



Konut Alanlarında İşlevsel ve Fiziksel Dönüşüm: Ankara Beysukent-Planlamacılar Sitesi'nden Bulgular

*

Kübra Cihangir Çamur¹
ORCID: 0000-0003-0343-3306

Fatma Erdoğanaras²
ORCID: 0000-0002-0892-8431

Simge Demirbilek Çardak³
ORCID: 0000-0002-2369-096X

Öz

Bu çalışma, geçmişte kentin çeperleri ve gelişme alanları olan ancak günümüzün mevcut konut alanlarından bir mahallenin işlevsel ve morfolojik dönüşümünü araştırmaktadır. Kentleşme süreçlerinde yaşanan işlevsel dönüşüm, çok merkezlilik, desantralizasyon ve alt merkez oluşumları kavramsal çerçeveyi oluşturmaktadır. Araştırmada ticari firmaların konut çevrelerinde yer seçmeyi tercih etmeleri Beysukent-Planlamacılar Sitesi üzerinden sorgulanmakta; işlevsel-fiziksel dönüşüm süreci ve alt merkezleşme eğilimleri ile işlevlerin kümelenmeleri araştırılmaktadır. Adını 1980li yıllarda Devlet Planlama Teşkilatı bürokratları konut kooperatifinden alan Planlamacılar Sitesi, orta-üst gelir grubuna hitap eden, bahçeli konutlardan oluşan Beysukent mahallesindedir. 1980ler'de planlanan ve 1990lı yılların başında konut çevresi olarak yaşam başlayan Planlamacılar Sitesi, hızla gelişen Çayyolu'na geçiş aksı Angora Bulvarı'nda yer almasıyla ticari işlevlerin yoğun tercihine maruz kalmış, işlevsel-fiziksel dönüşüm sürecine girmiştir. Bu çalışmada, araştırma sorusunun kavramsal çerçevesine yönelik sistematik literatür taraması ve alan araştırması yöntemleri kullanılmıştır. Alandan toplanan nicel veri ile bu verilerin görselleştirmesi yapılarak, bulgular tartışılmıştır. Planlar, arazi kullanımındaki değişimleri belirlemeye yönelik saha çalışmasıyla elde edilen veriler ve ticari firmaların sınıflaması analiz aşamasındaki materyalleri oluşturmaktadır. Çalışmanın bulguları, düşük yoğunluklu konut çevresinin gereklerine göre belirlenen arazi kullanımının giderek ticarete dönüştüğünü; başlangıçta sahip olduğu konut ve konut çevresine ait özgün değerleri, mimari dokusunu ve yaşam çevresi kalitesini kaybetmeye başladığını göstermektedir.

Anahtar Kelimeler: Konut alanlarında işlevsel dönüşüm, fiziksel dönüşüm, merkezi işlevlerin desantralizasyonu, Beysukent-Planlamacılar Sitesi, Ankara

¹ Prof. Dr., Gazi Üniversitesi, E-mail: ccamurster@gmail.com

² Doç. Dr., Gazi Üniversitesi, E-mail: fctin@gazi.edu.tr

³ Yüksek Lisans Öğrencisi, Gazi Gazi Üniversitesi, E-mail: simgedemirbilek17@gmail.com



Functional and Physical Transformation of the Residential Neighborhoods: Evidence from Ankara Beysukent-Planlamacılar, Turkey

*

Kübra Cihangir Çamur⁴
ORCID: 0000-0003-0343-3306

Fatma Erdoğanaras⁵
ORCID: 0000-0002-0892-8431

Simge Demirbilek Çardak⁶
ORCID: 0000-0002-2369-096X

Abstract

This study's scope is to investigate the processes that transform residential areas functionally and morphologically through decentralization, functional transformation, and sub-center formations experienced in the areas once the periphery of the city of Ankara. It searches transformations caused by the preferences of commercial firms that choose housing environments instead of central places, as in the Beysukent-Planlamacılar case. Beysukent neighborhood appeals to the middle and middle-upper income group, and the Beysukent-Planlamacılar Cooperative was planned as residential mainly. It has been exposed to intense preference for commercial functions and to an unplanned functional-physical transformation process, as it is located on the axis of rapidly developing Çayyolu since the 2000s. In this study, a systematic literature review, quantitative data collection- evaluation, and case study techniques are used. The development plans, and the data obtained through the fieldwork to determine the changes in land use, and classification of commercial uses constitute the main materials in the analysis phase. The findings of the study indicate that the Planlamacılar neighborhood, as its houses increasingly turn into commerce, has started to lose its original urban and architectural fabric, and the quality of life determined by the requirements of the low-density residential area at the beginning.

Keywords: *Functional transformation, physical transformation, decentralization of central functions in residential areas, Beysukent-Planlamacılar Neighborhood, Ankara*

⁴ Prof. Dr., Gazi University, E-mail: ccamurster@gmail.com

⁵ Assoc. Prof. Dr., Gazi University, E-mail: fcetin@gazi.edu.tr

⁶ Master Student, Gazi University, E-mail: simgedemirbilek17@gmail.com

Giriş

Kentler ve kentsel alanlar her geçen gün gelişen, değişen ve dönüşen dinamik yapılardır. Toplumun içinde bulunduğu sosyal, kültürel, yasal ve siyasi koşullar kentin mekan kurgusunda değişimleri beraberinde getirmektedir. 1980ler sonrası Neoliberal politikalar ve küreselleşme süreci kentlerin değişim ve dönüşümünde etkili olmuş, “kentsel dönüşüm” de bu sürecin belirgin bir bileşeni olarak ortaya çıkmıştır.

“Kentsel Dönüşüm” köhnemiş, yıpranmış, sağlıksız, işlevini kaybetmiş alanların dönüşümü ve gecekonduların ıslahı ile 1970ler’de literatüre girmeye başlamış ve 1980ler’de ağırlıklı olarak bu içerikte ilerlemiştir (Akkar, 2006; Görgülü, 2009; Güzey, 2012;). Dönüşüm ülkemizin planlama mevzuatına 1966 yılında kabul edilen 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile girmiştir. Gecekondu alanlarındaki dönüşümü hızlandıran 80ler’in 2000 ve 3000 numaralı gecekondu affı yasaları (Cihangir Çamur ve Korkmaz, 2021) ve son olarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile uygulamalar devam etmekte; bir zamanlar kentin çeperleri ve planlı-yeni gelişme alanları olan sağlıklı kentsel dokularında da karşımıza çıkmaktadır. Büyüyerek yayılan kentin alt merkezleşme süreçleri ve saçaklanan merkezi işlevlerin baskısı da bugün kentsel dönüşümün konusu olmaya başlamıştır.

Kent merkezi, merkezi is alanı (MİA) olarak tanımlanmış sınırlı alanlarda yer bulamayan, MİA’nın gerektirdiği yüksek bedeli karşılayamayan ve/veya MİA’nın sağlayamadığı olanakları talep eden, yeterli otopark, ucuz arazi imkanı, temiz çevre, yöneticilere yakınlık, kolay erişim vb. işlevlerin bu yeni dönüşüm süreçlerinde etkili olduğunu gösteren çalışmalar yapılmaktadır (Aydemir, 2004; Jansen ve Ryan, 2019; Köse Doğan, 2008; Mathew, 1992;). Planlama süreçlerinde tanımlanan ve yeni gelişme alanlarının merkezleri, ana kentin alt merkezleri olan çok sayıda (kırmızı) alan boş kalıp, gelişmezken -örneğin Batıkent’te planlanan ve gelişmeyen alt merkezler, mahalle merkezleri vb. - (Celep, 2009); ticari işlevler öncelikle ana yol kenarındaki konut alanlarını dönüştürmeye başlamış (İstanbul’da Maslak- Büyükdere Aksı, Ortabahçe- Ihlamurdere Aksı, Ankara’da Tunalı Hilmi Caddesi-GOP aksı, Bahçelievler 7. Cadde vb.), bu türden ticari alan gelişimi tüm kentleri etkisi altına almıştır.

Bu çalışmada ikinci tür farklı bir gelişme/ticari faaliyete dönüşüm görülmektedir. Bu dönüşümde işlevler hem kümelenmekte hem de akslarda kalmayıp konut bölgesinin içine sirayet etmektedir. Yani aksiyel değil, böl-

gesel bir dönüşüme yol açılmaktadır. Bunun İstanbul Levent'te (Akyel, 2003; Özkan, 2006), Sultanahmet ve Cankurtaran Mahalleleri'nde (Ergun, 2010) Ankara Bahçelievler'de (Uysal Bilge, 2021; Ünsal Topaç, 2019) ve Gaziosmanpaşa'da (Belli ve Boyacıoğlu, 2007; Resuloğlu, 2014), Konya Armağan Mahallesi'nde ve Öğretmen Evleri Mahallesi'nde (Dikici Köseoğlu, 2009; Dikici Köseoğlu ve Aydın, 2009), Diyarbakır Kayapınar'da (Kaya, 2018) konut alanlarını ticarete dönüştüren, kent merkezi içeriğine uygun ve işlevsel çeşitlilik arz eden, yani tam bir alt merkez oluşturan örnekleri bulunmaktadır.

Ankara Beysukent-Planlamacılar Sitesi ve yakın çevresi de bu tür bir merkezi saçaklanmanın etkilerinin görüldüğü orta, orta-üst gelir grubuna hitap eden konut bölgesidir. Burada farklılaşan boyutu işlevsel kümelenme oluşturmaktadır. Bu kümelenmeye yol açan dinamiklerin ve etmenlerin çalışılması, planlama disiplini için yer seçimini belirleyen bileşenleri ortaya çıkarması ve kentlerin geleceğinde alt merkezleşme, karma kullanımların bir arada olma olasılıklarının ortaya çıkarılmasına yönelik tartışmalara katkı sağlamaktadır.

Kavramsal Çerçeve

Kentsel dönüşüme yönelik yapılan ulusal ve uluslararası literatür taraması, "kentsel dönüşüm", "işlevsel dönüşüm", "yeniden kullanıma adaptasyon", "konut alanları", "banliyö alanları" anahtar sözcükleri ile "şehir planlama", "şehir ve bölge planlama" anahtar sözcükleri üzerinden Scopus ve WoS tabanlı literatür ile 1950-2021 yıl sonuna kadar olan dönemde yapılmıştır.

Ekonomik, sosyal, toplumsal, kültürel boyutlarıyla farklı alanlarda yaşanan her türlü değişim (Dikici Köseoğlu ve Aydın, 2009) beraberinde yapıyı çevrede somut olarak gözlemlenebilen değişiklikleri de getirmekte; kentsel mekânı etkilemektedir. Bu süreçte kentsel yapıyı çevredeki değişiklikler, kentsel yapıyı çevrenin morfolojik, işlevsel, görsel, bağlamsal özelliklerinin değişmesine neden olmaktadır (Ünlü, 2006). Ünlü (2006)'nın kentin tümünü ya da belirli bir kısmını ilgilendiren değişiklikleri birinci düzey, yaşadığımız yerde kolayca tanık olabileceğimiz somut değişiklikleri ikinci düzey, bina bazında yapılan gözlemlenebilir değişiklikleri üçüncü düzey, mimari projelere yönelik değişimleri dördüncü düzey ve binanın iç yapısını ilgilendiren teknik değişimleri beşinci düzey olarak adlandırdığı görülmektedir. Çalışmada bahsi geçen işlevsel dönüşüm, herhangi bir üst ölçek kararı olmaksızın kentin prestijli banliyö konut alanlarında "işyerlerine dönüşen konutlar" olarak karşımıza çıkmaktadır.

Mevcut literatürde yeniden kullanıma adaptasyonun tartışılmaya başlanması 1960-1970lere dayanmaktadır (Cantell, 2005). Yeniden kullanıma adaptasyon konusunun tarihi çevre/ tarihi yapılarda (Apaydın, 2013; Aydın ve Okuyucu, 2007; Elsorady, 2013; Gazi ve Boduroğlu, 2015; Giresun, 2017; Stas,2007;), endüstri yapılarında (Büyükarşlan ve Günay, 2013; Cantell, 2005; Köksal ve Ahunbay, 2006; Taner, 2011;), kamu / eğitim/ kültür binalarında (Selçuk, 2006), ticari/ ofis binaları üzerinde (Bullen, 2007; Remøy and Van der Voordt, 2014) çalışmaları bulunmaktadır. İşlevsel dönüşüm çalışmalarının koruma, mimarlık ve sürdürülebilirlik konularını içermektedir.

Çalışmanın konusunu oluşturan banliyö konut alanlarının işlev değiştirerek yeni kullanıma adapte olması ise, kentin geleneksel merkezi iş alanlarının buldukları yerde büyümesiyle saçaklanarak yeni alt merkezler oluşturması sonucu ortaya çıkmaktadır. Çalışma kapsamında yapılan literatür taraması kent merkezlerinin desantralizasyonu ile oluşan alt merkezler ve çok merkezli kent modeli, ticari/ ofis kullanımının konut alanları içinde yer seçmesi ve bu alanda işlevsel kümelenme dinamiklerinin araştırılmasını kapsamaktadır (Tablo 1):

Tablo 1: Araştırma Konusu İçeren Seçilmiş Çalışmalar

ÇALIŞMALAR	YAZAR(LAR)	ÇALIŞMA ALANI	YIL	YÖNTEM
Konut Alanlarındaki İşlevsel Dönüşümü Konu Alan Çalışmalar	Apaydın Başa	İstanbul	2002	Fotoğraf, plan ve kesitler, arazi kullanımı
	Akyel	İstanbul	2003	Planlar, fotoğraflama, arazi kullanımı
	Belli ve Boyacıoğlu	Ankara	2007	Yapıların inşa edildiği döneme yönelik orijinal belgeler ve bölgede yapılan tespitler
	Dikici Köseoğlu	Konya	2009	Devlet kurumlarından alınan bilgiler, fotoğraf ve planlar
	Utku	Konya	2015	Anket çalışması, orijinal proje ve fotoğraflar
	Kaya	Diyarbakır	2018	Çalışma alanında yapılan tespitler, fotoğraflama, planların sayısal ortama aktarılması, kullanıcı görüşmeleri
	Yenidoğan	İstanbul	2018	Mekansal analizlerde ArcGIS, Photoshop, Netcad programlarının kullanılması, anket çalışmaları ve SPSS-Excel

				programlarında değerlendirme
	Mısırlısoy ve Güneç	Lefkoşa	2019	Saha Araştırması ve Kullanıcı anketleri
	Lale ve Koca	Ankara	2021	Arşiv(planlar ve fotoğraflar) ve saha çalışmaları
	Champion	-	2001	Mevcut yazın üzerinden değerlendirme
	Aydemir	-	2004	Mevcut kuramlar üzerinden değerlendirme
Merkezler, Tek Merkezli ve Çok Merkezli Kentler ve Kent Kuramlarını Konu Alan Çalışmalar	Bertaud	Atlanta (Amerika)-Barcelona (İspanya)	2004	Mevcut yazın üzerinden karşılaştırmalı değerlendirme
	Gökçe	Ankara-Türkiye	2005	Kent Merkezi Kuramları üzerinden derinlemesine araştırma
Merkezi İş Alanından Desantralizasyon, Ofis Faaliyetleri, Bilgi Teknolojileri-ne Dayalı Ofis Faaliyetlerini Konu Alan Çalışmalar	Kutay	Pittsburgh-Amerika	1986	Anket, yüzyüze derinlemesine görüşmeler, model formülasyonu
	Duvivier, Polèse & Apparicio	Kanada	2017	Ekonometrik Sonuçların Değerlendirilmesi
	Matthew	Kanada	1992	Çalışma alanlarının fiziksel evrimlerinin, ofis tür ve konumları ile yüz yüze temas davranışlarının incelenmesi
Banliyö Şehir Merkezleri, Ofisler, Ofis Kümeleri, Ofis Parkları, Çok Merkezli Kentler, Banliyölerde Yer Seçen Ofisleri Konu Alan Çalışmalar	Archer and Smith	Orlando-Amerika	1993	Temsil bir model üzerinden arz ve talep faktörlerinin test edilmesi
	Jansen, Wünneman & Roost	Frankfurt/Rhine-Main Bölgesi-Almanya	2016	Konumların derinlemesine analizi ve nitel görüşmeler
	Jansen and Ryanc	Boston-Amerika	2019	Nitel- yarı yapılandırılmış görüşmeler

Yapılan taramada kentsel dönüşümün 1950li yılların sonunda sokak iyileştirmesi üzerinden tartışılmaya başladığı görülmektedir. Aynı çalışmada ofis alanlarının banliyö alanlarında yer seçmesine yönelik yapılan literatür taramasında ise konu ile ilgili ilk yayınların 1970li yıllara dayandığı belirlenmiştir. Hem konut alanlarında dönüşüm ile yeniden kullanıma adaptasyonun hem de ofis alanlarının yer seçimlerine dair araştırmaların son yıllarda önem kazandığı görülmektedir.

Görgülü (2009), Harvey (1985)'e yaptığı atıfla, ilk kentlerin oluşumundan günümüze kadar geçen süreçte insanlık tarihinin fiziki mekanların değişim ve dönüşüm süreçlerini etkilediğinden ve bu durumun kent yaşamı ile kent koşullarının bir sonucu olarak kentsel formun dinamik yapısının bir göstergesi olduğundan bahsetmektedir. Burada sözü geçen dönüşüm kenti ve kent yaşamının her boyutunu etkilemekte ve bu süreç hem hızlı yaşanırken hem de çöküşler, gerilemeler gibi farklı yönleri de içermektedir. Kentsel dönüşüm, kentsel sorunları çözmeye yarayan bir vizyon ve eylemdir ve bu vizyon ve eylemler kapsamlı ve bütünlüklü olarak bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal, çevresel koşullarının kalıcı olarak iyileştirilmesini sağlamaya çalışmaktadır (Roberts, 2017). Kentsel dönüşüm farklı boyutları içinde barındıran bir kavram olup (Özden, 2006; Polat ve Dostoğlu, 2007); sosyal boyut, ekonomik boyut, fiziksel/tasarım boyutu ve yasal-yönetimsel boyut birlikte kentsel dönüşüm kavramını oluşturmaktadır (Polat ve Dostoğlu, 2007).

Akkar (2006)'ya göre 19.yüzyıldan günümüze dünyada uygulanan kentsel dönüşüm politika ve müdahale biçimleri farklı şekillerde karşımıza çıkmıştır: Kentsel Yenileme, Kentsel Yeniden İnşa, Kentsel Gelişim, Kentsel İyileştirme, Kentsel Yeniden Yapılandırma, Kentsel Canlandırma ve Kentsel Koruma dünyada uygulanan kentsel dönüşümde müdahale biçimleridir. Ataöv ve Osmay (2007)'ye göre Türkiye'de önce fiziksel mekana müdahale ile başlayan müdahale biçimleri, dünyada değişen planlama yaklaşımları ve Türkiye'ye yansımaları çerçevesinde daha kapsamlı ve sosyo-ekonomik boyutları içerecek biçimde çeşitlenmiştir: Sağlıklaştırma (gecekondu bölgelerinde, iyileştirmeye yönelik alanlarda ve apartman alanlarında), Yeniden yapılandırma (gecekondu bölgeleri), kentsel yenileme (gecekondu bölgeleri ve kentsel alanlar), koruma (tarihi alanlarda), soylulaştırma (tarihi alanlarda ve tarihi konut alanlarında), yeniden geliştirme (yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarında).

Tekeli (2003)'e göre kent mekânında değişim ve dönüşmeyi gündemde tutan nedenler bulunmaktadır. Bu nedenler arasında kentteki nüfusun sürekli olarak artması, kentin ekonomisinin gelişmesi ve dünyaya eklenmesi (Eren, 2022) biçimindeki değişiklikler yer almakta; teknoloji, ulaşım sistemleri ve iletişimdeki gelişmeler, toplumda meydana gelen sosyo-kültürel değişimler ve kentsel dokulardaki eskime, süzülme köhneme süreçleri (Polat, 2005) bulunmaktadır. Aysu (1977) ise, bir yapının veya kentsel dokunun oluşum sürecindeki başlangıç koşulları ile ele alındığı zaman dilimi koşulları arasındaki maddi ve manevi farkları, yaşanan anlamında kullanılan 'ob-

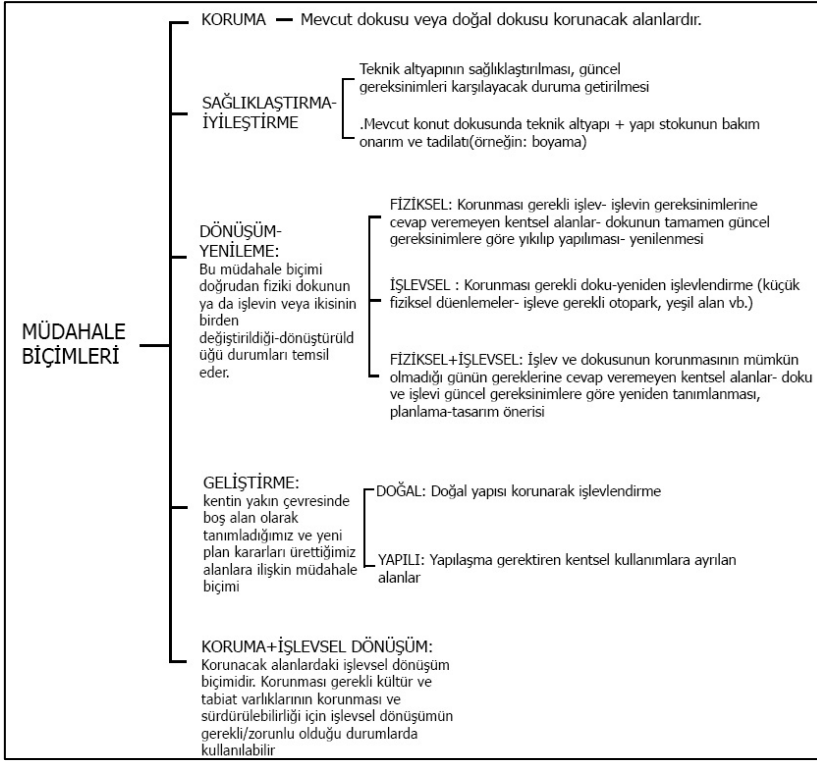
solescence' ile eşleştirmekte ve eskime sözcüğü ile tanımlamaktadır. Tiesdell vd. (1996), işlevsel eskimeyi, yapıldığı dönemin ihtiyaçlarına göre oluşmuş bölgenin, kentin demografik ve ekonomik büyümesiyle fonksiyonel değişim ve gelişmelerden etkilenerek farklı bir işlevsel kullanım alanına dönüşmesi olarak tanımlamaktadır.

Binalar, değişen kullanıcılar ve gereksinimler nedeniyle orijinal işlevlerini kaybetmekte ve güncel kullanımlara adapte edilmektedirler (Tuğlu Karılı ve Aytıs, 2018). Douglas (2006)'ya göre adaptasyon bir binanın kapasitesini, işlevini veya performansını değiştirmek için yapılan bakımın yanı sıra bir binayı yeni koşullara veya gereksinimlere uyacak şekilde ayarlamak, yeniden kullanmak veya yükseltmek için yapılan herhangi bir müdahale anlamına gelmektedir. Mevcut binalarla ilgili olarak ise bir tür kullanım değişikliğini öneren daha dar bir anlama sahip olmuştur (Douglas, 2006). Bullen (2007)'ye göre adaptasyon kentsel yenilemenin bir parçasıdır ve bu durum binaların kazanılmasını hedeflemekte ve mevcut binaların sürdürülebilirliği için etkili bir strateji olarak kabul edilmektedir (Ball, 1999; Brand, 1994; Pickard, 1996; Kohler, 1999; Latham, 2000; Cooper, 2001; Kohler ve Hassler, 2002; Douglas, 2002; Gregory, 2004 yazarlarından aktaran Bullen, 2007). Cantell (2005) ise yeniden işlevlendirmeyi "uyarlanabilir kullanım" olarak adlandırmakta süreci ise yapısal olarak sağlam eski binaların ekonomik olarak uygun yeni kullanımlar için geliştirildiği bir süreç olarak tanımlamaktadır.

Yapılarda, tarihsel-kültürel (Taner, 2011), çevresel (Apaydın Başa, 2002; Aydın ve Yıldız, 2010; Taner, 2011), ekonomik (Apaydın Başa, 2002; Aydın ve Yıldız, 2010; Giresun, 2017; Selçuk, 2006;) ve teknolojik (Apaydın Başa, 2002) nedenler ile işlevsel dönüşüm görülebilmektedir. İşlev dönüşümünde bir etken de imar mevzuatındaki değişikliklerdir (Selçuk, 2006).

İşlevlerini yitiren yapıların yıkılmasından ziyade işlevinin dönüştürülmesi ekonomik açıdan daha uygun olmaktadır (Apaydın Başa, 2002; Büyükarıslan ve Güney, 2013; Giresun, 2017; Stas, 2007; Taner, 2011;; Yıldız ,2003;). İşlevi dönüştürülecek mevcut yapının amacının belirlenmesinde kent dokusunun ekonomik ortamı etkili olmaktadır (Selçuk, 2006).

Yeni işlev verilecek binalarda yapının işleve uygun olması gerekmektedir (Aydın ve Yıldız, 2010). Mevcut yapılardaki fiziksel ve işlevsel dönüşüm biçimleri kent planlamada kullandığımız müdahale biçimleri ile açıklanabilmektedir:

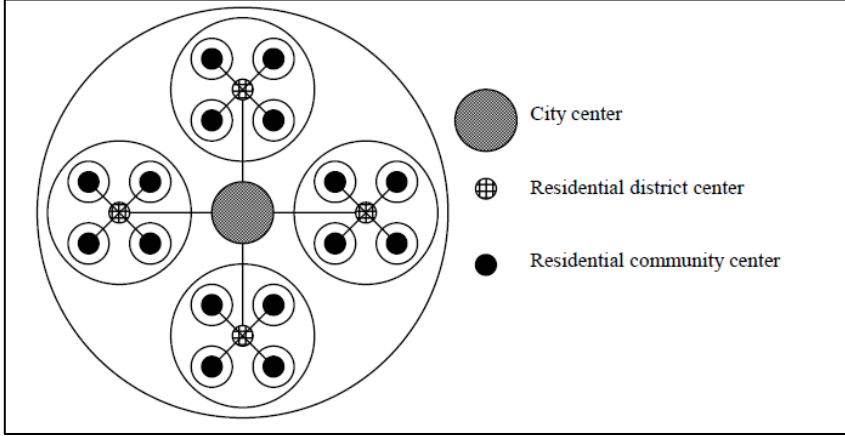


Şekil 1: Kent Planlamada Kullanılan Müdahale Biçimleri (Cihangir Çamur, 2017)

İşlevsel dönüşüm literatürde daha çok tarihi alanlar ve endüstri alanları üzerinde araştırılmıştır ve yeniden kullanım, yeniden işlevlendirme, işlevsel yaşatma, yeniden kullanıma adaptasyon başlıkları olarak karşımıza çıkmaktadır; ancak yeniden kullanım potansiyeli olan yapılara yeni işlev verecek şekilde müdahale etmek sadece tarihi alanlarda ve tarihi yapı özelliği taşıyan yapılarda değil yakın zamanda inşa edilmiş ancak çevresel, ekonomik, işlevsel nedenlerden dolayı yapılış amacına hizmet edemeyen yeni yapılarda da görülebilmektedir (Aydın ve Okuyucu, 2009; Kuban, 2000).

Merkezler, kentlerdeki değişimi en yoğun gözlemleyebileceğimiz alanlar olarak karşımıza çıkmaktadır (Gökçe, 2005). Küreselleşme, hizmet sektörünün yaygınlaşmasını tetiklemiş; merkezlerde dönüşüm süreci başlamıştır (Yenidoğan, 2018). Champion (2001), demografik rejim (nüfus değişiminde yaşanan farklılıklar, yüksek yaşam beklentileri, etnik çeşitliliğin artması, hane halkı büyüklüğündeki azalmalar vb.) ve yerleşim sistemlerinin çok merkezli kentsel yapılanmaların ortaya çıkmasında etkili olduğundan bahsetmektedir.

Konsantirik büyüyen kentlerde tek merkez bulunurken farklı formlardaki kentlerde bazen iki veya daha fazla merkez gelişebilir. Bu merkezler arasında bir hiyerarşi bulunmaktadır. Örneğin, günlük ihtiyaçları karşılayan köy/kasabalarda tek merkez bulunurken kentlerde en az iki kademe merkez (günlük ihtiyaçların karşılandığı bir komşuluk merkezi ile tüm kentliye hizmet sağlayan asıl kent merkezi) olabilmektedir (Aydemir, 2004:222). Mitković and Dinic (2004)'e göre, yeni ve insancıl bir yerleşim bölgesinin mekansal organizasyonu, yaşayanların ihtiyaçlarına göre şekillenir. Yerleşim bölgesinin uygun derecedeki sosyal merkez ile mekansal birimlere ayrılması, şehir fonksiyonlarının desantralizasyonu, trafik ağının rahatlatılması yerleşim bölgesi sakinlerini bir araya getiren bileşenlerdir. Organizasyon açısından bir bölge, yerleşim bölgelerinden ve yerleşim bölgelerinin merkezlerinden oluşmaktadır (Şekil 2).



Şekil 2: Kent içindeki Merkezi İş Alanı ve Alt Merkezler (Maksimović, 1980'den aktaran Mitković and Dinic, 2004)

Merkezler, amaç işlev ve fiziksel gelişme biçimlerine göre sınıflanıp, aşama/kademe sırasına göre (Aydemir, 2004:222) sıralanabilirken; Ćuković (1985)'e göre merkezler kademelerine göre, işlevlerine göre, biçimlerine göre, başlangıç zamanına göre, karakter ve hareket türlerine göre ve şehirdeki konumlarına göre sınıflandırılabilir. Wang ve Zhou (1999)'ya göre, küreselleşme ile giderek devletten bağımsız bir hüviyet sergileyen ve büyüyen şirketlerin ortaya çıkışının; teknoloji ve düşünsel girdisi yüksek sektörlerin hedeflenmesi ile gelen modernist diyebileceğimiz bir anlayışın getirdiği dönüşüm; kentlerin gelişme politikalarını, stratejilerini ve fiziksel yapılarını değiştirmektedir (Ulu ve Dökmeci, 2003).

Dijitalleşme, üretime dayalı ekonominin yerin hizmete dayalı ekonomiye bırakması, esnek çalışma modelleri (yarı zamanlı çalışma, home- ofis, çoklu iş), erişilebilirlik gibi etkenler konum faktörlerinin önemini azalmakta ve hem zamansal hem de mekansal ayrışma süreçlerini gerçekleştirmektedir. Ayrıca küresel ekonominin liberalleşmesi banliyö alanlarındaki iş yerleri için talepler oluştururken önceden dezavantajlı durumda bulunan banliyö alanları altyapı bağlantılarının gelişmesi ve güçlü erişilebilirlik ile avantajlı konuma gelmektedir. Çok merkezli metropol kent yapısının sonucu olarak uluslararası iş merkezleri veya “yeni şehir merkezleri” (Helbrecht ve Dirksmeier, 2009) hem şehir içindeki merkezi konumlarda gelişmekte hem de banliyölerde daha görünür hale gelmektedir (Jacop Trip, 2007’den akt. Jansen ve ark., 2016).

Sosyal, ekonomik, çevresel ve yasal süreçleri barındıran kentsel dönüşüm kavramı, kimi zaman yasalarla şekillendirilip, tetiklenirken kimi zaman da süreç kendiliğinden meydana gelmektedir. Kentler arası mekansal örgütlenmede yaşanan dönüşümler sanayileşme süreci ile değişmiş; ulaşım ve iletişim teknolojisindeki gelişmeler ve üretim tekniklerindeki yenilikler (Archer and Smith, 1993; Kutay, 1986) ile işgücünün sanayi sektöründen hizmetler sektörüne kayması (Knapp ve Schmitt, 2003) bazı kentsel fonksiyonların kent merkezi dışında yer seçmesine neden olmuştur. Bu durum tek merkezli şehirlerden çok merkezli kentsel bölgelere (Kloosterman ve Musterd, 2001) veya mega şehir bölgelerine dönüşümüne ve bu alanlarda iş faaliyetlerinin yoğunlaşmasına sebep olmaktadır (Jansen ve ark., 2016). 1980ler’den sonra çepçepere doğru yayılım gösteren ekonomik faaliyet ve kalifiye işgücüne dayanan işlevler bu alanların yeni kümelenme alanları olarak tanımlanmasını beraberinde getirmiştir. Ofis alanlarının merkezi iş alanlarından desantralize olarak banliyölerde yer seçmesi ise merkezi iş alanının “itici”; banliyö bölgelerinin “çekici” (Jansen ve Ryan, 2019) faktörlerine bağlı olarak gerçekleşmektedir.

Yöntem

Bu çalışmada, araştırma sorusunun kavramsal çerçevesine yönelik sistematik literatür taraması ve alan araştırması yöntemleri kullanılmıştır. Alandan toplanan nicel veri ile bu verilerin görselleştirilmesi yapılarak, bulgular tartışılmıştır.

Literatür taraması için uluslararası veritabanı (Scopus, Web of Science) ve ulusal literatür araştırılmıştır. “Kentsel dönüşüm”, “işlevsel dönüşüm”, “yeniden kullanıma adaptasyon”, “konut alanları”, “banliyö alanları” anahtar

sözcükleri ile “şehir planlama”, “şehir ve bölge planlama” anahtar sözcükleri üzerinden yapılan Scopus ve WoS tabanlı literatür ile 1950-2021 yıl sonuna kadar olan dönemde 679 sonuç elde edilmiştir. 2010-2021 arasında yayınlanan çalışmaların toplam yayınlara olan oranının %85’ten fazla olduğu belirlenmiştir. Aynı çalışmada ofis alanlarının banliyö alanlarında yer seçmesine yönelik yapılan uluslararası literatür taramasında ise “ofis alanları”, “banliyö alanları”, “alt merkez”, “desantralizasyon”, “çok merkezlilik”, “ofis kümeleri”, “ofis gelişimi”, “işgücü” anahtar sözcükleri ile “şehir planlama”, “şehir ve bölge planlama” anahtar sözcükleri üzerinden yapılan Scopus ve WoS tabanlı literatür ile 1970-2021 yıl sonuna kadar olan dönemde 215 sonuç elde edilmiştir. Araştırmada 2010 sonrasında yayınlanan çalışmaların toplam yayınlara oranının %53 olduğu belirlenmiştir.

Çalışmada önce işlevsel dönüşüm/yeniden kullanıma adaptasyon ve banliyö alanlarında yer seçen kullanımlara dair kuramsal çerçeve oluşturulmuştur. İnceleme alanı olarak seçilen Ankara Beysukent- Planlamacılar Sitesi için tarihi süreçte araştırma yapılmış önce Ankara daha sonra Planlamacılar Sitesi özeline inilmiştir. Çalışma alanında arazi kullanımı ve fotoğraflama yapılmıştır. İşlev değiştiren konutlar müdahale biçimlerine göre gruplandırılmıştır:

Dönüşüm – Yenileme: Konut dokusunun ya da işlevinin veya ikisinin de değiştirildiği/dönüştürüldüğü müdahaleler

1. İşlevsel Dönüşüm: Konut işlevinin değiştiği, işleve bağlı tadilat yapılan müdahaleler
 - 1.1. İşlev dönüşümünün küçük tadilatlarla binanın orijinal görüntüsünü devam ettirdiği müdahaleler (boya, cephe kaplama vb.)
 - 1.2. İşlev dönüşümü ile mevcut yapının taşıyıcı sisteminin korunduğu; ancak kapsamlı değişimler geçirerek orijinal konut görüntüsünün değiştiği müdahaleler (balkon boşluklarının binaya dahil edilmesi- kapatılması, çatı katının yaşam alanına çevrilmesi vb.)
2. Fiziksel ve İşlevsel Dönüşüm: Konutun yıkılarak/ ikiz konutların birleşerek işleve uygun yeni bir binanın yapılması (m2 artışı, kat artışı, yapının mimari şemasının değişmesi, ilk plan ve görünümünden tamamen vazgeçilmesi vb.)

Çalışmanın nicel araştırma boyutunda detaylı arazi kullanımı yapılmış, konutları işyerine dönüştüren faaliyetler, Meslek Grupları ve NACE kodlarına (Ticari Faaliyetlerin Avrupa Birliği İstatistiksel Sınıflandırılması- Nomenclature)

lature des Activités Économiques dans la Communauté Européenne) göre gruplandırılarak, yıllara göre karşılaştırmalı bir analiz yapılmıştır.

Ankara'nın Planları ve Makroform-Merkez İlişkisi

Türkiye'nin başkenti Ankara'nın, Cumhuriyet'in ilanı ile modernleşmesi, yaşanan gelişmelere bağlı olarak demografik bileşenlerinin "sistemli" değişim ve dönüşümü hedeflenmiştir (Küçüktaşdemir, 2019). Ankara'nın modern bir başkent olması amacıyla planlarla gelişmesi hedeflenirken bu planlar kentin makroformuna yön vermiştir.

Ankara'nın ilk planı olan ve 1924-1925 yıllarında hazırlanan Lörcher Planı Başkent'e "Türkiye Cumhuriyeti'nin planı olan ilk kenti" olma ünvanını kazandırmıştır (Şenöz Orsan ve Karadeniz, 2019) Kentin bugünkü kentsel yapısının temel kurgu ve kararları ise Herman Jansen tarafından hazırlanan ve 1930lu yılların başında yarışma süreci ile elde edilen Jansen Planı ile oluşturulmuştur. Bu dönemde Türkiye'nin ilk konut kooperatifi ve ilk toplu konut girişimi olan (Tekeli ve İlkin, 1984: 7)Bahçelievler Konut Kooperatifi, üst kademe bürokratlar tarafından Ankara'da kurulmuştur (Tekeli, 2010:182). II. Dünya Savaşı sonrasında ise hızlı kentleşme ve sanayide çalışan nüfusun artması, ilginin işçi konutları ve gecekondualara kaymasına neden olmuştur (Keleş, 1982:38). 1957 yılında onaylanan Ankara'nın yeni planı olan Yücel-Uybadin Planı, belediye sınırları içinde batı, kuzey doğu yönlerinde bir çevre yolu ile kuşatılmış, yağ lekeli şeklinde bir gelişme gösteren tek merkezli, gecekondu, oldukça yoğun, görece homojen bir yapı öngörmüştür. Konya-Samsun Yolu olarak adlandırılan çevre yolu önerilmiştir.Bu dönemde Kat Mülkiyeti Kanunu yürürlüğe girmiş; Lörcher ve Jansen planlarında Yenişehir için öngörülen 2 katlı Bahçeli evler konut dokusu kentin silüetini de değiştirerek 4-10 kat arası yüksekliğe ulaşmış; ancak altyapı eski haliyle kalmıştır. (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2007:64).

Kalkınma Planları dönemine girilen 1960'lı yıllarda, Tekeli(2010)'a göre, Kat Mülkiyeti yasasının yürürlüğe girmesiyle kooperatif eliyle konut üretiminin ikinci aşaması başlamıştır. Ancak bu konut sunum biçimi büyük ölçüde orta sınıfa ve işçi kesimin üst gelir düzeyinde olan kesime hitap etmiştir. Kent merkezi ile karşılaştırıldığında daha düşük arazi değerlerine sahip çeper bölgelerde görülen kentsel nitelikteki ilk yerleşmeler kooperatiflerin bu alanlarda yer seçmesiyle 1970li yılların ikinci yarısında ortaya çıkmıştır .Kent içinde yer seçemeyen memur kooperatifleri ise Eskişehir Yolu üzerinde 10-20'nci kilometrelerdeki arazilerde talepler oluşturmaya başlamıştır (Altaban, 1986). 1969

yılında Ankara’da Metropolitan Alan Nazım İmar Planı Bürosu tarafından 1990 Ankara Nazım Planı’nu hazırlanmış; Bu plan “bir esnek ilkeler planı” ya da “iskelet plan” olarak 1982 yılında onaylanmıştır (Geray, 2000). Planda doğu-batı aksı kentin gelişim yönü olarak belirlenmiş ve Sincan, Batıkent ve Organize Sanayi bölgeleri bu yönlendirmeler ile yer seçmiştir (Akdeniz, 1997). Ankara Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu’na göre Ankara’nın 1990 Nazım Planı’nda öngörülen makroformun oluşturulmasında kooperatifleşme bir araç olarak nitelendirilmektedir (Kamacı, 2009).


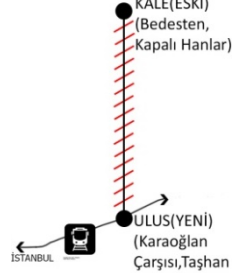


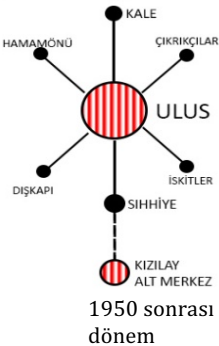
1986 yılında ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü öğretim üyeleri tarafından yürütülen bir çalışma ile “Ankara 2015” çalışması hazırlanmıştır. Ankara 2015 çalışması gerek kamu kuruluşlarının yer seçme süreçleri, kent içindeki ulaşımın örgütlenme biçimleri, altyapı sistemleri, arsa fiyatlarının kontrolü, merkez oluşumu, sanayi yer seçimi gerekse de kent makroformunu etkileyen süreçlerdeki değişimi beraberinde getirmiştir (Aras, 2008). Aras’a göre ıslah imar planları Ankara’da çanak içinde orta ve orta-üst sınıfın yoğunlaşmasına neden olurken; üst gelir gruplarının da güneybatı yönünde çepere doğru yayılma taleplerini artırmıştır. Alkan Gökler (2014)’e göre 1980-1990 yılları arasındaki dönemde çeperlerde inşa edilen müstakil konutlara, en çok Ahıboz, Beytepe, Çayyolu ve Mutlukent mahallelerinde rastlanılmaktadır.

Ankara Metropolitan Alan ve odağında yoğunlaşan sorunları çözebilmek, parçacıl gelişmeleri durdurabilmek ve plan dışı gelişmeleri kontrol altına alabilmek amacıyla desantralizasyonun önerildiği 2025 yılı erimli planlama çalışmaları yürütülmüş; ancak plan sınırı önce Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanmış; daha sonra iptal edilmiştir (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2007:52). . Bakanlık tarafından yürütülen planlama çalışmalarında ise özellikle Güneybatı Ankara ve çevresi kentteki en yüksek arsa fiyatlarına sahip spekülasyonun en yoğun yaşandığı parçalardan biri olmuştur (Aras, 2008). 2004 tarihinde yürürlüğe giren “5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu” çerçevesinde 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı 2007 yılında onaylanmıştır (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2007).

Ankara metropoliten kentinin çekirdek alanı Lörcher, Jansen ve Yücel-Uybadin Planları ile oluşmuş; çeperlerin oluşumunda ise 1990 Ankara Nazım Planı etkili olmuştur. 1975-1985 yılları arasında merkez Kızılay’dan Tunalı’ya sıçramış; Tunalı Kavaklıdere bölgesi hareketlenmiş; 1990 Ankara Nazım Planı ve onaylı olmamakla birlikte Ankara’nın bugünkü makroformunda önemli etkileri olan Ankara Yapısal plan çalışmaları ile desantrile edilen kentte yeni alt merkezler oluşmaya başlamıştır (Cihangir Çamur ve Yenigül, 2013). 1986-1999 döneminde ise merkezi işlevler Gaziosmanpaşa, Turan Güneş Bulvarı ve

Yıldız bölgesine sıçramıştır. 1990lı yıllarda yapılan arazi kullanım çalışmalarında üretici servislerin, ofislerin hızla kentin güney yönünde, Kavaklıdere, Çankaya, Cinnah ve Gaziosmanpaşa'da yer seçmeye başladıkları görülmüştür. 2000li yıllar sonrasında ise Balgat, Öveçler, Mebusevleri, Bahçelievler, Konya Yolu ve Çetin Emeç Bulvarını referans alan gelişmeler, Söğütözü, Çukurambar, Eskişehir Yolu, Turan Güneş Bulvarını odak alan Yıldız Bölgesi'ne sıçrayan merkez işlevleri bulunurken; aynı dönemde Bilkent ve Çayyolu bölgesinde üretici servislerin dağıldığı görülmektedir (Cihangir Çamur, 2009; Gökçe, 2013 : 34).

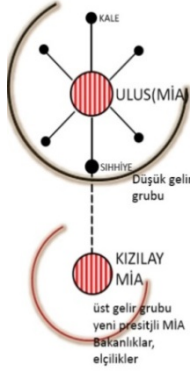
Tablo 2: Ankara'da Planlarla Gelişme ve Merkezlerin Konumu

PLANLAR	MERKEZ KONUMU
LÖRCHER PLANI  ■ Lörcher Plan Sınırı □ 1924 Makroformu	 ● KALE (ESKİ) (Bedesten, Kapalı Hanlar) ● ULUS (YENİ) (Karaoğlan Çarşısı, Taşhan) İSTANBUL
JANSEN PLANI  ■ Jansen Plan Sınırı □ 1954 Makroformu	 ● KALE ● KIZILAY SEMT MERKEZİ 1950 öncesi dönem  ● KALE ● HAMAMÖNÜ ● ÇIKRIKÇILAR ● ULUS ● İSKITLER ● DIŞKAPI ● SİHHİYE ● KIZILAY ALT MERKEZ 1950 sonrası dönem

YÜCEL-UYBADİN PLANI

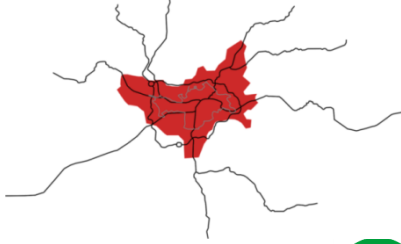


■ Yücel- Uybadin Plan Sınırı
□ 1970 Makroformu

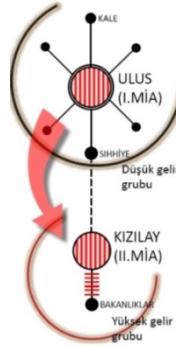


Ulus çevresine düşük gelir grubunun yerleşmesi Kızılay'ın yeni şehrin prestijli ticaret alanı olarak gelişmesi ve üst gelir grubunun tercihleri

1990 NAZİM PLANI

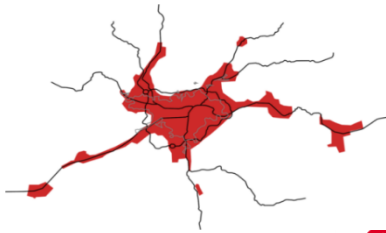


■ 1990 Nazım Plan Sınırı
□ 1985 Makroformu

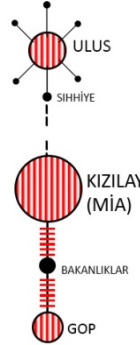


Ulus'un hala merkez fonksiyonlarını barındıran bir MİA olarak görülmesine rağmen Ulus'taki ticari işlevlerin Kızılay'a taşınması ile Kızılay'ın merkez algısının güçlenmesi

2015 YAPISAL PLAN



■ 2015 Yapısal Plan Sınırı
□ 1997 Makroformu



Bakanlıklar'ın gelişmesiyle birlikte arazinin eğimli olmasına karşın Kızılay'dan GOP'a doğru saçaklanma yaşamıştır. Ulus ile birbirinden tamamen bağımsız ve ters yönde gelişmişlerdir.

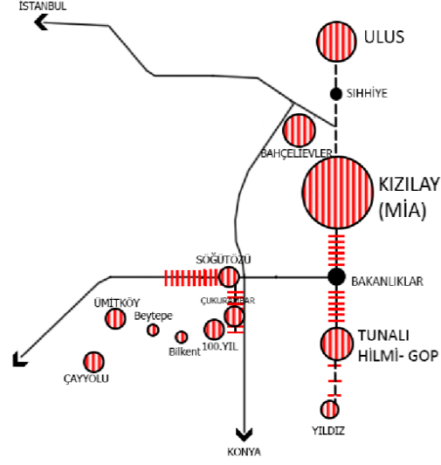
2025 PLANLAMA ÇALIŞMASI



2023 BAŞKENT ANKARA NAZIM İMAR PLANI



2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Sınırı
2021 Makroformu

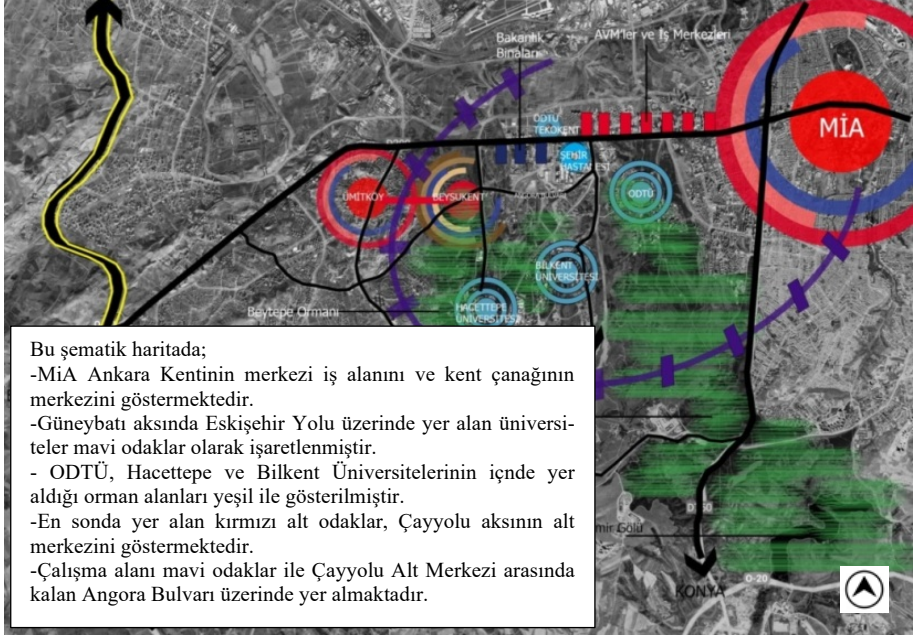


Kaynak: Gazi Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, ŞBP 361 Şehircilik Projesi IV-Ankara ve Güneybatı Koridoru Merkezi İş Alanı Analizi Raporu (2016) ile Bademli, 1986; Acar Özler, 2012; Gökçe, 2013; Ankara 2023 Nazım İmar Planı Raporlarından yararlanılarak çalışma kapsamında yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Çalışma Alanı: Beysukent - Planlamacılar Sitesi

Ankara Güneybatı Koridoru'nda yer alan Beysukent, 1990 Nazım İmar Planı'nın Eskişehir Yolu'na ve sonrasındaki planların da kentin desantrilizasyonu kararına uygun olarak güneybatı koridorunda kooperatif eliyle gelişen ilk yerleşim alanlarından. Eskişehir Yolu'nun güneyinde, ODTÜ, Hacettepe Üniversitesi ve Bilkent Üniversitesi'ne yakın konumdadır. Çalışma alanına ait plan, 1973 yılında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. S.S Devlet Planlama Mensupları Konut Kooperatifi, Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) bürokratları ve mensupları tarafından 1163 sayılı Kooperatifler Kanununa göre 1985 yılında kurulmuştur. Yer tahsisi tamamlanan ve vaziyet planı mimar Mustafa Özkarakaya, mimari projesi Ayşe Ergül tarafından hazırlanan Devlet Planlama Mensupları Planlamacılar

Sitesi'nin temeli 1986 yılında atılmıştır. Proje onaylanmadan önce vaziyet planı 160 konut olarak belirlenmiştir ve sokaklar geniştir. Ancak kooperatife ilginin ve talebin büyümesiyle, yoğunluğun arttırılması gündeme gelmiş; konut sayısı 264'e çıkarılınca, parka bitişik adalardaki sokakların genişliğinin 5 metreye düşmesine yol açan düzenleme yapılmıştır. H.Günel (kişisel iletişim, 07.01.2017).



Şekil 3: Beysukent'in çevresiyle ilişkisi (Yazarlar tarafından üretilmiştir).

Güzey (2014)' göre Beysukent, Çayyolu semtinde önceden orta sınıf bir banliyö bölgesidir. Altyapısının güçlü oluşu, şehir merkezine erişiminin kolaylığı, sosyal hizmet alanlarına yakınlığı ve planlı bir yerleşim olması vb. sebeplerle; 1980ler'in sonunda yerleşme politikaları ve planlama çalışmaları sonucu; hizmet ve açık yeşil alanlarla birlikte bahçeli konut talebi olan yüksek gelir grubuna hitap eden bir yerleşim haline gelmiştir. Bu ticaret alanları ve sosyal olanaklarla ilgili dinamikler Beysukent'in nüfusunu arttırmaya başlamıştır.

Kentin önemli ana arterlerinden Eskişehir Yolu'nun güneyinde, üniversiteler bölgesinin batısında konumlanan Planlamacılar Sitesi, Çankaya ilçesine bağlı Mutlukent mahallesinde, Angora Caddesi üzerinde yer almaktadır (Şekil 5). Güneybatısında 155 konutlu Beyköy Sitesi, batısında 104 konutlu Ankara 85 Sitesi, kuzeyinde 58 konut ile Altınşehir Sitesi, doğusunda ise 308

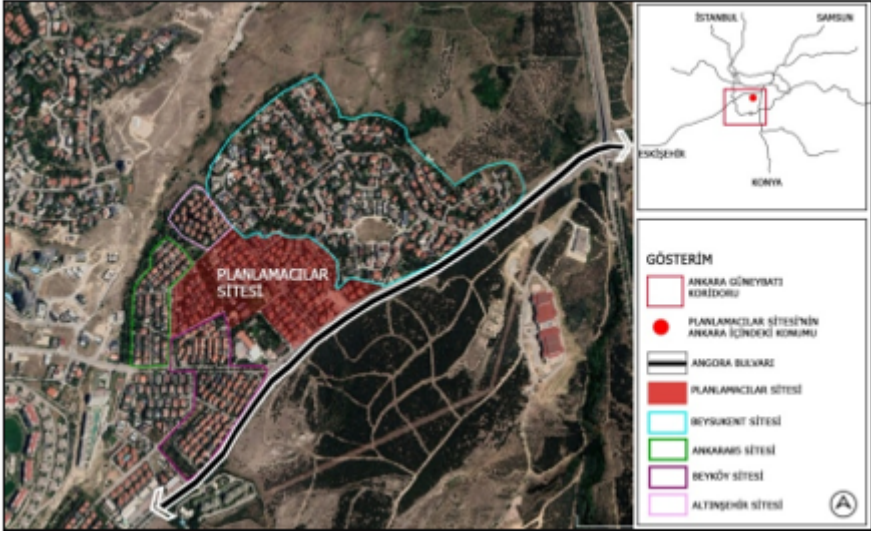
konutlu, bu alt bölgeye adını veren ilk kooperatif olan Beysukent Sitesi ile komşudur (Şekil 5).



Şekil 4. Planlamacılar Sitesi'nin kent içindeki ve güneybatı aksındaki konumu

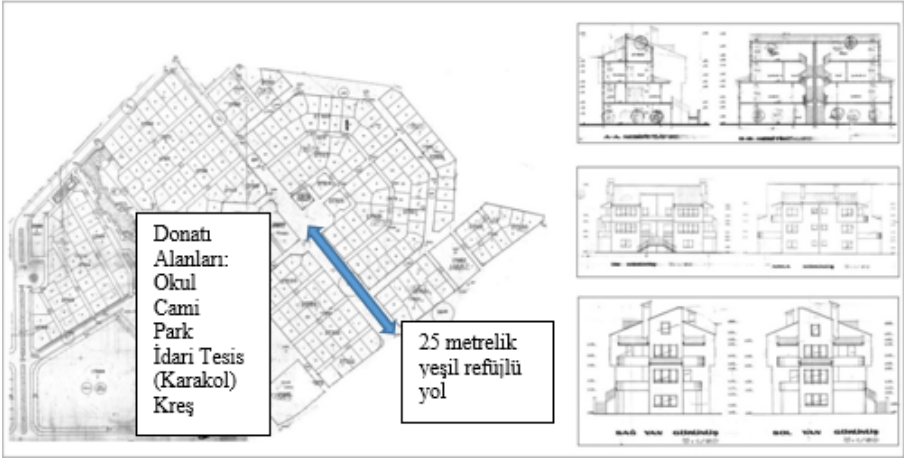


Şekil 5: Planlamacılar Sitesi ve yakın çevresi



Şekil 6: Planlamacılar Sitesi, kentteki konumu ve yakın çevresindeki konut siteleri

Planlamacılar Sitesi'nin konumlandığı alan için, konutların yapıldığı dönemdeki imar durumu 8,50 m yükseklik ile 3 kat ve 265 m² inşaat alanlı müstakil evler olarak tanımlanmış, konutlar yerleşim olarak 24 adaya yayılmıştır. Konutlar konumlandıkları sokaklara paralel ikiz evlerden oluşmaktadır. Kooperatif evleri tek tiptir ve 264 adettir. Planda donatı olarak, kuzeybatıdan, güneydoğusunda yer alan Hacettepe Ormanı'na doğru uzanan bir park, 3 adet ticaret alanı, anaokulu ve belediye hizmet alanı bulunmaktadır. Konutların konumlandığı sokaklar 5m ve 10m iken ticari işlevler 25m.lik ortası refüjülü olarak tasarlanan geniş ana aks üzerindedir. Konutların yapı yaklaşma sınırı taşıt yolundan 5m yaya yolundan 2m.dir ve sitenin 10 adet girişi mevcuttur. Planlamacılar Sitesi'nin bir yönetim planı bulunmamaktadır (Günel, 2017).



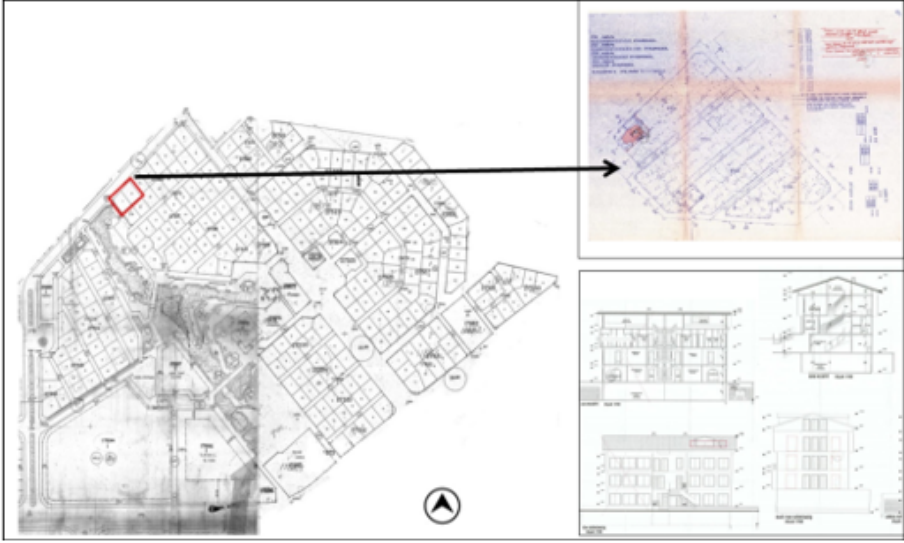
Şekil 7: S.S. Devlet Planlama Mensupları Konut Yapı Kooperatifi Vaziyet Planı (Kaynak: Ankara Büyükşehir Belediyesi-Çankaya Belediyesi, 2016)



Fotoğraflar 1 ve 2: Planlamacılar Sitesi Kooperatif Teslimi-Orijinal Konut Mimarisi-Dış Cephe Görünümü

Önce Angora Caddesi üzerindeki konutlarda başlayan dönüşümler zamanla sitelerin iç sokaklarına doğru yayılmış; mühendislik-mimarlık, hukuk-avukatlık büroları, bilgi teknolojileri firmaları ile kreş ve çocuk kulüpleri vb. kullanımlar konutları dönüştürerek yer seçmeye başlamıştır.

İlk işlevsel dönüşüm örneği 1998 yılında 27316 ada 1-2 parsellerin tevhid edilmesi ile olmuştur (Şekil 8). Binanın tadilat projesi, sitenin mimarı olan Ayşe Ergül tarafından yapılmış ve yeni numarası 27316/17 olan parselde bir yazılım şirketi kurulmuştur. H. Söğüt(kişisel iletişim, 07.01.2017)

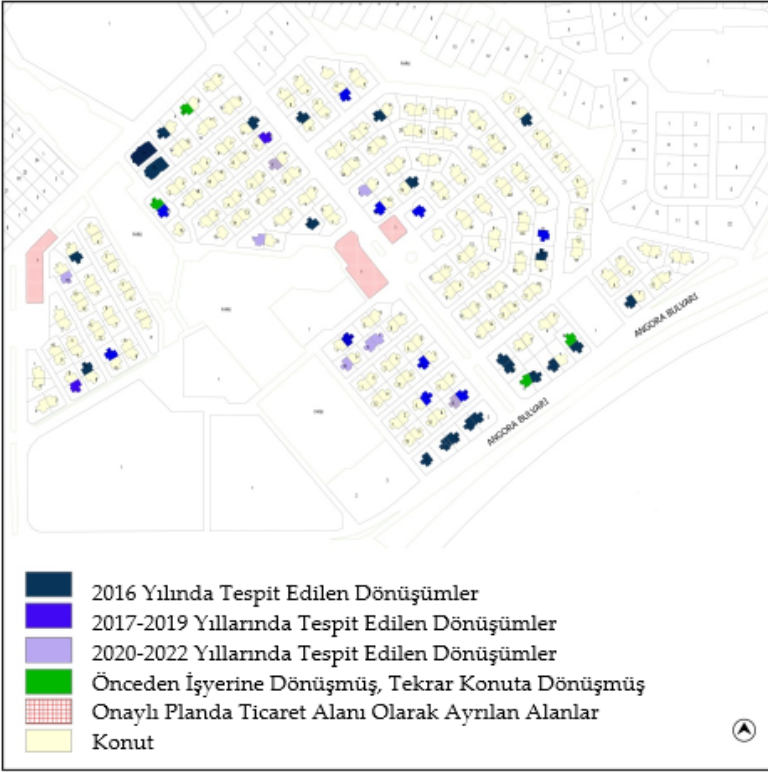


Şekil 8 : 27316 ada 17 parsel ile kesit ve görünüşleri (Kaynak: Ankara Büyükşehir Belediyesi-Çankaya Belediyesi, 2016)

Bu ilk işlevsel-fiziksel dönüşüm, Planlamacılar Sitesi komşuluk ünitesinde 2000li ve 2010lu yıllarda hızlanan ve aşağıda bulgular alt başlığında detaylı olarak incelenen işlevsel-fiziksel dönüşümlerin de başlatıcısı olmuştur.

Bulgular

Beysukent-Planlamacılar Sitesi'nde özellikle Angora Caddesi ve Site'nin toplu taşıma ile erişilen geniş caddeleri üzerindeki konutlarda 2000li yıllarda başlayan konuttan-ticarete işlevsel dönüşüm süreci, 2010lu yıllarda sürmüş ve Pandemi koşullarının da işlevleri saçaklandıran etkisiyle hızlanarak devam etmektedir



Şekil 9: Planlamacılar Sitesi 2016-2019 ve 2022 yıllarında gerçekleşen İşlevsel Dönüşümler (Çankaya Belediyesi'nden alınan halihazır harita verileri kullanılarak Netcad programında yazarlar tarafından hazırlanmıştır.)

Çalışma alanında 264 konut olup bugün %17'si (45 konut) işyerine dönüşmüş durumdadır. 2016-2019 ve 2022 yıllarında iki fazda yapılmış olan arazi kullanımları karşılaştırıldığında dönüşüm hızının artış eğiliminde olduğu görülmektedir. 2016 yılında 25 konutta görülen dönüşüm (%9), 2019 yılında 36'ya (%13) ve 2022 yılında 45'e (%17) yükselmiştir (Şekil 9).

Beysukent-Planlamacılar Sitesi'nde, konuttan ticarete dönüşüme yol açan firmaların meslek grupları (NACE Kodları) incelendiğinde, %57 oranında ilk üç grupta sırasıyla mimarlık-mühendislik, sağlık hizmetleri, işletme-destek hizmetleri ve bunların alt kolları yer almaktadır (bkz.Tablo 3).

Tablo 3: Beysukent-Planlamacılar Sitesi'nde Konuttan Ticarete Dönüşüm ve Firmaların Meslek Grupları (NACE Kodlarına göre)

MESLEK GRUBU ve ADI + ALT KOLLAR	SAYI	ORAN	NACE KODLARINA GÖRE FAALİYET ALANLARI	İŞLEVSEL ÜST KOD
29 MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK Mühendislik ve Mimarlık firmalarının Faaliyetleri	12	%22,2	Enerji projelerine yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri (kömür, petrol ve gaz gibi enerji yakıtları kullananlar ile nükleer, su, güneş, rüzgar ve diğer enerjiler için santrallere ve enerji iletim ve dağıtım hatlarına yönelik hizmetler)	
			Diğer projelere yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri (telekomünikasyon ve yayıncılık projeleri, doğalgaz ve buhar dağıtım projeleri ve diğerleri ile inşaat projelerinin yönetimi dahil)	
			Mimarlık faaliyetleri ve mimari danışmanlık faaliyetleri	1.a.TEKNİK HİZMETLER (29) (MÜHENDİSLİK- MİMARLIK- YAZILIM-HUKUK VB. HZMETLER)
28 İŞLETME-DESTEK HİZMETLERİ	6	%15	Bina projelerine yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri	
			İç mimarların faaliyetleri (iç dekorasyon dahil)	
Hukuk Alanı ile ilgili Faaliyetler			Hukuk Müşavirliği Hukuk danışmanlığı ve temsil faaliyetleri (avukatlık faaliyetleri)	1.b.TEKNİK HİZMETLER (28) MÜHENDİSLİK- MİMARLIK- YAZILIM-HUKUK VB.

				Diğer hukuki hizmet faaliyetleri HZMETLER (patent, telif hakkı ve diğer fikri mülkiyet hakları, varlıkların tasviyesi vb. danışmanlık ve diğer yasal hizmetler)
Holdingleler	1			İdare merkezi faaliyetleri (idare merkezi tarafından aynı şirket veya girişimin diğer birimlerine sağlanan yönetim hizmetleri ile bağlı iştiraklerini yöneten holdingleler dahil)
Temizlik Hizmeti Firmaları	1			Binaların genel temizliği (daire, apartman, büro, fabrika, kurum, mağaza vb. her türlü binanın genel temizliği dahil, pencere, baca, sanayi makinesi, vb. uzmanlaşmış temizlik faaliyetleri hariç)
5 BİLGİ TEKNOLOJİLERİ Yazılım ve Bilişim Firmaları ile İletişim, Bilgisayar vb. Ürünlerin Satış Faaliyetleri +	7	%13		Bilgisayar programlama faaliyetleri (sistem, veri tabanı, network, web sayfası vb. yazılımları ile müşteriye özel yazılımların kodlanması vb) Belirli bir mala tahsis edilmiş mağazalarda bilgisayarların, çevre donanımlarının ve yazılımların perakende ticareti (video oyun konsolları dahil)
30 BİLGİ-İLETİŞİM MEDYA Araştırma Faaliyetleri				Piyasa ve kamuoyu araştırma faaliyetleri (anket yapma, kamuoyu yoklamaları vb.)
33 SAĞLIK HİZMETLERİ Kreş ve çocuk kulüpleri, Psikolojik Danışmanlık, Beslenme ve Diyet Merkezi, Özel Muiyenehane, Veteriner +	3			Çocuk gündüz bakım (kreş) faaliyetleri (engelli çocuklar için olanlar ile bebek bakıcılığı dahil; okul öncesi eğitim faaliyetleri ile çocuk kulüpleri (6 yaş ve üzeri çocuklar için) hariç)
	1	%20,3		Tıp doktorları dışında yetkili kişilerce sağlanan akıl sağlığı hizmetleri (psikoanalistler, psikologlar, psikoterapistler ve psikolojik danışmanlar tarafından sağlanan hizmetler) (hastane dışı)
8 İLAC VE TIBBİ CİHAZ Laboratuvar aletleri satış ve teknik	1			Özel muayenehanelerde sağlanan yatılı olmayan genel hekimlik uygulama faaliyetleri (hastane ve poliklinik faaliyetleri ile ebe, hemşire ve fizyoterapistlerin paramedikal faaliyetleri hariç)

1.c.TEKNİK HİZMETLER
(5)
MÜHENDİSLİK- MİMARLIK- YAZILIM-HUKUK VB. HZMETLER

2.a. SOSYAL DONATI
(33+8)
(SAĞLIK HİZMETLERİ)

destek, Medikal ürünlerin satışı ve eczane	1		Bys. diğer paramedikal insan sağlığı hizmetleri (tıp doktorları dışında yetkili kişilerce sağlanan mesleki terapi, aroma terapi, konuşma terapisi, homeopati, besin tedavisi, ayak bakımı, diş hijyeni vb. hizmetler) (hastane dışı)
	1		Veterinerlik Hizmetleri (Hayvan hastanelerinde verilen hizmetler hariç)
	2		Tıbbi, cerrahi veya laboratuvar sterilizasyon aletlerinin imalatı
	1		Belirli bir mala tahsis edilmiş mağazalarda tıbbi ve ortopedik ürünlerin perakende ticareti (gözlük hariç diğer medikal ürünler dahil)
	1		Belirli bir mala tahsis edilmiş mağazalarda insan sağlığına yönelik eczacılık ürünlerinin perakende ticareti
15 EĞİTİM			2.b. SOSYAL DONATI
Kreş dışındaki Çocuk kulüpleri faaliyetleri	3	%5,5	Çocuk kulüplerinin faaliyetleri (6 yaş ve üzeri çocuklar için)
			(15) (EĞİTİM HİZMETLERİ)
17 RESTORAN VE YİYECEK İÇECEK HİZMETLERİ			Diğer lokanta ve restoranların (içkili ve içkisiz) faaliyetleri (garson servisi sunanlar ile self servis sunanlar dahil, imalatçıların ve al götür tesislerin faaliyetleri ile seyyar olanlar hariç)
Restoran ve Kafeler, Pastane	7	%13	Yiyecek ağırlıklı hizmet veren kafe ve kafeteryaların faaliyetleri
1 PERAKENDE TİCARET			3.a. DİĞER DESTEK HİZMETLERİ
Hipermarket, Tekel Bayi, Organik Ürün Satışı			(17+1) KAFE- RESTORAN- KUA-FÖR-MARKET-TEKEL BAYİ VB.
			Bakkal ve marketlerde yapılan perakende ticaret (belirli bir mala tahsis edilmemiş mağazalarda gıda, içecek veya tütün ağırlıklı perakende ticaret)
			Süpermarket ve hipermarketlerde yapılan perakende ticaret (belirli bir mala tahsis edilmemiş mağazalarda gıda, içecek veya tütün ağırlıklı perakende ticaret)

Belirli bir mala tahsis edilmemiş
büfelerde gıda, alkollü ve alkolsüz
içecek veya tütün ağırlıklı perakende
ticaret

DİĞER (Kozmetik,
Toptan ve Dış Ticaret,
Gayrimenkul Hizmet-
leri, Kültür ve Spor,
Finans Kuruluşları)

6

%11

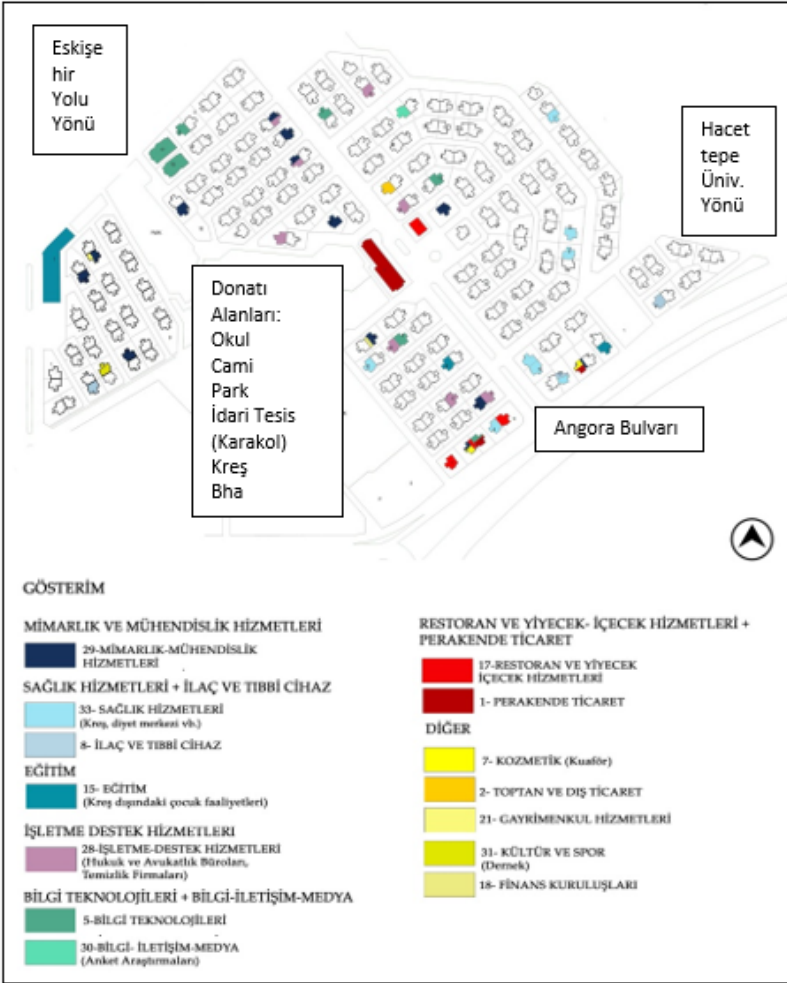
(Kuaför, Dış Ticaret, Gayrimenkul
Değerleme- Danışmanlık, Çevre
Koruma Vakfı, Yatırım- Danışman-
lık)

3.b. DİĞER

(DİĞER HİZMETLER)

Alanda yapılan tespitlere göre, %22,2 oranı ile ilk sırada Mühendislik-Mimarlık firmaları gelmektedir. Bu firmaları %20,3 oran ile Sağlık Hizmetleri ve İlaç-Tıbbi Cihaz alanında faaliyet gösteren firmalar, %15 oranla İşletme-Destek Hizmetleri, %13'er oran ile ise Bilgi Teknolojileri, Restoran-Yiyecek İçecek Hizmetleri ve Perakende Ticaret firmaları takip etmektedir. Çalışma alanında 45 konutta değişim görülmekte; bu konutlarda 54 firma yer almaktadır. Bu durum bir konutun birden fazla işyeri tarafından kullanıldığını da göstermektedir. Özellikle Angora Bulvarı üzerinde yer alan ve dönüşen konutların %44'ü, toplam dönüşen konutların ise %16'sı birden fazla işyeri tarafından kullanılmaktadır.

Konutlar işyerlerine dönüşürken fiziksel değişimler/tadilatlar geçirerek yeni işlevin gereklerine uyum sağlamaktadır. Bu değişim-dönüşüm sürecinde mahalle, site ve yapılar, sadece orijinal mimarisinden ve işlevinden uzaklaşmamakta; 1980li yılların mimari anlayışına ve üyelerinin konut gereksinimine uygun üretilen arazi kullanım kararlarında da değişimler yaşanmaktadır. Site'nin merkezinde önerilen ana okulundan özel sosyal klübe dönüştürülen alan; artan otopark gereksinimine çözüm olarak parkı küçülterek düzenlenen oto park alanları; yine park içinde inşaa edilen belediye hizmet alanı gibi değişimler yeşil ve sosyal donatı standartlarını düşürmektedir



Şekil 10: İşlevsel dönüşüm geçiren konutlar ve NACE kodlarına göre meslek grupları (Çankaya Belediyesi'nden alınan halihazır harita verileri kullanılarak Nected programında yazarlar tarafından hazırlanmıştır.)

Tablo 4 ve Fotoğraflar 3-11: İşlevsel+fiziksel dönüşüm geçiren konutların müdahale biçimlerine göre gruplandırılması

MÜDAHALE BİÇİMİ (DÖNÜŞÜM-YENİLEME)	FOTOĞRAFLAR	DEĞİŞİMLERİN ANALİZİ
FİZİKSEL İŞLEVSEL DÖNÜŞÜM		<i>İkiz konutlar birleştirilerek, tek işleve uygun giriş düzenlenen, açık balkonların kapatılmasıyla kullanım alanı büyütülen ve kreşe dönüştürülen konutlar</i>
		<i>İkiz konutların parseli birleştirilerek, yıkılıp yeniden yapılarak, kullanım alanı büyütülen, taban alanı katsayısı 1'e yaklaştırılan ve yazılım ofisine dönüştürülen konutlar</i>
		<i>Yıkılıp yeniden yapılarak, kullanım alanı büyütülen ve holding merkezine dönüştürülen konut</i>



Binanın orijinal dış mimarisinin büyük ölçüde değiştiği tadilatlar: Balkonları kapatılmış ve çatı katı tadilatı yapılarak restorana dönüşen konut



Yıkılıp, yeniden yapılarak, kullanım alanı büyütülen ofis alanına dönüşürülen konut



Çatı katının tam kata çevrilmesiyle, kullanım alanı büyütülen, kat alanı katsayısı artırılan ve ofise dönüşürülen konut



Çatı katının tam kata çevrilmesiyle, kullanım alanı büyütülen ve ofise dönüşürülen konut



Binanın orijinal mimarisinin tamamen değiştiği, ikiz yapı ile uyumsuz, tüm balkonların iç mekana dahil edilmesiyle kullanım alanı büyütülerek diyet merkezine dönüşen bulvar üzerinde yer alan konut



Orijinal mimariyi devam ettiren küçük müdahaleler: dış cephe kaplaması ve renk değişikliği yapılan hukuk bürosu

Tartışma ve Sonuç

Bu çalışmada, bir planlama hiyerarşisine uygun ve standart donatılara göre oluşan ancak yıllar geçtikçe eskiyip güncel konut talebine yanıt veremeyerek fiziksel dönüşüm sürecine giren veya konutun içinde yer aldığı kentin, bölgenin ve alt bölgenin dinamikleriyle işlevsel değişim yaşanan ve kendi içinde bir mahalle oluşturan Planlamacılar Sitesi'nin ortaya çıkış koşullarına ve arazi kullanımındaki farklılaşmanın analizine yoğunlaşmıştır.

Çalışmanın bulguları, Beysukent-Planlamacılar Sitesi'nin, ilk planlandığında, dönemin konut üretim modellerinden "kooperatif" üretime uygun olarak yapılaştığını göstermektedir. Ankara Nazım Plan Bürosu'nun "1990 Ankara Nazım Planı" kararları doğrultusunda güneybatı aksında önerilen gelişme konut alanları içinde yer almakta; "düşük yoğunluklu, bahçeli ikiz dubleks evlerden oluşan konut bölgesi" kullanımıyla tanımlanmaktadır.

Mahalle, konutlarda yaşanmaya başlanmasının hemen on yıl sonrasında hem ticari kullanımların bölgeye sirayet etmesi sürecine girmeye başlamış, hem de işlevsel değişiklik olmasa da konut morfolojisinde önemli değişik-

liklere maruz kalmıştır. Değişim/dönüşüm süreci 2010lu yıllarda artmaya başlamakla beraber, Covid 19 Pandemisi'nin etkisiyle konuttan ticarete dönüşüm ivmelenmiştir. Bu süreç, mahallenin başlangıçta sahip olduğu konut ve konut çevresine, mahalleye ait özgün değerlerinin, döneme özgü mimari konut dokusunun kaybına yol açmakta, planlama ve donatı bütünlüğü bozulmakta; bir plana göre üretilen konut alanlarının da planlama ve mimari ölçeklerdeki tasarım aşamalarında sorunlar olduğunu ve bu sorunların nedenlerinin araştırılması gerektiğini göstermektedir. Konutlar üzerindeki işlevsel dönüşüm baskısı artarken, yeni ticari işlevlerine adapte edilen yapılar mimari projelerine aykırı olarak büyütülmekte; işlevsel ve işlevsel-fiziksel dönüşümler geçirmektedir.

Çalışmanın bulgularına göre, alanda yer seçen firmalar çeşitlenmekle birlikte, faaliyet alanlarına göre mühendislik ve yazılımla ilgili "Teknik Hizmetler"; eğitim-sağlıkla ilgili "Sosyal Donatı Hizmetleri" ve restoran vb. hizmetleri de içeren "Diğer Destek Hizmetleri" olmak üzere üç ana grupta yoğunlaşmaktadır. Bunlar mimarlık-mühendislik firmaları, bilgi teknolojileri-yazılım firmaları, hukuk-danışmanlık-avukatlık vb. hizmet büroları; ile özel kreş-oyun kulüpleri gibi sosyal donatılarla ilgili hizmetler sektörüne ait firmalardır. Bu firmaların orta ve orta-üst gelir grubunun ağırlıklı tercihi olan güneybatı koridoruna geçiş aksı üzerinde yer almayı ve birbirlerine yakın olmayı tercih ettiği, kümelenme eğiliminde oldukları tespit edilmiştir.

Konutların, özellikle bulvar üzerinde ve bulvara yakın olanların, orijinal mimarisine aykırı olarak parçalanarak birden fazla işyeri tarafından kullanılması, maliyetin yüksekliğine ek olarak, mevcut konut yapılarının yeni gelen ticari işlevlere büyüklük temelinde uyumsuz/bol olduğunu da göstermektedir.

Çalışmanın ikinci aşamasında bu mahalleyi tercih eden firmalar ile derinlemesine görüşmeler ve yeni gelenlerin analizi yapılacaktır. Bu çalışmanın kapsamında yer almayan ve çalışılması gerektiğini düşündüğümüz bir diğer boyutu da, burada yaşamaya devam eden mahalle sakinlerinin bu değişime tavırlarının ve gelecekle ilgili beklentilerinin neler olduğunun araştırılması oluşturmaktadır. Bu bağlamda, mahallede dönüşen işlevlerin yol açtığı sosyo-ekonomik-mekansal ve kültürel-zamansal değişimler ile bunların yol açtığı sorunların yanında yeni kentsel dinamikler, yeni planlama yaklaşımlarına olan gereksinimi işaret etmektedir.



Extended Abstract

Functional and Physical Transformation of the Residential Neighborhoods: Evidence from Ankara Beysukent-Planlamacılar, Turkey

*

Kübra Cihangir Çamur

ORCID: 0000-0003-0343-3306

Fatma Erdoğanaras

ORCID: 0000-0002-0892-8431

Simge Demirbilek Çardak

ORCID: 0000-0002-2369-096X

Cities and urban areas are dynamic structures that develop, change and transform day by day. The social, cultural, legal, and political conditions of the society bring about changes in the spatial configuration of the city.

This study focuses on the transformation from residential to the commercial that spreads into residential areas.

Ankara Beysukent-Planlamacılar Neighborhood and its surroundings are also a residential area preferred by the middle and middle-upper income groups, where the effects of such a central sprawl are observed. Here, functional clustering is the dimension that differs from the main literature. Studying the dynamics and factors that lead to this clustering, revealing the mechanisms that determine the location selection for the planning discipline, and revealing the possibilities of sub-centralization and mixed uses in the future of cities contribute to the discussions.

The national and international literature review for urban transformation, "urban transformation", "functional transformation", "adaptation to reuse", "residential areas", "suburban areas" with the keywords "urban planning", "city and regional planning" It has been done with the words Scopus and WoS-based literature in the period between 1950-2021 until the end of the year.

All kinds of transformations in different areas with their economic, social, social, and cultural dimensions bring observable changes in the built environment; affecting urban space. In this process, changes in the urban built environment affect the morphological, functional, visual, and contextual characteristics of the urban built environment (Ünlü, 2006).

The fact that commercial areas are decentralized from the central business districts and choose a location in the suburbs and the decentralization occurs correspondingly depending on the “attractive” (Jansen and Ryan, 2019) factors of suburban areas.

In this study, a systematic literature review and field research methods were used for the conceptual framework of the research question. With the quantitative data collected from the field, these data were visualized and the findings were discussed.

Land use and photography were made in the study area. Housings that change function are grouped according to the form and level of intervention. A comparative analysis was made according to years by grouping the activities that transform houses into workplaces with occupational groups and NACE codes.

Beysukent-Planners Site, located in the south of Eskişehir Road, one of the most important main arteries of the city in Ankara Southwest Corridor, is adjacent to Angora Boulevard. It is one of the first cooperative settlements on this axis. It is located in the south of Eskişehir Road, close to METU, Hacettepe University, and Bilkent University. The plan for the study area was approved by the Ministry of Public Works and Settlement in 1973. The transformations, which first started in the houses on Angora Street, spread to the inner streets of the estates in time; engineering architecture, law firms, information technology companies, kindergartens, children's clubs, etc. started to choose this neighborhood as a workplace by transforming the houses.

The functional transformation process from residence to commerce, which started at the beginning of the 2000s in the Beysukent-Planlamaçlar Neighborhood, especially in the houses next to Angora Boulevard and the wide streets of the site, which can be accessed by public transportation, continued in the 2010s and lasts with the effect of the Pandemic conditions that decentralize the functions.

The NACE Codes (Nomenclature des Activités Économiques dans la Communauté Européenne) of the firms that choose to settle in the case study area can be classified into three main groups. These groups with a

ratio of 57% are respectively architecture-engineering and legal firms, health-education services, business-support services, and their sub-branches.

In the study area, it is observed that 45 houses have been converted into commerce and 54 firms are existent in them, showing that a house is used by more than one firm.

While the houses are transformed into workplaces, they experience physical changes/renovations and adapt to the requirements of the new function. In this process of change and transformation, neighborhoods and buildings do not only move away from their original architecture and function. There are also revisions in the land use decisions produced in accordance with the planning and architectural understanding of the 1980s and the housing needs of its members at those times.

In this study, Beysukent-Planlamacılar Neighborhood, which was formed in the 80s according to the Turkish urban planning hierarchy and according to the legal amenity standards, has been scrutinized. Through the physical and functional transformation of becoming old and unable to respond to the demands of their old owners, the houses have undergone a process of commercial change with the dynamics of the city, region, and sub-region.

Ten years after it started to be lived in the houses, the neighborhood has move in the process of commercial use and has been exposed to significant changes in the morphology of the housing, although there is no functional change. Although the change/transformation process started to increase in the 2010s, the transformation from housing to commercial activities has accelerated with the effect of the Covid 19 Pandemic. This process leads to the loss of the original values of the neighborhood, the houses, and the living environment. Also, the architectural housing texture is specific to that period, and the integrity of the planning and design is disrupted.

The findings also highlight, they concentrate on three main groups; the first group is "Technical Services" related to engineering, software, and legal firms; the second group is "Social Facilities Services" education-health related, and, the last group is "Other Supporting Services", restaurant, cafes, etc., although the firms diversify.

Kaynakça/References

Acar Özler, Ö. (2012, Ekim). *Production of urban space in the southwestern periphery of Ankara* (Doktora Tezi). ODTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.

- Akkar, Z. M. (2006). Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki Kavramlar, tanımlar,süreçler ve türkiye. *Planlama*, 29-38.
- Akdeniz, H. (1997). Ankara'nın kentsel gelişimine haritalarla bakış. *Harita Dergisi*, 64(118), 35-50.
- Akyel, G. B. (2003). *Levent Yerleşmesi'nin işlevsel dönüşüm süreci ve fiziksel mekana etkileri* (Yüksek Lisans Tezi). Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
- Alkan Gökler, L. (2014). 1980 sonrası konut politikalarının mekansal yansımaları: Ankara Örneği. *İdealkent*(12), 103-131
- Altaban, Ö. (1986). *Ankara kentsel alanın doğal çevrede yayılımı (1923-1985)*. İ. Tekeli, Ö. Altaban, M. Güvenç, A. Türel, B. Günay, & R. Bademli, Ankara 1985'den 2015'e (s. 126-148) içinde,. Ankara Büyükşehir Belediyesi EGO Genel Müdürlüğü.
- Ankara Büyükşehir Belediyesi. (2007). *2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı plan açıklama raporu*. Ankara: Ankara Büyükşehir Belediyesi
- Ankara Büyükşehir Belediyesi (2016). Planlamacılar Sitesi'ne ait belge ve dökümanlar. Ankara Büyükşehir Belediyesi Arşivi .
- Apaydın Başa, B. (2002). *Hızlı gelişme sürecinde işlev değiştirmeye zorlanan yapıların büyük kent modeli içinde irdelenmesi*(Yüksek Lisans Tezi) T.C. Marmara Üniversitesi Güzel Sanatlar Enstitüsü.
- Apaydın, B. (2013). Yapıların otel olarak yeniden kullanım bağlamında mekânsal dönüşümlerinin analizi:“Four Seasons Oteli-Sultanahmet Cezaevi” örneği. *Tasarım + Kuram*, 73-89.
- Aras, M. Ö. (2008, Haziran). *Metropoliten çevreye yayılım sürecinde mevzi imar planları ve plan değişikliklerinin kentsel mekan ve kentsel rant etkileri Ankara Çayyolu örneği* (Yüksek Lisans Tezi). Ankara: Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Archer, W., & Smith, M. T. (1993). Why Do suburban offices cluster? *Geographical Analysis*, 53-64.
- Ataöv, A., & Osmay, S. (2007). Türkiye'de kentsel dönüşüme yönetsel bir yaklaşım. *METU JFA*, 57-82.
- Aydemir, Ş. (2004). *Ticaret ve hizmet merkezleri*. Ş. Aydemir, S. Erkonak Aydemir, D. Şen Beyazlı, N. Ökten, A. M. Öksüz, C. Sancar, M. Özyaba, Y. Aydın Türk, *Kentsel Alanların Planlanması ve Tasarımı* içinde, (s.221-250). Trabzon: Akademi Kitabevi.
- Aydın, D., & Okuyucu, Ş. E. (2009). Yeniden kullanıma adaptasyon ve sosyokültürel sürdürülebilirlik bağlamında Afyonkarahisar Millet Hamamının değerlendirilmesi. *Megaron*, 4(1), 35-44.
- Aydın, D., & Yıldız, E. (2010). Yeniden kullanıma adaptasyonda bina performansının kullanıcılar üzerinden değerlendirilmesi. *METU JFA*, 1-22.
- Aysu, M. E. (1977). *Eski kent mekânlarını düzenleme ilkeleri*. İstanbul.: İstanbul Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi.
- Bademli, R. (1986). *Ankara merkezi iş alanının gelişimi*. İ. Tekeli, Ö. Altaban, M. Güvenç, A. Türel, B. Günay, & R. Bademli , Ankara 1985'den 2015'e (s. 154-163) içinde,. Ankara Büyükşehir Belediyesi EGO Genel Müdürlüğü.

- Belli, G., & Boyacıoğlu, E. (2007). Bir kentsel dönüşüm örneği: Ankara '14 Mayıs Evleri'. *Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 22(4), 717-726.
- Bertaud, A. (2004). The spatial organization of cities: Deliberate outcome or unforeseen consequence? Researchgate web sitesinden erişilen adres: https://www.researchgate.net/publication/45131759_The_Spatial_Organization_of_Cities_Deliberate_Outcome_or_Unforeseen_Consequence.
- Bullen, A. P., & Love, P. E. (2011). Adaptive reuse of heritage buildings. *Emerald*, 411-421.
- Bullen, P. A. (2007). Adaptive reuse and sustainability of commercial buildings. *Facilities*, 20-31.
- Büyükarıslan, B., & Güney, E. D. (2013). Endüstriyel miras yapılarının yeniden işlevlendirilme süreci ve İstanbul Tuz Ambarı örneği. *Beysukent Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi*, 31-58.
- Cantell, S. F. (2005, May). *The Adaptive reuse of historic industrial buildings: regulation barriers, best practices and case studies* (Master Thesis). Virginia Polytechnic Institute and State University.
- Celep, S. (2009). *Assessment of sub-center development: Batıkent, Ankara* (Yüksek Lisans Tezi). School Of Natural And Applied Sciences of Middle East Technical University.
- Champion, A. G. (2001). A Changing demographic regime and evolving polycentric urban regions: consequences for the size, composition and distribution of city populations. *Urban Studies*, 657-677.
- Cihangir Çamur, K. (2009). Yeni liberal politikalar, kent ve mekan Çankaya'da (Ankara) yapılaşmanın çözümü, 1985-2000. *MEMLEKET Siyaset Yönetim*, 87-121.
- Cihangir Çamur, K., & Yenigül, S. B. (2013). Saçaklanma dinamiklerinin yerleşimlerin dönüşümüne etkisi: Kırsaldan kentsel Ankara/Pursaklar. *İdealkent*, 198-231.
- Cihangir Çamur, K. (2017). *Kent planlamada müdahale biçimleri. Yayınlanmamış ders notu, Gazi Üniversitesi ŞBP 362 Şehircilik Projesi V, Ankara*.
- Cihangir Çamur, K., & Korkmaz, C. (2021). İnşaat odaklı ekonomide kentsel dönüşüm mevzuatının dönüşümü, pratiği ve planlama ilke-esasları çatışması: Mahkeme kararlarında Ankara örneği. *Planlama*, 95-107.
- Ćuković, M. (1985). *Gradski centri*. Sarajevo: Svjestlost.
- Çankaya Belediyesi (2016), Planlamacılar Sitesi'ne ait belge ve dökümanlar. Çankaya Belediyesi Arşivi
- Dikici Köseoğlu, B. (2009). *1950-1970 yılları arasında yapılan müstakil konut alanlarında değişim: Konya örneği*. (Yüksek Lisans Tezi). Konya: T.C. Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
- Dikici Köseoğlu, B., & Aydın, D. (2009, Aralık). Müstakil konut alanlarında morfolojik ve bağlamsal değişim: Konya Meram Öğretmen Evleri. *BAÜ FBE Dergisi*, 11(2), 110-123.
- Douglas, J. (2006). *Building adaptation (2nd. Edition)*. Great Britania: Routledge. Erişim adresi: <https://www.uceb.eu/DATA/CivBook/08.%20Building%20Adaptation.pdf>
- Duvivier, C., Polèse, M., & Apparicio, P. (2017). The location of information technology-led new economy jobs in cities: Office parks or cool neighbourhoods? *Regional Studies*, 1-13.

- Eren, Ş. G. (2022). *Privatization of public parcels and lands: The Turkish case*. Architectural sciences and spatial planning, Öner Demirel, Erkan Polat, Sibel Akten (Eds.). Iksad Publications. Chapter 9. 282-334. ISBN: 978-625-8213-85-0.
- Ergun, N. (2010). İstanbul Kent merkezi yakın çevresindeki konut alanlarında kullanım ve kullanıcı farklılaşması. *İtî dergisi/la mimarlık, planlama, tasarım*, 167-180.
- Elsorady, D. (2013). Assessment of the compatibility of new uses for heritage buildings: The example of Alexandria National Museum, Alexandria, Egypt. *Journal of Cultural Heritage*, 511-521.
- Gazi, A., & Boduroğlu, E. (2015). İşlev Değişikliğinin tarihi yapılar üzerine etkileri "Alsancak Levanten evleri örneği". *Megaron*, 57-69.
- Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü ŞBP 361 Şehircilik Projesi IV. (2016). *Ankara ve güneybatı koridoru merkezi iş alanı analizi*. Yayınlanmamış Rapor.
- Geray, C. (2000, Mayıs). Şehirciliğimiz ve Ankara. *Türkiye Mühendislik Haberleri*(409), 10-16.
- Giresun, B. (2017). *Tarihi gar binalarında işlev dönüşümünün sürdürülebilirlik bağlamında irdelenmesi*((Yüksek Lisans Tezi). İstanbul: T.C. Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Görgülü, Z. (2009). Kentsel dönüşüm ve ülkemiz. *TMMOB İzmir Kent Sempozyumu*, (s. 767-780).
- Gökçe, B. (2005). Ankara'da merkezi iş alanı ve merkezler sisteminin dönüşümünü kuramlar ve merkezlerin yapısını etkileyen siyasalar üzerinden tartışmak. *Planlama*(4), 73-83.
- Gökçe, B. (2013, Nisan). I. Oturum: Ankara kent merkezinin erken cumhuriyet döneminden günümüze planlanması; uygulamaları ve sorunları. *Ankara Kent Merkezi'nin Dönüşümü Geçmiş- Bugün- Gelecek (Panel)* (s. 30-37). içinde TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi.
- Güzey, Ö. (2014). Neoliberal urbanism restructuring the city of Ankara: Gated communities as a new life style in a suburban settlement. *Cities*, 93-106.
- Güzey, Ö. (2012). Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları: Neo-Liberal kent politikaları, yeni kentsel aktörler ve gecekondular alanları. *İdealkent*, 64-83.
- Harvey, D. (1985). *The urbanization of capital: Studies in the history and theory of capitalist urbanization*. The Johns Hopkins University Press.
- Jansen, H., & Ryan, B. D. (2019). Retrofitting business suburbia: Competition, transformation, and challenges in metropolitan Boston's suburban office parks. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 203-229.
- Jansen, H., Wünnemann, M., & Roost, F. (2016). Post-Suburban revitalization? Redevelopment of suburban business centres in the Frankfurt/Rhine-Main region. *Journal of Urban Design*, 1-24.
- Kamacı, E. (2009). Güneybatı Ankara koridoru gelişimi: Yenikent Bahçelievler Yapı Kooperatifi. S. Kayasu, O. Işık, N. Duruöz, & E. Kamacı, *Gecekondular, dönüşüm, kent içinde* (s. 327-352). Ankara: Mf Yayınları.

- Kaya, E. (2018). *Müstakil konut alanlarında morfolojik dönüşüm örneği: Diyarbakır Diclekent Villaları* (Yüksek Lisans Tezi). Diyarbakır: T.C. Dicle Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
- Keleş, R. (1982). *Konut '81*. Ankara: Kent-Koop Yayınları.
- Kloosterman, R. C., & Musterd, S. (2001). The polycentric urban region: towards a research agenda. *Urban Studies*, 623-633.
- Knapp, W., & Schmitt, P. (2003). Re-structuring competitive metropolitan regions in north-west Europe: On Territory and Governance. *European Journal of Spatial Development*, 1-40.
- Köksal, T. G., & Ahunbay, Z. (2006). İstanbul'daki endüstri mirası için koruma ve yeniden kullanım önerileri. *itiüdergisi/la mimarlık, planlama, tasarım*, 125-136.
- Köse Doğan, R. (2008). *Yönetici bürolarında mekan örgütlenmesi*(Doktora Tezi). Konya: T.C. Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Kutay, A. (1986). Effects of telecommunications technology on office location. *Urban Geography*, 243-257.
- Kuban, D. (2000). *Tarihi çevre korumanın mimarlık boyutu kuram ve uygulama*. İstanbul: Yem Yayınları.
- Küçüktaşdemir, G. (2019). 1960'lı yıllarda kentli hareketliliği: kentsel iç mekân örneği olarak Esat Mahallesi, gündelik yaşam ve yapısal dönüşüm. *Ankara Araştırmaları Dergisi*, 197-211.
- Lale, B., & Koca, D. (2021). Konutun ticari kullanıma dönüşümü: Ankara'da günümüze ulaşmış üç konut yapısı üzerinden bir değerlendirme. *Ankara Araştırmaları Dergisi*, 371-388.
- Matthew, M. R. (1992). Office buildings in office parks and suburban downtowns. *Canadian Journal of Urban Research*, 39-57
- Mısırlısoy, D.,& Günçe, K. (2016). Adaptive reuse strategies for heritage buildings: A holistic approach. *Sustainable Cities and Society*, 91-98.
- Mitković, P., & Dinic, M. (2004, January). City center organization and its influence on the city structure. *Facta Universitatis Series Architecture and Civil Engineering*, 41-56
- Özden, P. P. (2006). Türkiye'de kentsel dönüşümün uygulanabilirliği üzerine düşünceler. *I.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*(35).
- Özkan, İ. (2006). *İstanbul metropoliten alanında uygulanan konut politikaları ve Levent bölgesine etkilerinin irdelenmesi*. (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Polat, S. (2005). *Mimarlık ve kentsel yaşam kalitesinin sağlanmasında dönüşüm projelerinin rolü: Bursa- Santral Garaj bölgesi örneği* (Yüksek Lisans Tezi) . Bursa: T.C. Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Remøy, H., & van der Voordt, T. (2014). Adaptive reuse of office buildings into housing: Opportunities and risks. *Building Research & Information*, 381-390.
- Resuloğlu, Ç. (2014). Kavaklıdere Semti'nin oluşum öyküsü. *İdealkent*, 226-248.
- Roberts, P. (2017). The evolution, definition and purpose of urban regeneration. P. Roberts, H. Sykes, & R. Granger, *Urban regeneration (2nd edition)* içinde (s. 9-36).

- Selçuk, M. (2006). *Binaların yeniden işlevlendirilmesinde mekansal kurgunun değerlendirilmesi* (Yüksek Lisans Tezi). Konya: Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
- Stas, N. (2007). *The economics of adaptive reuse of old buildings a financial feasibility study & analysis* (Master's Thesis). Canada: University of Waterloo.
- Ankara
- Şenöz Orsan, E., & Karadeniz, N. (2019). Ankara kenti mekansal planlama sürecinde doğal bir alanın dönüşümü: İmrahor Vadisi örneği. *Peyzaj Araştırmaları ve Uygulamaları Dergisi*.
- Taner, S. (2011, Mayıs). *İstanbul endüstri yapılarının "loft" kavramı çerçevesinde yeniden işlevlendirilmesi* (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Tekeli, İ. (2003, Haziran 11-12-13). Kentleri Dönüşüm mekanı olarak düşünmek. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*(s: 2-7).
- Tekeli, İ. (2010). *Konut sorununu konut sunum biçimleriyle düşünmek*. Ankara: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ., & İlkin, S. (1984). *Bahçeli evlerin öyküsü bir batı kurumunun yeniden yorumlanması*. Ankara: Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği.
- Tiesdell, S., Oc, T., & Heath, T. (1996) *Revitalizing historic urban quarters*. Butterworth-Architecture, London.
- Tuğlu Karşlı, U., & Aytıs, S. (2018). Eski kabuk, yeni işlev: Yeniden kullanıma adaptasyon. *Yapı Dergisi*(435), 46-51.
- Ulu, A., & Dökmeci, V. (2003, Mart). Merkezi iş alanlarının (MİA) fiziksel ve ekonomik olarak yeniden yapılanması: Eskişehir örneği. *itüdergisii/a mimarlık, planlama tasarımı*, 2(1), 99-110.
- Utku, T. (2015, Temmuz). *Kafeye dönüşmüş apartmanlarda kullanıcı memnuniyeti: Konya örneği* (Yüksek Lisans Tezi). Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
- Uysal Bilge, F. (2021). Eğlence kültürünün değişiminin mekana etkisi: Ankara-Bahçelievler, Aşkabat Caddesi üzerinden incelenmesi. *Social Science Development Journal*, 27-43.
- Ünlü, T. (2006). Kentsel mekanda değişimin yönetilmesi. *Metu Journal of Faculty of Architecture*, 23(2), 63-92.
- Ünsal Topaç, G. (2019). *Ankara Bahçelievler Yapı Kooperatifinin mekansal dönüşümünün incelenmesi* (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul: T.C. Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Yenidoğan, A. H. (2018). *Küreselleşmenin alt merkezlerdeki işlevlerin değişimine etkisi: Ortabahçe - İhlamurdere aksı örneği*. (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Yerli, Ö. (2016). Tarih içerisinde yok olan bir bahçe şehir uygulaması: Ankara Bahçelievler. *Türkiye Peyzajları I. Ulusal Konferansı (I. Ulusal Pemkon Konferansı) Türk Bahçeleri*, (S. 377-388). İstanbul.