



METROPOLDE KENTSEL DÖNÜŞÜM NEDENİYLE KÜÇÜLEN İÇ MEKÂNLAR: KADIKÖY İLÇESİ'NDEN BİR VAKA ARAŞTIRMASI

Ayşe Gülçin URAL 

Fenerbahçe Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı
Bölümü.

Özet

Şehirlerin yaşam kalitesini arttırmak, afet risklerini azaltmak, sürdürülebilirliği sağlamak amaçları ile altyapı güçlendirilmesi, eski ve sağlıklı yapıların yenilenmesi işlemlerinin planlı ve kapsamlı bir uygulanması hali olan kentsel dönüşüm, birçok ülkede karşılaşılan bir kavramdır. Kentsel dönüşümün bir parçası olarak yeşil alanların planlanması, sosyal kurguların düzenlenmesi ve benzeri pek çok konu da dönüşümün bir parçası olarak planlamanın konusunu oluşturur. Kentsel dönüşüm planlaması, özellikle eski yerleşim yeri olan yüksek nüfuslu bölgelerde ekstra bir çalışma gerektirmektedir. Buna örnek gösterilebilecek olan, İstanbul İl'i Kadıköy ilçesi de giderek artan nüfusu ve eski bir yerleşim yeri olması sebebiyle pek çok kanun ile kontrol edilmesi gereken bir dönüşüm süreci geçirmektedir. Pek çok apartmanın yıkılıp yeniden yapılmasını gerektiren bu süreçte, yapıların çoğunlukla yüksekliğinin arttığı ancak iç mekânlarının küçüldüğü görülmektedir. Mimarın kamu belleği açısından önemi düşünülecek olursa, içinde bulunduğumuz süreç büyük önem arz etmekte ve toplumsal yaşantıda belli değişiklikleri önermektedir. Bu çalışmanın amacı da Kadıköy Bölgesi'nde yenilenmiş olan ve çoğu birbirine benzeyen yapılarda, konut iç mekânlarının küçülmesinin sebebini, proje hesaplamaları üzerinden aktarmaktır. Bu aktarım; mimari projesi yazara ait olan ve Kadıköy İlçesi'nde kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmiş olan bir vaka ile aktarılacaktır. Nitel araştırma yöntemlerinden belgesel tarama modeli kullanılarak; mimari proje belgeleri incelenecek, gerekli yasa ve yönetmeliklerden faydalanılacaktır. Çalışma, içinde bulunduğumuz dönüşüm sürecine dair belli verilerin literatüre kaydedilmesi ve iç mekânların küçülmesine sebep olan mimari ve inşaat detaylarını açık bir şekilde aktarmak için gerekli görülmüştür.

Anahtar Kelimeler: Bina yenileme, emsal hesaplamaları, kentsel dönüşüm, Kadıköy, konut iç mekânları.

SHRINKING INTERIOR SPACES IN THE METROPOLIS DUE TO URBAN TRANSFORMATION: A CASE STUDY FROM KADIKÖY DISTRICT

Abstract

Urban transformation, which is a planned and comprehensive implementation of infrastructure strengthening and renovation of old and unhealthy buildings in order to increase the quality of life of cities, reduce disaster risks, and ensure sustainability, is a concept encountered in many countries. As a part of urban transformation, the planning of green areas, the arrangement of social spaces and many similar issues are also the subject of planning as a part of the transformation. Urban transformation planning requires extra work, especially in highly populated areas with old settlements. Kadıköy district of Istanbul

Province, which can be shown as an example of this, is also undergoing a transformation process that needs to be controlled by many laws due to its increasing population and being an old settlement. In this process, which requires the demolition and reconstruction of many apartments, it is seen that the height of the buildings mostly increases, but the interior spaces shrink. Considering the importance of architecture in terms of public memory, the process we are in is of great importance and suggests certain changes in social life. The aim of this study is to convey the reason for the shrinkage of residential interiors in the renovated buildings in the Kadıköy Region, most of which are similar to each other, through the project calculations. This transfer; The architectural project belongs to the author and will be conveyed with a sample that has been renewed within the scope of urban transformation in Kadıköy District. By using the documentary survey model, which is one of the qualitative research methods; Architectural project documents will be examined, and necessary laws and regulations will be used. The study was deemed necessary to record certain data about the transformation process we are in the literature and to clearly convey the architectural and construction details that cause the interior spaces to shrink.

Keywords: Building renovation, Kadıköy, precedent calculations, residential interiors, urban transformation.

1.GİRİŞ

Küreselleşme Türkiye'nin en kalabalık şehri olan İstanbul, pek çok özelliği sebebiyle bir metropol olarak kabul edilmektedir. Yüksek nüfusu; göç alma oranının yüksekliği; finans, ticaret ve sanayi alanlarında ekonomik merkez durumunda olması; kültür ve sanat etkinliklerinin merkezi olması; gelişkin ulaşım ağı ve benzeri sebepler bu özelliklerden bazılarıdır. Ancak kentin bu dinamizmi beraberinde çeşitli zorluklar getirmekte zaman zaman da tehlike yaratmaktadır. Plansız kentsel büyüme, denetimsiz yapılaşma, yapıların fiziki ömrünü tüketmesi ancak hala kullanılmaya devam edilmesi, özellikle doğal afetler konusunda tehlike yaratan durumlara örnektir. Türkiye'nin deprem kuşağında yer alması ise bu doğal afet türüne karşı daha fazla önlem alınması sonucunu doğurmaktadır. "Ülkemizde meydana gelen doğal afetler nedeniyle oluşan zararın %76'sı deprem, %10'u heyelan, %9'u sel ve %4'ü kaya düşmesi kaynaklı iken kalan %1 ise diğer afet türlerinden kaynaklanmaktadır" (Köse vd., 2023). Kentin kontrollü büyümesi ve deprem riskine karşı dayanıklı yapılar yapılabilmesi amacıyla çeşitli imar yönetmelikleri geliştirilmekte ve konu kapsamında kanunlar çıkarılmaktadır. Bu ve benzer riskler dikkate alınarak; Türkiye'de kentsel dönüşüm projeleri, 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" (Kentsel Dönüşüm Kanunu) çerçevesinde yürütülmektedir. 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu, 2012 yılında, afet riski altındaki alanların ve yapıların yenilenmesi, afetlere dayanıklı hale getirilmesi ve güvenli ve sağlıklı yaşam alanları oluşturulması amaçlarıyla yürürlüğe girmiştir. "2012 yılı ortalarında başlayan riskli yapı uygulamaları zaman ilerledikçe, dönüşümün bilhassa tekil bazlı yapı yıkımına indirgenmiş olması yaklaşımıyla ivmelenmiş ve 2017 yılı itibarıyla yüz bini aşkın bina riskli yapı olarak değerlendirilmiş, birçoğunun yıkım süreci gerçekleştirilmiştir" (Polat ve Çınar Çıtak, 2019).

Türkiye'deki en kalabalık şehir olan İstanbul, aynı zamanda Avrupa'nın da en kalabalık metropollerinden biridir. Bu sebeple yapı stoğu sürekli artmakta, dayanıksız yapılar kullanılmaya devam edilmekte ve kent sakinlerinin binalarının yenilenmesi süreci büyük

zorluklar yaratmaktadır. Binaların yenilenme süreçleri için kurallar belirlenirken aynı zamanda trafik yoğunluğu, göçün devam ediyor olması ve altyapı yetersizliği gibi sorunlar da yerel yönetimlerin başa çıkması gereken zorluklardır. Ancak günümüzde ortaya çıkan tezahürde: "...kamusal alan ve rekreatif alan ihtiyaçlarının karşılanmadığı, kent bütününe yayılmış bir çok yüksek yoğunluklu alanın bulunduğu, kent bütününde yamalar oluşturulduğu, kent bütününde altyapı ve üstyapı yetersizliği sorunları gözlemlendiği, günün her saati yoğun trafik, çevre kirliliği, aşırı insan yoğunluğu, aşırı yapı yoğunluğu gibi sorunlar yaşayan bir kent mekânı ortaya çıkmıştır" (Yıldız ve Baz, 2021). Ortaya çıkan olumsuzluklara rağmen, kentsel dönüşüm özünde "yoksun alanların yenilenmesine yönelik ekonomik, sosyal, kültürel, çevresel ulaşım ve güvenlik yönlerini entegre eden alan temelli bir yaklaşımı savunmaktadır" (Avrupa Komisyonu, 1998). Bu belirgin amaçların kısa ve uzun vadeli beklenen olumlu sonuçları olarak; eski ve plansız yapılaşmanın yenilenmesi, şehirlerde sosyal ve ekonomik kalkınmanın teşvik edilmesi, gayrimenkul değerlerinin artışı ve parklar, okullar, sağlık merkezleri gibi ortak kullanım alanlarının artışı gösterilebilir. Ancak bugün geldiğinde yenilenen binalarda gerek fiziki gerek toplumsal alışkanlıklar anlamında bazı dezavantajlar ortaya çıktığı da görülmektedir. Örneğin maliyetler ve finansman konusunda mal sahiplerinin zorlandığı, geçici veya kalıcı olarak yerinden edilme, mal sahiplerinin bütçe kısıtlaması nedeniyle konutlarının küçülmesi zorunluluğu gibi somut dezavantajlar ile birlikte; sosyal doku ve komşuluk ilişkileri de bir dönüşüme girmektedir. "Bu nedenle, örneğin, çeşitli yeniden geliştirme ve rehabilitasyon kombinasyonlarını ve ev sahipleri için değişen teşvikleri içeren bir dizi modele ihtiyaç duyulacaktır" (Kocabaş, 2006). Uygulanacak modeller maddi olduğu gibi kamusal uyumlanma sürecini de içermeli, toplumun çeşitli alışkanlıklarının yok olmasına sebep olmamalıdır.

Bu problemden yola çıkarak çalışmanın amacı, artık aşına olduğumuz kentsel dönüşüm ya da bina yenileme süreçlerini; geleneksel konut kullanım alışkanlıklarımızda değişikliğe sebep olan konut küçülmelerinin sebebini tespit etmek ve sayısal bilgiler ile vaka olarak ele alınan yapı üzerinden aktarmaktır. Çalışma güncel bilgiler ve bir vaka ile açıklanarak gelecek çalışmalar için literatürde bir kayıt oluşturması amacıyla gerekli görülmüştür.

Vaka olarak ele alınan yapı olarak İstanbul ili, Kadıköy ilçesinde bulunan ve projesi yazar tarafından hazırlanan konut apartman yapısı seçilmiştir. Bölge olarak Kadıköy'ün seçilme sebebi; yüksek nüfusa sahip, popüler ve nüfusu artmakta olan, sosyal ve kültürel etkinlikleri ile cazibe merkezi denilebilecek, en eski ilçelerden biri olan ve bu sebeple de çok eski bir alt yapıya sahip olan bir ilçe olmasıdır. "Kadıköy'ün büyük bir kısmı, İstanbul'un diğer alanlarına göre afetler açısından daha düşük riske sahiptir. Bu alanda, afet riski daha düşük olduğu hâlde, dönüşüm uygulamalarının daha yoğun olmasının nedeni, bu uygulamalar sonucu kazanılan ekonomik getirinin İstanbul Metropolitan Alanı'nın birçok bölgesine göre daha yüksek olmasıdır" (Berkmen ve Turgut, 2019). Bu sebeplerle bölge kentsel dönüşüm yasası ile birlikte hızlı bir şekilde bina yenileme sürecine dahil olmuş, değerli bir bölge olmasından ötürü müteahhitler tarafından talep görmüştür. Dolayısıyla, örneklem bölgede bugün tamamlanmış olan pek çok bina yenileme projesi bulunmaktadır ve çeşitli durum tespitleri yapmak vaka çokluğu sebebiyle daha kolaydır. Bu tespitlerden bir tanesi de çalışmanın konusu olan apartman yapılarının, tabanda giderek küçülürken, yüksekliklerinin artmakta olduğudur. Kütlenin tabanda küçülmesinin doğal sonucu olarak apartman içindeki konutlar da küçülmektedir. Bu sonuç ise kullanıcının belli alışkanlıklarının değişmesine ve bu sebeple yakınmalarına sebep olmaktadır. Henden Şolt'un (2019) Kadıköy'de yapmış olduğu araştırmaya göre: "Katılımcılar ... kentsel dönüşümü yeni bir konutta yaşamak için istediklerini belirtirken; burada yaşayacakları yeni konutun metrekaresinin daha az

oluşundan yakınmaktadır”. Büyük şehirlerde sıkça karşılaşılan bu duruma sebep olan faktörler; sınırlı arazi üzerinde daha fazla konut birimi sağlanabilmesi ve dikey yapıların daha az arazi kullanımıyla daha fazla konut sunarak, inşaat maliyetlerini düşürmesidir. Özüde yine ekonomik kaygılar, nüfus artışı ve kentsel yoğunluk sebeplerine ulaşılmaktadır. Yükselen yapılar bahsedilen konulara çözüm sunsa da farklı kaygıların doğmasına sebep olmaktadır. Yüksek yapılar kullanıcı üzerinde afet konusunda gerilim yaratmaktadır, aynı zamanda altyapıya yük olarak yansımaları, kent estetiği ve doğadan biraz daha uzaklaşmak gibi konular görüş ayrılıklarına sebep olmakta, tüm sürecin konunun uzmanları tarafından yönetilmesini gerektirmektedir. Bununla birlikte değişime uğrayan mimari özellikler konut kullanımına ve sosyal alışkanlıklara müdahale etmektedir. Sonuç olarak: “Konut bir hak, bir ihtiyaç, ekonomik bir araç ve sosyo-kültürel etkileri olan bir araçtır” (Ulusoy, 2020). Sosyal alışkanlıklar ve kullanıcı psikolojisi ile ilgili olan sonuçlar başka bir araştırmanın konusu olmakla birlikte; bu araştırmanın kapsamı konutların küçülmesini ve mimari özelliklerdeki değişimin sebebinin yasalar çerçevesinde açıklamaktır.

2. MATERYAL VE YÖNTEM

6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" (Kentsel Dönüşüm Kanunu) çerçevesinde devreye giren yasanın amacı: "...afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek... olarak tanımlansa da özellikle büyük kentlerin rantı yüksek bölgelerinde uygulanma alanı bulmuştur" (Tercan, 2018). Yasa sonucu ortaya çıkan kentsel dönüşüm süreci şu şekilde işlemektedir:

- Riskli yapıların tespiti, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın yetkilendirmiş olduğu kurumlar tarafından yapılan teknik incelemeler ile yapılmaktadır. İncelemeler sonucunda yapı depreme ya da diğer afetlere karşı dayanıksızsa şerh koymak yoluyla yıkımı istenebilir. "Afet Yasası'nın getirmiş olduğu ikinci önemli değişim, 'riskli yapı' kategorisinin yaratılması ile bina/parsel bazında dönüşüm uygulamalarını başlatmış olmasıdır. Yasaya göre, bir binada mülk sahibi herhangi bir şahıs Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na başvurarak binanın mevcut yapı yönetmeliklerine göre deprem riskine karşı güvenli olup olmadığını öğrenme hakkına sahiptir" (Kuyucu, 2018).
- Riskli yapı tespit edildikten sonra, yerel yönetimler tarafından gerekli bulunan izinler ve mevcut imar yasa gereklilikleri tespit edilerek, müteahhit firma arayışına girilir.
- Mülk sahipleri ile müteahhit firma anlaşma aşamasına girer. Bu aşamada, proje etüt çalışmaları, mal sahiplerine yapılacak teklifler, mal sahiplerinin bu süreçte nerede ve ne şekilde barınacağı, konutlar geri iade edildiğinde ne boyutlarda yapılmış olacağı vb. konular sözleşmeye dahil edilir. Uzlaşma sağlanamazsa kamulaştırmaya kadar gidilebilir.
- Anlaşma sağlandığı takdirde mimar ve mühendislerin sorumlu olduğu projeler hazırlanmaya başlanır. Tamamlandıktan sonra gerekli yerel yönetime teslimler yapılarak ruhsat onayı alınır.
- Ruhsatın alınmasının ardından inşaat süreci başlar ve sözleşmede belirtilen sürelerde mal sahiplerine teslim edilmeden önce iskan alınır ve yapının teslimi yapılarak süreç tamamlanır.

Sözleşmedeki en önemli faktör, inşaat sürecinde müteahhit firmaya ödeme yapıp yapmayacağı denilebilir. "6306 sayılı kanuna göre riskli yapı, riskli alan içinde veya dışında

olup ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı demektir. Riskli yapıların tespiti 6.3.2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre yapılmakta olup, masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılmakta, sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilmektedir” (Tarakçı ve Türk, 2015). Araştırma konusu olan bina yenilemeden sonra konutların küçülmesinde belirleyici olan en önemli faktör aslında budur. Şayet mal sahipleri müteahhite inşaat sürecinde destek olmayı kabul eder ve ödeme yaparsa konutların küçülmeme ihtimali mevcuttur. Fakat yüksek maliyetler sebebiyle bu çok karşılaşılan bir ihtimal değildir. Dolayısıyla müteahhit firma yapının toplam emsal hakkından kendine pay ayırarak, kendi için konutlar ya da dükkan çıkarmaktadır. Böylece kar elde etme yoluna gitmektedir. Mal sahipleri nakit ödeme yapamıyorlar ise bu yolla ödeme yapmış olurlar ve konutları küçülmüş olur.

İstanbul, Kadıköy ilçesi, Sahrayıcedit mahallesi, Feritbey sokakta bulunan ve vaka olarak ele alınan yapıda da süreç tam olarak bu şekilde işletilmiş ve yapı sorunsuz bir şekilde mal sahiplerine teslim edilmiştir. Mimari projesi ve mekanik, elektrik, statik, harita ve zemin etüdü projelerinin organizasyonu yazar tarafından yapılmıştır. Bu sebeplerle öncelikli yöntem; nitel araştırma yöntemlerinden belgesel tarama modeli olmuştur. Bu yöntem ile projeye dair bilgiler toplanmış, makale amacı doğrultusunda değerlendirmeye alınmıştır. İkinci yöntem olarak yine nitel araştırma yöntemlerinden genel tarama modeli ile kentsel dönüşümle ilgili bilgiler derlenmiş, farklı araştırmalar incelenmiş ve gerekli yasa ve yönetmelikler tekrar irdelenmiştir. Bu yasa ve yönetmelikler çerçevesinde belirtilen mimari hesaplar bulgu olarak araştırmaya eklenmiş ve konutların neden küçüldüğü aktarılmaya çalışılmıştır. Bununla birlikte konut yapılarındaki küçülmenin neticesinde hangi mimari bölümlerden vazgeçildiği veya nelerin değiştiği aktarılmıştır. Elde edilen bulgular derlenerek; içerik analizi tekniği ile değerlendirilmiştir. “Nitel içerik analizinde ise gerçekliğe ulaşabilmek için nedir? Neden? Nasıl? soru kelimelerine cevap aranmaktadır. Böylece yüzeysel olarak görünmeyen gizli mesajlar ortaya çıkarılmaya çalışılmaktadır” (Metin ve Ünal, 2022). Bu araştırmanın amacı da konut metrekaresinin neden ve nasıl küçüldüğünü aktarmak, kullanıcı açısından dezavantaj olan bu konuyu değerlendirmektir.

3. BULGULAR VE TARTIŞMA

Kentsel dönüşüm sürecinde dairelerin küçülmesi, genellikle yönetmelikler ve planlama politikaları tarafından belirlenen çeşitli faktörlere bağlıdır. Bu faktörler başlıca; İmar Mevzuatı ve Yönetmelikler, mülkiyet hakları ve kompakt konutlar, yapı teknolojisi, sosyoekonomik faktörler olarak sıralanabilir. Dairelerin küçülmesiyle ilgili kullanıcı değerlendirmeleri ise genellikle tartışmalı olabilir. Bazı kullanıcılar, daha küçük dairelerin yaşam kalitesini düşüreceğini, mahremiyeti azaltacağını veya ailelere uygun olmayacağını düşünebilirken, diğerleri ise daha sürdürülebilir bir yaşam tarzını teşvik ettiğini ve şehir içinde daha fazla konut stoğu sağladığını savunmaktadır. Şolt’un (2019) Kadıköy Çiftelhavuzlar’da yapmış olduğu araştırmaya göre: “Katılımcılar, her ne kadar kendi binalarında inşaat dönemi geçmiş olsa dahi, genel anlamda Kadıköy’deki kentsel dönüşüm uygulamalarından şikâyet etmektedir. En fazla sıkıntı yaşadıkları alanların beton kamyonları ve iş makineleri dolayısıyla yaşanan trafik problemleri, daire metrekaresinde yaşanan azalma, eski Çiftelhavuzlar konut tipinin yok olması, sokaktaki yeşil alan miktarında görülen azalma, eski komşuluk ilişkilerinin yok olması, semt halkının daha karmaşık hale

gelmesinden dolayı güvenlik duygusundaki zedelenme, sokak hayvanlarında görülen azalma olduğunu beyan etmektedirler”. Bu nedenle, kentsel dönüşüm projeleri tasarlanırken, yerel toplumun ihtiyaçları ve tercihleri dikkate alınmalıdır. Kadıköy bölgesinde inşa edilmiş olan eski konutların genellikle bina yenileme işleminden sonra sahip oldukları metrekarelere göre %28-%35 aralığında daha büyük bir taban alanına sahip, balkonlu, küvetli banyoların olduğu konutlar olması kullanıcıların yakınmalarına sebep olmaktadır. Binaların yapıldığı tarihlerdeki imar yönetmeliklerinin gereklilikleri ile güncel imar yönetmeliklerindeki farklılıklar bunun en önemli nedenlerinden biri olmaktadır. Yenilenmeye ihtiyaç duyan bu yapılarda yeni yaşam koşullarına uygun olarak düzenlenen yönetmeliklere uyulması, yapı iç mekânlarında küçülmeye gidilmesine sebep olmaktadır. Bir diğer önemli neden ise müteahhitin kâr elde etmesi gerekliliğinden doğmaktadır. Uygulamayı yapacak şirketler 2010’lu yıllarda Kadıköy bölgesinde genellikle, arsanın emsal hakkı üzerinden ortalama %28-%35 aralığında hak sahibi olmak üzerinden anlaşmalarını sağlamışlardır. Anlaşmaların doğal sonucu olarak da emsal hakkı üzerindeki kullanıcı metrekaresinde aynı oranda düşüş yaşanmıştır. Bu mağduriyetin giderilmesi için düzenlemelerin tekil yapılar üzerinden değil bütüncül bir yaklaşımla yapılması gerekmektedir ki mevcutta anlaşmalar ve proje onayları genellikle tekil olarak ele alınmıştır. Örneğin; Kadıköy gibi eski bir yerleşim yerinde çoğunlukla karşılaşılan altyapı sorunlarının çözülmesi, yapıların teknoloji ile uyumlanması gibi sebepler imar kanunlarında değişikliğe gidilmesini gerektirmektedir. Fakat yönetmelikler neticesinde kullanıcının yaşayacağı kaybın telafisi üzerine bir öenri geliştirilmemiştir. Bu faktörlerin birleşimi, Kadıköy'deki eski konutların zamanla küçülmesine ve daha kompakt hale gelmesine neden olurken; demografik, ekonomik ve yapısal bazı değişiklikler de doğurmaktadır. “Kentsel bellek ile mekân arasındaki etkileşim, bireylerin kentsel mekân algılama biçimleri ve farklılıklarıyla zenginleşir. Burada kolektif belleği etkileyen unsurlar anılar, dil, geçmiş ve kültür olarak belirirken, kentsel mekân kendine özgü özellikleri ile söz konusu ilişkiler üzerinden sürekli kendini yenilemektedir” (Ekenyazıcı Güney ve Tulum, 2018).

Araştırmada bilgileri aktarılan, 2017 yılında kentsel dönüşüm kapsamında hasarlı bulunan ve vaka olarak ele alınan yapı için gerekli süreçler müteahhit firma ve mimar (yazar) tarafından işletilmiş ve mal sahipleri ile yapılan görüşmelerde çeşitli etüt çalışmaları sunulmuştur. Bu etüt çalışmaları müteahhit ve mal sahibi arasında sözleşmenin önemli bir unsuru olmaktadır. Mimar (yazar) tarafından hazırlanan etüt çalışmalarında başlangıcı sağlayan en önemli unsur, mal sahiplerinin müteahhite ne şekilde ödeme yapacağıdır. Bu ödeme nakit yoluyla ya da arsa paylarından müteahhite konut ya da dükkan vermek yoluyla olmaktadır. Yüksek inşaat maliyetleri vb. sebeplerle büyük oranda müteahhite nakit ödeme yapılamadığı için, müteahhit güncel piyasaya göre belli bir oranda arsa payını almaktadır. Bu pay da apartmanın yenilenmiş haline, yeni dairelerin eklenmesi olarak karşılık bulmaktadır. Ödemenin nasıl yapılacağına dair verilen karardan sonra mimarın yapacağı etüt çalışmaları başlamakta ve güncel imar kanununa göre sözleşmede belirleyici olacak ön çalışmalar hazırlanmaktadır. Vaka olarak ele alınan yapıda da aynı şekilde etüt çalışmaları yazar tarafından hazırlanmış, anlaşma oranına göre (bu örnek için %33 olmuştur) müteahhite üst katlardan daireler hesaplanmış, bağlı kalınması gereken TAKS ve KAKS oranları uyarınca mal sahiplerinin daireleri planlanmıştır (Şekil 1).

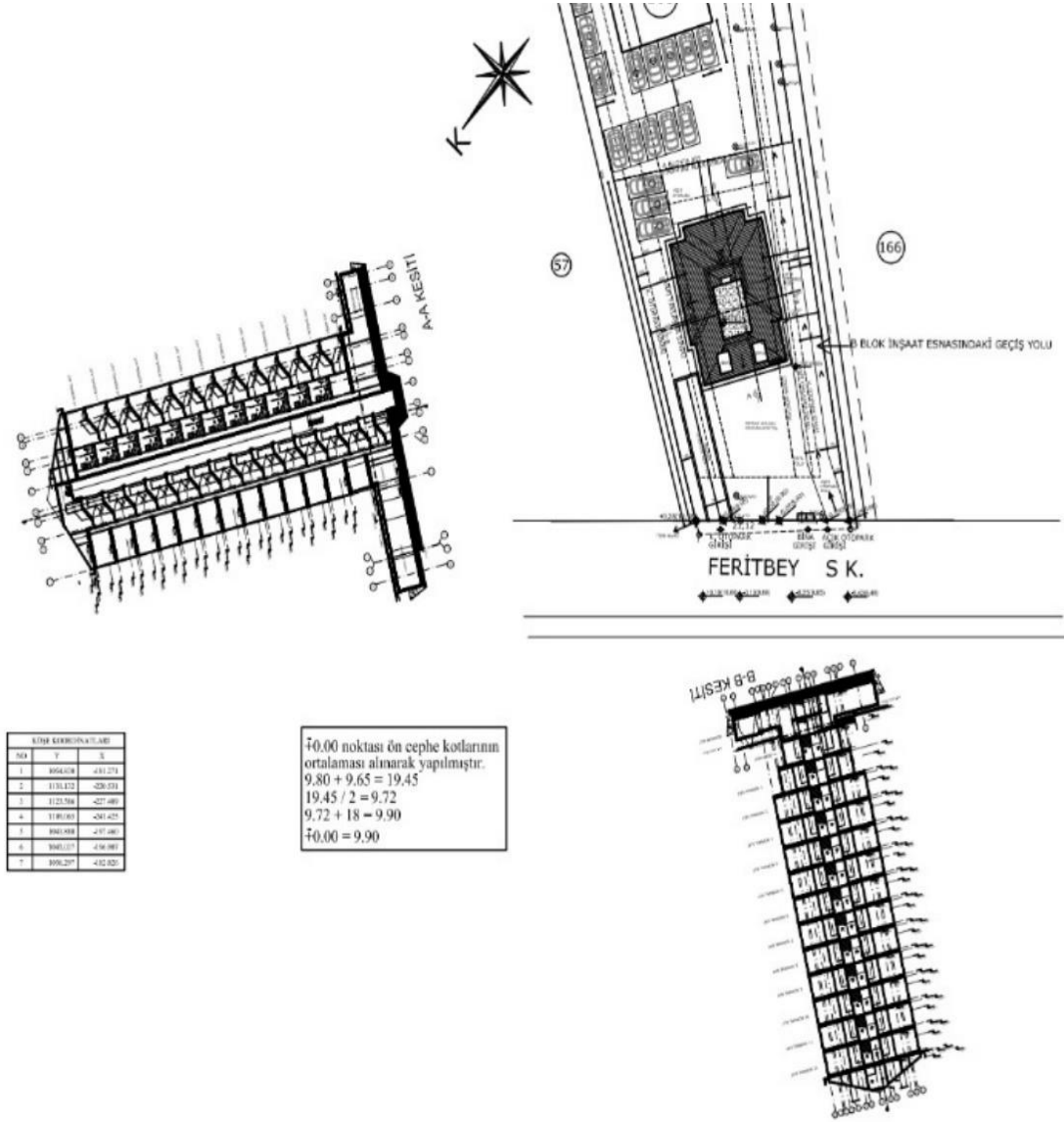
İNŞAAT ALANI HESAP CETVELİ								
BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (EKLENTİLER DAHİL)	SİĞİNAK	KAPICI DAİRESİ	ORTAK ALAN (Yangın Merd. Asansör, Bnyay alt. depo vs)	TOPLAM KAT ORTAK ALANI	TOPLAM KAT İNŞAAT ALANI
BODRUM KAT				75,74 m ²			713,48 m ²	713,48 m ²
ZEMİN KAT	1	KONUT	33,50 m ²		63,71 m ²	46,78 m ²	140,03 m ²	173,60 m ²
1. NORMAL KAT	2	KONUT	70,99 m ²				46,82 m ²	188,80 m ²
	3	KONUT	70,99 m ²					
2. NORMAL KAT	4	KONUT	89,71 m ²				46,82 m ²	226,24 m ²
	5	KONUT	89,71 m ²					
3. NORMAL KAT	6	KONUT	89,71 m ²				46,82 m ²	226,24 m ²
	7	KONUT	89,71 m ²					
4. NORMAL KAT	8	KONUT	89,71 m ²				46,82 m ²	226,24 m ²
	9	KONUT	89,71 m ²					
5. NORMAL KAT	10	KONUT	89,71 m ²				46,82 m ²	226,24 m ²
	11	KONUT	89,71 m ²					
6. NORMAL KAT	12	KONUT	89,71 m ²				46,82 m ²	226,24 m ²
	13	KONUT	89,71 m ²					
7. NORMAL KAT	14	KONUT	89,71 m ²				46,82 m ²	226,24 m ²
	15	KONUT	89,71 m ²					
8. NORMAL KAT	16	KONUT	89,71 m ²				46,82 m ²	226,24 m ²
	17	KONUT	89,71 m ²					
9. NORMAL KAT	18	KONUT	89,71 m ²				46,82 m ²	226,24 m ²
	19	KONUT	89,71 m ²					
10. NORMAL KAT	20	KONUT	89,71 m ²				46,82 m ²	226,24 m ²
	21	KONUT	89,71 m ²					
11. NORMAL KAT	22	KONUT	89,71 m ²				46,82 m ²	226,24 m ²
	23	KONUT	89,71 m ²					
12. NORMAL KAT	24	KONUT Çatı arası ile bağlantılı	89,71 m ²				46,82 m ²	226,24 m ²
	25	KONUT Çatı arası ile bağlantılı	89,71 m ²					
ÇATI ARASI	24	KONUT Alt kat ile bağlantılı	24,30 m ²					
	25	KONUT Alt kat ile bağlantılı	24,30 m ²				21,60 m ²	70,20 m ²
TOPLAM 25 (YIRMİBEŞ) BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR.								
KONUT ALANI TOPLAM:	2199,77 m ²							
ORTAK ALANLAR TOPLAM:	1436,95 m ²							
İNŞAAT ALANI TOPLAM:	3634,72 m ²							

Şekil 1. Konut m² dağılımı (Yazar Arşivinden).

Eski yapılarla kıyaslandığında, güncel imar planlarında güvenlik ve sosyal refah esaslı önemli değişiklikler bulunmaktadır. Örneğin asansör miktarı ve ebatları yapıda önemli bir yer kaplamaktadır. Şaftların miktar ve ebatları, yangın merdiveni, yangın güvenlik holleri, yan çekme mesafeleri, otopark sayısının sağlanması, kat hollerinin minimum dar kenar ölçüleri gibi unsurlar yapı taban alanında yer kaplamaktadır. Mevcut imar yasalarına göre bunlardan bazıları kaks ve taksa sayılmamakta bazıları ise belli oranlarda dahil olmaktadır. Ancak her koşulda yapı tipinde belirleyici olmakta, haliyle daire planlarını etkilemektedir. Vaka olarak ele alınan yapının projesi üzerinden incelenecek olursa vaziyet planları ve taks, kaks hesapları aşağıdaki gibi olmuştur (Şekil 2-3).

<p>NET PARSEL ALANI = 2039.10 m² TOPLAM TAKS= 2039.10x0.35= 713.68 m² B BLOK TAKS : 277.32 M² A BLOK TAKS : 201.51 M² A BLOK + B BLOK = 277.32+201.51= 478.83 M² TOPLAM TAKS = 478.83 m² < 713.68 m²; uygundur.</p> <p>EMSAL HESABI: TOPLAM ARSA HİSSESİ : 2039.10 A BLOK'A AİT ARSA HİSSESİ: 972.99 B BLOK'A AİT ARSA HİSSESİ: 1066.11 A BLOK HİSSE PAYI = (972.99 X 2039.10)/2039.10 = 972.99m²</p> <p>KAKS= 972.99x2.07= 2014.08 m²</p> <p>A BLOK İÇİN KULLANILAN EMSAL ALANI: ZEMİN KAT:.....= 51.21 m² 1. NORMAL KAT:.....= 132.35 m² 2.-11.NORMAL KATLAR(163.25x10kat)= 1632.50 m² 12.NORMAL KAT:.....= 163.76 m² ÇATI KATI:.....= 33.37m²</p> <p style="text-align: center;">TOPLAM = 2013.19 m²</p> <p>A BLOK KAKS = 2014,08m² > 2013,19m²; uygundur.</p>	<p>OTOPARK HESABI:</p> <p>Daireler için: B BLOK İÇİN MEVCUT OTOYARK : 14 ADET A BLOK İÇİN EMSAL ALANI = 972.99x2.07 = 2014.08 m² A BLOK EMSALİ 2013.19m² / 25 daire =80.52 m² ise; (80.00-120.00 m² 2 daire için 1 otopark) olduğuna göre; 25 / 2 = 13 ise; 13 otopark daireler için gerekiyor. A BLOK İÇİN MEVCUT OTOYARK : 10 OTOYARK BODRUM KATTA 4 OTOYARK BAĞÇEDE OLACAK ŞEKLİNDE, 14 OTOYARK SAĞLANMIŞTIR.</p> <p>*Tadilatın dolayısı otopark hesabı değişmemektedir.</p>
<p>SİĞİNAK HESABI:</p> <p>DAİRELER İÇİN: 1-25 nolu daire= 2 ODALI DAİRE İÇİN: 25 x 3.00.....= 75.00 m² kapıcı daire= 2 ODALI DAİRE İÇİN: 1 x 3.00.....= 3.00 m²</p> <p style="text-align: center;">78.00 m²</p> <p>ÖNERİLEN SİĞİNAK : 78.10 m² 78.00 m² < 78.10 m²</p> <p>*Gerekli sığınak sağlanmaktadır.</p>	<p>SU DEPOSU HESABI:</p> <p>DAİRELER İÇİN: 6 daireye kadar = 2.00 m³ 6 daireden sonra her daire için 0.50 m³ arttırılacağı için; 25-6= 19 19X0.50 = 9.50 m³</p> <p>6 daire için = 2.00 m³ 19 daire için = 9.50 m³</p> <p style="text-align: center;">11.50 m³</p> <p>25 daireden için = 11.50 m³ su deposu daireler için gereklidir</p> <p>*Tadilatın dolayısı su deposu hesabı değişmemektedir.</p>
<p>AĞAÇ HESABI:</p> <p>Parsel Alanı - Normal kat alanı / 25 Normal Kat Alanı : A Blok + B Blok = 201.51 + 277.32=478.83m² 2039.10 - 478.83 = 1560.27m²(oturum)/25= 62.41 ise; 63 ADET AĞAÇ GEREKLİDİR.</p> <p>Arazide toplam 15 ağaç mevcuttur. 63- 15 = 48 AĞAÇ DİKİLECEKTİR.</p> <p>*Tadilatın dolayısı ağaç hesabı değişmemektedir.</p>	<p>TOPLAM İNŞAAT ALANI: (YAPI DENETİME ESAS ALAN)</p> <p>BODRUM KAT:.....= 694.54 m² ZEMİN KAT:.....= 143.99 m² 1. NORMAL KAT:.....= 188.80 m² NORMAL KATLAR:(11x226.24)..= 2488.64 m² ÇATI KATI:.....= 39.21 m²</p> <p style="text-align: center;">TOPLAM = 3555.18 m²</p>

Şekil 2. Yapı bütünü için ruhsat projesi hesapları (Yazar Arşivinden).



Şekil 3. 1/200 ölçek vaziyet planı ve kesitler (Yazar Arşivinden).

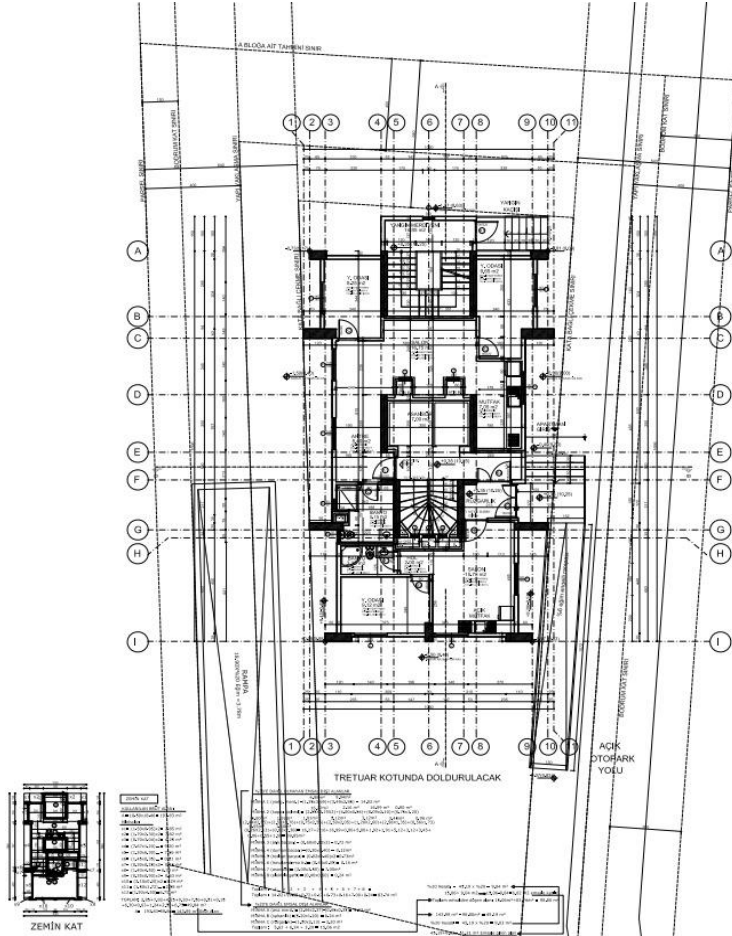
Daireler yaklaşık bir oda kadar yani 10 küsur m² küçülmüş; bu durum da salonların küçülmesine, alışıktır olunan büyük balkonlardan vazgeçilmesine, küçülen banyo m²'leri sebebiyle küvetlerin kaldırılıp daha az yer kaplayan duşakabinlerin konulmasına sebep olmuştur. Kaldırılan büyük balkonların yerini de Fransız balkonlar almıştır. Doğal havalandırmayı ve gün ışığını konut içine almaya olanak veren Fransız balkonlar maalesef konutun açık alanı olan normal balkonlar gibi sosyalleşme açısından bir ortam yaratmamaktadır.

Yazarın mimarlığını yaptığı ve vaka olarak incelenen yapıda da görüleceği gibi; müteahhitlerin kar oranını koruması amacıyla konut iç mekânlarını küçültmeleri, çeşitli nedenlerle kullanıcıya minimum ölçülerde teslim edilen dairelerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu durum, kullanıcıların yaşam kalitesini etkileyebilir ve çeşitli zorluklara yol açabilir. Konut iç mekânlarının küçülmesi, maliyet ve piyasa talepleri gibi nedenlerle müteahhitler için cazip olmakla birlikte kullanıcıların konut içi alışkanlıklarından vazgeçmelerine sebep olmaktadır. Örneğin balkon mahali: "İşlevsel bir öge olarak balkon mimarlıkta iç-dış arası geçirgenlik, dış mekâna özgü aktiviteleri yerine getirme, sosyalleşme,

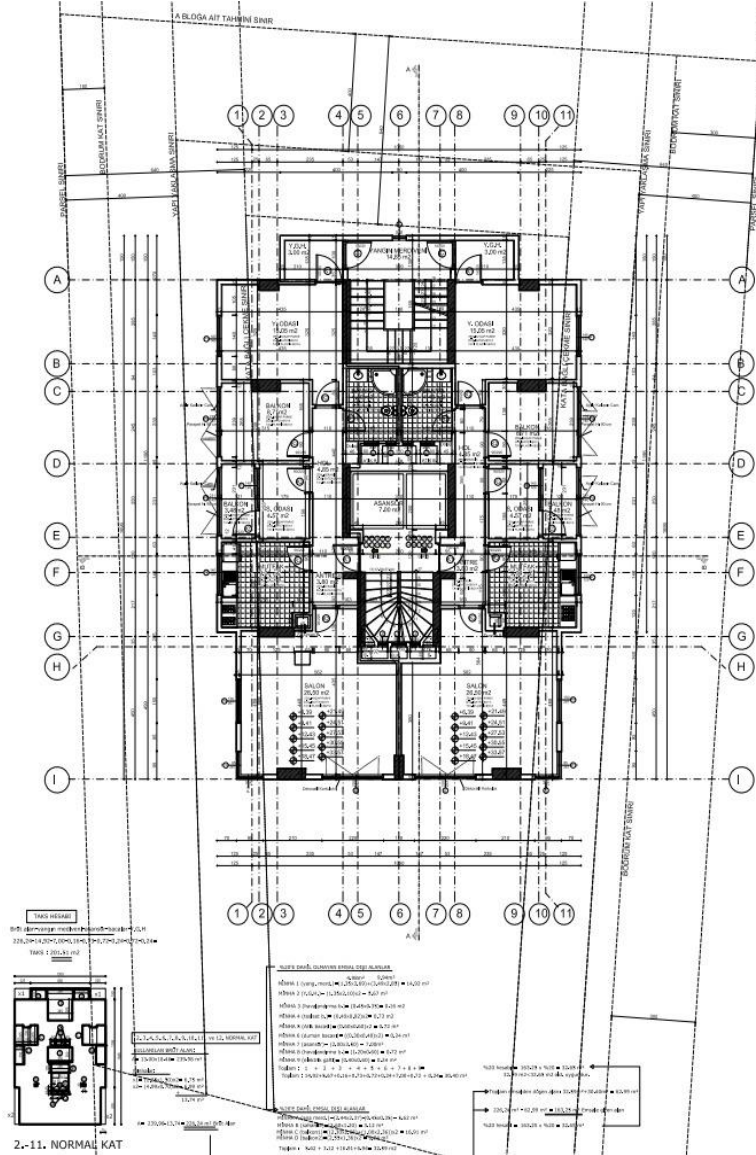
fiziksel çevre kontrolü sağlama, ek mekân elde etme, güvenlik, politik ve diğer amaçlarla kullanılabilir” (Erbay, 2021). Tabii ki Fransız balkonlar da akıllı ve fonksiyonel tasarım ile küçük dairelerde yaşam kalitesini arttırabilir ve kullanıcıların ihtiyaçlarına daha uygun yaşam alanları yaratılabilir fakat araştırmanın amacı yaşanılan bu toplumsal süreçte eski ve yeni arasındaki değişiklikleri ortaya koymaktır.

Bu bağlamda değişikliğe uğrayan ve konutun en önemli bölümü sayılabilecek bir diğer mahal de salondur. Konutlarda salonların küçülmesi modern yaşamla birlikte sıkça rastlanılan bir durumdur. Nüfus artışı, ekonomik faktörler, değişen yaşam tarzları ve teknolojik gelişmelere ilave olarak; bina yenileme prosedürleri, arsa boyutu ile KAKS yüzdesinin çarpılması sonucu belirlenen emsal hakkı da salon küçülmelerine sebep olmaktadır. Konutun minimumda olan diğer mahallerini biraz rahatlatmak amacıyla, salon metrekaresinin bir bölümü bu mahallere aktarılmakta, sonuç olarak konut sakinlerinin birlikte zaman geçirdiği mahal olan salonlar küçülmektedir. “Mevcut yapı stokunun bugünün ailesine ve yaşam biçimine ne kadar uygun olduğu tartışılırken, alternatif ve çoğunlukla da küçük hane halkları, beklentilerini en aza indirgeyerek bu stokun içinde bir yer bulma çabasıındadırlar” (Ünsal Gülmez, 2008).

Bunun toplam emsal hakkı ile alakası olduğu gibi kat bazında yapılan hesaplamalar ile de ilgisi olmaktadır. Ruhsat projelerinde toplam hesapların yanında kat bazında hesaplamalar da yapılmakta ve gerekli resmi mercilere; hak ihlali yapılmadığına dair sunumlar yapılmaktadır (Şekil 4-5).

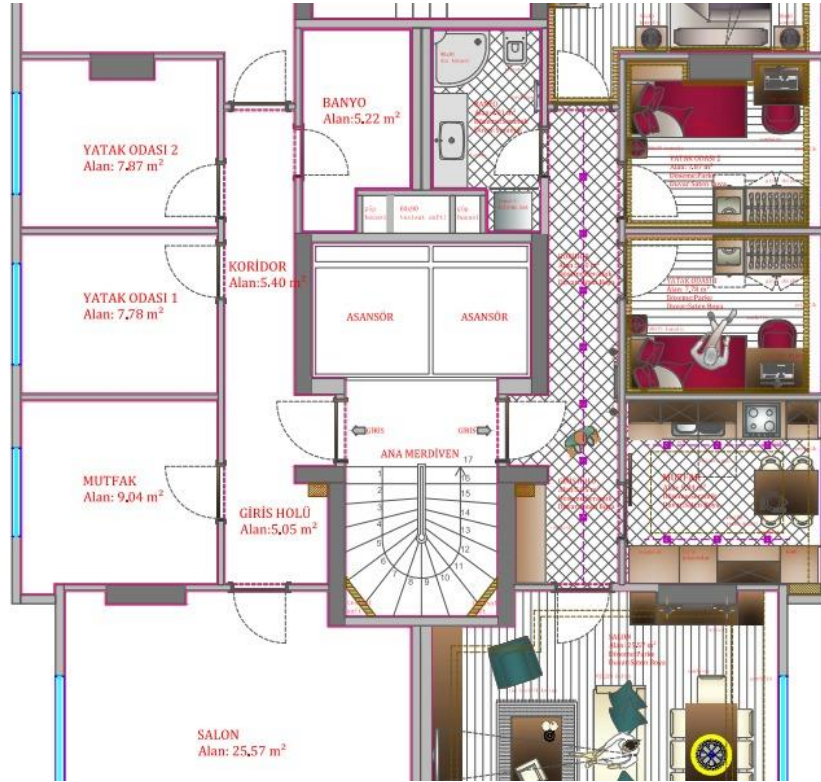


Şekil 4. Zemin kat planı ve m2 hesapları (Yazar Arşivinden).



Şekil 5. Normal kat planları ve m² hesapları (Yazar Arşivinden).

Banyolarda, küvetlerin kaldırılıp duşakabinlerin tercih edilmesi de küçülmekte olan konutlarda sıklıkla karşılaşılan bir durumdur. Mutlaka duşakabinin küvete kıyasla olumlu yönleri olmakla birlikte, eski yapılarda sıklıkla karşımıza küvet sistemi çıkmaktadır. Bu değişimde duşakabinin avantajları etkili olsa da küçülen konutlarda küvetin ilk vazgeçilen unsurlardan biri olduğu da görülmektedir. Duşakabinler, küvetlere göre genellikle daha az yer kaplar. Bu, özellikle küçük banyolara sahip evlerde alanın daha verimli kullanılmasını sağlamaktadır. Duşakabinler, yaşlılar ve hareket kabiliyeti kısıtlı kişiler için daha güvenlidir ve kullanımı daha kolay olabilmektedir. Duşakabinlerin küvetlere kıyasla temizliğinin ve bakımının daha kolay olması da olumlu bir etkidir. Fakat mekân kullanımları ile bağlantılı olan tüm eylemler gibi, yıkanmak da belli alışkanlıklardan gelmektedir. Küvette banyo yapmak alışkanlığının giderek duşakabin kullanımı ile değiştirilmesi belli toplumsal alışkanlıkların değişimlerini de işaret etmektedir (Şekil 6).



Şekil 6. Etüt projesi aşamasında banyo duşakabin gösterimleri (Yazar Arşivinden).

Bina yenileme projelerinin sonucu olarak karşılaşılan bir diğer riskli husus, dairelerin tek tipleşmesidir. Kısıtlı arsa alanlarında, benzer yönetmeliklerle ve benzer müteahhit anlaşma oranları ile maksimum sayıda konut yapı içine yerleştirilmeye çalışılmaktadır. Bu durumun neticesinde ise birbirine benzeyen konut tipleri ortaya çıkmaktadır. Yalnızca plan organizasyonu olarak değil, mekân içlerinde kullanılan malzemelerin ve dış cephe görüntülerinin birbirine benzemesi sık karşılaşılan durumlar haline gelmiştir. Daire tiplerinin tekdüze hale gelmesi, konut piyasasında ve yaşam kalitesinde çeşitli olumsuz sonuçlar doğurabileceği gibi, bireyler ve topluluklar üzerinde de çeşitli olumsuz etkiler yaratabilmektedir. Kişisel ihtiyaç ve tercihlerin karşılanamaması, sosyal çeşitliliğin azalması, yaratıcılık ve esnekliğin azalması ve değişen ihtiyaçlara uyum sağlanamaması mevcut durumun olumsuz yönleri arasında gösterilebilir. “Birey bir mekâna müdahalede bulunduğu anda, süreç içerisinde mekân da bireye müdahalede bulunur. Birey mekâna ne kadar müdahale ederse, kendi özünden izler bırakırsa, mekân aidiyeti de o ölçüde yoğunlaşmaktadır” (Karaman, 2020).

Son olarak parsel içinde azalan yeşil alanlar benzer şekilde bina yenileme projelerinin olumsuz yönü olarak görülebilir. Her ne kadar ağaç sayısı, metrekare ve mevcut ağaç oranı resmi merciler vasıtası ile denetleniyor da olsa, parselde boş kalan yan, ön ve arka bahçelerin büyük kısmının altı bodrum kat olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla parselin rahatlıkla ağaçlandırılması konusunda zorluk yaşanmakta ve düşeyde ağaç kökleri için yer kalmamaktadır.

4. SONUÇ

Mimari yapılardaki değişimler, toplumsal pek çok konuda önemli etkiler yaratmaktadır. Modern mimari yapılar zaman zaman kültürel kimliklerin yeniden tanımlanmasına yol açabilir. Mimari; insanların yaşam tarzlarını, sosyal ilişkilerini, ekonomik faaliyetlerini ve kültürel dinamiklerini derinden etkilemekte, aynı zamanda geçmişe dair mesajlar taşımaktadır. Örneğin açık planlı evler daha fazla sosyal etkileşimi teşvik ederken, küçük ve kompakt yaşam alanları bireyselliği arttırmaktadır. Bina yenileme projelerinde vaka olarak ele alınan yapıda da olduğu gibi; ekonomik faktörlerin önceliğe alınması sebebiyle daireler küçülmekte, küçülen dairelerde de öncelikle konut içi, ardından parsel içi sosyalleşme alanlarından vazgeçilmektedir.

Küçülen daireler, azalan yeşil alanlar, değişen konut içi alışkanlıklar toplumun mekânı kullanma şeklini belirlemekte aynı zamanda gündelik dinamiklerimizde de etkili olmaktadır. Küçülen salonlar, vazgeçilen balkonlar konut içindeki önemli sosyalleşme alanlarıdır. Ortak kullanım alanlarının (yemek odası, oturma odası) yetersiz olması, aile bireylerinin bir arada kaliteli zaman geçirmesini zorlaştırabilir. Aynı şekilde parselin kendine ait yeşil alanları ve sosyal alanları da gerek komşuluk ilişkileri gerek kişisel psikoloji açısından önemli bir noktada durmaktadır. Ortak yeşil alanların azalması, apartman sakinlerinin bir araya gelme ve sosyalleşme fırsatlarını kısıtlar. Bu da sosyal izolasyona ve yalnızlaşmaya yol açabilir. İnsanlar birbirleriyle daha az etkileşime girer, komşuluk ilişkileri zayıflar.

İlave olarak hem iç mekânların hem de yapı kabuğunun tek düze hale gelmesi, kullanıcının kendine ait mekânını kişiselleştirme ve özelleştirme imkanlarını kısıtlar. Bu durum, bireylerin yaşam kalitesini ve memnuniyetini olumsuz etkileyebilir. Bu nedenle, bina yenileme projelerinde çoğunlukla çözüm olarak görülen iç mekânların küçültülmesi ya da kimi alışkanlıklardan vazgeçilmesi bir problem olarak üzerine düşünülmesi gereken bir konudur. Projelerin planlanması ve uygulanmasında, toplumun ihtiyaçları ve alışkanlıkları göz önünde bulundurulmalı, sürdürülebilirlik ve insan odaklı tasarım ilkeleri benimsenmelidir.

KAYNAKLAR

- Avrupa Komisyonu. (1998). Avrupa Birliği'nde sürdürülebilir kentsel gelişim: bir eylem çerçevesi, COM/98/605F.
- Berkmen NH ve Turgut S. (2019). Kentsel dönüşüm kısılcında "Bağdat Caddesi". Megaron, 14: 155-166.
- Ekenyazıcı Güney E ve Tulum H. (2018). Mimari Belleğin Yıkımı/İnşası Üzerine: Bağdat Caddesi Küçükkağa Sokak Örneği. Tasarım ve Bellek Temalı Ulusal Tasarım Sempozyumu 2018 Bildiri Kitabı.
- Erbay M. (2021). Balcony as an Architectural Item. Journal of Interior Design and Academy, 1(2): 40-61.
- Helden Şolt, H.B., (2019). Kentsel Dönüşüme Eleştirel Bakış. Balkan ve Yakın Doğu Sosyal Bilimler Dergisi. 05 (02), 78-89.

- Karaman PG. (2020). Kalıcılığın yıkımı üzerine: esneklik ve aidiyet. *Tasarım Kuram*, 16(30): 77-95.
- Kocabaş, A., (2006). Urban conservation in Istanbul: Evaluation and re-conceptualisation. *Habitat International*, 30 (1),107-126
- Köse, S., Ayan, Z., Vural, E., Özcivan, K., et al. (2023). Afete Hazırlık Kapsamında İstanbul'da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. *Çevre Şehir Ve İklim Dergisi*, 2(4), 196-219.
- Kuyucu T. (2018). Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Dönüşümü: Kurumsal Bir Açıklama Denemesi. *İdealkent*, 9(24): 364-386. <https://doi.org/10.31198/idealkent.447526>
- Metin, O., & Ünal, Ş. (2022). İçerik Analizi Tekniği: İletişim Bilimlerinde ve Sosyolojide Doktora Tezlerinde Kullanımı. *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 22(Özel Sayı 2), 273-294. <https://doi.org/10.18037/ausbd.1227356>
- Polat Hİ ve Çınar Çıtak H. (2019) “Kentsel Dönüşüm Yasasında Riskli Yapılar:Toptancı Yaklaşım ya da Yapının Biricikliği”, *Mimarlık*, 407:69-72.
- Tarakçı S. ve Türk Ş. (2015). İstanbul'da Deprem Riskinin Azaltılması Gerekçesine Dayalı Kentsel Yenileme Uygulamaları (Urban Renewal Practices in Istanbul Due to Mitigation of the Risk of Earthquake) 8. Ulusal Deprem Mühendisliği Konferansı, 11 Mayıs-14 Mayıs, 2015. (8th National Earthquake Engineering Conference, May 11- 14, 2015) İstanbul: TMMOB Harita Mühendisleri Odası (in Turkish).
- Tercan B. (2018). Türkiye'de afet politikaları ve kentsel dönüşüm. *Abant Kültürel Araştırmalar Dergisi*, 3(5): 102-120.
- Ulusoy, A. E. (2020). Türkiye'de konut politikaları: tarihsel süreç ve aktörlerin rolü. *Kamu Yönetimi ve Politikaları Dergisi*, 1(3): 87-122.
- Ünsal Gülmez N. (2008). Metropolde Çeşitlenen Hanehalkları ve Konut, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Doktora Tezi, İstanbul.
- Yıldız, A., & Baz, İ. (2021). Bütüncül Planlama Anlayışının Kentsel Dönüşüm Üzerindeki Etkisi: Tuzla Örneği. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji Ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 3(2), 137-150.