T.C.

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİNİN BAKIRKÖY ÖRNEĞİ ÜZERİNDEN İNCELENMESİ

Mustafa Tolga İLASLAN

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimarlık Anabilim Dalı

Yapı Programı

Danışman

Doç. Dr. Dilek Ekşi AKBULUT

Haziran, 2021

T.C.

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİNİN BAKIRKÖY ÖRNEĞİ ÜZERİNDEN İNCELENMESİ

Mustafa Tolga İLASLAN tarafından hazırlanan tez çalışması 02.03.2021 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Yapı Programı **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Doç. Dr. Dilek Ekşi AKBULUT
Yıldız Teknik Üniversitesi
Danışman

Jüri Üyeleri

Doç. Dr. Dilek Ekşi AKBULUT, Danışman
Yıldız Teknik Üniversitesi _____

Doç. Dr. Mehmet Zafer AKDEMİR, Üye
Yıldız Teknik Üniversitesi _____

Dr. Öğr. Üye. Savaş EKİNCİ, Üye
Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi _____

Danışmanım Doç. Dr. Dilek Ekşi AKBULUT sorumluluğunda tarafımca hazırlanan Kentsel Dönüşüm Süreçlerinin Bakirköy Örneği Üzerinden İncelenmesi başlıklı çalışmada veri toplama ve veri kullanımında gerekli yasal izinleri aldığımı, diğer kaynaklardan aldığım bilgileri ana metin ve referanslarda eksiksiz gösterdiğimi, araştırma verilerine ve sonuçlarına ilişkin çarpıtma ve/veya sahtecilik yapmadığımı, çalışmam süresince bilimsel araştırma ve etik ilkelerine uygun davrandığımı beyan ederim. Beyanımın aksinin ispatı halinde her türlü yasal sonucu kabul ederim.

Mustafa Tolga İLASLAN

TEŞEKKÜR

Yüksek lisans tez çalışmamda, mimarlık lisans eğitimim ile yüksek lisans eğitimimolan mimarlık alanlarından edindiğim bilgileri birlikte kullanabildiğim bir çalışma ortaya koyarak kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik katkı sağlamayı amaçladım.

Yüksek lisans tez çalışmam Bakırköy ilçesinde gerçekleşen kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yapıların, eski yapılar ile karşılaştırılması şeklinde gerçekleşmiştir. Bu kapsamda tez danışmanım olan ve bu yolda benden değerli bilgisinin yanı sıra manevî desteğini de esirgemeyen çok değerli ve sevgili hocam Sayın Doç. Dr. Dilek EKŞİ AKBULUT'a çok teşekkür ederim.

Mimarlık lisans eğitimimde emeği geçen tüm İstanbul Kültür Üniversitesi Mimarlık Bölümü hocalarıma teşekkür ederim.

Yüksek lisans tez sürecimde, bilgi ve veri desteğini hiç bir zaman esirgemeyen Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne teşekkür ederim.

Tez sürecimde ve hayatım boyunca maddî, manevî desteklerini esirgemeden bugünlere gelmemi sağlayan en büyük destekçilerim annem ve babama, aileme ve can arkadaşlarıma çok teşekkür ediyorum.

Mustafa Tolga İLASLAN

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ vii

TABLO LİSTESİ ix

ÖZET x

ABSTRACT xii

1 GİRİŞ 1

1.1 Literatür Özeti 1

1.2 Tezin Amacı 2

1.3 Hipotez 3

1.4 Kapsam 4

1.5 Yöntem 5

2 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI 6

2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramının Dünyada Oluşumu 7

2.1.1 Amerika – Baltimore Kentsel Dönüşüm Projesi 1955 8

2.1.2 İskoçya – Glasgow Merchant City Kentsel Dönüşüm Projesi 1970 10

2.1.3 İngiltere-Londra Dockland Kentsel Dönüşüm Projesi – 1970 12

2.1.4 Brezilya – Rio Gecekondu Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi 1994 15

2.1.5 Almanya - Hamburg Hafencity Kentsel Dönüşüm Projesi 1997 16

2.2 Kentsel Dönüşüm Kavramının Türkiye'de Oluşumu 19

2.2.1 İstanbul'da 1950 - 1999 Arasındaki Kentsel Gelişim ve Dönüşüm 21

2.2.2 1999 Marmara Depremi Sonrası İstanbul'da Kentsel Gelişim ve Dönüşüm 24

3 KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE UYGULANAN YASALAR VE YÖNETMELİKLER 26

3.1 Kentsel Dönüşüm Ve 5393 Sayılı Kanun 28

3.2 Kentsel Dönüşüm Ve 6306 Sayılı Kanun 29

3.3 Kentsel Dönüşüm Ve İstanbul İmar Yönetmeliği 31

4 KENTSEL DÖNÜSÜMDE UYGULANAN YAPIM TEKNİKLERİ HAKKINDA ALAN ÇALIŞMASI: BAKIRKÖY ÖRNEĞİ 33

4.1 İstanbul ili Bakırköy İlçesi Kentsel Dönüşüm Süreci 36

4.2 Bakırköy'de Dönüşüm Kapsamında Yapılan Yapılar 47
4.3 Bakırköy'de Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projeleri Hakkında Değerlendirme 81
5 SONUÇ VE ÖNERİLER **89**
KAYNAKÇA **95**
TEZDEN ÜRETİLMİŞ YAYINLAR **99**

KISALTMA LİSTESİ

İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
LDDC	London Docklands Development Corporation
TMMOB	Türk Mühendis ve Mimar Odalar Birliği

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1 1970 yılı Merchant City 11
Şekil 2.2 Hamburg HafenCity 2000 yılı Masterplanı 17
Şekil 2.3 TOKİ Halkalı Toplu Konutları 1991 23
Şekil 4.1 Bakırköyün Mevcut Haritası ve Komşu İlçelerini Gösteren Harita 33
Şekil 4.2 Bakırköy'de 1999 Depremi öncesi yapılan yapı sayısı 34
Şekil 4.3 Bakırköy İlçesinde Kat Sayısına Göre Bina Dağılımları 35
Şekil 4.4 Ataköy Plajı 36
Şekil 4.5 Ataköy Motelleri 37
Şekil 4.6 Ataköy Motel- Kamping- Plaj Vaziyet Planı 37
Şekil 4.7 Ataköy 2 Kısım Moteli Planı 39
Şekil 4.8 Ataköy Galleria 40
Şekil 4.9 Ataköy 1.Kısım A Tipi Daire Planı 42
Şekil 4.10 Ataköy 2.Kısım 43
Şekil 4.11 Bakırköy'de 2003'de yapılan yapı Zemin ilişkisi ile ilgili yapılan araştırma sonucu binaların risk sınıfı ve sayıları 44
Şekil 4.12 Bakırköy'de 1999 Depremi sonrası yapılan yapı sayısı 45
Şekil 4.13 Yeşilköy Mahallesi 305 ada 5 parsel eski yapının, tescilli yapı ile ilişkisini gösteren vaziyet planı 50
Şekil 4.14 Yeşilköy Mahallesi 305 ada 5 parsel yeni yapının, tescilli yapı ile ilişkisini gösteren vaziyet planı 50
Şekil 4.15 Yeşilköy mahallesi 305 ada 5 parsel eski yapının sokak silüeti 51
Şekil 4.16 Yeşilköy mahallesi 305 ada 5 parsel yeni yapının sokak silüeti 51
Şekil 4.17 Yeşilköy mahallesi 305 ada 5 parsel eski yapının kat planı 52
Şekil 4.18 Yeşilköy mahallesi 305 ada 5 parsel yeni yapının kat planı 52
Şekil 4.19 Yeşilköy mahallesi 305 ada 5 parsel eski yapıya ait kesit 56
Şekil 4.20 Yeşilköy mahallesi 305 ada 5 parsel yeni yapıya ait kesit 57
Şekil 4.21 Yeşilköy mahallesi 305 ada 5 parsel eski yapı 58
Şekil 4.22 Yeşilköy mahallesi 305 ada 5 parsel yeni yapı 58
Şekil 4.23 Yeşilköy mahallesi 342 ada 5 parsel eski yapı kat planı 59
Şekil 4.24 Yeşilköy mahallesi 342 ada 5 parsel yeni yapı kat planı 59
Şekil 4.25 Yeşilköy Mahallesi 342 ada 5 parsel eski yapının, tescilli yapı ile ilişkisini gösteren vaziyet planı 61

Şekil 4.26 Yeşilköy Mahallesi 342 ada 5 parsel yeni yapının, tescilli yapı ile ilişkisini gösteren vaziyet planı 61
Şekil 4.27 Yeşilköy mahallesi 342 ada 5 parsel eski yapının sokak silüeti 61
Şekil 4.28 Yeşilköy mahallesi 342 ada 5 parsel yeni yapı sokak silüeti 62
Şekil 4.29 Yeşilköy mahallesi 342 ada 5 parsel eski yapı kesiti 64
Şekil 4.30 Yeşilköy mahallesi 342 ada 5 parsel yeni yapı kesiti 65
Şekil 4.31 Yeşilköy mahallesi 342 ada 5 parsel eski yapı 66
Şekil 4.32 Yeşilköy mahallesi 342 ada 5 parsel yeni yapı 66
Şekil 4.33 Kartaltepe mahallesi 521 ada 4 parsel eski yapı kat planı 67
Şekil 4.34 Kartaltepe mahallesi 521 ada 4 parsel yeni yapı kat planı 68
Şekil 4.35 Kartaltepe mahallesi 521 ada 4 parsel eski yapı kesiti 71
Şekil 4.36 Kartaltepe mahallesi 521 ada 4 parsel yeni yapı kesiti 72
Şekil 4.37 Kartaltepe mahallesi 521 ada 4 parsel eski yapı 73
Şekil 4.38 Kartaltepe mahallesi 521 ada 4 parsel yeni yapı 73
Şekil 4.39 Osmaniye mahallesi 1041 ada 18 parsel eski yapı kat planı 75
Şekil 4.40 Osmaniye mahallesi 1041 ada 18 parsel yeni yapı kat planı 75
Şekil 4.41 Osmaniye mahallesi 1041 ada 18 parsel eski yapı kesiti 79
Şekil 4.42 Osmaniye mahallesi 1041 ada 18 parsel yeni yapı kesiti 79
Şekil 4.43 Osmaniye mahallesi 1041 ada 18 parsel eski yapı 80
Şekil 4.44 Osmaniye mahallesi 1041 ada 18 parsel yeni yapı 80

TABLO LİSTESİ

Tablo 2.1 İstanbul'un kentsel gelişim dönemleri 21

Tablo 2.2 1990-2000 döneminde bina sayısındaki değişim açısından İstanbul ortalamasının üzerinde artış gösteren ilçeler ve yüzdelik artışı 24

Tablo 3.1 Planlı Alanlar İmar Yönetmeligi Yayımlandığı 2017 yılından 2019 yılına kadar yapılan değişiklikler 31

Tablo 4.1 Bakırköy'de yapılan üç önemli alışveriş merkezinin yapım sistemleri ve tasarımları hakkında karşılaştırma 40

Tablo 4.2 Bakırköy'de 2003'de yapılan yapı Zemin ilişkisi ile ilgili yapılan araştırma sonucu binaların ilçelere göre risk sınıfı ve sayıları 44

Tablo 4.3 Bakırköy'de bulunan yapıların yapım türlerine göre dağılımları 47

Tablo 4.4 Bakırköy'de 7.5 şiddetinde gerçekleşecek depremde mahalle bazlı bina hasar tahmini 48

Tablo 4.5 Yeşilköy Mahallesi 305 ada 5 parsel eski yapı yeni yapı özelliklerinin değerlendirmesi 54

Tablo 4.6 Yeşilköy Mahallesi 342 ada 5 parsel eski yapı yeni yapı özelliklerinin değerlendirmesi 63

Tablo 4.7 Kartaltepe Mahallesi 521 ada 4 parsel eski yapı - yeni yapı özelliklerinin değerlendirmesi 70

Tablo 4.8 Osmaniye Mahallesi 1041 ada 18 parsel eski yapı - yeni yapı özelliklerinin değerlendirmesi 77

Tablo 4.9 Bakırköy'de incelenen 4 parselde bulunan eski yapıların özelliklerinin değerlendirmesi 86

Tablo 4.10 Bakırköy'de incelenen 4 parselde bulunan yeni yapıların özelliklerinin değerlendirmesi 87-88

ÖZET

Kentsel Dönüşüm Süreçlerinin Bakırköy Örneği Üzerinden İncelenmesi

Mustafa Tolga İLASLAN

Mimarlık Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Danışman: Doç. Dr. Dilek Ekşi AKBULUT

Kentler, değişen fiziksel koşullar, sosyo-kültürel alışkanlıkların değişmesi ve ekonomik sebeplerden dolayı bozulmalara maruz kalmıştır. Bu bozulmalar, bazen kent dokusunda bazen de kenti oluşturan tüm bileşenlerde gerçekleşebilmektedir. Kentte oluşan bozulmalar, kent merkezlerindeki alanların fiziksel olarak bozulmasına, niteliğini kaybetmesine ve çöküntü alan halini almasına sebep olur. Bu durumun önüne geçmek için, kentsel dönüşüm uygulamaları gerekmektedir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm uygulamalarının amacı; bozulan alanların, kent dokusuna uygun, bölgede yaşayan halkın sosyo-kültürel ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde doğru politikalar ile birlikte tekrar kente geri kazandırılması şeklinde açıklanabilmektedir.

Tezin birinci bölümünde; kentsel dönüşüm ile ilgili yapılan literatür araştırmaları ve çalışma alanı olarak belirlenen Bakırköy ile ilgili elde edilen bilgilerle, çalışma ile ilgili problem, amaç, kapsam ve yöntem belirlenmiştir.

Tezin ikinci bölümünde; kentsel dönüşüm kavramı; amaçları ve uygulama yöntemleri tanımlanmış, kentsel dönüşüm kavramının dünyadaki ve ülkemizdeki gelişim süreci aktarılmıştır. Dünyada yaşanan kentsel dönüşüm süreçleri, farklı yerlerde yapılmış örnekler ile desteklenmiştir. Ülkemizde yaşanan kentsel dönüşüm

süreci ikiye ayrılmıştır. İlk dönem 1950 ile 1999 yılı arası, ikinci dönem ise 1999 yılında, Gölcük merkezli ve 7.4 şiddetinde gerçekleşen deprem sonrası dönem olarak belirlenmiştir.

Tezin üçüncü bölümünde; kentsel dönüşüm kapsamında, yürürlüğe giren yasa ve yönetmelikler hakkında inceleme yapılmıştır. İncelenen yasa ve yönetmeliklerin işleyiş şekilleri hakkında bilgi verilmiştir.

Tezin dördüncü bölümünde; çalışma alanı olarak belirlenen Bakırköy ilçesinin, kentsel gelişimi ve gelişim süreci hakkında araştırma yapılarak, bilgi verilmiştir. Tezin çalışma kapsamında, kentsel dönüşüm sürecinde; yapım sistemleri, yasa ve yönetmelikler, dönemine göre yapılar ve dış cephe sistemleri çerçevesinde karşılaştırılmıştır. Bu karşılaştırma sonucunda ortaya çıkan bilgilerle, Bakırköy ilçesinde, kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yapılar ve uygulanan kentsel dönüşüm yöntemleri hakkında değerlendirme yapılmıştır.

Tezin beşinci bölümünde; bütün literatür araştırmaları ve proje araştırmaları sonunda ulaşılan sonuçlar verilerek, kentsel dönüşümün uygulama şekli ve kavramsal tanımı belirtilmiştir. Bakırköy'de uygulanan kentsel dönüşüm projeleri değerlendirilerek, alternatif yapım sistemi önerisi sunulmuştur. Sunulan alternatif yapım sisteminin, mevcut yapım sistemine göre güçlü yönleri ortaya konmuştur.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Kentsel Mekân, Bakırköy İstanbul'da Kentsel Dönüşüm, Konut Alanları, Yapım Teknikleri

ABSTRACT

Investigation of Urban Transformation Processes on the Case of Bakırköy

Mustafa Tolga İLASLAN

Department of Architecture

MSc. Thesis

Advisor: Assoc. Prof. Dilek Ekşi AKBULUT

Cities have been subjected to deterioration due to changing physical conditions, changes in socio-cultural habits and economic reasons. These deteriorations can occure sometimes in the urban fabric and sometimes in all components that make up the city. In order to prevent this situation, urban transformation applications are required. In this context, the purpose of urban transformation applications; this can be explained as the recycling of degraded areas to the city with the right policies in accordance with the urban texture and meeting the socio-cultural needs of the local people living in the region.

In the first part of the thesis; With the literature research on urban transformation and the information obtained about Bakırköy, which was determined as the study area, the problem, purpose, scope and method related to the study were determined.

In the second part of the thesis; urban transformation concept; aims and application methods are defined, development process of the concept of urban transformation in the world and in our country has been explained. Urban transformation processes in the world have been supported by examples made in different places. The urban transformation process in our country is divided into two. The first period was

determined as the period between 1950 and 1999, and the second period in 1999 as the period after the earthquake with 7.4 magnitude, centered in Gölcük.

In the third part of the thesis; With in the scope of urban transformation, an investigation has been made on the laws and regulations in force. Information was given on the functioning of the laws and regulations examined.

In the fourth part of the thesis; Research was conducted on the urban development and development process of Bakırköy district, which was determined as the study area, and information was given. In the scope of the study, in the process of urban transformation, old building and new building; construction systems, laws and regulations and within the framework of exterior systems. With the information obtained as a result of this comparison, an evaluation was made about the buildings constructed within the scope of urban transformation and the methods of urban transformation in Bakırköy district.

In the fifth part of the thesis; giving the results obtained as a result of all literature researches and project researches, the application method and conceptual definition of urban transformation has been specified. Urban transformation projects implemented in Bakırköy were evaluated and an alternative construction system proposal was presented. The strengths of the proposed alternative construction system compared to the current building system have been revealed.

Keywords: Urban Renewal, Urban Space, Urban Renewal in İstanbul Bakırköy, Residential Area, Construction Techniques.

1
GİRİŞ

1.1 Literatür Özeti

Kentler; insanların beraber yaşam için oluşturdukları, yaşamsal faaliyetlerini ve ihtiyaçlarını gerçekleştirdikleri alanlar olmuşlardır. Bu alanlar, zamanla gelişen ve değişen yaşam şartları ve ihtiyaçlar sonucunda sorunlar yaşamış ve bu durumun sonucunca kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilmiştir.

Kentsel dönüşüm; amacına, yöntemine ve nedenlerine göre farklı şekilde tanımlanmaktadır. Bu farklı tanımların ortak noktası; işlevini yitirmiş, her yönüyle yıpranmış kent mekânlarında ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının detaylı ve birleştirici yöntemlerle iyileştirilmesine yönelik olarak gerçekleştirilen uygulamalar bütünüdür [1].

Kentsel dönüşüm kavramı; bir alanın iktisadi, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya yönelik kapsamlı bir vizyon ve eylem bütünü olarak tanımlanmaktadır. Diğer bir deyişle, kentin yaşanabilir mekân kalitesini yitirmesi sonucu, ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal yapının işler hale getirilmesi, toplumsal dışlanma olan alanlarda toplumsal bütünleşmenin sağlanması; çevre kalitesinin veya çevre dengesinin kaybolduğu alanlarda bu dengenin tekrar sağlanmasını amaçlamaktadır[1]. Aynı zamanda, bozulma ve çökmeye uğrayan kentsel alanın, her yaştan sosyal ve fiziksel paylaşımlara fırsat veren çözümler ile iyileştirilmesine yönelik uygulanan strateji ve eylemleri de kapsamaktadır.

Dünyada yaşanan kentsel dönüşüm süreci araştırıldığında, farklı zamanlarda farklı gerekçelerle gerçekleştiği görülmektedir. Bu gerekçeler, dönemine göre siyasi, ekonomik ve yapıların fiziksel koşullarının yetersiz hale gelmesi olarak sınıflandırılır. Dünya'da siyasi görüşlerin değişmesi ile yeni ekonomi politikaları ortaya çıkmıştır. Yeni ekonomi politikalarının en önemli sonucu ise kent merkezlerinde görülen desantralizasyondur. Desantralizasyon kavramı, sanayi mekânlarının kent merkezlerinin terk etmesi olarak tanımlanmaktadır. Desantralizasyon kavramının ortaya çıkmasının ardından, sanayi alanları olarak

kullanılan alanların yerini hizmet sektörü almaya başlamış, bu durum insanların günlük yaşamlarındaki alışkanlıklarında değişime sebep olmuş, Yaşanan bu değişim, yeni mekânsal ihtiyaçların ortaya çıkmasını sağlamıştır. Bu yaşanan durum sonucunda da birçok kentte, kentsel dönüşüm gereksinimi ortaya çıkmıştır [2].

1960'lı ve 1970'li yıllarda, sanayi sektörünün farklı merkezlerde bulunması sonucunda, İstanbul, yoğun ve kontrolsüz bir şekilde göç almıştır. İstanbul'da yaşanan büyük göç dalgası sonucunda, gecekondulaşma hızlanmış ve bu sürecin beraberinde getirdiği çarpık kentleşme meydana gelmiştir.

1970'lerden sonra oluşan süreçler incelendiğinde, gecekondu bölgelerinde yapılan hatalı imar planları, imar planlarının hazırlanması sonrasında yoğun apartmanlaşma süreci ve yapılan imar afları ile yapıda yasal arsada yasal olmayan oluşumların sonucunda, kent dokusu bozulmuş, kentsel dönüşüm gereksinimi ortaya çıkmıştır.

Günümüzde gelindiğinde ise, İstanbul'daki kentsel dönüşüm uygulamalarını tetikleyen nedenler olarak 1999'da yaşanan deprem ve beklenen İstanbul Depremi gösterilmektedir. Bu nedenler dışında, İstanbul'daki kaçak yapılaşma ile kent dokusunun zarar görmesi, kentin birçok bölgesinde bulunan tarihi yapıların doğal afetler veya bakımsız bırakılması ve kente ait doğal çevrenin büyük oranda bozulması, kentsel dönüşüm ihtiyacını oluşturan nedenler arasında yerini almaktadır [38].

1.2 Tezin Amacı

1999 yılında gerçekleşen Marmara Depremi'nden sonra, İstanbul'daki mevcut yapıların, hem İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyeleri, hem de yapıların fiziksel performansı ile ilgilenen özel şirketler ve laboratuarlar tarafından yapılan çalışmalar sonucunda fiziki koşullarının yapım teknikleri açısından yetersiz olduğu ortaya çıkmıştır. İstanbuldaki mevcut yapı stoğunun depreme karşı dayanıksız olduğu belirlendikten sonra, deprem odaklı kentsel dönüşüm ve ya kentsel yenileme projeleri uygulanmaya başlamıştır. Bu dönemde, deprem bilimcileri tarafından açıklanan İstanbul Depremi tehlikesi ve mevcut yapıların önemli bir bölümünün depreme hazırlıksız olması İstanbul'da kentsel dönüşüm çalışmalarının son

dönemde hız kazanmasına sebep olmuştur. Ancak kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yapılarda uygulanan yapım tekniklerinin depreme karşı istenilen dayanımı gösterip göstermedigi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İ.B.B. tarafından hazırlanmış olan mevcut yasaların ve yönetmeliklerin deprem bölgesinde yapılması gereken yapı niteliği ile ilgili gerekli maddelere sahip olup olmadıgı, hazırlanan bu yasal düzenlemelere uygunluğu ve denetim organlarının(yapı denetim şirketleri ve ilçe belediyeleri) çalışma niteliklerini uygunluğu tartışma konusu olmuştur.

Kentteki mevcut yapıların, olası İstanbul Depremi'nin yıkıcı etkilerine karşı yeterli fiziksel dayanımı olamaması nedeniyle kentsel dönüşüm sürecine girmiştir. Kentsel dönüşüm kapasmında yapılan yeni yapıların, yerine yapıldıkları eski yapılar ile yapım teknikleri, planlama, servis sistemleri, yasal düzenlemeler ve dış cephe sistemleri bakımından karşılaştırılarak, yeni yapıların nitelikleri ve eski yapılara göre üstün oldugu nitelikleri, Bakırköy örneği üzerinden anlatılması amaçlanmıştır.

1.3 Hipotez

Ülkemizdeki deprem tarihinde önemli bir yere sahip olan, Gölcük merkezli ve 17 Ağustos 1999'da 7,4 büyüklüğünde meydana gelen deprem ile ülkemizdeki kentlerde; fiziksel, sosyal ve ekonomik sorunların olduğu ve mevcut yapı stoğunun, afetlere karşı dayanıksız olduğu ortaya çıkmıştır.

17 Agustos 1999'da gerçekleşen, Gölcük merkezli depremin ardından, Kandilli Rasathanesi ve ülkemizdeki deprem bilimcilerinin araştırması sonucunda olası Büyük İstanbul Depremi'nin 1999 yılında gerçekleşmiş depremle benzer şiddete sahip deprem öngörüsü ülkemizde deprem odaklı kentsel dönüşümü kaçınılmaz hale getirmiştir.

2000'li yılların başlarında yapılan araştırmalarla İstanbul'da depreme dayanıksız olan yapı sayısının kentin büyük bir bölümünü oluşturması ile kentsel dönüşüm çalışmaları büyük bir hız kazanmıştır. Kentsel dönüşüm çalışmaları için gerekli yeni yasalar ve yönetmelikler oluşturulmuş, mevcut yönetmelikler ise depremden sonra bu süreçte revize edilmiştir. Bu süreçte ilan edilen en önemli yasa ise 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi yasasıdır. Bu kapsamda depreme dayanıksız eski yapıların yıkılıp yeniden yapılmasına başlanmıştır.

İstanbul Bakırköy ilçesi, 1999 yılında gerçekleşmiş olan depremden can ve mal kaybı bakımından büyük yara almamasına karşın, gerek eski yerleşim olması gerekse zemin – yapı ilişkisi açısından sorunlu ilçeler arasında olması sebebiyle, İstanbul'daki kentsel dönüşümün odak noktalarından biri halini almıştır. İ.B.B. tarafından 2020 yılında yayılnan rapora göre Bakırköy, olası İstanbul Depremi'nden en çok etkilenecek ilçeler arasında yer almaktadır.

Günümüzde kentsel dönüşümün rant kapısı haline gelmesi ve yüklenici firmaların yapım maliyetini düşürme isteği sonucu, insanların, yüklenici firmalara olan güvensizliği söz konusu olmuştur. Bu güvensizlik, yapılan yapıların yasa ve yönetmeliklere uygunluğu ile ilgildir. Bu bağlamda, Bakırköy ilçesindeki kentsel dönüşüm sürecinde yapılan yeni yapıların, yerine yapıldıkları eski yapılar ile yepım teknikleri, planlama, servis sistemleri ve dış cephe sistemleri bakımından karşılaştırılmıştır. Bu karşılaştırma soncunda yeni yapıların, beklenen İstanbul Depremine karşı gerekli fiziksel özelliklere sahip olup olmaması, bununla birlikte mimari tasarım bakımından olumlu ve olumsuz etkilerinin değerlendirilmesidir.

1.4 Kapsam

Bu tez çalışmasında, İstanbul ili Bakırköy ilçesinde 1999 Marmara Depremi sonrasında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi yasası, İstanbul İmar Yönetmeliği ve ilgili Deprem Yönetmeliği kapsamında gerçekleşmekte olan kentsel dönüşüm faaliyetleri ele alınacaktır.

Tezin kavramsal çerçevesi, risk tespiti ve bu riske dayalı kentsel dönüşüm kapsamında yapılan binalarda kullanılan yapım tekniklerinin değerlendirilmesi amacı ile Bakırköy'de bulunan 4 farklı yapı örneğinde inceleme yapılmıştır. Seçilen yapılar mimari plan, yapım sistemi, cephe oluşumu, servis sitemleri açısından gözleme dayalı analiz yapılmış, fotoğraflanmış ve konu ile ilgili Bakırköy Belediyesi'nden veri elde edilmiştir. Bakırköy'de yapılan kentsel dönüşüm için ana risk faktörü deprem olarak esas alınmıştır.

1.5 Yöntem

Çalışmanın başlangıç sürecinde, kentsel dönüşüm, kentsel dönüşüm süreci ve bu süreçte hayata geçen yasa ve yönetmelikler ile ilgili literatür araştırması yapılmıştır. Ayrıca çalışma alanı olarak seçilen Bakırköy ilçesinin İstanbul içindeki konumu ve kentsel gelişimi de araştırılmış, ilçede alan çalışması yapılarak görseller elde edilmiştir. Bakırköy ilçesinde seçilen yapılar alan çalışması kapsamında incelenmiş yapım teknikleri hakkında bilgi ve görseller elde edilmiştir. Bu çalışmalar ile birlikte Bakırköy Belediyesi ve bölgede kentsel dönüşüm projeleri üzerine çalışan ofislerden kentsel dönüşüm ile ilgili yönetmeliklerin uygulamaları ve projelerdeki mimari tasarım ve uygulanan yapım tekniklerinin tercih sebepleri hakkında bilgi alınmıştır. Toplanan bilgiler ışığında, kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yeni yapı ile eski yapı; yapım sistemi, tabi tutulduğu yönetmelikler, dış cephe sistemleri ve yapıda kullanılan malzemeler bakımından karşılaştırma yapılarak değerlendirilmiştir. Bu karşılaştırmalar yeni ve eski yapının özellikleri ile ilgili çizimler, fotoğraflar ve tablolar ile desteklenmiştir.

2
KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Kent kavramı, sosyal, kültürel, ekonomik ve çevresel dinamiklerin bir araya gelmesiyle ortaya çıkan bir sistemler bütünü olarak tanımlanabilir. Kentsel dönüşüm ise kentlerin zaman içinde fiziksel, sosyal ve ekonomik anlamlardaki değişimlerinden dolayı kentin, kullanıcılarına iyi bir yaşam sunamayan bölgelerin yeniden ele alınarak, fiziksel, sosyal ve ekonomik anlamlardaki katılımını sağlamasını amaçlayan bir kentsel müdahale olarak tanımlanabilmektedir. Bu dönüşüm, yıpranan ve ya terkedilmiş mekânın günün koşulları altında düzenleme, yeniden canlandırma ya da tamamen yeniden yapılanma yöntemleri ile gerçekleştirilebilir [2].

Kentsel dönüşüm uygulamalarının hedefi, zaman içerisinde değişime uğramış ve bu değişim sonucunda yıpranan ve ya eskiyen kent mekânlarının tekrar geri kazanımıdır. Bu amaçla, kentin sosyo-ekonomik yapısını olumlu şekilde etkileyecek yeni ortamlar oluşması hedeflenmektedir.

Kentsel dönüşümün uygulamalarının belirli olguları vardır Bu olgular; sosyal, fiziksel ve ekonomik olgular olarak üç ana başlıkta toplanır [2].

Kentsel dönüşümde; sosyal olgu, kent mekânının dönüşüm sonrasında günümüz yaşam standartlarını yakalayan, güvenli, çevre koşullarına ve ayrıca toplumun dinamiklerine uygun mekân yaratma amacını içermektedir [2].

Fiziksel olgular ise, alanda bulunan yapıların yıpranması ve alt yapı eksikleri söz konusu olmaktadır. Kentsel dönüşüm sonrasında bölgede, kullanıcılar için yeterli donatı alanları, bölgedeki insan ve yapı arasındaki orantılı bir yoğunluk dağılımı, kullanıcıların ulaşım sorunlarının ortadan kaldırılması beklenmesi ile birlikte günümüz yaşam ihtiyaçlarını karşımalaması, bölgedeki olası doğal afetlere karşı dayanım göstermek ve çağdaş yapı malzemelerinin kullanımı olarak tanımlanabilir [2].

Ekonomik olgular ise, dönüşüm bölgesinde oluşmuş ekonomik dengesizliğin azaltılması, bölgede iş hayatının yeniden canlandırılması ve bölgede bir yatırım değeri yaratmak olarak tanımlanabilir [2].

Bu kapsamda, kentsel dönüşüm uygulamaları, kent içinde eskiyen ve ya terkedilen mekânların yaşam süreçlerini nedenleri ile saptanması ve bu nedenler doğrultusunda mekânın işleyişini engelleyen öğelerin belirlenmesi ve yok edilmesi, kent mekânını tekrar kente kazandırması, günümüz çağdaş koşullarına uygun hale getirilmesi şeklinde tanımlanabilir.

2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramının Dünyada Oluşumu

Kentsel dönüşüm kavramı, günümüzde ortaya atılmış bir kavram olarak düşünülse de, geçmiş dönemlerde de kentler, dönüşüm içeren kapsamlı değişimler yaşamışlardır. Özellikle 19.yy'da ortaya çıkmış olan sanayi devrimiyle birlikte, birçok kent fonksiyon olarak dönüşüme uğramaya başlamıştır. Bu dönemde, hızlı şekilde oluşan endüstrileşme ile birlikte, kent mekânlarında yeni fonksiyonlara ihtiyaç duyulmuştur. Bu ihtiyaçların sonucu olarak, kentlerde mekansal düzenlemelere gidilmiştir. Bu dönemde yaşanan kentsel dönüşüm uygulamasında, kent merkezlerine sanayi yapılarının yerleşmesi nedeniyle dünyada bir çok kentin imajı değişmiştir. Aynı dönemde yaşamış insanlar içerisinde işçi sınıfı olarak tanımlanan kesim, çalışma maliyeti düşük olan ve kırdan kente gelen kişiler olarak tanımlanmıştır. İşçi sınıfına ekonomik nedenlerden dolayı verilen imkanlarda kısıtlamaya gidilmiş, yaşam çevreleri olarak yoğunluğu yüksek, sağlıksız yerleşimler yaratılmıştır. Sonraki süreçte bu alanların eskimesi, fonksiyonu olmayan yerler haline gelmesi ve bu alanlara yakın yerlerde yaşayan insanların güvenliğini tehtit etme sorunları nedeniyle, kentsel dönüşüm için hedef alanlar olmuştur. Sanayileşme sürecinin devamında, endüstride üretim biçiminde; fordist ve ardından post-fordist dönemlere geçilmesi kentle endüstri arasındaki ilişkinin şeklini belirlemiştir. Fordist üretim; Henry Ford öncülüğünde ortaya çıkan, bir ürünün üretim sürecini hızlandırmak için belirli standartların belirlendiği ve o standartların dışına çıkılmadan yapılan üretim şekli olarak tanımlanmaktadır. 2. Dünya Savaşı sonrasında endüstri kentleri haline gelen birçok yerde, savaşın yaratmış olduğu

yıkım, kent alanlarının fiziksel olarak bozulmasına ve ya yok olmasına yol açmış, ardından kentsel yenileme gündeme gelmiştir. İngiltere' de savaş nedeni ile tahribata uğramış şehirler, 1945 sonrası hükümet öncülüğünde yeniden inşa edilmiştir. [1]. 1940-50 yılları arasında gerçekleşen kentsel yenileme hareketleri kapsamında, ilk olarak fiziksel müdahaleler gerçekleşmiştir.

Bu dönemin ardından kentsel yenileme, sosyal boyutlarıyla ele alınmaya başlanılmıştır. Burada uygulanan kentsel yenilemede, yıkıp yeniden yapmak yerine mevcut olan değerlerin sağlıklı hale getirilmesi ve desteklenmesi ön plana çıkarılmıştır. 2. Dünya Savaşı sonrası, teknolojinin de gelişmesiyle birlikte, kentlerde modernleşme süreci hız kazanmıştır. Bu modernleşme, sanayinin kent merkezini terk etmesi, terk edilen bu alanlara da hizmet sektörünün yerleşmesi ile gerçekleşmiştir. Sanayi kentlerinde yaşanan kabuk degişimi, kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkarmıştır.

1980'li yıllarda yaygınlaşan küreselleşme kentlerde yeni dinamikleri yaratmıştır. Bu dinamiklere ayak uyduramayan kentlere bakıldığı zaman, kentlerin merkezlerinde eskime görülmüştür. Sanayinin kent merkezlerini terk etmesi ile boş kalan alanlar, kentsel dönüşüm hareketlerinin odak noktası haline gelmiştir. Kentsel dönüşüm sonrasında da kent ekonomisine yeni fonksiyonlar ve fiziki kalitelerle tekrar katılımı sağlanmıştır. Tüm bu tarihi süreçte, kentlerde farklı kullanım biçimlerinin ortaya çıkması, kentsel dönüşüm ihtiyaçlarını hep ortaya çıkarmıştır. Kapsamları ve yaklaşımları değişmekle beraber tüm bu hareketler kentsel dönüşüm projelerinin kentsel planlamayla olan sıkı ilişkisini kanıtlamaktadır. Bu ilişki, günümüzde ve gelecekte kısaca kentler var oldukça, değişimlerin getireceği dinamikler nedeniyle önemini koruyacaktır.

2.1.1 Amerika – Baltimore Kentsel Dönüşüm Projesi 1955

Amerika'nın İngilizlere karşı başlattığı bağımsızlık savaşı sırasında önemli yerler arasında bulunan Baltimore, Amerika tarihinde önemli bir yere sahiptir. Şehir sadece savaş tarihi ile değil, Amerika'nın en önemli ve en eski limanlarından birine ev sahipliği yapması bakımdan da önemli bir merkezdir. 1729 yılından beri limana

ev sahipliği yapan Baltimore, 19.yy'da demir ve bakır ihracatı ile ön plana çıkmış ve hızlı bir büyüme göstermiştir [3].

1904 yılına kadar sanayi yönünden daha çok ticaret şehri olarak ön planda olan Baltimore, aynı yılda gerçekleşen yangın sonrasında sanayi şehri kimliğine bürünmüştür. Çelik sektörünün hızla yükselmesi ve bölgenin etrafında kurulan petrol rafineleri Baltimore'un sanayi şehri olarak ön plana çıkmasının başlıca nedenleri arasındadır. Ancak yangın sonrasında kentte herhangi bir kentsel yenileme yapılamaması sonucunda, tüccarlar bölgeyi terk etmiş, bununla birlikte yerel halkın banliyölere yerleşmeye başlamıştır. 2.Dünya savaşından sonra başlayan desantralizasyon akımına yenik düşmüş, kent merkezinde bulunan sanayi sektörü de merkezden çekilmiştir. Sanayi sektörünün çekilmesi ve yerel halkın merkezden uzaklaşması, kentsel dönüşüm ihtiyacını kesin bir şekilde ortaya çıkmıştır [3].

Inner Harbour'da yapılması planlanan kentsel dönüşüm kapsamında atılan ilk adım 1955 yılında kurulan The Greater Baltimore Committee'dir. Bu komite Londra'da kurulan kurumun aksine hem yerel yönetimden hem de iş adamlarından oluşmuştur. Bu kamu ve özel sektör birlikteliği belediye başkanı önderliğinde projenin her aşamasında sürdürülmüştür. Bu projede, özel sektör gerekli finansmanın sağlanmasında ve planın uygulanmasında görev yapmıştır. 2,5 milyar dolara mal olan dönüşümün, 625 milyon dolarlık kısmı kamu fonları tarafından karşılanmıştır.

Baltimore Inner Harbor alanında, yeni işlevlerle yeniden geliştirmek için master plan hazırlanmıştır. Hazırlanan plan 4 ana başlıktan oluşmaktadır; ilk olarak belediye merkezinin yeniden inşası, yeniden geliştirmeden daha çok restorasyon ve eski şehir merkezinin döngüsü göz önünde bulundurulmuştur. Ardından gelen başlıklar ise; Charles Center bölgesinden ofis alanları yapımı, liman alanının doğu ve batı bölgesinde geliştirilen alçak ve yüksek katlı konut bölgesi ve Inner Harbor'ın iç kesiminde iskelelerde ve kıyı alanın çevresinde yer alan bölgesel anlamda değeri olan rekreasyonel, kültürel ve eğlence tesislerini içeren bölge olarak seçilmesi olarak tanımlanmıştır [3].

Baltimore Projesi; ofisler, ticaret alanları, açık alan düzenlemeleri ve tarihi konut alanlarının korunması ve bu alanların turizm amaçlı kullanım alanlarıyla

desteklenmesi ile de dünyadaki pek çok kentsel kıyı alanındaki yeniden geliştirme projesine başarılı bir örnek olmuştur.

2.1.2 İskoçya – Glasgow Merchant City Kentsel Dönüşüm Projesi 1970

Büyük şehirlerde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri, kent merkezini ve çevresini de kapsayan bir planlama gerektirmektedir. Bu planlamada, nüfus ve yapı yoğunlukların tespiti, yaratılacak istihdam alanları, yaratılacak iş kollarının içeriği ve ulaşım sorunları en temel hususlardır.

Ülkemizdeki gibi konut merkezli ve ranta dayalı gerçekleşen kentsel ve işlevsel dönüşümlerde, yoğunlukların, ulaşımın, donatı ihtiyaçlarının, kentsel kimlik, kamusal alan, ekoloji gibi konuların ikincil plana atılması kentin gelişi güzel olarak yapı stokunun yıkılıp yerine daha büyük yapıların tekrardan yapılması ile artması sonucunu doğurmuştur.

Ülkemizdeki gerçekleşen konut odaklı dönüşüm uygulamalarının dünyadaki örneklerinden biri de Glasgow 'Merchant City' de yapılan kentsel dönüşüm projesidir. Bu anlamda Glasgow kenti Merchant City bölgesinin kentsel, ekonomik, politik ve kültürel gelişimi ve değişimi ele alındığında, bölgenin konut odaklı kentsel dönüşümünde izlenen yöntem ve süreçler ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm için örnek teşkil edebilir. Mevcut yapı stokunu iyileştirme ve canlandırma modeli olması açısından, sürdürülebilir kentsel form gelişimini desteklemesi adına önemlidir.

Birleşik Krallık'ın tarih boyunca önemli kentlerinden biri olan Glasgow, İkinci Dünya Savaşı'nda Birleşik Krallık kentlerinin tamamında yaşanan savaş tahribatı ile karşı karşıya kalmıştır. Yaşanan tahribat ve endüstrinin kent merkezini terk etmesi sonucunda insanlar kentten uzaklaşmış ve bu alanlarda, fiziksel, ekonomik ve sosyal çöküş meydana gelmiştir. 1970 sonrasında, bölgenin yeniden işlev kazandırılması ve canlandırılması amacıyla yerel yönetimler yetkilendirilmiştir. Bakımsız ve niteliksiz binaların yıkımına ve sahipsiz binaların kamulaştırılması sağlanmıştır. Üniversitenin de desteği ile 1970 yılında bölge için koruma amaçlı plan hazırlanmıştır. Plan dâhilinde ilk olarak bölgenin trafik düzeni yeniden ele alınmış ve önemli yol aksları tekrar elden geçirilmiştir (Şekil 2.1) [29].



Şekil 2.1 1970 yılı Merchant City [29]

1980'lere gelindiğinde, Merchant City; düşük gelirlilerin oturduğu, gece saatlerinde tehlikeli bir yere dönüşmüştür. Mevcut yapılar, bölgedeki kullanıcılar tarafından bakılıp onarılamadığı için bozulmaya başlamıştır. Bu bozulmanın ortadan kalkması için bölgede bulunan bir grup binanın, özel sektör katkısı ile tekrar konut olarak kullanımı amacıyla planlar hazırlanmıştır [29].

Glasgow kent merkezinde yer alan bölgenin konut odaklı olarak dönüştürülmesi ve böylelikle kent çeperlerindeki yapılaşma baskısının azaltılarak, bölge halkının kent merkezine yerleşmesi teşvik edilmiştir [29].

Merchant City'de konut odaklı dönüşüm sebepleri; konutun üretim açısından pratik olması, mevcut yapı stokunun mimari karakteristiğinin konut dönüşümüne uygun olması, kentsel dönüşümün yapı ölçeğinde münferit olarak gerçekleştirilebilmesi şeklinde sıralanabilmektedir [29].

1976 yılında çıkarılan koruma amaçlı imar planı ile Glasgow kentinin gelişimi kontrol altına alınmaya çalışılmıştır. Bu tarihten itibaren kronolojik olarak sırasıyla; The Potential for Glasgow City Centre (1984), Glasgow Central Area Local Plan (1990), Glasgow City Centerand the Clyde, Continuing the Renaissance(1990), Glasgow City Centre Public Realm,Strategy and Guidelines(1995) ve Glasgow City Centre Millennium Plan(1995) çalışmaları yapılmıştır.

Merchant City projesi tüm bu süreçler içinde kentin çöküntü alanlarının hedefler doğrultusunda gözle görülür şekilde iyileştirildiği bir proje olması nedeniyle 1989 da Europa Nostra ödülüne layık görülmüştür [29].

Projenin hayata geçirilmesinde en önemli unsur, projeyi yürüten paydaşlar içinde bina sahiplerinin bulunmasıdır. Bölgede yeni bir konut piyasası oluşturularak, 1982 yılından günümüze 1200 adet konut dönüştürülmüş ve ya üretilmiştir. Bölgede dönüşümün 1990'larda durgunlaşması sonucu hedefler ve planlama yeniden gözden geçirilmiş ve 1995 ten sonra proje alanı genişletilerek yaya bağlantıları güçlendirilmiştir [29].

2.1.3 İngiltere-Londra Dockland Kentsel Dönüşüm Projesi – 1970

İncelenen kentsel dönüşüm projeleri arasında en büyük alana sahip olan Docklands, Thames Nehri kıyısında, Tower Bridge'den kent merkezine kadar uzanan 12 km boyunda ve yaklaşık 20 km^2 gibi oldukça büyük bir alan kaplamaktadır [3].

19.yüzyılın başlarında, Avrupa'nın ticari anlamda en önemli noktalarından biri olan Londra (Dockland), sanayi ve ticari anlamdahızlı bir gelişim göstermesine karşın, yapılaşma anlamında aynı düzeyde bir gelişim gerçekleşmemiştir. Yapılaşma hızının yetersiz olması ve kentte gerçekleşmiş olan desantralizasyon sonrasında, dok bölgesinde fiziki ve görsel anlamda bozulma meydana gelmiştir. Kentte gerçekleşen bu bozulma ise Londra Dockland bölgesi, kentsel dönüşüm ihtiyacı olan alanlar arasında yerini almıştır [30].

Dockland'da bulunan sanayi ve konut yapılarının terk edilmesi ile oluşan çöküntü alanlar, Londra'nın iç kesimlerini de etkilemiş, bölgenin cazibesini de ortadan kaldırmıştır. Dockland'da gerçekleşmiş olan kentsel dönüşümün diğer nedenleri ise; Themes Nehri'nin daralması ve bölgede oluşan su taşkınlarını önlemek amacıyla yerleştirilen bariyerlerin, bölgenin batısında kalan liman bölgesine ulaşımı zorlaştırması, gemicilik sektöründe, konteyner gemi anlayışının ortaya çıkması ve daha geniş kanal ihtiyacının karşılanamaması ile ortaya çıkan eksiklik sonucunda, liman alanlarının çalışamaz duruma gelmesi; liman alanlarının işlevsiz hale gelmesi ile birlikte başlayan grevler, insanların bu alanları boşaltmaya başlaması; sanayiyi şehir dışına kaydırmayı hedefleyen hükümet politikaları ve 2. Dünya Savaşı

süresince; liman alanlarının İngiltere ekonomisini baltalamak amacıyla ağır şekilde bombalanması sonucunda altyapı ve birçok eski yapının yok olması gibi nedenler de Dok alanının dönüşümü için adım atılması olarak belirlenmiştir[30]. Bu nedenlerin yanında, Dockland bölgesi ile aynı özelliklere sahip olan Baltimore kentsel dönüşüm sürecinin başarılı bir sonuç vermesi, İngiliz hükümeti, benzer bir dönüşüm projesini hayata geçirmek için harekete geçmiştir [30].

Londra Dockland kentsel dönüşüm projesinde; alanın ekonomik olarak canlandırılması ve özel yatırımcılar için cazip bir hale getirilmesi, ekonomik canlandırma hedefi ile birlikte bölgenin küresel finans merkezlerinden biri haline getirilmesi ve kentte bulunan işlevsiz alanların, tarihi nitelikleri ile tekrar kazanılması gibi hedefler belirlenmiştir [29]. Bu hedefler ve örnek alınan stratejiler doğrultusunda, Dockland kentsel dönüşüm projesi ticaret, ofis alanları, konut alanları ve kamu alanlarını kapsayan etaplara ayrılmış ve projede yer alacak şirketlerin ve hükümetin rolleri belirlemiştir. Kentsel dönüşüm projesi atılan ilk adım ise L.D.D.C kurulmasıdır. LDDC, bakanlıkça belirlenmiş sanayi, ticaret, inşaat ve emlak sektöründe çalışan 13 kişinin bir araya gelmesi sonucu oluşan bir kurumdur. L.D.D.C 'nin amacı kentsel dönüşüm sürecinde projeler için özel sektörlerin ilgisini çekmekti ancak, L.D.D.C yerel halkı ve yerel yönetimi bu sürece dahil etmemiştir [30].

Londra Dockland dönüşüm projesi 6 adet bölgeye ayrılmıştır Bu bölgeler; Canary Wharf, Royal Docks, Isle Of Dogs, Surrey Docks, Tobacco Dock, West Indıa Docks olarak belirlenmiştir [30].

Canary Wharf bölgesi, L.D.D.C 'nin ilk etapta ele aldığı bölge olma özelliğini taşımaktadır. LDDC ile birlikte birçok uluslararası şirket de projenin aşamalarında rol almıştır. Bölgede ağırlıklı olarak büro, otel ve restoran, servis işletmeleri üzerine projeler üretilmiştir. Bu üretim, yakşalık 82000 kişilik bir istihdam oluşturmasını sağlamıştır. Londra'nın ofis ihtiyacının %15'i Canary Wharf bölgesinde bulunmaktadır [30].

Canary Wharf projesi, ticari alanlar açısından iyi gitse de konut alanları için aynı başarıdan söz etmek pek mümkün görünmemektedir. 1981'de sosyal konutlar %80'lik bir pay oluştururken kentsel dönüşüm kapsamında inşa edilen konutların

tamamı özel mülk olarak yapılmıştır. Bunun sonucunda da özel mülk oranı %50'ye ulaşmıştır. Özel mülkiyet oranının artışı, bölgedeki yapıların değer artışına sebep olmakla birlikte soylulaştırmaya da neden olmuştur [30].

Royal Docks, konum olarak dönüşüm alanının en son kısmında bulunması ile birlikte ticari faaliyetine de en geç son verilen dok alanıdır. Bu bölge Londra Dockland kentsel dönüşüm projesinin, en geniş alana sahip bölgeleri arasındadır. Bölgenin geniş bir alanı kaplaması ve ulaşım imkânlarının kısıtlı olması, bölgedeki kentsel dönüşümü zorlayan nedenler arasındadır. Royal Docks, 2.Dünya savaşından en çok etkilenen yerlerden biridir. Bu nedenle de bölgede bulunan halk çok yoksuldur. Royal Docks, altyapı açısından da Londra'nın en kötü bölgeleri arasında yerini almaktadır. Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan ilk adım bölgedeki ulaşım olanakları iyileştirilmiştir. Bu adımın hemen ardından, Thames Nehri'nin erişilebilirliği elden geçirilmiş, yeni mesire yerleriyle yeniden biçimlendirilmiştir. Yapılaşma açısından incelendiğinde, bölgede konut ağırlıklı inşaatlar yapılmıştır. Royal Docks bölgesinin kentleşme açısından kalkınması için Dogu Londra Üniversitesi kampüsü inşa edilmiş, kültür sanat adına da Excel Sergi Alanı açılmıştır. Kentsel dönüşüm kapsamında bu bölgeye yapılan en önemli yapı ise şüphesiz ki havaalanıdır [30].

Isle of Dogs bölgesi LDDC tarafından girişim bölgesi ilan edilen alanlar arasında yer almaktaydı. Girişim bölgesi ilan edilmesi ile birlikte bu bölgede uygulanan stratejilerde farklılıklara gidilmiştir. LDDC nin bölgeyi girişim bölgesi ilan etmesi ile şehir planlamalarında olağanın dışına çıkılmış ve denetimlerde biraz daha serbestlik imkânı tanınmıştır. Bu nedenlerden dolayı, Isle of Dogs özel sektör için çok daha cazip hale getirilmiştir. Bölgenin ana özelliği iş ve konut bölgesi olmasıdır [30].

Sonuç olarak Londra Dockland bölgesi, yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları ile eski sanayi kenti imajını ortadan kaldırmış, kent içerisindeki cazibesini tekrar kazanmıştır. Proje mekansal dönüşüm açısından istenen başarıya ulaşmıştır. Proje sosyal anlamda incelendiğinde, L.D.D.C' nin toplumun beklentilerini arka plana atması, sürece yerel halkı dahil etmemesi ve finansal anlamda özel sektöre fazla

imkân tanınarak ekonomik hedeflerin ön planda tutulmasından dolayı eleştirilmektedir.

2.1.4 Brezilya – Rio Gecekondu Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi 1994

Brezilya'nın, 6,2 milyonluk nüfusu ile en büyük kentleri arasında yer alan Rio de Janerio, aynı zamanda ülkedeki zengin ile fakir kesim arasındaki makasın en büyük olduğu kenttir. Şehirdeki nüfusun üçte biri gecekonduda yaşamaktadır. Gecekonduların yogun bulunduğu alanlar, kent merkezinin en önemli yerleridir [28].

Gecekondu alanlarında alt yapı kavramının olmayışı bu alanlardaki kirlilik oranını yukarı doğru taşımaktadır. Gecekondu bölgelerinde yaşayan halkın zorlu yaşam koşullarına sahip olması, bu bölgelerdeki suç oranlarının yüksek olmasına sebep olmaktadır [28]. Bu durumun kent imajına zarar vermesi sonucunda da bu bölgeler için kentsel dönüşümü zorunlu hale getirmiştir. Gecekondu bölgelerinde uygulanan kentsel dönüşüm, yeniden yapma olarak değil, sağlıklaştırma olarak yapılmıştır.

Bu kapsamda yapılan Rio gecekondu bölgesi kentsel dönüşüm projesinin temel amacı; sağlıklaştırma kapsamında, konut alanların iyileştirilmesi ve yeni konut kapasitelerinin oluşturulmasıdır. Bunun yanı sıra; bölgede yaşayan halk için fırsat iş ve eğitim olanakları adına fırsat eşitliğini sağlamak, su ve kanalizasyon gibi temel altyapı sistemlerinin yenilenmesi ile çevre kirliliğini azaltmak, gecekondu bölgelerininde bulunan yolların yapılması ile ulaşım koşullarını iyileştirmek olmuştur [4].

Rio'da uygulanan kentsel dönüşüm kamu, yerel halk ve özel sektör ortaklığı ile gerçekleştirilmiştir. Yerel halk bu projenin konut yapımı bölümünde yer almıştır. Yönetim, yerel halktan kendi evlerini kendi imkânları ile yapmalarını istemiştir. Bunun dışında yerel halk ekonomik anlamda yer almamış, projenin kalan kısımlarında ise kamu ve özel sektör ortaklığı yer almıştır [28].

Proje üç farklı etaptan oluşmaktadır. İlk etap 1994-1998 yılları arasında gerçekleştirilmiştir. Bu etapta 62 yerleşim alanı yenilenmiş ve 250.000 kişinin ihtiyacı karşılanmıştır. 1998-2005 yıllarında gerçekleşen ikinci etapta, 106 yerleşim alanı yenilenmiş ve 350.000 kişinin ihtiyacı karşılanmıştır. Programın üçüncü etabı

tamamlandığı zaman, bu bölgelerde yaşamını sürdüren yaklaşık bir milyon insanın yaşam kalitesi yükselecek ve ihtiyaçları karşılanacaktır [4].

Sonuç olarak Rio de Janerio'da gerçekleşen kentsel dönüşüm projesi, dünyadaki diğer örneklere göre daha farklı bir şekilde uygulanan bir proje olmuştur. Kentteki imajını zedeleyen eskimiş alanlar yeniden yapılması yerine iyileştirme şeklinde yapılmıştır. Ayrıca kentsel dönüşüm sürecinde uygulanan ekonomik stratejiler bakımından da farklılaşmıştır. Yerel halk ekonomik anlamda projenin içinde direkt rol almış, kendi ekonomik imkânı ile sürece katkı sunmuştur. Etaplar halinde uygulanan proje ile gecekondu bölgelerinin ve burada yaşayan halkın eksikleri giderilmesi amaçlanmıştır.

2.1.5 Almanya - Hamburg Hafencity Kentsel Dönüşüm Projesi 1997

Almanya'nın ikinci büyük eyaleti olan Hamburg, Elbe nehri kıyısında yer alan ve bu ülkedeki en büyük limanına sahip eyalet durumundadır. Hamburg, 18. y.y' dan beri liman ve iç bölgesi itibariyle depo kent olarak anılmış, ancak gemi taşımacılığında yaşanan gelişmelerden sonra yeteri kadar hizmet verememeye başlamıştır. Bu durumun sonucunda da liman başka bir alana taşınmıştır [5].

20. yüz yılın son bölümüne kadar sorunsuz olarak gelişmiş olan kent merkezi ve sanayi alanlarının ilişkisi, bu süreçten sonra degişen dünya görüşleri ve modernleşme etkisi ile bozulmaya başlamıştır. Bu dönemde öne çıkan yeni bakış açıları ve yaklaşımlar, liman bölgesi başta olmak üzere endüstriyel alanların gözden düşmesine neden olmuştur. Bu nedenle kent merkezinde işlevinin yitirmiş, terk edilmiş yapılar ortaya çıkmıştır. Kent merkezi, kentsel kullanım alanlarının güncel ihtiyaçlara cevap veremeyecek bir duruma gelmiştir. Kent merkezinin günlük ihtiyaçlara cevap veremez hale gelmesi, Hafencity'de kentsel dönüşümü kaçınılmaz bir hale getirmiştir. Hamburg'un konumu ve sağladığı kolaylıklar nedeniyle bölgenin hizmet ve bilişim sektörü gibi güncel ihtiyaçlara cevap vermesi ve küresel ekonomi için tekrar cezbedici bir yer olması hedeflemiş olup, bu amaçla kentsel dönüşüm çalışmalarına başlanmıştır.

Hamburg Hafencity Projesi'ni gerçekleştirme kararı, 1997 yılında, Kent Konseyi tarafından alınmıştır. Konsey bir masterplan hazırlamış ve bu plan 1998 yılında

kabul edilmiştir. Hazırlanan masterplan ile kent merkezinin, eski liman alanının dönüşümüyle birlikte büyütülmesidir. Hafencity projesi alanı toplamda 155 hektardır. Hazırlanan imar planarında, emsal 2,5 olarak belirlenmiş ve 10000 kişiyi aşkın kişinin bulunacağı 7500 konut birimi ve 40.000'den fazla kişiye istihdam sağlayacak ticaret alanı tanımlanmıştır[5].

Hafencity projesinde bölgenin dağılım yüzdesi; %32'lik kısmı yapılaşma, %24'lük bölümü yeşil alanlar ve parklar, %23'lük bölümü ulaşım yolları, %14'lük bölümü kamusal açık alanlar ve %7'lik bölümü kamusal olmayan açık alanlar olarak ayrılmıştır [27].

Yapılaşmaya izin verilen alan ile ilgili dağılım ise; %39 ofis yapıları, %35 konut yapıları, %16 eğitim yapıları ve kültür sanat ile ilgili yapılar ve %10 ticaret yapıları şeklinde yapılmıştır [27]. Kent konseyi tarafından hazırlanan master planda yalnızca kentsel planlamaya yönelik kararlar görülmektedir. Yapılan tasarım kısmı için ise 1999'da mimari yarışma açılmış, yarışmayı kazanan tasarım ile 1998 yılında kabul edilen plan birleştirilerek yeni bir masterplan hazırlanmış, 2000 yılında bu plan senato tarafından kabul edilmiştir (Şekil2.2) [5].



Şekil 2.2 Hamburg HafenCity 2000 yılı Masterplanı [44]

Hazırlanan yeni masterplanda; kullanım yapısı, planlama yapısı, kamusal alanlar, entegrasyon ve sürdürülebilirlik olmak üzere 5 ana hedef ortaya çıkmaktadır.

Kullanım yapısı, HafenCity; konut fonksiyonu barındıran, iş imkânları bakımından yeni olanaklar sunan, ticaret, eğitim, kültür, eğlence ve turizm aktiviteleri ile

zenginleştirmiş bir yapıya sahip olmalıdır. Planlama yapısı: Liman karakterini oluşturan yapısal öğeleri korunmasının yanı sıra, kentsel kullanıma yönelik bir karaktere sahip olmalıdır. Kamusal alanlar: HafenCity'de kamusal alanların tasarımına özel önem gösterilmelidir. Kentsel karakteri oluşturacak olan, toplanma ve iletişim mekânları bu konuda büyük önem taşımaktadır. Entegrasyon: Mevcut kent merkezinin HafenCity'nin kentsel gelişiminde önemli rol oynayabilecek olumlu etkileri düşünüldüğünde, HafenCity mevcut kent merkezi ile bağlantılı olmalıdır. Sürdürülebilirlik ve Ekoloji: HafenCity Projesi sürdürülebilir bir kentsel gelişmeyi hedef almaktadır. Liman bölgesinin yeniden kullanımının ekolojik etkileri göz önüne alınmalıdır" [5].

21. yüzyılda dünyada yaşanan gelişmelere bağlı olarak 2006 yılında masterplan revize edilmiştir, Bu gelişme sonucunda, Dalmannkai bölgesinin yanında olan eski bir depo binasıda bölgeye dâhil edilmiş, yapılan çalışma ile sanatçı ofisleri, çalışma alanları ve atölyeleri içeren Hamburg Elbe Filarmoni Konser Salonu (Elbphilharmonie Hamburg) binasının yapılması planlanmıştır [5].

2010 yılında Hafencity'nin doğu mahalleleri için masterplan tekrar revize edilmiştir. HafenCity projesinin batı bölgesinde çalışmalar büyük ölçüde tamamlanmış olup, doğu bölgesi bu süreçte biraz arka planda bırakılmıştır. Ancak bu masterplan ile birlikte Hafecity'nin doğu bölgesi ile ilgili ilk kez önemli öneriler ortaya atılmıştır [5].

Hafencity Kentsel dönüşüm projesi, her biri birbirinden bağımsız ve farklı fonksiyonlara sahip olmak üzere, 10 bölgeye ayrılmıştır. Bu bölgeler; Sandtorkai, Dalmannkai, Sandtorpark – Grasbrook, Strandkai, Überseequartier, Brooktorkai, Magdeburg Hafen - Lohsepark, Oberhafen, Baakenhafen, Elbbrückenzentrum'dur [5].

Hafencity projesinin ilk bölümü olarak gerçekleştirilen Sandtorkai bölgesinde %70-80 oranında konut yapıları bulunmaktadır. Konut alanlarının baskın olmasının yanı sıra, kentin popüler rekreatif alanlarından birini de içerisinde barındırmaktadır [5].

Dalmankai Bölgesi, Sandtorkai bölgesi ile karşılıklı konumlanmıştır. 650 adet konutu kapsayan bu alandaki konutlar, proje genelinde üretilen konutlara oranla

daha üst düzey gelir grubuna hitap eden konutlardır. Proje genelinde sonradan dahil edilen ve büyük öneme sahip olan Elbe Filarmoni Konser Salonu'da bu bölgede yer almaktadır [5].

Sonuç olarak yıllardır liman işlevine sahip Hamburg kentinin eski liman alanı, gemicilik alanında yaşanan gelişmeler nedeniyle yetersiz kaldıktan, kent dışına taşınması ile kent büyümeye devam etmiştir. Ancak eski liman bölgesi kent merkezinde yer alan çöküntü bölgesine dönüşmüştür. 1997 yılında, Kent Konseyi Hafencity projesinin masterplanını hazırlanın hazırlamış ve dönüşüm başlamıştır. Hafencity projesi, 155 hektar alanda gerçekleşecek olan, karma kullanımın ön plana çıkarıldığı bir projedir. Ayrıca alanda yer alacak olan, dünyaca ünlü farklı mimarlar tarafından tasarlanmış yapıların (Elbe Filarmoni Konser Salonı gibi) Bilbao'da uygulanmış kentsel dönüşüm etkisi yaratması beklenmektedir. Proje 2020 yılında tamamlanmış olup, alınan kararlara ve yapılan masterplana bağlılık anlamında başarılı bir kentsel dönüşün projesi olduğu söylemek mümkündür. Ancak bu bağlılığın yanı sıra bölge halkı, kentsel dönüşüm projesi sürecinde katılımlarının neredeyse hiç olmaması konusunda rahatsızlıklarını dile getirmişlerdir.

2.2 Kentsel Dönüşüm Kavramının Türkiye'de Oluşumu

Ülkemiz, tarihi boyunca siyasi, kültürel, ekonomik, fiziksel ve sosyal dönüşümlerle karşı karşıya kalmıştır. Bu alanlarda yaşanan dönüşümler, insanların günlük yaşam biçimlerine etki etmiş, mekansal ihtyaçlarının değişimine neden olmuştur. İnsanların farklı mekansal ihtiyaçları, kentlerin sürekli değişip dönüşmesine neden olmuştur. Türkiye, bulunduğu coğrafya nedeni ile tarihi ve doğal güzellikler açısından çok zengin bir ülke olmakla beraber, ülkemizdeki kentleşme sürecinin iyi yönetilememiş olması plansız kentleşme sonucunu doğurmuştur. Ülkede görülen plansız yapılaşma, kentlerin değişim ve dönüşüm süreçlerini her zaman zorlamış, kentsel dönüşümün en önemli sorunu haline gelmiştir.

Ülkemizde bulunan kentlerdeki değişim ve dönüşüme bakıldığında 1950'lerde başlayan hızlı bir kentleşme sürecinin ardından, Avrupa ve Amerika kentlerinde yaşanmış olan değişimlerin gerçekleştiği görülmüştür.

Cumhuriyet döneminin başlarında, yönetimin, Osmanlı İmparatorluğu'nun on sekizinci ve on dokuzuncu yüzyıllarda geçirmiş olduğu yarı koloniyel deneyime bir tepki olarak Anadolu'yu sistemli bir biçimde kalkındırma politikası izlediği ve bunu "dengeli bir bölgesel kalkınma modeli" ile ifade edildiği dikkat çekmektedir [6]. Bu modelin hayata geçirilmesiyle demiryolu önem kazanarak güçlendirilecek, Anadolu kentleri ile köyleri birbirine bağlanacak ve Anadolu'ya kamu yatırımları yapılacaktır. Bu modelde başkentin İstanbul'dan Ankara'ya taşınması da önemli bir gelişme olmuştur. Bu süreçte, Anadolu'dan önce Ankara'ya hızlı bir göç başlamıştır [6].

Ayrıca 1950'lerde giderek önem kazanan sanayi sektörünün tam tersine düşüşe geçen bir tarım sektörü söz konusudur. Tarımda artan makineleşme iş gücü gereksinimini azaltmış, tarımdan para kazanamaz duruma gelen tarım işçisi, çareyi aileleriyle birlikte büyük kentlere göç etmekte bulmuştur. Kentleşmenin yoğun göçlerle birlikte hız kazanması ve mevcut kentsel donanımların bu hızı yakalamada son derece geri kalması, kuşkusuz ülkemizin çarpık kentleşme eğrisinin ilk tohumlarını atmıştır [6]. Göçle gelen nüfusun büyük bir çoğunluğu da gecekondu alanlarını yerleşim bölgesi olarak seçmiştir ve seçmektedirler. Ülkede farklı dönemlerdeki değişimlerden, en çok etkilenen şehir ise şüphesiz ki İstanbul'a olmuştur. Ülkemizin en önemli şehri olan İstanbul, her zaman siyasi-ekonomik ve sosyal alanlardaki degişimin ilk ayağı olmuştur. Bütün siyasi iktidarlar kendi dönemlerinde İstanbul'a daha çok önem vermiş ve kentsel gelişim adına adımlar atmışlardır. Tablo 2.1'de görüldüğü gibi kentsel dönüşüm çalışmaları, dönemin sosyo-ekonomik gelişimlerine göre şekil almıştır [13].

Tablo 2.1 İstanbul'un kentsel gelişim dönemleri

Nedenler	1950 – 1970 Arası	1970 – 1999 Arası	1999 Sonrası
Ekonomik ve Politik Nedenler	Kent merkezinde yoğun bir sanayileşme politikası	Hizmet sektörünün popüler hale gelmesi, kent merkezlerinde hizmet sektörü ihtiyacı	Küresel Politikanın Hız KazanmasıHizmet sektörü ile birlikte finans sektörünün kent merkezlerine yerleşmesi, küresel finans merkezlerinin oluşması (Maslak Büyükdere aksı)
Sosyal Nedenler	Sanayileşme sonrası kırsaldan kentlere hızlı göç, göç eden kişlerin düşük gelirli olması	Sanayinin desantralizasyonu sonucunda, kent merkezlerinde bulunan orta gelirli kişilerin kent merkezlerini terkedip, kent çeperlerine(banliyölere) taşınması	Hizmet sektörü ve Finans sektörünün kent merkezlerindeki mutlak hakimiyesi sonucunda, orta-yüksek gelir grubunun kent merkezlerine eğilimi
Fiziki Nedenler	Sanayi yapılarının yakın çevresinde yapılaşma olmaması	Sanayinin kent merkezlerini terketmesi ile yapıların köhneleşmesi, gecekondu yapılarının da fiziki açıdan yetersiz olması	1999 Marmara Depremi sonrası mevcut yapı stoğunun depreme karşı dayanıksız olduğunun anlaşılmasıBeklenen "Büyük İstanbul Depremi"
Sonuç	Kent merkezlerinde, sanayi yapıları çevresinde oluşan hızlı gecekondulaşma dönemi	Sanayi yapıları çevresinde bulunan ve yasal olmayan gecekonduların yasal hale getirilip, apartmanlaşma döneminin başlması	Kentsel alanların yenilenmesi, Mevcut Apartman alanlarının iyileştirilmesi ve ya yeniden yapımı Yeni yerleşim alanları oluşturulması ve bu alanlarda kapalı site yerleşimleri yapılması

2.2.1. İstanbul'da 1950 - 1999 Arasındaki Kentsel Gelişim ve Dönüşüm

Kentsel dönüşüm kavramı, ülkemizde özellikle 1999 yılında Gölcük merkezli gerçekleşmiş olan Marmara depremi sonrası, mevcut yapıların fiziki koşullarının olası doğal afetlere karşı yeterli niteliklere sahip olmaması sonucunda ortaya çıkan bir kavram olsa da aslında Türkiye'de kentsel dönüşüm ihtiyacı, 1950'lerde başlayan gecekondulaşma ve gecekondulaşmanın getirdiği çarpık kentleşmenin başlangıcı ile oluşmuştur [38].

Kırsaldan kente gerçekleşen hızlı ve yoğun bir göç dalgası, kentlerdeki konut adedinin yetersiz kalmasına sebep olmuştur. Kentlerdeki mevcut konut adedinin yetersiz olması ve kırdan gelen kesimin bu sorunu kendilerince halletmesiyle birlikte, kentlerde "gecekondulaşma" anlayışı ortaya çıkmıştır. Gecekondulaşma süreci, kentlerde saglıksız ve niteliksiz yapı sayısının artışına neden olmuş, kentteki

kültürel değerlerin korunması zor hale gelmiştir. Bu süreçte gecekondulaşmanın engellenmesi ve kentteki düşük yoğunluklu yapılı bölgelerin yeniden yapılandırılması, Türkiye'deki kentsel dönüşüm kavramı adı altında uyguladığı ilk örnekler olarak sayılabilir. Bu gelişmelerin ardından, gecekondulaşmanın engellenmesi için bir dizi yasal önlemler alınmıştır.1966 yılında ise yapılan yasal düzenlemeler ile gecekondu alanlarının yasallaştırılması konusunda önemli bir adım atılmıştır. Yapılan yasal düzenleme ile gecekondu bölgeleri parsellere ayrılarak, imar planı oluşturulmuştur [40].

1970'lerin sonuna doğru, sanayi sektörünün küresel ekonominin etkisi ile birlikte kent merkezlerinden uzaklaşması ve terkedilen alanlara hizmet sektörünün girmesi sonucunda Türkiye'de uluslararası yatırımcıları çekmek amacıyla, kent merkezinde bulunan alanlar ile ilgili yasal düzenlemelerle müdahaleler yapılmıştır. Yapılan müdaheleler ile kent merkezinde kalan alanların tekrar ön planda olması sağlanmıştır. Ancak kentsel dönüşüme ihtiyacı olan bölgelerin; sosyal, ekonomik ve fiziki sorunları tam anlamıyla ele alınmamıştır. Bu dönemde amaçlanan, sanayinin kent merkezini terk etmesi sonucu, terk edilmiş alanlardaki vizyonu değiştirmektir. Bu duruma örnek olarak Maslak Büyükdere aksından söz edilebilir. Sanayinin bölgeyi terk etmesi ve uluslararası sermayenin kent merkezinde bir yere girmesi istenilmesi sonucunda, bölgedeki ihtiyaçları yok sayarak, bu bölgenin kentin finans merkezi haline getirilmesi, bu sürecin en iyi kanıtları arasında yerini almaktadır.

İstanbul'da yaşanan gelişmelerin paralelinde, 29 Ekim 1973 tarihinde Boğaziçi Köprüsü ve çevre yollarının kullanıma açılması ile İstanbul, hızlı bir şekilde çok merkezli bir kente dönüşmüştür. Özellikle çevre yolları arasında kalan bölge olan Maslak yeni bir kent merkezi olarak ortaya çıkmıştır. Bu durumun sonucunda, tarihi yarımada bölgesinde bulunan kent merkezi işlevleri, Barbaros Bulvarı ve Büyükdere Caddesi yapımı sonrasında, Beşiktaş – Şişli aksı üzerinde İstanbul'un kuzeyine doğru yönelmişlerdir. Aynı yıllarda İstanbul'un Anadolu yakasında, Kadıköy ilçesi de yeni bir merkez olarak ortaya çıkmaya başlamıştır. Kadıköy'de görülen gelişmeler, Avrupa yakasında ise Bakırköy'de de görülmektedir. Boğaziçi Köprüsü ve çevreyollarının hizmete açılması, teknolojik ve ulaşım alanındaki gelişmelerin sonrasında kentte yaşayan insanların özel araca sahip olma ihtiyacını

daha büyük oranda tetiklemiştir. Özel araç artışı da kent merkezlerinin sayısının artması konusunda önemli bir rol oynamıştır [10].

1990'lı yıllara gelindiğinde ise, çevreyollarının daha yaygın hale gelmesi sonucunda da kentin bir çok noktasına erişim imkanı sağlanmıştır. Kent merkezinden uzak kalan bölgelerde bulunan arazilerin düşük maliyetli olması, İstanbul'da kentsel gelişimin kuzeye yönelmesine sebep olmuştur. Düşük maliyetli ve geniş boş araziler, kent merkezinden uzaklaşarak doğa ile iç içe bir yaşam isteği, öncelikli yüksek gelir gruplarının taleplerinin bu alanlara yoğunlaşması ile birlikte kentin kuzey bölgelerinde hızlı konut gelişimini tetiklemiştir. Bu konutlaşmanın en önemli örnekleri Emlak Bankası ve TOKİ ortaklığı ile gerçekleşen Halkalı Toplu Konutları (Şekil2.3) ve Emlak Konut Bahçeşehir Evleridir.



Şekil 2.3 TOKİ Halkalı Toplu Konutları 1991 – Yüklenici Firma Alarko [31]

İstanbul'da bina sayılarındaki artış yönünden incelendiğinde, 1990- 2000 yılları arasında merkez zonda %25,15 artış olurken, çevre ilçelerde ortalama olarak %78,46 oranında artış olduğunu görülmüştür. Çevre ilçelerdeki bina sayısındaki artış oranının İstanbul ortalamasının (%61,67) üzerinde olduğu görülmüştür [10]. 1990-2000 döneminde bina sayısındaki değişim açısından İstanbul ortalamasının üzerinde artış gösteren ilçeler Tablo 2.2'de belirtilmiştir [10].

Tablo 2.2 1990-2000 döneminde bina sayısındaki değişim açısından İstanbul ortalamasının üzerinde artış gösteren ilçeler ve yüzdelik artışı

Yapım Türü	Artış Oranı (%)
Sultanbeyli	393,02
Büyükçekmece	200,81
Avcılar	163,19
Ümraniye	148,80
Tuzla	121,81
Küçükçekmece	98,43
Gaziosmanpaşa	94,97
Pendik	81,70
Bağcılar	71,94
Silivri	71,18
Bahçelievler	71,11
Zeytinburnu	68,52
Kartal	65,35

Bu gelişim, plan kararları ve kentsel gelişim stratejileri ile de desteklemiştir. Bu planlamalar, sanayi yapılarının kent çeperlerine taşınmasını da kapsamakta olup, aynı dönemde ilgili belediyeler tarafından uygulanmıştır. Bu stratejinin en önemli örneği İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'dir.

Sonuç olarak Türkiye'de kentsel dönüşüm, 1999 Marmara Depremi öncesinde de karşımıza çıkan bir kavram olsa da bu sürece kadar arka plana atılmış bir kavram olmuştur. Değişen ekonomik parametrelere ayak uydurmaya çalışan Türkiye'de yapılan dönüşüm uygulamalarının büyük bir bölümü, kent toprağının değerini ön çıkarma odaklı yapılmış olup, kullanıcı ihtiyaçlarının ikinci plana atıldığı uygulamalar olarak karşımıza çıkmaktadır. Günümüzde gerçekleşen dönüşüm uygulamalarına bakıldığında, deprem odaklı kentsel dönüşüm uygulamalarından söz edilse de bunun yanında yine kent toprağının değeri yatmaktadır.

2.2.2. 1999 Marmara Depremi Sonrası İstanbul'da Kentsel Gelişim ve Dönüşüm

Ülkemizde kentsel dönüşümü zorunlu kılan önemli etmenlerden biri depremlerdir. Acı tecrübelerle fark edilen deprem gerçeği, günümüzde kentsel yenilenmenin bir zorunluluk olduğunu gözler önüne sermiştir. Zira sağlıksız yapı stoklarının, olası

İstanbul depreminden öncesinde tespit edilerek bertaraf edilmesi, depremde can ve mal kayıplarını en aza indirgenmesini sağlayacaktır.

Her dönemde olduğu gibi 1999 sonrası dönemde de kentte yaşayan insanlar ile kırsalda yaşayan insanlar arasındaki gelir adaletsizliği ve kırsaldan kente hızla devam eden göç olgusu kentsel dönüşümün gerekçeleri arasında yerini almaktadır. Devam eden göç sonucunda, kentin mevcut sınırları yetmeyecek hale gelmiş ve kent dışına doğru büyümeler daha hızlı bir hale gelerek, yeni yerleşim alanları oluşturulmaya başlanılmıştır. Kentin merkezi olarak kalan alanlarda ise, kentsel dokunun yenilenme ihtiyacı ortaya çıkmıştır. 2000'li yıllarda hizmet ve finans sektörünün iyice baskın olmaya başlaması ile nitelikli iş gücü ihtiyacı artmış, düşük eğitimli grup egemenliğini kaybetmeye başlamıştır [41]. Bu durumun sonucunda da sosyo-ekonomik yapıda değişimler yaşanmaya başlamıştır. Bu değişimle de birlikte kentte yaşayan insanların günlük yaşam ihtiyaçları da farklılık göstermiştir. Kentin göç alması, nüfus yoğunluğunun artması ile ulaşım ve eğitim alanlarında sorunlar baş göstermeye başlamıştır, bu durumun paralelinde ise kent suç oranlarında da artış gözlemlenmiştir [41].

2000'li yıllar incelediğinde, inşaat sektöründe büyük bir ivme yakalanmıştır. Bu artışın en önemli nedeni hükümetin inşaat sektörüne olan desteğiydi. İnşaat sektöründe, özel sektörün yanı sıra deprem riski olan alanlarda devlet kendi imkânları ile düşük kredili afet konutları ve yeni konutlar da üretilmiştir. Kent çeperinde yaratılan yeni yerleşim alanlarında, "*gated community"* olarak adlandırılan kapalı site yerleşimleri görülürken, yine kent çeperinde bulunan gecekondu mahallelerinde ise kentsel yenileme görülmektedir. Kent çeperlerinde bu durum gerçekleşirken, kent merkezinde bulunan ve 1960-70 yıllarından kalan apartmanlarda, iyileştirme veya mevcut binanın yıkılıp yeniden yapılması gibi uygulamalar görülmektedir. Buna örnek olarak İstanbul'da Bakırköy, Küçükçekmece, Zeytinburnu ve Kadıköy gibi ilçeler gösterilebilir. Kentin tarihi merkezinde ise izlenen yöntem, eskiyen tarihi yapıları restore ettirmek şeklindedir. Bu dönüşüm yönteminin en yoğun olduğu bölge ise İstanbul'da Cihangir semtidir

3
KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE UYGULANAN YASALAR VE YÖNETMELİKLER

1950'li yıllarda kentlerin yoğun göç alması sonucunda, kentlerdeki gecekondu sayısında büyük oranda artış gerçekleşmiştir. Mimarlık ve mühendislik hizmetlerinden yararlanmadan inşa edilmiş olan gecekondular hem estetik olarak hem de olası doğal afet durumunda yıkılma ve ya hasar alma tehlikesi olarak son derece kötü duruma sahiptir. Kentlerdeki gecekondu dışındaki diğer yapıların büyük bir kısmı da; yeterli denetim mekanizmasının olmaması sonucunda insanların can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturmaktaydı. Denetim mekanizmasının yeterli olamaması gecekondulaşma süreci sonrasında gelen apartmanlaşma sürecini de etkilemiş olup, apartmanlarda imar kanunlarına aykırı uygulamalar gerçekleşmiştir. Bu uygulamalardan bazıları; kaçak kat (çekme katların tam kat olarak yapılması, fazla kat imalatı), projesinde 1,5 metre olan konsol ölçüsünü arttırmak ve binayı projesinden büyük oturtmak şeklinde sayılmaktadır.

1950'den itibaren günümüze kadar doğrudan veya dolaylı olarak kentsel dönüşüm uygulamalarına temel oluşturulacak yasal düzenlemeler yapılmıştır. Ancak yapılan yasal düzenlemelerin toplumun sosyo-ekonomik dinamikleri ile uyuşmaması ve finansal alt yapıların yeterli olmaması sebebiyle, yasaların yaptırım gücü ve uygulanabilirliği konusunda başarıya ulaşılamamıştır.

2000 sonrası dönemdeki en önemli gelişme kentsel dönüşüm kavramının çok sayıda yasalar ve yönetmeliklerde yer almasıdır. Buna paralel olarak daha önce yerel girişimlerle uygulanmaya başlanan katılımcı yaklaşım ve katılım araçları kentsel planlama gündeminde tartışılmaya başlanmıştır. Stratejik planlama yaklaşımı, katılımcı koruma politikaları, bununla birlikte çok aktörlü karar alma süreçleri, sivil güçlenme gibi çabalar yaygınlaşmaya başlamıştır [13].

21 y.y. ile gelişen teknoloji ve ekonomi ile ulaşım olanaklarının artması sonucu, kent sınırları büyük oranda değişime uğramıştır. Kent içindeki odak noktaları, bölgeler arasında bir etkileşim ağı olarak da işlev kazanmaya başlamıştır. Kentin çok merkezli hale gelmesi ile oluşan durum karşısında, kentsel gelişimde tek merkezli

kararların egemenliği yerine karar verme mekanizmalarının birden çok olduğu ve yerel aktörlerin etkin olmasını sağlayan bir yönetim biçimi gereksinimi oluşmuştur [13].

Bu durum sonucunda ilk etapta yasal destekler; 2004 tarihli ve 5216 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Kanunu", 2005 tarihli ve 5393 sayılı "Belediye Kanunu" ve 2005 tarihli ve 5301 sayılı 'İl Özel İdaresi Kanunu 'dur [13].

İlk etapta çıkarılan bu kanunlar ile artık yerel yönetimler, somut olarak kentsel gelişim ve dönüşüm sürecindeki aktörlerden biri haline gelmiştir. Bu gelişme sonucunda da kentsel dönüşüm ile ilgili belediyelerce Kent Konsey'leri kurulmaya başlanılmıştır. İlgili kanunlarca da kentsel dönüşümde bulunan diğer aktörlerin kent konseyi ile işbirliği içinde olması istenmiştir.

Kentsel dönüşüm ile ilgili bu kadar somut adım atılmışken, kentin tarihi dokusunun korunması konusu hakkında da adım atılması ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Yıpranan tarihi dokunun yenilenerek korunması, yenileme ile ilgili stratejik ilkelerin saptanması, süreçte yer alacak aktörlerin rolleri ve karar verme mekanizmalarının belirlenmesi gibi hususlarda belli yasalar çıkarılmıştır.

Bunlardan bazıları; 2005 tarihli ve 5366 sayılı "Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun", 2004 tarihli ve 5226 sayılı "Kültür V E Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ve 2005 tarihli ve 26006 sayılı "Alan Yönetimi ile Anıt Eser Kurulunun Kuruluş ve Görevleri ile Yönetim Alanlarının Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik' tir.

Yapılaşma konusunda bu kadar çok sayıda ve birçok farklı aktörün bir arada yer aldığı yasa ve yönetmeliklerin yürürlüğe girmesi, kaçak yapılaşma ve niteliksiz yapı üretiminin önüne geçilmesi bakımından büyük önem taşımaktadır. Çok sayıda yasa ve yönetmeliklerin çıkarılması, kentsel dönüşüm kavramının günlük hayatımızda ne kadar önemli yer edindiğinin önemli bir göstergesidir. Başka bir deyişle kentsel dönüşüm kavramı, yasa ve yönetmeliklerin oluşturulmasına neden olmuştur.

3.1 Kentsel Dönüşüm Ve 5393 Sayılı Kanun

Kentsel dönüşüm sürecinde 1999 sonrasında yapılan en önemli yasal destekler arasında bulunan yasalardan biri de 2005 yılında yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunudur. Kanunun 73. Maddesinde, "Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir" hükmüne yer almaktadır. Bu maddeye dayanarak Belediyeler; konut alanı, sanayi alanı, sosyal donatı alanı gibi alanları oluşturmak veya eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa etmek, deprem riskine karşı tedbir alma gibi birçok gerekçe ile kentsel dönüşüm uygulayabilmektedir [14].

5393 Sayılı Kanun'un 73. Maddesi Kapsamında Yapılan Çalışmalardaki Uygulama Safhaları incelendiğinde 6 başlık altında toplandığı görülmeltedir.

1- Mevcut Durum Tespiti

Mevcut durumun tespiti kapsamında; Sahaya İlişkin Verilerin Toplanması, Topoğrafik haritaların temini veya oluşturulması ve sayısal ortamlara aktarılması, alandaki hak sahiplerinin belirlenmesi ve alandaki hak sahiplerine ait taşınmazların yaklaşık değer tespitlerinin yapılması ele alınmıştır. Ayrıca hak sahiplerinin sosyo - ekonomik durumu, projenin swot analizi, fayda maliyet analizi ve fizibilitesi gibi kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilanını destekleyici bilgilerin derlenip dokümanların oluşturulması belirtilmiştir.

2- Belediye meclisi kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmesi

3- Mekânsal Tasarım ve Matematiksel Modelleme

Mekânsal tasarım ve matematiksel modelleme ile belediyeler ile hak sahipleri arasında uzlaşma paylaşım modellerinin oluşturulması, bölgeye özgün vaziyet ve kentsel tasarım projelerinin hazırlanması, proje maliyet tahminlerinin oluşturulması ve bu tahminler doğrultusunda finansman, bütçe hazırlanması amaçlanmıştır. Avan projelerin oluşturulması, 3 boyutlu çizimler, tanıtım

dokümanları tanıtım filmleri vb. dokümantasyonun oluşturularak hak sahipleri ile yapılacak anlaşmalara yönelik altlıkların oluşturulması belirtilmiştir.

4- Planlama ve Projelendirme kapsamında ise 1/5000 Nazım İmar Planlarının hazırlanması, 1/1000 Uygulama İmar Planlarının hazırlanması, yerleşim planlarının hazırlanması ele alınmıştır.

5- Uzlaşma Görüşmeleri

Yapılacak olan dönüşümle ilgili olarak hak sahipleri ile birebir görüşmeler yapılması, muvafakat senetlerinin hazırlanması ve bu çerçevede hak sahipleri ile uzlaşma görüşmelerinin gerçekleştirilmesi, hak sahipleri ile sözleşme imzalanması ve sonrasında tapu devir işlemlerinin gerçekleştirilmesidir. Anlaşma yapmayan hak sahiplerinin olması durumunda mülkiyetlerindeki alanlara yönelik kamulaştırmaya yönelik kamu yararı kararının alınması ve kamulaştırma çalışmalarının gerçekleştirilmesidir.

6- Parselasyon, Projelendirme İşlemleri ve Uygulama

Hazırlanan imar planlarının varsa gerekli değişiklikler de yapılarak onaylatılmasından ardından parselasyon planlarının hazırlanması ve belirlenen ihale usulüne göre uygulama projeleri yaklaşık maliyet ve ihale işlemlerinin gerçekleştirilmesi ele alınmıştır [14].

3.2 Kentsel Dönüşüm Ve 6306 Sayılı Kanun

2005 yılında çıkarılan kanun sonrasında 2012 yılında kentsel dönüşüm adına en önemli yasalardan biri "6306 sayılı Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'dur.

6306 sayılı Kanunun ilk maddesine bakıldığı zaman, kanunun amacı anlaşılmaktadır. Buna göre 6306 sayılı kanun afet riski bulunan alanlar ile bu alanlar dışında bulunan riskli yapıların, dönemin standartlarına uygun sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini oluşturmak üzere, riskli bölgenin tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir. 6306 sayılı kanununa göre riskli alan; zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan şeklinde tanımlanmıştır [12].

6306 sayılı kanun kapsamında yapılan riskli alan uygulamaları için akış şeması belirlemiştir. Buna göre ilk olarak Riskli Alan ilanı için uygun olabilecek alanın veya alanların sınırları ile birlikte belirlenmesi ve başvuru dosyasının hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na riskli alan tespiti talebinde bulunulması gerekmektedir. Sonraki adımda Bakanlıkça dosyaların incelenerek uygun görülmesi halinde Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'ndan görüş sorulmaktadır [12].

Bakanlıkça yetkili olan kurumlar mevcut yapıdan beton ve demir örnekleri alarak ilgili laboratuvarlara götürmektedir. Bu laboratuvarlarda betonun ve demirin dayanımları ve kalitesi ölçülerek yapının riskli olup olmadığı tespit edilir. Yapılan çalışmalar sonrasında yapı ile ilgili oluşturulan rapor, ilgili belediyesine gönderilir ve yapının kullanıcılarına ulaştırılır.

Yapı ile ilgili yazılmış olan rapora bir itiraz olmaması durumunda yapı riskli yapı ilan edilir ve tahliye süreci başlatılmaktadır. Mevcut yapının tahliye süresi ilk etapta 60 gün olarak belirlenmiş olup, bu süre içerisinde yapının, elektrik, su, telekomünikasyon ve doğalgaz sistemleri ile ilişiği kesilmelidir. 60 günün sonunda binada ikamet eden olması durumunda ekstra 30 gün verilir ve bu 30 günün sonunda kalan bina sakinleri, kolluk kuvvetleri ile zorla çıkarılır [14].

Yapının tasfiye edilmesinden sonra, binadaki hak sahipliği tespiti, yeni parselasyon planlarının hazırlanıp onaylanma işlemleri yapılır. Bu süreçte yapının bulunduğu arsada, kamuya bedelsiz terk edilmesi gereken alan veya alanlar var ise ilgili tapu müdürlüklerinde bu işlem gerçekleştirilir. Bu işlemler, sırasında uzlaşma görüşmelerinin olumlu yönde gitmesi durumunda, yeni parselasyon planına uygun projenin onaylanma süreci gerçekleşmektedir. Uzlaşma görüşmesi sırasında yeni yapılacak yapının yüklenicisi, komşu parseller ile tevhid olup olmayacağı, kat karşılığı ya da taahhüt işi olarak yapılıp yapılmayacağı gibi hususlar belirlenir. Bu görüşmelerde paydaşların 2/3'ünün ortak karar alması yeterli olmasına karşın yeni projenin yapı ruhsatı alması için tüm paydaşların muvafakatı gerekmektedir. Bir hissedarın bile muvafakat etmemesi durumda yapı ruhsatı alınamaz.

Uzlaşma görüşmelerinde olumsuz tavır sergileyen paydaşların hisse oranı 1/3 'ten az ise bu kişilerin hisseleri ya da bağımsız bölümleri, bakanlığın belirlediği rayiç bedel üzerinden açık arttırma yolu ile satışa çıkarılır. Açık arttırmada herhangi bir

alıcı çıkmaması durumunda ise Hazineye devir gerçekleşir. Ancak 1/3'ten daha fazla hisseleri var ise uzlaşma gerçekleşmeden yeni yapının yapılması söz konusu değildir [14].

Teorik olarak 6306 sayılı kanun; kentsel gelişimdeki çoğul katılımcı yaklaşımı ve karar verme mekanizmasındaki çok boyutluluk olumlu bir şekilde karşılansa da yürürlüğe giren kanunların bazı maddelerindeki açıklar, yeni yapının yapılmasını zorlaştırmak ile beraber yapılan eylemlerin denetimini de zor ve zahmetli hale getirmiştir. Ayrıca mevcut yapının yıkılmasında sadece bir kişinin başvurusu yeterliyken, yeni yapının yapılmasında bütün hissedarların muvafakatı olması şartı da bina sakinlerinde mağduriyet oluşmasına neden olmaktadır.

3.3 Kentsel Dönüşüm Ve İstanbul İmar Yönetmeliği

Kentsel dönüşüm ile ilgili birçok yasa çıkarıldıktan sonra da hem deprem hem de uygulama imar yönetmeliklerinde de değişikliklere gidilmiştir. Bu Yönetmeliklerden deprem yönetmeliği tüm ülke için geçerli iken son yıllarda İstanbul'da Türkiye'de uygulanandan bağımsız bir imar yönetmeliği uygulanmaktadır. İstanbul İmar Yönetmeliği yapılması planlanan yapıların, T.A.K.S, K.A.K.S, bina yüksekliği, çatı eğimleri, parsel veya adada yapılacak ön yan ve arka bahçe mesafelerini, emsal hesaplarının nasıl yapılması gerektiği gibi bilgiler içermektedir.

Tablo 3.1 Planlı Alanlar İmar Yönetmeligi Yayımlandığı 2017 yılından 2019 yılına kadar yapılan değişiklikler

	Yönetmeliğin Yayınlandığı Tarih	**Yönetmelik adı**	**Yönetmeliğin Yayınlandığı Resmi Gazetelerin Sayısı**
1	03/ 07/ 2017 (İlk Çıkan Yönetmelik)	Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği	30113
2	30/ 09/ 2017	Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik	30196
3	06/ 02/ 2018	Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik	30324
4	28/ 07/ 2018	Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik	30492
5	27/ 10/ 2018	Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik	30578
6	01/ 03/ 2019	Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik	30701
7	25/ 07/ 2019	Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik	30842

Dönemin şartlarına göre çok sık şekilde değiştirilen İstanbul İmar Yönetmeliği'nin son yıllardaki değişim veya revizyon tarihleri Tablo.3.1'de belirtilmiştir.

4

KENTSEL DÖNÜSÜMDE UYGULANAN YAPIM TEKNİKLERİ HAKKINDA ALAN ÇALIŞMASI: BAKIRKÖY ÖRNEĞİ

İstanbul Bakırköy ilçesi yerleşim yapısı, şehir içindeki konumu, tarihi ve kültürel çeşitlilikleri sahip olması nedeniyle çalışma alanı olarak belirlenmiştir.

İstanbul'un en eski yerleşimlerinden biri olan Bakırköy'ün tarihi M.S. 384 senesine kadar dayanmaktadır. Yerleşimin ilk başladığı zamandan yakın geçmişe kadar sayfiye yeri olarak kullanılan Bakırköy aynı zamanda avcılık ve askeri alan olarak da kullanılıyordu. Daha önceki ismi Makriköy olan bölge, Bakırköy ismini 1925 yılında almıştır. Eski bir Rum yerleşkesi olan Bakırköy'e 15 yy'da Türkler yerleşmeye başlamıştır. Osmanlı döneminde Bakırköy, önemli bir sanayi, askeri ve ticaret bölgesi haline gelmiştir[7].



Şekil 4.1 Bakırköyün Mevcut Haritası ve Komşu İlçelerini Gösteren Harita
Depremi öncesi yapılan yapı sayısı [46]

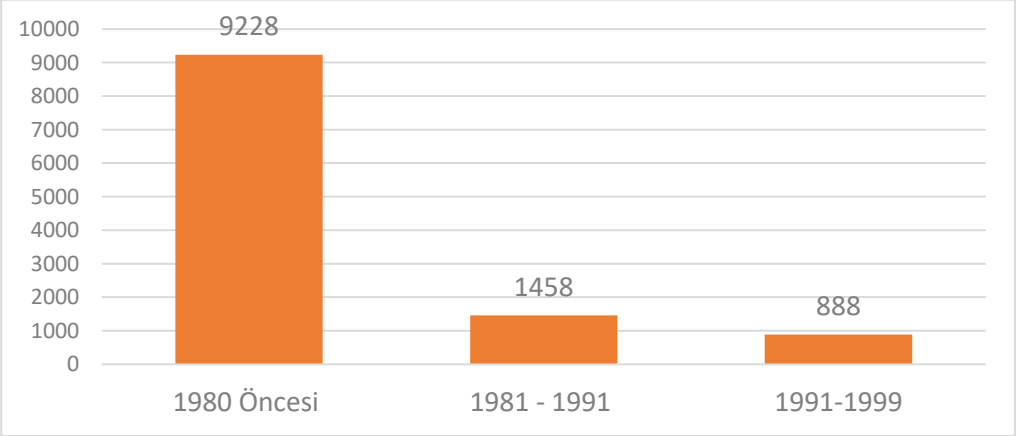
İstanbul'un kentleşme sürecinde ekonomik olarak da önemli bir rol oynayan Bakırköy, günümüze kadar gelen süreçte hem sanayi hem de hizmet sektörüne ev sahipliği yapmıştır. Üretimden tüketime kadar İstanbul ekonomisinin hemen hemen bütün kesimlerinde ağırlığı olan ilçelerden biridir. İlçede bulunan 123 Banka Şubesi, 74 Kuyumcu, 11 Döviz Bürosu, 6 Özel Hastane, 12 Turistik belgeli Otel, 18 adet 1.

Sınıf, 7 adet 2. sınıf, 7 adet özel tesis lokanta olmak üzere toplam 32 adet belgeli lokanta bulunmaktadır. Ayrıca Ukrayna, Kıbrıs, Türkmenistan ve Kazakistan Konsoloslukları, Atatürk Havalimanı Serbest Bölgesi, Dünya Ticaret Merkezi, Akın Tekstil, Aksu Dokuma, Kilim Grubu Mensucat, Emboy İplik A.Ş. Bornovalılar Yün İplik, Narin Tekstil A.Ş. ilçe sınırları içinde bulunmaktadır [32].

Bakırköy İlçesinin Ticaret Turizmi yönünden de önemli konumu vardır. Ataköy Atrium, Carousel, Capacity, Ataköy Plus, Airport, Flyn ve Galleria alış-veriş merkezi, Marina bir bütün halinde olup, yerli yabancı turist ve vatandaşların uğrak yeri durumundadır [32].

İlçenin yüz ölçümü 29,42 kilometrekaredir. Ancak bu 29,42 kilometrekarelik alanın büyük bir kısmını Atatürk Havalimanı ve Veliefendi Hipodrom oluşturmaktadır. Bu alanlar çıkarıldığında ise ortalama 16 kilometrekarelik bir alan kalmaktadır. Geçmişten bugüne konut yapılarının baskın olduğu ilçede, yeni yerleşim alanlarına pek sık rastlanılmamaktadır. Tarihi yapıları da içinde barındıran Bakırköy'de mahalle ve konut bazında geçmişin izleri hala gözlemlenmektedir. Zira konut yapılarının büyük bir bölümü 1999 Marmara Depremi öncesi dönemde inşa edilmiştir [18].

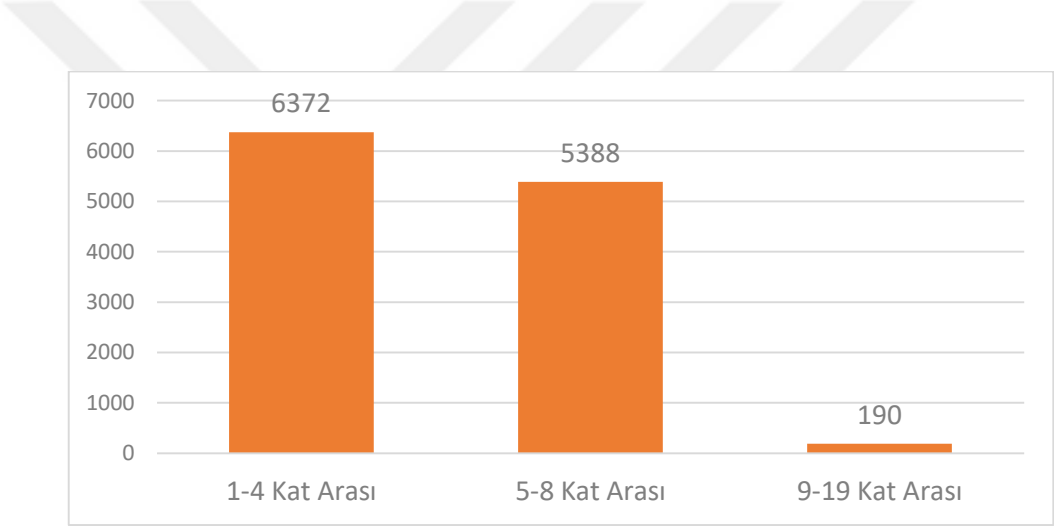
Bakırköy Belediyesi'nin Mart 2019 tarihli kayıtlarına göre, 1980 dönemi öncesinden 1999 yılına kadar toplam 11574 adet yapı yapılmıştır. Bu yapıların %79,7 gibi önemli oranı 1980 dönemi öncesi olması Bakırköy'ün kent hafızasında ne kadar yer edindiğini de gösterir niteliktedir (Şekil 4.2)



Şekil 4.2 Bakırköy'de 1999 Depremi öncesi yapılan yapı sayısı [47]

Bu durumun sonucu olarak da Bakırköy ilçesinde nüfus oranı ve yapı yoğunluğu uzun yıllar aynı seviyede seyretmiştir. Nüfus çeşitliliğine bakıldığı zaman, Bakırköy çeşitli bir yapıya sahiptir. İlçedeki nüfusun önemli bir bölümü Ermenilerden oluşmaktadır. Ancak bölgenin konumu itibari ile mesai saatleri içinde nüfus sayısı 2 milyona kadar ulaşmaktadır.

Bakırköy ilçesindeki nufüs yoğunluğunun uzun süre aynı seviyede seyretmesindeki nedenlerden biri de, yapıların kat adedi belli bir sayının altında tutulmasıdır. Bölgedeki yapılar kat sayısı bakımından incelendigi zaman, düşük katlı yapıların sayısı yüksek katlı yapılara göre net bir şekilde üstün durumda olduğu görümektedir (Şekil 4.3).



Şekil 4.3 Bakırköy İlçesinde Kat Sayısına Göre Bina Dağılımları [19]

İstanbul'un en büyük ilçelerinden biri olan Bakırköy, Osmaniye, Yenimahalle, Kartaltepe, Zuhuratbaba, Zeytinlik, Yeşilköy, Yeşilyurt, Ataköy 2 - 5. Kısım, Ataköy 3 - 4 -11. Kısım, Ataköy 1. Kısım ve Ataköy 7 – 8 - 9.10 Kısım, Cevizlik, Basınköy, Şenlikköy ve Sakızağacı olmak üzere 15 tane mahalleden oluşmaktadır [11]. Bununla beraber bölgeler olarak Bakırköy Merkez Bölge– Ataköy Bölgesi– Yeşilköy Bölgesi–Florya Bölgesinden oluşmaktadır. Bakırköy ilçesi sınırları, 1992 yılından önce Avcılar, Güngören, Bahçelievler, Küçükçekmece ilçelerini de kapsıyordu.

4.1 İstanbul ili Bakırköy İlçesi Kentsel Dönüşüm Süreci

Türkiye'nin kentsel gelişim ve dönüşümünde lokomotif bir şehir olan İstanbul'da bulunan Bakırköy, İstanbul'un kentsel gelişim ve dönüşümünde her zaman önemli bir rol oynamıştır. İstanbul'un tüm kentsel dönüşüm dönemlerine ayak uydurmuştur. 1950'li yıllarda hızlı nüfus artışı ve büyük şehirlere göç sorunu İstanbul bütününde olduğu gibi, Bakırköy'de de yerleşmelerin mekansal gelişimini olumsuz yönde etkilemiş ve sağlıksız yeni gelişme alanları ortaya çıkmaya başlamıştır [8]. Bakırköy'ün yerleşim yeri olarak tercih edilmesindeki en önemli neden, sanayi bölgesine olan yakınlığıydı. 1970 öncesindeki sanayi ve gecekondulaşma döneminde Bakırköy, Sümerbank Bakırköy Pamuklu Sanayi Müessesesi ve Bez Fabrikası gibi diğer sanayi yapılarına ev sahipliği yapıyordu. Ayrıca konumu nedeniyle, İstanbul'un diğer önemli sanayi bölgelerine de yakındı (Örn; Zeytinburnu, Yedikule). Bunlarla birlikte, 1947 yılında yayınlanan kanun ile birlikte Zeytinburnu ve Bakırköy arasında kalan bir alanda organize sanayi bölgesi oluşturulması kararı alınmıştı.

Sanayinin yaygın olduğu bu dönemlerde, Ataköy Sahili ve Florya'da iki adet plaj da halkın kullanımına açık alanlardı. Florya plajı İstanbul'da açılan ilk plajlar arasında bulunmaktaydı (1921) ve o dönem yaşayan insanlar için tam bir sayfiye alanıydı. Ataköy Baruthane Plajı da (Şekil 4.4) 1957'de İstanbul halkının kullanımına açılmıştır.



Şekil 4.4 Ataköy Plajı [49]

Türkiye Emlâk Kredi Bankası, Ataköy Baruthane Plajına olan yoğun ilgi ile birlikte eş zamanda inşaa edilen Ataköy Konutlarının da yoğun talep sonucunda bu bölgeyi geliştirme ve kent içindeki karakterini güçlendirmek adına turizim alanında girişimlerde bulunmuştur. Bu girişimlerin sonucunda da Ataköy Motelleri (Şekil 4.5) yapılmış ve halkın kullanımına açılmıştır. Ataköy motellerinin yapımı esnasında, tarihî çiftlik kalıntıları kısmi restorasyon sonucunda, yapı bölgesi içerisinde karakteristik özelliklerini bozmadan yararlanılması imkânı oluşturulmuştur [9].



Şekil 4.5 Ataköy Motelleri [9]

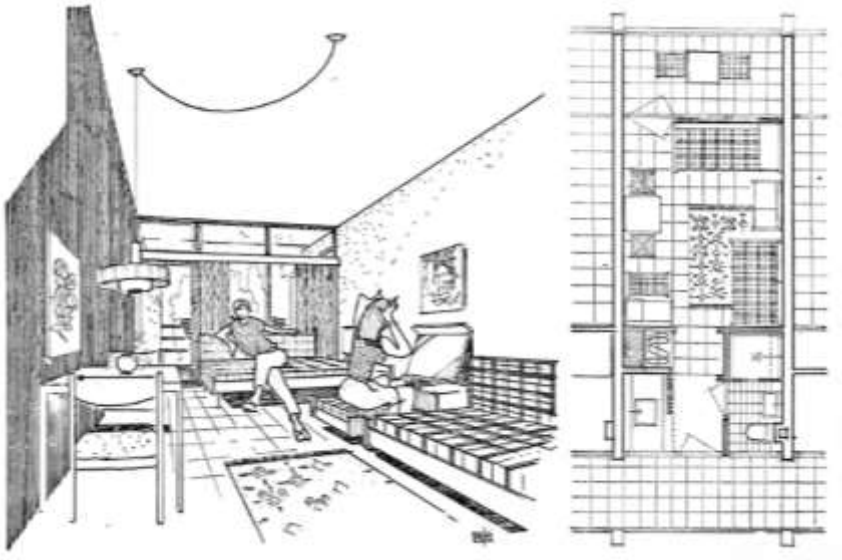


Şekil 4.6 Ataköy Motel- Kamping- Plaj Vaziyet Planı [9]

Bir zaman Baruthane olarak kullanılmış olan bu tesislerin iç avlu mahiyeti taşıyan yüksek çevre duvarları içerisinde, taşıyabileceği kapasitede motel, kamping, kafeterya, lokanta, spor ve oyun alanları ve plaj tesisleri yer almaktadır (Şekil 4.6). Ataköy Motelleri, ilk etapta üç, ikinci etapta beş motel ünitesi ile olarak tamamlanmıştır. İnşa edilen moteller ikişer katlı, her bir yapı ünitesi 24 oda 46 kişilik olarak tasarlanmıştır. Bakırköy sahil yolu ile bağlantılı motellerin, girişte otopark sahaları, yapı birimleri birleşimlerinde ortak merdivenler düşünülmüştür [9].

Ataköy Motellerinin inşaatı betonarmedir. Yapımı iki buçuk ay gibi kısa bir sürede tamamlanmıştır. Her bir motel odası iki kişilik yatma, oturma ve yemek yeri, giriş, ofis ve banyo bulunmaktadır (Şekil 4.7). Her oda, perde duvar ile ayrılmıştır. Perde duvarları mimari anlam içinde hava akışı sağlanması bakımından tavandan aşağıda bırakılmıştır. Odalarda vasistas pencere bandı serbest bırakılarak, perdenin kapalı olduğu anda açık kalması imkanı sağlanmıştır. Vasistas ve kapı dışında balkona açılan sinek telli pencere ve kapılar eklenmiştir. Döşeme mermer, iç duvarlar ve dış cephe plastik boyadır. Moteller topluluğu dışında konumlandırılan tesiste, boyler ve çamaşır yıkama imkanı sağlanmıştır. Bununla birlikte de sıcak duş yapma şansı oluşturmuştur [9].

Gündüz saatlerinde yaşam, geceleri ise yatak odası imkânı sağlayacak şekilde hazırlanan mobilyalar, bu konudaki her türlü ihtiyaca cevap verecek özelliklere sahiptir. Her motel birimi sonlarında bulunan elemanlar, ofis, duş, servis odası, çamaşır edası veya büfe olarak kullanımı tercih edilmiştir [9]. Motel yapılarından bağımsız ancak aynı bölge içerisinde oluşturulan kamping alanı, bölgeye canlılık getirmiştir.



Şekil 4.7 Ataköy 2 Kısım Moteli Planı [9]

Daha sonraki süreçlerde hem sanayi yapılarının oluşturduğu deniz kirliliği hem de işletme sıkıntıları sebebiyle 1980'lerin sonunda kapandı. Bu bölgede yaşamış ve ya plaja gelmiş insanlar günümüzde hala kapatılmasına tepki göstermektedir.

1980'lerden sonra hizmet sektörünün kent merkezlerine girmesi ile birlikte, Bakırköy'de bir kabuk değişimi yaşandı. Bu dönemde İstanbul'un ilk modern alışveriş merkezi olan Galleria (Şekil 4.8), 1988 yılında hizmete girdi. Galleria alışveriş merkezi, bu anlamda Bakırköy ilçesinin değişen yüzü oldu. Şehrin her yerinden haftasonları insanlar buraya akın akın gelmeye başladılar. Galleria yapıldığı yıl, Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi tarafından verilen "En İyi Mimari Tasarım, En İyi Mağaza Kompleksi, En Detaylı Proje, En Hızlı İnşaat ve En Farklı Özellik Taşıyan Merkez Yarışması'nda birincilik ödülünü almıştır [51].



Şekil 4.8 Ataköy Galleria [48]

Galleria ile aynı yıl Bakırköy'de bir başka alışveriş merkezi olan Atrium hizmete açıldı. Galleria'nın açıldığı yılın hemen ardından Bakırköy'ün merkezinde "Bakırköy Yeraltı Çarşısı" yapımına başlandı ve 1991 yılında hizmete girdi. 1995 yılında da yine başka bir alışveriş merkezi olan Carousel açıldı. Bu açılan üç alışveriş merkezi de dönemin en çağdaş yapım teknikleri ile inşa edilmiştir [21].

Tablo 4.1 Bakırköy'de yapılan üç önemli alışveriş merkezinin yapım sistemleri ve tasarımları hakkında karşılaştırma [17], [21]

Alışveriş Merkezleri	**Galleria Ataköy**	**Atrium Ataköy**	**Carousel Ataköy**
Yapım Yılı	1988	1988	1995
Binanın Yapım ve Cephe Sistemi	Betonarme karkas sistem kullanılmıştır. Kolon ve kirişler yerinde yapım, döşeme plakları ise ön yapımdır. Atrium çatıda uzay kafes sistem kullanılmıştır	Binanın tüm strüktürü mantar döşemeli betonarme karkas sistemdir. Tüm cephe elemanları prekast sistemdir	Yapının taşıyıcılığı ön yapım betonarme elemanlardan oluşmuş karkas sistem tarafından sağlanmaktadır. Binanın cephe kaplamasında Türkiye'de ilk kez giydirme cephe sistemi ile uygulanan granit seramik kullanılmıştır.

Bakırköy ilçesinde bulunan en önemli yapılardan bir tanesi de, 1 Mart 2019 tarihi itibari ile kapatılmış olan Atatürk Havalimanı'dır. Atatürk Havalimanı 11.77 kilometrekarelik yüz ölçümüne sahiptir. Bu alan, Bakırköy'ün yüzölçümünün yaklaşık 3'de 1'ine karşılık gelmektedir. Havalimanı, ilk olarak 1912 yılında askeri amaçlar için inşa edilmiş, 1938 yılında da sivil hava ulaşımına açılmıştır. Kurulduğu dönemden kapatıldığı döneme kadar hem ülkemizin hem de uluslararası alanda önemli havalimanı olarak hizmet etmiştir.

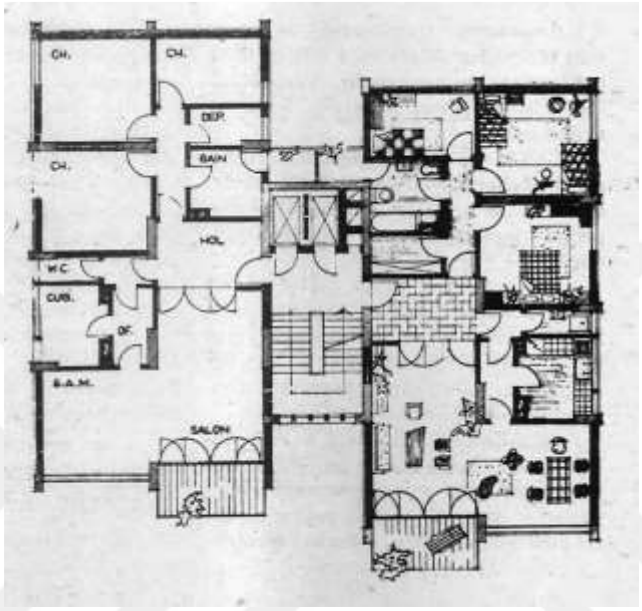
Türkiye'nin ikinci dünya savaşından sonraki kalkınma sürecinde İstanbul, büyük gelişmeler yaşamaktadır. Uzun bir gelişim sürecini hem yavaş hem de bazı bölgelerde çarpık bir şekilde geçirmiş olan imar hareketleri, İstanbul'da hızla ilerlemeye başlamıştır. Bakırköy'de gerçekleşen ekonomik ve sosyal gelişimlerin yanı sıra, konut alanındaki gelişiminin en büyük ve en önemli örneği ise yapımına 1957'de başlanan Ataköy'dür (eski kaynaklarda Baruthane sitesi diye de adlandırılmaktadır). Dar ve orta gelirli aileleri ev sahibi yapmak amacı ile ortaya atılan sosyal konut projesi olarak başlamıştır. Ataköy Sitesi, kuzeyde E5 Karayolu (eski adıyla Londra asfaltı), güneyde Marmara Denizi, doğuda Bakırköy ve batıda da Yeşilyurt ve Yeşilköy'le sınırlandırılmış ve 4 milyon metrekare alanı kaplamaktadır [25].

Ataköy'ün ortaya çıkışı, kentte yaşanan gelişmelerin sonucunda, dönemin yaşayış tarzı ihtiyaçları ile şehrin yeni bir şehircilik organizasyonu ihtiyacı sonrasında gerçekleşmiştir. Bu projede benimsenen şehircilik anlayışı, ferah, açık ve çevresindeki sosyal alanlar ile bağlantılı konut gruplarının bulunduğu bir nevi küçük şehir sistemi şeklinde benimsenmiştir [25]. Bu sistemde konut grupları birbirine ve diğer ilçelere yeni araç yolları ile bağlantılı hale getirilir. Bu anlayışla inşa edilen Ataköy, takriben 60.000 kişilik nüfusu ile o dönemde İstanbul'un küçük yeni şehirlerinden biri halini almıştır [24].

Proje olarak Ataköy; kısım olarak adlandırılan mahalleler halinde farklı konut tiplerini içinde bulundurmaktadır. Her kısım yeşil alanlarla birbirinden ayrılmış, 3000 ile 7000 arasında değişen nüfus olması planlanmış Ayrıca her mahallenin kendi içerisinde eğitim, ticari ve sosyal tesisleri olması hedeflenmiştir. Ataköy'ün toplam 10 kısımdan oluşturulması planlansa da günümüzde 11 kısım

bulunmaktadır. Resmi olarak da Ataköy, "Ataköy 2 - 5. Kısım, Ataköy 3 - 4 -11. Kısım, Ataköy 1. Kısım ve Ataköy 7 – 8 – 9 -10. Kısım" olarak 4 mahalleye ayrılmıştır.

İlk etapta, 662 bağımsız bölüm, çarşı, çocuk bahçesi gibi sosyal alanların da bulunduğu 1. Kısım inşaatı yapılmıştır. 1 kısımda yapılan binalar 3, 4, 5, 8 ve 13 kat şeklinde yapılmıştır. Yapıların oturum alanı, arsanın % 80'ini oluşturmaktadır. Projede daireler, 200 metrekare ile 110 metrekare arasındadır [23], [24].



Şekil 4.9 Ataköy 1.Kısım A Tipi Daire Planı [23]

Ataköy 1. Kısmın çok talep görmesi ile birlikte 2. Kısmın yapımına başlanmıştır. Ataköy 2. Kısım'da daire planlaması öncekine göre daha küçük metrekarelerde yapılmıştır. Yapıların oturum alanı, arsanın % 70'ini oluşturmaktadır [23]. Bundan dolayı 1. Kısma göre daha ferah bir yerleşim oluşmuştur (Şekil 4.9). Ataköy 2. Kısım, 852 bağımsız bölüm, çarşı grubu ve bir ilkokuldan oluşmaktadır. Devamında yapılan 3. ve 4. Kısımda 2618 daire, bir çarşı yapılmıştır [24].



Şekil 4.10 Ataköy 2. Kısım [24]

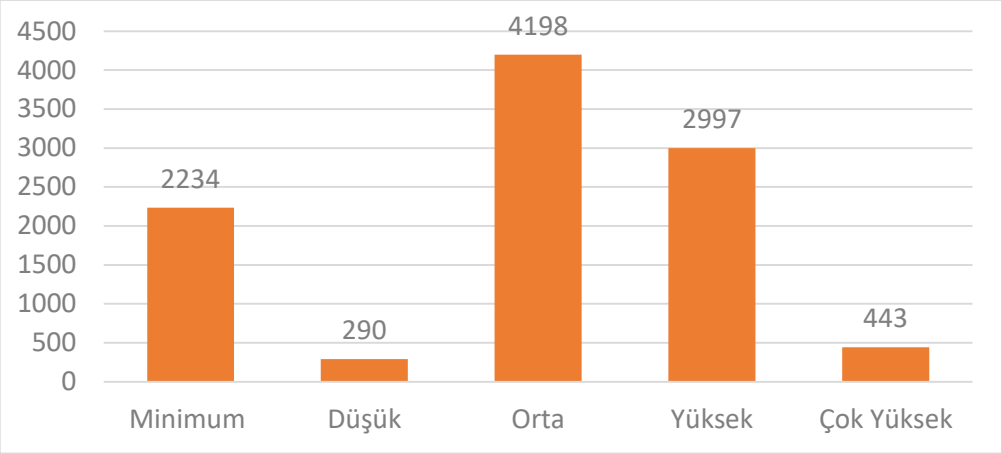
Ataköy dışında Bakırköy'ün diğer mahallelerine bakıldığı zaman parsel bazında tekil apartmanlaşma görülmüştür. Bu mahallelerde siteleşme ve ya toplu konut örnekleri birkaç adet görülmektedir Bu siteler de Emlak Bankası teşviki ile değil kooperatifler şeklinde görülmektedir. Parsel bazında tekil apartmanlaşma bazı mahallelerde bitişik nizam düzeninin egemenliğindedir. Örneğin Sakızağacı, Zeytinlik, Cevizlik mahalleleri bitiş nizam düzeninde olup diğer mahallelerde ise ayrık nizam örnekleri fazladır.

Bakırköy, Ataköy projesi ve 1980'lerden önce ve sonra uygulanan politikalar ile değişen toplu konut uygulamaları ve bunların oluşturduğu dış mekanlar, günümüzde de yaşanan sosyal, ekonomik ve politik gelişmemelerle sürekli değişmeye devam eden farklı kentsel parçalar meydana gelmesi ile oluşan bir bütündür [25].

1999 yılına kadar bu doğrultuda gelişen Bakırköy, bu yıldan sonra deprem faktörü ile karşılaşmış ve kentsel dönüşüm ihtiyacı oluşmuştur. Mevcutta bulunan yapı stokunun büyük bölümü 1999 yılı öncesi yapılmıştır. 1999 Marmara Depremi sonrası çıkarılan yasalar ve yönetmelikler kapsamında, bu yapıların çok büyük bir kısmı riskli yapı sınıfına girmiştir.

2003 yılında İstanbul Üniversitesi Araştırma ve Yardım Vakfı tarafından yapılmış olan çalışmada, Bakırköy'de toplam 10162 adet yapı incelenmiştir. Bu inceleme zemin ile yapı ilişkisine bağlı olarak deprem riski belirlenmesi üzerine

gerçekleştirilmiştir. Elde edilen veriler ışığında, yapı risk analizi sınıfı oluşturulmuştur. Bu sınıflandırma; minimum, düşük, orta, yüksek ve çok yüksek yapı risk seviyesi olarak belirlenmiştir. Elde edilen veriler sonucunda hem mahalle hem de ilçe bazlı yapı risk seviyesi ölçülebilmiştir. Yapılan çalışma sonucunda, hem ilçe geneline hem de mahalle bazında bakıldığı zaman, aşağıdaki tablo (Tablo 4.2) ve (Şekil 4.11) ile karşılaşmaktayız.



Şekil 4.11 Bakırköy'de 2003'de yapılan yapı zemin ilişkisi ile ilgili yapılan araştırma sonucu binaların risk sınıfı ve sayıları [20]

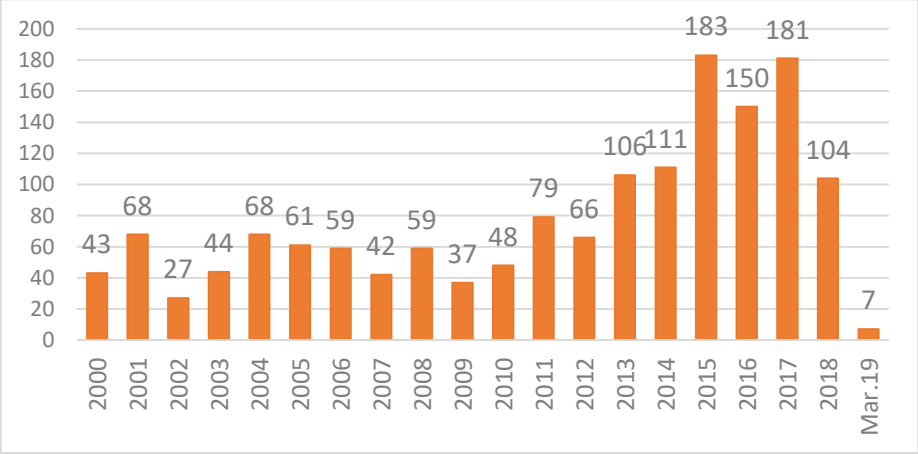
Tablo 4.2 Bakırköy'de 2003'de yapılan yapı Zemin ilişkisi ile ilgili yapılan araştırma sonucu binaların ilçelere göre risk sınıfı ve sayıları [20]

Mahalle Adı	Risk Durumu				
	Minimum	Düşük	Orta	Yüksek	Çok Yüksek
Ataköy 1.Kısım –Zeytinlik	42	1	203	332	38
Ataköy 2-5-6.Kısım	6	0	103	52	0
Ataköy 3-4-11.Kısım	101	2	118	26	0
Ataköy 7-8-9-10.Kısım	508	5	14	26	0
Basınköy	97	10	263	210	23
Kartaltepe	299	52	543	491	59
Osmaniye	72	16	398	257	94
Cevizlik – Sakızağacı - Yenimahalle	116	4	728	637	116
Şenlikköy (Florya)	670	124	614	140	42
Yeşilköy	201	42	653	381	35
Yeşilyurt	30	5	124	97	14
Zuhuratbaba	92	29	437	367	22

Yukarıda belirtilen tabloya göre, Ataköy bölgesi, Bakırköy ilçesindeki en güvenilir bölgeler arasında bulunmaktadır. Özellikle de yapım tarihleri günümüze daha yakın olan, Ataköy 7-8-9-10. Kısımlar, Bakırköy'ün bütün mahallelerine göre, en yüksek sayıda minimum riskli yapı barındırmaktadır. Bütün ilçede bulunan mimimum riskli yapı sayısının yaklaşık yüzde 23'ü Ataköy 7-8-9-10. Kısımlarda bulunmaktadır. Ataköy bölgesinde en yüksek risk oluşturan alan ise Ataköy 1. Kısım ve Zeytinlik Mahallesidir.

Bakırköy'ün diğer mahallelerinde ise Ataköy kadar iyimser bir durum söz konusu degildir. 2003'de yapılan araştırmaya göre, en riskli mahalleler; Kartaltepe, Cevizlik, Sakızağacı, Yenimahalle ve Osmaniye şeklinde sıralanmaktadır.

Depremden sonra ilan edilen kentsel dönüşüm kapsamında, Bakırköy'de tekrar kabuk değişimi başlamıştır. Ancak gerek kanunlar ve yönetmeliklerin çok sık değişikliğe ugraması, gerekse ekonomik şartlardan dolayı, yenileme süreci yavaş ilerlemektedir (Şekil 4.12). Bakırköy'de kentsel dönüşümün yavaş ilerlemesindeki nedenlerden biri de; ilçede imara aykırı yapılmış olan yapı sayısının bir hayli fazla olmasıdır. 1999 depremi sonrasında yapılan, ruhsatlı yapı sayısı toplam 888 adettir. Kentsel dönüşümde yenilenen yapı sayısı, 1999 yılı öncesindeki yapı stokunun yüzde 13,3'ünü oluşturmaktadır.



Şekil 4.12 Bakırköy'de 1999 yılı sonrası inşaat ruhsat verilen yapı sayısı [47]

Bakırköy ilçesi dar ve eski bir yerleşme olmasından dolayı, ilçe sınırları içinde yeni yerleşim alanı oluşturulması diğer ilçelere göre daha zordur. Yeni yerleşim alanları için Bakırköy sahili başta olmak üzere; Ataköy, Kartaltepe ve Osmaniye

Mahallelerinde boş kalan ve ya eski terkedilmiş sanayi yapılarının bulunduğu alanlar seçilmiştir. Özellikle Ataköy Sahilde yapılan yapılar, imar izni verildiği tarihten bugüne kadar büyük bir tepki çekmiş ve yerel halkın en rahatsız olduğu konulardan biri olmuştur. 2019 yılı itibari ile Ataköy Sahilde 2 adet kapalı site yerleşimi (Yalı Ataköy, Sea Pearl), 1 adet turizm yapısı (Grand Hyatt Hotel) ve 1 adet de millet bahçesi bulunmaktadır.

Bakırköy'de kentsel dönüşüm, yapıların ekonomik ömrünü doldurması, günümüzdeki konut kullanıcılarının ihtiyaçlarına cevap veremeyecek duruma gelmesi ve fiziksel dayanımlarını yitirmesi nedenleriyle yapılmaktadır. İlçede sahil bölümü ve eski fabrikaların bulundugu araziler dışında yeni yapılaşmaya elverişli alan olmaması ve her hangi bir kat artışı olmaması sebebiyle rantsal dönüşüm durumu Bakırköy ilçesi için çok geçerli bir kavram değildir.

İlçedeki eski yapıların önemli bir bölümünde, mimari projeye aykırı uygulamalar görülmektedir. Bunlar; binanın daha büyük alana oturtulması, normal katlarda yapılması gereken 1,5m konsol çıkmaların 1,6m ya da 1,7m yapılması, binaların tesviye kotunun projeye uygun yapılmaması ve fazla kat imalatı şeklindedir. Bu imalatlara ek olarak, bina bittikten sonra zemin katta yaşayan kullanıcıların, zaman içerisinde açık çıkmaları kapatarak kullanımı da söz konusudur.

Eski yapıların inşaa edildiği, 1950 – 1980 arası dönemde, kot farkı aranmaksızın, yapıların zemin katlarına açık çıkmalar yapılmıştır. Ancak bu durum, günümüzde yönetmeliklere bağlanarak, zemin kat ile bina tesviye kotu arasında en az 2,40m yükseklik farkı aranmaktadır. Bu şartı sağlayaman yapıların zemin katında her hangi şekilde açık veya kapalı çıkma yapılamamaktadır.

Bakırköy'de 2019 yılı Mart ayı itibari ile dönüşüm oranı %13'tür. Bakırköy'de uygulanan kentsel dönüşüm, büyük oranda parsel veya bina bazında yerinde dönüşüm olarak nitelendirilmektedir. Bakırköy ilçesinde bulunan, 1950 ile 1999 yılları arasında yapılmış olan eski yapılarda, güçlendirme projeleri görülmemektedir. Yerinde dönüşüm yöntemi, sadece parseldeki yapı yıkılarak yerine dönemin mevzuatlarına uygun bir şekilde yenisinin yapılması şeklinde gerçekleşmektedir. Bu yöntem, aslında kentsel dönüşümün teorik anlamda karşılığı

olan kent dokusunun yenilenmesinde ve toplumsal ihtiyaçların karşılanmasına çok büyük bir katkı sağlamamaktadır.

4.2 Bakırköy'de Dönüşüm Kapsamında Yapılan Yapılar

İnceleme alanı olarak belirlenen Bakırköy'de gerçekleşen dönüşüm projeleri mevcut yapının yıkılarak tekrar yapılması şeklinde gerçekleşmektedir Parsel bazında yapılan bu dönüşüm projeleri İstanbul Uygulama Tip İmar Yönetmeligi, dönemin deprem yönetmeligi, 6306 sayılı yasa ile sınırlandırılmıştır. Bu yasa ve yönetmeliklerin yanı sıra, Bakırköy'de çok sayıda tescilli yapı bulundugu için bazı parsellerde yapılacak kentsel dönüşüm uygulamaları, 5226 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu'na da tabii tutulmaktadır. Bu kanunun uygulanmasındaki amaç; yeniden yapılacak olan binaların yanındaki tescilli yapıya, ilk olarak dış cephe yönünden benzerlik göstermesi, daha sonrasında da gabari ve bina formu gibi farklı konularda ilgili kurullardan görüş alınarak tescilli eserin etki alanında bulunan binalar ile görsel bütünlük sağlamasıdır.

Deprem öncesi yapıların yoğunlukta olduğu Bakırköy'de yaklaşan İstanbul Depremine karşı olarak kentsel dönüşüm çalışmları devam etmektedir. Kentsel dönüşüm öncesi yapılan yapılar incelendiginde ilçedeki yapıların neredeyse tamamı betonarme yapılardır (Tablo 4.3).

Tablo 4.3 Bakırköy'de Bulunan Yapıların Yapım Türlerine Göre Dağılımları [19]

Yapım Türü	Adet	Yüzdelik Dilim(%)
Betonarme	10949	92
Tünel Kalıp	41	0,3
Çelik	7	0,05
Ahşap	1	0,008
Yığma	950	8
Prefabrik	2	0,01

Bakırköy'de bulunan deprem öncesi yapıların günümüzde yapılan yapılar gibi betonarme olmasına karşın, kolon-kiriş en kesitlerinin az olması, betonun kalitesi, betonarme içindeki demirin kalınlığı ve bu yapı elemanlarının zamanla aşınmış

olması etkisi ile beklenen İstanbul Depremine karşı yapısal bir dayanım söz konusu değildir (Tablo 4.4).

Tablo 4.4 Bakırköy'de 7.5 şiddetinde gerçekleşecek depremde mahalle bazlı bina hasar tahmini [19]

Mahalle	**Çok Ağır Hasarlı**	**Ağır Hasarlı**	**Orta Hasarlı**	**Az Hasarlı**
Ataköy 1.Kısım	6	10	24	32
Ataköy 2-5-6.Kısım	16	27	61	77
Ataköy 3-4-11.Kısım	18	30	75	89
Ataköy 7-8-9-10.Kısım	16	38	126	199
Basınköy	62	93	200	167
Kartaltepe	82	132	392	567
Osmaniye	44	83	259	349
Sakizağaci	34	50	131	176
Şenlikköy	110	234	592	488
Yenimahalle	34	50	132	186
Yeşilköy	201	311	695	622
Yeşilyurt	25	38	95	99
Zeytinlik	30	49	152	228
Zuhuratbaba	65	99	269	390

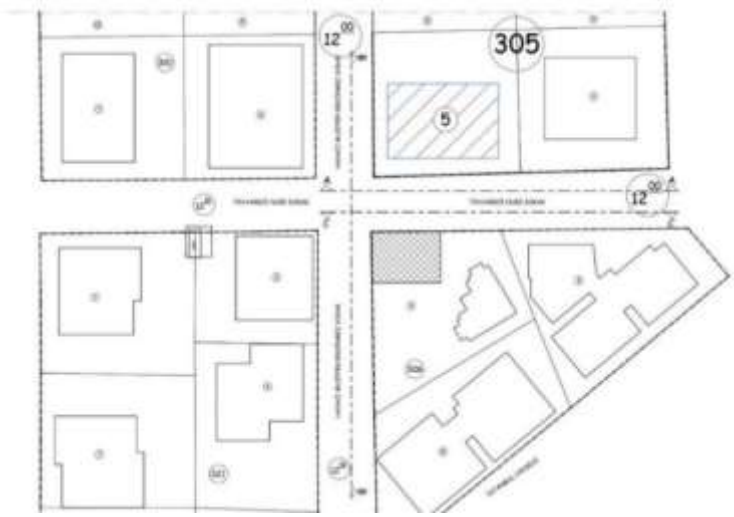
Bu bilgiler sonucunda, Bakırköy'ün önemli bir bölümünün depreme hazır olmadığı ortadadır. Hazırlanan İ.B.B raporları sonucunda, Bakırköy, bulunduğu konum ve mevcut binaların fiziksel durumu itibari ile İstanbul'un en riskli ilçeleri arasında yerini almaktadır. Beklenen İstanbul Depremi'nde 45 bin ile 50 bin kişinin hayatını kaybetme ihtimali söz konusudur. Bakırköy'de yapılacak kentsel dönüşüm sonucunda ise bu sayıların daha aşağıya çekilmesi ihtimali yükselmektedir.

Bu tez kapsamında da Bakırköy ilçesinde kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yapıların tasarım, yapım sistemi ve kullanılan malzemeleri arasındaki farklar, farklı örnekler ile anlatılmıştır. Örnekler Bakırköy'ün faklı mahallelerinde yapılmış olan kentsel dönüşüm projelerin ile ilgili eski ile yeni yapının yukarıda belirtilen konular ile ilgili farkları şeklinde anlatılmıştır.

Kentsel dönüşüm kapsamında yenilenen binaların fiziksel performansı ve tasarımsal olarak ne durumda oldukları ile ilgili daha iyi açıklama yapma amacıyla, Bakırköy'de yapımı tamamlanmış olan, dört farklı proje karşılaştırılmıştır. Bu karşılaştırma, eski ve yeni yapının; yapım sistemleri açısından farklarını, dış cephe sistemlerini, servis sistemlerini, uygulanan yönetmelikleri ve kat planları bakımından farklarını içermektedir.

4.2.1 Yeşilköy Mahallesi 305 Ada 5 Parsel

Bakırköy ilçesinin sosyo-ekonomik olarak yüksek yerlerinden biri olan Yeşilköy mahallesinde bulunan, Havacı Muzaffer Erdönmez Sokak ile Tayyareci Nuri Sokak köşesinde konumlanan, 305 ada 5 parsel sayılı yer ile ilgili yapılmış olan kentsel dönüşüm projesidir. 10 bağımsız bölümden oluşan eski yapı, tekrar 10 mesken olarak projelendirilmiştir. Proje, 2018 yılında yerinde dönüşüm olarak gerçekleşmiştir. Yeni yapı tasarımı, 6306 sayılı Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, 08-09-2014 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2007 yılı Deprem Yönetmeligi çerçevesinde yapılmıştır. 2003 yılında İstanbul Üniversitesi' nin yapmış olduğu araştırma kapsamında, yıkılan bina orta riskli bina sınıfında bulunmaktaydı. Bu yasa ve yönetmeliklerin dışında, 305 ada 5 parselin hemen karşısında tescilli eser bulunması nedeniyle, 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'da etken olmuştur. 5226 sayılı kanun kapsamında, kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yeni proje, dış cephe tasarımı yönünden İstanbul 1.Koruma Kurulu'nun onayına sunulmuş olup, ilgili kurul tarafından onaylanan dış cephe tasarımı uygulanmıştır. Dış cephe tasarımı, komşuluğu olan tescilli eser ile uyumuna göre seçilmektedir. Bu uyumun gösterilmesi için de koruma alanında olan parselin, hem tescilli eser ile hem de sokaktaki diger yapılarla olan ilişkisini göstermek amacı ile sokak siluetleri ve vaziyet planları çizilmektedir (Şekil 4.13-4.14 - 4.15 - 4.16).



Şekil 4.13 Yeşilköy Mahallesi 305 ada 5 parsel eski yapının, tescilli yapı ile ilişkisini gösteren vaziyet planı [45]



Şekil 4.14 Yeşilköy Mahallesi 305 ada 5 parsel yeni yapının, tescilli yapı ile ilişkisini gösteren vaziyet planı [45]

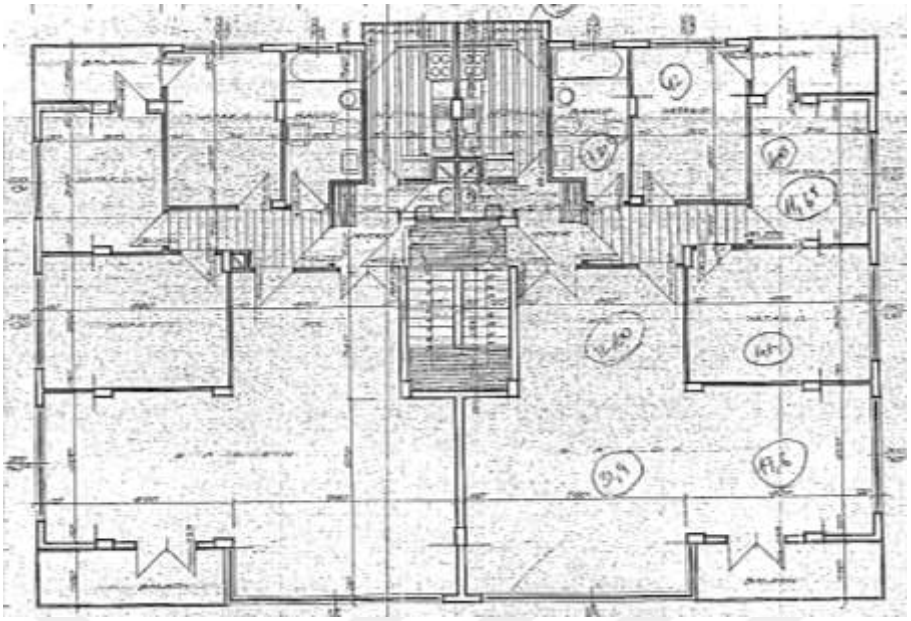


Şekil 4.15 Yeşilköy mahallesi 305 ada 5 parsel eski yapının sokak silüeti [45]

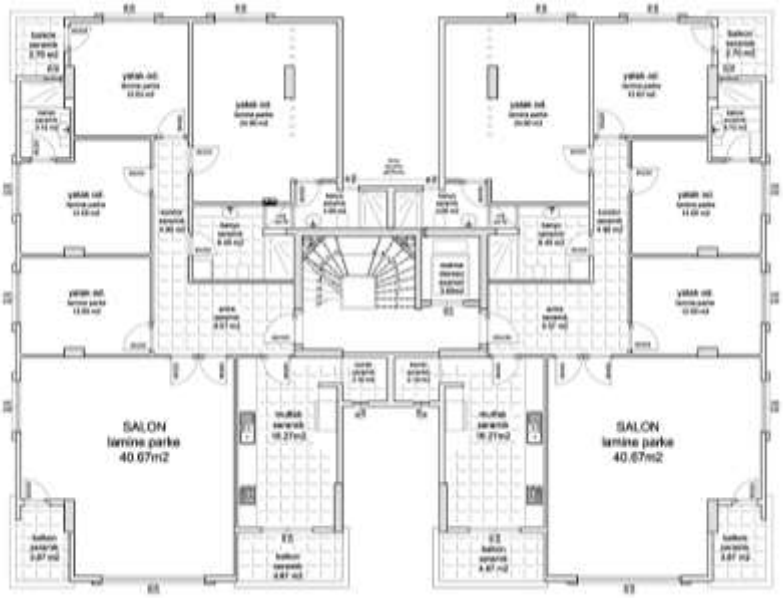


Şekil 4.16 Yeşilköy mahallesi 305 ada 5 parsel yeni yapının sokak silüeti [45]

Kentsel dönüşüm kapsamında inşa edilmiş olan yapı, ilgili mevzuatlar çerçevesinde T.A.K.S. 0.25 şeklindedir. Bina parsel alanının %25'ine oturduktan sonra, üst katlarda 1.5 metre konsol çıkılarak yapılmıştır. Ayrıca parsel boyutlarının el verişli olması sebebiyle, bina "H blok" şeklinde tasarlanmıştır. H blok formu, konsol yapılacak yüzey alanını arttırması sebebiyle, dikdörtgen ve ya kare formundaki binalara göre, bağımsız bölüm başına daha fazla metrekare sağlamaktadır (Şekil4.17 - 4.18).



Şekil 4.17 Yeşilköy mahallesi 305 ada 5 parsel eski yapının kat planı **[52]**



Şekil 4.18 Yeşilköy mahallesi 305 ada 5 parsel yeni yapının kat planı [45]

İki yapını kat planları incelendiginde yapının H blok formundan oluşan plan farkları ortaya çıkmaktadır. Dikdörtgen formuna sahip olan eski yapı 3+1 plana sahipken, H bloğun kullanılması ile daireler 4+1 plana sahip olmuşlardır. Daireler net 136 m2'den 142m2'ye çıkmıştır (Şekil4.17 - 4.18).

Bu büyümeye karşın iki yapının salonları karşılaştırıldığında, eski yapıda bulunan salon boyutları, yeni yapılan salona göre bariz üstünlük göstermektedir. Eski yapıda 64,10 m^2 salon varken yeni yapıda ise 40,67 m^2 salon bulunmaktadır. Salondaki küçülme, mutfak alanındaki artışa sebep olmuştur.

İki yapının mutfak alanlarına bakıldığı zaman eski yapı 6,55m^2 mutfağa sahipken, yeni yapıda kombi alanı dahil 18,37m^2'dir. Plandaki diğer oda ve banyo birimlerindeki metrekarelerin degişiklik göstermesi, kullanıcıların yıllar içinde degişen yaşama alışkanlıklarının paralelinde gerçekleşmiştir. Eski yapının yapıldığı dönemde, mahalle kültürü, komşuluk anlayışı ve bir arada yaşama kültürü, günümüze göre daha baskın olması nedeniyle, salon evin çok büyük bir bölümünü oluşturmaktadır.

Zaman içerisinde teknolojinin gelişmesi ile mutfak aletleri artık her evde yer edinmeye başlamış, eski yapıların mutfak boyutları bu aletlere cevap veremez hale gelmiştir. Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yeni yapıda mutfak, kullanıcı ihtiyaçları doğrultusunda büyük tasarlanarak, günümüz konut kullanıcılarının ihtiyaçlarına cevap verecek duruma gelmiştir.

İki plan arasındaki diğer fark ise banyolarda ortaya çıkmaktadır. Eski yapıda bir genel banyo ve bir misafir tuvaleti bulunurken, yeni yapıda bir genel banyo, iki de ebeveyn banyosu bulunmaktadır. İki yapı arasındaki banyo farkları, kullanıcıların zaman içerisinde değişen ihtiyaçları sonucunda ortaya çıkmaktadır. Zaman içerisinde konut kullanıcıları, mahremiyete daha çok önem vermeye başlamış, bunun sonucunda ebeveyn banyosu kavramı yaygınlaşmıştır. 305 ada 5 parselde yeni yapılan yapı 4+1 olması sebebiyle, ebeveyn banyosu sayısı 2 adet olarak belirlenmiştir.

Kat planları arasındaki farklar dışında, 305 ada 5 parsel sayılı yer ile ilgili kentsel dönüşüm projesi ile eski binanın arasında bulunan yapısal ve tasarımsal farklar Tablo4.5'de anlatılmıştır.

Tablo4.5 Yeşilköy Mahallesi 305 ada 5 parsel eski yapı yeni yapı özelliklerinin değerlendirmesi

ÖZELLIKLER **305 ada 5 parsel**	**ESKİ YAPI**	**YENİ YAPI**
Yapim Tarihi (Proje Onay)	31 EKİM 1969	01 AĞUSTOS 2018
İnşaat Alanı	1551m2	2321.90m2 (575m2 2.Bodrum)
Bağımsız Bölüm Sayısı	10 mesken	10 mesken
Temel Sistemi	Tekil Temel	Radye Temel
Taşıyıcı Sistem	Betornarme / Kirişli Çerçeve Sistem	Betornarme / Asmolen
Taşiyici Sistemde Kullanilan Elemanlarin Boyutlari (cm)	Döşeme; Plak Döşeme 12 cm Kolonlar; 25x60 / 25x50 / 30x50 Kirişler; 20x50/sarkık kiriş	Döşeme; Asmolen Döşeme 33 cm Kolonlar; 35x150 / 35x105 / 40x80 / 35x105 Kirişler; 120x33 / 35x33 / 50x33 / 60x33 / 70x33 / 15x33(nervür kirişler)
Geçilen En Büyük Açıklık (m)	6 metre	7.1 metre
Bina Yüksekliği (Yol kotundan)	12.50 metre	12.80 metre
Kat Yüksekliği (Döşemeden döşemeye)	2.875 metre	2.95 metre
Çatı Sistemi	Ahşap Karkaslar ile Oluşturulan Kırma Çatı	Ahşap Karkaslar ile Oluşturulan Kırma Çatı
Uygulanan Yasalar ve Yönetmelikler	6783 sayılı İmar Kanunu	6306 sayılı Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun İstanbul İmar Yönetmeliği 08-09-2014 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 2007 yılı Deprem Yönetmeliği
Dış Cephe Sistemleri	Sıva ve Boya	Betonarme Sisteme ankrajlanmış strüktür üzerine yerleştirilen kompak dış cephesi ile giydirme cephe
Servis Sistemleri	Merkezi Isıtma Sistemi Temiz su – Pis su Tesisatları	Kat Kaloriferi (Kombi) Temiz su – Pis su tesisatı Asansör İklimlendirme Tesisatı

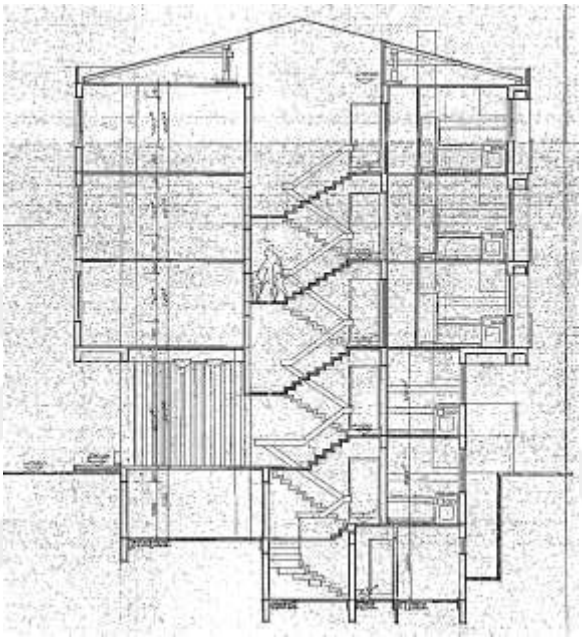
Yukarıdaki tabloda belirtildiği gibi, yeni yapı ile eski yapı arasında hem yapısal hem de tasarımsal olarak büyük farklar oldugunu ortaya koymaktadır. Parsele yapılmış olan yeni yapı da eski yapı gibi betonarme sistem olmasına karşın, gerek temel, gerek döşeme, gerekse yapı elemanlarının en-kesit boyutları bakımından farklılık göstermektedir.

Eski yapının yapıldığı dönemlerdeki yasa ve yönetmeliklerin deprem konusuna değinmemiş olması, ülkenin o yıllarda bulunduğu ekonomik durum sebebiyle, yüklenicilerin yapım maliyetlerini azaltma çabası sonucu eski yapının temeli tekil temel sistemi ile oluşturulmuştur. Bu dönemde yapılan yapıların önemli kısmı tekil temel ile yapılmış olup büyük bir bölümünde tekil temeller, maliyet ve işçilik sebebi ile birbirlerine bağ kirişlerle bağlanmamıştır. Bu durum yapının, deprem karşısında oluşan yatay yüke karşı dayanımını daha zayıf olmasına neden olmuştur.

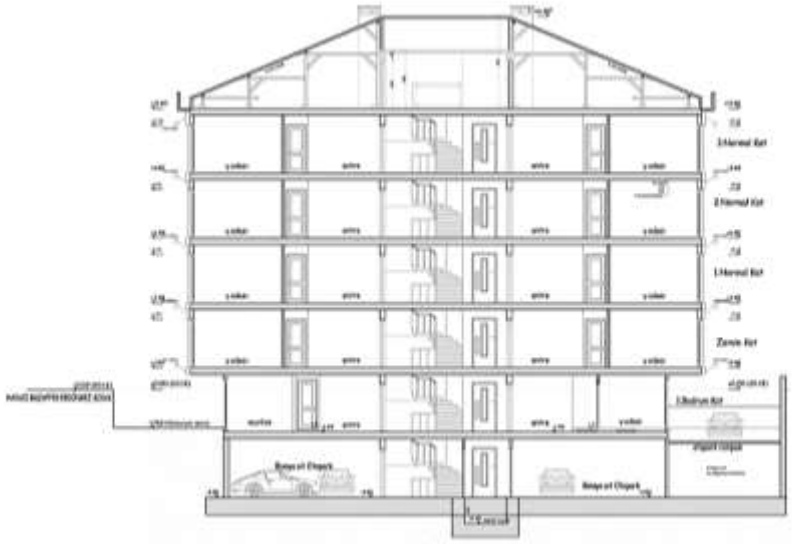
Eski yapının kolon kiriş en kesitleri incelendigi zaman, bugünkü yapılan yapılara göre, daha düşük ölçülere sahip olduğu ortaya çıkmaktadır. Mimari olarak, kullanıcıların duvarlarda fazla kolon dişi istenmedigi bilindği için kolon enleri genelde 20 ile 25 cm arasında degişiklik göstermektedir. Ancak bu ölçülerin deprem bölgesinde olan bir ülke için yeterli düzeyde olmadığı depremlerde yıkılan binaların sayısı ile ortaya çıkmıştır.

Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yeni bina ele alındıgı zaman orataya çıkan durum ise daha iç açıcıdır. Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yapı, deprem yönetmeligine tabii olması sonucu belli kolon kiriş boyutlarından az olamayacagı gibi, teknolojinin gelişmesi ve yapı malzemelerinin artan kalitesi ile birlikte deprem yüküne daha dayanıklı bir yapı haline gelmektedir. Ancak bu yapıda da deprem bölgelerinde kullanılması çok da önerilmeyen asmolen döşeme sistemi kullanılmıştır. Asmolen döşemenin bilimsel olarak tercih edilmeme sebebi yapının pasif ağırlığını arttırmasıdır. Deprem bölgelerinde yapılan yapılarda hafiflik ön planda olması gerekirken ülkemizde bu tarz uygulamaların çok sık görülmesinin sebebi maliyet ve kolay işçiliktir. Asmolen döşemede hem kalıp imalatı daha kolay hem de finalde düz bir tavan ortaya çıkması sonucu asma tavan ihtiyacı olmaması bu sistemin tercih edilme sebeplerindendir.

Yapı yüksekliği ve kat yüksekligi bakımından iki yapı karşılaştırıldığında, 305 ada 5 parselde yapılan yapının eski yapıya göre 30 cm yüksektir. Bu yükseklik katlara 7.5 cm artış olarak yansımıştır. Bina yüksekliğindeki bu farkın az olması, 305 ada 5 parselin karşısında tescilli eser karşısında bulunmasıdır. Sokak silüetinde tescilli yapının ezilmemesi için imar durumunda izin verilen 14.50m yapı yüksekliği kullanılamayıp, Anıtlar 1.Koruma Kurulu tarafından 12.80m'de sınırlandırılmıştır. (Şekil4.19, Şekil4.20).



Şekil 4.19 Yeşilköy mahallesi 305 ada 5 parsel eski yapıya ait kesit[52]



Şekil 4.20 Yeşilköy mahallesi 305 ada 5 parsel yeni yapıya ait kesit[45]

İki yapı arasında çatı sistemleri bakımından benzerlikler mevcuttur (Şekil4.19, Şekil4.20). Eski yapıda da yeni yapıda da kırma çatı kullanılmıştır. Çatı arası piyesi olmamasına rağmen kırma çatı kullanılmasının sebebi, teras çatıya göre yalıtım ve detay çözümlerinin daha kolay olması ve tescilli yapı ile sokak silüetinin uyumunun sağlanmasıdır.

İki yapı dış cephe sistemi ve tasarımsal olarak karşılaştırıldığında, ortaya büyük farklar çıkmaktadır (Şekil 4.21- 4.22). Dış Cephe sistemi olarak iki yapı arasındaki temel fark, yapı teknolojilerinin getirdigi farklardır. Parseldeki eski yapının yapıldıgı dönem olan 1960'lı yıllardaki teknolojinin durumu sonucunda, yapıda sıva ve boya kullanılmıştır. 1960'lı yıllardan günümüze gelen süreçte inşaat teknileri ve yapı teknolojilerinin gelişmesiyle birlikte, dış cephede sıva üstü boya kullanımı giderek azalmaktadır. Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yeni yapıda da günümüz dış cephe sistemlerinden biri kullanılmıştır. Yeni yapının dış cephe sistemi, binanın taşıyıcı sistemine ankre olan çelik strüktür üzerine yapıştırma ile uygulanan ahşap görünümlü ve antrasit renginde kompak malzemeden oluşmaktadır (Şekil 4.19). Uygulanan cephe binaya yük getirmesine karşın, cepheyi taşıyan strüktürün yapının taşıyıcılarına ankre edilmesi sonucu deprem anında bina ile bir bütün olarak hareket etmektedir. Ayrıca estetik olarak da sıva üstü boya uygulamasına göre büyük bir avantajı bulunmaktadır (Şekil 4.21-4.22).



Şekil 4.21 Yeşilköy mahallesi 305 ada 5 parsel eski yapı [50]



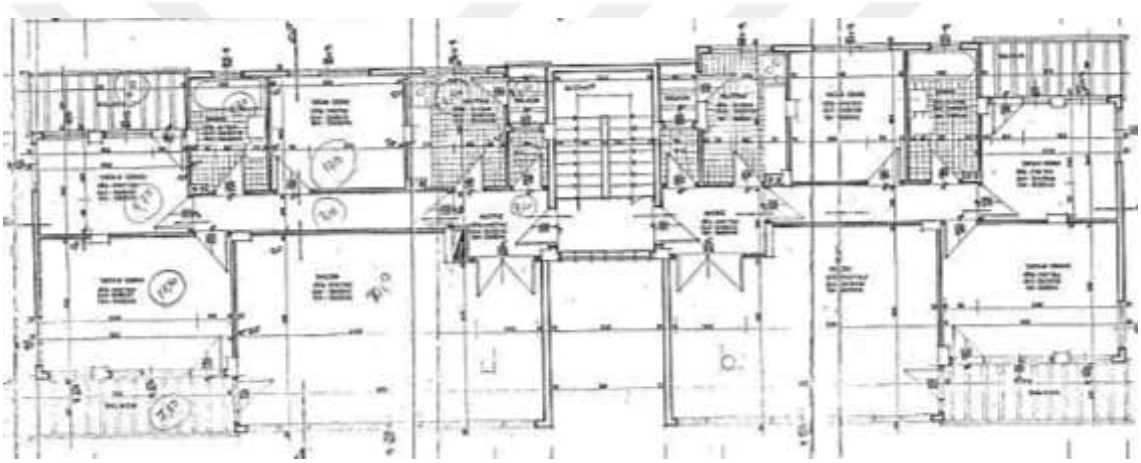
Şekil 4.22 Yeşilköy mahallesi 305 ada 5 parsel yeni yapı [50]

Servis sistemleri konusunda, yeni yapı eski yapıya oranla daha çok sayıda sistem bulundurmaktadır. Bu durumun en büyük nedeni ise, iki yapının yapım yılları arasında geçen süreçte, yapı teknolojisinin gelişimidir. Konut yapılarının temel ihtiyaçları olan, temiz su, pis su, elektrik ve ısınma sistemleri dışında, yeni yapıda asansör ve klima sistemi bulunmaktadır. Günümüzde 3 kattan fazla yapılarda, yönetmelik asansör zorunluluğu getirirken, eski yapının yapıldığı dönemde asansör konutlarda zorunlu tutulmamıştır. Ayrıca günümüz koşullarında her yapıda klima sistemi bulunurken, 1970'li yıllarda klima ile soğutma ve ısıtma sistemleri

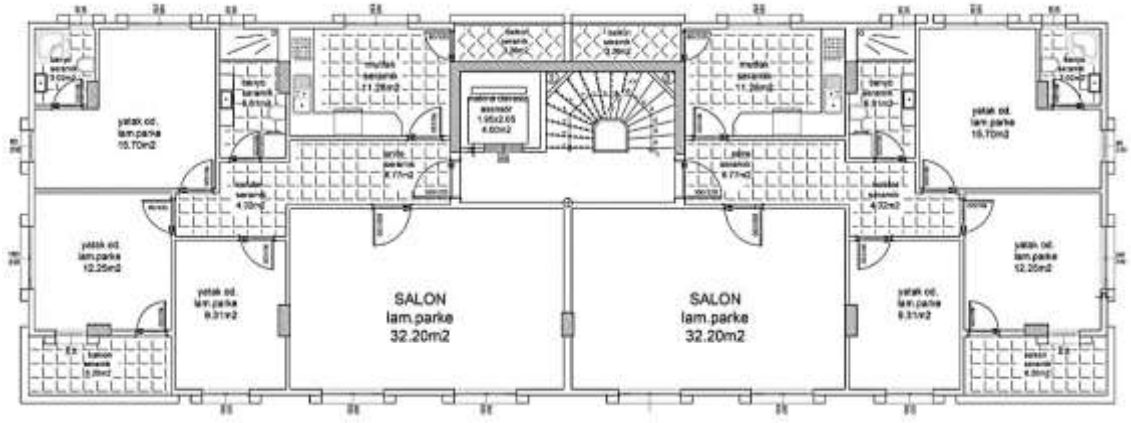
konutlarda uygulanmamaktaydı. 305 ada 5 parselde klima sistemi, tek dış üniteden beslenen mekanizma salon ve odalara iklimlendirme sağlamaktadır. Bu tesisatın boruları, asma tavan kullanılarak daire içinde gizlenmektedir.

4.2.2 Yeşilköy Mahallesi 342 Ada 5 Parsel

Tezin araştırma kapsamında belirenen ikinci örnek ise; yine Yeşilköy mahallesinde bulunan, 342 ada 5 parsel sayılı yer ile ilgili yapılmış olan kentsel dönüşüm projesidir. Eski yapı 10 bağımsız bölümden oluşmakta yeni yapı da 10 mesken olarak projelendirilmiştir. 2003 yılında İstanbul Üniversitesi' nin yapmış olduğu araştırma kapsamında, yıkılan bina orta riskli bina sınfında bulunan yapı, 2017 yılında yerinde dönüşüm olarak gerçekleşmiştir.



Şekil 4.23 Yeşilköy mahallesi 342 ada 5 parsel eski yapı kat planı[54]



Şekil 4.24 Yeşilköy mahallesi 342 ada 5 parsel yeni yapı kat planı [53]

İki yapının planları incelendiğinde, plan örüntüsü bakımından bir benzerlik söz konusudur. Bu benzerliğin en önemli nedeni, binada oturan kişilerin proje tasarım

sürecine dahil olarak, eski binadaki yaşam alışkanlıklarını kaybetmek istememeleridir. Planlarda oluşan minimal farklar, 305 ada 5 parseldeki gibi dönemin getirdiği farklı kullanıcı ihtiyaçlarından kaynaklıdır (Şekil4.17 - 4.18).

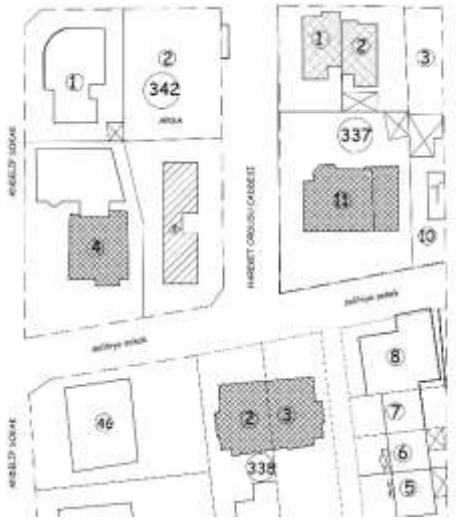
342 ada 5 parselin boyutları nedeniyle yeni yapı form olarak eski yapı ile aynı forma sahiptir. İki yapı da 3+1 plana sahip olmuşlardır. Daireler net 109, 24 m2'den 110,02 m2'ye çıkmıştır (Şekil4.17 - 4.18).

Yapıların salonları karşılaştırıldığında, yeni yapılan salona göre eski yapıdakine oranla biraz daha büyüktür. Eski yapıda 30,10 m^2 salon varken yeni yapıda ise 32,20 m^2 salon bulunmaktadır. Plandaki diğer oda ve banyo birimlerindeki alan büyüklükleri değişiklik göstermesi, kullanıcıların yıllar içinde değişen yaşama alışkanlıklarının paralelinde gerçekleşmiştir.

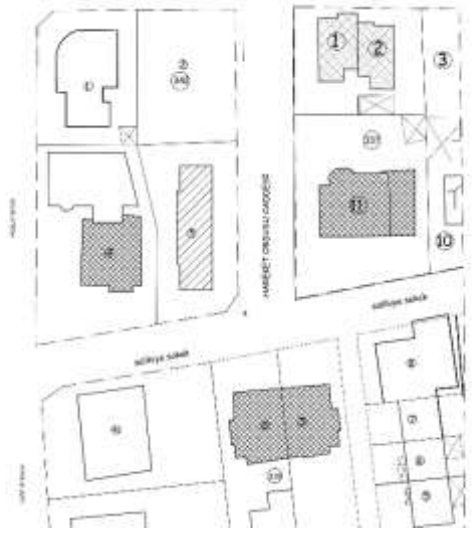
İki yapının mutfak alanlarına bakıldığında, burada da iki yapının inşaa edildiği dönemlerdeki ihtiyaçların getirdigi farklar nedeniyle, boyutsal fark görülmektedir. Eski yapı 7,54m^2 mutfağa sahipken, yeni yapıda 11,28m^2'dir.

Yeni yapı tasarımı, 6306 sayılı Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, 01/06/2014 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2007 yılı Deprem Yönetmeligi çerçevesinde yapılmış olup, bu kanun ve yönetmeliğin dışında, 342 ada 5 parselde yeni yapılan yapı için, ilk örnekte de olduğu gibi 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'da etken olmuştur. Çünkü 342 ada 5 parselin karşısında bulunan parsellerde, tescilli eserler bulunmaktadır. Bu kanun kapsamında, kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yeni proje, dış cephe tasarımı yönünden İstanbul 1.Koruma Kurulu'nun onayına sunulmuş olup, ilgili kurul tarafından onaylanan dış cephe tasarımı uygulanmıştır.

Dış cephe tasarımı, komşuluğu olan tescilli eser ile uyumuna göre seçilmektedir. Bu uyumun gösterilmesi için de koruma alanında olan parselin, hem tescilli eser ile hem de sokaktaki diger yapılarla olan ilişkisini göstermek amacı ile sokak siluetleri ve vaziyet planları çizilmektedir (Şekil 4.25-4.26 - 4.27 - 4.28).



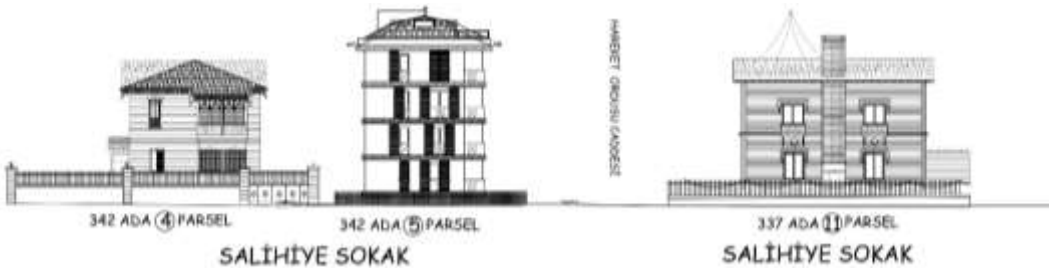
Şekil 4.25 Yeşilköy Mahallesi 342 ada 5 parsel eski yapının, tescilli yapı ile ilişkisini gösteren vaziyet planı [53]



Şekil 4.26 Yeşilköy Mahallesi 342 ada 5 parsel yeni yapının, tescilli yapı ile ilişkisini gösteren vaziyet planı [53]



Şekil 4.27 Yeşilköy mahallesi 342 ada 5 parsel eski yapının sokak silüeti [53]



Şekil 4.28 Yeşilköy mahallesi 342 ada 5 parsel yeni yapı sokak silüeti [53]

Bu parselde cephe uyumu parselin yanında bulunan eski eserlerin pencerelerinde panjur bulunması ve dış cephelerinde yatay çizgilerin egemen olması nedeni ile kat silmesi ve kayar panjurlar ile gerçekleştirilmiştir (Şekil 4.27 - 4.28).

Kentsel dönüşüm kapsamında inşa edilmiş olan yapı, ilgili mevzuatlar çerçevesinde T.A.K.S. 0.25 şeklindedir. Bina parsel alanının %25'ine oturduktan sonra, üst katlarda 1,5 metre konsol çıkılarak yapılmıştır. Parsel boyutları itibari ile geniş bir cephe alanine ve dar bir derinliğe sahiptir. Bu nedenle, parselde yapılmış olan yeni yapı, eski yapı ile aynı forma sahiptir. Bu farklar ile birlikte, 342 ada 5 parsel sayılı yer ile ilgili kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yeni yapı ile eski yapının arasında bulunan yapısal ve tasarımsal farklar Tablo4.6'da belirtilmiştir.

Tablo 4.6'da verilen bilgiler, yeni yapı ile eski yapı arasında hem yapısal hem de tasarımsal olarak büyük farklar olduğunu ortaya koymaktadır. Parsele yapılmış olan yeni yapı da eski yapı gibi betonarme sistem olmasına karşın, gerek temel, gerek döşeme, gerekse yapı elemanlarının en-kesit boyutları bakımından farklılık göstermektedir.

Eski yapının kolon kiriş en kesitleri incelendigi zaman, bugünkü yapılan yapılara göre daha düşük ölçülere sahip olduğu ortaya çıkmaktadır. Mimari olarak, kullanıcıların duvarlarda fazla kolon dişi istenmedigi için kolon enleri genelde 20 ile 25 cm arasında degişiklik göstermiştir. Kolon ve kiriş en kesitlerinin düşük ölçüye sahip olması, deprem açısından riskli yerler büyük risk taşıkmaktadır.

Tablo 4.6 Yeşilköy Mahallesi 342 ada 5 parsel eski yapı yeni yapı özelliklerinin değerlendirmesi

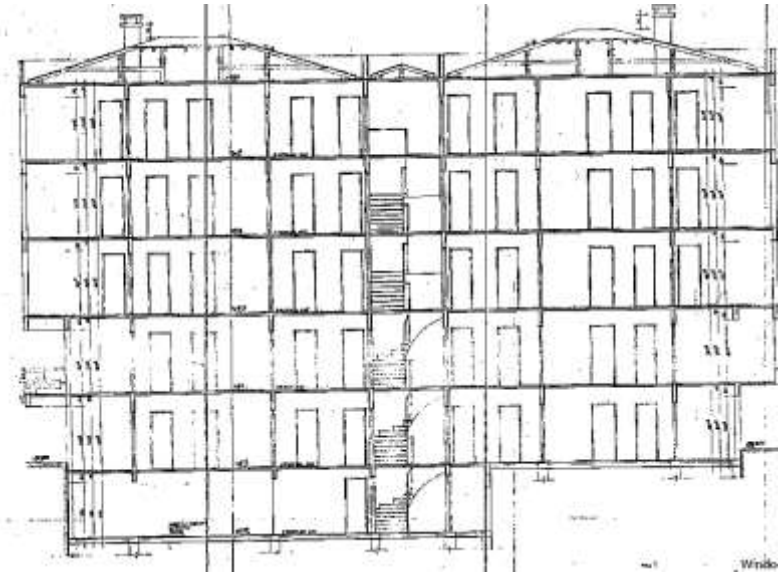
ÖZELLİKLER 342 ada 5 parsel	**ESKİ YAPI**	**YENİ YAPI**
Yapim Tarihi (Proje Onay)	18 MART 1974	30 ARALIK 2017
İnşaat Alanı	1200m2	1727m2 (362m2 2.Bodrum)
Bağımsız Bölüm Sayısı	10 mesken	10 mesken
Temel Sistemi	Tekil Temel	Radye Temel
Taşiyici Sistem	Betornarme / Kirişli Çerçeve Sistem	Betornarme / Asmolen
Taşiyici Sistemde Kullanilan Elemanlarin Boyutlari	Döşeme Plak Döşeme 10 cm Kolonlar; 20x50, 20x40, 25x50 Kirişler; 20x50/sarkık kiriş , 25x50 sarkık kiriş	Döşeme; Asmolen Döşeme 32 cm(12+20) Kolonlar; 30x70cm / 30x60cm / 30x80cm / 35x105cm Kirişler; 120x32 / 35x32 / 50x32 / 60x32 / 70x32 / 15x32(nervür kirişler)
Geçilen En Büyük Açıklık	5.7metre	7 metre
Bina Yüksekliği (Yol kotundan)	12.50 metre	12.80 metre
Kat Yüksekliği (Döşemeden döşemeye)	2.875 metre	2.95 metre
Çatı Sistemi	Ahşap Karkaslar ile Oluşturulan Kırma Çatı	Ahşap Karkaslar ile Oluşturulan Mansard(Çift Kırım) Çatı
Uyulan Yönetmelikler Ve Yasalar	6783 sayılı İmar Kanunu	6306 sayılı Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 01/06/2014 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 2007 yılı Deprem Yönetmeliği
Dış Cephe Sistemleri	Sıva ve Boya	Betonarme Sisteme ankrajlanmış strüktür üzerine yerleştirilen kompak dış cephe, yine bu stürktür üzerine yerleştirilen raylı sisteme oturtulan alüminyum kayar panjur
Servis Sistemleri	Merkezi Isıtma Sistemi Temiz su – Pis su Tesisatları	Kat Kaloriferi (Kombi) Temiz su – Pis su tesisatı Asansör

Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yapı, deprem yönetmeliğine tabii olması sonucu belli kolon kiriş boyutlarından az olamayacağı gibi, teknolojinin gelişmesi ve yapı malzemelerinin artan kalitesi ile birlikte deprem yüküne daha dayanıklı bir yapı haline gelmektedir.

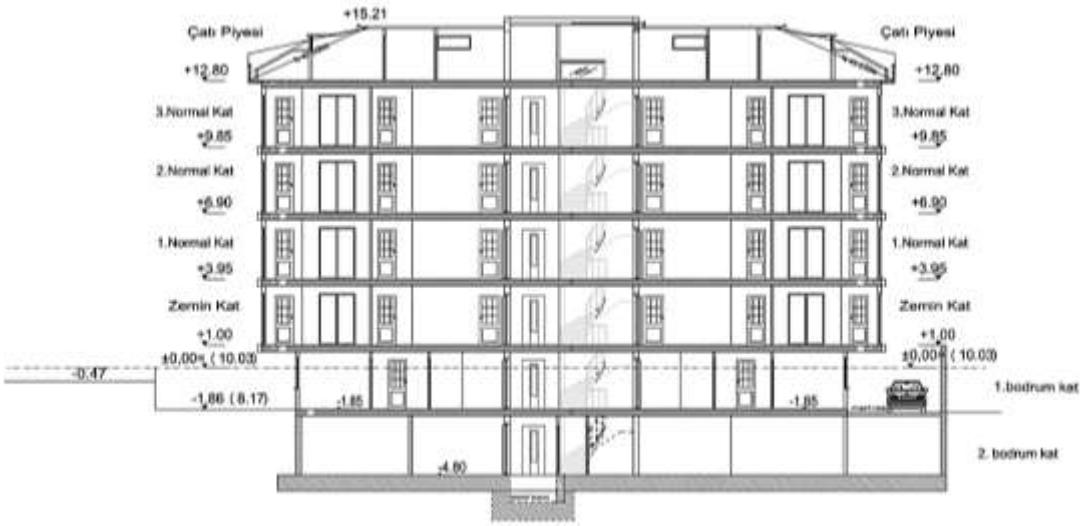
342 ada 5 parselde yapılmış olan binada da asmolen döşeme sistemi kullanılmıştır. Asmolen döşeme, yapının pasif ağırlığını arttırmasına karşın, düşük maliyet ve kolay işçilik nedeniyle tercih edilmiştir. Asmolen döşemede kalıp imalatının kolaylığı, işçilik anlamında rahatlık sağlarken, imalattan sonra düz bir tavan ortaya çıkması tercih edilme sebeplerindendir.

Yapı yüksekliği ve kat yüksekligi bakımından iki yapı karşılaştırıldığında, 342 ada 5 parselde yapılan yapının eski yapıya göre 30 cm yüksektir. Bu yükseklik katlara 7,5 cm artış olarak yansımıştır. 342 ada 5 parselde yapılan yapı, 305 ada 5 parseldeki gibi tescilli eser karşısında bulunmasından dolayı, imar durumunda izin verilen 14,50m yapı yüksekliği kullanılamayıp, 12,80m'de sınırlandırılmıştır.

İki yapı arasında çatı sistemleri bakımından benzerlikler mevcuttur. Eski yapıda da yeni yapıda da kırma çatı kullanılmıştır. Ancak yeni yapıda dönemin yönetmeliklerine uygun şekilde çift kırım çatı sistemi tercih edilmiştir. Çift kırım çatı kullanılmasının sebebi, yapıda çatı arası piyesi bulunmasıdır.



Şekil 4.29 Yeşilköy mahallesi 342 ada 5 parsel eski yapı kesiti[54]



Şekil 4.30 Yeşilköy mahallesi 342 ada 5 parsel yeni yapı kesiti [53]

İki yapı arasında çatı sistemleri bakımından da önemli farklılıklar mevcuttur. Eski yapıda teras çatı tercih edilmiş olup, yeni yapıda ise mansard (çift kırım) çatı kullanılmıştır. İki yapının çatıları arasında fark oluşmasının en önemli nedeni, kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yeni yapıda çatı arası piyesi bulunmasıdır. Masnsard çatı sistemi, çatı arasında daha ferah yaşam alanı sağlama konusunda diğer çatı türlerine göre daha avantajlıdır. 342 ada 5 parselin inşaa edildigi, 2017 yılında bu çatı sistemi yasalken, 20.05.2018 yılında mansard çatılar yasaklanmıştır.

İki yapı dış cephe sistemi ve tasarımsal olarak karşılaştırıldığı zaman ortaya dikkat çekici farklar çıkmaktadır. Dış Cephe sistemi olarak iki yapı arasındaki temel fark, dönemlerinin yapı teknolojileri arasında olan farklardır. Eski yapının yapıldığı 1970'lı yıllarda, yapı teknolojisi dış cephede sıva ve boya kullanımına imkan sağlamıştır. Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yeni yapıda da günümüz dış cephe kaplaması kullanılmıştır. Yeni yapının dış cephe sistemi, binanın taşıyıcı sistemine ankre olan, çelik strüktür üzerine yapıştırma ile uygulanan, antrasit renginde kompak malzeme ile yapılan kat silmesinden oluşmaktadır. Bu projede diger örneklerden farklı olarak ahşap görünümlü kayar panjur sistemi uygulanmıştır. Uygulanan cephe binaya yük getirmesine karşın, cepheyi taşıyan strüktürün yapının taşıyıcılarına ankre edilmesi sonucu deprem anında bina ile bir bütün olarak hareket etmektedir. Estetik olarak da bulunduğu çevre ile uyum

sağlaması nedeniyle sıva üstü boya uygulamasına göre büyük bir avantajı bulunmaktadır (Şekil 4.31 - 4.32).



Şekil 4.31 Yeşilköy mahallesi 342 ada 5 parsel eski yapı [43]



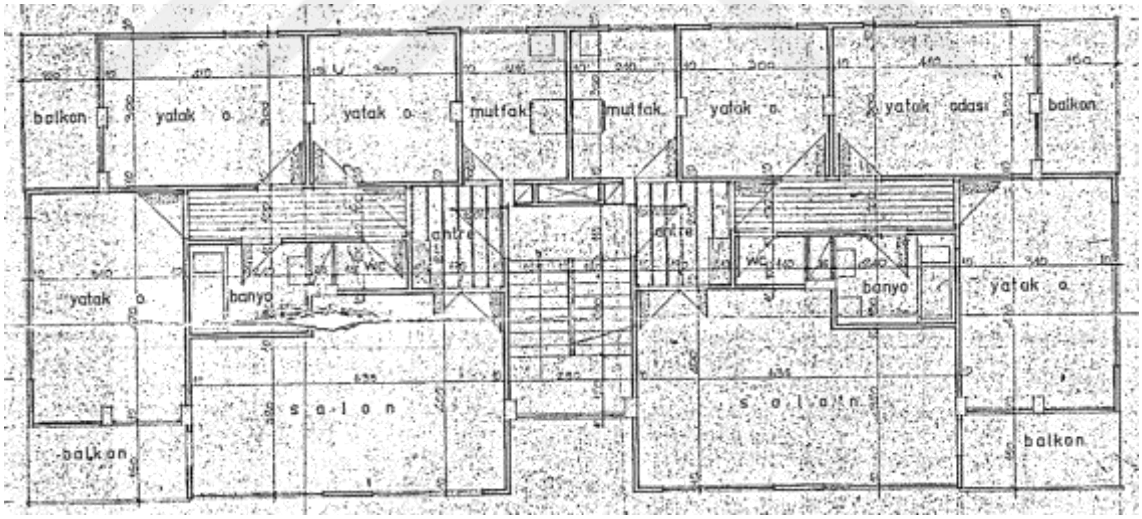
Şekil 4.32 Yeşilköy mahallesi 342 ada 5 parsel yeni yapı [50] (29/08/2019)

Servis sistemleri konusunda, yeni yapı eski yapıya oranla daha çok sayıda sistem bulundurmaktadır. Bu durumun en büyük nedeni ise, iki yapının yapım yılları arasında geçen süreçte, yapı teknolojisinin gelişimidir. Konut yapılarının temel ihtiyaçları olan, temiz su, pis su, elektrik ve ısınma sistemleri dışında, yeni yapıda asansör bulunmaktadır. Günümüzde 3 kattan fazla yapılarda, yönetmelik asansör zorunluluğu getirirken, eski yapının yapıldığı dönemde asansör konutlarda zorunlu tutulmamıştır. Ayrıca günümüz koşullarında artık her yapıda klima sistemi

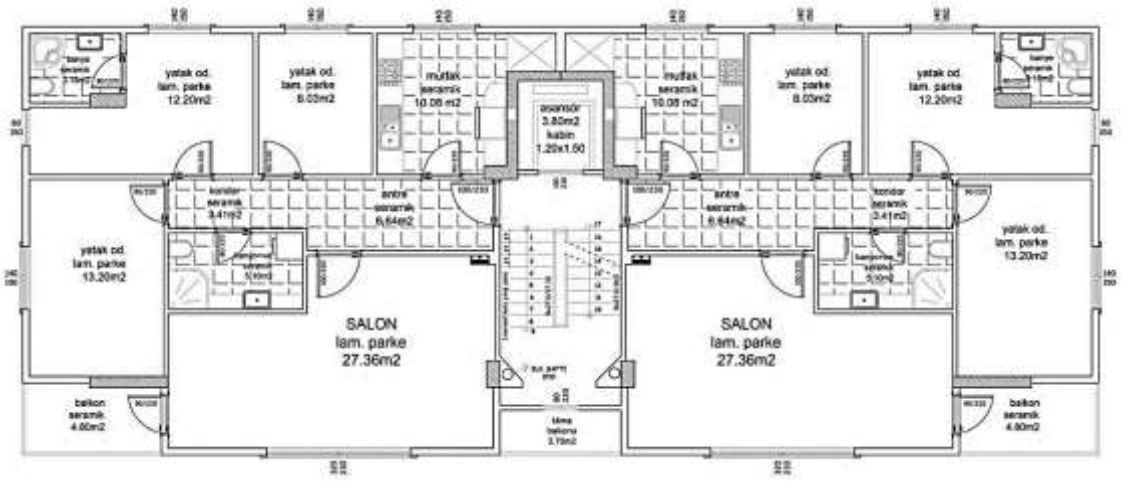
bulunurken, 1970'li yıllarda klima kavramı konutlarda yoktu. 305 ada 5 parselde klima sistemi, yapım maliyetini arttırması nedeniyle yapım aşamasında uygulanmamıştır. Eski yapı ile ortak olan sistemlerde ise kullanılan servis elemanları, teknolojinin gelişimi sonucunda, daha uzun ömürlü elemanlar haline gelmiştir.

4.2.3 Kartaltepe Mahallesi 521 Ada 4 Parsel

Tezin araştırma kapsamında belirenen üçüncü örnek ise; Kartaltepe mahallesinde bulunan, 521 ada 4 parsel sayılı yer ile ilgili yapılmış olan kentsel dönüşüm projesidir. 12 bağımsız bölümden oluşan eski yapı, tekrar 12 mesken olarak projelendirilmiştir. Proje 2019 yılında yerine dönüşüm olarak gerçekleşmiştir. Yeni yapı tasarımı, 6306 sayılı Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, 20/05/2018 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği ve 2019 yılı Deprem Yönetmeligi çerçevesinde yapılmıştır. 2003 yılında İstanbul Üniversitesi' nin yapmış olduğu araştırma kapsamında, yıkılan bina yüksek riskli bina sınıfında bulunmaktaydı.



Şekil 4.33 Kartaltepe mahallesi 521 ada 4 parsel eski yapı kat planı[56]



Şekil 4.34 Kartaltepe mahallesi 521 ada 4 parsel yeni yapı kat planı[55]

521 ada 4 parseldeki iki yapının planları ele alındığı zaman, plan örüntüsü bakımından bir benzerlik söz konusudur. Bu benzerliğin en önemli nedeni, binada outran kişilerin 342 ada 5 parseldeki gibi proje tasarım sürecine dahil olarak, eski binadaki yaşam alışkanlıklarını kaybetmek istememeleridir. Planlarda oluşan minimal farklar, dönemin getirdiği farklı ihtiyaçlardan kaynaklıdır.

521 ada 4 parselin boyutları nedeniyle yeni yapı form olarak eski yapı ile aynı forma sahiptir. İki yapı da 3+1 plana sahip olmuşlardır. Daireler net 109, 24 m2'den 94,00 m2'ye çıkmıştır (Şekil4.33 - 4.34). Net 94,00m2 günümüz 3+1 plan tipine göre ufak olmasına karşın, eski binadaki kullanıcıların talebi doğrultusunda, yeni yapı 3+1 tasarlanışmtır.

Yapıların salonları karşılaştırıldığında, yeni yapılan salona göre eski yapıdakine oranla biraz daha büyüktür. Eski yapıda 30,10 m^2 salon varken yeni yapıda ise 27,36 m^2 salon bulunmaktadır. Plandaki diğer oda ve banyo birimlerindeki alan büyüklükleri değişiklik göstermesi, kullanıcıların yıllar içinde değişen yaşama alışkanlıklarının paralelinde gerçekleşmiştir. Bu projede de gününümüz ihtiyaçları arasında olan ebeveyn banyosu, misafir tuvaleti yerine bulunmaktadır.

İki yapının mutfak alanlarına bakıldığında, burada da iki yapının inşaa edildiği dönemlerdeki ihtiyaçların getirdigi farklar nedeniyle, boyutsal fark görülmektedir. Eski yapı 7,54m^2 mutfağa sahipken, yeni yapıda 11,28m^2'dir.

Bu parselin çevresinde her hangi bir tescilli eser bulunmamasından dolayı, 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 521 ada 4 parselde uygulanmamaktadır. Bu nedenle dış cephe tasarımında kişisel tercihler ve maliyet etken olmuştur.

Kentsel dönüşüm kapsamında inşa edilmiş olan yapı, ilgili mevzuatlar çerçevesinde T.A.K.S. 0.25 şeklindedir. Bina parsel alanının %25'ine oturduktan sonra, üst katlarda 1.5 metre konsol çıkılarak yapılmıştır. 521 ada 4 parsel de 342 ada 5 parsel gibi, geniş bir cephe alanına ve dar bir derinliğe sahiptir. Bu nedenle, parselde yapılmış olan yeni yapı, form olarak eski yapı ile aynı özelliktedir.

Bu farklar ile birlikte, 521 ada 4 parsel sayılı yer ile ilgili kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yeni yapı ile eski yapının arasında bulunan yapısal ve tasarımsal farklar Tablo4.7'de belirtilmiştir.

Tabloda 4.7'de verilen bilgiler, 521 ada 4 parsel sayılı yerde yapılmış olan, yeni yapı ile eski yapı arasında, hem yapısal hem de tasarımsal olarak büyük farklar olduğunu ortaya koymaktadır. Parsele yapılmış olan yeni yapı da eski yapı gibi betonarme sistemdir. İlk iki örneğin yanı sıra 521 ada 4 parselde yapılan yeni yapı ile eski yapı, döşeme sistemleri bakımından benzerlik göstermektedir. Bu benzerliğe karşın, yapı elemanlarının en-kesit boyutlarındaki farklılık eski yapı ile yeni yapıyı birbirlerinden ayırmaktadır. 521 ada 4 parselde yapılan yapıda plak döşeme ve çerçeve sistem, 2019 yılında yürürlüğe giren deprem yönetmeliği nedeniyle kullanılmıştır. 2019 yılında yürürlüğe giren deprem yönetmeliğinde yapı yüksekliği, 15.50 metreyi geçen yapılarda asmolen döşemenin kullanılamayacağı belirtilmektedir.

Eski yapının kolon kiriş en kesitleri incelendigi zaman, bugünkü yapılan yapılara göre daha düşük ölçülere sahip olduğu ortaya çıkmaktadır. Mimari olarak, kullanıcıların duvarlarda fazla kolon dişi istenmedigi için kolon enleri genelde 20 ile 25 cm arasında degişiklik göstermiştir. Kolon ve kiriş en kesitlerinin düşük ölçüye sahip olması, deprem açısından riskli yerler büyük risk taşıkmaktadır.

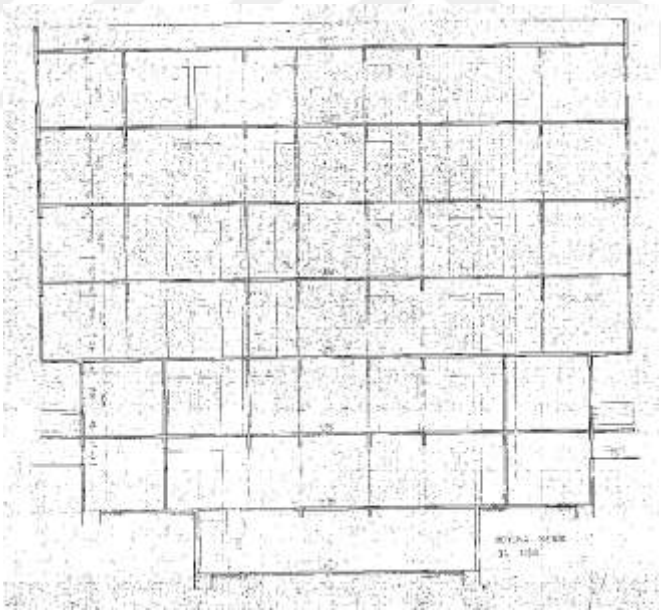
Tablo 4.7 Kartaltepe Mahallesi 521 ada 4 parsel eski yapı - yeni yapı özelliklerinin değerlendirmesi

ÖZELLIKLER 521 ada 4 parsel	**ESKİ YAPI**	**YENİ YAPI**
Yapim Tarihi (Proje Onay)	25 KASIM 1971	31 ARALIK 2019
İnşaat Alanı	-	1595,34m2(290,70 m2 2.Bodrum)
Bağımsız Bölüm Sayısı	12 mesken	12 mesken
Temel Sistemi	Tekil Temel	Radye Temel
Taşıyıcı Sistem	Betornarme / Kirişli Çerçeve Sistem	Betornarme / Kirişli Çerçeve Sistem
Taşiyici Sistemde Kullanilan Elemanların Boyutlari	DöşemePlak Döşeme 10 cm Kolonlar;30x50, 30x40, 25x50 Kirişler;20x50/sarkık kiriş	Döşeme; Plak Döşeme 11 cm Kolonlar; 25x175cm, 30x60cm, 35x80cm Kirişler; 36x80cm, 40x25cm, 40x36cm
Geçilen En Büyük Açıklık	6.3 metre	8.5 metre
Bina Yüksekliği (Yol kotundan)	15.50 metre	16.20 metre
Kat Yüksekliği (Döşemeden döşemeye)	2.90 metre	3.00 metre
Çatı Sistemi	Teras Çatı	Ahşap Karkaslar ile Oluşturulan Kırma Çatı
Uyulan Yönetmelikler Ve Yasalar	6783 sayılı İmar Kanunu	6306 sayılı Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun 20/05/2018 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği 2019 yılı Deprem Yönetmeliği
Dış Cephe Sistemleri	Sıva ve Boya	Betonarme Sisteme ankrajlanmış strüktür üzerine yerleştirilen ahşap görünümlü kompak dış cephe, yine bu stürktür üzerine yerleştirilen seramik dış cephe malzemesi Yan ve arka cepheler, fugalı ve düz görünümlü mantolama
Servis Sistemleri	Merkezi Isıtma Sistemi Temiz su – Pis su Tesisatları	Kat Kaloriferi (Kombi) Temiz su – Pis su tesisatı Asansör

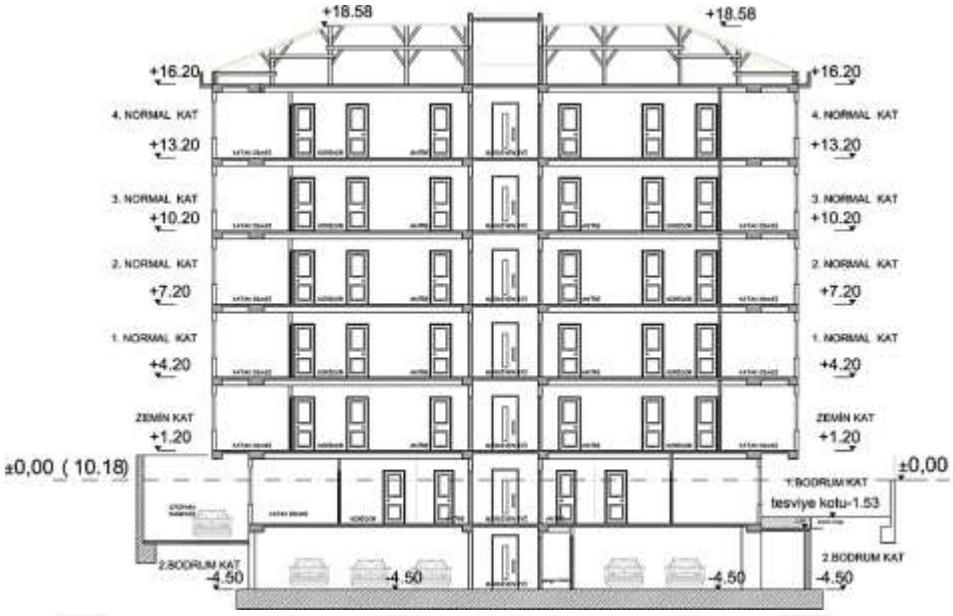
Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yapı, deprem yönetmeliğine tabii olması sonucu belli kolon kiriş boyutlarından az olamayacagı gibi, teknolojinin gelişmesi ve yapı malzemelerinin artan kalitesi ile birlikte deprem yüküne daha dayanıklı bir yapı haline gelmektedir.

521 ada 4 parselde yapılmış olan binada da betonarme çerçeve kirişli sistem ve plak döşeme sistemi kullanılmıştır. Plak döşeme sisteminde, kirişlerin oluşturduğu dişler estetik anlamda göze hoş gelmemesine karşın, deprem bölgelerinde plak döşeme sistemi, asmolen döşemeye göre daha sağlıklı bir sistemdir. Plak döşeme ile yapının pasif ağırlığı asmolen sisteme göre daha düşük olmaktadır. Kirişlerin tavanlarda yarattığı dişler ise asma tavan sistemi ile gizlenebilmektedir.

Yapı yüksekliği ve kat yüksekligi bakımından iki yapı karşılaştırıldığında, 521 ada 4 parselde yapılan yeni yapı, eski yapıya göre 70 cm yüksektir. Bu yükseklik katlara 10 cm artış olarak yansımıştır. Bina yüksekliğindeki bu fark, zaman içinde degişen imar planları sebebiyle ortaya çıkmıştır. Eski yapının yapıldığı dönemlerde imar planında belirtilen maksimum yapı yüksekliği 15.50m'dir. Daha sonrasında günümüze gelen süreçte, yapı teknolojisinin gelişmesi,kiriş ve döşeme boyutlarının kalınlaşması ve kullanıcıların daha ferah bir mekana erişebilmesi amacıya, 15.50m olan maksimum yapı yüksekliği, kat sayısı 5 ile sınırlandırılması şartıyla 18.50m 'ye çıkarılmıştır (Şekil4.35 - 4.36).



Şekil 4.35 Kartaltepe mahallesi 521 ada 4 parsel eski yapı kesiti [56]



Şekil 4.36 Kartaltepe mahallesi 521 ada 4 parsel yeni yapı kesiti[55]

İki yapı dış cephe sistemi ve tasarımsal olarak karşılaştırıldığı zaman ortaya dikkat çekici farklar çıkmaktadır. Dış Cephe sistemi olarak iki yapı arasındaki temel fark, dönemlerinin yapı teknolojileri arasında olan farklardır. Eski yapının yapıldığı 1970'lı yıllarda, yapı teknolojisi dış cephede sıva ve boya kullanımına imkan sağlamıştır. Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yeni yapıda da cephe kaplaması kullanılmıştır. Yeni yapının dış cephe sistemi, binanın taşıyıcı sistemine ankre olan, çelik strüktür üzerine yapıştırma ile uygulanan, krem renginde kompak malzeme ile yapılan kat silmesinden oluşmaktadır. Krem renginde kullanılan kompak eleman ile birlikte yapının ön cephesindeki son iki katta, ahşap kompak cephe malzemesi kullanılmıştır. Bu projede diger örneklerden farklı olarak zemin kat 1. Ve 2. Normal kata seramik cephe uygulanmıştır. Yapının yan ve arka cephelerinde ise maliyet kayıgısı sonucunda, mantolama sistem kullanılmıştır. Renk uyumlarının sağlanması ile iki farklı cephe sistemi uzaktan bakıldığı zaman ayırt edilmesi zor hale gelmiştir. Uygulanan cephe binaya yük getirmesine karşın, cepheyi taşıyan strüktürün yapının taşıyıcılarına ankre edilmesi sonucu deprem anında bina ile bir bütün olarak hareket etmektedir. Estetik olarak da sıva üstü boya uygulamasına göre büyük bir avantajı bulunmaktadır.



Şekil 4.37 Kartaltepe mahallesi 521 ada 4 parsel eski yapı [42]



Şekil 4.38 Kartaltepe mahallesi 521 ada 4 parsel yeni yapı [50] (25/01/2021)

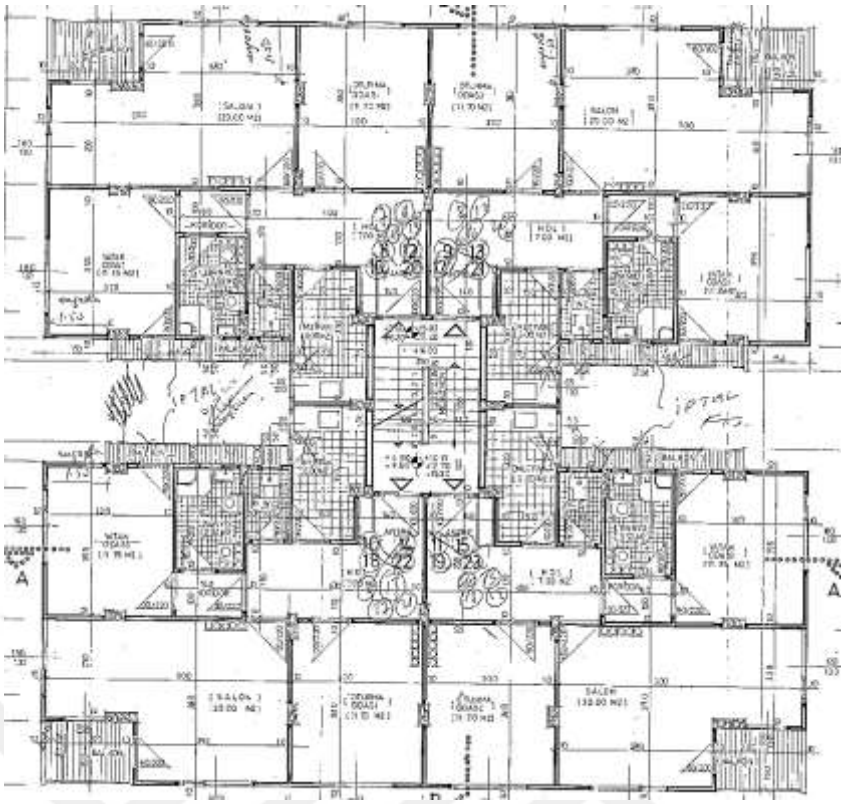
Servis sistemleri konusunda, yeni yapı eski yapıya oranla daha çok sayıda sistem bulundurmaktadır. Bu durumun en büyük nedeni ise, iki yapının yapım yılları arasında geçen süreçte, yapı teknolojisinin gelişimidir. Konut yapılarının temel ihtiyaçları olan, temiz su, pis su, elektrik ve ısınma sistemleri dışında, yeni yapıda asansör bulunmaktadır. Günümüzde 3 kattan fazla yapılarda, yönetmelik asansör zorunluluğu getirirken, eski yapının yapıldığı dönemde asansör konutlarda zorunlu tutulmamıştır. Ayrıca günümüz koşullarında artık her yapıda klima sistemi

bulunurken, 1970'li yıllarda klima kavramı konutlarda yoktu. 521 ada 4 parselde klima sistemi, 342 ada 5 parseldeki gibi yapım maliyetini arttırması nedeniyle yapım aşamasında uygulanmamıştır. Eski yapı ile ortak olan sistemlerde ise kullanılan servis elemanları, teknolojinin gelişimi sonucunda, daha uzun ömürlü elemanlar haline gelmiştir.

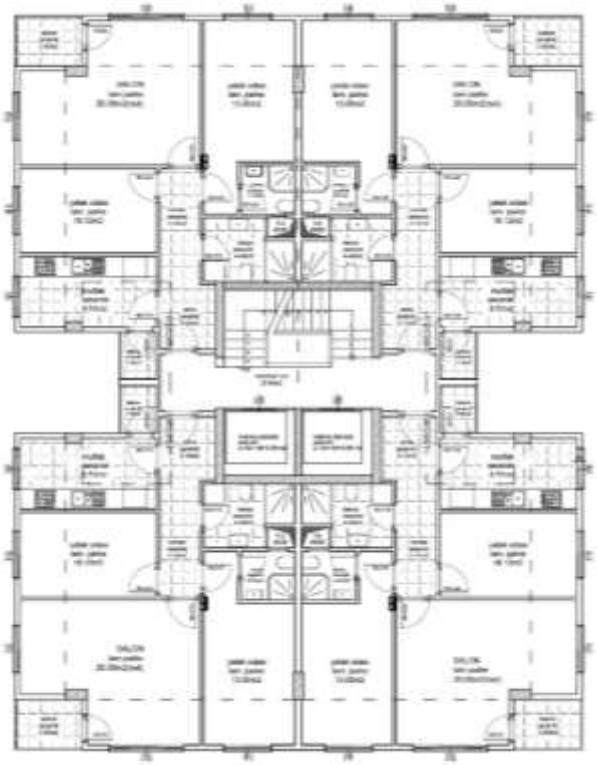
4.2.4 Osmaniye Mahallesi 1041 Ada 18 Parsel

Tezin araştırma kapsamında belirenen son örnek ise; Osmaniye mahallesinde bulunan, 1041 ada 18 parsel sayılı yer ile ilgili yapılmış olan kentsel dönüşüm projesidir.

21 mesken ve 1 dükkan olmak üzere toplam, 22 bağımsız bölümden oluşan eski yapı, 24 mesken olarak projelendirilmiştir. Yeni oluşturulan 2 bağımsız bölüm; 1.bodrum katta bulunan dükkana ait depo alanıdır. Proje 2017 yılında yerine dönüşüm olarak gerçekleşmiştir. Yeni yapı tasarımı, 6306 sayılı Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, 03/07/2017 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2017 yılı Deprem Yönetmeligi çerçevesinde yapılmıştır. 2003 yılında İstanbul Üniversitesi' nin yapmış oldugu araştırma kapsamında, yıkılan bin orta riskli bina sınıfında bulunmaktaydı.



Şekil 4.39 Osmaniye mahallesi 1041 ada 18 parsel eski yapı kat planı [58]



Şekil 4.40 Osmaniye mahallesi 1041 ada 18 parsel yeni yapı kat planı [57]

İki yapının planları ele alındığı zaman, plan örüntüsü bakımından bir benzerlik söz konusudur. Bu benzerliğin en önemli nedeni, binada outran kişilerin 342 ada 5 parseldeki gibi proje tasarım sürecine dahil olarak, eski binadaki yaşam alışkanlıklarını kaybetmek istememeleridir. Planlarda oluşan minimal farklar, dönemin getirdiği farklı ihtiyaçlardan kaynaklıdır.1041 ada 18 parselin boyutları nedeniyle yeni yapı form olarak eski yapı ile aynı forma sahiptir. İki yapı da 2+1 plana sahip olmuşlardır. Daireler net 66,32 m2'den 70,25 m2'ye çıkmıştır (Şekil4.39 - 4.40). Yeni yapıda olan büyümenin en önemli nedenlerinden biri de H blok formunun iç kısımlarında yapılmış olan çıkmalardır. Eski yapı da H blok formunda olmasına karşın iç kısımlarında çıkma yapılmamıştır.

Yapıların salonları karşılaştırıldığında, diğer örneklerin aksine birbirleri ile eşittir. İki yapıda da 20,00 m^2 salon bulunmaktadır. Plandaki diğer oda birimlerine bakıldığında ise ebeveyn yatak odası 11,35 m2 den 13,00 m2 ye çıkarken, ikinci oda 11,70 m2 'den 10,12 m2'ye düşmüştür. Daireyi oluşturan banyo ve oda birimlerinin büyüklüklerinin değişiklik göstermesi, kullanıcıların yıllar içinde değişen yaşama alışkanlıklarının paralelinde gerçekleşmiştir. Bu projede de günümüz ihtiyaçları arasında olan ebeveyn banyosu, misafir tuvaleti yerine bulunmaktadır.İki yapının mutfak alanlarına bakıldığında, ilk 3 örnekteki gibi burada da iki yapının inşaa edildiği dönemlerdeki ihtiyaçların getirdigi farklar nedeniyle, boyutsal fark görülmektedir. Eski yapı 6,00m^2 mutfağa sahipken, yeni yapıda 8,51m^2'dir.

Bu parselin çevresinde her hangi bir tescilli eser bulunmamasından dolayı, 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 1041 ada 18 parselde de uygulanmamaktadır. Bu nedenle dış cephe tasarımında kişisel tercihler ve maliyet etken olmuştur.

Kentsel dönüşüm kapsamında inşa edilmiş olan yapı, ilgili mevzuatlar çerçevesinde T.A.K.S. 0.25 şeklindedir. Bina parsel alanının %25'ine oturduktan sonra, üst katlarda 1.5 metre konsol çıkılarak yapılmıştır. 1041 ada 18 parsel, arsa boyutları itibari ile daha büyük olması, arsa cephe ve derinlik açısından büyük boyutlara sahip olması nedeni ile H blok formunda yapılmıştır. 1041 ada 18 parsel sayılı yer ile ilgili kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yeni yapı ile eski yapının arasında bulunan yapısal ve tasarımsal farklar aşağıdaki Tablo4.8'da belirtilmiştir.

Tablo 4.8 Osmaniye Mahallesi 1041 ada 18 parsel eski yapı - yeni yapı özelliklerinin değerlendirmesi

ÖZELLİKLER 1041 ada 18 parsel	**ESKİ YAPI**	**YENİ YAPI**
Yapim Tarihi(Proje Onay)	27 EKİM 1980	16 HAZİRAN 2017
İnşaat Alanı	1590m2	2689,66m2 (696,50 m2 2.Bodrum)
Bağımsız Bölüm Sayısı	22(21 mesken + 1 dükkan)	24 mesken
Temel Sistemi	Tekil Temel	Radye Temel
Taşiyici Sistem	Betornarme / Kirişli Çerçeve Sistem	Betornarme / Asmolen
Taşiyici Sistemde Kullanilan Elemanlarin Boyutlari	Döşeme Plak Döşeme 10 cm Kolonlar; 30x50, 30x40, 25x50 Kirişler; 20x50/sarkık kiriş ,	Döşeme; Asmolen Döşeme 32 cm(12+20) Kolonlar; 30x70cm / 30x60cm / 30x80cm / 35x105cm Kirişler; 120x32 / 35x32 / 50x32 / 60x32 / 70x32 / 15x32(nervür kirişler)
Geçilen En Büyük Açiklik	4.5metre	6.4 metre
Bina Yüksekliği (Yol kotundan)	15.30 metre	16.50 metre
Kat Yüksekliği (Döşemeden döşemeye)	2.60 metre	3.06 metre
Çatı Sistemi	Teras Çatı	Ahşap Karkaslar ile Oluşturulan Kırma Çatı
Uyulan Yönetmelikler Ve Yasalar	1979 yılı 6687 Sayılı İmar Kanunu	6306 sayılı Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun 03/07/2017 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 2007 yılı Deprem Yönetmeliği
Diş Cephe Sistemleri	Sıva ve Boya	Boardex kuru duvar sistemi üzerine, çelik macun Pencere kenarlarına en üst kattaki salon pencereleri hariç olmak üzere, dış duvar ile aynı renk söve En üst kata bulunan salon pencerelerinin kenarları,antrasit renkli kompozit malzeme ile yapılan söve
Servis Sistemleri	Merkezi Isıtma Sistemi Temiz su – Pis su Tesisatları	Kat Kaloriferi (Kombi) Temiz su – Pis su tesisatı İklimlendirme Asansör

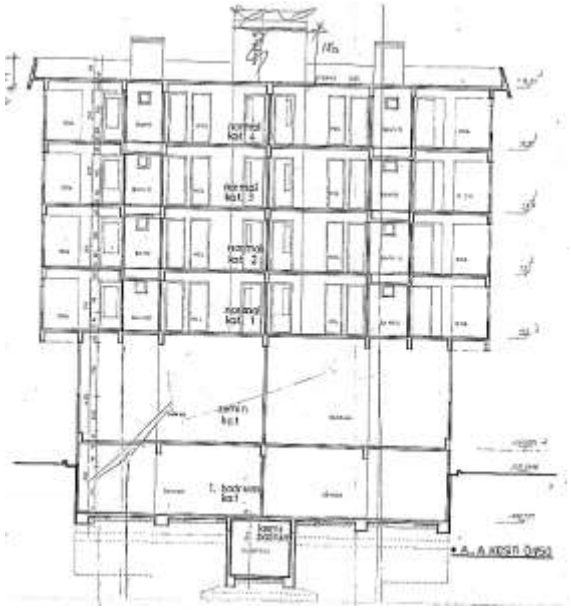
Parsele yapılmış olan yeni yapı da eski yapı gibi betonarme sistem olmasına karşın, gerek temel, gerek döşeme, gerekse yapı elemanlarının en-kesit boyutları bakımından farklılık göstermektedir.

Eski yapının kolon kiriş en kesitleri incelendigi zaman, bugünkü yapılan yapılara göre daha düşük ölçülere sahip olduğu ortaya çıkmaktadır. Mimari olarak, kullanıcıların duvarlarda fazla kolon dişi istenmedigi için kolon enleri genelde 20 ile 25 cm arasında degişiklik göstermiştir. Kolon ve kiriş en kesitlerinin düşük ölçüye sahip olması, deprem açısından riskli yerler büyük risk taşıkmaktadır.

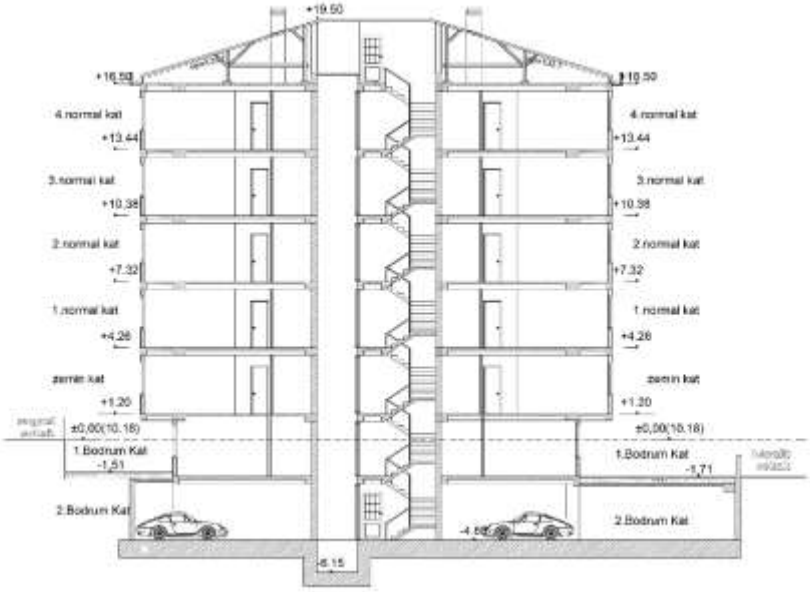
Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yapı, deprem yönetmeliğine tabii olması sonucu belli kolon kiriş boyutlarından az olamayacagı gibi, teknolojinin gelişmesi ve yapı malzemelerinin artan kalitesi ile birlikte deprem yüküne daha dayanıklı bir yapı haline gelmektedir.

1041 ada 18 parselde yapılmış olan binada, ilk iki örnekteki gibi asmolen döşeme sistemi kullanılmıştır. Asmolen döşeme, yapının pasif ağırlığını arttırmasına karşın, düşük maliyet ve kolay işçilik nedeniyle tercih edilmiştir. Asmolen döşemede kalıp imalatının kolaylığı, işçilik anlamında rahatlık sağlarken, imalattan sonra düz bir tavan ortaya çıkması tercih edilme sebeplerindendir.

Yapı yüksekliği ve kat yüksekligi bakımından iki yapı karşılaştırıldığında, 1041 ada 18 parselde yapılan yeni yapı, eski yapıya göre 1,20 m yüksektir. Bu yükseklik katlara 46 cm artış olarak yansımıştır. Bina yüksekliğindeki bu fark, zaman içinde degişen imar planları sebebiyle ortaya çıkmıştır. Eski yapının yapıldığı dönemlerde imar planında belirtilen maksimum yapı yüksekliği 15.50m'dir. Daha sonrasında günümüze gelen süreçte, yapı teknolojisinin gelişmesi, kiriş ve döşeme boyutlarının kalınlaşması ve kullanıcıların daha ferah bir mekana erişebilmesi amacıya, 15.50m olan maksimum yapı yüksekliği, kat sayısı 5 ile sınırlandırılması şartıyla 18.50m'ye çıkarılmıştır. Kat yüksekliği konusunda iki yapı arasında önemli bir farkın olması, bu parsel özelinde sadece imar planları nedeniyle değil, eski yapıda bulunan dükkan sebebiyledir. Dükkanın daha ferah olması amacıyla, yüksekligi 4.90m olarak yapılmış olmasıdır (Şekil4.41 - 4.42).



Şekil 4.41 Osmaniye mahallesi 1041 ada 18 parsel eski yapı kesiti[58]



Şekil 4.42 Osmaniye mahallesi 1041 ada 18 parsel yeni yapı kesiti[57]

İki yapı arasında çatı sistemleri bakımından da önemli farklılıklar mevcuttur. Eski yapıda teras çatı tercih edilmiş olup, yeni yapıda ise kırma çatı kullanılmıştır. Çatı arası piyesi olmamasına rağmen kırma çatı kullanılmasının sebebi, teras çatıya göre detay çözümlerinin daha kolay olmasıdır.

İki yapı dış cephe sistemi ve tasarımsal olarak karşılaştırıldığı zaman ortaya dikkat çekici farklar çıkmaktadır. Dış Cephe sistemi olarak iki yapı arasındaki temel fark,

dönemlerinin yapı teknolojileri arasında olan farklardır. Eski yapının yapıldığı 1980'lı yıllarda, yapı teknolojisi (mozaik) dış cephede sıva ve boya kullanımına imkan sağlamıştır. Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yeni yapnın dış cephesinde mantolama uygulanmıştır.



Şekil 4.43 Osmaniye mahallesi 1041 ada 18 parsel eski yapı [43]



Şekil 4.44 Osmaniye mahallesi 1041 ada 18 parsel yeni yapı [50] (02/06/2021)

Servis sistemleri konusunda, yeni yapı eski yapıya oranla daha çok sayıda sistem bulundurmaktadır. Bu durumun en büyük nedeni ise, iki yapının yapım yılları

arasında geçen süreçte, yapı teknolojisinin gelişimidir. Konut yapılarının temel ihtiyaçları olan, temiz su, pis su, elektrik ve ısınma sistemleri dışında, yeni yapıda asansör bulunmaktadır. Günümüzde 3 kattan fazla yapılarda, yönetmelik asansör zorunluluğu getirirken, eski yapının yapıldığı dönemde asansör konutlarda zorunlu tutulmamıştır1041 ada 18 parselde yapılan yens yapıda kat sayısının yanı sıra, 24 daire bulunmasından dolayı 2 adet asansör bulunmaktadır. Ayrıca günümüz koşullarında artık her yapıda klima sistemi bulunurken, 1970'li yıllarda klima kavramı konutlarda yoktu. 1041 ada 18 parselde klima sistemi, 305 ada 5 parseldeki sistemin aksine tek dış ünitenin sadece salonu iklimlendirme olanağı sunduğu sistemdir. Eski yapı ile ortak olan sistemlerde ise kullanılan servis elemanları, teknolojinin gelişimi sonucunda, daha uzun ömürlü elemanlar haline gelmiştir.

Yeni yapının dış cephe sistemi, diğer örneklere göre daha basit elemanlardan oluşmaktadır. Binanın dış cephesine uygulanan kuru duvar sistemi üzerine çelik macunu uygulaması ile krem renginde dış cephe elde edilmiştir. Binanın dış cephesine hareketlilik katmak için de pencere kenarlarına hazır söve uygulaması yapılmış, son katta ise antrasit renkli kompozit cephe elemanı kullanılmıştır. Son katta uygulanan kompozit cephe elemanı bina strüktürüne ankre edilmiş çelik profiller üzerine oturtularak uygulanmıştır. Uygulanan cephe sistemi diğer örneklere göre binaya daha az yük getirmesine karşın, estetik olarak Kartaltepe ve Yeşilköydeki örneklerden daha geridedir.

4.3 Bakırköy'de Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projeleri Hakkında Değerlendirme

Bakırköy ilçesinde kentsel dönüşüm, yerinde dönüşüm şeklinde gerçekleşmektedir. 2004 yılında çizilen imar planları ile uygulama yapılan ilçede, yoğunluk artışının önüne geçmek adına, her hangi bir kat artışı ya da imar teşviği yoktur. Yerinde uygulama ile yapılan binaların kat sayıları, eski yapı ile aynıdır. Ayrıca inşaat metrekareleri bakımından eski yapılar ve yeni yapılarda benzerlik göstermektedir.

Bakırköy'de uygulanan parsel bazında dönüşüm, kentsel dönüşümden çok kentsel yenileme veya yapısal dönüşüm olarak nitlendirilmelidir. Dünya'daki kentsel

dönüşüm örneklerinde daha bütüncül yaklaşımlar görülürken, Bakırköy'de gerçekleşen kentsel dönüşüm sadece yapısal düzeyde sınırlı kalmıştır.

Kentsel dönüşümde yapılan yapılarda gerçekleşen inşaat alanı artışı büyük oranda 2.Bodrum kattan gelen metrekare nedeniyle gerçekleşmiştir. Eski yapıların büyük bölümünde otopark bulunmaması ve yeni yapılarda bulunan kapalı otopark zorunlulugu sebebiyle inşaat alanlarında artış gözlemlenmektedir. Otopark dışında kalan alanlar bakımından eski ile yeni yapıların arasında metrekare farkları düşüktür. Parselde yola terk olması durumunda ise yeni yapı, eski yapıya oranla daha düşük metrekarelere sahip olmaktadır.

Bakırköy'de imar planları, ilk apartmanlaşma döneminden itibaren T.A.K.S 0.25, üst katlarda 1.5 m konsol şeklinde belirlenmiştir. Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yapılar da bu uygulamaya tabi tutulmuştur. Ada bazında ya da bir kaç parselin tevhid edilmesi ile yapılan kentsel dönüşüm projelerinde diğer belediyelerin aksine her hangi bir imar artışı ya da T.A.K.S oranının artışı söz konusu değildir. Yapı yüksekiği bakımından farklılık gösteren ilçede, Yeşilköy bölgesi ve Florya bölgesi dışında, Bakırköy'de imar planları 5 kat ve 18.5 m yükseklik ile sınırlandırılmıştır. Yeşilköy bölgesinde verilen imar ise, 4 kat ve 14.5 m yükseklik ile sınırlandırılmıştır. Florya bölgesi kat yüksekligi ve kat adedi açısından en düşük rakamlara sahip olan bölgedir. Florya'da 2 kat ve 7.50 yükseklik şartlarıyla yapı yapılmaktadır. Bakırköyde kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yapıların sahip oldugu imar nedeniyle, yeni kullanıcıların bölgeye gelmesi daha az oranda görülür. Yeni kullanıcıların gelişi ancak eski yapıda eksik kat olması yada bölgede yapılmış olan az sayıda yeni proje sayesinde sağlanmaktadır.

Bakırköy'de yapılan kentsel dönüşümün amacı; deprem öncesindeki eski sağlıksız binaların yıkılıp yerine imar mevzuatlarına uygun, dönemin yapı teknolojisine ayak uyduran, mühendislik hizmetleri açısından daha nitelikli, uygulama sürecinde ve sonrasında daha sıkı denetim mekanizması tarafından denetlenen yapıların yapılması şeklinde belirtilebilmektedir. Yeni yapılan bu yapılarla, eski yapıda bulunan kullanıcıların, daha nitelikli konfor alanlarına sahip olması, erişilebilirlik anlamında daha avantajlı ve teknolojik anlamda daha nitelikli yapılarda yaşaması hedeflenmektedir.

Bakırköy'de kentsel dönüşüm kapsamında her hangi bir imar artışı olmamasından dolayı, ilçedeki kentsel dönüşüm için rant kavramından söz edilememektedir. Kentsel dönüşüm kapsamında Bakırköy'de yapılan yapılar, fiziksel anlamda niteliklerini kaybetmesi ve ekonomik ömrünü doldurması nedenleri ile dönüşüme girmektedir. Rant odakli kentsel dönüşüm sadece Bakırköy Sahil bölgesinde bulunan yeni yapılar (Sea Pearl, Hyatt otel, Yalı Ataköy) için geçerlidir.

Bakırköyde yapılan projelerin tamamı özel sektör de yapılmaktadır. Buradaki kentsel dönüşüm uygulamaları mevcut kat maliklerinin bir müteahhit firmayla anlaşarak ya kat karşılığı yada taahhüt şeklinde binaların yenilenmesi ile gerçekleşir. Parsel bazında yapılan kentsel dönüşümde devletin her hangi bir müdahelede bulunmaması nedeniyle, yapıların risk durumu önemini kaybetmektedir. İncelenen 4 örnek içinde üç tanesi orta riskli yapı iken sadece bir tanesi yüksek riskli yapı sınıfında bulunmaktadır. Devletin kentsel dönüşüm kavramında verdiği destek mevcut kat maliklerine binaların yapım sürecinde kira yardımı yada düşük faizli kentsel dönüşüm kredisi şeklinde gerçekleşir. Kat malikleri müteahhit firmayla anlaştıktan sonra eski sağlıksız yapı 6306 sayılı yasa çerçevesinde riskli yapı ilan edilerek kentsel dönüşüm süreci başlamaktadır.

Kentsel dönüşüm kapsamında incelenen örnekler göz önüne alındığında, eski yapılar ile yeni yapıların arasında önemli derecede farklar olduğu ortaya çıkmaktadır. İncelenen 4 örnekte de, yapım sistemleri betonarme olmasına karşın gerek temel sistemleri gerekse de kolon ve kirişlerdeki boyutlarıyla, parseldeki eski yapıya oranla iyileşme göze çarpmaktadır. Kolon kiriş boyutlarının artmasındaki en önemli nedenlerden biri de 1999 yılında gerçekleşmiş olan Marmara Depremi sonrasında, İstanbul'un 2. Derece deprem bölgesi sınıfından, 1. Derece deprem bölgesi sınıfına alınmasıdır. Bu durum statik hesapların değişimine ve boyutların artmasına neden olmştur.

İncelenen 4 projenin planları karşılaştırıldığında, 305 ada 5 parsel dışında kalan örneklerde, yeni yapıların plan örüntülerinin eski yapı ile benzerlik gösterdiği ortaya çıkmaktadır. Plan örüntülerinin aynı olmasındaki en önemli sebep, kullanıcıların belli yaşam alışkanlıklarından vazgeçmeyerek, günümüz konut ihtiyaçlarını karşılamak istemeleridir. Yani salon, oda, mutfak ve banyo birimlerinin

yerleşim olarak eskisi gibi olmasını talep ederken, boyut olarak da günümüz standartlarında olmasını talep etmeleridir. Yeni ile eski dairelerin, salon, mutfak, oda ve banyolarında boyutsal anlamda yaşanan degişikliğin bir diger sebebi ise teknolojinin 1950'lerden bugüne gelişmesidir. Teknolojide yaşanan gelişmeler, konut kullanıcıların ihtiyaçlarına yansımış olup, bu ihtiyaçlarını gidermek amacıyla farklı boyutlarda alanlara gereksinimlere ortaya çıkmıştır. İncelenen 4 projenin mutfak alanlarında önemli oranda artış görülmesi, gelişen teknolojinin sonucunda olmuştur.

Eski ile yeni yapının yapılıdıgı dönemlerdeki yapı teknolojileri dikkate alındıgında, yeni yapıların form olarak daha serbest tasarımlara el verişli olduğu görülmektedir. Yapı teknolojisinin gelişimi ile daha büyük açıklıkların geçilebilmesi, kolon boyutlarını arttırmasına karşın, yapıların tasarımında önemli bir avantaj saglamaktadır. Bu avantaj planlama sırasında, daha esnek iç mekan çözümlemelerine olanak sağlamasıdır. İncelenen 4 projede de, yeni yapıların eski yapılara oranla daha geniş açıklıklarla çözüldüğü görülmüştür.

Kentsel dönüşüm kapsamında yapılmış olan yapılar servis sistemleri konusunda, yeni eski yapıya oranla daha çok sayıda sistem bulundurmaktadır. Bu durumun en temel nedeni ise, yapıların inşaa edildiği dönemler arasındaki yapı teknolojleridir. Konut yapılarının temel ihtiyaçları olan, temiz su, pis su, elektrik ve ısınma sistemleri dışında, yeni yapılarda asansör sistemi zorunlu hale getirildi. Günümüzde 3 kattan fazla yapılarda, yönetmelik asansör zorunluluğu getirirken, eski yapının yapıldığı dönemde asansör konutlarda zorunlu tutulmamıştır. Eski yapının yapıldığı dönemden günümüze gelen süreçte, konut yapılarında iklimlendirme önemli bir kavram haline gelmiştir. İklimlendirmenin önem kazanması ile klima ve havalandırma sistemleri daha da geliştirilerek, konut yapılarında da kullanılacak duruma gelmiştir. Servis sistemlerinde yaşanan teknolojik gelişmeler, temel sistemler olan elektrik, ısınma, pis su ve temiz su tesisatlarında da degişiklikleri beraberinde getirmiştir. Özellikle bu sistemlerde kullanılan kablo ve ya boru gibi servis elemanları, yapı teknolojisinin gelişimi sonucunda, daha uzun ömürlü ve daha farklı sistem çözümlerine olanak sağlayan elemanlar haline gelmiştir.

İncelenen projelerin tasarım süreçleri ele alındığında, eski yapılara göre daha fazla sayıda yasa ve yönetmeliğin etkisinde tasarım yapıldığı görülmektedir. Eski projeler, incelendiğinde sadece dönemin imar mevzuatına göre tasarım yapılmasına karşın, kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yeni yapılar birden fazla yasa ve yönetmeliğe göre tasarlanmaktadır.

Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan 4 projede göze çarpan en büyük fark, yapıların dış cepheleridir. Eski yapıların inşaa edildiği dönemlerde, sıva ve boya kullanımı görülmektedir. Yeni yapılarda ise; yapı teknolojisinin gelişmesi ile giydirme cephe sistemleri kullanılmaktadır. Giydirme cephe sistemlerinin farklı malzemeler ile kullanımı sayesinde, yeni yapıların dış cephelerinde bir çok farklı renk ve doku oluşturma imkanı ortaya çıkmıştır. Projenin yeri ve yüklenici tercihine göre yeni yapıların cephelerinde; ahşap, seramik, taş ve mermer gibi dokular karşımıza çıkmaktadır.

Tablo 4.9 Bakırköy'de incelenen 4 parselde bulunan eski yapıların özelliklerinin değerlendirmesi

ÖZELLİKLER ESKİ YAPI	**305 ada 5 parsel**	**342 ada 5 parsel**	**521 ada 4 parsel**	**1041 ada 18 parsel**
Yapim Tarihi (Proje Onay)	31 EKİM 1969	18 MART 1974	25 KASIM 1971	27 EKİM 1980
İnşaat Alanı	1551m2	1200m2	-	1590m2
Bağımsız Bölüm Sayısı	10 mesken	10 mesken	12 mesken	22(21 mesken + 1 dükkan)
Temel Sistemi	Tekil Temel	Tekil Temel	Tekil Temel	Tekil Temel
Taşıyıcı Sistem	Betornarme / Kirişli Çerçeve Sistem	Betornarme / Kirişli Çerçeve Sistem	Betornarme / Kirişli Çerçeve Sistem	Betornarme / Kirişli Çerçeve Sistem
Taşıyıcı Sistemde Kullanılan Elemanların Boyutlari	Döşeme; Plak Döşeme 12 cm Kolonlar; 25x60 / 25x50 / 30x50 Kirişler; 20x50/sarkık kiriş	Döşeme Plak Döşeme 10 cm Kolonlar; 20x50, 20x40, 25x50 Kirişler; 20x50/sarkık kiriş , 25x50 sarkık kiriş	DöşemePlak Döşeme 10 cm Kolonlar;30x50, 30x40, 25x50 Kirişler;20x50/sarkık kiriş	Döşeme Plak Döşeme 10 cm Kolonlar; 30x50, 30x40, 25x50 Kirişler; 20x50/sarkık kiriş ,
Geçilen En Büyük Açıklık	6 metre	5.7metre	6.3 metre	4.5metre
Bina Yüksekliği (Yol kotundan)	12.50 metre	12.50 metre	15.50 metre	15.30 metre
Kat Yüksekliği	2.875 metre	2.875 metre	2.90 metre	2.60 metre
Çatı Sistemi	Ahşap Karkaslar ile Oluşturulan Kırma Çatı	Ahşap Karkaslar ile Oluşturulan Kırma Çatı	Teras Çatı	Teras Çatı
Uyulan Yönetmelikler Ve Yasalar	6783 sayılı İmar Kanunu	6783 sayılı İmar Kanunu	6783 sayılı İmar Kanunu	1979 yılı 6687 Sayılı İmar Kanunu
Dış Cephe Sistemleri	Sıva ve Boya	Sıva ve Boya	Sıva ve Boya	Sıva ve Boya
Servis Sistemleri	Merkezi Isıtma Sistemi Temiz su – Pis su Tesisatları	Merkezi Isıtma Sistemi Temiz su – Pis su Tesisatları	Merkezi Isıtma Sistemi Temiz su – Pis su Tesisatları	Merkezi Isıtma Sistemi Temiz su – Pis su Tesisatları

Tablo 4.10 Bakırköy'de incelenen 4 parselde bulunan yeni yapıların özelliklerinin değerlendirmesi (devamı)

ÖZELLİKLER ESKİ YAPI	**305 ada 5 parsel**	**342 ada 5 parsel**	**521 ada 4 parsel**	**1041 ada 18 parsel**
Yapım Tarihi (Proje Onay)	01 AĞUSTOS 2018	30 ARALIK 2017	31 ARALIK 2019	16 HAZİRAN 2017
İnşaat Alanı	2321.90m2	1727m2 (362m2 2.Bodrum)	1595,34m2	2689,66m2
Bağımsız Bölüm Sayısı	10 mesken	10 mesken	12 mesken	24 mesken
Temel Sistemi	Radye Temel	Radye Temel	Radye Temel	Radye Temel
Taşıyıcı Sistem	Betornarme / Asmolen	Betornarme / Asmolen	Betornarme / Kirişli Çerçeve Sistem	Betornarme / Asmolen
Taşıyıcı Sistemde Kullanılan Elemanların Boyutları	Döşeme; Asmolen Döşeme 33 cm Kolonlar; 35x150 / 35x105 / 40x80 / 35x105 Kirişler; 120x33 / 35x33 / 50x33 / 60x33 / 70x33 / 15x33(nervür kirişler)	Döşeme; Asmolen Döşeme 32 cm(12+20) Kolonlar; 30x70cm / 30x60cm / 30x80cm / 35x105cm Kirişler; 120x32 / 35x32 / 50x32 / 60x32 / 70x32 / 15x32(nervür kirişler)	Döşeme; Plak Döşeme 11 cm Kolonlar; 25x175cm, 30x60cm, 35x80cm Kirişler; 36x80cm, 40x25cm, 40x36cm	Döşeme; Asmolen Döşeme 32 cm(12+20) Kolonlar; 30x70cm / 30x60cm / 30x80cm / 35x105cm Kirişler; 120x32 / 35x32 / 50x32 / 60x32 / 70x32 / 15x32(nervür kirişler)
Geçilen En Büyük Açıklık	7.1 metre	7 metre	8.5 metre	6.4 metre
Bina Yüksekliği (Yol kotundan)	12.80 metre	12.80 metre	16.20 metre	16.50 metre
Kat Yüksekliği	2.95 metre	2.95 metre	3.00 metre	3.06 metre
Çatı Sistemi	Ahşap Karkaslar ile Oluşturulan Kırma Çatı	Ahşap Karkaslar ile Oluşturulan Mansard(Çift Kırım) Çatı	Ahşap Karkaslar ile Oluşturulan Kırma Çatı	Ahşap Karkaslar ile Oluşturulan Kırma Çatı

Uyulan Yönetmelikler Ve Yasalar	6306 sayılı Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun İstanbul İmar Yönetmeliği 08-09-2014 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 2007 yılı Deprem Yönetmeliği	6306 sayılı Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 01/06/2014 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 2007 yılı Deprem Yönetmeliği	6306 sayılı Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun 20/05/2018 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği 2019 yılı Deprem Yönetmeliği	6306 sayılı Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun 03/07/2017 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 2007 yılı Deprem Yönetmeliği
Dış Cephe Sistemleri	Betonarme Sisteme ankrajlanmış strüktür üzerine yerleştirilen kompak dış cephesi ile giydirme cephe	Betonarme Sisteme ankrajlanmış strüktür üzerine yerleştirilen kompak dış cephe, yine bu stürktür üzerine yerleştirilen raylı sisteme oturtulan alüminyum kayar panjur	Betonarme Sisteme ankrajlanmış strüktür üzerine yerleştirilen ahşap görünümlü kompak dış cephe, yine bu stürktür üzerine yerleştirilen seramik dış cephe malzemesi Yan ve arka cepheler, fugalı ve düz görünümlü mantolama	Boardex kuru duvar sistemi üzerine, çelik macun Pencere kenarlarına en üst kattaki salon pencereleri hariç olmak üzere, dış duvar ile aynı renk söve En üst kata bulunan salon pencerelerinin kenarları,antrasit renkli kompozit malzeme ile yapılan söve
Servis Sistemleri	Kat Kaloriferi (Kombi) Temiz su – Pis su tesisatı Asansör İklimlendirme Tesisatı	Kat Kaloriferi (Kombi) Temiz su – Pis su tesisatı Asansör	Kat Kaloriferi (Kombi) Temiz su – Pis su tesisatı Asansör	

5
SONUÇ VE ÖNERİLER

İnsanların, günlük ihtiyaçlarını karşıladıgı mekanlar bütünü olarak tanımlanabilen kentler, insanlık var oldugu sürece değişmeye ve dönüşmeye devam edecektir. Bu dönüşüm bazı yerlerde fonksiyonel, bazı yerlede ise kentsel dokunun eskimesi nedeni ile gerçekleşmektedir. 1950'lerde sanayi sektörünün gelişmesi ile gerçekleşen dönüşüm, ardından gelen yıllarda hizmet sektörünün kent merkezlerine yerleşmesi ile devam etmiştir. 21. yüz yıla gelindiginde ise finans sektörü öncülügünde kentler dönüşümüne devam etmektedir.

İstanbul, tarih boyunca bulunduğu konum ile her zaman gözde bir kent olmuştur. Sayısız medeniyete ev sahipligi yapan İstanbul, 1950'li yıllardan itibaren yoğun göç ile birlikte kentleşmeye başlamıştır. Dünyada yaşanan akımlara paralel bir şekilde gelişen İstanbul, önce sanayi yapıları ve çevresinde oluşan yerleşim alanları ile birlikte, sanayi kenti kimligine bürünmüştür. Bu dönemde sanayi bölgelerinin çevresinde sağlıksız ve plansız bir yerleşim ile karşı karşıya kalan İstanbul, kentleşme konusunda olumsuz gelişmeler yaşamıştır.

Sanayi sektörünün kent çeperine kayması ile birlikte, kent merkezindeki sanayi alanları eskimeye başlamış, hizmet sektörünün girmesi ile kentsel dönüşüme uğramıştır. Hizmet sektörünün kent merkezinde yer almasıyla, beyaz yaka olarak tanımlanan kesim, kent merkezlerine yerleşmeye başlamıştır. İşçi sınıfı ise kent merkezlerinden uzaklaşarak, kent çeperlerinde yaşamlarını sürdürmeye devam etmiştir. Beyaz yakalı çalışan sınıfının kent merkezine olan yoğun ilgisi sonucunda, konut ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu bağlamda, İstanbul'un merkezlerindeki gecekondulaşma süreci, yerini apartmanlaşma sürecine bırakmıştır. Apartmanlaşma süreci, gecekondu alanlarının, imar planlarıyla parselleşmesi ile gerçekleştirilmiş, gecekonduların yerini 4, 5 ve 6 katlı apartmanlar almıştır. 1990'lı yıllarda, ulaşım imkanlarının artması ve devam eden nüfus artışı ile birlikte, yeni yerleşim alanları oluşmaya başlamış, kent çeperinde bulunan yerler, İstanbul

halkının cazibesini kazanmaya başlamıştır. Kent çeperlerinde bulunan arazilerin; düşük maliyetli olması, site yerleşimine sahip olması ve düşük maliyete konut sahibi olabilme imkanı, insanların bu bölgelere yerleşmesindeki en büyük sebepler olmuştur.

İstanbul'da kentleşme süreci devam ederken, 1999 yılında yaşanan Gölcük merkezli, 7.4 şiddetindeki Marmara Depremi ile İstanbul'un mevcut yapı stoğunun, depreme karşı dayanıksız oldugu ortaya çıkmıştır. Bu yıldan sonra, İstanbul'da deprem odaklı kentsel dönüşüm hareketi başlamıştır. Bu bağlamda, merkez bölgelerde yerinde dönüşüm, kentin çeperinde bulunan bölgelerde de yeni yerleşim yerleri oluşturma şeklinde kentsel dönüşüm gerçekleşmektedir.

Bakırköy ilçesi, İstanbul'un kentleşme sürecinde önemli bir yere sahiptir. Sanayileşme döneminde, bir çok sanayi yapısına ev sahipligi yapan ilçe, diğer sanayi yapılarına yakın olması nedeniyle, İstanbul'un en çok göç alan ilçeleri arasında yerini almıştır. Bakırköy'de kentleşme adına gerçekleşmiş olan en büyük proje ise, Ataköy Konutları'dır. Ataköy'de gerçekleşmiş olan toplu konut projesi ve Baruthane plajı ile Bakırköy, İstanbul'da yaşayan insanlar için cazibe merkezi olmuştur. Ataköy dışında diğer bölgelerinde de yoğun yapılaşma görülen Bakırköy'de, deprem ile birlikte deprem odaklı kentsel dönüşümün merkezlerinden biri olmuştur. İlçede, deprem öncesi yapılmış olan yapıların çok fazla olması ve bu yapıların yapıldığı dönem itibari ile iyi bir denetimden geçmemesi, yapıları sağlıksız kılmaktadır.

1950 – 1990 arası inşaa edilen yapılan önemli bir kısmında, mimari projede yapılan %25 oturum hesabından daha büyük bir alana binanın oturtulması ve 1,50 m olması gereken konsolların 1,70 m olarak yapılması şeklinde kaçak yapılaşma görülmüştür.

1999 yılında gerçekleşmiş olan Marmara Depremi sonrası, kentsel dönşüm adına çıkarılan çıkarılan yasalar ve yönetmelikler kapsamında, Bakırköy'de bulunan eski yapıların neredeyse tamamı riskli yapı sınıfına girmiştir. Bakırköy'de gerçekleşen kentsel dönüşüm mevcut yapının yıkılarak tekrar yapılması şeklinde gerçekleşmektedir. İlçenin eski yerleşim olması sebebi ile yapılaşmaya uygun arazi bakımından kısıtlı olması, bu yöntemin uygulanmasındaki ana nedendir.

Bakırköy'de uygulanan parsel bazında dönüşüm, kentsel dönüşümden çok kentsel yenileme veya yapısal dönüşüm olarak nitlendirilmelidir. Dünya'daki kentsel dönüşüm örneklerinde daha bütüncül yaklaşımlar görülürken, Bakırköy'de gerçekleşen kentsel dönüşüm, sadece yapısal düzeyde sınırlı olması nedeniyle ilçede yaşayan insanların barınma ihtiyaçları ve konfor alanlarının kalitesini yükseltme ihtiyaçları dışında her hangi bir ihtiyaca cevap verememektedir. Dünya'da yapılan kentsel dönüşüm hareketleri incelendiğinde, kentteki sorunların daha büyük ölçekte çözümlenmeye çalışıldığı ve bunlara yönelik master planlar hazırlanıldığı görülmektedir. Bu sayede kentin eskiyen veya fonksiyonunu kaybetmiş olan bölgeleri, kentin geri kalanı ile daha uyumlu şekilde geri kazanılmaktadır. Ancak Bakırköy'de böyle plan çalışmaları olmaması nedeni ile kentsel dönüşüm uygulamaları, eski binanın yıkılarak yeniden yapılması ile sınırlı kalmıştır.

Bakırköy'de uygulanan bu yöntemde kentsel dönüşüm çalışmalarının sadece özel sektörce yapılması, işlerin büyük bir bölümünün kat maliklerine kalması, Bakırköy'deki imar planlarında herhangi bir şekilde teşvik olmaması sürecin yavaş ilerlemesine sebep olmaktadır.

Bakırköy'de kentsel dönüşüm kapsamında yenilenen binaların, 2019 yılında elde edilen veriye göre sadece %13 oranında olması, ilçenin olası İstanbul depremine hazır olmadığı gerçeğini ortaya çıkarmıştır. 2020 yılında hazırlanmış olan İ.B.B. raporlarına göre, İstanbul Depremi'nde Bakırköy ilçesinde 45 bin ile 50 bin kişinin hayatını kaybetme ihtimali söz konusudur. Bakırköy'de yapılacak kentsel dönüşümün hızlanması halinde, olası can kaybı sayısının aşağıya çekilmesi ihtimali artmaktadır.

Bu tez çalışması kapsamında Bakırköy ilçesindeki 3 farklı mahalleden 4 adet proje incelenmiştir. Bu inceleme, eski yapılar ile yeni yapıların; yapım teknikleri, dış cephe tasarımları, dönemlerinde yürürlükte olan yasa ve yönetmelikler ve yapı elemanlarının boyutsal farkları ele alınmıştır. Yapılan çalışmalarda, eski yapıların temel sistemlerinin yetersizliği ortaya çıkmıştır. Tekil temel sistemlerinin egemen olduğu eski yapılarda bir de bağ kirişlerin kullanılmaması yapıları depreme karşı daha zayıf kılmaktadır. Yeni yapılarda kullanılan radye temel, olası deprem yükünün daha eşit şekilde dağılmasını sağlayarak, yapının depreme dayanımını artmasına

yardımcı olmaktadır. 2000 ile Ocak 2019 yılları arasında yapılmış olan 3 yapıda asmolen döşeme sistemi kullanıldığı ortaya çıkmıştır. Asmolen döşeme sistemi, deprem bölgeleri için ideal bir çözüm olmamasına rağmen, İstanbul'da ve Bakırköy'de birçok kentsel dönüşüm projelerinde yerini almıştır. Deprem konusunda yapının pasif yükünü arttırması dezavantaj yaratırken, maliyet ve işçilik nedeni ile sıkça tercih edilmiştir. 2019 yılında yürürlüğe giren deprem yönetmeliği ile asmolen döşeme sistemi yüksekliği 15,50 metreyi geçen yapılarda kullanılamaz duruma gelmiştir. Bu kararda geç kalınsa da deprem bölgesi olan Bakırköy için iyi bir gelişme olarak değerlendirilebilmektedir. 2019 yılında devreye giren deprem yönetmeliğiyle, yeni ve eski yapıların döşeme sistemleri aynı olmasına karşın yapı elemanı boyutları bakımından ayrıştığı görülmektedir. Yani iki yapıda da betonarme çerçeve sistem kullanılmasına karşın, döşeme kalınlığı ve kiriş boyutları bakımından farklar göze çarpmaktadır.

Bu çalışma kapsamında eski ile yeni yapıların kat planları karşılaştırıldığında, plan örüntüsü bakımından eski yapı ile yeni yapının benzerlik göstermektedir. Bu benzerliğin oluşmasındaki en önemli neden, kullanıcıların konut içersindeki kullanım alışkanlıklarını kaybetmek istememesidir. Bakırköy'de kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yapıların önemli bir bölümü kat karşılığı yerine taahhüt olarak yapılması, kullanıcıların yapı tasarım sürecine dahil olmasına neden olmaktadır.

Bakırköy'ün eski bir yerleşim sebebiyle, yeni yapılaşma alanları bakımından yetersiz olması ile birlikte ilçedeki imar planlarında her hangi şekiilde kat artışı, oturum alanı artışı ve emsal artışı gibi imar teşvikleri yoktur. Bunların yanında kullanıcıların tasarım sürecine dahil olması ile ilçeyi terketmek istememeleri sonucunda, Bakırköy'de yapılan kentsel dönüşüm sosyal yapının önemli ölçüde korunmasını sağlamaktadır. Bu nedenlerden dolayı Bakırköy'de, çevre ilçeleri olan Küçükçekmece ve Zeytinburnu'ndaki gibi rantsal dönüşümden bahsetmek yanlış olur. Rantsal dönüşüm, Bakırköy'de sadece sahil bölgesinde inşa edilen yapılar için söylenebilir.

Eski ve yeni yapının dış cephe sistemleri incelendiğinde, yapı teknolojisinin geçmişten bugüne gelişimi ortaya çıkmaktadır. 1960'lı yıllardan 1990'lı yıllara kadar dış cephede sıva ve boya egemen durumdayken, 1990'lı yıllarda mozaik taş

kaplamalar ortaya çıkmıştır. Daha sonraki süreçlerde cephe kaplamalarında yaşanan gelişmeler ile beraber binaların dış cephelerinde istenilen renk ve doku kullanma olanağı, giydirme cephe sisteminin yoğun şekilde kullanılmasını sağlamıştır.

Bakırköy'de gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerinde, betonarme yapım sistemin tercih edildiği göze çarpmaktadır. Betonarme yapım sistemleri, maliyet, işçilik ve lojistik bakımından çelik ve ahşap yapım sistemlerine göre daha avantajlı olması nedeniyle tercih edilmektedir.

Kentsel dönüşüm kapsamında, uygulanan yeni yapıların daha iyi mimarlık ve mühendislik hizmeti alması, yapı teknolojisinin 1950'li yıllardan günümüze gelen süreçte önemli bir gelişim göstermesi, imar ile ilgili daha çok yasa ve yönetmeliklerin bulunması ve denetim mekanizmalarının daha iyi çalışması olumlu olarak açıklanabilmektedir.

Günümüzde Türkiye dışındaki deprem bölgeleri incelendiğinde, yapım sistemlerinde önemli farklılıklar göze çarpmaktadır. Modern kentlerin çoğunda, betonarme sistemler yerini çelik veya ahşap sistemlere bırakmaktadır. Deprem bölgelerinde yapılan yapıların, pasif yüklerinin minimumda tutulması gerekirken, ülkemizde bu durum pek geçerli değildir.

Bu bağlamada konu ile yapılacak çalışmalarda; ülkemizde kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yapıların çok büyük bir kısmı betonarme olması, deprem bölgelerinde bir tezatlık oluşturmaktadır. Bu konuda yapılacak çalışmalarda, farklı yapım sistemlerinin betonarmeye göre avantajları ve dezavantajları, günümüzde yapılan yapılarda kullanılan malzemeler ve dünyanın önemli kentlerinde yapılan yapılarda kullanılan malzemeler ile karşılaştırılması ve ülkemizde yapı teknolojisinin gelişimi takip edilmelidir.

Ayrıca 2020 yılında yaşanan pandemi ile dijital dünyanın öne çıkmış olması, kentlerin bir sonraki dönüşümlerinin dijital dünya odaklı gerçekleşecegini göstermektedir. Dijital dünya ile insanların günlük ihtiyaçları değişime uğramaya başlamıştır. Bu değişim özellikle de insanların iş hayatı üzerinde gerçekleşmektedir. İnsanların evden çalışma alışkanlıgı kazanmasıyla, bir çok sektör ofis ortamında

çalışma düzenini yavaş yavaş terketmeye başlamıştır. Bu durum ilerde ofis yapılarının yoğunlukta olduğu bölgelerin eskiyeceği gerçeğini ortaya koymaktadır. Ofis alanlarında yaşanacak olan bu eskime, kentsel dönüşüm uygulamaları için yeni bir sebep olacaktır.

KAYNAKÇA

[1] Vatan, E., "Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yapılacak Yeni Binalarda Yapım Sistemi Seçimi Gemlik Kent Merkezinde Örnek Çalışma", Yüksek lisans tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2017

[2] Dayıoğlu, O., "Kentsel Gelişimde Dönüşüm Projeleri; Süreç ve Aktörlerin Tanımlanması, Zeytinburnu Örneği", Yüksek lisans tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Haziran 2006

[3] Erdoğan, Z. , "Kıyı Alanlarinin Yeniden Geliştirmesinde Turizmin Rolü-Galataport Örneiinde Yapilabilirlik Analizi", Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2006

[4] Yoğurtçu, M. , "Türkiyedeki Kentlerin Dönüşüm Süreci Ve Tarlabaşı Örneği", Yüksek lisans tezi, T.C. İstanbul Aydın Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2016

[5] Akyol, İ. , "Kent İçerisinde Kullanim Dişi Kalmakta Olan Endüstriyel Alanlarda Kentsel Dönüşüm - Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi Ve Hamburg Hafencity Örneği", Lisans Bitirme Ödevi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2010

[6] Kılıç, H. , "Kentsel Dönüşümün Gayrimenkul Piyasasına Etkisi, Beyoğlu İlçesi Örnektepe Ve Sütlüce (Haliç) Kentsel Dönüşüm Örneği", Yüksek lisans tezi, 975-92356-2-5, Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2014

[7] Tozanlı, G. , "Yerel Yönetimlerde Sosyal Politika Uygulamaları: Bakırköy Örneği", Yüksek lisans tezi, Y1412.180011, T.C. İstanbul Aydın Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2016

[8] Taşkın, N. I. , "Konut Dış Mekanlarının Kentsel Bütünlük Açısından Değerlendirilmesi: İstanbul - Bakırköy Örneği", Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2011

[9] Kökten, B. , "Ataköy 2. Kısım Motelleri", Arkitekt Dergisi Cilt: 1967 Sayı: 1967-03 (327) Sayfa: 104-107,127

[10] Tepe, E. , "İstanbul'da Yeni Gelişen Büyük Ölçekli Konut Yerleşimlerinin Değerlendirilmesi: Büyükçekmece Ve Tuzla Örnekleri", Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2010

[11] Uslu, E. , "Sosyo-Ekonomik Bir Olgu Olarak Kentsel Suç; Bakırköy Ve Küçükçekmece Örnekleri", Yüksek Lisans Tezi, T.C. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2011

[12] Yılmaz, O., "İstanbul'da Yerinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Ve Kentsel Yaşam Kalitesi "6306 Sayılı Kanun'a Göre", Yüksek lisans tezi, T.C İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2015

[13] Ataöv, A. ve Osmay, S. , "Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım", Metu JFA, 2007/2, Sayfa: 57-82

[14] Akbıyıklı, R. , Çınar, Ö. F. , Ve Koç, S. , "Kentsel Dönüşüm İşlemlerinde, 6306 Kanun ile 5393 Sayılı Kanun Hükümlerinin ve Uygulama Aşamalarının Kıyaslanması", Uluslararası Katılımlı 7. İnşaat Yönetimi Kongresi, 2017,Sayfa: 117-128

[15]Tozlu, Z. , "Mevcut Yapıların Risk Durumunun Belirlenmesi İçin 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yer Alan Hızlı Değerlendirme Tekniğinin Uygulanması", Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2015

[16] Turhan, Y. Ve Nar, Ö. , "Ataköy'de Bir Alışveriş Merkezi: Atrium", Mimarlık Dergisi, Cilt: 1990-28 Sayı: 5-6, Sayfa: 41-43

[17]Sayar, Y. Ve Süer, D. , "Alışveriş Merkezleri Türkiye Örnekleri",Ege Mimarlık Dergisi, Cilt: 2002/1 Sayı: 40-41, Sayfa: 14-19

[18] Bakırköy Belediye Başkanlığı 2015 – 2019 Dönemi Stratejik Plan

[19] İ.B.B. Bakırköy İlçesi Olası Deprem Kayıp Tahminleri Kitapçığı, Haziran 2020

[20] Bakırköy İlçesi Yerleşim Alanlarının Zemin-Yapı Etkileşimine Bağlı Risk Analizi Araştırma Projesi, İstanbul Üniversitesi Araştırma ve Yardım Vakfı, Haziran 2003

[21]Sayar, Y. Ve Süer, D. , "Alışveriş Merkezleri Türkiye Örnekleri",Ege Mimarlık Dergisi, Cilt: 2002/1 Sayı: 40-41, Sayfa: 14-19

[22]Menteşe, E. , "Ataköy Sitesi Hakkında Rapor", Arkitekt Dergisi Cilt: 1958 Sayı: 1958-02 (291),Sayfa: 79-82

[23]İsimsiz , "Ataköy Sitesi", Arkitekt Dergisi, Cilt: 1958 Sayı: 1958-02 (291) Sayfa: 61-66

[24]İsimsiz , "Türkiye Emlak Kredi Bankası Ataköy Sosyal Konut Uygulaması", Arkitekt Dergisi, Cilt: 1975 Sayı: 1975-02 (358) Sayfa: 53-57

[25]Pamukçu, A. E. , "Konut Ve Yakin Çevresinde Memnuniyet Ve Aidiyetin İrdelenmesi: Bakirköy Örneği", Yüksek Lisans Tezi, T.C Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2015

[26]Öztürk, D.,"Geçmişin Modern Mimarlığı-2:Bakırköy",Url: https://v3.arkitera.com/h54539-gecmisin-modern-mimarligi---2-bakirkoy.html , Haziran 2010, Erişim tarihi: 12.06.2019

[27]Important information about HafenCity, Facts and figures, Situation in october 2019

[28] Şişman, A. ve Kibaroğlu, D., Dünya'da ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2009

[29] Başdoğan S. , Manisa K., "Endüstrileşme Sonrasi Kentlerin Dönüşümü "Konut Odaklı Kentsel Dönüşüm Örneği "Merchant City - Glasgow" - Yapi Dergisi, Sayi 404, Temmuz 2015, Syf. 50-56

[30]Işık M., K. , "Kentesel Dönüşüm 1-7 Özet", Url: https://issuu.com/mustafaisik ,2017 , Erişim tarihi: 24.08.2019

[31]Alarko, İstanbul Halkalı 1. Etap Toplu Konut Projesi - 1991, https://www.alarko.com.tr/ajax/page/halkal-toplu-konut-projesi , Erişim tarihi: 28.11.2019

[32]T.C. Bakırköy Kaymakamlığı, http://www.bakirkoy.gov.tr/ekonomik-durumu , Erişim tarihi: 25.05.2019

[33] Yüksel, Ö., "Kentsel Dönüşümün Fiziksel Ve Sosyal Mekana Etkisi: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi", Yüksek lisans tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Haziran 2007

[34]Aşık, R., "Kentsel Dönüşüme Aktörlerin Bakışı: Zeytinburnu Pilot Projesi Örneği", Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Ekim 2007

[35]Atik, M., "Yenilenen Kentler Dönüşen Kentliler: İstanbul - Zeytinburnu Örneği", Yüksek lisans tezi, T.C. Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2014

[36]Açıkça, B. , "6306 Sayili Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşümde Riskli Alanlara Yönelik Paylaşım Modelleri Ve Bir Model Önerisi", Yüksek Lisans Tezi, T.C Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019

[37]Akkoyun, N. , "Kentsel Dönüşüm Ve Sarıgöl Örneği", Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2007

[38]Uslu G., Uzun, B. , "Kentsel Dönüşüm Projelerinde Deprem Etkisi", Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi , Cilt: 6 Sayı: 2 ,Sayfa: 1-11, 2014

[39]Yenice M. , S. , "Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi", BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi,Cilt: 16, Sayı: 1 ,Sayfa: 76-88, 2014

[40] Mutlu, S. , "Türkiye'de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci Ve Çözüm Arayişlari: Ankara Örneği", Yüksek Lisans Tezi, T.C Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2007

[41]Şahin, D. , "Kentsel Dönüsüm Sürecinde Meşrulastırma Ve Bağdat Caddesinin Yeniden İnsa Süreci", Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2016

[42] İ.B.B. Kent Rehberi, Url: https://sehirharitasi.ibb.gov.tr/, Erişim tarihi: 07. 01. 2021

[43]Google Maps, Url: https://www.google.com/maps/@40.990559,28.8789623,3a,90y,34.24h,111.45t/data=!3m6!1e1!3m4!1seUIvpJ3DchmthpUPCjll0Q!2e0!7i13312!8i6656, Erişim tarihi: 07. 01. 2021

[44]Hafencity Resmi İnternet Sitesi, Url; https://www.hafencity.com/, Erişim tarihi: 05. 05. 2020

[45] 305 Ada 5 Parsel Onaylı Mimari Proje, Ağustos 2017

[46]Url: http://www.gezenpati.com/istanbul18/ , Erişim tarihi: 30. 12. 2020

[47]Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 1999 sonrası ruhsat verilen yapı sayısı, Mart 2019

[48]Ataköy Galleria Alışveriş Merkezi Görseli, https://www.arkitera.com/wp-content/uploads/2015/08/Galleria Atakoy.jpg.jpeg , Erişim tarihi: 25. 08. 2019

[49]Can, O. , "Bir zamanlar Ataköy Plajı ve şimdiki hali", Url: https://arkaguverte.com/gundem/bir-zamanlar-atakoy-plaji-ve-simdiki-hali-45180, Erişim tarihi: 25. 10. 2019

[50] İlaslan, M. , T. , Alan Fotoğrafları

[51]İstanbul Galleria Alışveriş Merkezi, Url: https://www.imo.org.tr/resimler/dosya_ekler/e364495a5ec2c01_ek.pdf?tipi=67&turu=X&sube=0%20*eri%C5%9Fim%20tarihi%20 , Erişim tarihi: 25. 08. 2019

[52] 305 Ada 5 Parsel Onaylı Mimari Proje, Ekim 1969

[53] 342 Ada 5 Parsel Onaylı Mimari Proje, Aralık 2017

[54] 342 Ada 5 Parsel Onaylı Mimari Proje, Mart 1974

[55] 521 Ada 4 Parsel Onaylı Mimari Proje, Aralık 2019

[56] 521 Ada 4 Parsel Onaylı Mimari Proje, Kasım 1971

[57] 1041 Ada 18 Parsel Onaylı Mimari Proje, Haziran 2017

[58] 1041 Ada 18 Parsel Onaylı Mimari Proje, Ekim 1980

TEZDEN ÜRETİLMİŞ YAYINLAR

Bildiriler

1. İlaslan, M .T. ve Akbulut E., D., "Kentsel Dönüşüm Sürecinde Degişen Yapim Teknikleri; Bakırköy Örneği", Y.T.Ü. 1.Mimarlık Ve Şehircilik Sempozyumu Bildiri Özetleri Kitabı**,** S; 20 – 21, 2019