısı	2B+Z+A+7
Bağımsız Bölüm Sayısı	7dükkan+92ofis	Ofisteki Oda Sayısı	1
Katlardaki Bağ.Böl.Say.	14	Merdiven	2 adet
Ofislerin Brüt Alanı (ort)	38m ²	Asansör	2 adet
Açık Cephe Sayısı	3	Cephe Sistemi	

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyad, Ad

ÇİFTÇİ, Melike

Web sayfası

(Research Gate, Academia, vs.)

Eğitim Bilgileri

Derece	Kurum	Mezuniyet Yılı
Yüksek Lisans (Mimarlık)	Dicle Üniversitesi	2024
Lisans (Çocuk Gelişimi)	İstanbul Üniversitesi	2023
Lisans (Mimarlık)	Uludağ Üniversitesi	2017
Lise	Yahya Kemal Beyatlı	2012

İş Deneyimi

Dönem (Yıl)	Şirket, Kurum	Görev
2017-2021	TDN Mimarlık	Mimari Tasarım
2021-2023	DMM Mimarlık	Mimari Tasarım
	Şehit Şenay Aybük	
2024-halen	Yalçın İl Halk Kütüphanesi	Çocuk Gelişimi

Yabancı Dil

İngilizce

Yayınlar

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Özel İlgiler

DİCLE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
TEZ BENZERLİK BİLDİRİMİ FORMU

Öğrencinin Adı, Soyadı	Melike ÇİFTÇİ
Öğrenci No	19808202
Ana Bilim Dalı	Mimarlık
Program Türü	Proje ☐ Yüksek Lisans ☒ Doktora ☐
Tez Danışmanı (Ünvanı, Adı, Soyadı)	Doç. Dr Hale DEMİR KAYAN
(Varsa) II. Tez Danışmanı (Ünvanı, Adı, Soyadı)	Yok
Tez Başlığı	Kentsel Gelişim Sürecinde Batman Ofis Binalarının İncelenmesi
RAPOR BİLGİLERİ	
Raporlama Aşaması	Tez Savunma Sınavı öncesi
Sayfa Sayısı	144
Raporlama Tarihi	18/09/2024
Benzerlik Oranı (%)	% 12

Yukarıda bilgileri verilen tez çalışmamın toplam 144 sayfalık kısmına ilişkin, 18/09/2024 tarihinde şahsım/tez danışmanım tarafından Turnitin isimli intihal tespit programından aşağıda belirtilen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan intihal raporuna göre, tezimin benzerlik oranı % 12 olarak tespit edilmiştir.

Uygulanan filtrelemeler:

- ☐Başlangıç Bölümleri (Kabul ve Onay sayfası, Teşekkür sayfası, Özet/Abstract) hariç
☐Kaynaklar hariç
☐Alıntılar hariç/dâhil
☒Diğer (herşey dahil)

Tezimin benzerlik oranı, Dicle Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü İntihal Raporu Uygulama Esaslarında belirtilen üst sınır benzerlik oranını aşmamaktadır. Tez benzerlik oranı üst sınır benzerlik oranının altında olsa dahi aksinin tespit edilmesi durumunda her türlü yasal sorumluluğu kabul ettiğimi ve hukuki sonuçlarına razı olduğumu bildirir, gereğini arz ederim.

Öğrencinin Adı, Soyadı: Melike ÇİFTÇİ

Tarih: 18.09.2024

İmza:

Danışman: Doç. Dr Hale DEMİR KAYAN

Tarih:18.09.2024

İmza:

Ana Bilim Dalı Başkanı: Prof. Dr. Havva ÖZYILMAZ

Tarih:18.09.2024

İmza: