



**T.C. İSTANBUL TİCARET
ÜNİVERSİTESİ**

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KONUT YAPILAŞMASINDAKİ DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİNİN
MAHALLE DOKUSU ÜZERİNDE İNCELENMESİ:
BOSTANCI MAHALLESİ**

Niyazi Burak ÖZBİLGİÇ

**Danışman
Doç. Dr.Yaprak ÖZEL**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
İÇ MİMARLIK VE ÇEVRE TASARIMI ANABİLİM DALI
İSTANBUL- 2022**

KABUL VE ONAY SAYFASI

Niyazi Burak ÖZBİLGİÇ tarafından hazırlanan " **Konut Yapılaşmasındaki Dönüşüm Süreçlerinin Mahalle Dokusu Üzerinde İncelenmesi: Bostancı Mahallesi** " adlı tez çalışması 23/09/2022 tarihinde aşağıdaki jüri üyeleri önünde başarı ile savunularak, İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü **İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı Anabilim Dalı'nda YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Danışman

Doç. Dr. Yaprak ÖZEL
İstanbul Nişantaşı Üniversitesi

Jüri Üyesi

Dr. Öğr. Üyesi Leyla SURİ
İstanbul Ticaret Üniversitesi

Jüri Üyesi

Doç. Dr. Zerrin Funda ÜRÜK
İstanbul Nişantaşı Üniversitesi

Onay Tarihi : 14.10.2022

İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsünün 14.10.2022 tarih ve 2022/361 numaralı Yönetim Kurulu Kararının 6. maddesi gereğince, ders yüklerini ve tez yükümlülüğünü yerine getirdiği belirlenen "Niyazi Burak ÖZBİLGİÇ" adlı öğrencinin mezun olmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Prof.Dr. Doğan KAYA
Enstitü Müdürü

AKADEMİK VE ETİK KURALLARA UYGUNLUK BEYANI

İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada,

- tez içindeki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu,
- atıfta bulunduğum eserlerin tümünü kaynak olarak gösterdiğimi,
- kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı,
- ve bu tezin herhangi bir bölümünü bu üniversitede veya başka bir üniversitede başka bir tez çalışması olarak sunmadığımı beyan ederim.

14.10.2022

Niyazi Burak ÖZBİLGİÇ

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
İÇİNDEKİLER.....	i
ÖZET	ii
ABSTRACT	iii
TEŞEKKÜR.....	iv
ŞEKİLLER.....	v
ÇİZELGELER.....	viii
KISALTMALAR.....	ix
1. GİRİŞ.....	1
1.1. Çalışmanın Amaç ve Kapsamı	3
1.2. Çalışmanın Yöntemi	6
2. LİTERATÜR ÖZETİ.....	8
3. KONUT KAVRAMI VE DEĞİŞİM SÜREÇLERİ.....	11
3.1. Konut Kavramı.....	11
3.2. Konut Kavramının Gelişimi.....	13
3.2.1. Sanayileşme sonrası dönem.....	21
3.3. Konut'un Kent ve Mahalle Kavramları İle İlişkisi.....	25
3.3.1. Konut ve kent ilişkisi.....	25
3.3.2. Kentleşme, kentsel çevre ve mahalle.....	28
4. TÜRK KONUT YAPISI VE İSTANBUL – KADIKÖY ÇEVRESİ KONUT YAPISININ GELİŞİMİ	34
4.1. Türk Konut Yapısı.....	34
4.1.1. Mekân kurguları ve yapısal özellikleri	35
4.1.2. Sosyal yapı ve mahramiyet.....	39
4.2. İstanbul Üzerinde Konut Yapılarının Dönüşüm Süreçleri	42
4.2.1. Modernleşme ve yeni tip konutların oluşumu	43
4.2.2. Cumhuriyet yılları ve gelişen konut politikaları.....	48
4.3. Kadıköy - Bostancı Mahallesi'nin Dönüşümde Yeri.....	54
4.3.1. Kadıköy'de dönüşümün süreçleri	59
4.3.2. Bostancı mahallesi'nin fiziki konumu ve gelişimi.....	67
5. BOSTANCI MAHALLESİNİN MEVCUT DOKUSU ÜZERİNDE KONUT SÜREÇLERİNİN İNCELENMESİ	78
5.1. Çalışma Alanı	81
5.2. Alt Bölüm	86
5.3. Orta Bölüm	102
5.4. Üst Bölüm.....	115
6. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	136
KAYNAKLAR	139
EKLER.....	148
EK A. Ada/Parseller.....	145
ÖZGEÇMİŞ.....	171

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

KONUT YAPILAŞMASINDAKİ DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİNİN MAHALLE DOKUSU ÜZERİNDE İNCELENMESİ: BOSTANCI MAHALLESİ

Niyazi Burak ÖZBİLGİÇ

İstanbul Ticaret Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Yaprak ÖZEL

2022, 171 sayfa

Geçmişten günümüze dek insanlığın barınma eyleminin karşılığı konut ile başlamıştır. Yerleşik hayat konut çevreleri ile beraber günümüz kent yapılarını oluşturmuştur. Avrupa’da başlayan sanayileşme ve modern hayat konut yapılarını ve kent yaşamını değiştirmiştir. Avrupa ve Anadolu’nun arasında bir köprü olan İstanbul Osmanlıdan günümüze dek bu değişimi en çok hissedildiği şehir olmaktadır. Dünya kentlerinden biri olan İstanbul’un gelişimi, kent dokusu ile beraber konut yapısında gözlenmektedir. Konut plan yapısı ile başlayan bu değişim bireyin tanık olduğu en ufak yerleşim birimi olan mahallerde hissedilmektedir.

İstanbul’un Anadolu Yakasındaki en eski ve günümüzün gözde ilçelerinden olan Kadıköy, cumhuriyet yıllarına kadar sürdürmüş olduğu sayfiye görüntüsünü gelişen kent yapısı ile kademeli olarak mahalle birimlerinde yaşamıştır. Kadıköy merkezde başlayan apartmanlaşmalar, sahile komşu mahallerinde yer alan müstakil yapıların yerlerini yüksek katlı yapılara bırakarak devam etmiştir. Konut üzerinde başlayan ve devamında mahalle içerisinde değişimin incelenmesine yönelik belirlenen Bostancı Mahallesi, Kadıköy ilçesinin en doğusunda, Marmara Denizi ile E5 çevre yolu arasındaki bağlantıya sahip tek mahallesi olmaktadır.

Değişimin incelenmesine yönelik yapılan çalışmada mahalle, yıllara göre oluşan konut yoğunluğuna bağlı üç ayrı bölüm olarak ayrılarak, gözlem ve fotoğraflama dışında belirlenen yapı gruplarına ait yapı bilgileri arşiv çalışmasıyla elde edilmiştir. Hava fotoğraflarına başvurularak yıllara göre oluşan yoğunluk, alınan bilgiler ile karşılaştırılmıştır. Elde edilen bilgiler doğrultusunda, dönüşümün yıllara göre yaşam mekânlarında oluşturulduğu farklılaşmaların tespit edilmesi bu çalışmanın yola çıkış amacını oluşturmaktadır.

Anahtar Kelimeler: İstanbul, Kadıköy, konut, konut sunum, mahalle, mimari.

ABSTRACT

M.Sc. Thesis

EXAMINATION OF TRANSFORMATION PROCESSES IN HOUSING CONSTRUCTION ON THE DISTRICT PATTERN: BOSTANCI DISTRICT

Niyazi Burak ÖZBİLGİÇ

**İstanbul Commerce University
Graduate School of Applied and Natural Sciences
Department of Interior Architecture and Environmental Design**

Supervisor: Doç. Dr. Yaprak ÖZEL

2022, 171 pages

From the past to the present, housing has corresponded to sheltering act of humanity. Settled life has formed today's urban structures together with residential environments. Industrialization and modern life that started in Europe changed housing structures and urban life. Istanbul, which is a bridge between Europe and Anatolia, has been the city where this change has been felt the most since the Ottoman Empire. The development of Istanbul which is one of the worlds biggest cities is observed in the housing structure together with the urban structure. This change which started with the housing plan structure is felt in the smallest residential units witnessed by the individual.

Kadıköy, which is one of the oldest and today's favourite districts on the Anatolian side of Istanbul, has gradually lived in neighbourhood units with its developing urban structure, which has the appearance of a summer resort that it has maintained until the years of the republic. The apartment buildings that started in the centre of Kadıköy continued leaving the place of the detached buildings in the neighbourhoods to the coast way with high-rise buildings. Bostancı District, which started on the residence and was determined to examine the change in the neighbourhood afterwards is the only neighbourhood in the east of Kadıköy district which has a connection between the Marmara Sea which is the southern border and the E5 ring road which forms the northern border.

In the study conducted to examine this change, the neighborhood was divided into three separate sections depending on the housing density formed according to the years and the building information of the determined building groups apart from observation and photography was obtained through archive work. By using aerial photographs, the density formed by years was compared with the information received. In line with the information obtained, the purpose of this study is to determine the differentiations that the transformation is created in living spaces according to the years.

Keywords: Architectural, housing supply, İstanbul, Kadıköy, neighborhood

TEŞEKKÜR

Bu araştırma için beni yönlendiren, karşılaştığım zorlukları bilgi ve tecrübesi ile aşmamda yardımcı olan değerli Danışman hocam Doç. Dr. Yaprak ÖZEL'e teşekkürlerimi sunarım. Literatür araştırmalarımda yardımcı olan değerli hocam Dr.Öğr. Üyesi Leyla SURİ ve Doç. Dr. Elif Kısar KORAMAZ hocalarıma teşekkür ederim.

Tez süreci boyunca yardımcı oldukları bilgiler için Fen Bilimleri Enstitüsü görevlilerine, Göksel KIBIŞ, Arş. Görv. Kader Şimşir ACAR ve Dr. Öğr. Üyesi Muhammet CEYLAN'a teşekkürlerimi sunarım.

Tez dönemini sorunsuz atlatmama yardımcı olan, motive olmamda büyük rolü olan dönem arkadaşlarım Gamze AYCAN ve Merve Nur YAVUZA'a teşekkürlerimi sunarım.

Tezimin her aşamasında beni yalnız bırakmayan, babam Yalçın ÖZBİLGİÇ, annem İlkur ÖZBİLGİÇ ve sevgili kardeşim Buse ÖZBİLGİÇ'e sonsuz sevgilerimi sunarım.

Niyazi Burak ÖZBİLGİÇ
İSTANBUL, 2022

ŞEKİLLER

	Sayfa
Şekil 3.1. Terra Amata - Nice, Fransa	13
Şekil 3.2. Sazlık damlı evler - Roeschitz, Avusturya	15
Şekil 3.3. Çatalhöyük - Konya, Türkiye.....	16
Şekil 3.4. Ur şehir düzeni - Mezopotamya. Ahvar, Irak	17
Şekil 3.5. Demircihöyük - Megaron tipi yapılar. Eskişehir, Türkiye.....	18
Şekil 3.6. Orta Çağ evi mekan kurgusu	19
Şekil 3.7. 38m2 ve 48 m2 Viyana Belediyesi daire örnekleri	22
Şekil 3.8. Akan su etkisinin kullanıldığı duş halkası çalışması, 1895	22
Şekil 3.9. Frankfurt tipi standart konut planları.....	23
Şekil 3.10. Frankfurt konut tipine ait banyo ve mutfak yerleşimi	23
Şekil 3.11. 6.43 m2'lik Frankfurt tipi mutfak planı.....	24
Şekil 3.12. 3.78 m2'lik tren vagonu mutfağı.....	24
Şekil 3.13. Eriha Şehri - M.Ö. 8000, Batı Şeria	26
Şekil 3.14. Orta Çağ kent planı - Palmanova, İtalya	26
Şekil 3.15. Kentlerin sürdürülebilir gelişmelerinin temel unsurları.....	27
Şekil 3.16. Sıra evler, Frankfurt konut projesi.....	29
Şekil 3.17. Banliyö yerleşkesi - New Jersey, A.B.D.,1957	30
Şekil 4.1. Çayönü ızgara plan tipi grafik anlatım	34
Şekil 4.2. Sofasız plan şeması	35
Şekil 4.3. Dış sofalı plan şeması.....	36
Şekil 4.4. İç sofalı plan şeması.....	36
Şekil 4.5. Orta sofalı plan şeması	37
Şekil 4.6. Türk evi fonksiyonel görünüm	39
Şekil 4.7. Direlikli baş oda	40
Şekil 4.8. Cumba sokak bağlantısı - Tokat.....	41
Şekil 4.9. Pera'dan Sarayburnu gravürü, 1819.....	43
Şekil 4.10. Alman Mareşal Helmuth Von Moltke'nin İstanbul haritası	44
Şekil 4.11. Barnathan apartmanı, 1892.....	45
Şekil 4.12. Asseo apartmanı - Galata	46
Şekil 4.13. Asseo apartmanı plan şeması.....	46
Şekil 4.14. Tayyare apartmanları - Laleli, İstanbul, 1919-1922	48
Şekil 4.15. Mühendis Ragıp Devres villası, Ernst A. Egli, 1932-1933	50
Şekil 4.16. Kira Evi - Tüten apartmanı - Ayaspaşa, 1936	51
Şekil 4.17. 4. Levent mahallesi evleri - 1956.....	52
Şekil 4.18. Akasya rezidans - Acıbadem, 2008	53
Şekil 4.19. İstanbul - Kadıköy konumu.....	54
Şekil 4.20. Fr. Kauffer haritası, 1819	59
Şekil 4.21. Haydarpaşa Garı - Rasimpaşa	60
Şekil 4.22. Ragıp Sarıca Köşkü - Caddebostan, 1906	61
Şekil 4.23. Necip Bey haritaları, 1918.....	62
Şekil 4.24. Bağdat Caddesi - 1930'lar.....	63
Şekil 4.25. Kalamış villa - Zeki Sayar, 1937	64
Şekil 4.26. Göztepe villa - Emin Onat, 1941	64
Şekil 4.27. Koşuyolu, Emlak Bankası evleri broşür, 1953.....	65
Şekil 4.28. Kadıköy - Bostancı mahallesi konumu	67
Şekil 4.29. Derbent Köprüsü - Bostancı, 1524.....	68

Şekil 4.30. Erkanı-ı Harbiye haritası, 1909.....	69
Şekil 4.31. Eduard Huguen'in evi - Bostancı, 19.yy.....	70
Şekil 4.32. Bostancı gar - plan ve cephe	70
Şekil 4.33. Bostancı gar.....	71
Şekil 4.34. Bostancı Kuloğlu Camii Mimar Kemalettin, 1913	71
Şekil 4.35. Bostancı vapur iskelesi, 1912-1913	72
Şekil 4.36. Cavit Paşa köşkü.....	73
Şekil 4.37. Mr. L. Varber villâsı, 1932.....	74
Şekil 4.38. Bostancı-Şenesenevler kooperatif evleri, 1952	74
Şekil 4.39. Bostancı mahallesi 1966 - 2006 arası hava fotoğrafları konut oluşumu ve yayılımı.....	77
Şekil 5.1. Kadıköy - Bostancı mahallesi ulaşım bağlantıları.....	79
Şekil 5.2. Kadıköy nüfusunun mekânsal dağılımı.....	80
Şekil 5.3. Bostancı mahallesi üzeri ulaşım güzergahları.....	81
Şekil 5.4. Alan çalışmasına göre mahalle üzerinde oluşturulan bölümler....	82
Şekil 5.5. Alt bölüm inceleme yapılan ada parsel grupları.....	86
Şekil 5.6. Alt bölüm 1966 - 2006 arası hava fotoğrafları konut oluşumu ve yayılımı.....	87
Şekil 5.7. 309 / 2 ada parsel üzeri eski pansiyon	88
Şekil 5.8. 557 / 26 ada parsel Semavi Eyice ait ev, arşivden	89
Şekil 5.9. 557 / 26 ada parsel Semavi Eyice ait ev	89
Şekil 5.10. 316 / 108 ada parsel Kavala Köşkü, giriş ve cephe	91
Şekil 5.11. 317 / 2 ada parsel ahşap köşk, giriş ve cephe	97
Şekil 5.12. 317 / 1 ada parsel Eyiceoğlu apartmanı.....	98
Şekil 5.13. Orta bölüm inceleme yapılan ada parsel grupları.....	102
Şekil 5.14. Orta bölüm 1966 - 2006 arası hava fotoğrafları konut oluşumu ve yayılımı.....	103
Şekil 5.15. PTT ve gar önü çarşı meydan	104
Şekil 5.16. Bostancı çarşı	104
Şekil 5.17. Kuloğlu Camii yönünden meydana bakış	105
Şekil 5.18. Halkevi - Kitapçı Mehmet Süleyman Sokak yönü	105
Şekil 5.19. Bostancı Kuloğlu Camii iç avlu.....	105
Şekil 5.20. 665 / 19 ada parsel Divan Palas apartmanı	106
Şekil 5.21. 687 ada üzeri 3 katlı apartmanlar	110
Şekil 5.22. 3201 ada üzeri 3 katlı ahşap konak ve apartmanlar	111
Şekil 5.23. 3201/165 ada üzeri 3 katlı müstakil ev	111
Şekil 5.24. Üst bölüm inceleme yapılan ada parsel grupları	115
Şekil 5.25. Üst bölüm 1966 - 2006 arası hava fotoğrafları konut oluşumu ve yayılımı.....	116
Şekil 5.26. 675/13 ada parsel 8 katlı Avar apartmanı.....	117
Şekil 5.27. Avar apartmanı eski tek katlı yapıya ait yıkım kararı belgesi	118
Şekil 5.28. 674 / 2 ada parsel 5 katlı Bora apartmanı	122
Şekil 5.29. E5 - sahilyolu alt geçit bağlantısı	125
Şekil 5.30. Bostancı Gösteri Merkezi ve Lunapark.....	126
Şekil 5.31. 702/89 ada parsel 2 katlı eski yapı	127
Şekil 5.32. 702/89 ada parsel 14 katlı yeni yapı	127
Şekil 5.33. 3225 / 141 ada parsel Bostancı City kapalı site	131
Şekil 5.34. 2890 / 2891 parseller üzerinde yer alan gecekondular	131
Şekil 5.35. 2890 / 4 ada parsel 6 katlı Tek-Per sitesi	132

Şekil 5.36. 2890 / 2891 ada parsellerde devam eden yüksek katlı projeler	135
Şekil A.1. 316 ada/108 parsel arşiv bilgileri, alt bölüm.....	148
Şekil A.2. 317 ada/1 parsel arşiv bilgileri, alt bölüm.....	149
Şekil A.3. 317 ada/19 parsel arşiv bilgileri, alt bölüm	150
Şekil A.4. 557 ada/26 parsel arşiv bilgileri, alt bölüm	151
Şekil A.5. 3204 ada/ 116 parsel arşiv bilgileri, alt bölüm.....	152
Şekil A.6. 663 ada/8 parsel arşiv bilgileri, orta bölüm.....	153
Şekil A.7. 663 ada/9 parsel arşiv bilgileri, orta bölüm.....	154
Şekil A.8. 665 ada/19 parsel arşiv bilgileri, orta bölüm	155
Şekil A.9. 665 ada/21 parsel arşiv bilgileri, orta bölüm	156
Şekil A.10. 699 ada/3 parsel arşiv bilgileri, orta bölüm	157
Şekil A.11. 3201 ada/ 165 parsel arşiv bilgileri, orta bölüm	158
Şekil A.12. 692 ada/6 parsel arşiv bilgileri, orta bölüm	159
Şekil A.13. 1333 ada/3 parsel arşiv bilgileri, üst bölüm.....	160
Şekil A.14. 674 ada/2 parsel arşiv bilgileri, üst bölüm	161
Şekil A.15. 675 ada/13 parsel arşiv bilgileri, üst bölüm.....	162
Şekil A.16. 675 ada/46 parsel arşiv bilgileri, üst bölüm.....	163
Şekil A.17. 702 ada/91 parsel arşiv bilgileri, üst bölüm.....	164
Şekil A.18. 681 ada/ 5 parsel arşiv bilgileri, üst bölüm	165
Şekil A.19. 901 ada/ 3 parsel arşiv bilgileri, üst bölüm	166
Şekil A.20. 702 ada/ 89 parsel arşiv bilgileri, üst bölüm.....	167
Şekil A.21. 2890 ada/ 4 parsel arşiv bilgileri, üst bölüm.....	168
Şekil A.22. 3225 ada/ 141 parsel arşiv bilgileri, üst bölüm	169
Şekil A.23. 2891 ada/ 7 parsel arşiv bilgileri, üst bölüm.....	170

ÇİZELGELER

	Sayfa
Çizelge 5.1. 2017 yılı sahil hattında yer alan mahalle nüfus sayıları.....	78
Çizelge 5.2. 2021 halihazır harita üzerinden oluşturulan belirlenen ada/parseller.....	85
Çizelge 5.3. 316 / 108 ada parsel Kavala Köşk yapı analizi	93
Çizelge 5.4. 316 / 108 ada parsel Kavala apartmanı yapı analizi	95
Çizelge 5.5. 317 / 1 ada parsel 3 katlı Eyiceoğlu apartmanı yapı analizi	100
Çizelge 5.6. 665 / 19 ada parsel 4 Divan Palas apartmanı yapı analizi	108
Çizelge 5.7. 3201/165 ada üzeri 3 katlı müstakil ev yapı analizi	113
Çizelge 5.8. 675/13 ada parsel Avar apartmanı yapı analizi	120
Çizelge 5.9. 674/2 ada parsel 5 katlı Bora apartmanı yapı analizi	124
Çizelge 5.10. 702 / 89 ada parsel 14 katlı Kızılöz apartmanı yapı analizi	129
Çizelge 5.11. 2890 / 4 ada parsel 6 katlı Tek-Per sitesi yapı analizi.....	133

KISALTMALAR

- K.B.İ.A. : Kadıköy Belediyesi İmar Arşivi
K.B.P.R. : Kadıköy Belediyesi Planlama Raporu
K.B.F.A. : Kadıköy Belediyesi Fotoğraf Arşivi
Yy. : Yüzyıl
KAKS : Kat Alanı Kat Sayısı
TAKS : Taban Alanı Kat Sayısı



1. GİRİŞ

Konut, insanoğlunun ilkel toplum yapılarından günümüzedek tanımı barınma eyleminin karşılığı olmuştur. İnsanlık gelişen toplum yapısı ile ihtiyaçlarına yönelik yapı oluşumlarına yönelmişlerdir. Yaşamın daha iyi ulaştırmasında sosyal yapılarına ek, ekonomik ve teknolojik imkânları doğrultusunda geliştirdiği yapılar ile sağlamış ve sağlamaktadır. Yerleşik hayata geçiş ile kalıcı yapılar inşaat etmeye başlamaları günümüz kent yapılarının başlangıcını oluşturmuştur. Bireyin yaşam alanı oluşturan konut, şehirlerin silüetinin bir parçası olduğu gibi o kentin kimliğini taşır. Kentleşme bu ilişkinin bir uzantısıdır. Kente aitlik ise, kentin sokaklarında, caddelerinde, mahallelerinde başlar. Geçmişten günümüze insanoğlu kendini güvene alabileceği, korunma içgüdüsü ile barakalar, kulübeler, evler inşaat etmiştir. Evde olmanın güven hissi, yakın çevrenin tanımlana bilmesi ile pekişir. Mahalle ilişkisi gündelik yaşam bu bağlamda yerini alır. Konut, günümüz toplum yapısında bireyin stresten, kargaşadan kaçma mekânı olmuştur. Kapalı yaşamaya iten faktörler, konutta yaşamayı daha güvenli kılmıştır. Yaşanılan yerin güvenliğini, alışık olmak ve çevreyi tanımlaya bilmek ile başlamaktadır. Değişen kent çevreleri konutun dolayısıyla bireyin yakın çevresi olan mahalle birimini etkilemiştir. Yaşam alanının değişmesi ilk mahalle biriminde gerçekleşir ve hissedilir.

Gelişen kent ekonomileri beraberinde, yeni konut sunum biçimlerini yaratmıştır. Avrupa'da başlayan sanayileşmenin doğurduğu artan kent nüfuslarının barınma sorunu, toplu konut projeleri ile konutun esnekliğini belirlenen sınırlar altına almıştır. Düzensiz oluşan konut bölgeleri, sanayileşme ile kentlerde farklı kültürlerden bireylerin oluşturduğu nüfus artışı ile plansız bir görünüme evrilmiştir. Yeni konut alanları ile kent merkezlerinde başlayan değişim, kentleşme problemlerini beraberinde getirmiştir. Doğal dokunun tahrip edici değişimi, sanayileşme ile kentlerin metropol kimliğine geçişini de hızlandırmıştır. Teknolojik gelişmelerin, sanayileşme sonrası artan hızı, yeni yapı yaklaşımlarını beraberinde getirmiştir. Küresel faktörler ile artan nüfusun kaldıracabileceği apartman yapılaşmaları ile yükselen şehir merkezleri, şehrin kalabalığından kaçışın çözümü olarak sunulan kent çevrelerindeki kapalı site

oluşumları, konut üzerinde başlayan ve bireyin yaşam modelinden, kentin gelenekselliğine kadar etkileşimi beraberinde getirmiştir. Barınmanın modern toplumda karşılığı olan konut, ekonomik, siyasi ve küresel faktörlerin kontrolünde yeni bir modele evrilmiştir.

Ülkemiz sınırları içerisinde, Avrupa'da başlayan bu gelişmelerin ilk yansımaları imparatorluk şehri olan İstanbul'da okunmaya başlanmıştır. Ticaretin merkezi olması ve içeride yaşamakta olan üst tabakadan gayrimüslim nüfusun çoğunlukta oluşu, imparatorluğun reformlarının uygulanmaya konuldu ilk şehir olmasının başlıca nedenleri olmaktadır. Osmanlı devletinde başlayan batılılaşma adımları Tanzimat reformları ile geleneksel Türk aile yapısının ilk apartman yaşamına geçişinin başlangıcı olmuştur. Ticaretle uğraşan yabancı nüfusun ağırlıklı yaşamakta olduğu Beyoğlu/Galata apartman yapılarının uygulandığı ilk bölge olmaktadır. İstanbul'dan zamanla ülkenin tümünde görülmeye başlanılacak olan apartman yapıları, geleneksel Türk konut yapısının mekân kurgularının yansıması ile gerçekleşmiştir. Modern hayatın cazibesi olarak görülen ilk apartman yapıları ilerleyen yıllarda yerini kalabalıklaşan şehir nüfusunun barınma çözümü olmuştur. Cumhuriyetin ilk yıllarından sonra başlayan kalabalıklaşan nüfus yapısı ile apartman yapıları, müstakil evlerin yerini alarak İstanbul'un hâkim yapı kimliğini oluşturmuştur. Sanayileşme dönemi ile 1950'de başlayan kırsal bölgelerden büyük şehirlere olan göç hareketi, apartman sayılarının yetersiz kalması ile gecekondu problemini beraberinde getirmiştir. Değişen devlet politikaları konut sorununa çözüm amaçlı 1980'lerde toplu konut sunumları ile kent dışına yayılan yapılaşmanın başlangıcını oluşturmuştur. Günümüzde ise konut sunumları, mevcut yapılaşmanın üzerinde gelişmekte, geleneksel yapıların izleri silinerek yüksek katlı residencelar ile şehir çevrelerinde yer alan sınırlı yeşil alanların imara açılması ile oluşan konut bölgelerine yer bırakmıştır.

İmparatorluk dönemlerinden beri gözde olan şehir İstanbul, nüfusun artan hızı ile büyümeğe devam etmektedir. Dönemlein ticaret merkezi olan Galata çevresi zamanla tüm şehrin ticari alanlara dönüşmesi ile konut+iş merkezi görünümlü yüksek yapılaşmanın hakim olduğu bir metropol olmaktadır. 1980'lerde yapımı

tamamlanan Boğaz Köprüsü ile padişah ve üst tabakanın sayfiye bölgeleri olan sahil hattı, dönemin ahşap yapılarının arazileri üzerinde yükselen yapılaşmanın esiri olmaktadır. Bu tezin konusu oluşturan Kadıköy - Bostancı mahallesi de bu bölgelerden birisi konumundadır. Anadolu Yakasında ilk apartmanlaşmanın başladığı Kadıköy - Yeldeğirmeni civarı, artan nüfusun ulaşım imkânlarının genişlemesi ile apartmanlaşma ilçenin sınırlarına yayılmıştır. Dönemin sayfiye bölgeleri olan Caddebostan, Feneryolu, Erenköy, Suadiye ve Bostancı mahalleleri ahşap köşklerin, müstakil tek ya da iki katlı aile yapılarının hâkim olduğu müstakil bir yaşam modelinden, günümüzde paranın satın alabileceği lüks konut sunumlarının sergilenmekte olduğu değerli yaşam alanları olmuştur. Çalışmada dönüşümün içersinde kalan Bostancı mahallesinde, konut sunumları ile değişen yaşam alanları ve yeni yaşam modeli ile değişen çevre unsurlar incelenmiştir. Sahil hattı ile Çevre Yolu arasında bulunan tek mahalle olması, farklı yapım aşamaları ve tekniklerinin okunmasına olanak sağlamaktadır.

1.1. Çalışmanın Amaç ve Kapsamı

İstanbul'da yaşanan konut yapısındaki değişimlerin, başta Kadıköy gibi büyük nüfuslu ilçelerinde hissedilmektedir. Artan konut fiyatlarındaki yükseliş Kadıköy'ün tüm mahallelerinde olduğu gibi Bostancı mahallesinde konumu gereği bunu yaşayan bölgelerden biri olmaktadır.

Bostancı mahallesi Kadıköy'ün sahil şeridi ile yukarda çevre yolunun birleştiği tek mahalledir. Bu konumu beraberinde konut yapısının tüm süreçlerini içerisinde barındıran bir dokuya sahiptir. İstanbul Anadolu Yakasının eski sayfiye yerlerinden biri olan Bostancı, sahil hattı üzerinde ahşap köşkleri barındırdığı gibi çevre yoluna yakın sokakları içerisinde gecekonduların yapılaşması ve kapalı site yapıları görülmektedir. Ulaşım açısından cazip konumu, mahalleye olan talebi arttırmakta ve kentsel dönüşümün en çok hissedildiği bölgelerden biri olmaktadır. Gelir düzeyindeki nüfus dağılımı sahil yolundan çevre yolu bağlantısına kadar gözle görülür şekilde hissedilmektedir. Bu değerlendirmeler doğurtusunda konut üzerinde gerçekleşen süreçlerin mekân ve yaşanan çevre ile geçirmiş olduğu yıllara göre dönüşümün mahalle üzerindeki konut stoğu ile

okunmayı amaçlamaktadır. Mahallenin geçen süreçte sahip olduğu konut dokusu ile sunmuş olduğu yaşamsal mekânların, yeni konut sunumları ile ne ölçekte değişmekte olduğu ve etkileşimin hangi mahallerde sınırlandığı incelenmiştir. Zaman içerisinde hâkim yapı grubunun yeni dönem yapılara yerini bırakması ile küçülmekte olan daire alanları, mahalle yaşamındaki değişimler ve değerlendirilen arsa fiyatları ile farklı gelir gruplarına yönelik oluşan yaklaşımların alan çalışması içerisinde tespiti amaçlanmaktadır. Yeni dönem konut yapıları eskilerin yerini aldıkları noktalarda, geçmiş dönemle bağı göz etmekte, amaç tek tipde daha fazla nüfus barındırma eylemi içerisinde olduğu gözlenmiştir. Bu yaklaşım geleneksel ve kültürel kimliğin bozulması ile sonuçlanmış, bölgenin yabancılaşmasına neden olmuştur. Dönemsel olarak konut üzerinde başlayan bu değişimlerin, mahalle dokusu üzerinde çevresel etkenler ile yaşamış olduğu farklılaşmaların sonuçlarını araştırılması amaçlanmıştır.

Çalışmanın konusu doğrultusunda ana unsur olan konutun tanımına yer verilecek, dönemsel gelişmelerle geçirmiş olduğu sürece genel olarak yer ayrılacaktır. Konut üzerinde gerçekleşen sosyal ve fiziki faktörlerin, konut formuna getirmiş olduğu yaklaşımların sonuçlarında, yaşanan mahallerdeki düzenlemelerin etkileri incelenecektir. İnsanlığın yaşam serüveninin başından beri barınma sorununun çözümü konumundaki konut olgusunun, sanayileşme öncesi ve sonrası ile ele alınarak konutun nesnel bir tanıma evrilmesine yer verilmiştir. Avrupa'da başlayan sanayileşme ile konut tanımı üzerinde etkili olan faktörlerin yansımalarını ülkemiz üzerinden okumadan önce geleneksel Türk konut yapısına genel bir yer verilerek, yaşam mekânları ve çevre ile olan bağları üzerine değinilmiştir. Türk konut yapısı üzerinden yapılan çıkarımlar, tezin amacı doğrultusunda konut süreçlerinin mekân ve çevre ile değerlendirilmesine olanak sağlamıştır. Türk konut yapısının batılılaşma ile girmiş olduğu süreç İmparatorluk şehri olan İstanbul üzerinden dönemsel etkenlerin doğrultusunda incelenmiştir. Alan çalışmasının yapılmış olduğu Kadıköy - Bostancı mahallesine dair incelemelere ve gözlemlere yer verilmeden önce, İstanbul üzerinde gerçekleşen konut süreçlerine ait kırılma noktalarına

yer verilmiştir. Bu aslında bazı noktalardaki gelişmelerin tesadüf sonucu olmadığının göstergesi niteliğindedir.

İstanbul'un konut yapısı üzerindeki kırılma noktaları dönemlere göre çalışma içerisinde ayrılmıştır. Cumhuriyet öncesi ve sonrası olarak ayrılan bu kırılma noktaları, İstanbul'un konut serüvenin günümüze aşamalı yansımaları olmaktadır. Batılılaşma öncesi hâkim olan, Türk konut yapısının unsurlarını içerisinde bulunduran ahşap köşkler ve müstakil aile konutları, Tanzimat sonrası Beyoğlu bölgesinde görülmeye başlayan ilk apartman yerleşkeleri ile yeni bir dönüm noktasına girmektedir. Cumhuriyet'in ilanı sonrası ve erken Cumhuriyet yıllarında ülke geneline yayılan yenilikçi reformlar ve yeni bir mimari dil arayışları çok katlı yapılaşmanın ülke geneline yayılmasıyla devam etmekteydi. 1950'lere gelindiğinde siyasi faktörler ve makineleşme köylerden kentlere göçleri hızlandırmış, artan nüfusun konut sorununun çözülmesinde devlet desteğiyle yeni aktörler kent yapılaşmasında aktif olmaya başlamıştır. Artan nüfus kentin kırsal bölgelerinde barınma sorunlarını kendi çözümleriyle sonuçlandırması beraberinde gecekondu yapılaşmalarını doğurmuştur. Çalışma kapsamında bu tip yerleşkeler günümüzde halen belirli bölgelerde sorun olmaya devam etmektedir. Alan çalışması içerisinde karşılaşılan bu bölgelerin, mahalle içerisindeki konumuna yer verilmekte ve dönüşümün içerisinde nasıl rol aldıkları değerlendirilmeye çalışılmaktadır.

1980'li yıllardan sonra küreselleşmenin kent merkezlerinde kurmuş olduğu hâkimiyet, şehir merkezlerinde çok katlı yapılaşmanın, şehrin yeni silüetini oluşturmaya başlaması ve devletin konut sorunu için devreye girmiş olduğu toplu konut projeleri ile şehir sınırında oluşturmakta olduğu olan benzer tip konut yerleşkelerinin dönemi olmaktadır. Kapalı site konumundaki yerleşkeler yeni yaşam alanlarını sınırlar içerisinde almakta, konutun sokak - yakın çevreyle olan ilişkisini sınırlamaktadır. Hızlı yapım teknikleri, teknoloji ile beraber uygulanır olması şehrin azalan arsaları üzerinde yüksek yapılaşmaya gitmekte benzer tip plan çözümleri ile daha fazla kullanıcıya konut sağlamaktadır. Geleneksel konut yapısı alışılmış olan esnekliğini, hızlı yaşanan bu geçiş dönemleri ile kaybetmiş belirli sınırlar içerisinde yer bulmaktaydı. Kentsel

dönüşümün eskinin yerini, yeni benzer konut sunumlarıyla değiştiriyor olması çalışma alanı içinde bulunduğu eski yerleşim alanlarının katmanlı bir yapı dili oluşturmasına neden olmaktadır. Tarihi ahşap köşkler ile aynı parselde yükselen yüksek yapılaşma, konut üzerinde çevrenin nedenli değişmekte olduğunun en büyük somut kanıtı olmaktadır.

Alan çalışmasının yapılmış olduğu Bostancı mahallesi benzer durumları içinde bulundurmakta, farklı dönem plan yapıları ile yaşamsal ihtiyaçların zaman içerisinde ne ölçüde şekillendiğini göstermeyi amaçlamıştır. Katmanlı oluşan yapı grupları planlar ile incelenmekte, dönemin ihtiyaç arayışlarını ortaya koymayı hedeflemektedir.

1.2. Çalışmanın Yöntemi

Çalışma kapsamında belirlenen alan öncesi konut kavramı ile ilgili çalışma yapılarak, konutun tarihsel süreçte geçirmiş olduğu sosyal ve fiziki durumlar elde edilen kaynaklar üzerinden taranmıştır. Ülke sınırları içerisinde Avrupa'da başlayan konut tartışmaları değerlendirilmeden önce, Türk konut yapısı hakkında bilgiler sağlanılmış, bu bilgilerin çıkarımları ile konut sürecinin ülke sınırları içerisindeki seyrine yönelik sağlıklı bir değerlendirme yapılması hedeflenmiştir.

Alan çalışması için seçilen bölge öncesi toplanan bilgiler, konut ve konut süreçlerinin ülke sınırları içerisindeki kırılma noktaları ile saptanmasını sağlayarak neden-sonuç ilişkisi kurulmaya çalışılmıştır. Elde edilen kaynaklar doğrultusunda çalışma alanı üzerinde karşılaşılabilecek katmanlı yapıya dair bilgi edinilerek, bölge üzerinde belirlenen ölçütlere karşılık gelen yapılar hakkında bilgilere toplanılmıştır. Dönemin ahşap yapıları, müstakil tek veya çift katlı aile yapıları ile bölgenin imar kanunlarınca düzenlenmiş olan çok katlı yapılar, yapım yıllarına göre belirlenerek seçilmiştir. 1950 - 1980 arası apartman yapıları ile 1980 sonrasında günümüz konut yapı grupları mahalle sınırları içerisinde belirlenmiştir. Bu gruplama yapıların kat sınırlarının da dikkate alındığı bir gruplamada oluşturmuştur. Mahalle sınırları üzerindeki çalışma,

kendi içerisinde de demografik yapısı ve parsellerin rayiç değerleri göz önünde bulundurularak bölümlere ayrılmıştır.

Bostancı mahallesi üzerinde yapılan incelemede çalışma alanı 3 ayrı bölüm olarak değerlendirilmiştir. Alt, orta ve üst bölüm olarak belirlenen alanlarda cadde ve sokak üzerinde yapılan gözlemler mahallenin o bölümüne ait yapı oluşumlarını tespit etmeyi amaçlamıştır. Cadde ve sokaklar üzerinde belirlenen yapıların, plan ve yapım bilgileri incelenmiş olup, yapıların aynı zamanda yapın yıllarının imar düzenlemeleri ile mekân kurguları, komşu yapılarıyla olan ilişkileri, cadde ve sokaklarla bağları değerlendirilmiştir.

Değerlendirme Kadıköy belediyesi imar arşivinden alınan yapı bilgileri ile, İstanbul Büyükşehir belediyesinin ulaşılan en eski uydu görüntüleri ile değişimin tespiti sağlanmaya çalışılmıştır. Alınan mimari projeler dönemin yapılarına ait mekân kurgularını değerlendirmek için kullanılmıştır. Cadde ve sokaklar üzerinde yapılan gözlem, farklı dönemleri kapsayan yapı grubuna ev sahipliği yapmakta ve ortaya farklı yapı yüksekliklerine bağlı bir doku ortaya çıkmaktadır. Bu durum dar sokak yapıları üzerinde çevrenin algılarına bilmesini zorlaştırmaktadır. Çalışmada kullanılan diğer bir yöntem olan mahalle sakinleri ile yapılan görüşmeler, tespit edilen durumu desteklemektedir. Çalışmanın gerçekleştirildiği bölümlere ait sokak ve caddeler üzerinde, belirlenen parseldeki yapının, iskân ve mimari projeleri üzerinden mekân kurguları incelenmiştir. Bu inceleme yapının yapıldığı yıla göre mekân fonksiyonlarının önceliğini, aynı zamanda sokak ile bağlandığı mahalleri kullanıcı açısından yorumlaya bilme olanağı sunmuştur. Çevre parseldeki yapıların incelenen yapı ile etkileşimi ve aynı zamanda dönüşümü takip eden yıllardaki sürekliliğini hava fotoğrafları, arşiv görüntüleri üzerinden okunmuştur. Sokak yapısının ne boyutta dönüşüme tabi olduğu, Kadıköy belediyesinden alınan 2007 ve 2021 halihazır haritaları üzerinden sağlanmıştır.

Kadıköy belediyesi 2006 planlama raporu ve 2017 mevcut stratejik planlama raporuyla nüfus yoğunluğunun konut dönüşümüne bağlı artışı değerlendirme içinde yer almıştır.

2. LİTERATÜR ÖZETİ

Çalışmanın amacı ve kapsamı doğrultusunda, konut üzerinde yaşanan süreçler ele alınarak, aşamalı bir şekilde kırılım noktaları incelenmiştir. İlk çağlardan günümüz modern toplum yapılarına varıncaya kadar insanlığın başlıca arayışı barınmak olmuştur. Kuban(2019)'nın belirttiği üzere bu her canlının kendi imkân ve olanakları ile gerçekleştirdikleri korunaklı yapısal formlar olabilmektedir. Konut kavramı, barınmanın yanı sıra, bağ kurabildiğimiz bir yuva olmaktadır. Yörükan (2012)'nin "şehir, konut ve mahremiyet" üzerine yapmış olduğu çalışmada yer verdiği üzere yuva; bir insanın, ailenin doğup büyüdüğü, bir hayvanın yavrularını büyüttüğü, dönüp tekrar gelinen ve kolay vazgeçilmeyen bir yer olmaktadır. Bu bağı ile konut, ev ve yuva olguları, insanlığın doğal olarak tüm toplumların yaşamlarının merkezinde bir kavramdır aslında.

Barınma ile başlayan bu yapı eylemleri insanlığın mimari ile buluşmasıyla gelişen ve kalıcı mekânlar, merkezler üretmesi, devamında köylerin, kentlerin, şehirlerin oluşumuna uzanan bir süreç izlemiştir.

Konutla oluşan çevreler beraberinde ortak bir dilde oluşmuş yaşam merkezlerinde tanımlanmıştır. İlkel toplumlardan, modern çağ kadar şehir oluşumları bu birlik içinde düzenlenmiştir. Tekkanat ve Türkmen (2018) kent formlarının biçimlenişi üzerine yazmış oldukları makalede, kent formlarının biçimlenmesinde bireyin etkili olduğu ihtiyaçları, tüketim ve üretim davranışları ile şekillenmesine yer ayırmışlardır. Burada bireyin yer edindiği en ufak birim olan konut, çağın gereklikleri ile insanlığın ihtiyaçlarına cevap verebilmek için sürekli bir değişimin içinde yer almıştır. Sanayi Devrimi ile Avrupa kentlerinde başlayan üretime dayalı yaşam, kentlerde yeni yaşam modelleri yaratırken üretimin merkezindeki insan ve onun yaşam alanı olan konut sistemin bir parçasına dönüşmekteydi. Talu (2012), sanayileşme ile insanın merkezinde yer alan konut, ev kavramlarının metalaşması üzerine yaptığı çalışmada, konutun nesnelleşmesine giden yöntemleri aktarmıştır.

Konuttun geçirdiği süreçlerin Avrupa kentlerinde başlayan sanayileşme ile oluşturulduğu yeni çevreler, gündelik yaşamın gerçekleştiği kentlerin alt birimi olan mahallelerde değişen, farklılaşan bireyin tanık olduğu alanlar olmaktadır. Altun (2010), sanayileşme ile değişen, kimliğini yitiren mahalle kavramı ile yeni oluşan yaşam alanlarındaki bireylerin yaşamış olduğu sosyal ilişkileri irdelemiştir.

Avrupa'da başlayan bu gelişmelerin ülkemiz sınırlarında izlediği yol, Osmanlının Tanzimat yıllarında Batıyla olan ilişkileri ile taşınmıştır. Sanayileşmenin konuta yaklaşımıyla oluşan yeni yaşam modeli olan apartman tipi yaşam modeli, imparatorluğun merkezi noktasında yer alan İstanbul-Beyoğlu'nda ilk örnekleri ile yer almaya başlamıştır. Geleneksel Türk evinin sahip olduğu yaşam modelinden farklı bir kabuğa geçişi olacaktır. Bektaş (2020) Türk Evi üzerine yaptığı gözlemler ile belirttiği komünüm görünümündeki yaşam, birden fazla ailenin yaşam sürebildiği apartman tipoloji ile tanışarak ülke geneline yayılacak bir gelişme olmaktaydı. Eldem (1954)'in Türk Evinin sahip olduğu ortak yaşam alanlarının yer aldığı çalışmadaki sofalı ve sofasız plan tipleri yeni apartman yapılarına taşınmaktaydı. Öncel (2014)'in Beyoğlu-Galata bölgesinde yeni apartman tipleri üzerine yapmış olduğu araştırmasında, bölgedeki yeni apartman tiplerinde sofa kullanımı ve burada yaşayan bireylere dair bilgiler ile aydınlatmaktadır.

İstanbul'un modernleşme ile birlikte Cumhuriyet yıllarında günümüze dek ekonomik, siyasi gibi birçok gelişmeyi yaşayarak, konut üzerinden başlayan birden fazla kırılım yaşamıştır. Özakbaşı (2015)'in İstanbul konut mimarisinde yaşadığı gelişmeleri Cumhuriyet yıllarından 1940 yılına kadar olan süreçteki konut mimarisinde yaşanan özelliklere yer vermiştir. Gökmen (2015) ise Türkiye'nin apartmanlaşmaya giden sürecini gelenekselden apartmanlaşmaya geçiş olarak incelerken Mutludoğan (2014) çok katlı apartman oluşumunu İstanbul üzerinde tutarak değerlendirmiştir. Eren (2014)'ise İstanbul'daki bu katlı konut sürecini mekânsal analizler ile dönemsel yapıları mahaller üzerinden incelemiştir.

İstanbul üzerindeki konut süreçleri tezin yer vermiş olduğu ve alan çalışmasının gerçekleştiği sınırlar olan Kadıköy- Bostancı bölgesi, İstanbul'un merkezinden ayrı bir gelişim göstermiş, cumhuriyetin ilk yıllarına kadar sayfiye bölgesi olarak yer almıştır. Yağan (2015)'nin İstanbul'un sayfiye bölgeleri üzerine yapmış olduğu doktora çalışmasında Kadıköy'ün Fenerbahçe, Caddebostan, Suadiye ve Bostancı mahallelerinin sayfiye yıllarından günümüze dek gelişimini haritalar ile sunmuştur. Arıkan (2013)'ise tez çalışmasında yer verdiği Kadıköy-Feneryolu mahallesinin sayfiye yıllarından başlayan ahşap köşklere sahip yapısını, günümüz yapı tiplerine kadar geçiş sürecini yıllara göre ve bölgede etkili olan imar düzenlemeleri ile ortaya çıkan katmanlı dokunun dönüşümünü sınıflandırmıştır. Bölgenin yaşamış olduğu bu gelişmeler Arıkan'ın çalışmasında ortaya koymaktadır ki, dönüşüm artan nüfus ve gelişen toplum yapısı ile birlikte konut üzerinde gelişen politikalarla bir bütün ilerlemiştir.

Aydın Gök ve Çıtak (2021) Kadıköy bölgesinin yaşadığı bu konut politikalarına yer verdikleri makalelerinde, bölgenin kentsel dönüşüm ile girdiği değişimi ve 1950'li yıllardan sonra görülmeye başlayan gecekondulaşmanın ilk noktası olan Kadıköy'ün Fikirtepe Mahallesinin geçirmiş olduğu fiziksel değişimden bahsetmişlerdir. Kentsel dönüşümün Kadıköy sınırlarında etkili oluşu aynı zamanda ilçede yer alan popüler ve işlek bir cadde konumundaki Bağdat Caddesi'nin varlığı ile pekişerek devam etmekte olan bir dönüşüm döngüsünde yer almasına neden olmaktadır. Topçu (2019) tez çalışmasında Bağdat Caddesi ve çevresinin dönüşümünde etkili olan yönetmelikler ve imar düzenlemeleri ile ele alarak, dönüşümü neden- sonuç ilişkisiyle ortaya koymuştur. Koylan (2018)'ise doktora çalışmasında Bağdat Caddesi ve çevresini kentsel dönüşümün en etkili olduğu yıllar olan 2012-2018 arası inceleyerek gündelik yaşam ve yakın çevrenin yaşamış olduğu yabancılaşma sorununu ele almıştır.

Tüm bu literatür çalışmaları ışığında Bostancı Mahallesi üzerinde yapılan alan çalışması ile mahale üzerindeki konut süreçleri, dönüşümün izleri ve etkileri değerlendirilmeye çalışılacaktır. Araştırma alanına geçilmeden önce üst tarafta bahsi geçen gelişmelere diğer başlıklarda geniş kapsamlı yer verilmeye çalışılmıştır.

3. KONUT KAVRAMI VE DEĞİŞİM SÜREÇLERİ

3.1. Konut Kavramı

Konut; temelde yatan ilk tanımı barınma kavramı ile bağdaşmaktadır. Her canlıda var olan korunma güdüsü, yaşamı ve gelişimi etkileyen doğal çevre koşullarına uyum sağlamak için yapı yapma eylemlerine yönelmiştir (Kuban, 2019). Doğadaki her canlı gibi insanoğluda, yaşam döngüsünün en başlarından itibaren, çevresini algılamaya ve tanımaya çalışmıştır. Zayıflığını deneyimlediği andan itibaren ise, kendi yaşamını koruma altına alacak barınma alanları oluşturmaya yönelmiştir. Bu yaşamın içgüdüsel bir gerekliliğidir. İnsanlığın yaşam alanını koruma altına alma güdüsüyle girmiş olduğu bu yapı oluşturma eylemi, mimarlığın gelişmesi ile kalıtsal bir aktarım haline gelmiştir. Yapılar insanları çevrelerine karşı koruyan bir kalkan olmak dışında, insan yaşamına dair fiziksel bir kaydı olarak, kültürel bir kanıttır (Gögebakan, 2015). İnsanoğlunun barınma kavramı ile yola çıktığı ve mimaride insanın en fazla bağ kurmuş olduğu ev kavramına gelinmektedir. İnsanlar için yaşamın devam ettiği en temel mekân olmakla beraber toplumun en ufak birimidir aslına.

Konut her canlının kendi sınırlarını sağlayabildiği ve bu sınırlar içerisinde güvenle yaşamını kurgulayabilmesi, insanoğlunun da benzer sebeplere dayanarak yaşamın merkezinde olmakta ve insanlığın gelişimine paralel, temel kavramından kopan dönüşümlere tabi olmaktadır. Gelişen toplum yapılarına, ekonomik ve siyasi hareketlere, teknolojik entegrasyonlar ile çağa adapte olabilmek gibi nedenlerle kavramsal bütünlüğünde sapmalara maruz kalmıştır. Mağara benzeri yapılarda başlayan konutun yaşamsal fonksiyonu, günümüzde lüks rezidansların birer parçası olan nesnel bir geçişi yaşamaktadır. Konut geride bıraktıklarıyla her döneme özgü bir kavramsal geçişin içerisinde yer almıştır.

Konut kavramı ; toplumları içinde barındıran kent yapısına ait nicel bir gruptur. Modern toplumda ev tanımının karşılığı konut olmaktadır, fakat burada tanımlanan olgu aslında gerçek anlamda evin karşılığı olmamaktadır.

Ev duygusal bağların, yaşanılan yere adaptasyonu ile doğru orantılı gelişen aitlik vurgusu olmakta, konut ise modern kültürün telaffuzunda yer alan yaşam mekânlarının kapsandığı bir yapı olmaktadır. Sanayi devrimi sonralarında oluşan bu sosyal tanım, kent hayatı içerisinde yaşam yerini ifade etmektedir. Fiziki, somut bir nesneyi belirtme olarak kullanılan İngilizce’ de “house” kelimesine karşılık gelir. Burada fiziki olarak kast edilen yaşanılan binadır (Yörükan, 2012). Konut için modern kültürün söylemi olarak söz ediyor olsak da temel noktada ev ve konut ifadeleri insanlığın barınma ihtiyacının ürünleri olmaktadır. Ev tanımını burada biz insalara daha sıcak hissettiren ise yukarıda da bahsetmiş olduğumuz; kişilerin bağ kurabildikleri, mahremiyet sınırlarını oluşturan, aidiyet hissi barındıran, kısacası yaşamın, yaşamışlığın olduğu yer olmasıdır. Çünkü insanlar doğup büyüdüğü, dünyayı tanımlamaya başladıkları yerdir onlar için ev. Kişilerin çevreleri olan ilişkileri bu çerçevede gelişmektedir. Ev tüm canlıların yaşam alanlarını kurdukları, yuva hissi ile bağdaşan nitel bir kavramdır. Wong (2005)’ a göre evin, bir yeri işaret eden yaşayan bir mekânı ifade ettiğini söyler ve “Ev” olarak evin sadece mekânsal bir düzenleme değil, mekânın içinde yaşayanların değerlerini kazıdığı anlamlı bir yer olduğunun altını çizer.

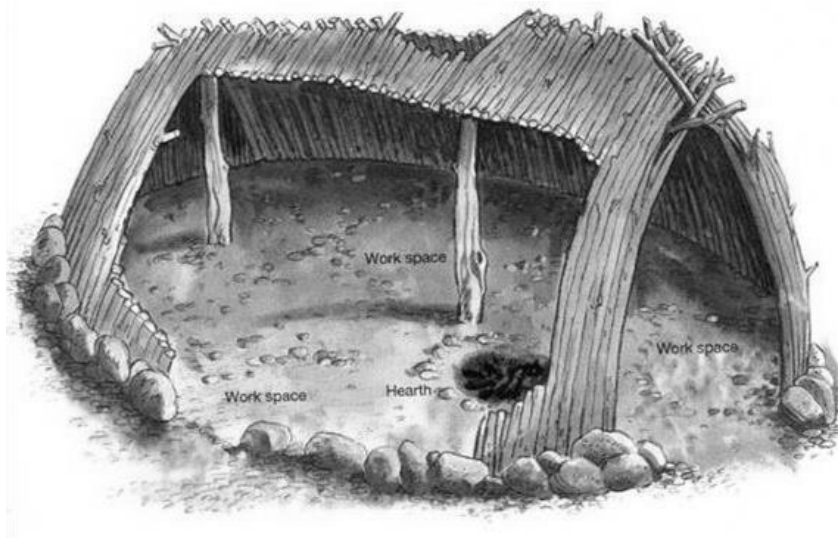
Konut modern kültürle beraber ulaşılabilmesi zor bir ödül olmuştur. Bağ kurabilmek güçleşmiş, yakın çevre olan ilişkide giderek uzaklaşmıştır. Buda konutu günümüzde bir sorunun ana kahramanı gibi tanımlatmaktadır. Konut herkesin eşit haklara sahip olduğu, yaşamsal standartlara sahip ulaşılabilir sağlıklı bir çevrenin, sosyal bir parçası olabilmelidir (Yaşar, 2010). Günümüzde sosyal ve fiziki etkenler ile bundan söz etmemiz pek mümkün olmasada, insanlığa ait ilk yerleşim yapılarında göre bildiğimiz benzer niteliklere sahip, bir birlerinden güç alan yapı grupları ile yaşanılır çevreyi oluşturma bilmeleridir. Doğal hayatta barınma eylemini kendi standartlarıyla belirleyen insanoğlu, zamanla kalıcı çevreyi, sosyal bir yapılaşma ile kurabilmiştir.

Avcı-toplayıcı toplumların, tarımsal faaliyetlere yönelimi ile oluşan yaşamsal düzenin gerekliliği; neolitik dönemde göçebelikten, kalıcı hale gelen toplumların yapısal izlerinin başlangıcını oluşturmuştur. Barınma eyleminin içgüdüsel

korunma amaçlı yapılan basit yapılardan, uzun süreli kalıcı yerleşkelerde ortaya çıkacak mekânlar, zamanla toplu halde yaşama başlayacak sosyal sınıflarında beraberinde geliştirerek paylaşılan çevreyi oluşturmuştur. Göğebakan (2015)'a göre; özellikle neolitik çağın sonlarında kentlerin yükselişi ve insanların evleri daha önce yaşamak için özel mekanlar olarak kullanma anlayışları, insanların çevre üzerindeki kontrolünü ve şekillenmesini büyük ölçüde belirlemiştir.

3.2. Konut Kavramının Gelişimi

İnsan yaratılışı gereği zeki bir varlık oluşu, onu vahşi doğadaki diğer canlılardan ayıran en büyük özelliği olmuştur. Vahşi hayvanlara karşı savunmasız oluşunu, alet edevat kullanabilmesi ile yaşam zincirindeki yerini sağlayabilmiştir. Bulunduğu şartla en uygun materyali kullanabilmesi en büyük silahı olmuştur. Bu hayatta kalma güdüsü ile birleşen yeteneklerini barınma gereksinimi içinde uzun yıllar kullanmıştır. İlk zamanlarda dahi bulunduğu iklim şartlarını, doğa koşullarını gözetmiş, ona sunulanı değerlendirmiştir. İnsanlığın hayatta kalma serüveni boyunca çevresel şartlara karşı korunma amacıyla kimi zaman ağaç gövdelerinden oluşturdukları baraka benzeri yapılar olmuş, kimi zamanda mağara gibi kapalı alanları yaşam alanlarına çevirmeleri ile başlayıp günümüzdeki modern yapılara kadar uzanan yapı yapma eylemini sürdürmüştür.



Şekil 3.1.Terra Amata - Nice, Fransa (Researchgate, 2018)

Kalıcı toplum yapılarından önce daha sık karşılaşılan bu tip yapıların ilk örnekleri Terra Amata (M.Ö. 400.000 - M.Ö. 300.000) dır. (Şekil 3.1) Fransa'nın Nice şehrinde yer alan "Sevgili Yurt" anlamına gelen kalıntılar, avcı toplumların av alanları üzerine oluşturdukları sık aralıklar ile ağaç dallarını kullanarak çadır formunu andıran, kapısı olmayan ve içerisinde ateş yakabildikleri barakalardan kurulu bir yerleşkedir (Özakbaş, 2015).

Ateş yerleşik hayata geçiş öncesi toplumların gelişimi yolunda sahip oldukları birleştirici en büyük keşiftir. Yakaladıkları avlarını pişire bilmelerini dışında, Terra Amata örneğinde görüldüğü gibi içeride toplana bildikleri kısmın merkezine yakın daha çok açıklığa doğru yerleştirilen ateş, ısınmak ve etrafında toplana bildikleri unsurdur. İnsanlığın daha gelişmiş kültürel ve sosyal toplumlara ilerlemesindeki etkenlerden birisidir. Daha gelişmiş toplumların yapı örneklerinde merkezde yanan ateşin kaçı için baca benzeri uygulamalarda yer almıştır. Barınma amacı ile uygulanan yapıların zaman içerisinde nelerin gözetilerek, yeni formlara bürünmesine işaret etmektedir. Ateşin kullanılması gibi benzer deneyimlerin yuva veya ev olgularına aktarılması, güvenli yaşamsal gereksinimlerinin sağlanabildiği bu yapılarda yaşamayı kalıcı olmaya iterek, şartların daha konforlu yaşanabilir merkezlere dönüşmesini amaçlamaktadır (Yörükan, 2012). Bu ilk dönem yapılaşmalardaki mekânların ihtiyaçların karşılanabilmesine paralel gelişim gösterdiğinin sonucunu çıkarmaktadır.

İlkel toplumların yaşam bölgeleri için seçimleri, kaynak bakımından zengin topraklarda ve su kaynağına yakın alanlarda oluşturmuşlardır. Zengin topraklar üzerinde başlayan çiftçilik, göçebe avcı-toplayıcı toplumların dönüşümündeki ana etken olmuştur. Yerleşik yaşamın gelişmesi ve yapılaşma izleri bunlara paralel gelişmiştir. Neolitik dönemdeki bu değişim M.Ö. 6000 civarlarında Ortadoğu'da, M.Ö. 2000 civarlarında ise Afrika, Avrupa ve Asya'yı kapsamıştır. Yerleşik ve bir arada yaşamın getirisi ile beraber, temel yapıım teknikleri geliştirilerek kalıcı yapılar inşa edilmeye başlanılmıştır. Günümüzdeki ulaşan bu yapı kalıntıları bizlere tarih öncesi toplumların kültürel gelişim süreçlerini vermektedir. İşlev açısından aynı olsalar da yaşadıkları bölgeye göre kullanılan

malzeme farklılık göstermekteydi. Ortadoğu'da yapılarda kerpiç kullanılırken, Avrupa'da ahşap saz damlı yapılar görülmekteydi (Bridge, 2016) (Şekil 3.2). İlkel yapım teknikleriyle oluşturulan yapılar kubbe, çadır formlarında oluşmaktaydı. Arazi üzerine öbekler halinde yayılan bu yapılar, daha sonları düzenli boşluksuz bir yerleşim ile sınırlar oluşturarak şehir düzenine sahip olmuşlardır. Besinin sağlandığı tarım alanlarının korunabilir olması içinde bu düzene ihtiyaç duyulmuştur. Tarımın kalıcı hale getirmiş olduğu yerleşimler, aile yapılarını geliştirmiş, toplumsal iş birliğini oluşturmuştur. Gelişen aile yapıları yaşam alanlarını büyütebildikleri daha kullanışlı olan kare ve dikdörtgen gibi formları kullanmayı seçmiştir (Tümer, 2006).



Şekil 3.2. Sazlık damlı evler - Roeschitz, Avusturya (Borden, D., vd., 2012)

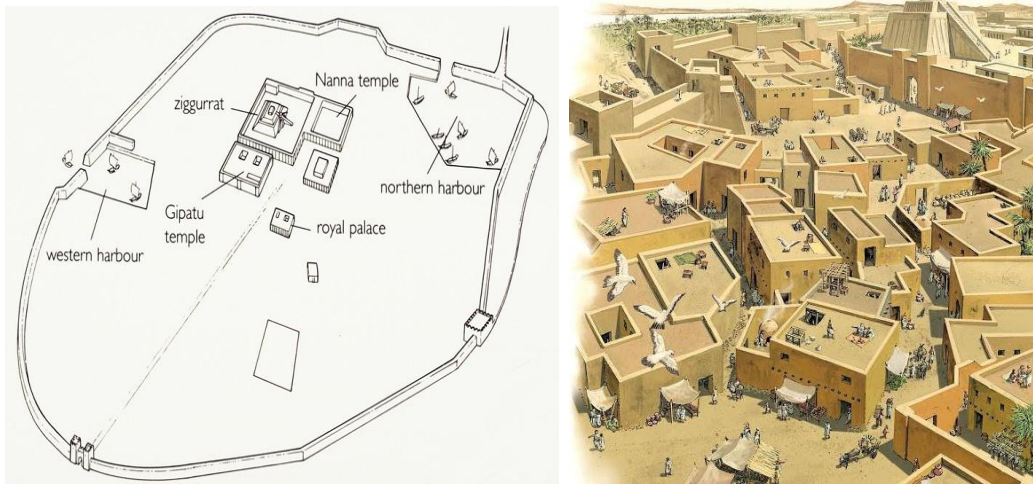
Çiftçilik ile gelişen toplum içi iş birliği, zaman içinde ilk şehirlerin kurulmasına olanak sağlamıştır. Anadolu'da Konya havzası içinde yer alan bölgede kurulan Çatalhöyük (M.Ö. 6500 - 5700) bu bağlamdaki ilk örneklerdendir. Yaklaşık on iki hektardan daha geniş bir alana yayılmış olan bu tarih öncesi döneme ait şehir kalıntıları üzerindeki araştırmalar, bizlere yaşam ve yapı bilgileri taşımaktadır. Araştırmacılar çok iyi kurulmuş bu şehir yapısı içerisinde gelişmiş bir tarım sistemi dışında, taş ve seramik üretimin yer aldığına dair ipuçlarına ulaşmışlardır (Bridge, 2016).

Neolitik dönemde görülen yapım teknikleri, Anadolu'da yer alan bu şehir oluşumunda da benzer niteliklidir. Kerpiç ve tuğladan yapılan bitişik nizamlı bu yapılarda girişler çatıdan sağlanmakta ve yükseltilmiş zeminin bulunduğu bir ana oda içerisinde; uyumak, yemek yapmak ve oturmak gibi ortak yaşam işlevleri yer almaktaydı. Geniş pencere ve kapı açıklıklarının olmaması, çatıdan sağlanan korunaklı birbiriyle iç içe konumlandırılarak tek bütün bir yapıyı oluşturmaktaydı. Tek bir kot'ta yer almayan yapılar dikey veya yatayda genişlemeye seçmişlerdir (Akurgal, 2002). Benzer tipte yer alan bu yerleşkeler aynı plan dilini sağlamakta fakat alan kullanımını kendilerine göre düzenleye bilmişlerdir. Bu yapılarda temel amaç barınma dışında korunaklı bir yapı grubu elde edebilmek, bütünlüklerini bu şekilde koruya bilmeyi amaçlamışlardır. Şekil 3.3'te Çatalhöyük, ilk düzenli şehir örneklerinin en önemlisi olmakla beraber yine Anadolu'da yer alan benzer şehir kalıntıları yer almaktadır. Diyarbakır bölgesindeki Çayönü, Burdur'un güneybatısında yer alan Hacılar ve Çanakkale'deki Truva bunlardan birkaçıdır (Özakbaşı, 2015).



Şekil 3.3. Çatalhöyük - Konya, Türkiye (Arkeofili, 2014)

Toplumların kurmuş oldukları bu şehirlerde barınmaları için geliştirdikleri yapılar, fiziksel birer ünedir aslında. Yaşam alanlarında ulaşabilir oldukları malzeme çeşitliliği ile oluşturdukları tek bir büyük hacim içinde ortak bir yaşam paylaşımı söz konusudur. Sosyal hayatın gelişimi ile daha sonraları kendi inanç ve kültür sistemlerine bağlı yapı çeşitliliğine yöneleceklerdir. Tarım ile başlayan yerleşik hayat, korunaklı etrafı çevreli yapı oluşumlarıyla ortaya çıkan kent formlarını ilk çağlara kadar sürdürmüştür. Toplum yapısının gelişmesiyle beraber iş bölümleri artmış, kalabalıklaşan toplumlar farklı gruplara ayrılmıştır. Hiyerarşik düzenin oluşmaya başlaması farklı fonksiyona sahip yapılar ve mimaride çeşitlenmeye gitmiştir. Mezopotamya uygarlıklarında konut yapılarından benzer durumlar farklı gelir gruplarına ait konutlarda gözükmemektedir. Yaygın kullanımdaki merkezi avlu veya oda etrafında toplanan diğer sıra odalı içe dönük plan örnekleri üst gelir grubuna ait yaşam alanlarında kullanıldığı söylenebilmektedir (Şekil 3.4). Sıcak iklim şartlarına göre oluşan bu plan şemalarında açık avlu ön planda yer almaktadır (Erarsalan, 2010). Eski uygarlıklar olan Mısır, Yunan ve Roma yapılarında benzer durumlar yer almaktaydı. Toplumlar içerisinde oluşan sınıflara göre konut yapılarında ayrışmalar gözötmektedir. Sosyal yapıya bağlı gelişen konut üzerindeki bu sınıflama, konfor arayışlarının dışında isteğe göre gelişen bir çeşitlemenin de oluşabildiğini göstermektedir.



Şekil 3.4. Ur şehir düzeni - Mezopotamya. Ahvar, Irak (Ahep, 2018)

İlkçağ uygarlıklarında tarım ile başlayan kentler arasındaki ticari faaliyetler, ticari birimlerin konut alanları ile beraber öngörüldüğü bir yapıyı oluşturmaktaydı. Karşılık gelen avlulu yapı oluşumlarında konutlar daha içe dönük yer alırken, ticari hacimler dışa dönük konumlanmaktaydı. Şekil 3.5'te "Megaron" tipi yapı örneklerinin oluşturduğu şehir yapılarından olan ve Eskişehir'de bulunan Demircihöyük çevresine kapalı içe dönük düzenli anadolu topraklarında yer alan ilk çağ yerleşkelerine ait örnek teşkil etmektedir (Acar, 1999).



Şekil 3.5. Demircihöyük - Megaron tipi yapılar. Eskişehir, Türkiye (Twitter, 2022)

İlkel medeniyetlerde, hayatta kalma içgüdüğü ile baraka benzeri yapılarda başlayan barınma eylemi, ilk çağlara doğru tarımsal faaliyetlere geçerek kapalı yerleşkeler içerisinde daha korunaklı yaşam modeline evrilmiştir. Konut, gelişen toplum içerisinde ortaya çıkan sınıfsal ayrımın yansımalarını farklı yapı boyutları ile değişim göstermiştir. Fiziksel artıların dışında, sosyal yapı ile konut çeşitliliği göstermiştir. İlk çağlardaki bu sınıfsal farklılıklara dayalı kapalı şehir yapıları Orta Çağ uygarlıklarında da devam etmekteydi.

Feodal sistemde katı bir yönetim anlayışının gözetildiği Orta Çağ uygarlıkları, kapalı sınırlarda oluşturdukları, sınıfsal ayrışmaya göre düzenlenmiş kent yapılarını sürdürmüşlerdir. Soylu sınıfın kent duvarları içerisinde kalelerde sürdürmüş olduğu yaşam, kent duvarları dışında kalan kırsal tarım arazilerinin çevresini köylü sınıfına ait evlere ayırmışlardır. Daha ucuz malzemelerin gözetildiği, odalar ile bölünmemiş, mahremiyetin ön planda olmadığı mekân içerisinde, yemek yeme, misafir ağırlama, uyuma ve çalışma gibi basit ve sınırları olmayan mekânsal donatı bakımından daha yetersiz yapılar olmaktadır (Benevelo, 1995) (Şekil 3.6).



Şekil 3.6. Orta Çağ evi mekan kurgusu (Medievalchronicles, 2014)

15 yy.'a doğru tarımsa arazilerde kullanılmaya başlanılan makineler, üretimi dayalı modeli ön plana çıkarmaktaydı. Sanayi devriminden önceki bu dönemde ev; üretim ve ticaret faaliyetlerini kapsayan kalabalık grupların yaşamlarını sürdürdükleri mekânlarda, aile ve çalışanlar bir arada yaşamakta, alt kat dükkân olarak kullanılırken üst kat aileye ayrılmış, çatı ise evde çalışanlara verilmekteydi. Bu yaşam üretime dayalı sistemde fonksiyonel durmuş olsa da aile ve çalışanların bir arada yaşaması mahremiyeti sağlama açısından yetersiz kalmaktaydı. Modern ev kavramından uzak olan bu yapı, temel amaçlar

doğrultusunda yaşanan yer olmaktadır. İş bölümü ile beraber, ev içinde yaşayan herkes bu hayatın bir parçasıydı. Üretim ve temel fonksiyonların yaşamın büyük bir bölümünü oluşturması, mahremiyet ve konfor önceliğini arka plana atmaktaydı. Üretimle uğraşan bu aileler daha sonraları, mahremiyetin gözetildiği daha konforlu büyük yapılara geçerek Orta Çağ evinin, fonksiyonel ama mahremiyetten uzak modelini sonlandırmışlardır (Mumford 2007). 17. yüzyılda Avrupa'da başlayan burjuva sınıfına ait evler, odalara bölünmeye başlayarak mahremiyet duygusu öncelik olmaya başlar ve mahremiyet ile gelen konfor arayışı da 18. yüzyılın başları ile evin aranılan özellikleri arasına dâhil olmaktadır.

Konut yaşanan dönemlere bağlı, bulunduğu şartlar doğrultusunda gerçekleştirmiştir. İlkel toplumlardaki genel-geçer baraka benzeri yapılar, tarımsal faaliyetler ile uygar toplumlarda kalıcı hale gelmiştir. Toplum içi sınıfsal ayrımlar her ne kadar yaşanan mekânlarda aynı şartları sağlamış olsalar da genişlik ve yükseklik gibi farklılaştığı durumlar dışında nitelik olarak aynı çizgide yer almışlardır. Yapıların iç içe korunaklı olabilmesi, toprak ve iklim şartlarının elverişliliği, su kaynaklarına yakınlığı gibi seçimleri ile çevreyi gözetilen bölgenin unsurlarını barındıran yerleşkeler olmaktadır (Kejanlı, 2005).

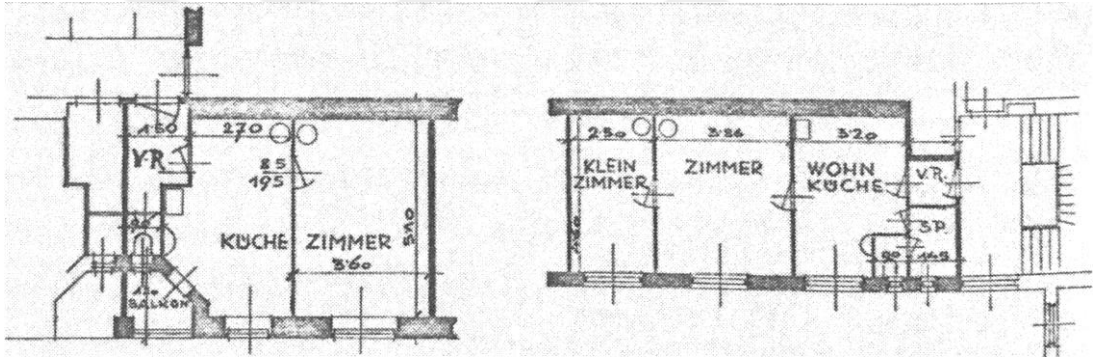
Deneyimleriyle edindiklerini, fiziksel çevrenin şartları ve olanaklarını kullanarak bölgeye özgü yapı grupları oluşturmuşlardır. Kerpiç, ağaç, taş gibi bölgeye has malzemeleri, iklim şartlarına göre oluşturdukları pencere, kapı, avlu gibi yapı içerisindeki fonksiyonları düzenlemeyi seçmişlerdir. Ortak yaşam alanları bir amaç doğrultusunda oluşturulmuş buldukları toprağı korumak ve işlemeyi temel alan, yönetim - soylu, asker ve işçi sınıfının yer aldığı yerleşkeler olmaktadır. Orta Çağ sonlarına doğru tarımda makinaların yer alması üretim modelini öne çıkarmakta ve endüstriyellemenin hızıyla beraber toplumların yaşam modelindeki öncelikleri de değişmeye başlamış, konfor ile beraber mahremiyet aranılan özellikler arasına girmektedir (Roth, 2006). Endüstriyellemeye geçiş, zamana yayılarak deneyimler ile göçebelikten uygarlığa gelinen süreden çok daha hızlı yaşam içeresine dâhil olmuş, buda konutun çevresiyle olan bağının kalıcılığını göz ardı etmiştir (Hasol, 1967).

3.2.1. Sanayileşme sonrası dönem

Endüstriyel devrim ile üretim yöntemleri alışılmışın dışında, hızlı ve seri karşılanabilir noktaya gelmiştir. Üretim hızıyla kent ekonomilerin büyümesine bağlı değişim, toplumu ilgilendiren diğer alanlarda da hissedilmeye başlanmıştır. Üretime ve buna dayalı ticaret faaliyetlerinin artış göstermesi, tarımla uğraşan toplumu fabrikalardaki üretim bandlarına çalışmaya yönlendirmekteydi. Kent merkezlerinin dışına doğru daha geniş alanlarda yer alan fabrikalar, Orta Çağın ev-iş modeli yapısından farklı olarak sürekli üretimi sağlayan merkezler olmaktadır (Benevolo, 1981). Kentlerin endüstriyellemesi ile beraber fabrikalara olan talep, kırsal bölgelerde tarımla uğraşan nüfusun bu bölgelere olan göçleri ile kentlerde büyük nüfus artışlarının yaşanmasına neden olmuştur. Özellikle kent çevresine doğru kalan fabrikaların bulunduğu bölgelerde yığılmalar söz konusu olmaktadır. Endüstriyelleyen ilk ülke olan İngiltere bu yoğunluğu Londra ve Manchester gibi sanayi şehirlerinde 3-4 kat nüfus popülasyonunun yükselmesi ile yaşamıştır (Benevolo, 1995; Giddens, 2012).

Hızla yaşanan göç kentlerin mevcut nüfus yapısı ile birleşince barınma sorunu bu sefer farklı bir boyutuyla gündeme gelmekte, barınmak artık kente yer alabilmeye dönüşmekteydi. Fabrikaların çok sayıda insan gücüne ihtiyaç duyması ve bunu sağlayabilecek nüfusun fabrikalara yakın bölgelerde yaşam sürebilme ihtiyacı, konut dışında kentlerin başlıca sorunu olmaktadır. Kent alanlarının artan nüfusu kontrol edebilmesi ve fabrika bölgesinin ihtiyaç duyduğu insan gücünün verimini artırabilmesi için çalışmalar gerçekleştirilmekteydi. Temel prensip kesintisiz iş gücünü sağlayabilmektir. 19.yy. Sonlarına doğru Frederick Winslow Taylor fabrikalardaki kesintisiz üretim akışını kendi bulmuş olduğu bir yöntem olan "Taylorizm" le hesaplayarak, daha kısa zamanda parçalardan sağlanan üretimin montaj hattı ile birleşmesine dayanıyordu. İnsan bedeninin üretim yöntemleri içinde nedenli verim sağlanabildiğini sayılar ile sistem için hesaplayarak ortaya koymaktaydı (Talu, 2012).

Standartlaşma üretim sistemindeki ana unsur olan insan bedeninde başlayarak, yaşam alanlarına doğru kaymaktaydı. İşçi sınıfı üzerinde daha çok görülen konut sorunu bölgelerde kurulan yüksek katlı apartmanlarda, düşük standartlı konutlar ile sağlanmaktaydı. Sağlıksız konut yapılarının belli bir standartta alınması için başta Avrupa olmak üzere işçi sınıfı için konutlarda asgari düzeyde yaşam standartları belirlemek üzere çalışmalar yapılmaktaydı. Şekil 3.7’de Birçok denemenin yapıldığı ama hayata geçirilenler arasında en iyi örneklerden olan Viyana Belediyesi toplu konutları, geniş avlu içerisinde birleşen çok sayıda konutun yer aldığı ve ortak kullanım alanlarına sahip apartman bloklarını inşa etmişlerdir. 38 m² ve 48 m² olan elektrikli aydınlatma, gazlı ocak ve akan suyun kullanıldığı daireler; hijyen açısından temiz, modern banyo sistemlerine sahip, elektrik gaz ve su gibi temel standartları sağlayabilen daireler olmaktadır (Madden ve Marcuse, 2021; Talu, 2012) (Şekil 3.8).

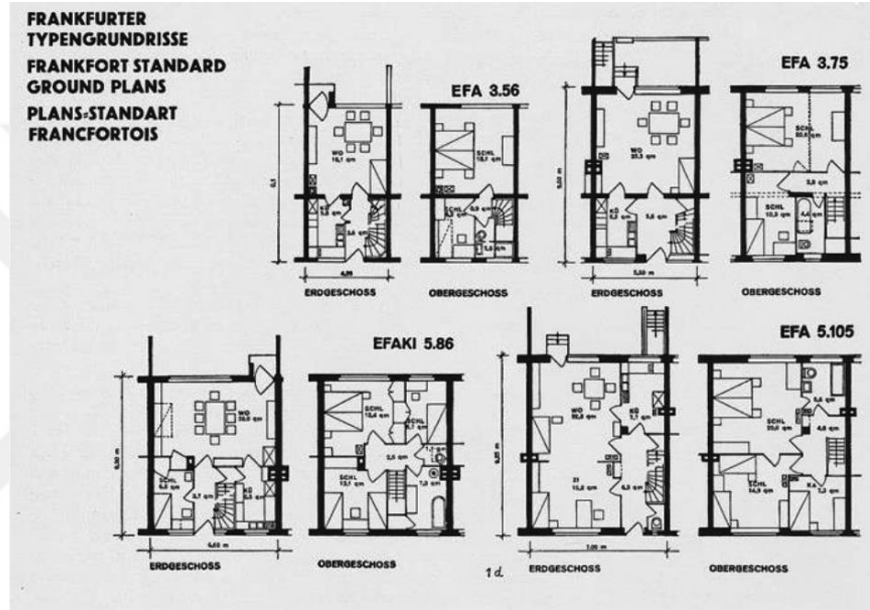


Şekil 3.7. 38 m² ve 48 m² Viyana Belediyesi daire örnekleri (Talu, 2012)

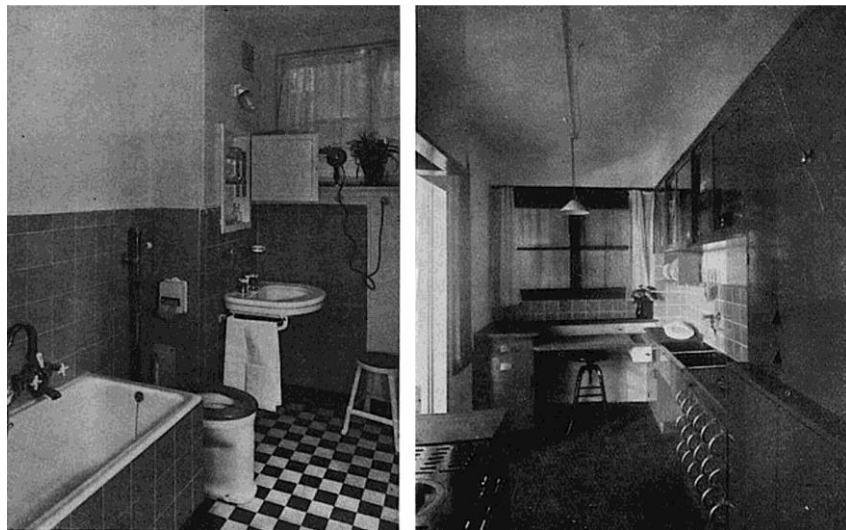


Şekil 3.8. Akan su etkisinin kullanıldığı duş halkası çalışması, 1895 (Talu, 2012)

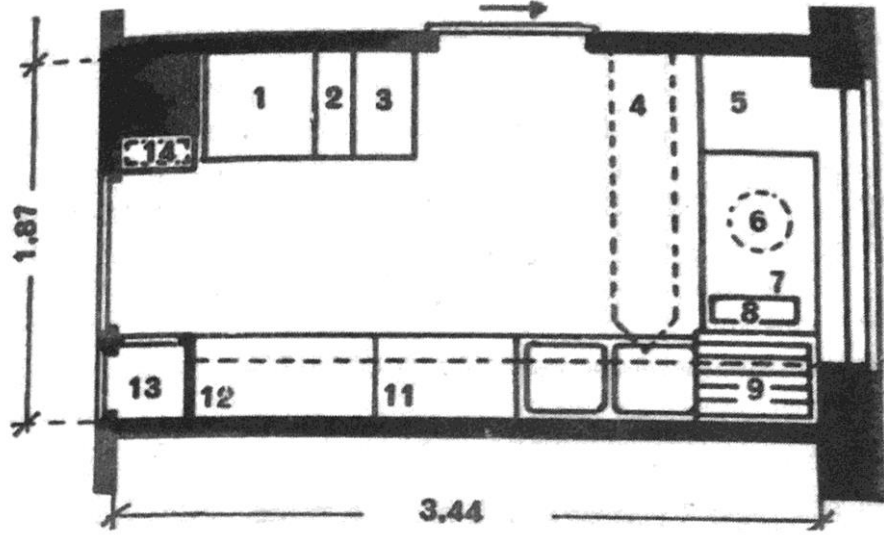
Aralarında ünlü mimarlarında bulunduğu Ernst May önderliğinde 1926 yılında Frankfurt'ta gerçekleşen “Uluslararası Modern Mimarlık” toplantısında Existenzminimum, yani “*minimum konut*” kavramı ortaya çıkmış ve asgari konut standartları hesaplanmaya çalışılmıştır (Akyıldız, 2021). Bu düşünce altında yatan genel mantık, asgari alan içerisinde minimum verimlilikle ihtiyaçların karşılanmasıydı (Şekil 3.9). Şekil 3.10'da yer alan 1925 yılında Ernst May'ın Frankfurt tipi konut için geliştirdiği mutfak tipi az alanda minimum verimlilik ile çalışan tren vagonu mutfağından yola çıkmaktaydı (Şekil 3.11-12).



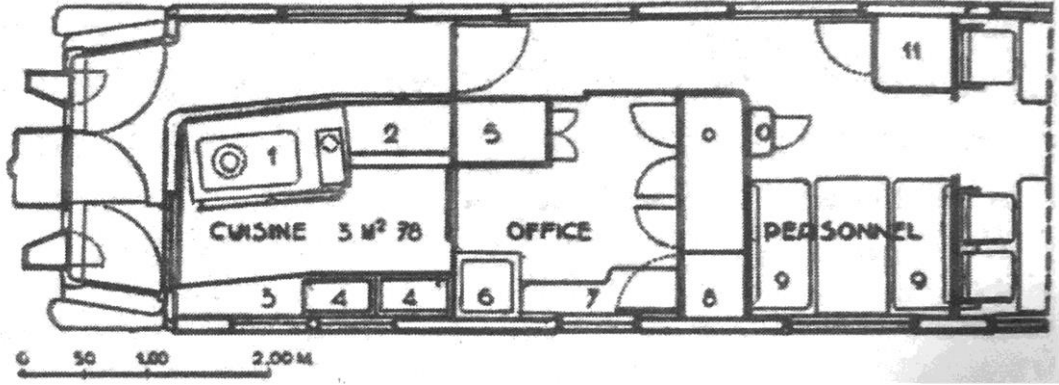
Şekil 3.9. Frankfurt tipi standart konut planları (Akyıldız, 2021)



Şekil 3.10. Frankfurt konut tipine ait banyo ve mutfak yerleşimi (Akyıldız, 2021)



Şekil 3.11. 6.43 m²'lik Frankfurt tipi mutfak planı (Talu, 2012)



Şekil 3.12. 3.78 m²'lik tren vagonu mutfağı (Talu, 2012)

Sanayileşmeyle gelen modern hayat insanın özel yaşam alanlarını asgari sınırlar içine alarak, ev kavramını değiştirmekteydi. Huzurun ve güvenin önceliğini, üretimin yön verdiği sınırlar almaktaydı. Modern hayat ile kompakt bir ünite haline alan ev, standart üretim bantlarından çıkan elemanlar ile şekil almaktaydı. Konutun asgari sınırlar içine alınmasından sonra 1950'li yıllarda başlayan, fabrikalarda parçaları üretilen Pre-fabrik ev kavramı medyanın dâhil olması ile ev artık sergilenen bir obje halini almaktaydı (Talu, 2012). Barınma ihtiyacının artık çok ötesinde kalan ev kavramı satın alınılan bir tüketim nesnesine dönüşmüştü. Çevresi ile bağlarını kaybeden ev kavramı, günümüze gelindiğinde insanların doğayla bağ kurabildikleri yapıların arzulandığı noktaya gelmiştir.

3.3. Konut'un Kent ve Mahalle Kavramları İle İlişkisi

Toplumların en basit yapı ürünü olan konut, içerisindeki bireylerin temel yaşam akışları doğrultusunda çevreleriyle kurdukları ilişki ağı, mahalle ve kent mekânları oluşmaktadır. Konut bireylerin kendi sınırlarını belirledikleri güvenli, huzurlu ve konforlu yaşam alanları olarak kurgulanmaktadır. Bu durum bireyin içinde bulunduğu çevreyle bir bütün oluşturur. Sosyal gündelik yaşam, komşuluk ilişkileri, mahalle yapıları bu çevre dâhilinde gelişmektedir. Kişiler aitlik duygusu içerisinde buldukları çevre ile bağ kurabilirler. Tognoli (1987)'ye göre bireyler kendileri için en uyumlu konut ve çevre ilişkisini kurmayı amaçlarlar bunu sağlayamadıkları vakit çevrelerini değiştirmekte, kendi ölçülerinde düzenlemeye çalışmakta yada bulunduğu koşullara boyun eğmek durumunda kalırlar (Altun, 2010).

3.3.1. Konut ve kent ilişkisi

Kentler; toplumların din, dil, ırk gibi ortak paylaşımları ile sosyal hayatın bulunduğu yasa ve kurallar bütünü içinde kurgulanan temel yaşam mekânlarıdır. İnsan yerleşiminin belirli özelliklerini mekân ve zaman içerisinde taşıyabilen bu özel durumu kent olarak tanımlamaktadır. İlk kent yapılarının oluşmasında ortaya çıkan tarımsal ürün, artı ürünün diğer yerleşimlere dağıtılabilmesi noktasında sosyal bir örgütlenme gerektirmiş ve toplumsal kontrolü olan yöneticiler, tüccarlar gibi diğer grupların oluşması paralelinde ise toplumsal örgütlenme ve iş bölümü kentleri oluşturmuştur (Tekeli, 2011).

İlk kent benzeri yerleşimler tarımsal ürün yetiştirerek zamanlarını yiyecek bulma, toplama gibi uğraşlara bölünmeyerek kalıcı yerleşkeler oluşturmaktaydılar. Toplum içerisinde yeni savaşçı, din adamı, tüccar gibi sınıfları ayrılmış ve kendilerinden önceki avcı toplumlardan daha geniş alanlara hâkim olmuşlardır. Şekil 3.13'te Batı Şeria'da M.Ö. 8000-7000 yıllarında kurulan Eriha dört hektarlık arazi üzerine yerleşmiş, çevresi kalın taş bloklarla örülmüş ve etrafı hendeklerle korunan bir korunaklı kent yapısına sahipti (Akurgal, 2019).

Benzer bir sistemde M.Ö. 6500-5700 yılında bulunan Çatalhöyük içinde geçerlidir. Bitişik, boşluk barındırmayan sıra ev dizilimi kentin savunma duvarını oluşturarak kentin korumasını sağlamaktaydı. Kent sınırlarını konut yapılarındaki inşaat teknikler ile korumaktaydılar.



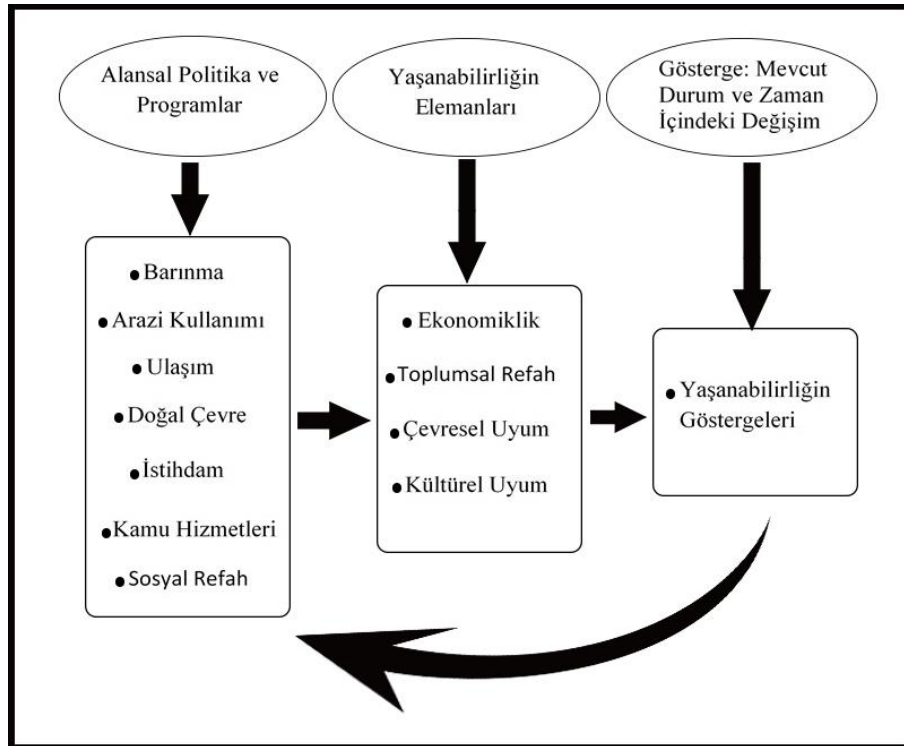
Şekil 3.13. Eriha Şehri - M.Ö. 8000, Batı Şeria (Wikipedia, 2006)

İlk kentlerin oluşumunu tarımsal üretime hâkim olabilmeleri ile şekillendiğini söyleyebiliriz. . Orta çağ kentlerine gelindiğinde ise el emeğine ve zanaata dayalı üretim ön planında oluşmuştur (Tekkant ve Türkmen, 2018). Orta çağ kent yapıları, ilkçağ kentlerinden bölgeler arası ticaretin yayılması ile yapısal olarak ayrılmışlardır ve kamusal alanın oluşumu ile daha geniş topraklara yayılım göstermişlerdir. Kent merkezi ticaretin ön planda olmasına karşın dini yapılar kentin merkezinde yer almış, kent etrafı kale ve surlar ile çevrilmiştir. (Tekkanat ve Türkmen, 2018) (Şekil 3.14).



Şekil 3.14. Orta Çağ kent planı - Palmanova, İtalya (Alluringworld, 2022)

Kent alanları, toplumsal yapının ve gündelik ihtiyaçların doğrultusunda sürekli değişim içerisinde olmuşlardır. Kapitalizm ile tüketim nesnesi haline dönüşen konut beraberinde kent alanlarını da bu değişimin bir parçası olmuşlardır. Toplumların tarihsel olarak geçirdikleri değişimler beraberinde yeni mekân düzenleri kurgulamalarına yol açmıştır. İlk çağlarda savunma amacı ile oluşan kapalı bitişik nizam yapılar, kamusal alan ve sosyal hayatın gelişmesi ile daha geniş şehir dokularını oluşturduğu gibi sanayileşme ile kırsal bölgelerin yeni konut stokları içerisinde oluşturuldukları çevrele taşınmışlardır. Sanayileşme sonrası kentlerin temel faaliyetlerini, endüstriyel üretim ve teknolojiler oluşturmaktadır. Süreklilik kavramını kentsel değişimlerin üzerinde okunabilmektedir. Mevcut olgunun sürekliliğini, zaman içerisinde geçirdiği farklılaşmanın aynı eğilim ile gelecekte de devam etmesinin temelini geçmişteki durumuna dayandırır. Kentsel dokusunun sürekliliğini koruya bilmesi için planlı kent yapılaşması gerekmektedir (Tekeli, 2017). Sürdürülebilir yaşam alanları için insan ihtiyaçları en temel düzeyde karşılanması sağlanmalıdır. Kentlerde kurumsal ve düzenleyici yönetimler ve planlama anlayışı bu ihtiyaçların karşılanması için gerekmektedir (Tosun, 2017) (Şekil 3.15).



Şekil 3.15. Kentlerin sürdürülebilir gelişmelerinin temel unsurları (Tosun, 2017)

3.3.2. Kentleşme, kentsel çevre ve mahalle

18. Yüzyıl'da kentlerin sanayi devrimi ile kontrolsüz büyümesi yaşam standartlarını etkilemekte, sınıflar arası farklılıklarda artmaktaydı. Sanayi kentleri fabrikaların sunduğu iş imkânları ile aşırı göç nedeniyle kalabalık, hastalık, fakirlik ve açıklık yuvası olmaktaydı. Toplum ve mekânın sanayileşmenin getirisi olarak bu etkileşim sonucu, devlet politikalarında kentleşme konusu temel noktada yer almaktaydı (Serter, 2013).

Sosyoloji bilimi bu yıllarda değişen sosyal yapı içindeki toplumların incelenmesi ile temellenmiştir. Endüstri devriminin etkilerindeki Amerika'da kurulan "Chicago Okulu", Chicago üniversitesinin bir bölümü olarak sosyoloji ve kent tipolojisi üzerine çalışmalar yürütmüştür. Bir yaşam biçimi olarak kentleşmeyi tanımlarken endüstri devrimi sonrası oluşan sanayi kentiyle tarihleyerek sınırlandırmıştır (Serter, 2013). Kentleri ve etkileşimindeki kent toplumlarını tarihsel bir analiz ile ifade etmeyerek, dönemin değişmekte olan yapısı içinde yorumlamıştır. Tanyeli (2010)'e göre kentlerin bir ruhu olduğunu söylemektense, kentlerin yüzlerce yıl içinde adım adım veya sürekli oluşan ve dönüşen kendi trendleri'nin olduğunu belirtmektedir (Çelik, 2010). Tekeli (2011a)' e göre kent olgusunu kavramak için farklı zaman ve mekânlardaki toplumsal yapıların gelişimini aşamalı bir şekilde incelerken, aynı zamanda ortaya çıkan yapıları ve sistemleri ile anlaşılabilirliğini vurgulamaktadır.

Kent yapılarında sanayileşmenin en büyük problemi artan nüfus yoğunluğu oluşturmaktaydı. Konut stoklarının yetersiz kalması, yaşam standartlarını yeni modernleşme içerisindeki kentlerde planlama sorunu ile beraberinde getirmekteydi. Modernleşmenin kent planlamasına bakışı, kapitalist ilkeler düzeyinde kenti kendi içerisinde ayırtırmak ve çalışma, oturma bölgeleri altında tek düzeylik getirmekteydi (Karakurt, 2006). Yırtıcı (2009)'a göre kentin organik yapısının soyutlaştırılmasının, ekonomik sistemin değişkenlerine uyum sağlayacak yıkıp yeniden yapma döngüsünün alt yapısı olarak ifade etmektedir.

Yaşam standartlarının işçi ve orta sınıf için asgari düzeyde planlanması Avrupa'da modernleşme yolunda yeni konut tipleri ve alanlarını oluşturmaktaydı. Asgari yaşam alanına sahip apartman yapıları, kent çeperlerinde oluşmakta, yeni kentsel toplu konut yerleşkelerini doğurmaktaydı. En kapsamlılarından biri Almanya'da yer alan Frankfurt konut programıdır. Şekil 3.16'da sıra evlerden oluşan Frankfurt konut projesinin öncüsü Ernst May, ideal ev olarak tanımladığı bahçe ilişkili muhafazalı evin ekonomik bir versiyonu olarak konut planlamasını, iki veya üç aile barındırmak üzere tasarlamıştır (Akyıldız, 2021).



Şekil 3.16. Sıra evler, Frankfurt konut projesi (Akyıldız, 2021)

Üretim merkezîleri halini alan yeni kent yapıları, başlangıcı işçi sınıfı kapsayan konut politikaları ile kargaşa merkezlerine dönüşmekteydi. Üst sınıfın kendilerini bu yapıdan uzaklaştırmak ve bağımsız yaşam modeline sahip olma arzuları, yeni yaşam mekânları olan şehre uzak "Banliyö" evlerine ilgiyi artırmıştır. Şekil 3.17'de Banliyölerdeki yaşam, metropollerin kalabalığından uzak aynı zamanda şehre yakın korunaklı, dekoratif bahçeleri ile şehrin pisliğine karşın temizlik ve mahremiyete sahip ayrıcalığı temsil eden yerleşkeler olmaktadır.



Şekil 3.17. Banliyö yerleşkesi - New Jersey, A.B.D. 1957 (Talu, 2012)

Banliyö yerleşkeleri çekirdek yapıları ile modernleşen toplumun bireysel odaklı altkentleşmesi olmaktadır. Kentlerin çeperinde, sosyal konut yapılaşmasının etrafında gelişen ve başta İngiltere olmak üzere Avrupa’da yaygınlaşan banliyö evleri kentlerin dönüşüm süreçlerinde büyük bir etki oluşturmuştur. Otomobilin yaygınlaşması ile Amerika’da “Rüya Evi” söylemini birçok nedenle destekleyen banliyöleşme kıtaya özgün bir doku oluşturmaktaydı (Talu, 2012).

Fabrikaların sağladığı iş imkânları ile kırsal bölgelerin kent merkezlerine olan göçleri, kentlerde yaşayan gelir düzeyi yüksek bireylerin ayrıcalıklı yaşam isteklerini kırsal bölgelerde geniş alanlara yerleşmesi ile alışılmış olan kent düzenini yeniden kurgulamaktadır. Konutun ve konut çevresinin geçmişte barınma, gündelik yaşamın ön planda olduğu işlevi, post modern dönemde işlevselliğin önemini yitirerek sembolik tüketim nesnesine dönüşmekteydi (Karakurt, 2006). Kapitalizm tüketimi talep oluşumuna bağlı sürdürmekte, yeni ihtiyaç ve gereksinimleri yaratarak kent ve kent toplumlarını bu değişimlerin baş aktörü görmekteydi. 20 yy.’da değişen ekonomik politikalar ve otomobil çağı banliyöleri az gelirli azınlık grupların yaşam mekânlarına dönüştürmüş, kent merkezlerinde yüksek sermayenin yatırımları ile yeni orta ve üst sınıfın yaşam mekânları kapalı lüks konut sitelerine taşınmıştır.

Kent mekânlarının farklı dinamikler etkisinde yeniden kurgulanması, bireylere yeni konut mekanları sunarak gündelik hayatlarını oluşturan sisteme uyum sağlamaktadır. Gündelik yaşamın oluşumunda, istenilen yaşam tarzının kurgulandığı kent - toplum ilişkisi içerisinde yer alan konut, sosyal ve mekânsal en temel birimdir (Arıkan, 2013). Kentte yaşam gündelik düzeyde ilişki ve çevre ağı ile mahalle birimlerinde hissedilmektedir.

Kent'e olan aidiyetlik bireylerin yaşam mekânlarına bağlılıkları, çevreleri ile kurdukları sosyal ağ ile kurgulanmaktadır. Gündelik yaşam, belirli ritüellerin alışılmış çevre içerisinde gerçekleşen, kişiler arası iletişim ile doğmaktadır. Konut ve mahalle bu noktada gündelik yaşamın merkezinde yer almaktadır. Konutun yaşam çevresini oluşturan mahalle ve onun çevresinde gelişen ilişkiler ağıda komşuluk olmaktadır

Tekeli (2010a)' e göre P.Bourdieu'nun kişilerin geçmiş yaşam deneyimlerinin sonucu olan içsel yatkinliklerinin tarifinde geliştirdiği "Habitus" kavramını; pratiklerin ve eylemlerin belirleyici olduğu gündelik yaşam ile ilgilendirmekte ve yaşamın belirli bir düzeninin bu yolla sağlandığını ifade etmektedir.

Aidiyetlik ve mekâna bağlılık temelde zaman ile oluşmaktadır. Bireyin yaşamını sürdürdüğü evin, mahallesinin etrafında değişen dinamikleri yorumlaması, aşina olduğu ve olmadığı etkenler ile değerlendirmektedir. Bireylerin kurdukları bağ ve bağın sürdürülebilmesi temelde, mekâna yerleşimlerinde yaşanan yabancılaşma duygusunun önüne geçebilmektir (Bali, 2020).

Birey ev - sokak ilişkisiyle mahalleye, mahalle ile yaşadığı kentle bağdaşır. Mayol (2009)'a göre Kentsel mekânın toplumsal ve kültürel düzeninin birleştiren dinamikleri, mahallenin, komşuluk bağlarının, esnaf ile kurulan bağın, kendi toprağından olma gibi duyguları taşımak olduğunu belirtmektedir.

Sanayileşme sonrası konut yapısında yapılan yeni kurgular kent yaşamı ve buna bağlı oluşumlarını etkilemiştir. Modernleşme planlamasında, çalışma ve oturma gibi bölgesel ayrıştırmalar kapitalizmin ev, iş zamanlarını sınırlaması ile

gündelik hayat ve sosyal ilişkiler yeniden şekillenmektedir. Kentlerin dönüşümünde bireylerin kent ile bağlarının en küçük birimi olan konut dokusundan oluşan mahalle, kentsel rantın başlangıcı olmaktadır.

F.Tönnies sanayileşmenin Avrupa'da, kırsal yaşamın kentsel yaşam biçimine dönüşmeni gözlemleyerek; kırsal toplulukları cemaat (gemeinschaft) , kentsel topluluklarda cemiyet (gesellschaft) kavramlarıyla gelişen ilişki biçimi olarak yorumlamıştır (Altun, 2010). 19.yy. da İngiltere'de ortaya çıkan banliyö kavramının; aidiyet, refah, doğaya yakın olmayı tanımlayan söyleminin benzer bir ifadesi olan kapalı cemaat yerleşkelerinin kurgusal farkları, sosyal ve mekânsal dönüşüme kapalı bir defada tasarlanan mekânlar olmalarıydı (Gönlügür, 2008).

Kent yapılarının değişiminde baş aktör olan konut olgusu, beraberinde gündelik yaşam, sosyal hayat, sınıfsal gruplarda adaptasyon süreçlerinde etkili olmaktadır. Dönemsel dinamikler ile kent mekânlarının değişimleri yeni gruplar içerisinde mahalle ilişkilerini kurgulamaktadır. Mahallelerde zaman içerisinde yaşanan göçler ile bireyler yaşanan yerin özelliklerine bağlı köklü dönüşüm geçirebildikleri gibi yeni yaşam çevrelerine göç ettikleri yaşamlarını devam ettire bilmektedirler (Bali, 2020). Nüfus çeşitliliği ve buna bağlı sosyal, kültürel ve ekonomik çevreler içerisinde değişen mahalle yapısında, bireyler kendi komşuluk çevrelerini tanımlayamamaktadır. Geleneksel mahalle yapısının doğal, organik, farklılıklardan oluşan sosyal yapısı, kapitalizmin etkisinde modernleşme içerisindeki alternatif kent yapıları gelir dağılımına bağlı benzer birey gruplardan meydana gelmektedir.

Kentin alt birimi konumundaki mahalle, kendi gelişim süreçlerini takip eder. Kentin ekonomik yönde büyümesi, aşırı göç alması konuta olan talebi arttırmakla beraber, konutun etkileşimde yaşayan mahallenin kamusal alanın işlevi değişim gösterir. Konut örüntüsünün değişimi, kalabalıklaşan insan sayısı gibi etkenler, kentte oranla mahalle biriminde daha erken hissedilir. Bireyin değişimi hissetmesi, farklılaşmalardan olumsuz yönde etkilenmesi ve çevresini değiştirmeye yönelmesi, ilk mahallesinden uzaklaşmasıyla başlar. Bu uzaklaşma

mahallenin de ötesinde, yakın çevresi, gündelik yaşamı, komşuluk bağlarını ile sonuçlanır. Dar sokakları, çarşıları, esnafı, konutları, bahçeleriyle mahalle İstanbul gibi kentlerin silüetinin bir parçasıdır (Bektaş, 2020).

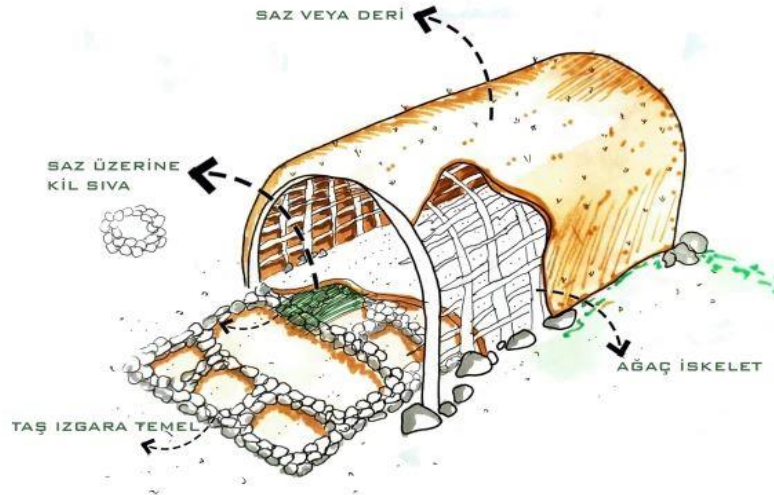
Konutun dönüşümü kendi yapısal kavramında sınırlı kalmayarak, mahalleleri, kentleri yeniden şekillendirmiştir. Türkiye bu süreçte 18. yüzyıla kadar konut dokusunu, sosyal yapısını, kültür mirasını sürdürmüştür. Batılaşma ile gelen yeni düzenler geleneksel konut yapısının dönüşümü ile başlamıştır. Değişim büyük kentlerde başlamış ve değişimin ilk adımları İstanbul üzerinde atılmıştır.

Günümüz konut yapısalındaki dönüşümü kent ve mahalle üzerinden şekillenmesini, ilk apartman örneklerinin uygulandığı İstanbul tarihselinde incelemek ve bu incelemenin günümüz konut yapılarından önce geleneksel Türk Evi'nin işlevselliğini incelemek gerekmektedir.

4. TÜRK KONUT YAPISI VE İSTANBUL - KADIKÖY ÇEVRESİ KONUT YAPISININ GELİŞİMİ

4.1. Türk Konut Yapısı

Göçebe toplum yapısına sahip olan Türk toplumu yerleşik hayata tarımsal ürünün kullanılması ile geçmiştir. Toplumun hâkim göçebe yaşadığı dönemleri çadır benzeri yerleşim yerleri ile kurmuştur. Tarımsal ürün kullanımı hayvancılık ile uğraşan toplum yapısı tarım ile yerleşik yapılaşmaya ilk adımını atmaktadır. Bektaş (2020), üzeri post gibi malzemelerle örtülen toprağa saplanmış uzun dallardan olan baraka yapısından, çamur ile sıvanan yapılara Anadolu özelinde başladığını belirtmiştir. Anadolu’da başlayan ilk yapılaşmalar şehir oluşumlarının başlangıcını simgelemektedir. Şekil 4.1’de Çayönü, Aşıklı Höyük ve Çatal Höyük gibi ilk şehir yerleşimleri, taş temeller, kerpiç duvar ve üzeri sıvayla örülmüş ahşap çatı malzeme ile tarımsal ürünün toplandıktan sonra saklaması amacıyla ortak yapı diline sahip barınak ötesi yapılaşmanın örnekleridir.



Şekil 4.1. Çayönü ızgara plan tipi grafik anlatım (Prehistorikistasyon, 2020)

Merkezde pişirme eyleminin gerçekleştiği ana oda ve ürünlerin depolandığı yan odalı hacimlere çatı üzerindeki delikten ulaşılmaktaydı. Çatının dolaşım işlevindeki kullanımı Anadolu’da halan yaygın kullanımını devam ettirmektedir.

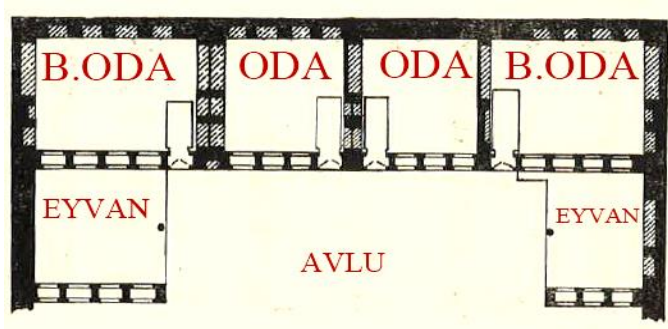
Ortak hacim içerisindeki yaşam şekli, yerleşik döneme geçilmeden öncesine uzanmaktadır. Orta Asya'da çadır içerisindeki göçebe yaşam, benzer nitelikte ortak mekân etrafında kurgulanmaktaydı.

4.1.1. Mekân kurguları ve yapısal özellikleri

Mekânın işlevsel kurgusu, içerde oluşmaya başlamıştır. Bektaş (2020)'a göre içten dışa doğru gelişimi; dışın göz ardı edilmesinden değil, mekânın gerekli olan işlevinin içerde çözümlenmesi ile gelişeceğini söylemektedir. Buna göre yapılaşma bir amaç doğrultusunda gelişmelidir. Geleneksel Türk evinin ortak mekân, kurgusu göçebe yaşamın getirisi niteliğini taşımaktadır. İç kapalı tek hacimli mekân yapılarını, iki yapılı odalara geçişi ortak mekân kavramının uzantısı olan sofa içerisine bağlanan düzene dönüşmüştür (Özakbaş, 2015). Günümüz modern konut yapısında kullanımı dönemsel dinamiklerinde etkili olması ile farklılaşan sofa, erken umhuriyet yıllarına kadar mekân kurgularında planlanmaya devam etmiştir.

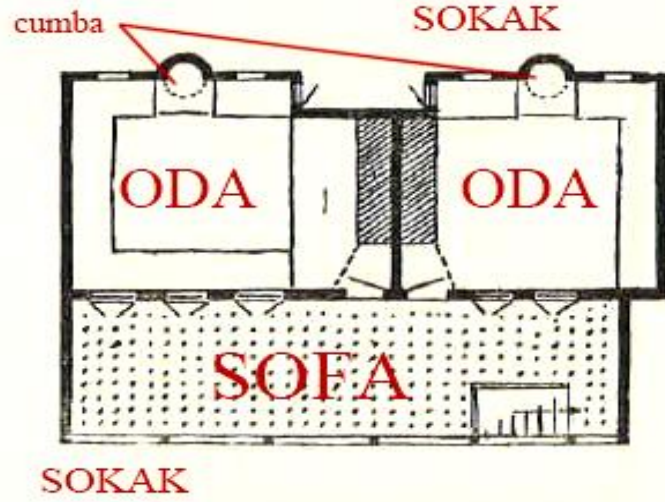
Eldem (1954)'e göre 500 sene kadar var olmuş, Rumeli ve Anadolu yerleşkelerinde devam etmiş bir ev tipi olarak tanımladığı Türk evini sofa kullanımı olarak 4 ayrı plan tipi ile sınıflandırmıştır;

Sofasız çözüm; bu plan tipi, daha ziyade sıcak iklime sahip Güney bölgelerinde görülen, odaların yan yana gelmek suretiyle ortak bir bağlantı (avlu, kaldırım) mahalli ile ulaşıldığı mekân kurgusuna sahiptir (Şekil 4.2).



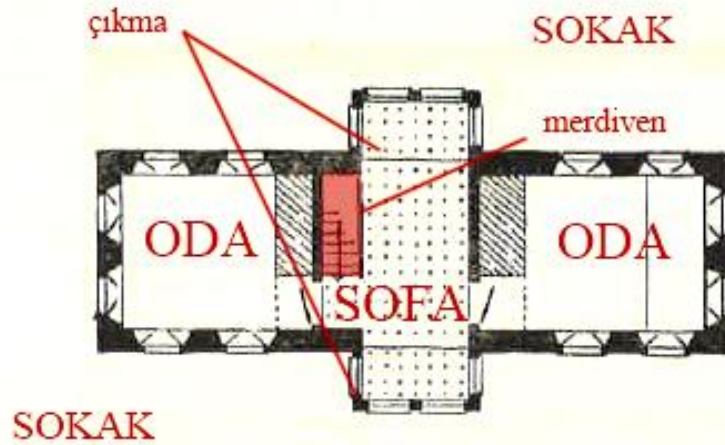
Şekil 4.2. Sofasız plan şeması

Dış sofalı plan tipi; Anadolu yerleşkelerinde görülen (Hitit vd.) plan tipi, sofanın yalnız bir tarafında sıralı bir şekilde dizilen düzen görünümüdür. Bu düzene köşelere eklenen köşkün oda benzeri kullanımı ile L ve U tipi farklı mekân kurguları oluşmaktadır (Şekil 4.3).



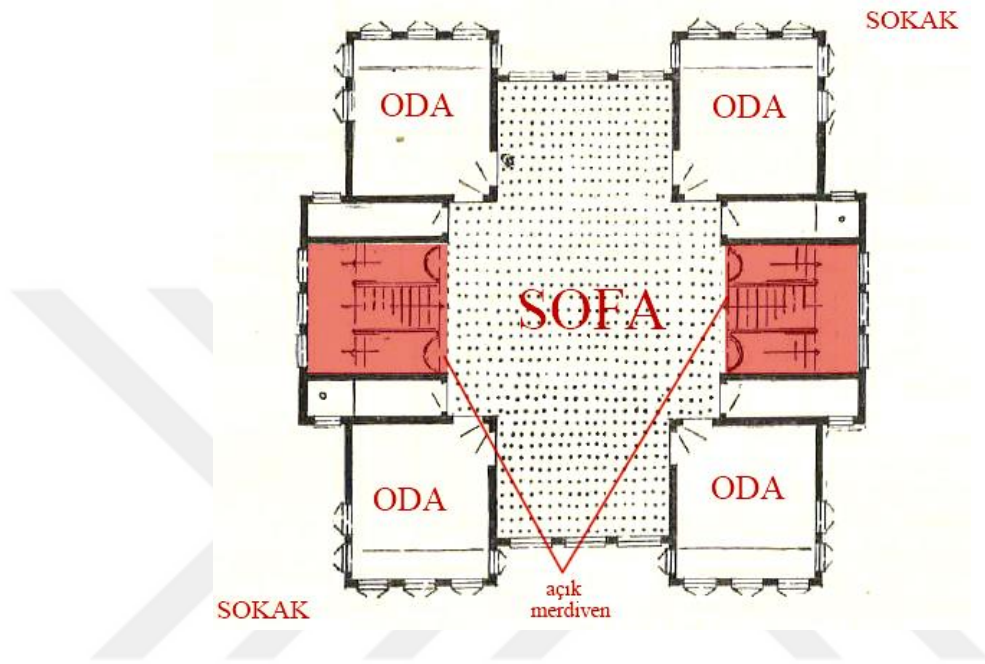
Şekil 4.3. Dış sofalı plan şeması

İç sofalı plan tipi; sofanın evin odaları ile çevrelendiği bu plan tipi, İstanbul gibi şehir yerleşimlerinde görülen odalar ile bağlantılı apartman tipine benzer mekân kurgusudur. Planın esnekliği, dönemin yaygın merdiven hacmini kapsayacak şekilde büyüme imkânının olmasıdır. Bahçe ile ilişki bu plan tipinde daha zayıftır (Şekil 4.4).



Şekil 4.4. İç sofalı plan şeması

Orta sofalı plan tipi; iç sofalı plan tipinden benzer fakat en göze çarpan ayırıcı özelliği, sofanın evin merkezi konumunda bulunmasını, eyvan benzeri boşlukların oluşturulması ile oda duvarlarının arasından aydınlığın buluşmasıdır. Odalar arasında ilişkinin merkezle olan kolaylığı başlıca İstanbul' köşklerinde kullanılan plan tipi olmuştur (Şekil 4.5).



Şekil 4.5. Orta sofalı plan şeması

Sedat H. Eldem'in coğrafyamızın farklı bölgelerinden ortaya koymuş olduğu derin çalışma Türk evi adına birçok bilgiyi barındırmaktadır. Sınıflandırma üzerinden okuna bildiği üzere sofa evin merkezinde bağlayıcı en temel mahal olmaktadır. Yaşamın geçtiği hacim evin bireylerinin gündelik kullanım alanıdır. Mahremiyetin alanı konumundaki odalar sofa ile bütüncül yerleşmektedir. Sofaya yakın ilişkili odalar, zengin köşk benzeri yapı planlarında daha özenli yerleşmekte olduğu görülmektedir. Bir diğer gözlemlenen yönelim yapıların çıkma, cumba gibi yapı elemanları ile sokak ilişkisini sürdürmeleri olmuştur.

Eldem'in sınıflandırmasında yer alan plan tiplerinin bulunduğu coğrafya ile özellikli olması yapıların inşaat biçiminde de görülmektedir. İklim farklılıklarının ülke genelinde benzer özellikli olmaması, her yöreye has kendi yapı dilini oluşturmuştur. Kuzey Anadolu'nun yağışlı ve yeşile doymuş tabiatı ahşap yapıları, Anadolu'nun orta ve batısında taş - kerpiç - ahşap yapıları, güney

Anadolu'nun sıcak ve nemli coğrafyası ise taş yapıları ile çeşitlilik ve bir o kadarda özgün bir yapı yönelimleri oluşturmuştur.

Kuban (1966), yapı stillerindeki mimariyi, coğrafi dağılımı ve çevrenin sunduğu malzeme çeşitliliği gruplandırılmıştır.

Kuban'a göre;

İç Anadolu'nun genelini, Orta Anadolu'yu ve bazı özellikli bölgelerinde Doğu Anadolu'yu toprak mimarisi ile, Ege ve Akdeniz bölgelerinin yanı sıra, volkanik arazi üzeri yerleşim bölgeleri ile orta ve Doğu Anadolu'yu. Güney Anadolu'nun Suriye sınırının ilişkisindeki bölgelerini taş mimarisi ile, kuzey Anadolu'dan Marmaraya uzanan, batı ve Orta Toroslari kapsayan çevreyi ağaç mimarisi ile, yapım tekniklerinin beraberinde sınıflandırmıştır.

Göçebe yaşamın toprak ile bağı, barınmanın yerleşik mekân içerisine taşınmasıyla evin yaşam alanı olan odaların birinci katta tezahür etmesinde görülmektedir (Gögebakan, 2015). Evlerin geneli tek kattan oluşmaktadır. Arsa büyüklüğü gibi durumlarda yaşam üst kattın havadar, ışık alan noktasına taşınır ve zemin kat boş bir alan olarak kalmaktadır (Eldem,1954).

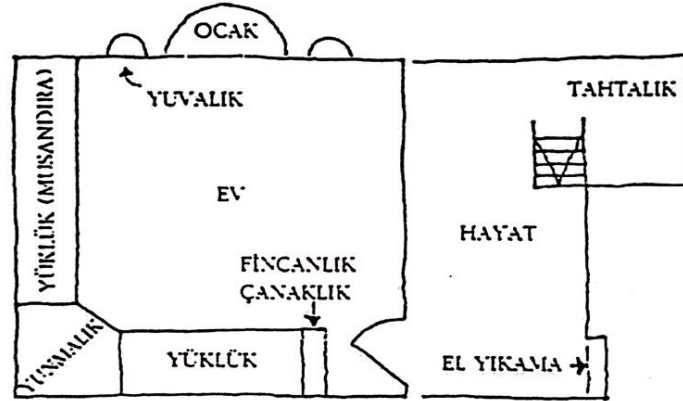
Yapılarındaki esneklik ailenin büyümesi durumunda, sofanın L veya U gibi dönüşebilen bir kurguya sahip oluşu, evin aile ile büyüye bildiğinin bir göstergesidir (Bektaş, 2020). Sofanın bu işlevsel yapısı Türk evini Avrupa'dan ayıran en büyük özelliğidir. Sofa ayrı bir hacim olan odalara dışardan bağlana bildiği gibi, evin merkezinde oluşturduğu hareket esnekliğidir (Eldem, 1954).

Aksoya (1963)'a göre Türk Evinin ortak mekân kurgusu Anadolu'da açık avlulu, Akdeniz bölgesinde açık sofalı ve İstanbul'da camlı kapalı sofa yapısı ile plan çalışmalarında analiz ederek ortak mekânın bağlayıcılığının evin kapalı yapıdaki odaları ve dışarıyı ile olan ilişkisindeki karşılığının vurgusunu yapmıştır. (Tuztaşı ve Aşkun, 2013).

Odanın ayrı bir hacim olarak değerlendirilmesi, onun sadece yatma eyleminin gerçekleştiği yer olmanın ötesine taşımaktaydı. Yüklükler içine saklanan döşekler, gece çıkartılıp yatmak için hazırlanmakta ve günün başlaması ile toplanıp havalandırılarak tekrar saklanmaktaydı (Bektaş, 2020). Dini inanışlar Asya kültürlerinin göçebe hayatından Anadolu'ya aktarılarak gelen mekân özellikleri ile Türk evinin tasarımında birleşmiştir (Gögebakan, 2015).

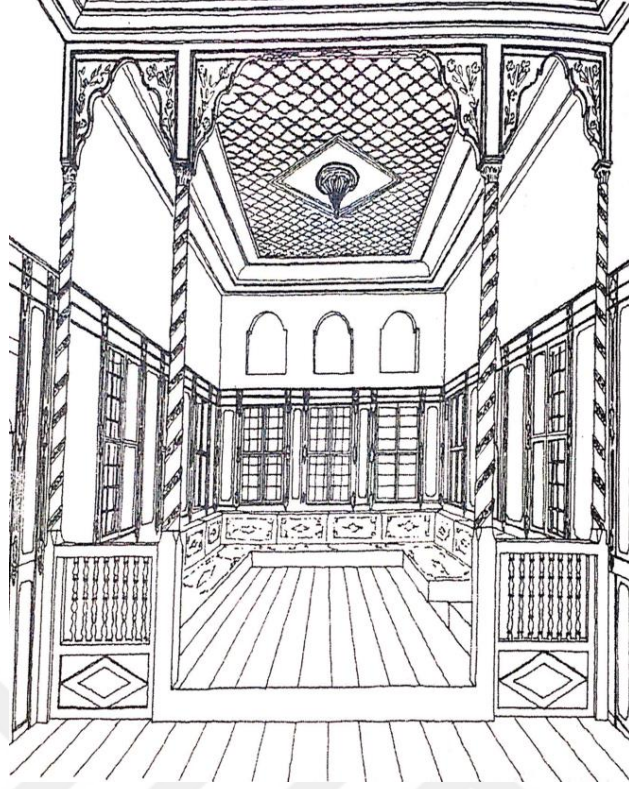
4.1.2. Sosyal yapı ve mahremiyet

Türk Evi genel görünümü ile komünüm bir yaşam sürmektedir. Geniş aile yapısı evin ortak ve gündelik işlerini beraber iş paylaşımı yaparak yürütmektedirler. Şekil 4.6' da aile ortak kullanımını belirledikleri her şeyi birbirlerinin mahremiyet alanına girmeden kullanmaktadır (Bektaş, 2020). Bu Türk aile yapısının da birbirlerine olan saygısını göstermektedir. İnsana olan değer aile yapısında başlamıştır.



Şekil 4.6. Türk Evi fonksiyonel görünüm (Bektaş, 2020)

Geniş aile yapısını kapsayan Türk Evinin mekân kurgularında aile bireylerinin birbirlerine olan değer ve davranışları doğrultusunda bağımsız ve daha büyük mekân parçaları ile ayrılmıştır. Evin en büyük erkeği ailenin reisi olarak görülmekte ve en geniş oda olan köşk (baş) oda statüsü gereği ona ait olmaktadır (Baran, 2000) (Şekil 4.7). Evin mekânlarına göre niteliği başoda ile sınırlı değildir. Evin sahibinin uğraşısına bağlı özel odalar (terzi vs.) dışında ibadet, kitaplık ve zamanla selamlık olarak gelişen arz, divan odaları gibi mekân bölümlenmeleri görülmektedir (Bektaş, 2020)



Şekil 4.7. Direlikli baş oda (Kuban, 2021)

Türk konut yapısı İslam dinin inanç ilişkisinin bir uzantısıdır. Plan oluşumları özel hayata verilen değerlerin korunması niteliğini taşımıştır. İslami öngörüler günlük yaşamda konut planlaması kadar belirleyici olmaktadır (Özakbaş, 2015). Bunun bir tezahürü olan "Haremlik ve Selamlık" olgusu Müslüman toplumlarının dini görüşlerinin bağlı Türk konut yapısının mekân örgütlenmelerinde görülmektedir. Hasol (1979)'a göre Türk evinin plan yapısındaki haremlik ve selamlık düzeni; kadınları ayrılmış, evin içerisinden olmayan erkeklere kapalı alanı harem, misafirlerin ağırlandığı alanı ise selamlık olarak tarif etmektedir.

Ortak mekân konumundaki sofa gündelik yaşamın merkezini oluştururken, aile fertlerinin özel yaşam alanları oda içinde kurgulanmıştır. Sofa ile oda arasındaki bağı Türk konut yapısında önemli bir kullanım fonksiyonu olan kapı ile sınırlandırılmıştır. Kapıdan odaya giriş seki altı ve seki olarak iki bölümde gerçekleşir. Kapıdan gireni perdeleyen duvar veya örtü geçildikten sonra bir kademe aşağıda oda ile buluşur. Bu oda içerisindekilerin mahremiyet alanına girişi perdeler ve onlara toparlanma fırsatı verir (Bektaş, 2020).

Aile yapısının dışarıya olan gizliliği sofrasız avlulu yapılarda etrafları yüksek duvarlarla gizlenirken, sofalı yapılarda da sokağa bakan pencerelerde kafes görünmektedir (Baran, 2000) Bahçe duvarının mahremiyetin sınırı olarak ev mekânını çevrelemesi dini inançları destekler niteliktedir (Tuztaşı ve Aşkun, 2013).



Şekil 4.8. Cumba ve sokak bağlantısı - Tokat (Bektaş, 2020)

Pencere kullanımı evin gizliliğini niteler bir yerleşime sahiptir. Ev mekânının görülmemesinin istenildiği noktada açılmaz, işlevsel bir kullanım ile sokağa görebilecek çıkmaları üzerinde kullanılır (Şekil 4.8). Bektaş (2020) pencere kullanımını, “daracık sokakta karşı komşuyu görebilecek şekilde açarsanız o sizin içinize bakar sizde onun içine bakarsınız” şeklinde ifade etmiştir. Sokaklar, evin çıkmalar ile bağının dışında, Türk kent yapılarında sık görülen çıkmaz sokaklar, mahalleye aitlik getirdiği gibi mahremiyet olgusunun bir başka uyarlamasıdır (Gögebakan, 2015).

4.2. İstanbul Üzerinde Konut Yapılarının Dönüşüm Süreçleri

Avrupa'da başlayan modernleşme yaşam mekânı olan konut üzerinde de etkilerini sürdürmüştür. Konut alanlarının oluşturduğu kent ve çevreleri değişime paralel bir süreç izlemiştir. Sanayileşme ile gelişen devlet politikaları kapitalist sistemin insanları üretimin bir halkası olarak görmesiyle, yaşam alanı olan konut modernleşmenin yeni işlevine uyum sağlamaya çalışmıştır. Modernleşme, yaşamın her alanında gerçekleştirdiği, alışılmış olanı yeniden kurguladığı bir düzeni beraberinde getirmiştir.

Modernleşmenin yeni arayışları, devlet ekonomilerinde yeni alanlar oluşturmuş ve üretim kapasitelerini oluşturan yeni ihtiyaçlar doğrultusunda ivmelendirmiştir. Üretimin kalbi durumundaki belirli kent merkezleri de modernleşmenin getirdiği kaçınılmaz değişimin bir parçası olmuştur. Londra, Chicago gibi kentlerin yaşadığı büyüme ile ülkenin merkezi noktasında olması bunun bir örneğini olmuştur (Tanyeli, 2010; Serter, 2013).

İstanbul'un da gerek coğrafi, gerek kültürel çeşitliliği, 19.yy. ortalarında Osmanlı'nın yaşadığı batılılaşma adımlarındaki rolünün başlıca etkenleri dir. Modernleşme hareketinin önceliğini taşıyan İstanbul Osmanlı'dan günümüze dek ülkenin yaşadığı gelişmelerin baş aktörü olmuştur.

Modernleşmenin ilk adımlarının ülke sınırlarında görülmeye başlandığı şehir olan İstanbul, tarihi boyunca üç imparatorluğun başkentliğini yapmış ve Osmanlı'dan günümüze dek gelişmekte olan dünya kentlerinin içinde yer almıştır (Akpınar, 2010).

Modernleşme ile başlayan konut üzerindeki gelişmeler, Cumhuriyet yıllarından itibaren yaşanan kırılma anları ile İstanbul silüetinde ve alt birimlerinde hissedilmekte olan değişimler, takip eden yıllara göre yer verilerek alt başlıklarda aktarılmaya çalışılmıştır.

4.2.1. Moderleşme ve yeni tip konutların oluşumu

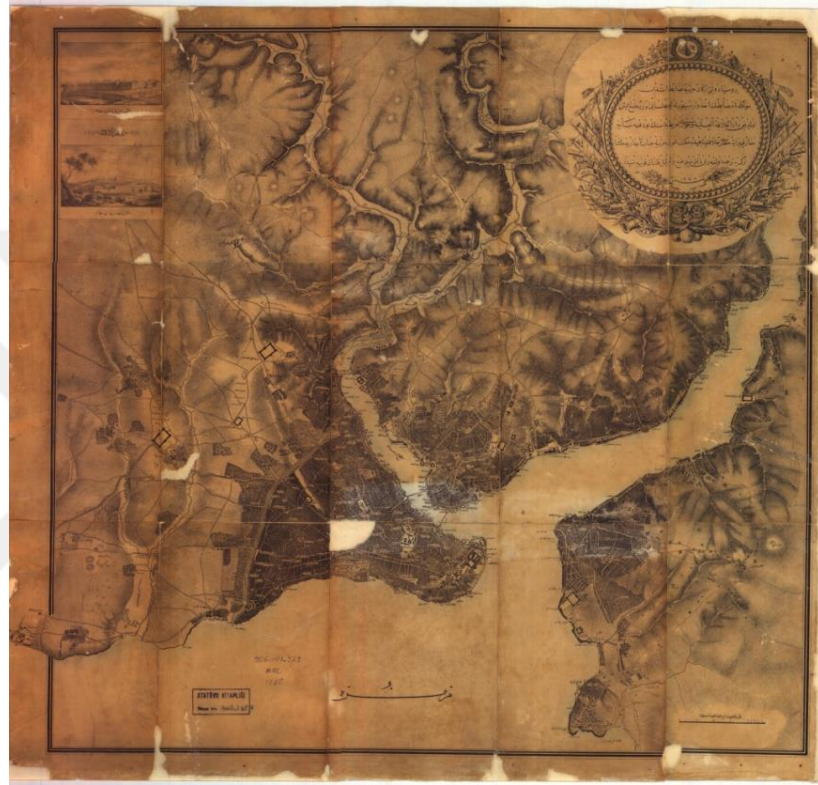
İstanbul'un fetih yıllarına kadar Selçuklular'dan gelen yapısı, 18. yy.'dan itibaren Avrupa ile girilen ilişkilerde, gönderilen heyetlerin gözlemlerinin denenmesiyle batılılaşma başlamıştır. Bu yıllar İstanbulun fetih sonrası tahribatının giderildiği ve gelişimin yıllarını izlediği imparatorluğun Lale devrine denk gelmektedir (Hasol, 2017) (Şekil 4.9). Batılılaşma uygulamaları, savaş yıllarında ülkede bulunan yabancı nüfusunda ağırlıklı yaşadığı yıllara denk gelmesi ile Osmanlının her alanda denendiği yılları oluşturmuştur. 18.yy. Avrupa'da yaşanan modernleşme akımı, devlet politikaları ve kent çevrelerinde gelişerek kıta dışına yayılması, batılılaşma yolundaki Osmanlıyı da etkisi altına alarak 19.yy. ortalarını doğru izleyen Tanzimat yılları ile hareketlenmiştir (Tekeli, 2015). Avrupa'da sanayileşme sonrası kentlerin yoğunlaşan nüfus problemlerine yönelik planlama çalışmalarının, Tanzimat yıllarında şehirde yaşan yabancı nüfusun ve Avrupa ile gerçekleşen ticaret hacminin kentsel anlamda hizmet alanlarını başlatmıştır (Avcı, 2016).



Şekil 4.9. Pera'dan Sarayburnu gravürü 1819 (Şehirplanlama İBB, 2022a)

Şehircilik ve kent çalışmaları belediye hizmetleri, İstanbul'un siyasi, ekonomik statüsü, gerekse içeride barındırdığı yabancı gayrimüslim nüfusun da etkisiyle ilk imar ve belediye örgütlenmelerinin başlamasının merkezi olmuştur (Özcan, 2006). Tanzimat ile gerçekleşen başka bir yenilik ise özel mülkiyetle gelen kent reformlarıdır. Tanzimat yıllarında ayrıcalıklı olan Osmanlı vatandaşlarına benzer haklar, yaşayan yabancı nüfusa 1858 ve 1867 yılları arasında takip eden

yasal düzenlemeler ile mülkiyet hakkı tanıyarak Osmanlı vatandaşları ile aynı eşitleye sahip olma imkânı getiriyordu (Öncel, 2014). Şekil 4.10' da Tanzimat fermanını takip eden yıllarda İstanbul'da bulunan Alman subay Von Moltke tarafından 1837 yılında yaptırılmış olan harita aynı zamanda imar durumlarını gösteren plan olmakla beraber Tanzimat esaslarına barındırmaktaydı (Tekeli, 2009).



Şekil 4.10. Alman Mareşal Helmuth Von Moltke'nin İstanbul haritası (Şehirplanlama İBB, 2022b)

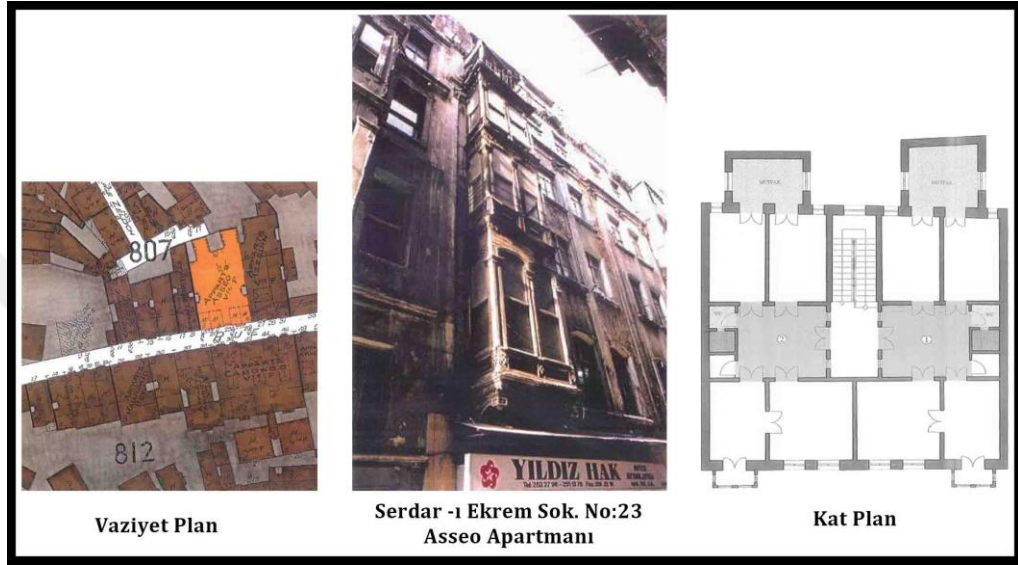
Düzenleme ile ele alınan esaslar, yol genişliklerini düzenleme getirmek ve dönemin yangınlarının önüne geçmek adına ahşap yapıları sınırlandırma getirmekteydi. Diğer bir nokta Türk İslam gelenklerinde yer alan çıkmaz sokakların kaldırılması yönündeydi. 1848 yılında çıkartılan Ebniye Nizamnamesi ile düzenlenen daha önceki planlarla benzerlik göstererek bina yüksekliklerini ve yol sokak genişliklerini kapsamaktaydı (Uluengin ve Turan, 2005). Kargir yapılaşma kanunlar ile desteklenmekteydi. 1882 yılında yayımlanan Ebniye Kanunu ise, ilk imar kanunu niteliğinde olup, boş alanların imar düzenlemesinin içerisine girmesini sağlamaktaydı (Tekeli, 2015).

Tanzimat reformlarının kentin gelişimi ve düzenlemesi adına çıkardığı yasalar modernleşme çalışmalarının, dışında 1854 yılında Kırım savaşı yıllarında İstanbul'da bulunan İngiliz ordusuna bağlı yabancı nüfusun etkisinde yenilik çalışmalarını arttırmıştır (Öncel, 2014; Hasol, 2017). Tanzimat kanun ve esaslarında geçen düzenlemeler dışında yetkin bir belediye modeli henüz oluşmamıştı. Bu anlamada ilk oluşum 1856 yılında toplanan gayrimüslim ve müsliman aydınlardan oluşan “*İntizam-i Şehir Komisyonu*” dönemin şehirçilik hizmetleri adına oluşturdukları talepler ile Pera, Kadıköy, Adaları içine alan 14 ayrı belediye kurulmaktaydı (Öncel, 2014; Tekeli, 2013). Bunlardan ayrı nitelikte olan “Altıncı Daire Belediyesi” özellikli niteliğini 1876 yılına kadar koruyarak Galata ve Beyoğlu çevresinde, yaşayan seçkin kesimin ağırlıklı hizmet alanını kapsayarak faaliyetlerini yürütmüştür (Özcan, 2006). Galata - Beyoğlu bölgesi dönemin yabancı, gayrimüslimlerinin ağırlıklı olduğu bölge olması ile ayrıcalıklı bir belediye hizmeti altına alınmaktaydı. Beyoğlu ve çevresi Tanzimat reformları ile mülkiyet hakkı kazanmış olan yabancı nüfus dönemin kanun düzenlemelerinin ve kargir yapıların desteklenmesi gibi birçok modernleşme hareketlerinin içerisinde ilk batılı modellenmiş apartman örneklerinin İstanbul'da görüldüğü alan olmaktadır (Şekil 4.11).

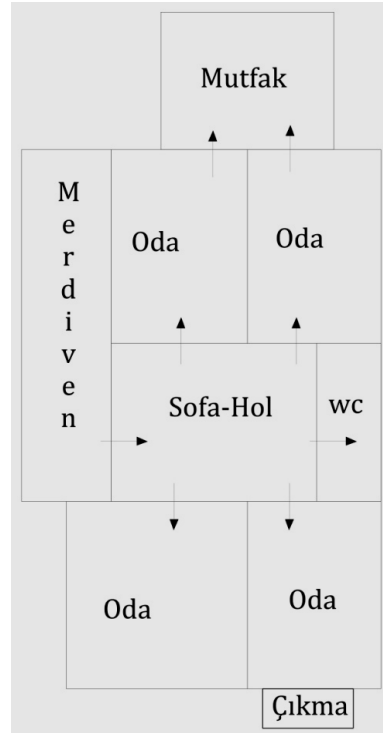


Şekil 4.11. Günümüzde otel olarak kullanılan Barnathan apartmanı, 1892 (Meroddi, 2022)

Zengin ve varlıklı kesimin, dönemin ahşap - taş yapıları aile evlerinin yerini yeni tip Avrupa tipi konutlara geçişi yaşarken, mekân yapıları için aynı durum geçerli olmamıştır (Vural, 2017). Dönemin Müslüman aile yapısı birden fazla hane barındıran yeni tip apartman yapısına yabancı kalmaktaydı. Yapım teknikleri ile daha modern tarzda kalan çok katlı yapılar, yoksul kesimden çok orta ve üst sınıfın niteliklerini karşılamaktaydı (Öncel, 2014).



Şekil 4.12. Asseo apartmanı - Galata (Sunalp, 1999)



Şekil 4.13. Asseo apartmanı plan şeması

Şekil 4.12-13' te yer alan Asseo Apartmanı 1874 - 1895 arası döneme denk gelen yapı örneklerinden bir tanesidir. Geleneksel plan tiplerinde yer alan orta sofalı plan kurgusunda ortak mekân konumlu sofa evi 2 ayrı bölümde dağılım mahali pozisyonunda yer aldığı görülmektedir. Çıkma sokak ile ilişkili şekilde sokak cephesinde yer alırken, arka odalar ve mutfak alanı evin diğer bölümünde daha mahremiyet bir görünümde yer almaktadır. Yapımı itibari ile Altıncı Daire Belediyesinin özellikli yıllarına denk gelmektedir. (Öncel, 2014).

1876'lara gelindiğinde idari ve mali problemleri artan Altıncı Daire Belediyesinin faaliyetleri, 1877'de meclis kararı ile çıkartılan kanunu ile kısıtlanmaktaydı. Kurulan yirmiye yakın belediyenin aynı özelliklerde idari ve mali koşullara sahip olması ve tek bir merkez sisteme bağlı olacak şekilde planlaması, Altıncı Daire Belediyesi ile edinilen becerilerin diğer vilayetlerde yayılmasını amaçlamaktaydı (Tekeli, 2011b; Öncel, 2014). 1882 yılı Ebniye Kanunu ile gelen kanun düzenlemeleri ile kurulan demiryolu hatları, liman işletmeleri kentin yerleşim alanını büyütürken, yeni yerleşim alanlarını beraberinde banliyö hattı etrafın doğru yayılım göstermekteydi. Anadolu Yakası Kadıköy - Yel değirmeni çevresi en eski yerleşimleri 1907 yılına kadar dayanmaktaydı (Tekeli, 2011b).

Tanzimat yıllarında düzenlenen kanun ve esaslar, kentin düzenlenmesi, güzelleşmesi amacıyla yapılan çalışmalar olsalar da ortaya çıkan yeni tip konut tipleri kısa sürede İstanbul'dan başlayarak ülkenin geri kalanını kapsayacak şekilde yayılım göstermiş ve geleneksel yaşam biçimlerini değişime uğratmıştır. Geleneksel olan Türk tipi plan şeması bu dönem yapılarında düzenini sürdürmüş, konut üzerindeki yeni yaklaşımlar zamanla sofa kullanımında olduğu gibi işlevini kaybetmiştir. Planlı şehir yapılanması adına yapılan bu çalışmalar Cumhuriyet yıllarında devam etmeye çalışılsa da Avrupa'da başlayan geleneksel olanın dışına çıkan açılımlar, İstanbul'un üzerinde batılılaşma kararlılığı değişmeden devam etmiştir (Kuban, 2004).

4.2.2. Cumhuriyet yılları ve gelişen konut politikaları

Osmanlı'nın son dönemlerinde yaşadığı parçalanma süreci içerisinde konut sorununun temelini yaşanan büyük yangınlar oluşturmaktaydı. İmar düzenlemeleri ile başlayan Beyoğlu çevresindeki yeni konut tipi, İstanbul'un diğer bölgelerine yayılmasının bir diğer nedenini oluşturmaktaydı. Beyoğlu'nda yer alan konutlar dönemin varlıklı kesimlerin gelir amaçlı yaptırdıkları bireysel yapılar olmakta ve hitap ettikleri yaşam şekli olarak orta kesime hizmet etmekteydiler. Apartmanda yaşam her ne kadar mekân yapılanmasında sofalı düzeni korumuş olsa da apartman yaşantısına geçiş, evin işlevsel kullanımı ile ayrı düşmekteydi. Her odanın kazandığı ayrı işlevsel nitelikler, geleneksel konut tipinin mekânsal öğelerinin yerine, mobilyalarda yeni fonksiyon arayışları başlatmaktaydı (Mutludoğan, 2014). Apartman tipinde görülen ıslak hacimlerin ayrı mahallere ayrılması, geleneksel konut yaşantısıyla değişme uğrayan diğer bir özelliği olmuştur.

Şekil 4.14'te Evkaf Vakfı tarafından Laleli'de yapılan 1922 tarihli Tayyare Apartmanları, I. Ulusal Mimarlık döneminin toplu konut örneklerinden birisini oluşturmak dışında vakıf destekli erken Cumhuriyetin ilk betonarme yapısı olmaktadır (Hasol, 2017; Tekeli, 2012).



Şekil 4.14. Tayyare apartmanları - Laleli, İstanbul 1919-1922
(Herumutortakarar, 2021)

Mimar Kemaleddin bey tarafından tasarlanan yapı 1918 de Fatih yangını sonrası ihtiyaç sakinlerine hizmet vermiştir. Plan şeması yeni konut tipinde olduğu gibi ıslak mekânlar, dairelerin arka planında yer alırken, daire cepheleri sokağa yönelmektedir. Merdiven kat alanına dâhil edilmeyerek, kat holüne dışardan eklenmektedir. Geleneksel plan şemasının, katlı yaşama uyarlaması niteliğindedir.

I. Ulusal mimarlık akımı Osmanlı'nın son yıllarına denk gelmiş olsada kendi belirlediği modelde bir üslup oluşturmaya çalışan Cumhuriyet rejimi içerisinde varlık sürdürmüştür. Cumhuriyetin ilanı ülke genelinde yeni yapılanmaları beraberinde getirmiştir. Kamu binalarında öncelikle yer alan yeni üslup, Türk mimarlığının gelenekleri doğrultusunda sentezleyerek yeni bir oluşuma gitmekteydi (Hasol, 2017). Öncelikli amaç Tanzimat döneminde yaşanan batılı tip konut yapılanın yeni ulusal çizgide birleşmeye dayanıyordu. Cumhuriyetin ilanı ile rejim kendi modern ve bağımsız yapısını, Osmanlı döneminde Batının etkileşimdeki İstanbul'un öncelikli konumunu, başkent olarak Ankara ilan etmesiyle köklü değişimin ilk perdesini oluşturmaktaydı (Tekeli, 2009). Başkent Ankara ilan edilmesinden itibaren devlet politikaları birçok konu ile meşgul olmak zorundaydı. Bunlardan biri savaş sonrası tahrip olan şehirlerin düzenlenmesi ve sanayileşme çalışmalarını Anadolu kentlerine yayılmasıydı (Yenice, 2014). Uygulanacak demir yolu sistemi, ticaret hacminin Anadolu'nun diğer kentleri ile oluşturmak açısından gerekliydi. Ankara'nın imar düzenlemeleri ise, çağdaş bir kent çalışmaları için Avrupa'nın bahçe model banliyö yapılarına benzer denemesi olan "bahçe kent" tarzı konut uygulamaları ile İstanbul'da uygulanmaya başlanılan 1882 Ebniye Kanununun yetersiz kalmasını deneyimlenmesi sonucu ilk imar düzenlemesi gerçekleşmekteydi.

1930 yılından itibaren çıkartılan yasalar ile cumhuriyetin yeni oluşacak kentlerinin modernleşmeye giden yolu başlamış olmaktadır (Tekeli, 2015). Kentlerin düzenlenmesine yönelik çalışmalar, İstanbul'da özellikle Ankara'nın başkent ilanından sonraki süreçte tarihi yarımada'nın işlev kaybı ve kurtuluş savaşı sonrası azalan yabancı nüfusun varlığının yer değiştirmesi ile dağınık yapısına yönelik, 1936 yılında

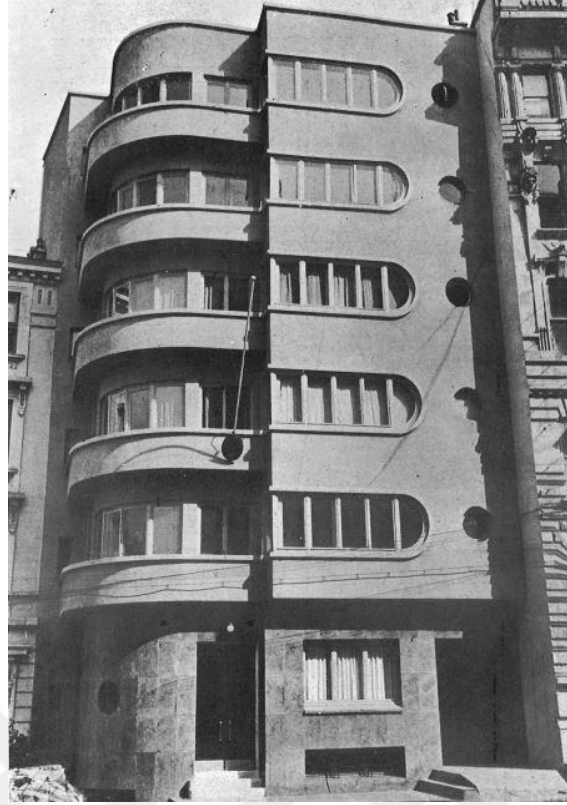
Fransız Henri Post'un hazırlamış olduğu Beyoğlu, Kadıköy bölgelerini kapsayan nazım planı ile denetlenerek uygulanmaya başlanmıştı. (Hasol, 2017; Tekeli, 2015).

Konutlar üzerinde batının belirlediği formda gelişen yapılardaki üslup, biçimselliğin ön planda olduğu modern çizgilerde Mustafa Kemal dönemi ile dönüşümünün başlangıcı olmaktaydı (Bozdoğan, 2005). Cumhuriyet'in ilanından sonra 1923 - 1940 yılları arası kentlerin savaş sonrası yapılanması, Anadolu kentlerine yönelik sanayi projeleri, demir yolları ile ülkenin iç pazarını hareketlendirme çalışmaları, devletçilik kapsamında geçen faaliyetler olmaktaydı.

I. Ulusal Mimarlık akımında görüldüğu gibi konut anlamında önemli bir gelişme yaşanmamış yeni kurulmakta olan rejimin kamu binalarının özelinde bir yapıım seyretmiş, Osmanlı'nın son dönemlerinde başlayan varlıklı ailelerin gerçekleştirdiği konut uygulamaları ile devam etmekteydi (Vural, 2017). Konut yapıımının deneyimsizliğinin de etkili olması, avukat, doktor, mühendis gibi yüksek gelir grubundaki kesimin, şehrin gözde bölgelerinde ve dönemin ünlü mimarları tarafından yapılmış olan özel villalar veya kira evleri olmakla sınırlı kalmaktaydı (Gökmen, 2011; Görgülü, 2016) (Şekil 4.15). Kira evinin arkasında yatan neden ise bu evleri tercih edenlerin lüks yaşam arzusundaki kesimin tercih etmeleri idi.



Şekil 4.15. Mühendis Ragıp Devres villası, Ernst A. Egli, 1932-1933 Bebek (Mimarlikdergisi, 2015)



Şekil 4.16. Kira evi - Tüten apartmanı - 1936, Ayaspaşa (Arkitekt, 1936)

Bu dönemin üslubu ülke içinde bulunan yabancı mimarların çalışmalarının da yer almasıyla, geometrik çizgilere hâkim keskin hatlı, doğal malzemeli yapılar oluşturmaktaydı (Sağsöz vd., 2014). Yapıların ortak özellikleri sokak - giriş bağlantılarının ortak mekân niteliğinde, kimi zaman havuz veya bekleme alanı gibi işlevlerinde dâhil edildiği durumlar yer almaktaydı. Geleneksel konut özellikleri işlevselliğini bu dönem yapılarında göstermeye devam etmekteydi. (Gökmen, 2011) (Şekil 4.16).

Devletin konut politikalarına bakışı 1944 yılı ile değişmekteydi. Başlarda Ankara'da yaşanan devlet çalışanlarını kapsayan memur konutları kanununun çıkarılması ve aynı yıl SGK tarafından kooperatif sistemiyle konut kredisi vermeye başlaması özel sektörün kontrolünde fakat devletin yardım ve gözetmesi ile gündeme gelmekteydi (Keleş, 1993; Koca, 2015). 1950'li yıllar ikinci Dünya Savaşı sonrasında ülkenin genelini kaplayacak problemleri beraberinde getirmekteydi. Savaşa dâhil olma ihtimali hazırlığı içerisindeki ülke

imkânlarını savunma alınan yönlendirerek, çimento ve iş gücü gibi olanakların yetersizliğine bağlı konut alanlarının gelişimine etkilemekteydi. Kentin yaşadığı göç artan konut fiyatlarıyla karşılanamayacak noktaya gelmesi kent çevrelerinde gecekonduların oluşumlarına yol açmaktaydı (Tekeli, 2012). Bu yıllarda devletin konut üzerinde yetersiz kalması özel sektörler ile konut stoğunu sağlamaya çalışmaktaydı, aynı zamanda Emlak Bankası gibi devlet üzerinden sosyal konut projeleri halka sağlanmaya çalışılıyordu (Şekil 4.17).



Şekil 4.17. 4. Levent mahallesi evleri - 1956 (Dergipark, 2012)

1923 - 1950 yılları arası ülke tarımsal ürüne dayalı ekonomi izlemesi, kırsal bölgeler için şehir hayatı bir cazibe merkezine dönüşmemiştir (Çoban, 2012). Savaş sonrası artan sanayileşme beraberinde kent çevrelerinde fabrika oluşumlarını başlatmaktaydı. Makineleşme ile beraber tarımsal ekonomiler kırsal bölgelerin kentlere göçünü ve yetersiz konut sayısı kent çevrelerinde gecekonduların oluşumlarını doğurmaktaydı. 1966 yılında çıkartılan gecekondular kanunu konut talebinin bir karşılığı olarak görülmüş ve beraberinde İstanbul'da yeni mahalle örüntülerini oluşturmaya başlayacaktı (Tekeli, 2009). 1950 yıllar aynı zamanda çok partili dönemin başlangıcıydı. Yeni hükümetin konut sorununa çözüm getirme çalışmaları, 1958 yılı kurulan İmar İskân Bakanlığı ve 1964 yılında Halk Konut Standartları ile belirlenmekteydi. 1966 yılında çıkartılan Kat Mülkiyet Kanunu ile konut yapımı daha esnek bir alana kaymaktaydı. Bu kanun ile imar alanları özel sektörün yapılaşmada yer

almasının önünü açıyordu. Bu kanun aynı zaman parseller üzerinde parçalanma, yaparak bahçeli ahşap köşk ve tek kat yapıları imara açmaktaydı.

Küreselleşme önceki yıllardan farklı politikalar benimsemekteydi. Sanayileşme içerisindeki ülke 1980' ler den sonra dışa açılma yönelimine girerek, İstanbul üzerinde ilerleyen bir döneme giriyordu (Tekeli, 2011b). Konut üretimleri, kamunun piyasa nabzında ilerleme yönelimine gitmekteydi (Koca, 2015). 1980 darbesi ve dünyanın yaşamış olduğu kriz ortama ülkede faaliyetlerini sürdüren küçük yaratımcıları etkilemekteydi. 1984 senesi çıkartılan Toplu Konut yasası ile konut üretimi devlet desteklemekteydi. Artan nüfusun barınma ihtiyacı TOKİ gibi devlet üretiminde, toplu konut projeleriyle karşılanmaya çalışılmaktaydı. 2000'li yıllarda konut yaratımlarında büyük sermayeli kuruluşlarda devreye girmekte, kapalı büyük projeler hızlanmaktaydı (Şekil 4.18).



Şekil 4.18. Akasya Rezidans - 2008 Acıbadem (Arkiv, 2022)

Konut sermayenin, yön verdiği şekli ile sunulmakta geleneksel Türk konut tipinin işlevseliği yitirilmekteydi. Konutun kullanıcı ana yaşam alanının sağlıklı ve esnek olma kriterinden çok, belkide kullanmayacağı alanlar ile pazarlanmakta kalmaktaydı.

İstanbul'un yaşamış olduğu değerli arazilerinin üzerindeki toprak rantı Kadıköy gibi merkezi ilçelerde artarak günümüzde devam etmektedir.

4.3. Kadıköy - Bostancı Mahallesi'nin Dönüşümde Yeri

İstanbul'un boğaz hattından sonra devam eden kıyı güzergahlarından birisi olan Kadıköy, Anadolu Yakasında yer alan kentin önemli merkezi noktalarındandır (Şekil 4.19). Batıda İstanbul Boğazı ile kuzeyde ise Üsküdar'la komşu olmaktadır. Bu iki eski yerleşim lokasyonları dışında güneyde Marmara Denizi ile adalara, doğuda ise Maltepe'yle sınır olmaktadır. Kuzeyde Üsküdar'ın yanında, 2008 yılında 5747 sayılı belediye kanunu ile Kadıköy sınırlarından ayrılarak ilçe olan Ataşehir yer almaktadır. Bu ayırımla beraber 28'den 21'e düşen mahalleler ile kayıtlı nüfusunda da bir rahatlama yaşamıştır.

Bölgede yerleşimlerin ilk görülmeye başladığı merkezde yer alan Rasimpaşa, Osmanağa, Caferağa mahalleleri aynı zamanda bölgedeki ilk apartman yerleşkelerinin oluşmaya başladığı bölgeler olmaktadır. Kıyı boyunca ise eski sayfiye bölgeleri olan Fenerbahçe, Caddebostan, Suadiye ve Bostancı mahalleleri sıralanır (K.B.P.R, 2017). İstanbul'un Anadolu Yakasındaki en eski yerleşkelerinden biri olan Kadıköy, metro, karayolları, deniz ulaşımı gibi şehir içi ve dışı güzergahları ile Avrupa ve Anadolu'nun arasında köprü olmuş ulaşım merkezi görünümündedir.



Şekil 4.19. İstanbul - Kadıköy konumu (Wikipedia, 2009)

Ulaşım yöntemlerinin gelişimi ve kent politikalarında yaşanan radikal kırılma anlarına kadar imparatorluğun sayfiye bölgesi olan Kadıköy, 1352 - 1353 yıllarından itibaren Osmanlı'nın denetiminde yer almaya başlarken, ilk Türk yerleşkelerinin bulunduğu Göztepe, Merdivenköy bölgesinde kurulan tekkelerde savaşçı din adamları ile toplumsal ve kültürel bir yayılımı gözetildiği bir bölge olmaktadır. Fetih yıllarından sonra ise II. Mehmet döneminde İstanbul Kadısı Hızır Bey'in kontrolüne geçen bölge, zaman içerisinde bölgedeki Müslüman nüfusun "kadının köyü" söylemiyle bugünkü ismini aldığı sanılmaktadır. Kadıköy, Orta Çağ'a denk gelen bu yıllarda Osmanlı'nın seçkin yerleşim bölgesi olarak yer alırken, meyve, sebze ve kaliteli şarapların üretildiği bir yerleşke görünümündeydi. 1851 tarihi ile Kadıköy; Osman Ağa, Cafer Ağa, İbrahim Ağa ve Tuğlacı olmak üzere 4 mahalleden oluşmaktaydı (Akbulut, 1994).

Bu yıllar henüz ilçe statüsünde olmayan bölge 1855 yılında İstanbul'a bağlı, Beyoğlu dışındaki bölgelerinde belediyecilik hizmeti alması adına kurulan Şehremaneti içerisinde yer alan merkeze bağlıydı. 1868 tarihli belediyeler kanunu ile kurulmakta olan 14 adet İstanbul yönetimine bağlı şube görünümünde, ayrıcalıklı bir üst yönetim hizmetini kazanmaktaydı. Bu yıllarda şehirde yaşanan büyük yangılara benzer bir hasar 1856-1860 yılları arasında Kadıköy merkezde yer alan yapılaşmaya ciddi hasarlar bırakmış, daha sonrası bölge 1856 Aksaray yangını sonrası İtalyan Luigi Stokari'nin planlamasına benzer hazırlanılmış 8-10 metre genişliğe sahip ızgara plan yapısında çağdaş bir kent formunda düzenlemeye gitmekteydi. 1877 yılında Dersaadet Belediyeler Kanunu ile kurulan 20 adet belediye dairesinden biri olan Kadıköy, bu kanunun ile yapısını Cumhuriyet yıllarına kadar sürdürmekteydi. 1930 yılına kadar Üsküdar sancağına bağlı olan Kadıköy, İstanbul ilini kapsayan nahile bölünmesi ile Merkez, Kızıltoprak ve Erenköy olmak üzere 3 bucak bulunmaktaydı (Akbulut, 1994; Oktay, 2015).

1950'ler den sonra ÷lkede yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler içerisinde Şube yapısında belediye hizmet modeli devam etmekteydi. 1958 yılında çok partili dönemde valilik ve belediye başkanı olarak ayrılmışsa da 1960 darbesi sonrası tekrar valiliğe bağlanmaktaydı (Oktay, 2015).

Bu yıllardan sonra artarak gelen yoğun glerle beraber nüfusu ilçede barınma problemini doğurmuş ve apartmanlaşma hızını artmaktaydı. 1950-1960 yıllarından sonra ilçede yaşanan nüfus artışları ile konut detinin yetersiz kalması ve buna bağlı kent içerisinde yer edinebilmenin doğurdu gecekondulaşmaları konut ile başlayan İstanbul'un temel sorununu olurken Kadıköy gibi ilçelerde nüfusla gelen artışla bunu yaşamaktaydı. Devletin yetersiz kaldığı konut problemi 1965 yılında çıkartılan Kat Mülkiyeti Kanunu ve İmar Afı ile yapsat uygulamaları kk ölçekli inşaat firmalarının konut yapılaşması üzerinde baş aktör olmasını sağlamaktaydı (Tekelli, 2010).

Bu durum Kadıköy'ün mevcut yapısında yer alan konut stoklarının hızla apartman bloklarına dönüşmeye başladığı yılları oluşturmaktaydı. Kat mülkiyeti sonrası düşük finansman bütçeleri ile topraktan satışı sağlana birliği yapsat oluşumlarının büyüyerek, gayrimenkul yatırım ortaklıkları altında kent alanlarında daha büyük arsalar üzerinde yatırımlarını devam ettirebilmelerini ve birden fazla konut stoğunu barındıran toplu yerleşkeler inşa etmelerini sağlamaktaydı (Keleş, 1993).

Kadıköy gibi geniş arazilere sahip ve merkeze göre yeni olan bir blęe için, toprak üzerinde oluşan bu rant yatırımcılar için büyük bir ticari hacim sağlarken ilçenin konut yapısındaki değişiminde kırılma anını oluşturmaktaydı. 1960 - 1980 yılları arası sanayileşmenin desteklediği yıllar olmakta ve İstanbul gibi merkezlerin yeni belediye hizmet modeli aradığı yıllar oluşturmaktaydı.

1980'li yıllar ile ÷lke içinde yaşanılan siyasi faktörler, blęenin yönetim anlayışı için yeni bir kırılım noktası olmaktaydı 1980 darbesi oluşan idari yönetim, mevcuttaki belediyelerin yönetimsel ve hizmette yetersiz kalışını, evre belediyelerin, ana belediyeye bağlı bir hizmet almasını 34'no lu milli güvenlik

konseyi kararı ile öngörmekteydi. Bu İstanbul Belediyesine bağlı şube müdürlükleri içeren bir model olmaktadır. İstanbul Belediyesi'nin bu birleşme ile mevcut yetersiz yapısına ek diğer belediyelerinde iş yükünün eklenmesi, artan imar faaliyetleri ve nüfus hızının çoğaldı yıllara denk gelmesi ile işleyemez bir hal almaktaydı. Oluşan bu sorunun giderilmesine yönelik 18 Ocak 1984'te 2972 tarihli yasa ile birden fazla ilçe olan bölgelerde, anakent ve ilçe seçim bölgeleri olarak ayrılmasını amaçlamaktaydı. Böylelikle İstanbul Anakent Belediyesi ve Kadıköy'ünde dahil olduğu diğer 15 ilçe belediyesi, üstlerinde Anakent Belediyesine bağlı düzenlenmekteydi. Kadıköy bu kanun ile ilçe statüsüne geçerek, ilçe belediyesi olarak yönetsel kendi meclisine sahip bir hizmet modeli kazanmaktaydı (Suri, 1984).

1980'li yılların sonu İstanbul gibi büyük şehirlerin yatırım ortaklıkları ile desteklendiği ve kentsel bir yayılım izlediği yıllar olmaktadır. 2004 yılı Büyükşehir Belediyeler Kanunu ile İstanbul belediye sınırları büyüyerek kırsal alanlardan da sorunlu bir yapıya sahip olmaktadır. Bu düzenleme aynı zamanda Büyükşehir ile Kadıköy gibi ilçe belediyelerin görevlerini ayırmaktaydı. 2008 yılı 5747 sayılı kanun ile ilk kademe belediyelerin tüzel kişiliklerini kaldırmış olmakta, bu İstanbul planlaması ve imar uygulamalarının il genelinde bütünlük sağlamasını amaçlamaktaydı (Oktay, 2015). Kadıköy bölgesel planlamalar ve imar düzenlemeleri dışında Büyükşehir ve ilçe belediyelerindeki bu planlama yetkileri ile İstanbul'un gelişimi ile paralel bir yol almaktaydı. Bölge artan nüfus ve ulaşım imkanlarının 1990'lı yıllardan itibaren artarak gelişim göstermesi, büyük ölçekli projelerin yer almaya başladığı Anadolu Yakasının en çok tercih edilen ilçesi noktasına taşımaktaydı.

Genel İstanbul imar düzenlemeleri ile sayfiye görünümünden çıkan ilçe 2000'li yılların başı ile yüksek yapılaşmaya sahip konut stoklarına ev sahipliği yapmaktaydı. İstanbul geneline hâkim olmaya başlayan bu yapılaşmanın doğurdu sorun, 1999 depremi sonrası oluşan korku ve panik dışında kontrolsüz büyümekte olan konut stoklarının zayıf yapısını can ve mal kaybıyla beraber tartışmaya açmıştır. Bölgenin yaşamış olduğu yakın tarihli en büyük değişim 2012 yılında çıkarılan Kentsel Dönüşüm Kanunu ile yaşanmıştır. Kadıköy gibi

kıyı alanlarının da içinde bulunduğu riski yapıların dönüştürülmesini ve yeniden sağlanabilmesini amaçlayan 2012 Kentsel Dönüşüm Kanunu, parsel üzerinde yapılaşmanın sağlanabilmesi getirdiği gibi 1960 sonrası artan yapsat inşaat firmalarının ilçenin yapılanmasında tekrar rol aldığı noktaya geri döndürmüştür (Özlüer, 2012). 1960'dan sonra yaşanan ve mevcutta yer alan konut dokusunun yaşadığı en güncel kırılma anı, yasa sonrası oluşan yapılaşma ile gerçekleşmiştir.

İstanbul'un Anadolu Yakasındaki en geniş kıyı şeridinde sahip olan ilçesi konumundaki Kadıköy, kentsel dönüşüm uygulamaları tüm alt birimlerinde görülmektedir. Arsa değerlerinin yüksek olması ve kentsel dönüşüm ile gelen inşaat alan hesabındaki artış bölgenin konut yapısını etkileyen yakın zaman içerisindeki başlıca faktör olmuştur. Konut üzerinde başlayan bu rant zamanla ilçenin tarihsel ve kimliğe sahip dokusunun göz ardı edildiği bir inşaat sahasına çevirmiştir.

Osmanlı'nın son yıllarından, Cumhuriyetin ilk yıllarına kadar İstanbul'un gelişiminden farklı bir ilerlemeye sahip olan ilçe, kırsal görünümde yer alan sayfiye bölgesi olmaktaydı. İlçe statüsünü kazandığı yıllardan itibaren İstanbul'un gelişimine paralel bir seyir göstermiş, bölge yaşamış olduğu gelişmeler ile farklı yıllara ait yapı stokları edinmiştir. Yaşanılan bu dönemsel yapılaşmadaki geçiş katmanlı bir konut stoğuna sahip olmasını neden olmuştur.

Günümüzde Kadıköy, İstanbul'un genellikle orta ve üst gelir grubuna ev sahipliği yapan bir yerleşke görünümündedir. Yerleşmenin ilk başta tercih edildiği kimliğinden çok uzaklaşmış olmasa da son 10 yılda artan konut hacimleri ile şehrin yüksek yapılaşmaya sahip ilçelerinden birisi olmaktadır. Müstakil yaşantının sürdüğü sayfiye yıllarından, büyük ölçekli kent yaşamına sahip İstanbul'un merkez noktalarından birisi olmaktadır.

4.3.1. Kadıköy'de dönüşümün süreçleri

M.Ö. 7.yy. 'da eski adıyla "Chalcedon" olan Kadıköy'ün tarihi Sarayburnun'da gerçekleştirilen ilk demir yolu inşaatının kazılara sırasında elde edilen bulgulara göre İstanbul'un ilk yerleşim bölgesi olduğu anlaşılmaktadır. Yunan boylarının Marmara ve Karadeniz kıyıları üzerinde yayılma deniz yolu olarak kullandıkları güzergâhlarında bugünkü Kadıköy ile Kalamış koyları arasında kalan bölgede oluşturdukları koloni şehri olan Kadıköy, geç İlk Çağ ve Orta Çağda büyük bir şehir olan İstanbul'un merkezinden dışarıda kalmış ve hakkında daha az bilgi sahibi olabildiğimiz tarihi yerleşkelerden biridir (Kuban,1970).



Şekil 4.20. Fr. Kauffer haritası - 1819 (Saltarchives, 2018a)

Kıyı şeridinde başlayan yerleşme öncesi bağlık, köy statüsünde olan Kadıköy, fetih sonrası bugünkü adını almıştır. Şekil 4.20'de 1819 tarihli Kaufmen haritasında yer alan yerleşme Rasimpaşa bölgesinden başlayarak, Haydarpaşa ve Moda burnuna doğru yayıldığı görülmektedir. Kırım savaşı sonrası yıllarda özellikle gayrimüslim nüfusun çoğalmaya başladığı bölgede Rum, Ermeni,

Laventer yer alırken çok az sayıda Türk nüfus yaşamaktaydı (Akbulut, 1994). Rum, Ermeni balıkçı aileleri ve 19. yy. başlarında Haydarpaşa Garı inşaatında yer alan Avrupalı mimar, mühendislerinde bölgede zamanla yaşamış olması yabancı nüfus yapısını oluşturmuşlardır. İlçenin zamanla daha geniş ve alt bölgelere genişlemesinde önemli unsurlardan biri olan demiryolu güzergâhı kapsamında 1872 yılında inşaa edilmiş ilk gar yapısının yerini alan Haydarpaşa garı, bugünkü Rasimpaşa bölgesinde yer almaktadır (Şekil 4.21). Endüstriyelleşme sonrası Avrupa'nın demir yolu güzergâhları ile ticaret pazarlarını genişletmesi Avrupa'daki gelişmeleri yakından takip eden Osmanlı'nın zayıflayan ekonomisine yeni bir yön kazandırma arayışında hedeflenen Anadolu - Bağdat güzergâhı, Anadolu içerisinden Hicaza kadar uzanacak olan demiryolu hattı projesinin başlangıç noktasında yer alan Haydarpaşa Garı 1908 yılında hizmete alınmış ve yapılmış gar yapıları arasındaki en görkemlisi olmaktadır (Başar ve Erdoğan, 2009).



Şekil 4.21. Haydarpaşa Garı - Rasimpaşa (Wikipedia, 2012)

1870 yılında tamamlanan demiryolu güzergâhı dışında 1843 yılında yapılmaya başlanan vapur seferli ulaşım yollarında alternatif olabilmesi ile üst kesim tarafından daha tercih edilebilir bir bölge olarak görülmeye başlanmıştır (Bilgin ve diğ., 2010). 18. yy. sonları ile 19. yy. başlarında göçmen ailelerin barındığı mesire alanı olan bahçelikli boş arazilerin gelişiminde ulaşım dışında etkili

olduğu bir diğer durum ise, Tanzimat reformları kapsamında çıkarılan 1848 yılındaki Ebniye Nizamesi ile parsellere bölünmeye başlayan kent yapısını, aynı kanunun devamı niteliğindeki 1882 Ebniye kanunu ile geniş bahçelikli arazilere yapılacak olan köşk ve benzeri yapılara serbestlik sağlamaktaydı (Tekeli, 2013; Yağan, 2018) (Şekil 4.22).



Şekil 4.22. Ragıp Sarıca Köşkü- Caddebostan, 1906 (Turanakinci, 2022)

Buna göre Kadıköy gibi geniş boş arazilere sahip bölgelerde, ulaşım imkânlarının da sağlana birliği durumu ile kanunlar kapsamında şehrin merkezinde yasaklanmış olan ahşap malzemeye sahip köşk, konak gibi yapılaşmaları sağlanabilir kılmiştir. Şehir merkezinde yaşanan büyük yangınlar sonrası yapı stoklarındaki kaybın önlenmesi için kâgir yapılaşmanın zorunlu tutulması ve tüccar ağırlıklı gayrimüslim sınıfın Beyoğlu çevresinde öncülük ettiği kâgir çok katlı apartman yapılaşmaları devamında buradaki konutların ticaret amaçlı yabancı nüfus tarafından tercih edilmesi ile kalabalık şehir merkezinden uzaklaşmaya alternatif yerleşim yeri olarak Kadıköyü ön plana çıkarmaktaydı (Bilgin ve diğ., 2010). Tanzimat reformları kapsamında çıkartılan kat mülkiyeti hakkıyla gelen özellikli durum ile merkezde yer almaya başlayan apartman yapıları, aldıkları isimlerden de anlaşılacağı üzer

tek sahipli olup, ağırlıklı olarak kira amaçlı konut yapılaşmalarıydı. Şehirde yaşayan yabancı tüccar kesimin tercihinde yer alan apartmanda yaşam, dönemin Müslüman ailelerinin alışık olduğu tek aile yapılarına sahip yaşam biçimine uygun gelmemektedir (Öncel, 2010). Ahşap yapının bitişik olmadığı, tek yapı durumunda ancak sağlanabilirliği, 19. yy. ortalarından sonra padişah ekranının ve Galata-Beyoğlu bölgesinden uzaklaşan zengin Levantenlerin ahşap ve kâgir köşk yapı tercihlerinin yer aldığı Kadıköy, sayfiye görünümüne sahip bir bölge olmaktadır (Yağan, 2018).



Şekil 4.23. Necip Bey haritaları - 1918 (Saltarchives, 2018b)

İlk yerleşimlerinde başlamış olduğu Kadıköy merkezde yer alan daha eski Yeldeğirmeni ve Moda gibi semtler, sayfiye görünümündeki içlere doğru devam eden kıyı yerleşim bölgelerinden daha kalabalık ve kalıcı bölgeler olmaktadır. Sırasıyla 1892 yılında Havagazının hizmete girmesi ve bölgenin

1921 yılında elektriği kullanabilmeye başlaması, özellikle 1918 tarihli Necip Bey haritasında görülen Moda'da okul ve dini yapıların varlığı diğer semtlerdeki sayfiye yaşamından çok daha önce kalıcı bir yaşama geçtiğini göstermektedir (Şekil 4.23). Aynı zamanda bu bölgeler ilk apartman yapı örneklerinin başladığı yerleşkeler olmaktadır (Bilgin ve diğ., 2010; Yağan, 2018). Cumhuriyetin ilk yıllarına kadar geçen süreçte Kadıköy, zamanla kentin modernleşmesine paralel yeni bir gelişim hızı kazanmaktaydı. Cumhuriyetin ilk yıllarında gerçekleşen kentsel planlamalar, konut alanında aynı ölçüde gerçekleşmekte geride kalması bireysel konut sunumları ile bir süre daha devam etmekteydi. 1930 yılında ilçe statüsü kazanan Kadıköy seyrek ve sayfiye görünümünü sürdürmekteydi (Akbulut, 1994). Kıyı şeridi boyunca yer alan yerleşkeler banliyö hattına doğru çıkıldıkça daha orta seviyeli grupların yerleşim alanını oluşturmaktaydı (Bilgin ve diğ., 2010). 1934 yılında Feneryolu-Bostancı arasında kalan yolun asfaltlanmasıyla cadde genişletilmiş ve daha düzenli bir ulaşım güzergâhı oluşunun sağladığı imkânla bölgede yeni konut alanlarını ortaya çıkarmıştır (Halu, 2010).



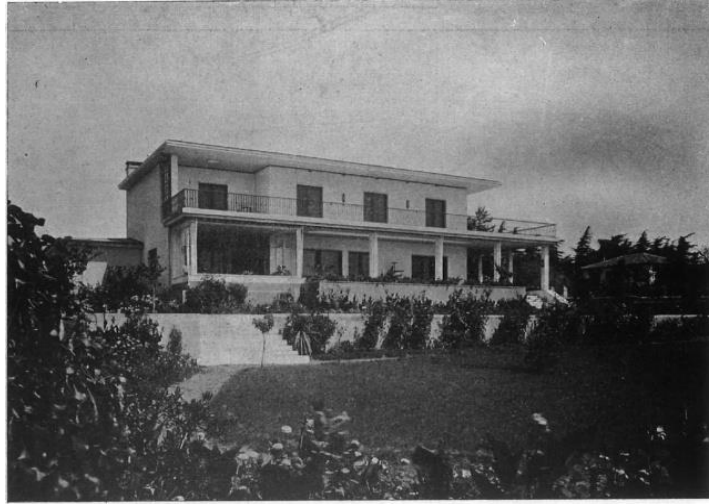
Şekil 4.24. Bağdat Caddesi - 1930'lar (Listelist, 2019)

Şekil 4.24'de Bu güzergâh aynı zamanda günümüzde Bağdat Caddesi olarak bilinen, ilçe sınırları dışında, İstanbul'un en popüler caddesi konumunda olmaktadır.

Konut alanındaki gelişmeler ağırlıklı olarak Avrupa Yakasında bazı yüksek gelir grubunun bulunduğu bölgelerde apartman tipi bireysel yapılar ile önde gelen mimarlar tarafından projelendirilen müstakil villa yapıları şeklinde devam etmekteydi. Bu tarihlerde Kadıköy'ün halen varlığını sürdürmekte olan Suadiye ve Caddebostan plajlarının açılması sayfiye görünümünü sahil hattı boyunca sürdüren yerleşkeler üzerindeki ahşap köşklere yeni villa tipi yazlık benzeri yapılaşmalar eklenmekteydi (Özakbaşı, 2015).



Şekil 4.25. Kalamış villa - Zeki Sayar,1937 (Arkitekt, 1937)

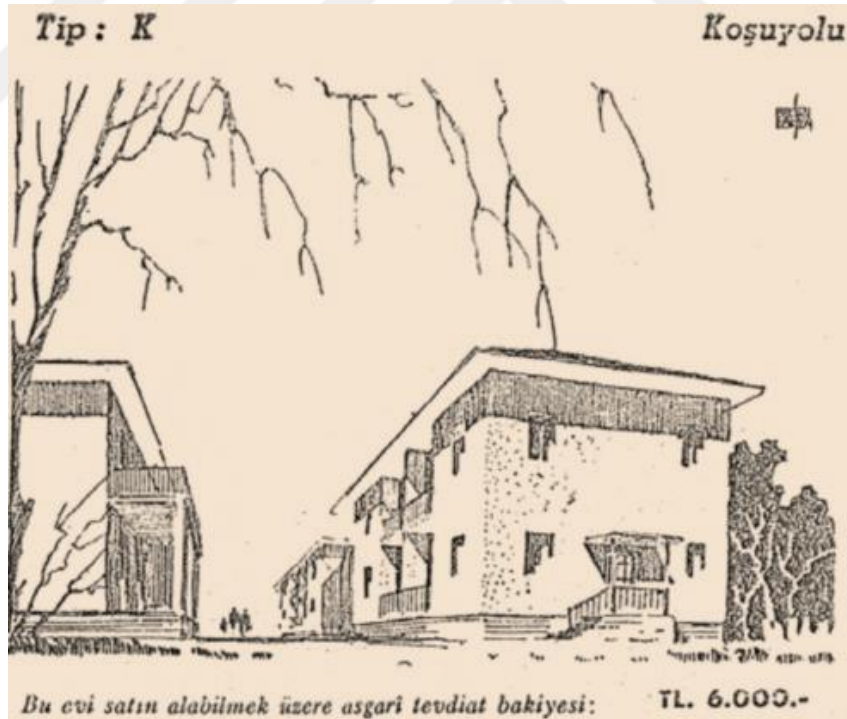


Şekil 4.26. Göztepe villa - Emin Onat, 1941 (Arkitekt, 1941)

Şekil 4.25' te Mimar Zeki Sayar tarafından Kalamış-Fenerbahçe arasında kalan kısımda yapılan bodrum dâhil 3 katlı villa ve Şekil 4.26'da Göztepe'de asfalt caddesi üzerinde Mimar Emin Onat tarafından yapılmış olan iki katlı villa

örnekleri, dönemin konut biçimleri ile yerleşim, malzeme, mobilya gibi tercihlerine dair bilgi vermektedir.

Apartman örnekleri Moda ve Yeldeğirmeni tarafından başlayarak 1940 sonrası daha çok görülmeye başlanmaktaydı. 1950'li yıllarda ülke genelinde yaşanan sosyal ve fiziki gelişmeler neticesinde kentsel anlamda farklı planlama alanları ortaya çıkarmaktaydı. Kent planlamaları ile ulaşım imkânlarının kolaylaşması, sanayileşme ve köyden kentlere olan yoğun göç ile apartmanlaşma hızı artmaktaydı. Devlet bu dönemde konut alanında büyük paya sahip müttehitler dışında, konut talebini karşılamak için Emlak Bankası ve İstanbul Belediyesi'nin ortaklaşa oluşturmuş olduğu İmar Limited Şirketi ile Kadıköy-Koşuyolu mahallesinde sosyal konut kapsamında yapı grupları oluşturmaktaydı. 1951-1962 yılları içerisinde Koşuyolu'nda 4 ayrı proje tamamlanmış, bunlardan ilki 1954 yılında bitmiş olan Koşuyolu Emlak Bankası Evleri olmaktadır (Suoğlu, 2010) (Şekil 4.27).



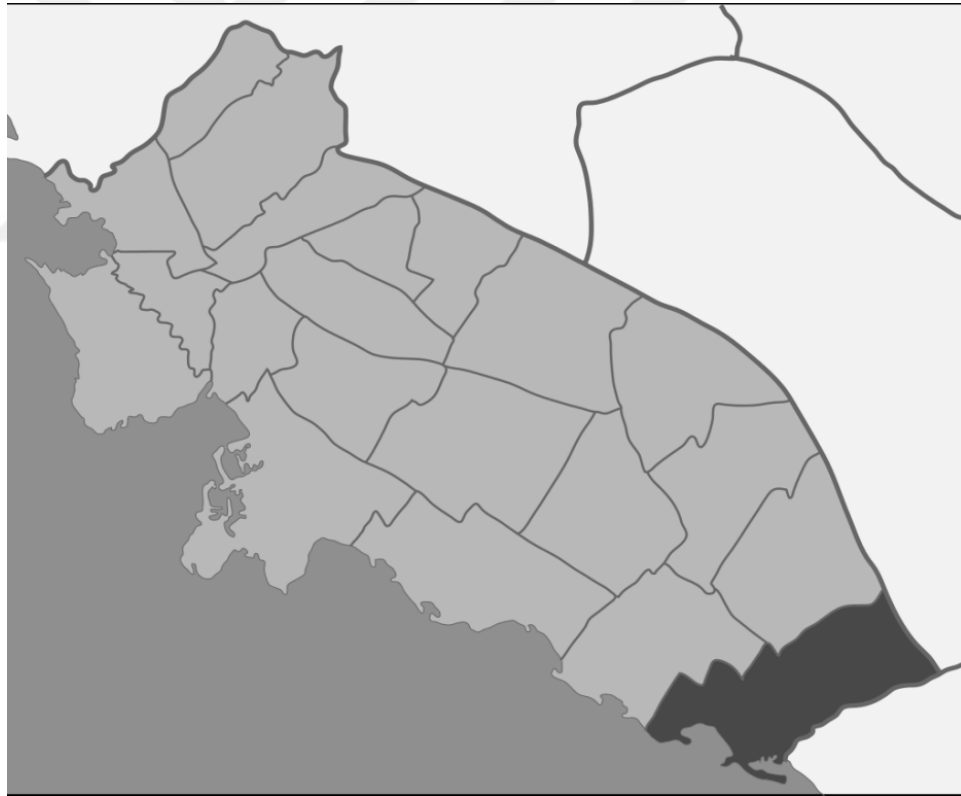
Şekil 4.27. Koşuyolu Emlak Bankası evleri broşür, 1953 (Arkitera, 2010)

Bu yıllarda ortaya çıkan köyden kentlere olan göçler sonrası oluşmaya başlayan gecekondu yapılaşmalarına yönelik, 1958 de kurulan İmar ve İskân Bakanlığı kent dokusunu korumaya hedefleyen bir yol izlemiş olsa da Kadıköy-Fikirtepe

ilk olarak başlayan çok sayıda gecekondu mahallesi kırsal bir görünümde olan bu mahallede yayılmaktaydı (Tekeli, 2013). Ankara asfaltı olan yukarı çevre yolunun sanayi güzergâhı olması, bu tip yerleşkelerin civarda konumlanmasında etkili olmuştur. 1960'lı yıllarda çıkarılan kat mülkiyeti kanunu ile ortaya çıkan yap-sat uygulamaları, Kadıköy'ün sayfiye görünümünde olan sahil hattına komşu mahallelerinde apartmanlaşmayı başlatmaktaydı. İlçenin apartmanlaşma ile yukarı doğru büyümekte olan sınırları içinde kalmaya başlayan gecekondu yapılarını 1966 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile apartmanlaşma kapsamına almaktaydı (Toprak, 2016). Nüfusun Avrupa Yakasında ağırlıklı olarak yoğunlaşmakta olduğu İstanbul'da 1973 yılında açılan Boğaziçi Köprüsü'nün yani günümüzdeki adıyla 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nün iki yakayı bağlamasının yansırı 1960'lı yıllarda tamamlanan D-100 (Ankara Asfaltı) karayolu ile birleştirilmesi, Anadolu Yakasının sanayi ve ikametgâh gibi nedenlerle nüfusun Kadıköy'ün sahip olduğu seyrek yerleşim düzeninde yaşamayı cazip kılmıştır. İlçenin Marmara Denizine komşu kıyı şeridininin 1984 yılında açılan Kadıköy-Pendik sahil yolu ile yeni bir ulaşım güzergâhına dâhil olması ile nüfusa bağlı apartman stoğunun yoğunlaşmasına etken olmuştur. Sahil yolunun yapılması konut yapıları ile plaj arasını da ayırmaktaydı (Akbulut, 1994). 1980'lerde küreselleşmeyle beraber kente olan göçlerde yaşanan yeni talepler, konut üzerinde yeni baskılar oluşturmuş, 1983 yılında çıkartılan Kat İrtifakı ile az finansmanla temelden konut satışı sayesinde edilen maliyet giderleri ve birden fazla parselin birleştirilebiliyor olması yapsat uygulamalarını artırarak Kadıköy'e daha yüksek katlı apartman yapılarının görülmesine etken olmuştur (Aydın Gök, 2010). Zaman içerisinde sayfiye görünümüne sahip Kadıköy ve mahalleri kontrolsüz devam eden uygulamalar ile bu görünümünü kaybetmiştir. Bahçeli ev modelindeki yapılar yüksek katlı apartman blokları ile dönüşüm ve yenileme içerisinde kamıştır. 1999 Marmara Depremi sonrası İstanbul'un konut stoğundaki kontrolsüz büyümesinin neticesinde ortaya çıkan can ve mal kaybı, afet riskine karşı önlem alınmasını zorunlu kılmıştır. 2012 yılında çıkartılan Kentsel Dönüşüm Kanunu ile afet riski barındıran bölgelerde güvenli konut grupları oluşturmayı planlamıştır. Bu düzenleme içerisinde inşaat alan hesaplarının artmış olması Kadıköy-Fikirtepe Mahallesi ve yüksek gelir grubunu barındıran sahil güzergâhındaki

mahallerinde yoğunlukta yaşanmasına neden olmuştur. Yeniden yıkım-yapım uygulamaları ile yüksek katlı konut grupları oluşmaya başlamakta ve konut grupları içerisinde ayrışmalar ortaya çıkmaktadır. 2006 yılı Kadıköy planlama raporuna göre 15 mahalle üzerinde yapılan çalışmaya göre, genel konut yapıların yapım tekniklerinin; %79,6'sının betonarme, %18,4'ünün yığma %1,2'sinin ahşap ve %0,8'inin diğer inşaat teknikleriyle yapılan yapılar oluştururken, bunların 78 tanesi 16 kat ve üzeri yapılar olduğu tespit edilmiştir. 2017 yılına ait planlama raporunda 21 adet yani tüm mahalleleri kapsayan çalışmada ise 186 adet 16 kat ve üzeri yapı yer almaktadır. Bunların en yoğun olduğu mahalleler ise sırasıyla, 28 adet Sahrayı Cedit, 27 adet 19 Mayıs ve 20 adet ile Bostancı Mahallesi olmaktadır.

4.3.2. Bostancı mahallesinin fiziki konumu ve gelişimi



Şekil 4.28. Kadıköy - Bostancı mahallesi konumu (Wikipedia, 2010)

Kadıköy'ün en doğusunda yer alan Bostancı, 2 kilometre boyunca sahilten yukarıya doğru D-100 karayoluna kadar uzanan bir güzergâhla ilçenin doğu sınırını tek başına oluşturmaktadır.

İlçenin doğu komşusu olan Maltepe ile arasını Çamaşırcı Deresi oluştururken, kuzeyde ise Ataşehir ile arasını D-100 (E-5) karayolu bölmektedir. Sahil ile Çevre Yolu arasında uzanan mahalle alt tarafta Suadiye ile komşu, üst tarafta ise Kozyatağı ile sınır olmaktadır. Adalar ile ilçenin en yakın mahallesi olarak da bir komşuluğu söz konusu olmaktadır (Şekil 4.28).

Bizans döneminde dahi Anadolu'dan şehre girişlerin gerçekleşmiş olduğu o zamanki adıyla "Poleatikon." olan Bostancı, Osmanlı döneminde şehrin giriş çıkışlarından ve deniz kıyılarından sorumlu olan Bostancıbaşlarının bulunduğu "Bostancı Konağından"dan ismini almaktadır. Bostancıbaşları şehrin doğu tarafından gelenleri 1524 yılında yapılmış olan kentin en eski köprülerinden "Cisr-i Derbent" Derbent Köprüsü üzerinde karşılayarak şehre girişleri kontrol etmekteydiler. Osmanlı döneminde Anadolu ile bağlantıyı sağlayan yolun bir kısmı bugünkü adıyla Bağdat Caddesi olarak değiştirilmiş ve bu cadde Bostancı sınırından Kadıköy merkeze kadar olan bölümde mahallerin içerisinde geçmektedir (Hürel, 2010) (Şekil 4.29).



Şekil 4.29. Derbent Köprüsü - Bostancı, 1524 (Arkitekt, 1973)



Şekil 4.30. Erkân-ı Harbiye haritası, 1909 (Yağan, 2015)

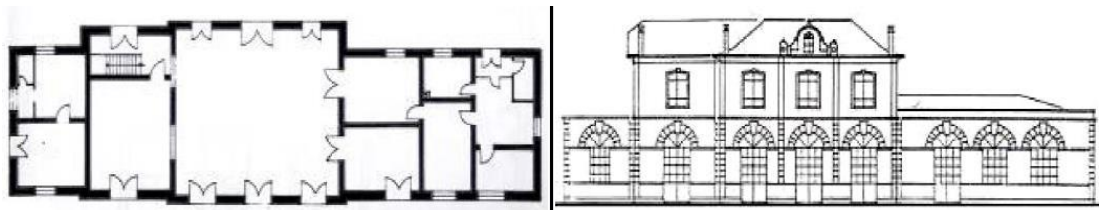
Şekil 4.30'da 1909 tarihli Erkân-ı Harbiye Haritası mahalle üzerindeki yerleşimin 20.yy. başlarındaki durumunu gösteren en eski haritalardan biri olmaktadır. Bölge 18.yy. sonlarına kadar devam eden harita örneklerinde de kırsal bir görünümde yer almaktadır (Yağan, 2015). 19.yy. ortalarında Kırım Savaşı sırasında az gelişmiş bir yerleşke olan Kadıköy, 19.yy. sonlarına doğru Haydarpaşa'nın bazı sokakları ile Bahariye civarı düzgün sokak, mahalle görüntüsünde yeniden inşa edilirken, Kalamış-Erenköy arasında ufak yerleşkeler yer almaktaydı. Suadiye-Bostancı arası ise Abdülhamid'in son yıllarında yazlık köşkların yapılmaya başlandığı yerleşkeler olarak öne çıkmaktaydı (Kuban, 1970). Bölgenin yerleşim yeri olarak seçilir olması, saraydan uzak bir bölge olan Suadiye-Bostancı arasının dönemin saray denetlemelerinden uzaklaşmak isteyen paşalar ve bürokratlar tarafından ahşap köşklar ve konakların yaptırılmaya başlanmasıyla seyrek bir yerleşke görünümünü kazanmaya başlaması olmalıdır. Bölgedeki yerleşkeler 1909 tarihli Erkan- ı Harbiye haritasında yer almakta ancak diğer bölgelere göre daha az yerleşmenin olduğu görülmektedir.

Demiryolunun varlığının ulaşım kolaylığı sağlaması açısından Bostancı için önemli bir gelişme olmaktadır. Öyle ki 1890 yıllarında Bağdat Demiryollarında müdür olan daha sonrasında ise genel müdürlük görevine getirilen İsviçreli Eduard Huguen'in 1903 yılında istasyon binasına yakın geniş bir arazi üzerine iki adet kâgir-ahşap malzemelerden inşa ettirdiği köşkleri yer almaktadır. Sivri çatılı şato mimarisine sahip bu yapılarda Dünya Savaşı sonrasına kadar yazlık-kışlık ev olarak kullanılmıştır (Belge, 2002) (Şekil 4.31).



Şekil 4.31. Eduard Huguen'in köşkü - Bostancı, 19.yy. (Kültürevanteri, 2021)

Şekil 4.32-33'te 1910 yapım yılı olarak kabul edilen istasyon binası, E.Huguenin Bostancıda yaşıyor olması diğer gar binalarından ayrıcalıklı kılarken, genel mimarisi olarak da farklılık gösterir. Dik çatılı Prusya (Alman) mimarisine sahip görünümde, Haydarpaşa Garının çatı proporsiyonunu anımsatmaktadır (Erkan, 2007).



Şekil 4.32. Bostancı garı - plan, cephe (Başar ve Erdoğan, 2009)



Şekil 4.33. Bostancı garı (Özbilgiç, 2022)

Yerleşimin arttığı bu yıllarda I. Ulusalcılık Akımının önde gelen mimarlarından olan Mimar Kemalettin'in mahallenin merkezine doğru kalan bölgede yaptırmış olduğu 1913 yılında tamamlanan Bostancı Kuloğlu Camii yer almaktadır. Kalıcı bir yerleşimin doğurduğu ihtiyaçla yaptırılan bu camiinin hemen yanında günümüzde Halk Eğitim Merkezi olarak kullanılan İbrahim Paşa Mektebi yer almaktadır. Dönemin yani mimari üslup arayışları ile oluşturduğu camii, medrese uygulamalarına örnek olmaktadır (Eyice, 1994) (Şekil, 4.34)



Şekil 4.34. Bostancı Kuloğlu Camii - Mimar Kemalettin, 1913
(Tarihi İstanbul, 2018)

Demiryolu güzergâhının Bostancı'da sahile doğru en yakın nokta olması yansıra, Adalar'da yerleşmiş olan soylu, zengin kesimin varlığı, bölgenin adalara olan yakınlığı da düşünülünce 1912-1913 yılında vapur iskelesi yapılmıştır (Şekil, 4.35). Mahalleye kayıtlı nüfus içinde iki merkezin yakınlığına bağlı olarak ada halkı da yer almaktaydı. O dönem yaşayan mevcut nüfusa ek olarak 1916 yılında Cihangir yangını sonrası evsiz kalanlar Bostancıya yerleşmişlerdir (Eyice, 1994).



Şekil 4.35. Bostancı vapur iskelesi, 1912- 1913 (Şehirhatları İstanbul, 2020)

18.yy. sonlarından 19.yy. başlarına kadar seyrek alanlarda, geniş bahçelikli araziler üzerine inşa edilmiş 2-3 katlı ahşap ve kâgir köşk yapılarının hâkim olduğu sayfiye görünümündeki Bostancı mahallesi Cumhuriyetin ilk yıllarına kadar bu görüntüsünü devam ettirmiştir. Ahşap köşkler yapıldıkları yıl itibari ile dönemin paşaları, bürokratları tarafından saraydan uzakta bir bölge olarak tercih ettikleri mahalle üzerindeki arazilerde bahçelikli, sayfiye kullanıma sahipti. Cumhuriyet döneminde mahalle üzerindeki bu ahşap köşkler, dönemin önde gelen devlet adamları tarafından satın alınarak kullanılmaktaydı. Mahalle üzerinde günümüze gelen örneklerinden Bağdat Caddesi üzerinde bulunan Yıldız Sarayı Kumandanı Cavit Paşa'ya ait köşk, Cumhuriyet yıllarında dönemin ziraat bakanı olan Tahsin Çoşkun tarafından satın alınarak 1933 yılına kadar kullanılmıştır (Eyice, 1994).

Uzun yıllar terkedilmiş vaziyette olan 18. yüzyıla ait köşk, 2014 yılından sonra bir yapı firması tarafından restorasyon yapımı karşılığı kiralanmıştır. Bugün bir markaya ait kullanımda mahalle üzerinde yer almaktadır (Şekil 4.36).



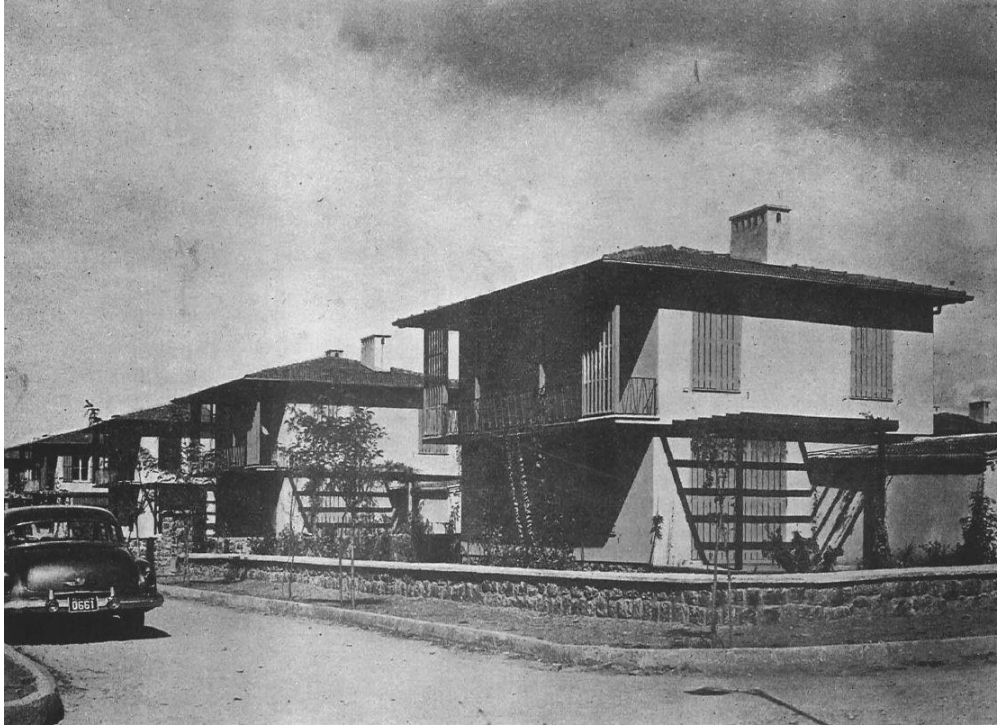
Şekil 4.36. Cavit Paşa köşkü (Kültürenvanteri, 2020)

Demiryolunun mahalle sınırlarına olan ulaşım kolaylığı ve özellikle Moda, Feneryolu, Caddebostan gibi mahallelerin kalabalıklaşmaya başlayarak dolması ile seyfiye seçimi Bostancıya doğru kaymaya başlamıştır (Yağan, 2018). Ahşap ve kâgir yapılaşmayı bu yıllarda daha ufak arazilerde yapılan mevcut yapı sınırından ayrılmayan 2-3 katlı villa yapıları takip etmekteydi. 1930'lar da açılan Suadiye plajının o dönemin popüler yazlık bir nokta olması ile Kadıköy tramvay hattının bu yönde uzamasını sağlamış ve asfaltlanan Bağdat Caddesinin iki taraflı tramvay yolu bu hat üzerindeki parselleri daha ufak gruplara bölerek müstakil villa yapılarının dâhil olduğu bir konut yapılaşması oluşmaya başlamıştır. Plaja yakınlığı ile konut kullanımları yazlık olduğu kadar yaz-kış kullanılma içinde tercih edilebilmekteydi. Bu dönem yapılarından olan 1932 yılı Suadiye-Bostancı arasında dönemim modernist mimarlarından Mehmet Vedat Tek tarafından yapılmış olan Mr. L. Varber ailesine ait 2 katlı villa örneklerinden olmaktadır (Şekil 4.37).



Şekil 4.37. Mr. L. Varber villâsı, Mimar Vedat Tek 1932 (Arkitekt, 1932)

1950'li yıllara doğru banliyö yerleşkesi görünümünde olan mahallede, daha içerlerde kalan bahçeli modern ev görünümüne sahip dönemin kooperatif yapı gruplarına örnek teşkil eden Bostancı-Şenesenevler Kooperatif Evleri yer almaktadır. 5 tipten oluşan 55 adet sosyal alanlara sahip Ziraat Bankası mensuplarını teşkil eden işçi konutları olmaktadır (Şekil 4.38).



Şekil 4.38. Bostancı - Şenesenevler Koperatif evleri, 1952 (Arkitekt, 1952)

1952 yılında bölgenin apartmanlaşma sürecine geçişinin ilk düzenlemesi Bağdat Caddesi - Bostancı çevresini kapsayan planlama ile 3 kat'a kadar yani 9.50 kot'a kadar olan yapılaşma hakkı verilmekteydi. Zemin dâhil 3 kat hakkı mevcut konut stoğunun devam ettiği müstakil yapılaşmasının artışı getirmekteydi (Bayhan, 2012). 1964 imar planlaması ile +1 kat daha eklenerek 4 kat'a kadar apartman yapıları sağlanabilir olmaktaydı (Yağan, 2018). 1950'li yıllara kadar olan hâkim konut dokusu bu planlamalar ile artış göstermiş olsa da apartmanlaşmanın yaygınlaşması 1965 kat mülkiyeti sonrası hızlanmıştır.

Kat mülkiyeti ile parsel üzerinde yer alan tek yapı kat karşılığı imara tabi olabilmekteydi. 1965-1970 yılları arasında mahallenin üst sınırı olan Ankara Asfaltının tamamlanması ile bu bölgede oluşmaya başlayan yeni semt grupları sanayi yapılaşmasına yakın noktalarda yer almakta ve işçi sınıfının oluşturduğu gecekondular yapıları Bostancının kuzey sınırındaki İçerenköy civarında yayılmaktaydı (Yağan, 2018). Bu yapılar E5 yolunun alt tarafına inerek Bostancı sınırlarına kadar yayılma göstermekteydi.

1972 yılında çıkarılan 1/5000 Bostancı-Erenköy bölgeleme imar planı ile çıkartılan imar düzenlemeleri ile kıyı şeridinde yer alan yapılarla Bağdat Caddesi üzerindeki konut yükseklikleri ayrılmıştır. Bu düzenlemeye göre kıyı üzeri yapılar 4 kat olurken, Cadde üzeri yapılar 5 kat yüksekliğe sahip olabilmekteydi. Aynı zamanda kalan parseller için inşaat hesabının yapıldığı alan katsayısı 1,8'e çıkartılmaktaydı (Yazıcıoğlu, 2001). Bu belirtilen bölgeler dışındaki alanların parsel boyutlarına oranla 1,8 kat sayısı hesabına göre 7-8 kat'a kadar kat yüksekliğinin oluşabilmesini sağlamaktaydı (Topçu, 2019). Kadıköy ve çevresinin kentleşme ile beraber sayfiye görünümündeki Bostancı gibi mahallelerin kent içeresine dâhil olduğu yüksek katlı apartmanlaşma modeline geçmesi sağlanmış olunuyordu.

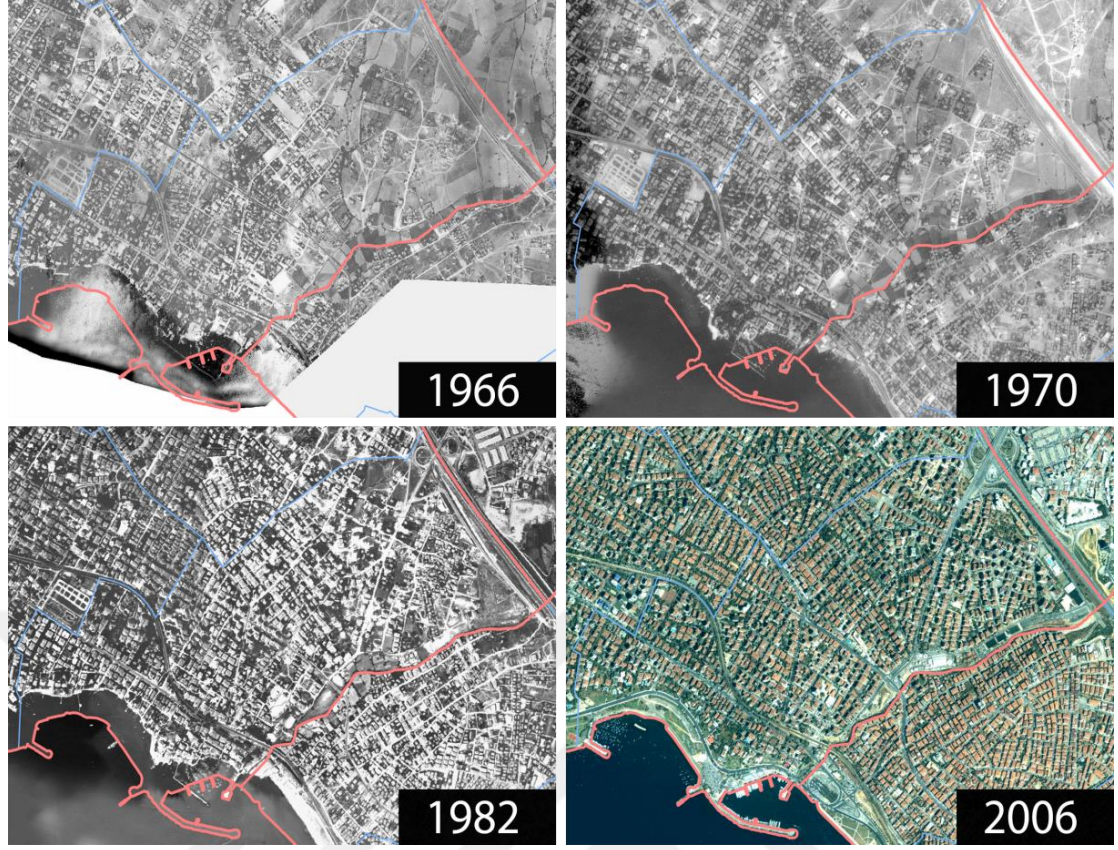
1985 ve devam İstanbul genel imar düzenlemesi ile Kadıköy-Bostancı 1,8'den 2,07 katsayısına çıkartılan alan hesabı ile 10 kat ve üzeri apartman yapıları mahallenin konut stoğuna dâhil olmaktaydı (Arıkan, 2013).

1985'den sonra yapılaşmayı etkileyen durumlar emsal artışı ile gerçekleşmesede, planda kullanım alanını etkileyen gelişmeler yer almaktaydı. 1990 yılında çıkan düzenlemeyle balkon alanlarının inşaat alanına dâhil edilmesi ile balkon kullanımı ortadan kalkmaktaydı. Sırasıyla gelen yıllarda ise 1998 İmar Plan Notları ve 2005 Nazım İmar Planı ile emsal 2.07 olarak kalırken, 1998 yılı 0.25 olan taban oturumu 2005 yılında 0.35 katsayısı almaktaydı. Bu tabanda daha fazla yayılım gösterebilen yapılaşmayı kolaylaştıran bir durum olmaktaydı (Topçu, 2019).

1999 Marmara Depremi sonrası sıkça duyulan Kentsel Dönüşüm, kanun olarak 2006 yılında taslak olarak düzenlenmiş 2012 yılında ise yürürlüğe girerek mahalle yapısında dönüşümün en kısa sürede hız aldığı dönem olmaktaydı. 2/3 çoğunluğun sağlanması ile yapının yenilebilme durumu kolaylaşmış ve emsale dâhil olmayan (bodrum kat, ortak alanlar vb.) alanlar ile 16 kat ve üzerine çıkan mahalle içerisindeki konut yükseklikleri görülmeye başlanmıştır (Aydın Gök ve Çıtak, 2021). 2,07 emsal alındığı düzenlemelerde yapının yüksekliğinin serbest olma durumu, 2017 yılı İmar Plan Notlarında yer alan, yeni binalarda kat sınırı 15 olarak düzenlenilerek sınırlandırılmıştır (Topçu, 2019).

Günümüzde kentsel dönüşüm ile mahalle içerisindeki yapılar hızlı bir değişim göstermiş ve konut gruplarında ayrışmalar olmuştur. İmar sınırlamaları içerisinde kalan yapı grupları dışında, aynı parselde yer alan farklı konut tiplerinin çok sayıda yer aldığı mahalle, günümüzde dar sokaklar üzerinde yüksek yapılaşmanın hâkim olduğu bir konut stoğuna sahiptir.

Apartmanlaşmaya geçiş ile mahalle üzerindeki yapılaşma beraberinde imar düzenlemeleri ile artarak konut yapısında gruplara ayrılan bir doku yaratmaktadır.



Şekil 4.39. Bostancı mahallesi 1966 - 2006 arası hava fotoğrafları konut oluşumu ve yayılımı (Şehirharitası İBB, 2016)

Şekil 4.39’da görüldüğü üzere 1970 sonrası Bostancı Mahallesi konut yapım şartları üzerinde etkili olan düzenlemeler ile kısa süre içerisinde farklı konut gruplarının bulunduğu kent merkezinde yer alan bir yerleşkeye dönüşmüştür. Erken cumhuriyet yıllarına kadar devam eden konut ve çevresi ile bütünlük gösteren sayfiye yerleşkesi olan mahalle, gelişen kent şartları ile kuzeye kırsal kısımlara doğru gelişim göstermiştir. Mahalle bu geçiş ile beraberinde farklı dönemlere ait yapı gruplarına ev sahipliği yapmıştır. Sahil kesiminde başlayan ilk ahşap konut örnekleri, kuzeye doğru çıkıldıkça yüksek katlı apartman yapılarının yer aldığı, kapalı site grupları ile gecekonduların sıkıştığı parseller oluşturmuştur. Çok sayıda tarihi yapı örneklerini bulduran mahalle, Kadıköy Belediyesinin 2006 planlama raporuna göre III. derece doğal sit alanına sahip 3 mahallesinden birisi olmaktadır. Her ne kadar genç bir yerleşim bölgesi olmasına karşın, tarihsel sürecin izlerinin gözelele bildiği bir dokuya sahip yerleşke izlenimi vermektedir.

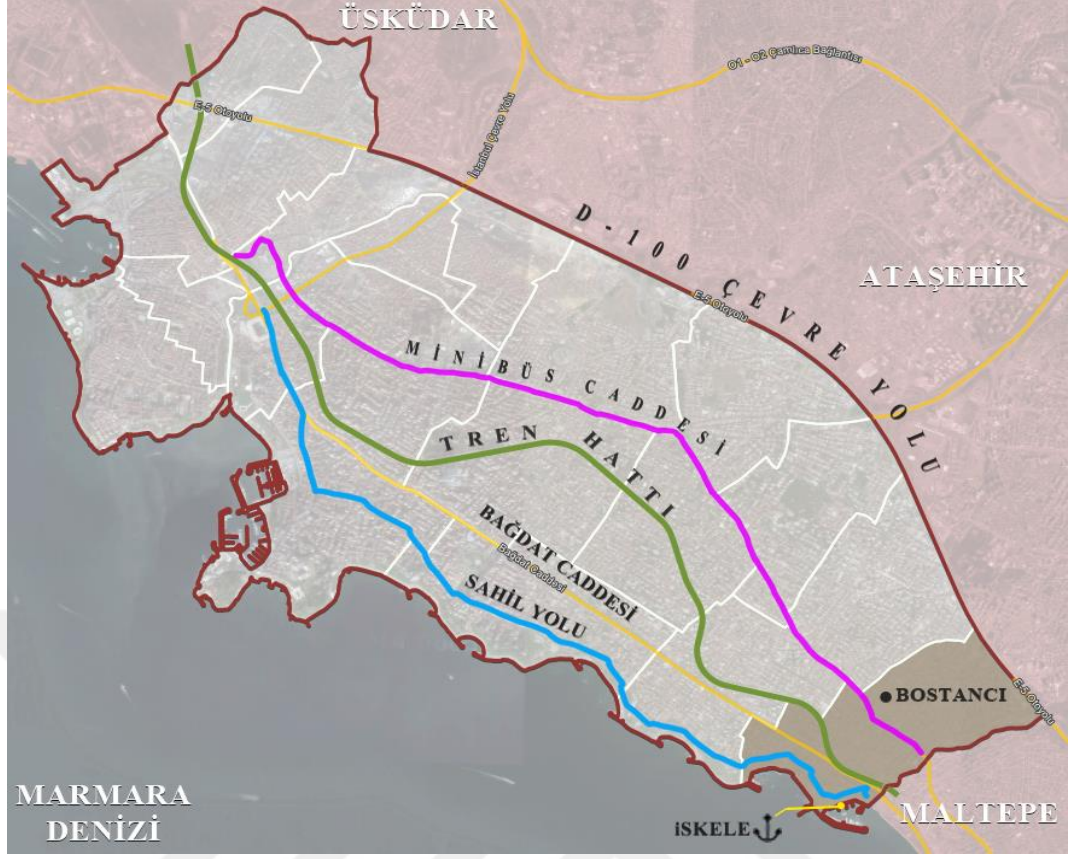
5. BOSTANCI MAHALLESİNİN MEVCUT DOKUSU ÜZERİNDE KONUT S ÜREÇLERİNİN İNCELENMESİ

Bostancı bir üst bölümde detaylı olarak yer verilmeye çalışıldığı üzere tarihsel bir kimliği barındırması ile beraber günümüzde popüler yerleşim yerlerinden birisi olmaktadır. 2017 planlama raporuna göre İlk sırada yer alan 35.260 kayıtlı Göztepe ile en az 7.839 nüfusa kayıtlı Koşuyolu sıralamasına göre Kadıköy'ün 31.450 nüfusu ile en kalabalık 4. mahallesi olmaktadır. Marmara Denzine kıyısı olan Kadıköy merkezdeki mahalleleri dışında (Rasimpaşa, Caferağa) eski sayfiye yerleşkeleri olan Fenerbahçe, Caddebostan, Suadiye mahallelerine göre %40 daha kalabalık bir nüfus yoğunluğuna sahiptir (Çizelge 5.1). Kadıköy'ün merkeze en uzak noktadaki mahallesi olmasına karşın, ulaşım imkânları ve konumu ile kent merkezlerinden biri halini alan Bostancı, barındırdığı nüfustaki yoğunluğu açıklıya bilmektedir.

Çizelge 5.1. 2017 yılı sahil hattında yer alan mahalle nüfus sayıları

Mahalle	Nüfus
Bostancı	31.450
Suadiye	22.484
Caddebostan	18.316
Fenerbahçe	17.657

Şekil 5.1' de konumu gereği sahil yolu ile E5 arasında uzanan tek mahalle olması, kara, deniz ve demir yollu ulaşımının sağlanabildiği şehrin ana ve aktarma durağı olmaktadır. Kadıköy merkezde yer alan iskele dışındaki ikinci ve tek olan Bostancı iskelesi vapur seferleri ile deniz otobüsü seferlerinin yapılabildiği alternatif güzergâha sahiptir. Kadıköy'ün en doğu sınırı konumu ile üç ilçenin kesişimi pozisyonunda yer alır. Doğuda Maltepe kuzeyde Ataşehir ilçelerinin Kadıköy ile komşuluğunun sınırını oluşturması dışında güneyde Adalara en yakın konumu ada halkının ilçe sınırları içerisindeki kentle bağlantısı Kadıköy merkezde yer alan iskele dışında Bostancı üzerinden gerçekleşmektedir.



Şekil 5.1. Kadıköy - Bostancı mahallesi ulaşım bağlantıları
(Webgis Kadıköy, 2022a)

Bu konumu mahalle nüfusundaki yoğunluğun etkenlerinden birisi olmaktadır. Ada halkında yerleşim tercihleri yakınlığa bağlı, mahalle içerisinde yer almaktadır. Mahallede 12 yıldır görev alan Muhtar Yener Çoşkun ile yapılan görüşmeden bu durum üzerinden söz edilmiştir;

“Şöyle bunu ikiye ayırıyoruz. Bir bölgede yaşayıp Ada'da çalışan insanlar iki adada yaşayıp bölgede çalışan insanlar her ikisi de mevcut. Birde buna şeyi ekleyelim. Eylül, Haziran arası eğitim dönemleri diyelim. Adada yaşayıp burada okuyan öğrenciler var. Onların da ekstra bir katmış oldukları bir hareket var diyebiliriz.”

Mahalle konut alanları dışında ulaşım güzergâhları ile 24 saat bir hareketliliğe sahip olmaktadır. Özellikle sahil tarafında bu mesai başlangıç ve bitişlerinde oldukça yoğunlaşmaktadır. Mahallenin ana güzergâhlarını oluşturan sahil yolu ve çevre yolu ulaşımı dışında, şehrin en popüler caddesi olan Bağdat Caddesi, Bostancıdan itibaren sahil yolu ile demir yolunun arasından yaya trafiğinin



Şekil 5.3. Bostancı mahallesi üzeri ulaşım güzergahları

5.1. Çalışma Alanı

19. yy. sonlarına doğru bölgede başlamış olan yapılaşma Cumhuriyet sonrası ilk yıllarda konut yapısı bölgenin yapı dilinde büyük bir ayrışma yaşamamış olsa da ilerleyen yıllarda kent üzerinde yaşanan planlama ve imar düzenlemeleri ile hızla apartmanlaşmanın yaşanmaya başladığı bir dönüşüm içerisine kalmıştır (Şekil 3.9). Büyük ölçekte yapılan kentsel çalışmalar mahalle birimi üzerinde yeni kabulleri beraberinde getirmiştir. Bölge planlamaları, imar düzenlemeleri, ulaşım gibi etkenler ile nüfusun yoğunlaşması beraberinde mahalle üzerindeki konut birimlerini kademeli bir şekilde mimari özelliklerini, sokak ve çevreyle olan ilişkisini dönüşümün merkezinde tutmuştur. Konut yapısında yaşanan bu değişimler mahalle ile paralel yaşayan nüfusun hissetmiş olduğu dönüşümün somut yanlarını ortaya çıkarmıştır. Bu değişimin mahallenin yaşamış olduğu dönemsel kırılım noktaları değerlendirilmiş ve mevcuttaki oluşan yapısına göre bölge 3 ayrı bölüm olarak ele alınmıştır. Geçen zaman içerisinde genişleyen mahalle yapısındaki yerleşim, Marmara Denizi kıyı şeridinden yukarı günümüz çevre yolu üzerine doğru uzamıştır.

Şekil 5.4 'te Mahallede ki bu gelişime göre alt, orta ve üst bölüm olarak konut yapılaşması; sokak ve çevre olan ilişkileri, yaşam alanlarında ki farklılaşmalar çalışmaya yardımcı kaynaklar elde edilerek değerlendirilmeye çalışılmıştır.



Şekil 5.4. Alan çalışmasına göre mahalle üzerinde oluşturulan bölümler

Çalışma içersindi tespit edilen 65 parsel üzerindeki yapılar ayrılan 3 bölüm yıllara göre gelişimi ve değişimi, yapının dâhil olduğu imar şartlarına göre sınıflandırılmıştır. Buradaki amaç mahalle üzerindeki konut oluşumlarında, imar düzenlemelerinin yaşam alanlarına ne ölçüde müdahalede bulunduğu aynı zamanda, apartmanlaşma öncesi mekân kurgularının yeni dönem yapılaşmada ne oranda değişim gösterdiğinin tespit edilmesidir. Çalışma mahallenin mevcut dokusu üzerinden gözlem ve fotoğraf yöntemi dışında, Kadıköy Belediyesi arşivinden alınan mimari projeler ile yapım yılı, yapı izinleri, iskân, yıkım kararları ve imar durum belgeleri temin edilerek parsel üzerinde yer alan yapılara ait bilgiler incelenmiştir. Kadıköy Belediyesi arşiv fotoğrafları kullanılarak parsel üzerinde yer alan geçmiş dönemlere ait bina bilgilerine ulaşılmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Rehberi üzerinden mahallenin geçmiş geçmiş dönem hava fotoğrafları ile mahallenin yıllara göre yoğunlaştığı

bölgeler tespit edilmiştir. Kadıköy Belediyesinden alınan 2007 hâlihazır ve 2021 hâlihazır haritalarının yardımı ile cadde ve sokaklar üzerinde değişen yapı grupları ile ulaşım güzergâhlarındaki değişimler tespit edilmiştir. Yazılı ve görsel bu bilgiler dışında belirlenen bazı parsellerde yapı sahibi ya da görevliler ile görüşmeler gerçekleştirilerek geçmiş dönemlere ait bilgiler toplanmıştır. Son olarak Bostancı Mahallesi'nde 14 senedir görev yapmakta olan ve mahallenin eski sakinlerinden Muhtar Yener Çoşkun'la görüşme gerçekleştirilmiştir.

Tüm bu bilgilerin mahalle üzerindeki konut süreçlerini doğru okuya bilmeyi sağlamada kullanılmıştır. Mimari projeler ulaşılan bilgilerin yaşam mekânına dair fikir vermesi ile konut üzerinde gerçekleşen çalışmada en önemli veri olmaktadır. Projeler üzerinden mekânın kurguları, özel alan ve ortak alan gibi mahallerin konut içerisinde nasıl konumlandırıldığı aynı zamanda yapının sokak ile ilişkisi de okunabilmektedir. Türk konut yapısından gelen kavramların dönemlere göre sınıflandırılan plan grupları üzerinde ne ölçüde devam ettirildiği ve zaman içerisinde modern toplumun mekân özelliklerinde yönelimlerinin göstergesi olmaktadır. Mutfak, salon, banyo gibi ortak hacimler ile mahremiyet alanları olan oda, yatak odası gibi mahallerin genel paylaşımındaki yerleri incelenmiştir. Balkon kullanımının plan tipleri üzerindeki işlevi de aynı şekilde değerlendirmiştir. Oluşturulan erişim grafiği ile mekân yönelimleri incelenmiştir.

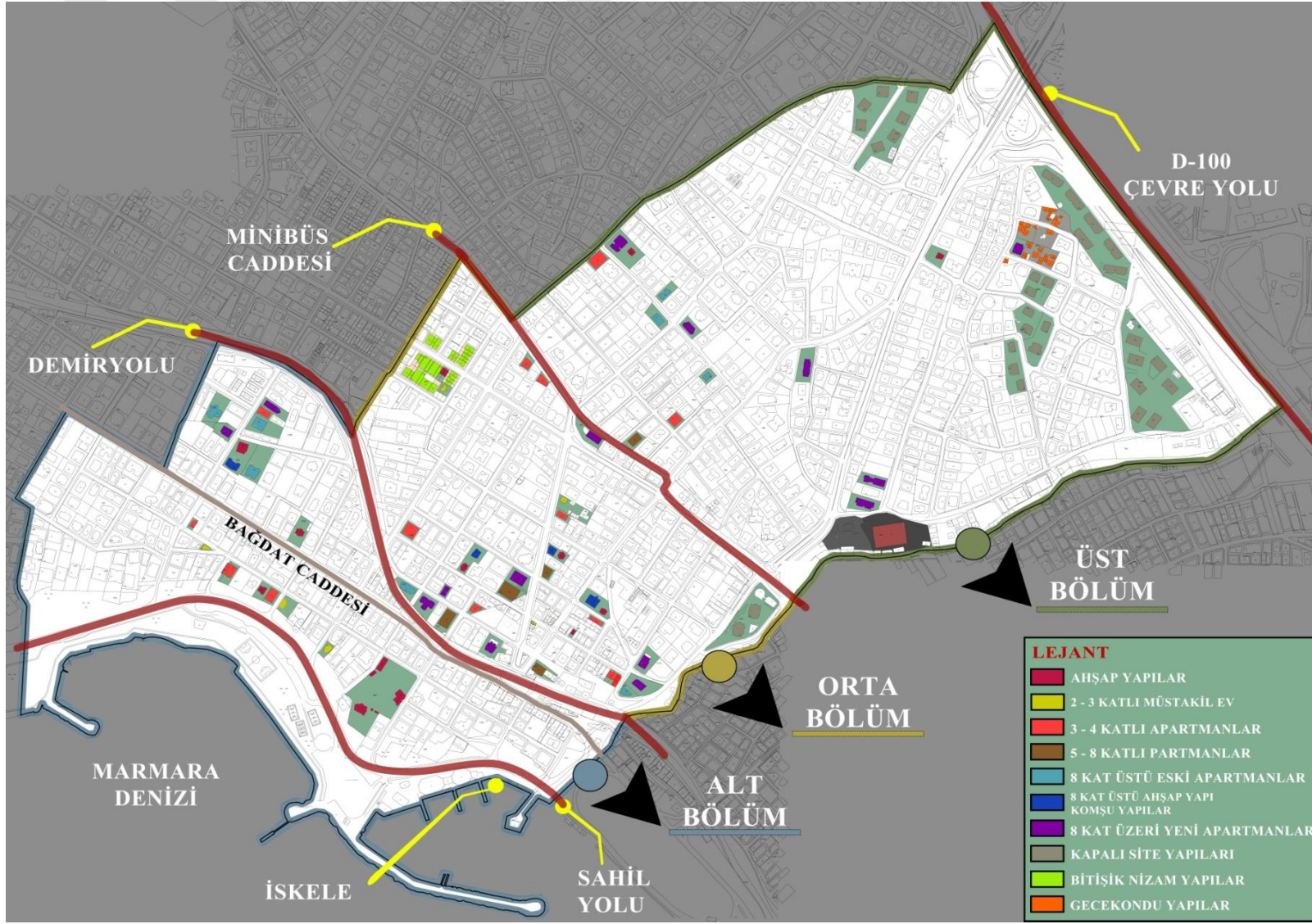
Mimari projeler alan çalışması içerisinde incelenen yapıların yaşam mekânlarına dair bize bilgi vermiş olsalar da kentsel planlama içerisinde dâhil oldukları imar şartları mimari özellikleri etkilemiştir. İmar durumuna ait belgeler tespit edilen yapıların parsel üzerindeki kullanımlarını ve sınırlarını belirlemesi bakımından, yapıların mekân fonksiyonlarına doğrudan etki etmiştir. Belirlenen bu bilgiler 3 ayrı bölümdeki incelemede değerlendirilmiştir. Alan çalışması içerisinde özellikle apartmanlaşma sonrası dönemdeki yapıların sınıflandırılmasında imar durumları etkili olmuştur. Yapıldığı yıl itibari ile kat adedi, parsel kullanımı gibi özellikler mahalle dokusunun şekillenmesinde etkili olmuştur.

İmar durumu içerisinde yer alan plan notları, imarda sınırlanan ve koşullu olan yönleri belirleyerek değerlendirme yapılan parsellerde dikkate alınan başka bir etken olmuştur.

Belirlenen yapılara ait yapım yılları belediyeden alınan yapı izin ve iskân bilgileri ile saptanmıştır. Plan incelemesi öncesi parsel üzerindeki yapılaşmanın veya dönüşümün bölge üzerinde yerleşkelerin hangi aralık içerisinde gerçekleştiğini göstermektedir. Aynı yıl yapım tarihine sahip konutlarda yaşam alanlarında ne gibi benzerliklerin gözetildiği de kıyaslama bilgilerinde kullanılmıştır. Arşiv çalışmasında elde edilen bu bilgiler doğrultusunda çıkarım yapılmış olsa da 1950 öncesi yapıların yapım ve proje bilgilerine ulaşamamıştır. Müstakil bahçeli ev örneklerine dair bilgiler Kadıköy Belediyesi arşiv fotoğrafları ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Rehberi yardımıyla tespit edilmiştir. Arşivde yer alan 1946, 1966, 1970 ve 1982 hava fotoğrafları 20. yy. ortalarından itibaren mahalle yapısının gelişimine dair eksik verilerin tamamlanması yönünde başvurulmuş kaynaklar olmuştur. 1946 yılına ait Bostancı Mahallesi'ne ait hava fotoğrafları olmadığından 1966, 1970, 1982 yılları değerlendirmede yer almıştır. Konut yapısından çok çevresine dair bilgi vermesi açısından hava fotoğrafları belirlenen yapıların yapıldığı yıl aralığında mahalledeki konut yoğunluğunu göstermede kullanılmıştır. Apartmanlaşma sürecine dâhil olan 2-3 katlı bahçeli ev yapılarına ait belediyeden alınan yıkım kararları, parsel üzerindeki yaşam modelinin değişimini ve hangi yıllara kadar varlığını koruyabildiğine göstermek için kullanılan başka bir yöntem olmuştur.

Çizelge 5.2'de Tüm bu yöntemlerle Bostancı Mahallesi üzerinde detaylı bir çalışma yapılarak üst bölümlerde yer verilen konut tipleri belirlenerek, ahşap yapılar, apartman oluşumları, kapalı site yapıları ve konut sorununun başında yer alan gecekondulaşmalar mahalle üzerinde tespit edilmiştir. Kadıköy Belediyesinden alınan 2021 hâlihazır harita üzerine belirlenen 65 parsel sınıflandırılarak işaretlenmiş ve elde edilen 30 adet yapının mimari projeleri incelenmiştir. Alt - Orta - Üst Bölüm olarak ayrılan mahallede her bölüme ait fiziki unsurları ile değerlendirilerek tespit edilen yapılara ait plan incelemelerine yer verilmiştir.

Çizelge 5.2. 2021 halihazır harita üzerinden oluşturulan belirlenen ada/parseller

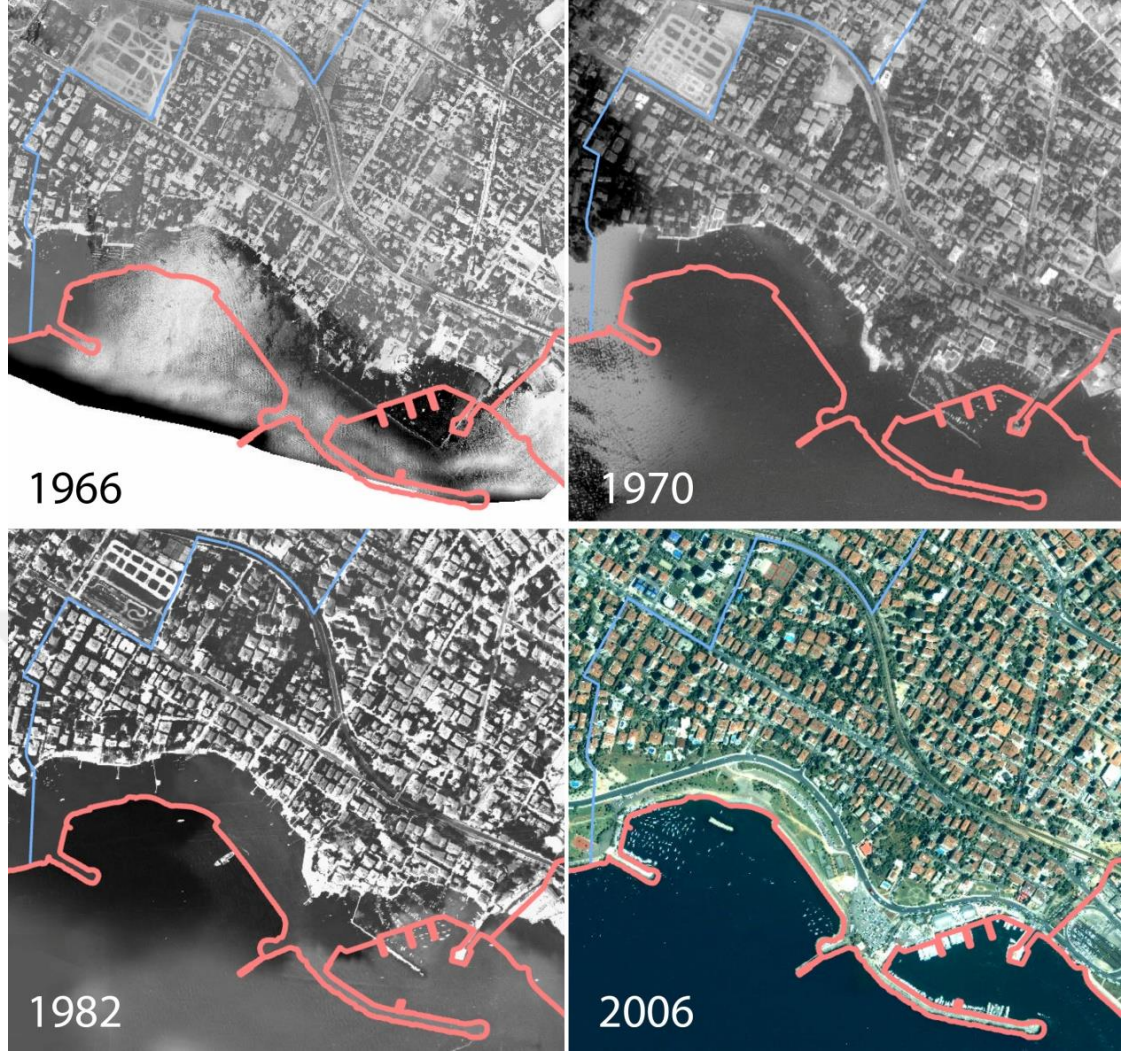


5.2. Alt Bölüm

Alt bölüm mahallenin sahil yolu güzergâhı ile demiryolu arasında yer alan yerleşiklerin incelendiği kısmı oluşturmaktadır. Bu iki ulaşım aksı arasında kalan Bağdat Caddesi Bostancı'dan itibaren iki taraflı yaya trafiğinin oluşmaya başladığı bir güzergâh olmaktadır. Alt bölümün doğu sınırında demiryolu güzergâhı ile Bostancı iskelesi arası birbirine ilçe içerisindeki en yaklaştığı nokta olmaktadır. Aynı zamanda Bağdat Caddesi ile demiryolunun sınır olarak gözüktüğü bu alanda Taksim-Bostancı dolmuş seferleri de yer almaktadır. Alt bölümün ulaşım aktarma noktası olan doğu sınırı ağırlıklı olarak kafe, restoran, bar gibi eğlence alanlarının bulunduğu mahallenin alt bölümü kapsayan hareketli noktasını oluşturmaktadır (Şekil 5.5).



Şekil 5.5. Alt bölüm inceleme yapılan ada parsel grupları



Şekil 5.6. Alt bölüm 1966 - 2006 arası hava fotoğrafları konut oluşumu ve yayılımı (Şehirharitası İBB, 2016)

Çizelge 5.2’de diğer bölümlere oranla daha az nüfus yoğunluğuna sahip olan alt bölüm parsel olarakda daha az sayıda konut alanının yer aldığı bölüm olmaktadır. Alt bölümde yerleşimler Bağdat Caddesinin aksında Suadiye yönüne doğru yoğunlaştığı gözükmemektedir. 1934 yılında asfaltlanan Bağdat Caddesi bu bölümde yer alan yapılaşmada önemli bir yer tutmamaktadır. 19. yy. sonlarına doğru mahalle üzerinde başlayan seyrek yerleşkelerden oluşan sayfiye görünümü, Bağdat Caddesi ve demiryolu civarında gelişim göstermiştir. Mahalle üzerinde başlayan ilk yerleşimlerine yer aldığı ve Bağdat Caddesi gibi popüler ticari bir güzergâhın bulunduğu alt bölüm mahalle nüfusunun yüksek gelir grubuna ev sahipliği etmektedir.

Konut sunumları bu bölümde gelir grubuna oranla daha özellikli ve m2 fiyatları ile daha yüksek seviyelerde olduğu anlaşılmaktadır. Sahil yoluna paralel olan yapılaşma 1984 yılında kıyı dolgusu ile ulaşımına açılmasına kadar halkın plaj olarak kullandığı bir bölüm olmaktadır (Şekil 5.6).

309/2 ada parselde yer alan tarihi sit alanı bölgesi olarak gözüken eski demiryolları genel müdürü Eduard Huguenin köşklerinin arkasında yer alan ve bugün terk edilmiş durumda olan yazlık pansiyon günümüze dek ayakta kalmış dönemin sayfiye tercihi ile kullanımını gösteren yapı örneklerinden birisi olmaktadır (Şekil 5.7). Yapım ve proje bilgilerine ulaşamayan yapı 1966, 1970 hava fotoğraflarında geniş bahçeli ev gruplarının arasında yer aldığı gözükmemektedir (Şekil 5.6).



Şekil 5.7. 309 / 2 ada parsel üzeri eski pansiyon

Alt bölümün özellikle Bağdat Caddesi ve sahil yolu arasında yer alan parsellerde birden fazla “Tarihi Eser” statüsünde yerleşke saptanmıştır. Bu yapılardan 557/26 parselde yer alan 2018 yılında aramızdan ayrılan sanat tarihçisi Prof. Dr. Semavi Eyice’ye ait evdir (Şekil 5.8). Çalışmanın yapıldığı yıllar arasında 2021 senesinde etrafı kapatılmış ve terk edilmiş vaziyette olan 2 katlı orijinal yapının üzerine 1 kat eklendiği görülmektedir (Şekil 5.9). Kadıköy Belediyesinden alınan dokümanlarda orijinal planları bulanamamış olsa da iki adet orijinal ilk yapıya benzer hazırlanmış restorasyon projelerine ulaşılmıştır (Şekil A.4).



Şekil 5.8. 557 / 26 ada parsel Semavi Eyice ait ev (K.B.F.A.,2013)



Şekil 5.9. 557 / 26 ada parsel Semavi Eyice ait ev (Özbilgiç, 2021)

Semavi Eyice'nin kızı Gülşen Eyice ile yapılan görüşmede yapının 1934 senesinde iki katlı kâgir yapı olarak hazırlandığı ve 2021 tarihi itibari ile halen Anıtlar Kurulu tarafından 2. derece tarihi eser statüsünde yer aldığı bilgisine ulaşılmıştır. Yapı 2022 yılı itibari ile yıkılmış durumdadır.

Mahalle üzerindeki ilk yapı örneklerinin ahşap ve kâgir köşklerle başlaması alt bölümün kıyı şeridi üzeri ve Bağdat Caddesi paralelinde yer almıştır. Üst bölümlerde yer verilmiş olan bu yapı örneklerinden en eskisi olan Cevdet Paşa Köşkü Suadiye yönüne doğru Bağdat Caddesi üzerinde yer almaktadır. Köşkün tamamı ahşap malzemeyle yapılmış olup günümüzde bir yapı firmasının ofisi olarak kullanılmaktadır (Şekil 4.36). Alt bölüm üzerinde ahşap yapı örnekleri diğer bölümlere oranla daha fazla sayıda yer aldığı saptanmıştır. Mevcut yapılaşma mahalle üzerinde yüksek katlı apartman yapılarına sahip olsa da alt bölümde yer alan sahil yoluna paralel ve Bağdat Caddesi üzerinde konumlanan konut stokları 11.05.2006 1/100 ölçekli imar plan notlarına bakıldığında kat yüksekliklerinin sınırlı tutulduğu gözükmektedir. İmar planları ile sınırlanan bu parseller dışında bu güzergâhların arasında kalan parsellerde geçerli olmadığından alt bölüm içerisinde tespit edilen 3 adet ahşap yapılar yüksek yapılaşmanın arasında kalmaktadır (Çizelge 5.2).

Alan çalışması içerisinde tespit edilen ve varlığını sürdürmekte olan 316/ 108 ada parselde yer alan Kavala Köşkü, yüksek yapılaşmanın arasında kalmış dönemin ahşap köşk örneklerinden birisidir (Şekil 5.10).

Çizelge 5.3'te Tahir Kavala ve ailesine ait köşk ile aynı ada/parsel üzerinde yer alan 14 katlı Kavala apartmanı bulunmaktadır. Parsel üzerinde sokağın daha iç tarafında yer alan yapının hemen önünde yer alan Kavala apartmanı ahşap köşkü gölgelemektedir. Kadıköy Belediyesinden alınan bilgiler doğrultusunda, A ve B blok olarak ayrılan köşk ve apartman 1991 yılında ruhsat kayıtları gerçekleşmiştir. Apartman ruhsatı ile beraber imara kayıt edilen köşk aynı zamanda imar durum belgesinden bakıldığı üzere "Tescilli Eski Eser" olarak gözükmektedir.

60'lı yıllarda gerçekleşen kat mülkiyeti yasası ve imar mevzuatlarıyla benzer müstakil araziye sahip ahşap köşkerin bahçe alanlarının çok katlı konut yapılaşmasına geçişinin önünü açmış benzeri yapılaşmaların görüldüğü bir durum oluşmasına sebep olmuştur.



Şekil 5.10. 316 / 108 ada parsel Kavala Köşkü, giriş cephe (Özbilgiç, 2021)

İmar durum belgesinin 11.05.2006 tarihli plan notlarında yer alan tescilli eski eser parsellerde yer alan mevcut eski eser yapının muhafaza edilmesi ibaresi yapının günümüze kadar varlığını korumasını sağlamıştır. Ancak aynı parsel üzerine yapılacak binalarda KAKS ve TAKS değerlerinin parselin tamamını kapsıyor olması yanında 1985 sonrası gelen 2.07 emsal kararı ile köşkün

yanında yükselen 14 katlı bir apartman oluşması sağlanabilmiştir. Köşkün arazisi üzerinde yer alan apartman yaşam alanlarının zaman içerisinde işlev değişikliğinin devam eden bir örneği olmaktadır. Mahalle üzerinde benzer ahşap yapılara ait arazi kullanımlarının yeni yerleşim alanlarına geçişi, yaşam şekline müdahale olmak ile beraber kalabalıklaşan nüfusa mahalle içerisinde yeni barınma alanları açığının somut bir göstergesidir.

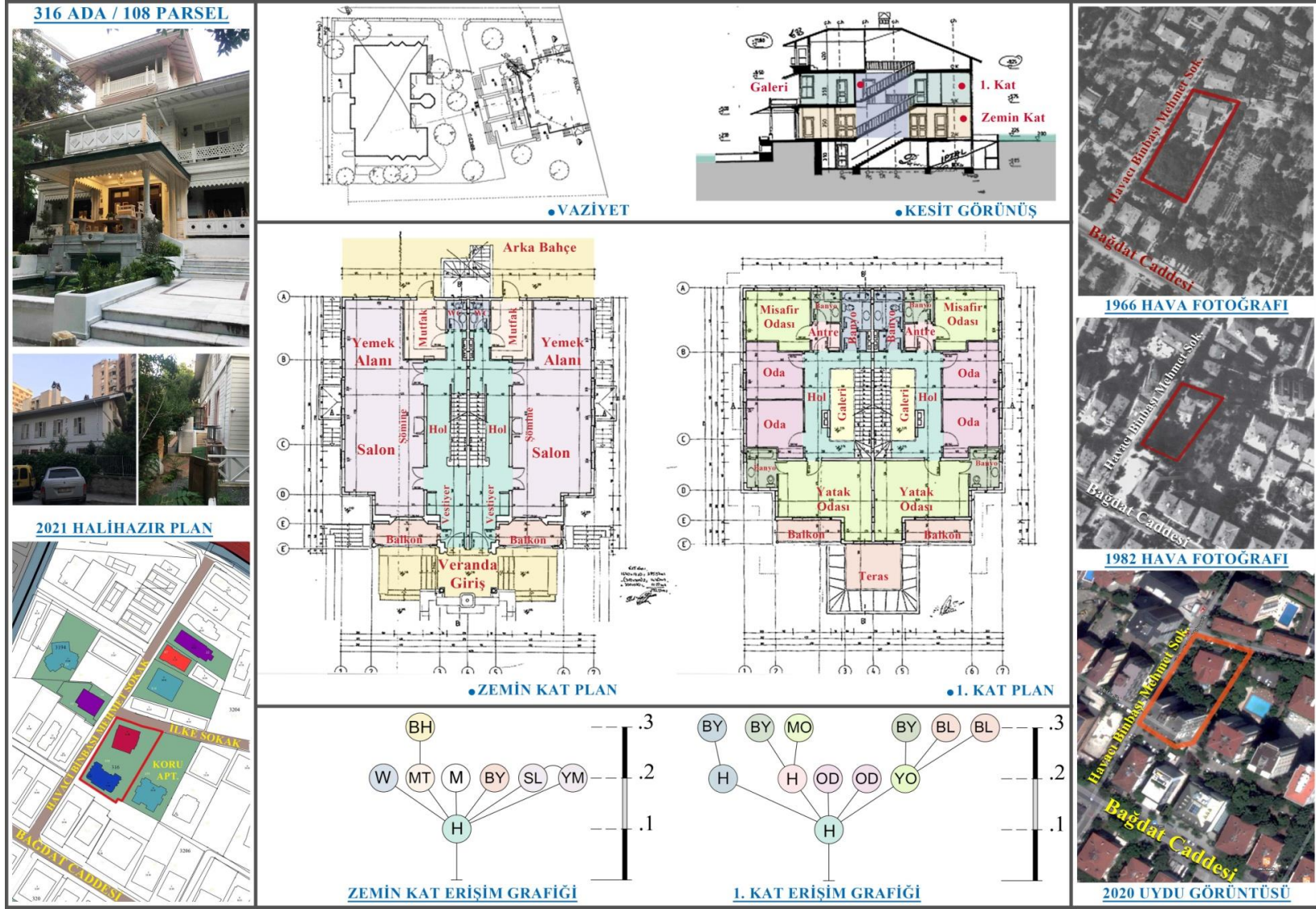
Köşkte görevli olarak çalışan Yüksel Karagüney Bey ile yapılan görüşmede bu toplanan bilgileri destekler nitelikte olmaktadır;

"1975 senesi işte rahmetli babamla dedim gibi patronumuzun köşküne gelirdik Ömer Kavala patronumuz. Ömer Kavala o zamanlar burayı yazlık olarak kullanıyordu Cihangir'de oturuyordu Bağdat Caddesi o zaman geliş gidişle trafik akıyor sahil yolu yok. Şu an görmüş olduğun Kavala apartmanı o zamanlar makilik, bahçe... buralar meyve ağaçları, Kuru apartmanın olduğu yer meyve ağaçları olan bir yerd. 1986 senesi Kuru apartmanı yapıldı, 1990 - 1991 Senesi Kavala apartmanı yapıldı, ki bu köşke ait olan bir arsaydı... işte gördüğün gibi Tahir Kavala' nın kaşesi, yani bu eski biliyorsunuz okuma yazma bilmeyenlerin kaşeleri vuruluyor... böyle bir köşk. Şu ana kadarda ikametgâh olarak kullanıldı... işte anneleri vefat etti çocuklar biri burada oturuyor diğeri orada oturuyor öle ..."

Yüksel bey in belirttiği bilgiler ile gözükmektedir ki, sayfiye yerleşkesi olarak kullanılan yapı zamanla devamlı ikametgâh noktası olmuş ve 20. yy. sonlarına doğru geniş bahçeli müstakil arazinin parsellenmesi ile yüksek katlı yapılaşma köşk arazinin bahçesinde yükselmiştir. Bahçelikli alan içerisinde yer alan müstakil yaşam imar düzenlemelerinin sağlamış olduğu imkânlarla yerini apartmanlaşmaya bırakmasının tek bir parsel net bir şekilde gözükmektedir. Belediyeden alınan bilgilerde ahşap köşke dair yapım tarihi ile ilgili bilgi alınamamış olsa da İstanbul Büyükşehir Belediyesi hava fotoğraflarından alınan

1966 tarihli görüntülerde arazi üzerinde köşk tekil olarak gözükmektedir. Yan parselde yer alan 12 katlı Kuru apartmanı 1982 yılı öncesi hava fotoğraflarında yer almamakta, bahsi geçildi üzere bahçelik görünümündedir.

Çizelge 5.3. 316 / 108 ada parsel Kavala köşk yapı analizi



İki farklı döneme dair yaşam alanlarının plan incelenmesine yönelik belediyeden alınan mimari projelere bakıldığında ise, köşk planı zaman içerisinde kulanıma yönelik iki hane olarak düzenlenmiştir.

Sedat Hakkı Eldemin geleneksel Türk evi plan tiplerinden olan ve ağırlıklı İstanbul'un ahşap köşklarının plan tipi görünümündeki orta sofalı plan kullanımı, değişmiş olmasına karşın köşk planında görülmektedir. Giriş bahçe üzerinden veranda geçilerek iki ayrı daire girişi ile sağlanmaktadır (Şekil 5.10). Daire içi vestiyer alanı ile hol üzerinden salon, mutfak ve wc ile direk ilişkilidir. Zemin katta çözümlenmiş olan salon misafir ağırlama ve yemek alanı olarak tek büyük bir hacim ile çözümlenmiş fakat hol üzerinde mutfağa daha yakın konumlu ikinci bir girişi bulundurmaktadır. Zemin kat erişebilir olmak ile beraber, daire girişinden arka bahçe bağlantısı hol sonunda yer alan mutfak içerisinden gerçekleşmekte olduğu gözükmektedir. Zemin katta bulunan mutfak köşkün iki daire olarak planlanması ile genel mahallerin hacmine oranla düşük m² de sınırlı kalmıştır. Özel yaşam alanları üst katta konumlanmış, merdiven bitimi ile ilk oda misafir ve genel banyo bulundurmaktadır. Yatak odası kendi balkon ve banyo hacimleri ile daha bağımsız katın en uç kısmına konumlandırılmıştır. Anlaşıldığı üzere iki normal oda ile kendi özel alanlarını bulduran misafir ve yatak odaları ile yaşam alanlarını tamamlamaktadır. Her ne kadar köşk planı modernize edilmiş olsada genel kullanım mantığı geleneksel yapı işlev mantığına yakın olmuştur. Köşkün genel simetrik yapısı aile yapısının genişlemesi ile iki bağımsız bölümü oluşturma bilmesinde imkân sağladığı gözükmektedir. Yapının verandasının önünde yer alan süs havuzunun tam üstünde bahsi geçen Tahir Kavalaya ait kaşe mermer alına işlenmiştir (Şekil 5.10).

Çizelge 5.4'te mülkiyeti aynı kişiye ait arazide gerçekleşen Kavala apartmanı dönemin apartman yapılarına göre çok daha yüksek kat adetine sahip olmaktadır. Bunun nedeni köşkün sahip olduğu arazinin büyüklüğü ile inşaat alanının emsal artışı sayesinde yukarı yönlü büyümesine olanak sağlamış olmasıdır. 1980 sonrası yapılaşma mahallede kat adedinin giderek artığının iki yapı örneği ile göstermektedir. Yapının ana cephesi sahil yönüne bakılacak şekilde planlanmıştır.

1985 sonrası mahalle yapılaşmasına dâhil olan imar düzenlemelerinin konut planlamalarına yansması ve aynı zamanda 90'lı yıllara ait yaşam mekân kurgularının okunması adına Kadıköy Belediyesi'nden alınan mimari projeler yaşam modelinin geçişine iyi bir örnek oluşturmaktadır.

Çizelge 5.4. 316 / 108 ada parsel Kavala apartmanı yapı analizi



Çizelge 5.4'te kat üzerinde iki daire şeklinde planlanan yapıda ilk dikkat çeken durum balkon kullanımının ortadan kalkmış olmasıdır. Köşke bakan cephede ufak bir alan olarak bırakılan balkon depolama ya da ardiye benzeri bir işlevi karşılayacak boyuta sahiptir. Geniş bir giriş olarak planlanan antre ulaşım olarak ilk mutfak ile ilişkili gözükmemektedir. Antrenin bağlanmış olduğu ikinci bir ufak hol 3 ayrı yatak odasına yönelmektedir. Girişten tamamen gizlenmiş durumda olan ana yatak odası kendi banyosuna sahip olacak şekilde planlanmıştır. Her ne kadar plan üzerinde gözükmemiş olsa da ikinci hol için kapı ile ayrılmış olabileceği tahmin edilmektedir. Binanın güneye bakan cephesinin tamamı salon ve yemek odası olarak ayrılmıştır. Öyle ki yemek odası olarak ayrılan mahal mutfak alanının bir bölümünü kaplamaktadır. Bu bağlantı arasında bir kapı veya başka bir bölücü unsur olmadığından yemek odası ve mutfağın servis amaçlı kullanıma yönelik bir çözüm olduğu düşünülmektedir. Salon girişi yemek odasından sağlanmıştır ancak iki alanı ayırmak için salon kotu daha düşük tutularak iki basamaklı inilen bir mimari çözüm oluşturmuştur. Köşk planında da yer alan şömine detayı Kavala apartmanın kat planlarında da yer almaktadır. Geniş bir hacime sahip olan dairede günlük oda daire girişine yakın olarak yerleştirilmiştir. Salon genel oturmadan çok özel misafir ağırlamaya yönelik olduğu tahmin edilmektedir.

Plan üzerinde dikkat çeken bir durum ise binanın yan cephelerine ayrılan odalarda üçgen uzantılara sahip ve önlerinde balkon benzeri çıkıntılarının olmasıdır. Binanın tüm katlarında bu alanların kapatılmış olması odalara ekstra m² sağlarken oluşturulan bu üçgen formun güney cephesinden deniz manzarasının görünebilirliğini sağlamak amaçlı planlandığı öngörülebilmektedir. Görüşme sırasında alınan bilgilerde köşkte yaşayanlarında bir zaman sonra burada yaşadığı düşünülürse köşk planına yakın bir mimari fonksiyon oluşturulduğu anlaşılabilir.

Anlaşıldığı üzere parsel üzerinde yer alan köşk 1990'lı yıllara kadar ikametgâh olarak kullanılırken, apartmanlaşmanın 1985 sonra daha fazla kat adedi sağlayabilmesi ve mahallenin yeni oluşan ulaşım akslarıyla kalıcı yerleşke olarak görülmeye başlanması, mülk sahibinin modern apartman yapılarına

yönelmesini sağlayan etkenler olmuştur. 1975 yılına kadar yazlık olarak kullanılmakta olan köşk göstermektedirki Bostancı Mahallesi sahil güzergâhında yer alan diğer mahallelerden daha geç değişim göstermiştir. 1984 senesi sahil yolunun doldurularak kullanılma açılmadan önce köşk ve plaj arası da daha yakın olduğu hava fotoğraflarından anlaşılmaktadır.

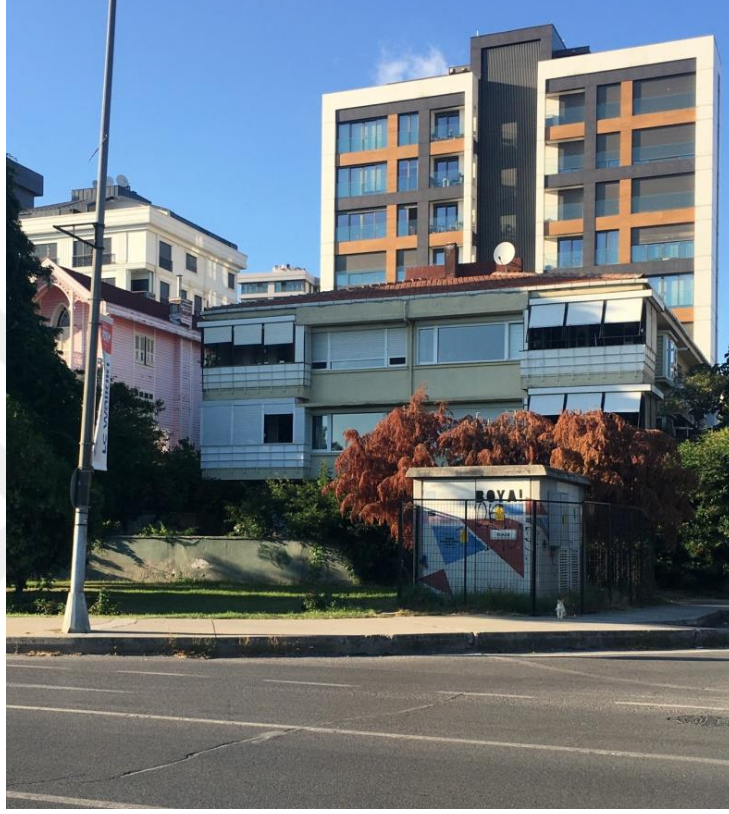
Çizelge 5,2' de alt bölüm içerisinde yapılan çalışmada sahil 317/2 ada parsel de yer alan ahşap yapı sahil dolgusu öncesine kadar kıyıya kendi ufak bir iskelesi bulunan ahşap bir konak görünümündedir (Şekil 5.11) .



Şekil 5.11. 317 / 2 ada parsel ahşap köşk cephe ve giriş (Özbilgiç, 2021)

Kavala köşkünün arazisi kadar büyük alana sahip olmayan yapı o dönem kıyı aksına paralel devam eden Yazmacı Tahir Sokak üzerinde yer almaktadır (Şekil 5.6). Semavi Eyice'ye ait eski yapıda yine bu sokak üzerinde yer almaktadır. Mevcutta varlığını sürdürmekte olan ahşap yapı hava fotoğraflarından anlaşıldığı üzere 1966 yılı öncesine kadar yapım yılı eski olduğu anlaşılmaktadır. Kıyıya benzer şekilde yerleşen yapılar birbirlerine daha yakın konumda inşa edilmişlerdir.

İmar durum bilgilerinde “Tescilli Eski Eser” statüsünde yer alan ahşap yapıya ait mimari projeler ve yapım yılına ait evraklara ulaşılamamıştır ancak yapının yan parselleri üzerinde yapılan araştırmada 317/1 ada parsel de yer alan 3 katlı Eyiceoğlu apartmanı alt bölüm üzerinde yer alan ilk apartman yapılarına örnek oluşturmaktadır (Şekil 5.12).



Şekil 5.12. 317 / 1 ada parsel Eyiceoğlu apartmanı (Özbilgiç, 2021)

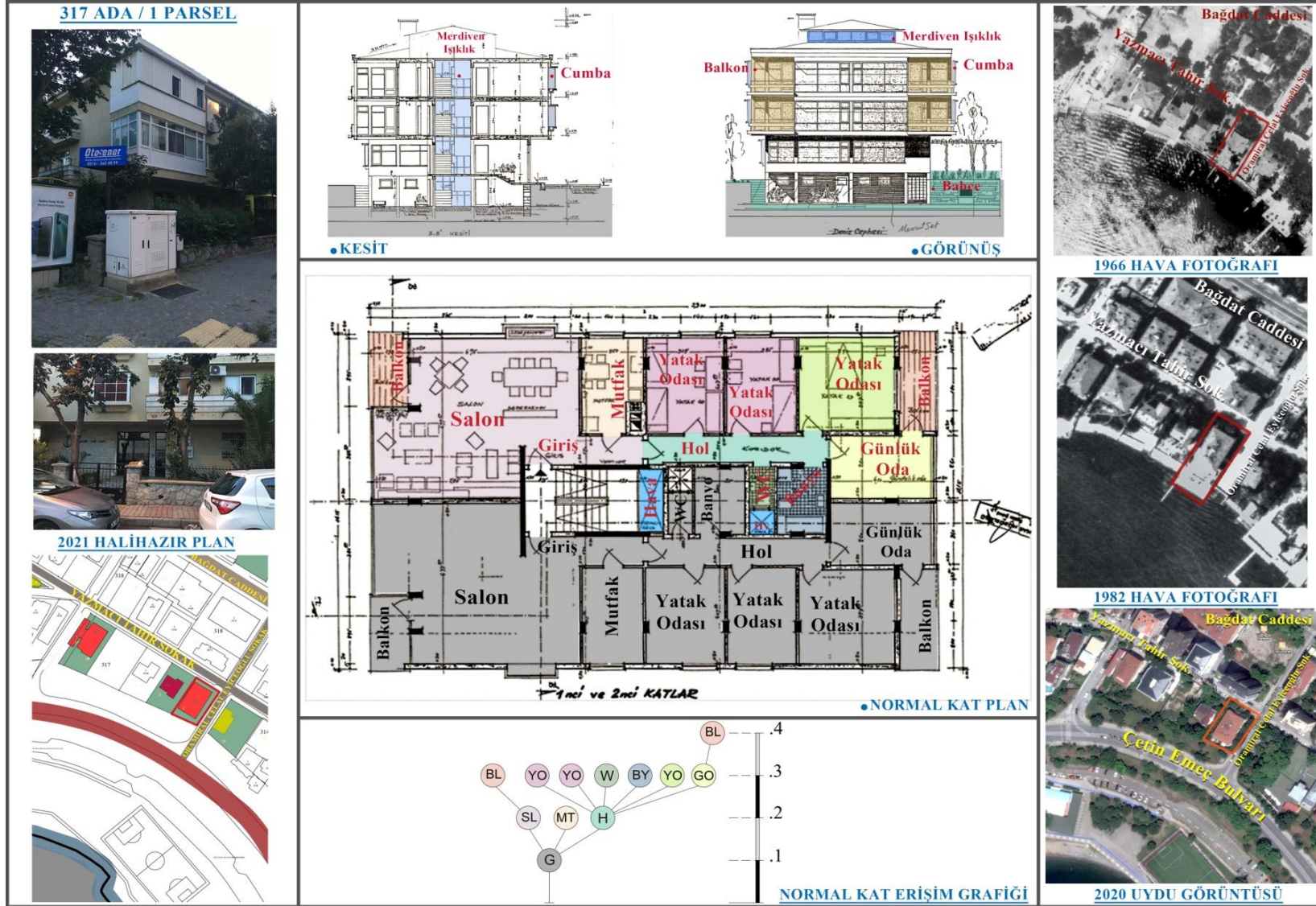
Yapıya dair belediyeden alınan bilgilerde 1962 senesi temel tezkeresinin çıkartıldığı gözükmektedir. 1950 tarihli imar düzenlemesi içerisinde +9.50 kot, 3 kat duruma göre inşaat iznine göre planlandığı anlaşılmaktadır. 1966 yılına ait alınan hava fotoğrafında arsa üzerinde bahçelik içerisinde yer alan kıyıda ufak bir iskelesi bulunan ahşap yapı yer almaktadır. Alınan 1973 tarihli iskân bilgilerinde yapının ruhsat almış olduğu yıl olan 1970 tarihi, karşılaştırılan 1970 tarihli hava fotoğrafı ile uyuşmaktadır.

Temel tezkeresinde yer alan “yer sahibi “aynı zamanda apartmanın da ismi olan Eyiceoğlu, 1968 yılında Oramiral Rütbesini alan ve 1972 yılında emekliliğe ayrılan Celal Eyiceoğluna ait olduğu anlaşılmaktadır.

Yapının bulunduğu parselde, kıyıya dik şekilde uzanan sokakta ismini Oramiral Celal Eyiceoğlu'ndan almaktadır. Galata'da yapılan ilk apartman örneklerinde de görülmekte olan mülk sahibinin yapının üstüne verilmesi, bu dönem yapılarında da devam ettiğini göstermektedir.

Çizelge 5.5'te yapının mimari projesi incelendiğinde müstakil yapıdan erken apartman örneklerine geçişinin iyi bir örneği olduğu anlaşılmaktadır. Kat üzerinde iki daire şeklinde planlanan yapı dikdörtgen forma sahip salona ait yan cephelerde cumbalar yer almaktadır. Kat planında dikkat çeken bir durum girişin hemen salon içerisine açılmasıdır. Salonun girişe yakın tarafı yani mutfaka daha yakın olan bölüm yemek alanı gibi konumlandırılırken, ön tarafında ikinci bir masa oturumu yer almaktadır. Bu oturma bölümü içinde iki fonksiyonlu planlanmıştır. Daire girişinden salonun oturma yönüne bakışı kesen ufak bir duvar uzantısı yer almaktadır. Kapı ile ayrılmayan salon bu ufak ayrıntı ile daireye girişiyle salon arasında sınır oluşturmaktadır. Erişim grafiğinde de görüldü üzere giriş alanı direk salon ve mutfakla ilişkilendirilmiştir. Yatak odaları, banyo, wc ve Kavala apartman planında görmüş olduğumuz günlük oda hol ile ayrılmış dairenin Yazmacı Tahir Sokak yönüne doğru yerleştirilmiştir. Mahremiyet ve özel alanlar daireye girişte görülmeyecek şekilde yerleştirilmiştir. Planlarda yer almasa da mevcutta mutfak ve iki yatak odasının önlerinde uzun bir balkon çıkıntısı yer almaktadır. Çok uzun süreli kullanımdan çok depolama, çamaşır asma gibi işlevlere yönelik oluşturulduğu tahmin edilmektedir. Çatıda oluşturulan ışıklık merdiven alanını aydınlatmak amacı ile kullanılmıştır. Marmara Denzine bakan cepheye konumlanan salon, 2-3 kişilik oturuma sahip gözükse de yapının arka sokağa bakan cephesinde günlük oda üzerinden ulaşılan ikinci balkon çok daha kullanışlı gözükmektedir. İki dairenin birbirine sınır olan mahalleri salon ve günlük oda olacak şekilde çözümlenmiş, ıslak hacimler ve merdiven iç çekirdekte yer almıştır. İlk yapıldığı yıl göz önünde bulundurulursa apartmanın alt bahçesi kıyı ile kısa bir sürede olsa ilişkisini sürdürmüştür. Öyle ki 1970 hava fotoğrafından gözüktü üzere alt bahçe geniş bir çıkıntı olarak yer almaktadır.

Çizelge 5.5. 317 / 1 ada parsel 3 katlı Eyiceoğlu apartmanı yapı analizi



Alt bölüm incelemesinde kıyı şeridinde yer alan parsellerin kendi iskeleleri vasıtasıyla İstanbul Boğazı çevresinde görülen Yalılar kadar büyük araziler olmamakla beraber daha yazlık benzeri bir yaşam sürdürülebildiği gözlenmektedir.

Sahil dolgusunun yapıldığı yıllara kadar olan kıyıda yer alan evlerin önündeki iskele ve plaj bağlantısını Muhtar Yener Bey, görüşme içerisinde şöyle ifade etmiştir;

“Sahil yolundaki birçok evin kayıkhaneleri vardı.. şuan mesela demiryolu köprüsünden dümdüz aşağıya inen yerde küçük bir kayık hane vardı.. 3 4 kayıklık.. oraya Aşıklar yolu derlerdi mesela, ağaçlık... direk denize giriyorsun تنها bilen gittiği bir yerdi..”

İlk yapılaşmayı oluşturan ahşap köşkler ve müstakil bahçeli evler 1970'lere doğru apartmanlaşma süreci izlemiş olsalar da anlaşıldığı üzere 1980'lere kadar mahallenin bu bölümüne ait sayfiye izlenimi devam etmiştir.

Kıyı parsellerin daha yakın sıralanarak konumlandığı, Bağdat Caddesine doğru çıkıldıkça daha büyük arazilerde yer alan köşkler ikametgâh olarak mahallede yer alma süreleri uzamıştır. İmar ile sınırlandırılmış kıyı aksı ile Bağdat Caddesine sınır parseller bölgeyi kapsayan 1970 imar düzenlemeleri sonrası mevcutta 4-5 kat aralığında oluşan konut gruplarını bulundurmakta olup, arka parsellerde yer alan apartman yükseklikleri max. yüksekliğe sahip oldukları görülmektedir.

Üst taraflara doğru boş arazilerde yapılaşmanın başladığı yıl göz önünde alındığında, 4-5 katlı apartman oluşumları ile devam eden bir geçişin olduğu orta bölüm incelemesinde takip edilmeye çalışılacaktır.

5.3. Orta Bölüm

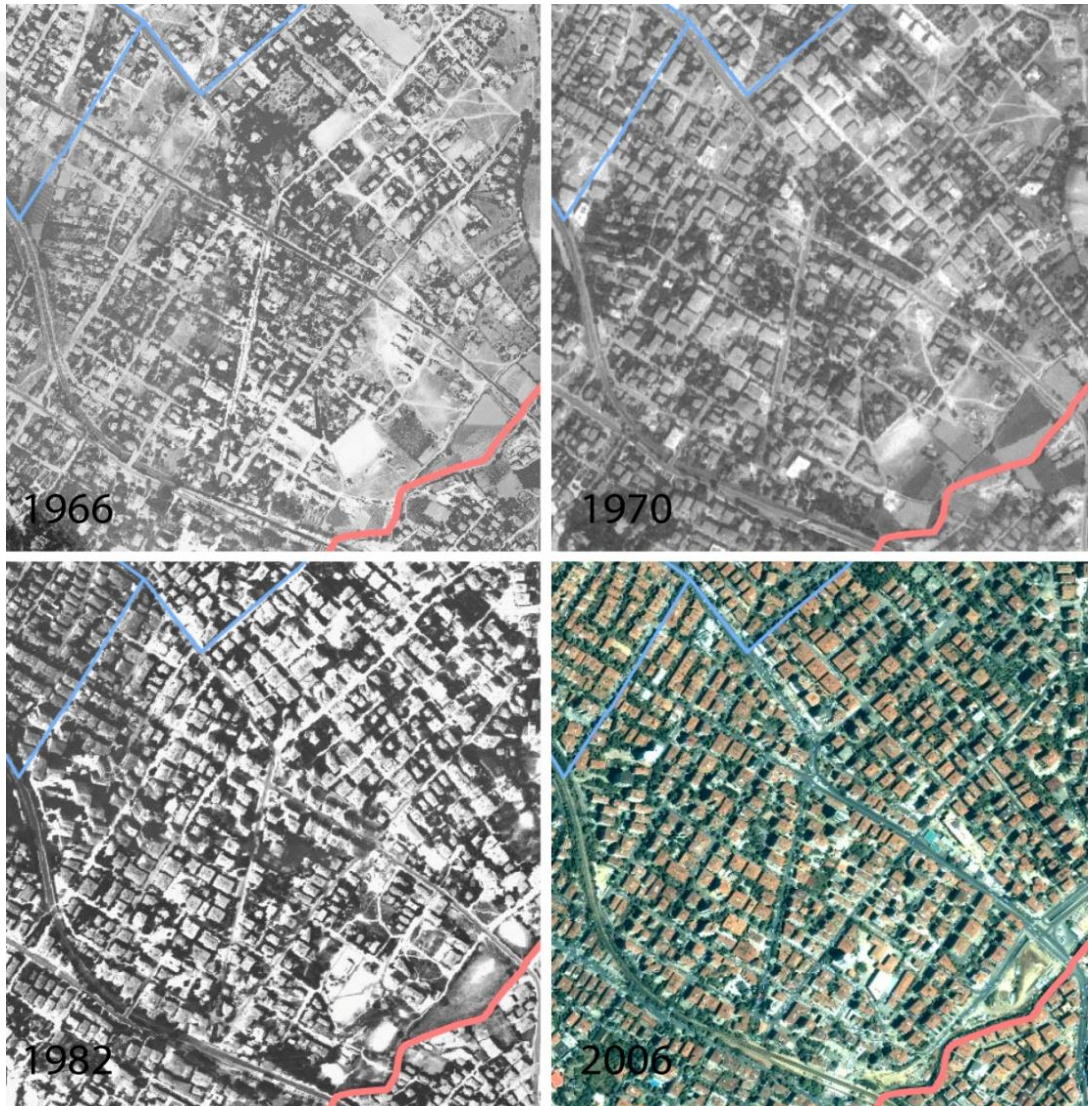
Orta bölüm demiryolu ile mahallenin kuzeyine doğru kalan Şemsettin Günaltay Caddesi arasında yer alan yerleşkelerin incelendiği bölümü oluşturmaktadır (Şekil 5.13).



Şekil 5.13. Orta bölüm inceleme yapılan ada parsel grupları

Kadıköy yönü tarafından Fahrettin Kerim Gökay Caddesi ile birleşip Bostancı Mahallesi sınırları içerisine giren Şemsettin Günaltay Caddesi, demiryolundan yukarı dik yönde devam eden Vukela Caddesiyle kesişmektedir. Burada oluşan 4 yol devamında Maltepe yönüne doğru Şemsettin Günaltay Caddesi, Emin Ali Paşa Caddesi olarak devam etmektedir. Mahalle sınırları içerisinde birleşen

Şemsettin Günaltay ve Emin Ali Paşa Caddelerinin bulunduğu Kadıköy-Pendik arasındaki bu güzergâh halk arasında “Minibüs yolu” olarak telaffuz edilmektedir. Kadıköy sınırları içerisinde Bağdat Caddesi sonrasında ilçe içerisinde yaya trafiği ile kullanılan ikinci karayolu ulaşım aksıdır. Bağdat Caddesinde olduğu gibi bir yapı sınırı bulundurmeyen bu Minibüs yolu, konut grupları altında ticari işletmelerin yoğun yer aldığı gidiş-geliş yönlü hareketli bir cadde olmaktadır. Ulaşım ve ticari açıdan da tercih edilen bu cadde alt bölüm den kuzeye doğru yönelimde yerleşimin yoğunlaştığı orta bölüm için sınır kabul edilmiştir.



Şekil 5.14. Orta bölüm 1966 - 2006 arası hava fotoğrafları konut oluşumu ve yayılımı (Şehirharitası İBB, 2016)

Belirlenen bu iki ulaşım aksına göre konut sürecinin incelenmesi birinci etken olurken, orta bölüm için ikinci durum mahallenin merkezi noktasındaki görünümüdür. Orta bölüm için kamusal alanların daha yoğun yer aldığı yerleşke bölgesi olduğu söylenebilmektedir. İlk ve ortaokul, lise gibi yapılar dışında muhtarlık, halk evi, camii, postane, çarşı gibi mahallelinin sık kullanıma sahip olduğu yapıları barındırmaktadır (Şekil 5.15-16).



Şekil 5.15. PTT ve gar önü çarşı meydan



Şekil 5.16. Bostancı çarşı

Şekil 5.19' da Bostancı Merkez Camii olarak yer alan 1913 tarihli Mimar Kemalettin tarafından yapılmış olan Kulaoğlu Camii, Orta bölümde mahallenin çarşı kısmı olarak nitelendirilebileceği lokasyonda yer almaktadır. Kapatılmış durumda olan eski istasyon binası ile camii arasında oluşan bu bölge küçük bir meydana sahiptir.

Postanenin de yer aldığı bu alan ağırlıklı küçük işletmelerin yer aldığı esnaf ile mahallenin paylaşım içerisinde olduğu bir merkez oluşturmaktadır (Şekil 4.17).



Şekil 5.17. Kuloğlu Camii yönünden meydana bakış

Şekil 5.18. Halkevi Kitapçı Mehmet Süleyman Sokak yönü



Şekil 5.19. Bostancı Kuloğlu Camii iç avlu

Yapıldığı sene itibariyle de yerleşimin oluşmaya başlamasıyla ihtiyaten yaptırılan camii'nin yer almış olduğu pafta, 1966 hava fotoğraflarından da anlaşıldığı üzere yoğunlaşmanın ilerlediği görünmez bir sınır gibi kalmaktadır (Şekil 5.14). Alt bölüm kıyı sınırından ki daha sık yakınlıkta olan ahşap veya kâgir köşk ve benzeri yapılar demiryoluna doğru daha seyrek aralıklara

parsellere yayılım göstermektedir. Camii etrafına kadar uzanan bu yerleşkelerin görünümü daha seyrekleşerek Şemsettin Günaltay Caddesine doğru uzandığı hava fotoğraflarından anlaşılmaktadır (Şekil 5.14). Yerleşkelerin orta bölüme doğru oluşumunun daha geç bir sürece yayılması ahşap yapıların devamında yer alan müstakil 2-3 katlı ev stoklarının mahallede orta bölüme kaydığı hava fotoğraflarında görülen yoğunluğa göre yorumlanabilir. Ahşap köşklerin bulunduğu parsellerde yer alan yapının korunması durumu bu tip yapılar için geçerli olmadığı alan çalışması içerisinde incelenen imar belgelerinde rastlanılmamıştır. Bu parsellerde yer alan benzeri yapılar daha sonraları yerlerini apartman gruplarına bırakmışlardır.

Camii etrafındaki konut gruplarına dair yapılan mevcuttaki alan çalışmasında tespit edilen 665/19 ada parselde yer alan Divan Palas apartmanı 1966 - 1970 yılı hava fotoğraflarında yer alan geçişin bir örneği olmaktadır.



Şekil 5.20. 665 / 19 ada parsel Divan Palas apartmanı (Özbilgiç, 2021)

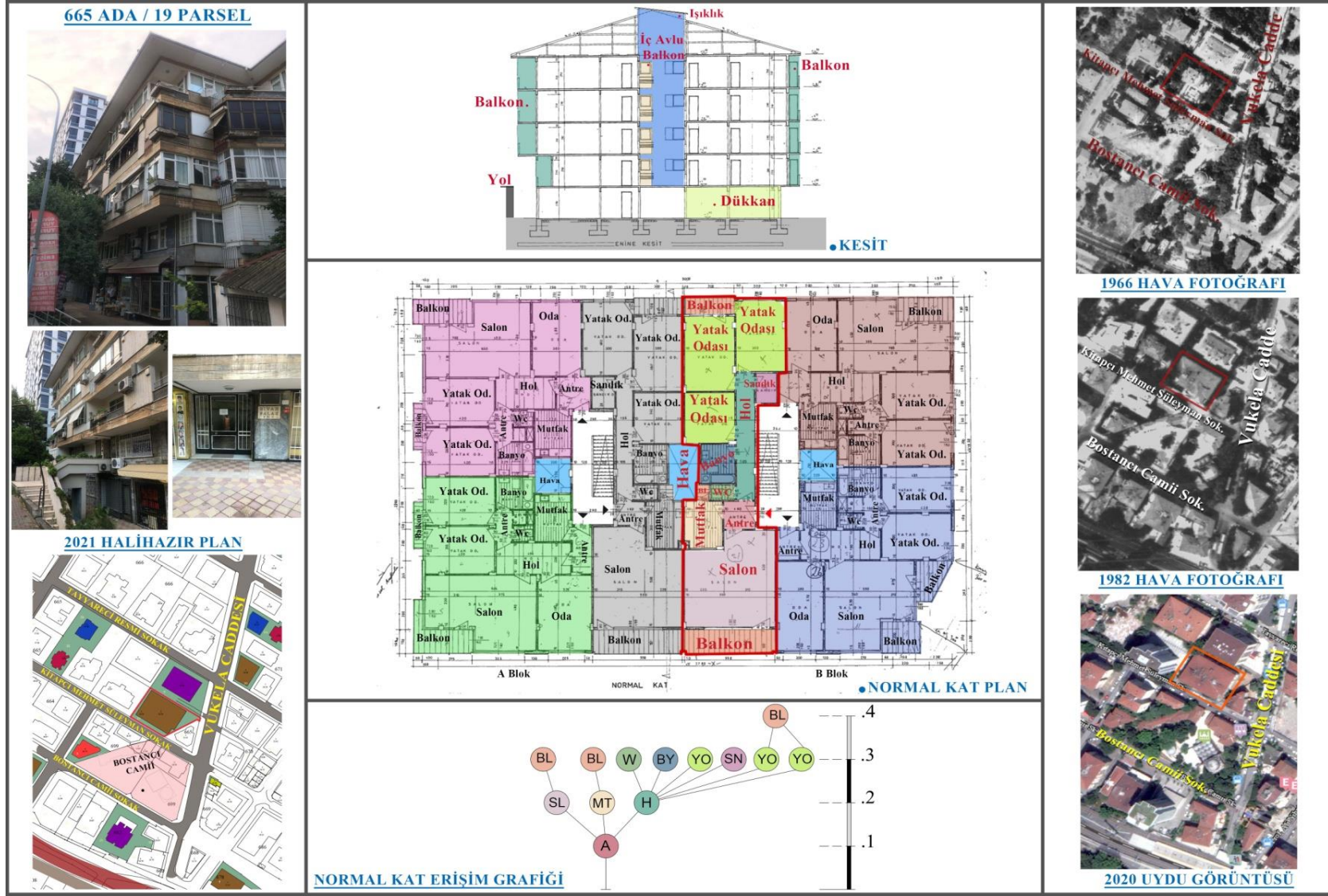
Çizelge 5.6' da bu dönem aralığı 1965 Kat mülkiyeti sonrası Bağdat Caddesi ve çevresinde görülmeye başlayan yapsat uygulamalarının sıklaşmaya başladığı apartmanlaşma sürecinin ilk yılları olmaktadır.

665/19 ada parselde yer alan yapı Kuloğlu Camii'nin arkasındaki uzun yıllar mektep olarak kullanılan Halk Eğitimi Merkezi'nin binasının karşı çaprazında Kitapçı Mehmet Süleyman Sokağı üzerinde bulunmaktadır (Şekil 4.18). 1966 hava fotoğraflarından gözüktüğü üzere etrafı ağaçlarla çevrili köşk yada konak benzeri ufak bir yapı yer almaktadır. Parsele dair yapılan arşiv incelemesinde 1969 yılı temel tezkeresi alınan yapı 9,50 kot + giriş kot 12.50 olacak şekilde 4 kat olarak planlanmıştır. İskân belgesini 1971 yılında alan yapı 69 ve 70 yılına ait düzenlenen iki ayrı ruhsat gözükmektedir. Ruhsatta alt giriş kotunda 9 adet dükkân işlenmiştir. 1970 hava fotoğraflarında yapı apartman bloğu olarak parselde gözükmektedir.

Şekil 5.20'de yapının mimari projeleri incelenmeden önce, yapının dikkat çeken en belirgin özelliği cephe kullanımında yer verilen malzeme nitelikleri olmaktadır. Doğal malzeme kullanımı tüm cephe katlarında devam ettiği gözükmemektedir. Döşeme kotları traverten kaplama ile ön ve yan cephelerde işlenmiş, alçak balkon parapetlerine ise daha ufak parçalı taş kaplama yer almıştır. Her balkonda uygulanan saksılıklarda aynı şekilde doğal taş malzemeye yer verilmiştir. Cephede boşluk-doluluk gibi oranları dengeli sağlanmaya çalışılmış, asimetrik şekilde balkon-doğrama geçişlerinde ikinci bir açık renge sahip traverten kaplamayla dik çizgilere sahip bir grafik izlenimi yaratılmaya çalışılmıştır. Zemin ve dükkânlarda ise tamamı yatayda devam eden çizgilere hâkim koyu renkte mermer kullanılmıştır. Ön ve yan cephelerde çok az yer veriler fasarit sıva, arka cephenin tamamında kullanılmıştır. Mimaride dönemin yapı malzemeleri ile bir görsellik arandığı gözükmemektedir.

Kat planlarına bakıldığında ise cephede yer alan iki farklı girişte yer aldığı gibi yapı iki blok olarak planlanmıştır. Vukela Caddesine bakan cephe B blok, arka cephe ise A blok olarak yer almaktadır. Her blok katının 3 daire olarak planlandığı yapıda 1 katta 6 daire çözümü oluşturulmuştur.

Çizelge 5.6. 665 / 19 ada parsel 4 Divan Palas apartmanı yapı analizi



İç çekirdekte yer alan daire planı incelendiğinde alt bölümde yer alan Eyiceoğlu planında görmüş olduğumuz daire için mekân dağılımı benzerlikler göstermektedir. Daire girişi ufak bir antre üzerinden direk mutfak ve salon ile ilişkilendirilmiştir. Hol, antre üzerinden geçişle arka kısımda yer alan daha mahremiyet alanı olan yatak odaları ve banyo hacimlerine erişimi sağlamaktadır. Ekstra bir hacim olarak daire planında sandık odası da yer almaktadır. Orta kısımda yer alan bu dairede balkon iki adet kullanılmış balkon ve arka odalardan biri üzerinden erişebilmektedir. B blokta bu köşe dairelerde sadece salon olarak planlanmışken, A blokta iki yatak odasından girişli oturmaya müsait olmayan balkon yer almıştır. Çekme mesafeleri sonrası parselin tamamını kullanan yapının katta oluşturulan 6 daireden oluşan planlaması olumsuz durumlarda yarattığı görülmektedir. Plana göre köşede yer alan dairelere yatayda ikinci bir daire komşu olmaktadır. Bu durum yatayda devam eden salonla yan dairede oda veya yatak odası kullanımına göre komşu olduğu bir durum yaratmaktadır. Gündelik kullanımda kalan salon hacmi ses izolasyonu gibi bir durumu yatak odasına maruz bırakabilmektedir. Başka bir durum ise cepheye ayrılan mahaller salon ve odalar olduğundan mutfak tüm dairelerde iç tarafta doğal havalandırmadan uzak kalmaktadır. Köşe dairelerde bunun çözümü ışıklık ile mutfak tezgâhına doğru havalandırma penceresi ile çözüme çalışmıştır. İç dairelerde ise farklı bir mimari çözüm yoluna gidilerek daha büyük bir ışıklık alanı oluşturulup ufak bir iç avlu yaratılmıştır. Mutfaktan bu alana doğru ufak bir balkon konuşlandırılmıştır. İç dairelerde antre-hol ilişkisi daha orantısal sağlanırken, köşe dairelerde antreden hole açılan bir düzeni uygulanmıştır. Burada antre işlevsel açıdan yalın ancak vestiyer gibi bir düzenleme çözümünü bulunduran kapalı bir mahal olmaktadır. Bahçe kullanımı çok ufak boyutlarda olan yapı meydana doğru daha çok dükkânların erişiminde kullanabildiği bir sokak bağlantılı sert zemine sahiptir. Mahalle üzerinde bu dönem yapılarında benzer uygulamalar söz konusu olduğu gözükmemektedir. Eski müstakil yapının yerini daha sıkışık, çok fazla sayıda daire ile yer değiştirdiği bu konut biçimi yapsat uygulamasında kat karşılığı gerçekleşen anlaşmaların lehinde bir sonuç olmaktadır. Bina kabuğu ile mekân çözümleri aynı düzlemde mimariyi gözetmediği görülmektedir.

Orta bölüme ait yapılan çalışmada fark edilen başka bir yapı grubu ise bitişik nizamda yer alan parsellerdir. Mahallenin bu bölümünde yer alan çarşı kısmında yer alan 670/687/688 olarak 3 ada tespit edilirken, Suadiye mahalle sınırına yakın daha yerleşim içerisinde kalan 650/651/653 ve 3201 olmak üzere 4 ada yer almaktadır (Şekil 5.13). Tespit edilen ilk 3 ada üzerindeki yapılardan 687 ada üzerindeki yapılar yazlık benzeri bir görünüme sahip 3 katlı apartman tipleri olmakta ve bazılarının cephe elemanları yenilemiş durumdadır (Şekil 5.21).

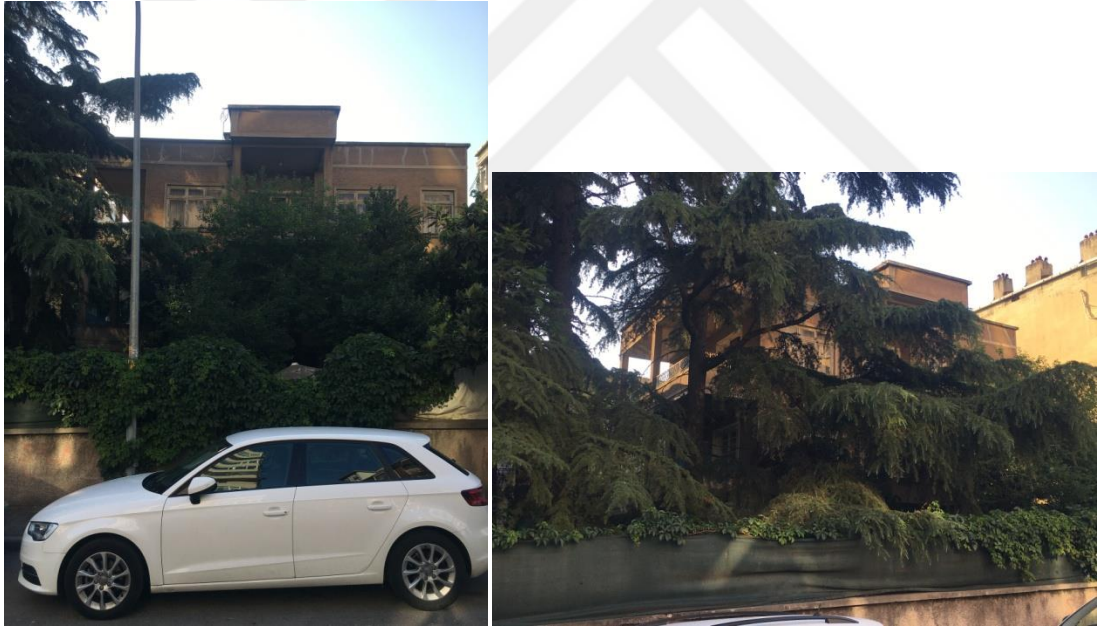


Şekil 5.21. 687 ada üzeri 3 katlı apartmanlar (Özbiğç, 2021)

Suadiye sınırına yakın olan 4 parselde ise 3 katlı apartman gruplarında bazı parseller yeniden inşa edilmiş vaziyettedir. 3201 ada üzerinde 104 parselde yer alan yapı bu bitişik nizam içerisinde yer alan mevcutta kreş olarak kullanılmaktadır (Şekil 5.22). 1966 yılı hava fotoğrafları incelendiğinde 650/651/653 adalar da seyrek yapılaşma gözükürken diğer ada/parsellerde yer alan yapılar gözükmemektedir. 3201 ada üzerinde yapılan incelemede ise 1966 hava fotoğraflarında yer alan bitişik nizamdan ayrılmış ahşap yapının arkasında 165 parselde gözükmemekte olan 3 katlı bahçelik içerisindeki müstakil ev diğer yapılardan ayrılmış durumdadır (Şekil 5.23).



Şekil 5.22. 3201 ada üzeri 3 katlı ahşap konak ve apartmanlar (Özbiğiç, 2021)



Şekil 5.23. 3201/165 ada üzeri 3 katlı müstakil ev (Özbiğiç, 2021)

Çizelge 5.7' de Kadıköy Belediyesi arşivinden alınan bilgilerde 1964 senesi iskân belgesi alınan yapının 1963 senesi ruhsat girişi gerçekleşmiştir. İskân bilgilerinde zemin üzeri 2 kat ilave edilmiştir ifadesi yer almaktadır. Ancak alınan mimari projelerde mevcut kat planı olarak geçen 1. kat planı olmaktadır. İlave kat iskânı sırasında 1. katında ilave işlenildiği mevcuttaki zemin kat görünümü ile uyumadığından 2 kat olarak düzenlendiği tahmin edilmektedir.

Arazi üzerinde yer alan ağaçların arasında, mevcut yüksek yapılaşmanın arasında muhafazalı şekilde kalmış yapı, dönemin bahçeli müstakil evlerinden mahalle üzerinde bulunan çalışma içerisindeki tek örneği olmaktadır.

Zemin kat planına ulaşamayan yapının 1. kat ve ilave kat planları incelendiğinde, geleneksel konut plan şemasına yakın olduğu gözükmemektedir. Zemin kattan girişte yaşam hacminden bağımsız çalışan merdiven ile katlara dağılım sağlanmıştır. Kat planları birbirlerine simetrik şekilde oluşmuş olup, merdiven üzerinde yer alan kat holünden geçiş ile dairelere yönelinmektedir. Katlar aile yapısına göre bağımsız bölümler olarak oluşturulmuştur. Genişleyen aile yapısına göre, konutunda genişlediği ve bağımsız bölümlere ayrıldığı tahmin edilmektedir. İlave kat planına bakıldığında iki ayrı hol ile mekânlara erişim sağlanmıştır. Giriş holü üzerinden ilk girişte mutfak erişimi sağlanırken devamında banyo ve holün sonunda yatak odası yer almaktadır. İkinci hol üzerinde ise bir oda ve oturma odası yer almaktadır. Oturma odası veya o dönemin yaygın kullanımda olan ismiyle gündüz odası, günlük amaçlı kullanıma göre planlanmış mekân görünümündedir. Yapının ilişkide olduğu iki sokak yönüne konumlandırılmış katta yer alan balkonlardan, giriş cephesine bakan taraf daire içi odalardan bağımsız hol üzerinden kullanılırken, bahçe yönündeki daha geniş balkon ise iki oda üzerinden ortak çıkışa sahiptir. Balkon kullanımları amaca göre konumlandırıldığı düşünülmektedir. Buna göre ön cephedeki balkon katın evin giriş tarafının ilişkisini kurarken, arka balkonlar daha uzun süreli oturumu sağlayacak şekilde planlanmıştır. Günümüz konut yapılarından geniş kullanımını yitirmiş olan balkonlar, bu yapıda kat planının %27,84'lük bir alanını kapsamaktadır. 1. kat ile ilave kat aynı simetride planlanmış olup mahremiyet alanlarına göre ikinci hol kullanımı düzenlemiştir. Elde edilen kat planlarında salon yer almamaktadır, ancak tek aile evi olarak kullanıldığı düşünülürse zemin kat içerisinde, yer aldığı sanılmaktadır. Dönemin tek aile evlerinin sahip olduğu geniş bahçelik içerisindeki yaşam biçimini, yüksek apartman yapılarının yanında günümüze kadar sürdürmekte olan yapı ikametgâh olarak kullanılmaya devam etmektedir.

Çizelge 5.7. 3201/165 ada üzeri 3 katlı müstakil ev yapı analizi



Orta bölümde yer alan yapılar, alt bölümde olduğu kadar imar sınırlarına dâhil olmadığından yüksek kat adetleri bu bölümde daha fazla yer almaktadır. Daha merkez olarak görülmesine bağlı olarak yaya yoğunluğunu yüksek olması, yeni yapılan yapıların altında ağırlıklı olarak dükkân kullanımına yer verildiği görülmektedir. Demiryoluna dik uzanan caddelerde ki yapıların 2007 ve 2020 yılı hali hazır haritaları incelendiğinde, bu caddeler üzerindeki yapılar yüksek katlı konutlara geçiş yapmışlardır. Yukarı doğru daha geniş parsellerde kalan yapılar kentsel dönüşüm içerisinde daha çok yer almaktadır.

Orta bölüm için mahalle kimliğinin diğer bölümlere oranla daha sürmekte olduğu söylenebildiği gibi yaşanan nüfus ve konut yapısında çeşitliliğe sahip olduğu gözlemlenmiştir. Orta bölüm, mahalle gelişiminin daha önceki bölümlerde bilgi verildiği üzere gelişim olarak alt bölümü takip etmiştir. Alt bölümün ilk yerleşim yıllarında sahip olduğu sayfiye görünümüne sahip yapılaşması, orta bölümün daha köy benzeri bir yapılaşma içerisinde oluşan müstakil, kargir yapılara sahip gelişimini, apartman yapıları ile takip ettiği bir alan olarak ilerlediği yıllarda oluşmuştur.

Mahalledeki bu konut gruplarıyla oluşan gelişime bağlı yapı tiplerinde yaşanan en büyük farklılaşmanın orta bölüm içerisinde izlenebildiği söylenebilir. Mahallenin merkezi olması aynı zamanda mahalle içi ticarete dayalı faaliyetlerin orta bölüm içerisinde yapıyor olabilmesi, dükkân kullanımına sahip yeni oluşan konut grupları ile 60'lı, 70'li ve 80'li yıllara ait yapıların aynı ada/parseller üzerinde yer aldığı katmanlı bir silüetin orta bölümde oluşmasına neden olduğu gözlemlenmektedir. Bu durum aynı zamanda nüfusun konut tercihlerinde farklı yapı tiplerine yönelik seçenek oluşturması ile karışık bir demografik yapının oluşmasına neden olduğu söylenebilir.

Üst bölüme doğru aynı zamanda alan çalışmasının son bölümünde, alt ve orta bölümde elde edilen gözlemler ve bulgular takip edilme çalışılmıştır.

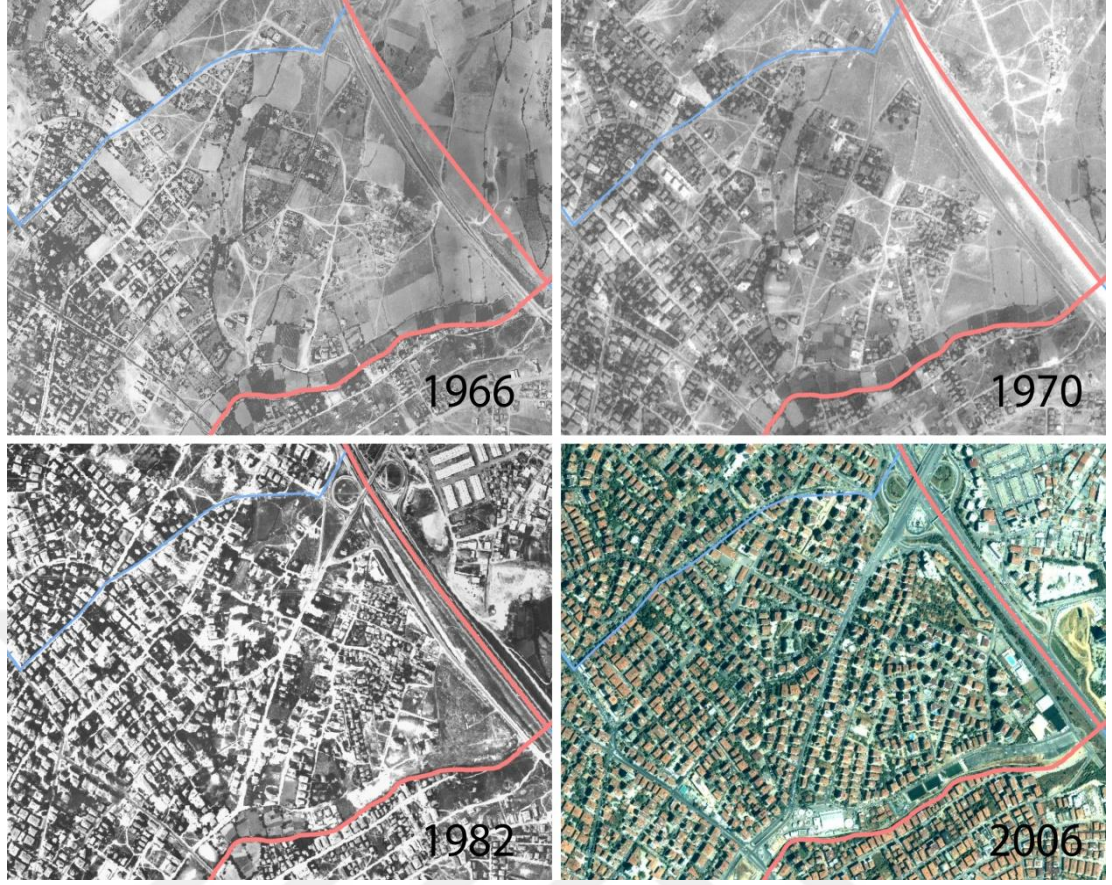
5.4. Üst Bölüm

Üst bölüm alan çalışmasının yapıldığı son bölüm olmaktadır. Şemsettin Günaltay - Emin Ali Paşa Caddeleri (Minibüs yolu) ile E5 çevre yolu arasında oluşan konut gruplarını kapsamaktadır (Şekil 5.24)



Şekil 5.24. Üst bölüm inceleme yapılan ada parsel grupları

Üst bölüm mahalle içerisinde en büyük alanı kapsayan bölüm olarak ele alınmaktadır. Daha yakın tarihli gelişim gösterdiğinden bu bölüm üzerindeki incelemede yerleşimlerin dağınık gelişim noktaları aktarılmaya çalışılacaktır. Mahallenin gelişim hızına göre üst bölgede yer alan yapılar daha yüksek kattan oluştuğu fark edilmektedir. Orta bölümde yer verildiği gibi Minibüs yolunun üzerinde kalan konut grupları için bahsedilen durum üst bölümün cadde üzerinde yer alan yapıları içinde geçerli olmaktadır. Şekil 5.25'te 1966 tarihli hava fotoğraflarından yardım alınarak incelenen üst bölgede yerleşimin kalabalıklaşmaya başladığı iki kısım göze çarpmaktadır. Orta bölümden yukarı doğru uzanan Vukela Caddesinin olduğu güzergâhın üst bölümde devamı olan



Şekil 5.25. Üst bölüm 1966 - 2006 arası hava fotoğrafları konut oluşumu ve yayılımı (Şehirharitası İ.B.B., 2016)

Prof. Dr. Kemal Akgüder Caddesi etrafına doğru yerleşkelerin yayılım gösterdiği alanı oluşturduğu gözükmemektedir. Bu cadde 1966 fotoğraflarında gözüktü üzere asfaltlanmamış toprak bir yol görünümündedir. Bu caddenin paralelinde kalan Kozyatağı'na doğru olan bölgede 4. bölümde bahsedilen Bostancı-Şenesenevler Yapı Kooperatifi evleri yer almaktadır. Prof. Dr. Kemal Akgüder Caddesinin başlangıcı olduğu alanda yer alan ada/parseller incelendiğinde 1966 hava fotoğraflarında ilk göze çarpan durum mevcutta kullanımda olan cadde ve sokakların Kozyatağı sınırına yakın ada üzerinde daha oluşmamış olduklarıdır. 2007 ve 2021 halihazır haritalarında 3208 ada ile 675 ada olarak ayrılmış vaziyette iki ada grubu, cadde ve sokakları yer alırken 1966 tarihli hava fotoğraflarında tek bir ada üzeri çok seyrek sayıda bilinecek konut grupları yer almaktadır (Şekil 4.25). 1970 ve 1982 hava fotoğraflarında kademeli olarak ayrılan ada/parsellerin, giderek apartmanlaşma ile dolamaya başladığı görülmektedir.

Apartmanlaşma hızı içerisinde 1966 ve 1982 hava fotoğraflarında yer alan 675 ada 13 ve 14 parseldeki yapılar bu süreç içerisinde müstakil bahçeli arazi üzerinde tekil ev görünümünde varlıklarını devam ettirdikleri görülmektedir.

Bu yapılardan 675/14 ada parseldeki Torun apartmanı 2016-2017 yılları içerisinde kentsel dönüşüm kapsamında 9 katlı eski yapının yerine 13 kat olarak ikinci bir yenileme yaşarken, alan çalışmasında incelenmek üzere belirlenen 675/13 ada parseldeki Avar apartmanı, müstakil ev yapısından apartmana geçiş sonrası ikinci bir süreç yaşamadığı arşiv çalışması sonrası anlaşılmaktadır (Şekil 5.26).



Şekil 5.26. 675/13 ada parsel 8 katlı Avar apartmanı

Kadıköy Belediyesi arşivlerinden alınan bilgilerde 1986 tarihli yıkım kararında yapının 1 katlı kâgir ev olduğu ibaresi yer almaktadır (Şekil 5.27). 1987 tarihli düzenlenen ruhsat belgesi 150 m² den küçük daireler olarak yeni konuta göre çıkartılmıştır. Yapının iskân başvurusu 1989 yılı olup onay 1990 tarihinde tamamlanmıştır. İskân belgesi üzerinde zemin kat otopark olarak yer alırken, katta iki daire ve toplam 8 normal kat olarak tamamlandığı ifade edilmektedir.

Alınan bilgilerden açıkça anlaşılmaktadır ki 1960 öncesinde tek katlı aile evi yaşantısı 1986 yılına kadar mahalle içerisinde varlığını korumuş, apartmanlaşma hızı ile yapıldığı yıl itibari ile 8 kattan oluşan 16 haneli bir konut yaşantısına geçiş gerçekleşmiştir. Gelişen mahalle yapısı içerisinde tek katlı kârgir evler apartmanlaşma sürecinde zamanla yok olmuşlardır.

T.C.
İSTANBUL İLİ
KADIKÖY İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

25.12/1986

İmar İşleri Müdürlüğü
Konu : D. 81/2805
Sayı :
Kayıt : 86/33920

Yapı Yıkma Belgesi

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar Durumu Tarihi ve No.
161	675	13	13	86/2497

Yıkılacak yapının sahibi : Recep Tarhan Avar ve Hiss.
Yıkılacak yapının adresi : Bostancı mahal, Prof. Kemal Akgüder Sokak.
Yıkılacak yapının kullanma biçimi : ev
Yapı cinsi : Kârgir
Kat adedi : 1
Yıkım süresi :

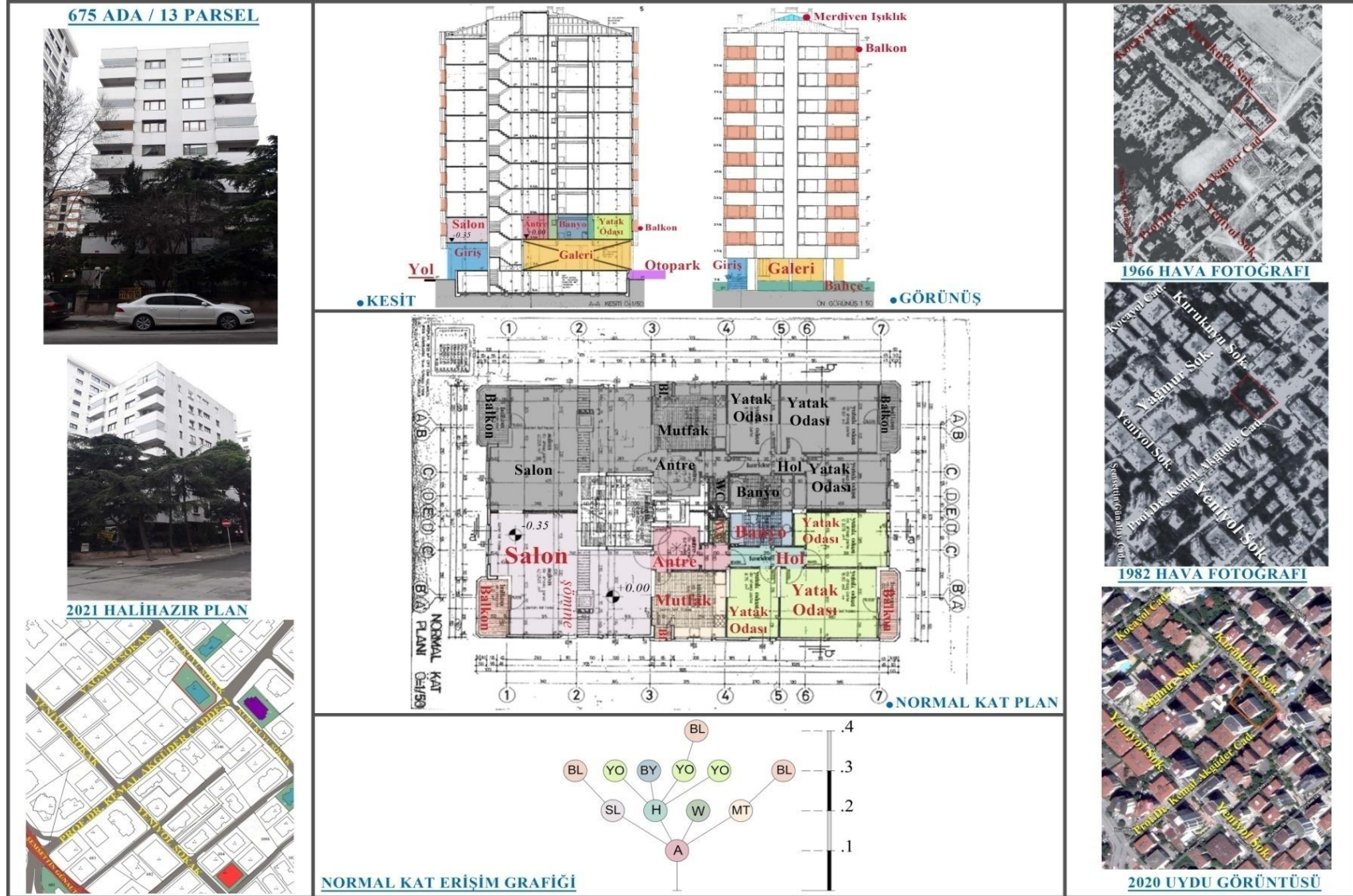
Şekil 5.27. Avar apartmanı eski tek kat yapıya ait yıkım kararı belgesi

Çizelge 5.8' de Kavala apartmanı ile aynı yapım yılı olarak aynı zaman diliminde yer alan Avar apartmanı kat adedi olarak Kavala kadar yüksek bir yapı olmadığı görülmektedir. Bunun başlıca sebebi imarda düzenlemelerinde yer alan çekme mesafeleri dışında otopark kullanım alanı olarak yapının zemin kat arazisini kullanmasıdır. Arsa kullanımının yarısının otoparka bırakılması ile daha düşük inşaat alanı ile yapı 8 katta sınırlı kalmıştır. Otopark alanına ayrılan zemin kat ile kot olarak yüksekte başlayan daireler bina girişini yol kotundan yukarı almıştır. Bu durum zemin katta galeri hacmi benzeri bir alan yaratmıştır. Kavala apartmanında bu durum farklı olarak -2 kat bodrumda otopark alanının yer alması ve çok daha büyük bir araziye sahip olmasının getirisiyle 14 kat oluşmaktadır. Mevcutta etrafındaki oluşan yeni yüksek katlı konutların arasında kalan Avar apartmanı, sokaktan bakıldığında bahçesinde yer alan yüksek ağaçların arasında muhafazalı bir görünüme sahiptir.

2012 Kentsel Dönüşüm Kanununda ön bahçe hariç kalan alanlarda otopark kullanımına yer verilebilme serbestliği, bahçe alanını düşürdüğü gibi sadece yeşil alan görünümünde kullanıma yol açmıştır. Avar apartmanı bu bakımdan mahallede nadir sayılabilecek bahçesinde yüksek ağaçlara sahip yapılardan birisi olmaktadır. Sade bir cephe diline sahip olan yapı, otopark kullanımıyla arka yapılardan uzaklaşırken köşe parselde yer almasının avantajı ile sokaktan uzaklaşmamıştır.

Mimari projeleri incelenen yapının Kavala apartmanı ile benzer bir mimari dile sahip olduğu gözükmemektedir. Katta iki daire göre çözümlenen yapıda girişte geniş bir antre yer almaktadır. Erişim grafiğinde de gözüktü üzere antre ilk mutfak, salon, wc ve hol ile ilişkilidir. Burada diğer incelenen kat planlarından ayrı olarak wc, hol içerisinde bırakılmamıştır. Eve gelen bir yabancı için özel alanları hol ile tamamen sınırlandırılabilmiştir. Wc ise yine antre üzerinden ulaşılabilir olsa da kapısız daha ufak bir hol üzerinde konumlandırılmıştır. Mutfak girişten ilk yönelimi karşılayacak şekilde yerleştirilmiştir. Girişin yan tarafında yer alan salon, daireye gelenin içeri davet edildiği takdirde görünebilecek şekildedir. Daireye ilk girişteki bu yönlendirmeler başarılı bir şekilde kurgulanmıştır. Yapının salonu Kavala apartmanında olduğu gibi iki kot'dan oluşmaktadır. Mutfağa yakın olan kısım yemek alanı olarak planlanmış daha geniş bir alana sahip olan bir basamakla inilen alt kot ise oturma ve misafir ağırlamaya uygun hacme sahiptir. Bu iki kot geçişi arasında salonun ortasında şömine konumlandırılmıştır. Kavala yapılarında görmüş olduğumuz şöminelerden kullanım olarak farklı olan bu şömine iki tarafa da kullanım alanı sağlayabilmektedir. Ayrıca yemek ve oturmaya yönelik bölümleri de kısmen ayırmaktadır. Salon üzerinden geçişle çıkılan balkon oturma, misafir ağırlama gibi işlevleri karşılayacak boyutta ve yeterli görünmektedir. Mutfak oldukça geniş ve kullanışlı gözükmemektedir.

Çizelge 5.8. 675/13 ada parsel Avar apartmanı yapı analizi



Tezgâh karşısında yer alan pencere ile sokağa görebilmekte olması mekânın aydınlığı içinde gerekliliği sağlamaktadır. Mutfakta yer alan ufak balkon ekstra depolama alanı oluşturmaktadır. Hol üzerinden geçişler üç adet yatak odası ve banyo yer almaktadır. Banyo mutfakta olduğu gibi geniş bir alana sahiptir. Burada planlananın ebeveyn banyosuna sahip olmayan dairede kullanıcı sayısına oranla yeterliliği sağlayabilmek olduğu düşünülmektedir. Dikdörtgen biçimli odalar kullanışlı gözükürken, arkada yer alan oda için duvar çıkıntısı ile gömme dolap yeri oluşturulmuştur. Banyo ile komşu olan oda için bir nevi ses bariyeri de sağlamaktadır. Köşede kalan yatak odası dairenin yer alan ikinci büyük balkonudur. Ön cephede yer alan balkona oranla ardiye, çamaşırlık gibi işlevlere yönelik hacme sahiptir. Katta yer alan iki daire simetriyi sağlamada olanak yaratmış ve her dairenin benzer mahalleri yan yana gelebilmiştir. Yaşam mekânlarına dair ayrıntılar düşünülerek oluşturulan plan şeması, bu dönem yapı gruplarına dair iyi bir anlatım vermektedir.

Üst bölüm incelemesi olarak ilk yer verilen nokta olan Prof. Dr. Kemal Akgüder Caddesi üzerindeki yoğunluğun oluşumuna göre incelenen Avar apartmanı batı yönündeki sınırına doğru gelişim içerisinde kalmaktadır. Caddenin Kuzeyine doğru tek tük devam eden yapılar, Maltepe yönüne doğru inen sokaklarda 1966 hava fotoğraflarından anlaşıldı üzere daha düzenlemeye girmiş ve sokakların oluşmakta oldu bir ada/parsel grubuna sahip kalmaktadır. Kadıköy yönünden gelen Şemsettin Günaltay Caddesi, Minibüs yolu üzerine sınırı olan 681 no lu adanın arkasında ada sınırına gelerek bitmektedir. Bu oluşan istikamet Minibüs yoluna paralel bir yön oluşturarak, E5 yönüne devam eden ikinci uzun cadde olan Prof. Dr. Ali Nihat Caddesi ile kesişir. Kemal Akgüder ve Ali Nihat Tarlan Caddeleri arasındaki kalan bu ada parseller 1966 hava fotoğraflarında üst bölümde yer alan yerleşkelerin bu parseller üzerinde daha sık oluşmaya başladığını göstermektedir (Şekil 5.25). Mevcutta bu parseller üzerinde yapılan incelemede, Minibüs yolu üzeri ve hemen arka paralelindeki Şemsettin Günaltay Caddesinin devam eden uzantısı üzerinde kalan yapılar ağırlıklı olarak yüksek kat barındırmaktadır.

681 nolu adanın ufak parsellere sahip olması nedeniyle 7 – 8 katlı yapılarda sınırlı kalırken arka ada parsellerde bu durum 15 – 14 kat' a sahip yeni yapıları barındırmaktadır. Daha eski yapıların yüksek katlar arasında sıkışmış olduğu bir sokak görüntüsü yaratmaktadır. Şekil 5.28'te Bu noktada belirlenen 674/2 ada parselde köşede yer alan 5 katlı Bora apartmanı, iki yanında yer alan 15 ve 14 katlı yeni tip konutların arasında kalmaktadır.



Şekil 5.28. 674 / 2 ada parsel 5 katlı Bora apartmanı

Çizelge 5.9'da orta bölümde incelenen Divan Palas apartmanına benzer yapıda olan Bora apartmanı, yol kotundan aşağıda kalan katların daire olarak kurgulandığı parselde yayılmış bir yapı görünümündedir. 1966 yılına ait görüntülerde ağaçlık içerisinde kalan ada üzerinde oluşmuş üç yapıdan biri görünümündeki yapıya dair yapılan arşiv çalışmasında 1972 yılında temel tezkeresinin alındığı gözükmemektedir. 1970 hava fotoğraflarında yapının mevcuttaki formuna benzer bir kütle gözükmemektedir. Alınan bilgiler ile hava fotoğrafları arasındaki tutarsızlık, mimari projede yer alan kat adedi ile mevcuttaki kat adedi arasında da yer almaktadır. Mimari projede yer alan zemin + 3 kat olan bina, iskân bilgilerinde zemin + 4 kat olarak aslına göre düzenlenmiştir. Divan Palas apartmanında görmüş olduğumuz cephe elamanlarındaki özen Bora apartmanında gözükmemektedir.

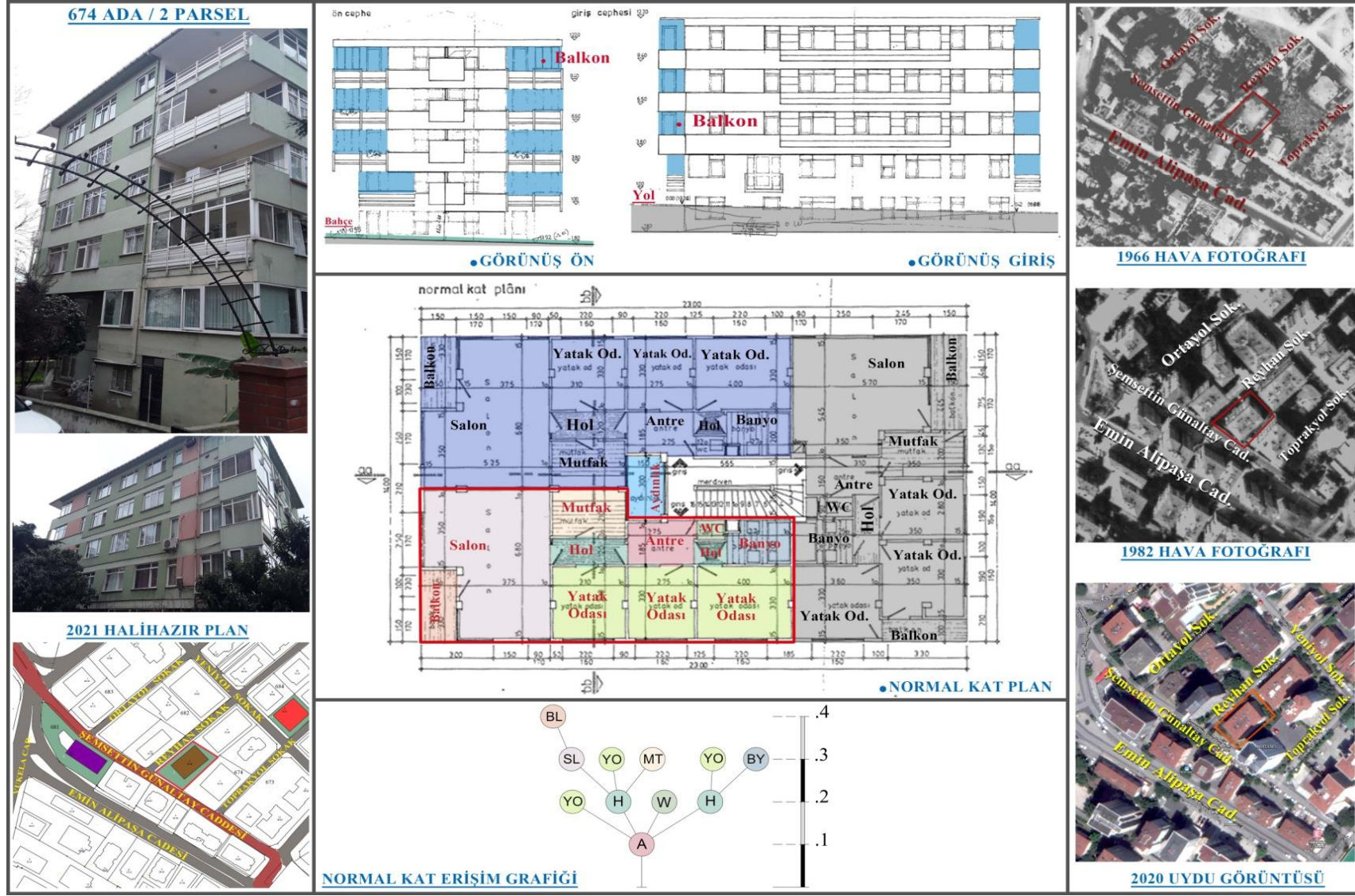
Bu dönem yapılaşmada parsele çekme mesafeler ile yerleşen yapılarda görüldüğü şekliyle yapı parsele ön bahçe dışında yayılım göstermektedir.

Yapıya ait mimari projeler incelendiğinde katta yer alan üç dairesel bir mimari yerleşim yer almaktadır. Şemsettin Günaltay Caddesine bakan cephelerde iki adet daire yer alırken, arka cephede bu iki daireye yatayda komşu olan üçüncü daire yer almaktadır. Divan Palas apartmanında incelenen farklı kullanıma sahip mahallerin komşu olduğu zıt durum Bora apartmanının arkadaki dairesinin salonu ile ön dairelerden giriş yönüne olan tarafın yatak odasına denk gelmektedir. Kullanıcılar açısından sağlıklı bir durum olmadığı yönünde yorum getirilebilir.

Plan şemasına bakıldığında ise daire girişinde ufak bir antre yer almaktadır. Antre doğrudan girişte yatak odası hacmi ile karşı karşıyadır. Girişte ufak bir wc yer alırken, ufak bir hol üzerinden arkadaki ana yatak odası ve banyoya yönelinmektedir. Her ne kadar oluşturulan bu hol yatak odasını gizleme çalışmayı amaçlasa da giriş alanının ufak olması ki bu dairenin genel m² sine göre de değerlendirilecek bir durum olsa da daireye girişte odaları görünür kılmaktadır. Antrenin devamında yer alan hol üzerinden üçüncü bir oda ile salon ve mutfak mahallerine erişim sağlanmaktadır.

Mutfak iç çekirdekte yer aldığından doğal havalandırmadan uzak kalmakta ve üç odalı bir daire planına göre ufak m² ye sahiptir. Mutfak alanına oluşturulan iç çekirdekteki ışıklık üzerinden, gün ışığı ve doğal hava akışı sağlanılmaya çalışılmıştır. Salon diğer mahallerin aksine büyük m² ye sahiptir. Yemek ve oturma işlevine göre bir yönelim gözükmemektedir. Evin tek balkonu salon üzerinden geçişle kullanabilmektedir. Balkon salonda olduğu gibi diğer mahallere göre daha rahat, uzun süreli oturuma müsait gözükmemektedir. Kullanıcı açısından sorunları beraberinde getirebilecek bir plan çözümü olduğu yorumlanabilir.

Çizelge 5.9. 674/2 Ada parsel 5 katlı Bora apartmanı yapı analizi



Üst bölüm içerisinde incelenen bu iki ada/parsel de yer alan yapıların yer aldığı lokasyon iti bari ile orta bölüm üzerinden devam eden merkez güzergâhın uzantısı olmasıdır. Daha önce bereletildiği gibi daha genç sayılabilecek ve diğer bölümlerden daha geniş bir alana sahip olan üst bölüm yakın tarihli gelişmelere bağlı bir süreci mahalle üzerine yansıtıran, konut grupları da bu gelişmelere bağlı yeni sunum biçimleri ile değişimi takip etmeye çalışmıştır.

Şekil 5.25 'te 1970 ve 1982 hava fotoğraflarından da gözüktüğü üzere alt ve orta bölümde yer alan parsellerin apartmanlaşma geçişle yaşadığı yoğunluk yaşarken, üst bölümün Maltepe sınırına doğru yer alan ada/parsellerin halen boş arazilere sahip oldu görülmektedir. Mevcut yapılaşma incelendiğinde kat adetlerinin daha yakın parsellerde yüksek olarak seyrettiği fark edilmektedir. 2007 ve 2021 halihazır haritaları üzerinden incelendiğinde Mehmet Şevkipaşa Sokağı ve paralelinde yer alan sokakların üzerindeki yapıların kat adetlerindeki artış dikkat çekmektedir. Bu cadde aynı zamanda 2006 yılında açılan alt geçit projesi Minibüs yolunun altından geçerek karayolu ile E5 yönünden, Bağdat Caddesine kadar uzanan bir güzergâh yaratarak bu yönde yapılaşma hızını tetikleyen etkenlerden biri olmaktadır (Şekil 5.29).



Şekil 5.29. E5 - Sahilyolu alt geçit bağlantısı



Şekil 5.30. Bostancı Gösteri Merkezi ve Lunapark

Bahsedilen bu lokasyonda dikkat çeken başka bir gelişme ise Mehmet Şevkipaşa Sokağı ile Maltepe sınırı arasındaki ada/parsellerde bulunan Bostancı Gösteri Merkezidir (Şekil 5.30). Minibüs yolu sınırına yakın noktada yer alan Bostancı Gösteri Merkezi çeşitli uluslararası etkinliklerinde gerçekleştiği, konser ve tiyatroların dışında yanında yer alan Lunapark ile kültürel ve sosyal etkinliklerin yer aldığı eğlence merkezi ve Kadıköy ilçesindeki buluşma noktalarından birisi olmaktadır. 23 Nisan 1991 yılında açılan kapalı, etkinlik ve sahne gösterilerinin merkezi olan yapı, 90'lı yıllardan sonra popülerliğini arttırmıştır. Medyada da zamanla geniş yer bulan mekân, etrafındaki yapılaşmanın gelişmesinde de etkili olmuştur. Burada yer alan ada/parsellerdeki yapılaşmalar yeni lüks konut standartlarında yakın tarihli bir gelişim gösterdiği anlaşılmaktadır. 1966 yılı hava fotoğrafları incelendiğinde Bostancı Gösteri Merkezinin yer aldığı 691 numaralı ada ve komşu parseller boş araziler olarak gözükürken, tam karşısında yer alan 702 ve 3215 adalar birleşik aynı zamanda cadde ve sokakların daha oluşmadığı fark edilmektedir (Şekil 5.25). 702/89 ada parselde yer alan tek bir konut dışında civarında 3-4 adet yapı yer almaktadır. 1970 yılı hava fotoğraflarında benzer durum devam ederken 1982 tarihinde ise 702 ve 321 adaların ayrıldığı, apartman bloklarının seyrekte olsa oluşmaya başladığı görülmektedir. 702 ada üzerinde Gösteri Merkezinin karşısında kalan 89 parsel üzerindeki yapı etrafında oluşan 6-7 katlı apartmanların arasında tekil bir şekilde kaldığı farkedilmektedir.

Mevcutta yapılan gözlemede 89 nolu parseldeki eski yapının yerini yakın dönemde gerçekleşen 14 katlı lüks konut standartlarında yapılmış Kızılöz apartmanı yer almaktadır (Şekil 5.31-32).



Şekil 5.31. 702/89 ada parsel 2 katlı eski yapı (K.B.F.A.)



Şekil 5.32. 702/89 ada parsel 14 katlı yeni yapı

Çizelge 5.10'da alan çalışmasına dâhil edilen bu parselle ilgili belediyeden alınan arşiv bilgilerinde 2014 yılında riskli yapı nedeniyle hava fotoğraflarında yer alan 2 katlı kâgir ev yıkılmıştır. Anlaşıldığı üzere 2 katlı tek aile evi görünümündeki bahçelikli müstakil ev 2014 yılına kadar yoğun apartmanlaşmanın içerisinde varlığını sürdürmüştür. Kat planlarına ulaşılamayan evin Kadıköy Belediyesi arşivlerinden alınan 2013 tarihli görüntülerde yıkılmak üzere boşaltılan yapının, yola bakan cephelerinde geniş balkonlara sahip, simetrik yapıda iki ayrı bölüm olarak planlandığı fark edilmektedir. Mahalle içerisindeki müstakil yaşantının, modern hayatın kapalı apartman yaşantısına geçişinin daha yakın tarihli günümüze gelen bir örneği bu parsel üzerinde görülmektedir. Günümüzde İstanbul gibi büyük yerleşim merkezlerinde sıkça görülmekte olan Rezidans konseptinde gerçekleşen lüks konut projesi, belediyeden alınan bilgilere göre 2015 yılında ruhsatı alınmış ve 2017 yılında yapı iznini alarak tamamlanmıştır. Havuz, spor salonu gibi sosyal donatılara sahip güvenli oluşuyla kullanıcı açısından cazip görülebilecek mekânları içerisinde barındıran yapı mahallede hâkim olmaya başlayan yeni konut sunumlarından olmaktadır.

Yapının belediyeden alınan mimari projelerine yer verilmeden önce, parsel üzerindeki yerleşimi ile sokağa uzak gözükmemektedir. Cephe prekast malzemeyle oluşturulmuş cephede kat yüksekliği boyunda oluşturulan doğramalar önlerinde yer alan fransız balkonlar ile tamamlanmıştır. Pencere önlerinde yer verilen dikeyde çalışan panjurlar ile yapı dışı kapalı bir görünüm vermektedir. Merdiven ve asansör alanlarına ait çekirdek, cephede cam giydirme kullanılarak kat hollerine gün ışığının ulaşması sağlanmıştır. Mimari proje incelendiğinde ise göze çarpan ilk durum balkon olarak gösterilen arka cepheye bakan mahallerin daha sonrasında oda olarak kullanılır olmasıdır. Bu yasal düzenlemedeki boşluk ile oluşan durum 2012 sonrası kentsel dönüşüm kapsamında gerçekleşen yeni yapıların proje aşamalarında sık görülmekte olan bir durumdur. Açık bir giriş-hol bağlantısı ile ilk girişte mutfak, salon ve odalara erişilmektedir. Arka odaların bağlantısı arkaya doğru devam eden açık hol sağlanmaktadır.

Çizelge 5.10. 702 / 89 ada parsel 14 katlı Kızılöz apartmanı yapı analizi



Eski yapılara ait plan örneklerinde görmüş olduğumuz antre ve holün kapılar ile sınırı belirlenen kullanımından farklı olarak açık bir sirkülasyon alanı bırakılmıştır. Bu durum daireye girişte evin en arka odalarına kadar bir görüş alanı oluşturmaktadır. Hol üzerinde yer alan ana banyo dışında, ebeveyn yatak odasına dâhil bir adet daha banyo yer almaktadır. Evde yer alan tek balkon mutfak ve salon üzerinden girişle kullanılmakta olup, balkon kullanımı daireye oranla düşük m² de yer alırken daha kısa süreli oturumlara göre planlanmıştır. Odalarda yer alan kat yüksekliği boyunca oluşturulan pencereler gün ışığının daha fazla içeri girmesini sağlarken, mekân içi düzenlemelerde bu durum kullanılmayan duvar alanıyla işlevsel kullanımı kısıtlamaktadır.

Oda kullanımları için olumsuz görülebilecek bir diğer durum ise, içeride oluşan taşıyıcılara ait köşelerdir. Yüksek yapılaşma, statik açıdan geniş açıkları oluşturma bilmesini sağlayan betonarme kolon, perde elemanları ile mahaller içerisinde girintili köşeler oluşturmaktadır. Bu gibi durumlar mobilya tercihlerini, mekân içerisinde oluşan bu sınırlı alanlara uyumlu tercihleri yapmaya zorunlu kılmaktadır. Evin işlevsel kullanımının, yeni konut sunumlarıyla beraber geçirmiş olduğu değişimin sonucunda benzer durumlar oluşmaktadır.

Üst bölüm üzerinde yapılan incelemede bu zamana kadar yer verilmiş olan Minibüs yolu ve iç kesimlerine doğru yerleşkelerde yapılan mahalle ve konut ilişkisi, kuzey sınırı olan E5 aksına doğru çıkıldıkça yeni yapı gruplarının yer aldığı fark edilmektedir. Tekil apartman grupları dışında, genelde kapalı site görünümünde birden fazla konut oluşumları yer almaktadır. Mahallenin yapılaşma süreci düşünüldüğünde burada yer alan ada/parsellerin daha geniş arazilere sahip olması site benzeri yapılara imkân yaratmıştır. İkili, üçlü bloklarlar dışında çok daha fazla bloklarında yer aldığı sitelerin sosyal alanlar, havuz, güvenlik gibi imkânları sağlayabildikleri görülmektedir (Şekil 5.32).



Şekil 5.33. 3225 / 141 ada parsel Bostancı City kapalı site A.22

Alan çalışmasının bu bölgede gerçekleşen kısmında gözlemlenen başka bir durum ise gecekonduların yapılarından oluşan yerleşkelerin, site ve apartman yapılarının arasında varlıklarını sürdürmeye devam ettirdikleridir (Şekil 5.33).



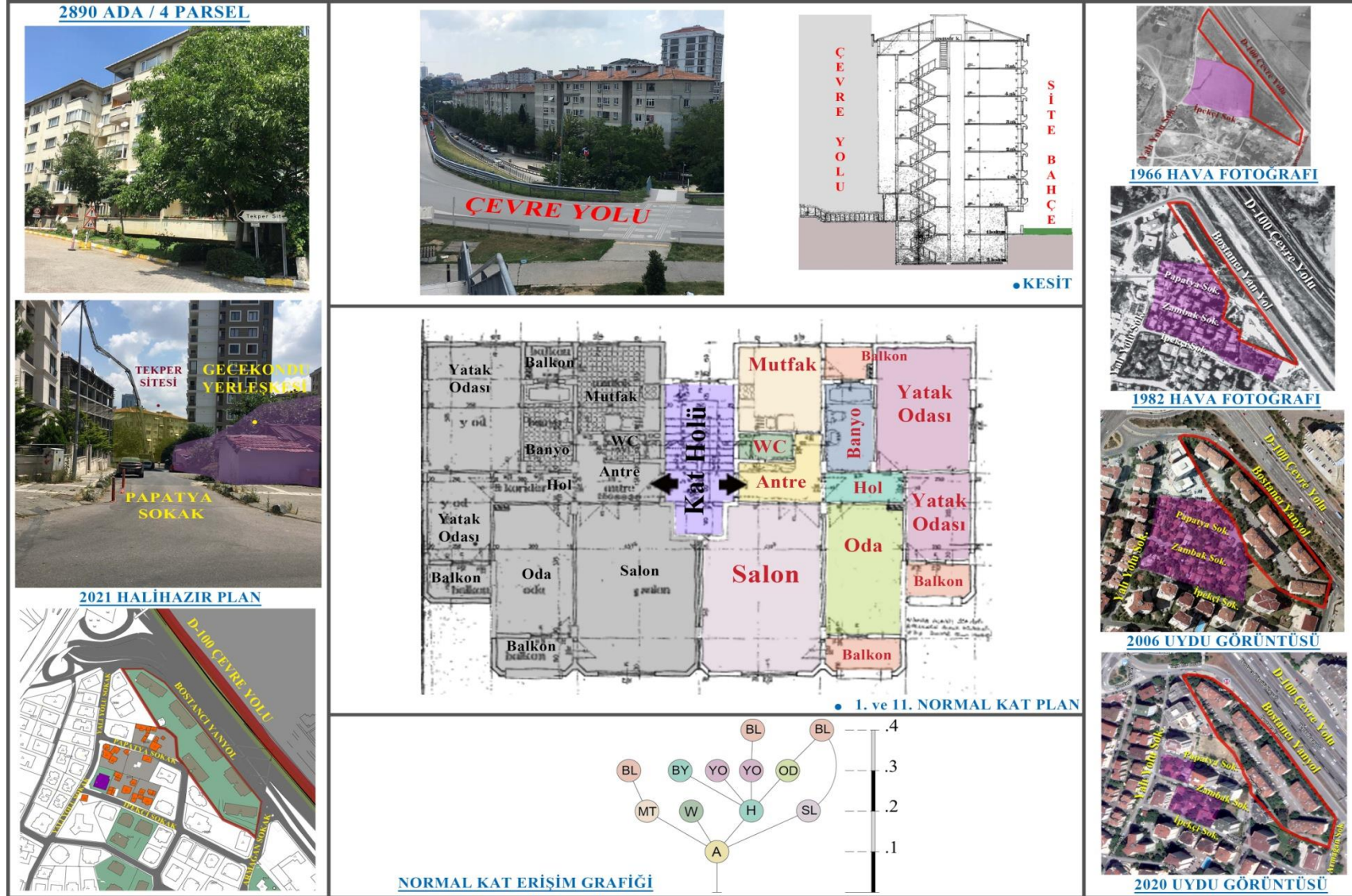
Şekil 5.34. 2890 / 2891 parseller üzerinde yer alan gecekondular

Şekil 5.25' te hava fotoğraflarından incelendiğinde 1966 yıllarında E5 e yakın noktalarda ufak grupların yer almaya başladığı, 1970 ve 1982 yıllarından sonra daha geniş bir alana yayıldığı görülmektedir. 2006 yılına ait görüntülerde ise site ve apartman gruplarının arasında kendilerine ait bir bölge oluşturdukları gözükmemektedir. Mahalle yapısının genişleyerek kuzeye doğru ilerlemesiyle burada oluşan site grupları arasında kalan çarpık bir bölge oluşturmuştur. Burada yer alan ada parsellere yönelik çalışmada, 2890/4 ada parselde yer alan Tek-Per sitesi gecekondu yerleşkelerine sınır olacak şekilde bölgede yer alan en eski site gruplarından birisi olduğu arşiv çalışmalarından alınan bilgilerde anlaşılmaktadır (Şekil 5.35).



Şekil 5.35. 2890 / 4 ada parsel 6 katlı Tek-Per sitesi

Çizelge 5.11. 2890 / 4 ada parsel 6 katlı Tek-Per sitesi yapı analizi



Çizelge 5.11'de arşivden alına bilgilerde Tek-Per Yapı Kooperatifi ismiyle karayolları memurları tarafından gerçekleştirilmiş olduğu ve ruhsat yılı olan 1987 senesi ile sitenin gecekondü bölgesinin yayılım gösterdiği yıllarda yapıma başlandığı anlaşılmaktadır. Bloklara ait iskânlar sırasıyla 1991 ve 1998 yılları içinde tamamlanmıştır. 1980'li yıllarda yapsat dışında konut üretimde yer alan kooperatif oluşumlarının bir örneği olan bu site toplamda 6 bloktan oluşmuş 6 katlı apartman blokları olmaktadır. Güney cephesine doğru konumlandırılmış bloklardan arkada kalan 4 blok site içine yakın kalırken, önde yer alan bloklar gecekondü yerleşkeleri ile bitişik vaziyette kalmıştır. Havuz ve diğer sosyal donatılara sahip olmayan site, iskân bilgilerinden anlaşıldığı üzere kademeli bir şekilde tamamlanabilmiştir.

Mimari projeleri incelendiğinde blokların her biri simetrik ve aynı tip daire planına sahip olduğu görülmektedir. Daire girişinde yer alan antre ilk olarak salon, mutfak ve wc ile ilişkilidir. Daire planlaması Avar apartmanında olduğu gibi 3 mahale yer verilen bir giriş şemasına sahiptir. Salon antrenin ilk girişte yönelim gösterdiği mahal olurken, mutfak ve wc vestiyer geçildikten sora köşede yer almaktadır. Hol üzerinden evin üç odasına ve banyoya ulaşılmaktadır. Mimari projede iki oda için yatak odası ifadesi kullanılırken, salonla komşu olan ve cephede yer alan balkon ortak kullanan oda, günlük oda, oturma odası olarak planlandığı tahmin edilmektedir. Balkonlar ön cephede iki, arka cephede bir adet olacak şekilde planlanmıştır. Ön cephede yer alan balkon salon ve oda ortak kullanımında oluşturulmuş, ufak yatak odası ile mutfaka ait balkonlar buldukları mahale ait bırakılmışlardır. Bu balkonların daha sonra kapatılarak alan içeresine katılabilme olasılığına göre ayrılmış olduğu tahmin edilebilir. Üç odalı bir plana göre yeterli boyuta sahip olan banyo diğer planlardan farklı olarak arka cephede yer alan balkon cephesinden doğal ışık ve hava alacak şekilde pencereye sahiptir. Kompakt bir yaşama yönelik olan plan kurgusu, önceki dönem yapıların daire içi sirkülasyonu sağlayan hol düzeninin yerini minimum ölçülerde yer alan koridor ve antreye bırakmıştır.

Çalışmanın yapıldığı yıl itibariyle civarda yer alan çok az sayıda gecekondu alanları ve bu arazilerde yer almaya başlayan yüksek katlı apartman blokları arasında kalan site, bahçesinde yer alan ağaçlandırma ile izole bir görünüme sahiptir.



Şekil 5.36. 2890 / 2891 ada parsellerde devam yüksek katlı projeler

Gece kondu bölgelerinde parsellerin birleştirilerek yüksek kat adetlerin inşaatları devam etmektedir. Bölgede çok az sayıda kalan gecekondu, yıllar içerisinde bölgedeki apartman bloklarına geçiş yapmışlardır. Gecekondu sorunu ile ilgili Muhtar Yener beyin belirttiği şekilde;

“60lı yıllara denk gelir oluşmaları orada... herkes orada bir şeyler yaptı, daha sonra biliyorsunuz Tapu Tahsis belgesi alarak orada tapu sahibiler artık, mülk sahibi oldular.. Şuan senin benim hakkımızı alıp konut sahibi oldular,, ve buna müsaade edildi..”

Yener beyin belirttiği üzere hava fotoğraflarında üst bölümde görülen ufak yerleşkelerin 60'lı yıllarda oluşmaya başlayan kaçak yapılaşmaların olduğu. Bu bölgeler günümüzde yeni sayılabilecek apartman bloklarına aittir.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Konutun yapısında değişen olgular beraberinde, bağlı olduğu birimleride dönüştürmüştür. İstanbul üzerinde gerçekleşen politik ve ekonomik gelişmeler, bireyin özel yaşam alanı olan “Evi” değişimin içerisinde yeniden kurgulanmıştır. Artan nüfus ve değerlenen kent alanları, dönemin ahşap köşk ve bahçeli ev modelleri ayrıcalıklı bir yaşam modeli izlerken, artan nüfus ve değerlenen arsa fiyatları günümüzde konutun statüsünü yatırım aracına dönüştürmüştür. Değerli araziler bu gelişmelerin ışığında konut üzerinden başlayarak sınıfsal ayrımlarıda beraberinde getirmiştir. Cazip olan kent hayatı içerisinde var olabilmeye itmiştir. Evin aranılan kullanım alanları sunulan sınırlar içerisinde kalmış, gelişen üretim sektörü ile benzer yaşam alanlarını oluşturmuştur.

Mahalle üzerinde gerçekleşen inceleme, dönemsel dinamikler ile farklı yapı gruplarını ve yaşam mekânlarını sunmaktadır. İncelemede ilk yer alan ahşap köşk, dönemin bahçeli müstakil yaşamın günümüze gelebilen örneği olmuştur. Her ne kadar mekân kurgusu zaman içerisinde kullanıcının talebi ve isteği doğrultusunda değişim gösterse de geleneksel plana yakın bir çözüm sunabilmiştir. Mahalle üzerinde diğer bölümlerde yer alan daha az sayıdaki ahşap köşkler ikametgâh olarak kullanılmayarak zamanla ofis, büro gibi amaçlara yönelik tercih edilmişlerdir. Tarihi eser statüsünde olan bu yapıların günümüze gelebilmeleri sağlanmış olsa da arazilerini paylaşmış oldukları yüksek yapıların gölgesinde kalmışlardır.

Mahalle üzerinde yapılan çalışma göstermektedir ki 70’li yılların ortasına kadar sayfiye görünümündeki mahallenin yazlık amaçla ile kullanıldıkları dönem yapıları olduğudur. Mahallenin genel görünümüne hâkim olan günümüz çok katlı yapılarına geçişin içerisinde ahşap yapılardan farklı olarak müstakil kagir evler, dönüşümde çok daha erken yer almışlardır. Mahalle üzerinde tek örnek olarak kalan incelemede yer verilen tek aile evi görünümündeki yapı, köşke benzer bir yenileme ile genişleyen aile yapısına cevap verebilmiştir. Bu günümüz apartman yaşamının, sunamadığı özgür ve esnek bir yaşam modelinin getirisi olmaktadır.

Ahşap köşkerlerden farklı, arazi üzerinde daha sokak ile ilişkili yer alan tek aile evleri mahallenin banliyö yıllarını takip eden iki yapı tipini oluşturmaktadır.

Apartmanlaşmaya geçiş süreci inceleme sırasında elde edilen bilgilere göre 1965, 1970 li yılların içerisinde yaşandığı görülmektedir. Bu dönem yapılarda yaşanan en büyük kayıp yaşam mekânında gözlemlenmiştir. Parsele yayılan blokların kullanıcıların konforundan uzaklaşmış, mahremiyeti gözetmeyen bir şemaya sahip olmaları ikinci bir dönüşüm yaşamalarındaki başlıca etkenlerdir. Gözlemlenen iki planda da mutfak hacminin ışık, hava almayan bir kullanım alanına sahip olma nedeni yapıdan daha fazla adet daire çıkarmayı amaçlayarak cephe kullanımını odalara ayırmalarıdır. 80'li yıllardan sonra yer alan yapılarda bu durumdan farklı olarak katta yer iki dairesel çözümler ve geniş kullanım hacmi dışında konfor ve mahremiyet alanlarının daha planlı yer almasıdır.

Konut üzerinde başlayan ayrıştırma, zamanla kentte yaşamı zorlaştırmıştır, güvenli kapalı site oluşumlarına yönelmeye itmiştir. Gecekondu alanları ve etraflarında açılan imar alanları sınıfsal farklılığın bir diğer somut durumudur. Müstakil yaşam yeni konut biçimleri ile bireyin çevresi ile olan gündelik yaşamını etkilemiş, kapalı sınırlar içinde yaşamaya itmiştir.

Bostancı Mahallesi bu durumların mahalle ölçeğinde gözlemlenen bir örneğini oluşturmuştur. İstanbul'da yıllar içerisinde yaşam alanının yeni arazilere doğru genişlemesi ile merkezi noktaların çoğalmış olması Bostancı gibi birden fazla ulaşım noktası üzerinde bulunan, nüfus oranı ile paralel konut yapısındaki değişimi yakından takip etmiştir. Yaşanan konut üzerindeki kırılma anları beraberinde mahalle dokusunun yeni konut çevreleri ile deforme etmiştir. Mahalle üzerinde apartmanlaşma hızı son on yılda artarak, dönemin müstakil yerleşimli alanları zamanla yok olmuştur. Kentsel dönüşümün etkisi mahalle üzerinde yeni konut alanları ile iç mekân kurgularını değiştirmekle beraber, mahalle dokusunu zayıflatan yüksek yapılaşma çevrenin algılanabilmesini zorlaştırmıştır.

Mahallenin yapılaşması özel sektörün yatırım politikaları ile geri dönülemez bir değişimi yaşayarak, evin yaşam alanlarına yansiyarak işlev kaybını beraberinde getirmiştir. Geniş aile yapılarına sahip Türk konut yapısı ortak kullanım alanı olan geniş sofa ve benzeri mekânlar daire içi erişim unsuru olmasına karşın, yeni tip konut sunumlarında bu mekânlar küçülerek minimum boyutlarda kullanılmıştır. Türk evinde kullanım amacı mekânın işlevine göre kullanılan pencere, yeni konut sunumları ile yüksek yapılaşma içerisinde kat yüksekliği boyunca yerleştirilerek odanın kullanım alanlarını sınırladığı gibi mahremiyet gibi başka problemlerde getirmektedir. Salonun misafir ağırlama gibi özel mekânsal konumu zamanla niteliğini kaybederek gündelik yaşam alanına dönüşmüştür. Odalara proje aşamasında verilen kullanım ölçütleri, kullanıcıyı belirli sınırların dışına çıkmasını imkânsız kılmaktadır. Yaşam alanı içerisindeki yeni yaklaşımlar, modern konutlarda hazır malzeme ve mobilya tercihleri ile cazip görünüme sahip olsalarda, evin değişken ihtiyaçlarına cevap vermekte yetersiz kalmaktadırlar. Modern yaşamın sunmuş olduğu olanaklar işleyen çok yeni olmanın getirisinin dışına geçememişlerdir.

Konutlardaki mekân kurguları yaşam kalitesine yönelik yaratıcı olmak dışında, ek sunulan özellelikler ile pazarlamaya yönelmiştir. Havuz, spor salonu gibi mahalleri cazip gösterilerek, yaşam mekânı olan evin kullanım fonksiyonları sınırlı benzer örnek çözümler ile geçiştirilmiştir. Yüksek yapılaşma ile konutların sağladığı deniz manzaralı daireler yatırımcının yüksek miktarlarda satış odaklı evi nesneleştiren bir diğer yaklaşım biçimleri olmaktadır. Bostancı gibi sahil bağlantılı yerleşke üzerinde yüksek yapılaşmaya yönelimin cazip olması kaçınılmaz olmuştur. Kadıköy Belediyesinin 2017 planlama raporunda yer verdiği şekli ile, Bostancı mahallesi üzerinde 20 adet 16 kat ve üzeri yapı bulundurmaktadır. Bu yapılar sahil yoluna paralel olduğu gibi dar sokak yapıları arasında da yer almaktadır.

Geleneksel evin kullanıcıya sağladığı esnek kullanım olanakları, yeni teknolojiler ile sağlanabilen günümüz konut sunumlarında, ticari çıkarların önceliğini kaybetmediği sürece yaşam mekânları kullanıcıya sağlayabildikleri ile sınırlı kalmaya devam edecektir.

KAYNAKLAR

- Acar, E., 1999. Neolitik-Kalkolitik Çağ, Tunç Çağı Kentleri, Sey, Y. (Ed.), Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme, (2-41), Tarih Vakfı Yayınları, 492, İstanbul.
- Ahep, 2018. Erişim Tarihi: 04.10.2018. <http://ahemim111.blogspot.com/2018/10/ur-kenti.html>
- Akbulut, M. R., 1994. "Kadıköy", Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, s.329-344. Kültür Bakanlığı & Tarih Vakfı Yayınları, Cilt 4, İstanbul.
- Akpınar, i., 2010. Osmanlı Başkentinden Küreselleşen İstanbul'a: Mimarlık ve Kent 1910-2010. Osmanlı Bankası Müzesi Arşivi Yayınları, 8, İstanbul.
- Akurgal, E., 2019. Anadolu Kültür Tarihi. Phoenix Yayınevi, 417, Ankara.
- Akyıldız, E. C., 2021. Kitleleri Barındırmak ve Yeni Konut Kültürü: Yeni Frankfurt Konut Programı, 1925-1931. Online Journal of Art and Design, 9 (2), 215-232.
- Alluringworld, 2022. Erişim Tarihi: 23.05.2022. <http://www.alluringworld.com/palmanova/>
- Altun, D. A., 2010. Kapalı Konut Siteleri ve 'Mahalle' Kavramı. İdealkent, 1 (2), 216-244.
- Arıkan, B., 2013. Kentsel Mekânın Değişimi Ve Konut Dokusunda Katmanlaşma: Feneryolu Mahallesi Örneği. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 255, İstanbul.
- Arkeofili, 2014. Erişim Tarihi: 18.12.2014. <https://arkeofili.com/catalhoyuk-ve-neolitik-diyet-9000-yil-once-orta-anadolu/>
- Arkitekt, 1932. Erişim Tarihi: 23.06.2022. <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/81/825.pdf>
- Arkitekt, 1936. Erişim Tarihi: 4.06.2022. <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/132/1539.pdf>
- Arkitekt, 1937. Erişim Tarihi: 13.06.2022. <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/27/191.pdf>
- Arkitekt, 1941. Erişim Tarihi: 13.06.2022. <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/109/1211.pdf>
- Arkitekt, 1952. Erişim Tarihi: 23.06.2022. <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/198/2638.pdf>

- Arkitekt, 1973. Erişim Tarihi: 17.06.2022.
<http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/281/3940.pdf>
- Arkitera, 2010. Erişim Tarihi: 18.08.2010.
<https://v3.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&ID=55850>
- Arkiv, 2022. Erişim Tarihi: 7.06.2022. <http://www.arkiv.com.tr/proje/akasya-acibadem1/1019>
- Avcı, Y., 2016. Tanzimat Döneminde Osmanlı Belediyeciliği Üzerine Karşılaştırmalı Analizler. Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 24, 167-180.
- Aydın Gök, S. F., 2010. Konut Ediniminde Kullanıcı Kararlarını Etkileyen Faktörler; İstanbul İli Toplu Konut Projeleri Örneği. T.C. Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 186, Gebze.
- Aydın Gök, S. F., Çıtak, C. Ç., 2021. Konut Politikalarının Fiziksel Yansımaları; Kadıköy Örneği. Mimarlık ve Yaşam Dergisi, 6 (1), 165-197.
- Bali, M., 2020. Ayvansaray Mahallesi Örneğinde Kentsel Yenileme Sürecinin Mekân ve İnsan Odağında İncelenmesi. Kent Akademisi, Kent Kültürü ve Yönetimi Dergisi, 13 (1), 97-111.
- Baran, M., 2000. Halk Bilimi Bağlamında Anadolu-Türk Konutunun Mekansal Oluşumu. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 197, İstanbul.
- Başar, M. E., Erdoğan, H. A., 2009. Osmanlı'dan Cumhuriyet'e Türkiye'de Tren Garları. Selçuk Üniversitesi Mühendislik, Bilim Ve Teknoloji Dergisi, 24 (3), 29-44.
- Bayhan, B., 2012. Kentsel Dönüşüm Arifesinde Bağdat Caddesi'ne Yolculuk. Erişim Tarihi: 29 Kasım 2012. <https://www.arkitera.com/haber/kentsel-donusum-arifesinde-bagdat-caddesine-yolculuk/>
- Bektaş, Ç., 2020. Türk Evi. Yem Yayın, 152, İstanbul.
- Belge, M., 2002. İstanbul Gezi Rehberi. Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 367, İstanbul.
- Benevolo, L., 1981. Modern Mimarlığın Tarihi 1. Cilt: Sanayi Devrimi. Çev. Tokatlı, A. Çevre Yayınları, 294, İstanbul.
- Benevolo, L., 1995. Avrupa Tarihinde Kentler. Çev. Nirven, N. AFA Yayıncılık, 264, İstanbul.

- Bilgin, İ., Akın, G., Boysan B., Bozdoğan, S., ve Güvenç, M., (2010). İstanbul 1910-1010 Kent, Yapılı Çevre ve Mimarlık Kültürü Sergisi. İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 416, İstanbul
- Borden, D., vd., 2012. Mimarlık. Çev. Özer, D. N. NTV Yayınları, s19, İstanbul.
- Bozdoğan, S., 2005. Türk Mimari Kültüründe Modernizm: Genel Bir Bakış (Ed.) Bozdoğan, S., Kasaba, R. Türkiye’de Modernleşme ve Ulusal Kimlik (190-218), Tarih Vakfı Yayınları, 339, İstanbul
- Bridge, N., 2016. Mimarlık 101. Çev. Sezer, Y. Say Yayınları, 253, İstanbul.
- Çelik, Z., 2010. "İstanbul, Kentsel Dönüşüm ve Mahalle" Üzerine Prof. Dr. Uğur Tanyeli ile Söyleşi. İdealkent, 1 (2), 10-37.
- Çoban, A. N., 2012. Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 67 (3), 75-108
- Dergipark, 2012. Erişim Tarihi: 14.02.2016.
<https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/209079>
- Eldem, S. H., 1954. Türk Evi Plan Tipleri. İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Yayınları, 236, İstanbul.
- Erarslan, A., 2010. Mezopotamya Konut Mimarisinde Merkezi Avlu Plan Tipi’nde Mekân Kullanımı (M.Ö. 3000-562). Türk Arkeoloji Ve Etnografya Dergisi, 10, 1-16.
- Eren, T., 2014. İstanbul'daki Çok Katlı Konut Yapılarında Mekansal Değişim Sürecinin Analizi. T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 281, İstanbul.
- Erkan, Y. K., 2007. Anadolu Demiryolu Çevresinde Gelisen Mimari Ve Korunması. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 465, İstanbul.
- Eyice, S., 1994. "Bostancı", Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, s.301-309. Kültür Bakanlığı & Tarih Vakfı Yayınları, Cilt 2, İstanbul.
- Giddens, A., 2012. Sosyoloji. Çev. Güzel, C. Kırmızı Yayınları, 1084, İstanbul.
- Gögebakan, Y., 2015. Karakteristik Bir Değer Olan Geleneksel Türk Evi'nin Oluşumunu Belirleyen Unsurlar Ve Bu Evlerin Genel Özellikleri. İnönü Üniversitesi Kültür Ve Sanat Dergisi, 1, 41-55.
- Gökmen, G. P., 2011. Türkiye’de Apartmanlaşma Süreci ve Konut Kültürü. Güney Mimarlık Dergisi, 2011(5), 12-17

- Gönlüğü, E., 2008. Kentsel Ayrışmanın Yeni Alamet-i Farikası Kapılı Cemaatler. Birikim Dergisi, 232-233, 73-86.
- Görgülü, T., 2016. İstanbul Apartman Tipolojisinde Geçmişten Bugüne; Kira Apartmanından “Rezidans’a” Geçiş. TÜBA-KED Türkiye Bilimler Akademisi Kültür Envanteri Dergisi, 14, 165-178.
- Halu, Z. Y., 2010. Kentsel Mekân Olarak Caddelerin Mekânsalkarakterinin Yürünebilirlik Bağlamında İrdelenmesi Bağdat Caddesi Örneği. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, 474, İstanbul.
- Hasol, D., 1967. Yapının Endüstrileşmesi. Mimarlık Dergisi, 5 (40), 9-14.
- Hasol, D., 1979. Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü. Yem Yayın, 559, İstanbul.
- Hasol, D., 2017. 20. Yüzyıl Türkiye Mimarlığı. Yem Yayın, 305, İstanbul.
- Herumutortakarar, 2021. Erişim Tarihi: 25.02.2021.
<https://www.herumutortakarar.com/tayyare-apartmanlari/>
- Hürel, H., 2010. Semtleri. Mahalleleri, Caddeleri Ve Sokaklarıyla A’dan Z’ye İstanbulun Ansiklopedik Öyküsü. Kapı Yayınları, 880, İstanbul.
- Karakurt, E., 2006. Kentsel Mekanı Düzenleme Önerileri: Modern Kent Planlama Anlayışı Ve Postmodern Kent Planlama Anlayışı. Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 26 (1), 1-25.
- Kejanlı, T., 2005. Anadolu’da İlk Yerleşmeler Ve Kentleşme Eğilimleri. Fırat Üniversitesi Doğu Araştırmaları Dergisi, 4 (1), 89-97.
- Keleş, R., 1993. Kentleşme Politikası. İmge Kitabevi Yayınları, 504, Ankara.
- Koca, D., 2015. Türkiye’de Çağdaş Konut Üretiminin Yeniden Okunması. Tasarım + Kuram Dergisi, 11 (19), 19-36
- Koylan, D., 2018. İstanbul Bağdat Caddesi Ve Yakın Çevresinde Kentsel Dönüşüm: 2012-2018 Dönemi. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 262, İstanbul.
- Kuban, D., 1966. Türkiye’de Malzeme Koşullarına Bağlı Geleneksel Konut Mimarisi Üzerinde Bazı Gözlemler. Mimarlık Dergisi, 4 (36), 15-20.
- Kuban, D., 1970. İstanbul’un Tarihî Yapısı. Mimarlık Dergisi, 8 (79), 25-48
- Kuban, D., 2004. İstanbul Bir Kent Tarihi Bizantion, Konstantinopolis, İstanbul. Çev. Rona, Z. Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 430, İstanbul.
- Kuban, D., 2019. Mimarlık Kavramları. Yem Yayın, 113, İstanbul.

- Kuban, D., 2021. Türk Ahşap Konut Mimarisi 17.-19. Yüzyıllar. Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, 280, İstanbul.
- Kültürenvanteri, 2020. Erişim Tarihi: 26.11.2020.
<https://kulturenvanteri.com/yer/cavit-pasa-kosku/#15.7/40.956702/29.089016>
- Kültürenvanteri, 2021. Erişim Tarihi: 22.04.2021.
<https://kulturenvanteri.com/yer/tamara-kosku/#16/40.95356/29.090599>
- Listelist, 2019. Erişim Tarihi: 02.02.2019. <https://listelist.com/bagdat-caddesi-tarihi/>
- Madden, L., Marcuse, P., 2021. Aşırı Metalaşma Çağında Konutu Savunmak. Çev. Geniş, Ş. İdealkent Yayınları, 198, İstanbul.
- Mayol, P., 2009. Gündelik Hayatın Keşfi-II: Konut, Mutfak İşleri. Çev. Eroğlu, Ç., Ataçay, E., Dost Kitabevi Yayınları, 304, Ankara.
- Medievalchronicles, 2014. Erişim Tarihi: 18.05.2022.
<https://www.medievalchronicles.com/wp-content/uploads/2014/12/inside-medieval-house2.jpg>
- Meroddi, 2022. Erişim Tarihi: 31.05.2022. <https://www.meroddi.com/meroddi-barnathan-hotel-2/>
- Mimarlikdergisi, 2015. Erişim Tarihi: 3.06.2022.
<http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=398&RecID=3699>
- Mumford, L., 2007. Tarih Boyunca Kent Kökenleri, Geçirdiği Dönüşümler ve Geleceği. Çev. Koca, G., Tosun, T. Aynntı Yayınları, 736, İstanbul.
- Mutdoğan, S., 2014. Türkiye’de Çok Katlı Konut Oluşum Sürecinin İstanbul Örneği Üzerinden İncelenmesi. Hacettepe Üniversitesi Sosyolojik Araştırmalar E-Dergisi, 1 (24), 1-27.
- Okay, T., 2015. Tanzimat’tan XXI. Yüzyıla İstanbul’un Yönetimi. Yılmaz, Ç. (Ed.), Antik Çağ’dan XXI. Yüzyıla Büyük İstanbul Tarihi - Cilt 3 (134-217), 543, İstanbul.
- Öncel, A. D., 2014. Apartman: Galata’da Yeni Bir Konut Tipi. Kitap Yayınevi, 423, İstanbul.
- Özakbaş, D., 2015. İstanbul Konut Mimarisinin 1923-1940 Yılları Arasındaki Gelişim Süreci. The Journal of Academic Social Science Studies, 40, 283-309.

- Özcan, K., 2006. Tanzimat'ın Kent Reformları:Türk İmar Sisteminin Kuruluş Sürecinde Erken Plânlama Deneyimleri 1839-1908. Osmanlı Bilimi Araştırmaları Dergisi, 7 (2), 150-180.
- Özlüer, F., 2012. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Sorunları. Erişim Tarihi: 2012. <http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=380&RecID=2972#>
- Prehistorikistasyon, 2020. Erişim Tarihi: 08.12.2020. <https://prehistorikistasyon.wordpress.com/2020/12/08/grafik-anlatimlarla-neolitik-yapilar-cayonu-nevali-cori/>
- Researchgate, 2018. Erişim Tarihi: 01.11.2018. https://www.researchgate.net/figure/Prehistoric-hut-Terra-Amata-Nice-URL-7_fig4_328654824
- Roth, M. L., 2006. Mimarlığın Öyküsü. Çev. Akça, E. Kabalcı Yayınları, 720, İstanbul.
- Sağsöz, A., Sarı R. M., Şen D. E., Al S., 2014. 1938-1960 Yılları Arası Cumhuriyet Dönemi Türk Mimarlığı. Turkish Studies – International Periodical For The Languages, Literature and History of Turkish or Turkic, 9 (10), 941-955
- Saltarchives, 2018a. Erişim Tarihi: 20.09.2018. <https://archives.saltresearch.org/handle/123456789/101252>
- Saltarchives, 2018b. Erişim Tarihi: 24.09.2018. <https://archives.saltresearch.org/handle/123456789/122042>
- Şehirharitasi İ.B.B., 2016. Erişim Tarihi: 25.06.2022. <https://sehirharitasi.ibb.gov.tr/>
- Şehirhatlari İstanbul, 2020. Erişim Tarihi: 21.06.2022. <https://www.sehirhatlari.istanbul/tr/iskeleler/bostanci-138>
- Şehirplanlama.İBB, 2022a. Erişim Tarihi: 30.05.2022. <https://sehirplanlama.ibb.istanbul/beyoglu-arsivi-haritalar/#top>
- Şehirplanlama.İBB, 2022b. Erişim Tarihi: 30.05.2022. <https://sehirplanlama.ibb.istanbul/beyoglu-arsivi-haritalar/#top>
- Serter, G., 2013. Şikago Okulu Kent Kuramı: Kentsel Ekolojik Kuram. Planlama Dergisi, 23 (2), 67-76.
- Sunalp, A. A., 1999. 19 Yüzyıl Galata Ve Pera Apartman-Konutlarında Orta Sofa-Hol Tipolojisinin Gelişimi. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 440, İstanbul.

- Suoğlu, R., 2010. Geçmişin Modern Mimarlığı - 7: Koşuyolu. Erişim Tarihi:18.08.2010.
<https://v3.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&ID=55850>
- Suri, L., 1984. Kırsal Toprakların Kentsel Topraklara Dönüşümü İstanbul ve Kartal Örneği. Yıldız Teknik Üniverstesi, Sosyal Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 145, İstanbul.
- Talu, N., 2012. Bir Arzu Nesnesi Olarak Ev. Artun, N. A. (Ed.), Ojalvo, R. (Ed.), Arzu Mimarlığı: Mimarlığı Düşünmek ve Düşlemek (73-117), İletişim Yayınları, 318, İstanbul.
- Tarihi İstanbul, 2018. Erişim Tarihi: 20.06.2022.
<https://www.tarihi.ist/kuloglu-cami/>
- Tekeli, İ., 2009. Modernizm, Modernite Ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi. Tarih Vakfı Yayınları, 222, İstanbul.
- Tekeli, İ., 2010a. Gündelik Yaşam, Yaşam Kalitesi ve Yerellik Yazıları. Tarih Vakfı Yayınları, 215, İstanbul.
- Tekeli, İ., 2011a. Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm. Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 315, İstanbul.
- Tekeli, İ., 2011b. Türkiye'nin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları. Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 396, İstanbul.
- Tekeli, İ., 2012. Türkiye'de Yaşamda Ve Yazında Konutun Öyküsü 1923-1980. Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 352, İstanbul.
- Tekeli, İ., 2013. İstanbul'un Planlanmasının ve Gelişmesinin Öyküsü. Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 480, İstanbul.
- Tekeli, İ., 2015. İstanbul'un Modernleşme Öyküsü. Yılmaz, Ç. (Ed.), Antik Çağ'dan XXI. Yüzyıla Büyük İstanbul Tarihi - Cilt 1 (182-215), 592, İstanbul.
- Tekeli, İ., 2017. Yerleşme Bilimleri Çalışmaları İçin Öngörüler. Tüba Yayınları, 116, Ankara.
- Tekkanat, S. S., Türkmen, S. N., 2018. Tarih Boyunca Kent Formlarının Biçimlenişi Üzerine Bir İnceleme. Aksaray Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 10 (4), 107-124.
- Topçu, G., 2019. Yönetmeliklerin Apartmanların Yapısal Değişimine Etkisi-Bağdat Caddesi Ve Çevresi Örneği. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 160, İstanbul.
- Toprak, Z., 2016. "Kent Yönetimi ve Politikası", Siyasal Kitapevi, 439, Ankara.

- Tosun, E. K., 2017. Sürdürülebilirlik Bağlamında Ekolojik Kent Söylemi. Bolu Abant İzzet Baysal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 17 (4), 169-189.
- Turanakinci, 2022. Erişim Tarihi: 11.06.2022.
<https://archives.saltresearch.org/handle/123456789/101252>
- Tuztaşı, U., Aşkun, İ. Y., 2013. "Türk Evi" İdealleştirmesinde "Osmanlı Evi" ve "Anadolu Evi" Kavramlarının Ortaklıklarına İlişkin İşlevsel Açıklamalar. Türk Dünyası Sosyal Bilimler Dergisi, 0 (66), 273-296.
- Tümer, Ö., 2006. Dışa Kapalı Konut Yerleşimlerinin Bursa'daki Örnekler Kapsamında Değerlendirilmesi. T.C. Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 264, Bursa.
- Twitter, 2020. Erişim Tarihi: 11.06.2020.
https://twitter.com/tarih_sanat/status/1271148463401701376
- Uluengin, B. M., Turan, Ö., 2006. İmparatorluğun İhtişam Arayışından Cumhuriyet'in Radikal Modernleşme Projesine: Türkiye'de Kentsel Planlamanın İlk Yüz Yılı. Türkiye Araştırmaları Literatür Dergisi, 3 (6), 353-436.
- Vural, Z. B., 2017. Yüksek Katlı Konut Üretiminin Kent İle İlişkisinin Sosyal Ve Mekânsal Boyutlarıyla İrdelenmesi. İller Bankası Anonim Şirketi, Uzmanlık Tezi, 115, İstanbul.
- Webgis Kadıköy, 2022a. Erişim Tarihi: 25.06.2022.
<https://webgis.kadikoy.bel.tr/keos/>
- Webgis Kadıköy, 2022b. Erişim Tarihi: 25.06.2022.
<https://webgis.kadikoy.bel.tr/keos/img/PDF/MSPMDR.PDF>
- Wikipedia, 2006. Erişim Tarihi: 09.03.2006.
<https://tr.wikipedia.org/wiki/Eriha#/media/Dosya:Jerycho8.jpg>
- Wikipedia, 2009. Erişim Tarihi: 04.09.2009.
https://tr.wikipedia.org/wiki/Kad%C4%B1k%C3%B6y#/media/Dosya:Istanbul_location_Kad%C4%B1k%C3%B6y.svg
- Wikipedia, 2010. Erişim Tarihi: 26.08.2010.
https://tr.wikipedia.org/wiki/Bostanc%C4%B1_Kad%C4%B1k%C3%B6y#/media/Dosya:Kad%C4%B1k%C3%B6y_location_Bostanc%C4%B1.svg
- Wikipedia, 2012. Erişim Tarihi: 01.01.2012.
https://tr.wikipedia.org/wiki/Haydarpa%C5%9Fa_Gar%C4%B1

- Wong, D., 2005. "At Home Nowhere And Everywhere": Musings Of The Postmodern Hong Kong Citizen. *Asian and African Studies*, 14 (2), 148-157.
- Yağan, N. B., 2015. 1980 Öncesinde İstanbul'da Tarihi Sayfiye Alanlarında Kentsel Ve Mekânsal Değişim Süreci. T.C. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, 578, İstanbul.
- Yağan, N. B., 2018. İstanbul'un Tarihi Sayfiye Alanları Ve Dönüşüm Süreçleri. *Libra Kitapçılık Ve Yayıncılık*, 298, İstanbul.
- Yaşar, M. R., 2010. Konut Politikaları ve Yoksulluk. *Sosyal Bilimler Araştırma Dergisi*, 15, 57-93.
- Yazcıoğlu, Z., 2001. Bağdat Caddesi'nde Konutun Evrimi. *Mimarist Dergisi*, 1(1), 55-59.
- Yenice, M. S., 2014. Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi. *Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 16 (1), 76-88.
- Yırtıcı, H., 2009. Çağdaş Kapitalizmin Mekansal Örgütlenmesi. *İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları*, 194, İstanbul.
- Yörükan, T., 2012. Sosyolojik ve Sosyal Psikolojik Görüş Açısıyla: Şehir Konut ve Mahremiyet. *Atatürk Kültür Merkezi*, 335, Ankara.

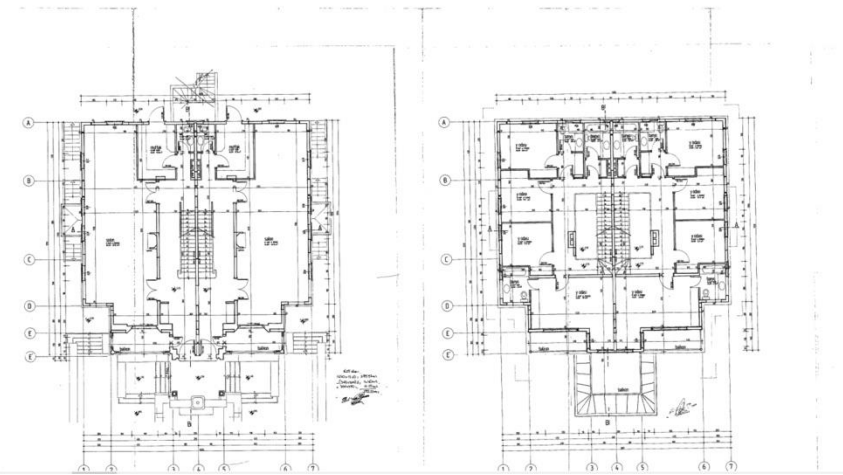
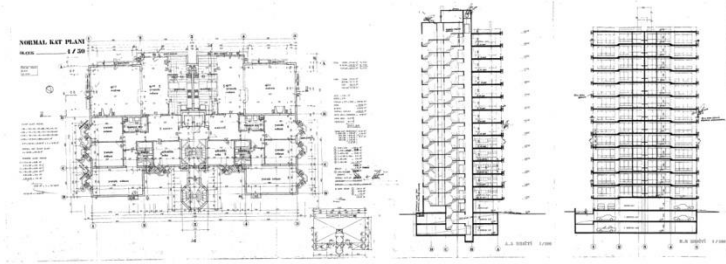
EKLER

EK A. Ada/Parseller

316 Ada / 108 Parsel

Bilgi : 1991 İskan Tarihli 14 Katlı Apartman

Konum : Alt Bölge

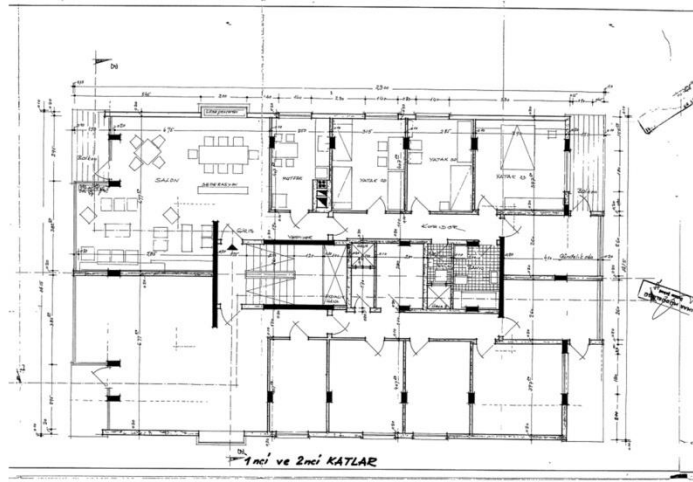
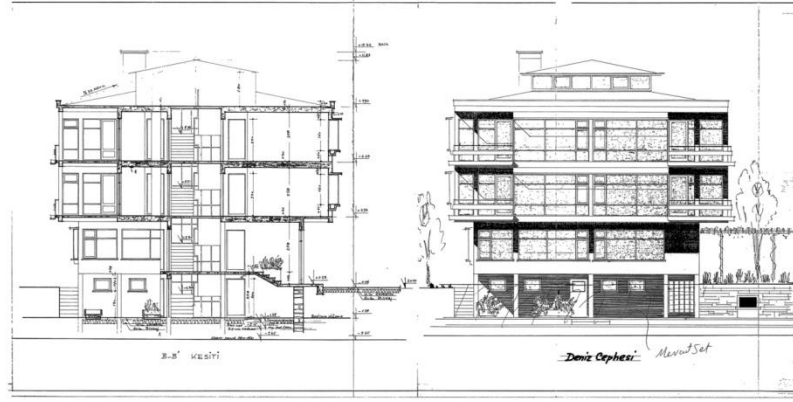


Şekil A.1. 316 ada/108 parsel arşiv bilgileri, alt bölüm

317 Ada / 1 Parsel

Bilgi : 1973 İskan Tarihli 3 Katlı Apartman

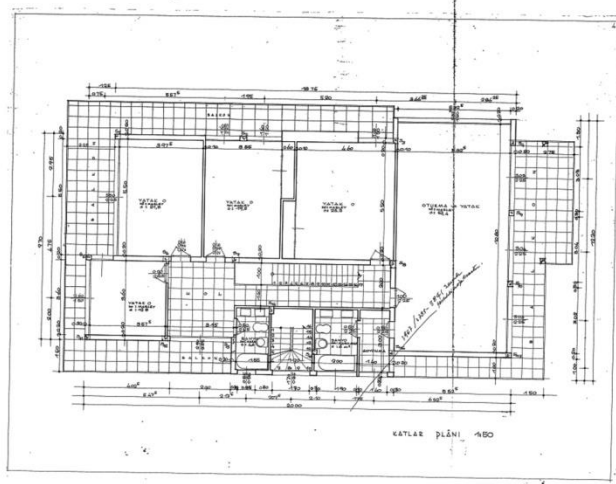
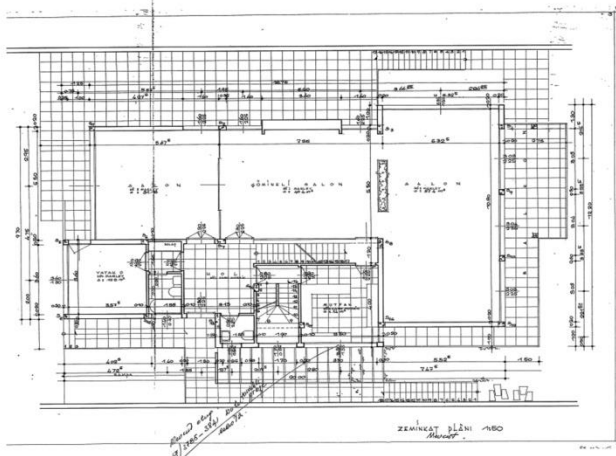
Konum : Alt Bölge



Şekil A.2. 317 ada/1 parsel arşiv bilgileri, alt bölüm

317 Ada / 19 Parsel

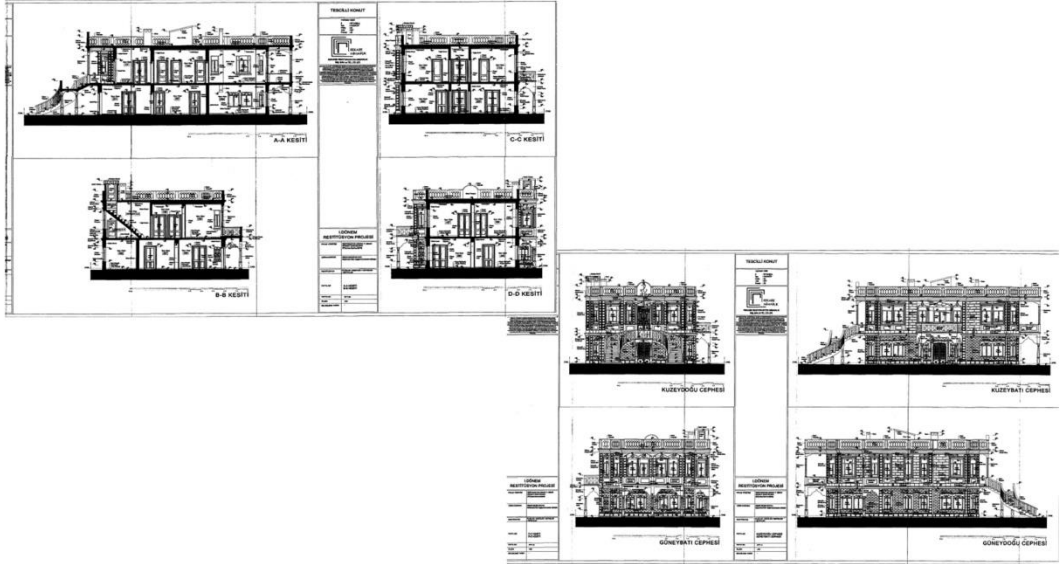
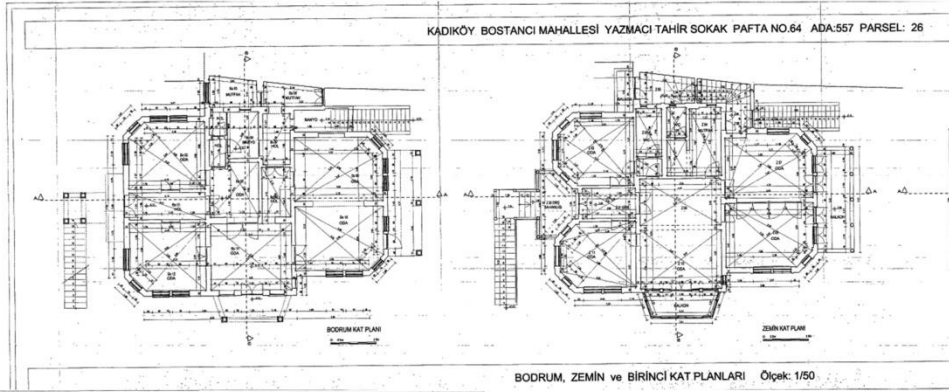
Bilgi : 1970 İskan Tarihli 3 Katlı Yapı
Konum : Alt Bölge



Şekil A.3. 317 ada/19 parsel arşiv bilgileri, alt bölüm

557 Ada / 26Parsel

Bilgi : 1934 Tarihli Müstakil 3 Katlı Yapı
Konum : Alt Bölge

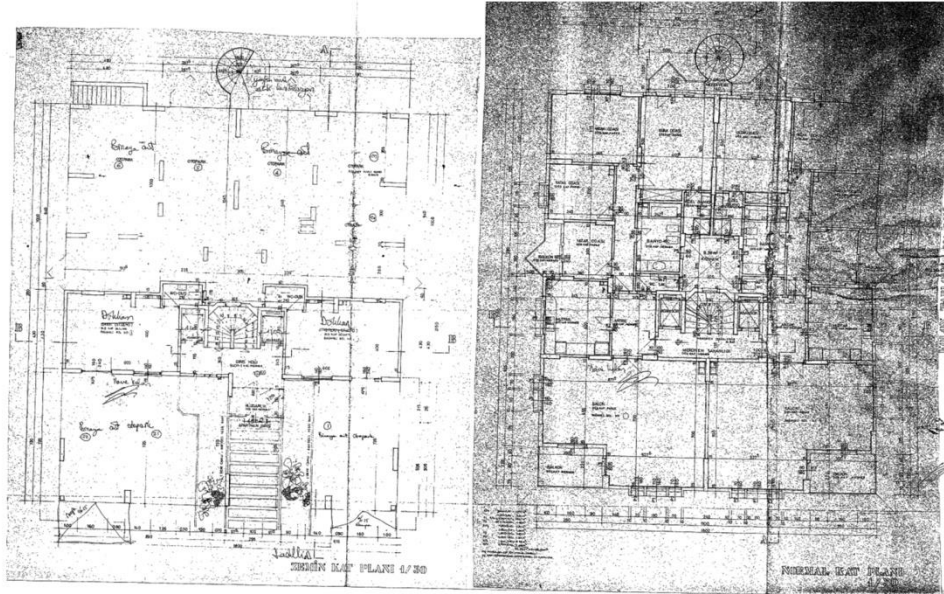
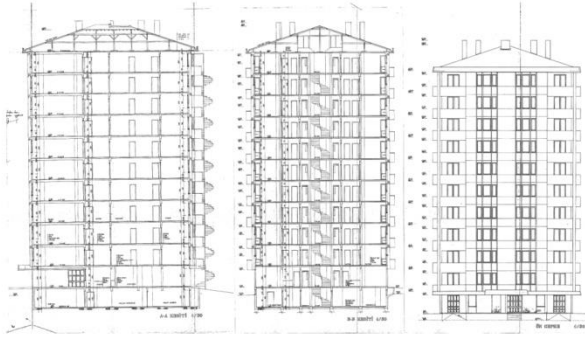


Şekil A.4. 557 ada/26 parsel arşiv bilgileri, alt bölüm

3204 Ada / 116 Parsel

Bilgi : 1990 İskan Tarihli 11 Katlı Apartman

Konum : Alt Bölge

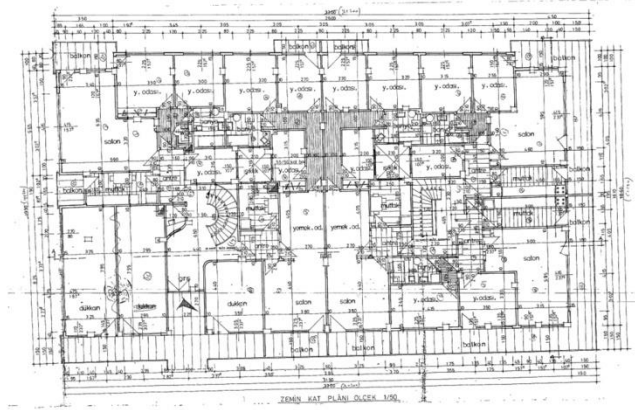
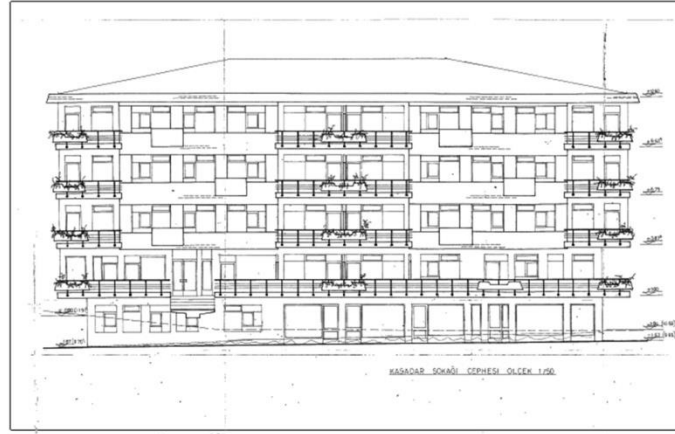


Şekil A.5. 3204 ada/ 116 parsel arşiv bilgileri, alt bölüm

663 Ada / 8 Parsel

Bilgi : 1972 Tarihli 5 Katlı Apartman

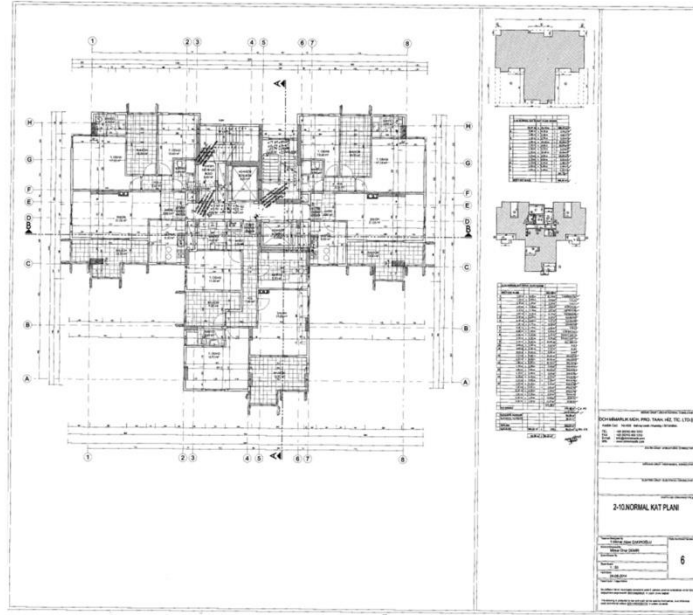
Konum : Orta Bölge



Şekil A.6. 663 ada/8 parsel arşiv bilgileri, orta bölüm

663 Ada / 9 Parsel

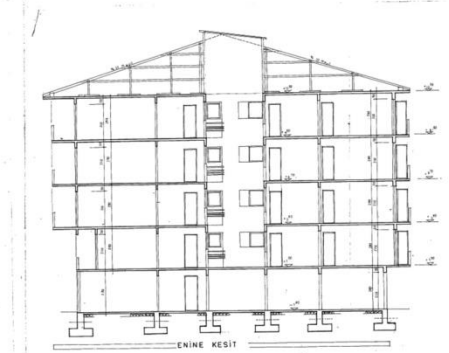
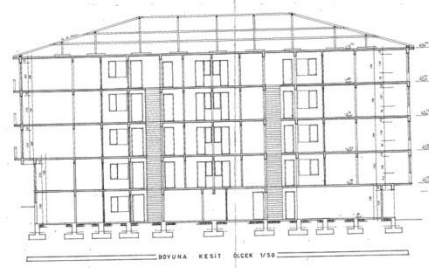
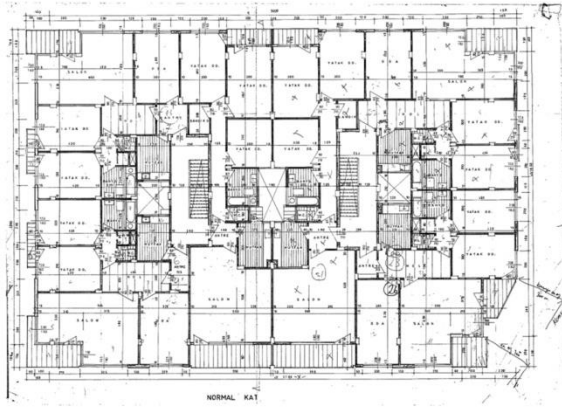
Bilgi : 2015 Tarihli 11 Katlı Apartman
Konum : Orta Bölge



Şekil A.7. 663 ada/9 parsel arşiv bilgileri, orta bölüm

665 Ada / 19 Parsel

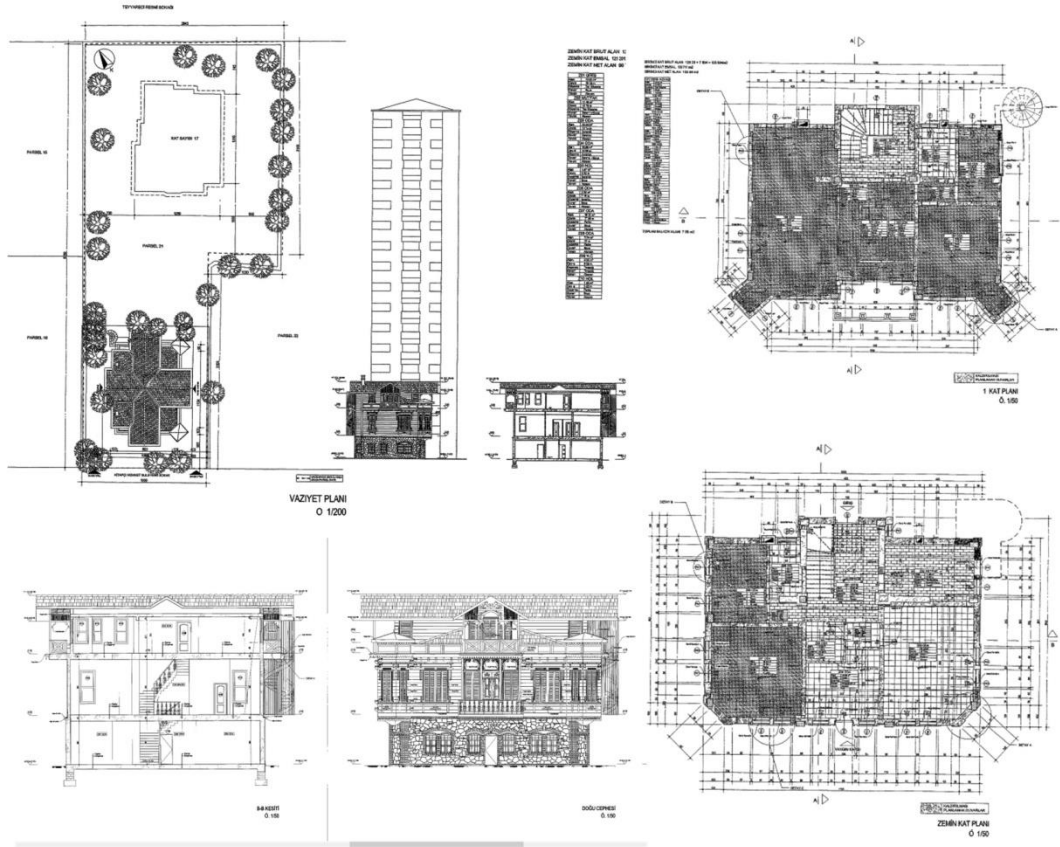
Bilgi : 1969 Tarihli 5 Katlı Apartman
Konum : Orta Bölge



Şekil A.8. 665 ada/19 parsel arşiv bilgileri, orta bölüm

665 Ada / 21 Parsel

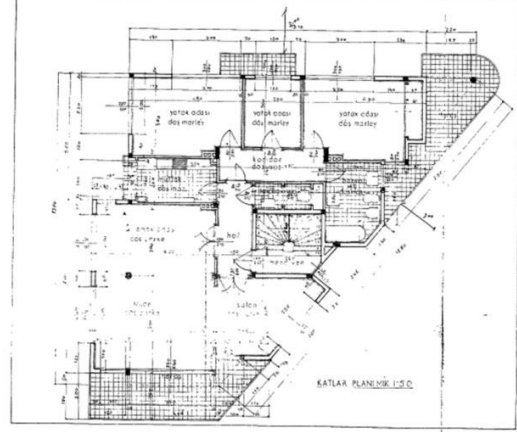
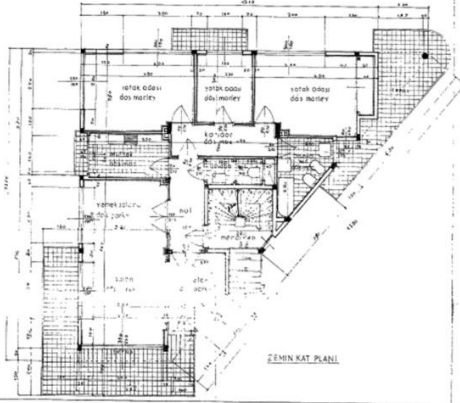
Bilgi : 1993 Tarihli Yenilenmiş Köşk
Konum : Orta Bölge



Şekil A.9. 665 ada/21 parsel arşiv bilgileri, orta bölüm

699 Ada / 3 Parsel

Bilgi : 1965 Tarihli 4 Katlı Apartman
Konum : Orta Bölge

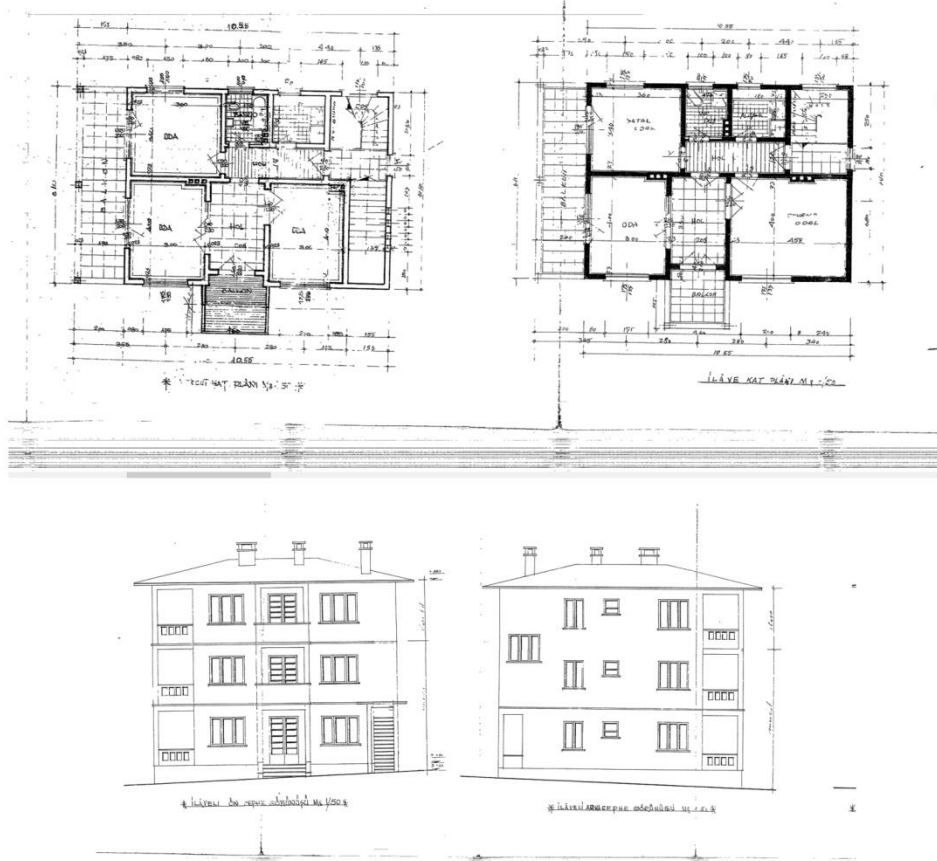


Şekil A.10. 699 ada/3 parsel arşiv bilgileri, orta bölüm

3201 Ada / 165 Parsel

Bilgi : 1964 İskan Tarihli 3 Katlı Apartman

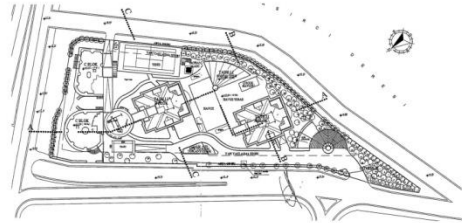
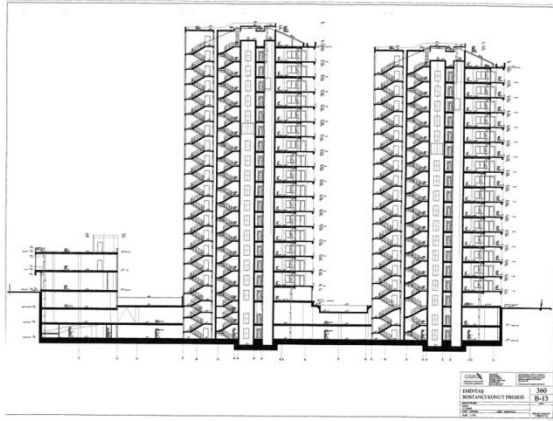
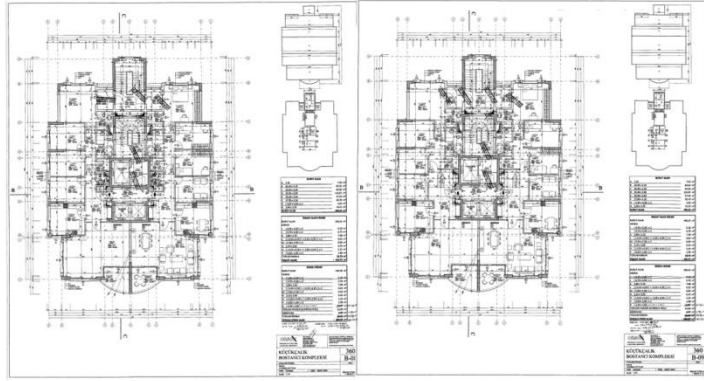
Konum : Orta Bölge



Şekil A.11. 3201 ada/ 165 parsel arşiv bilgileri, orta bölüm

692 Ada / 6 Parsel

Bilgi : 2008 Ruhsat Tarihli 17 Katlı Site
Konum : Orta Bölge

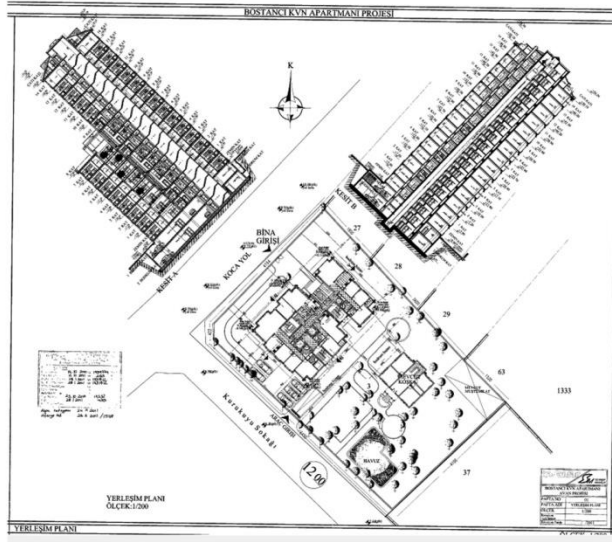
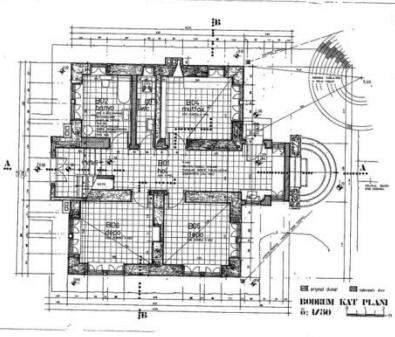
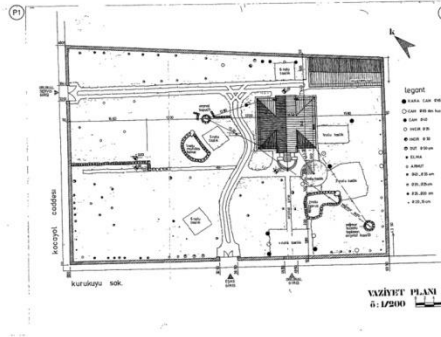


Şekil A.12. 692 ada/6 parsel arşiv bilgileri, orta bölüm

1333 Ada / 3 Parsel

Bilgi : 2018 Ruhsat Tarihli Ahşap Yapı ve
15 Katlı Apartman (Site)

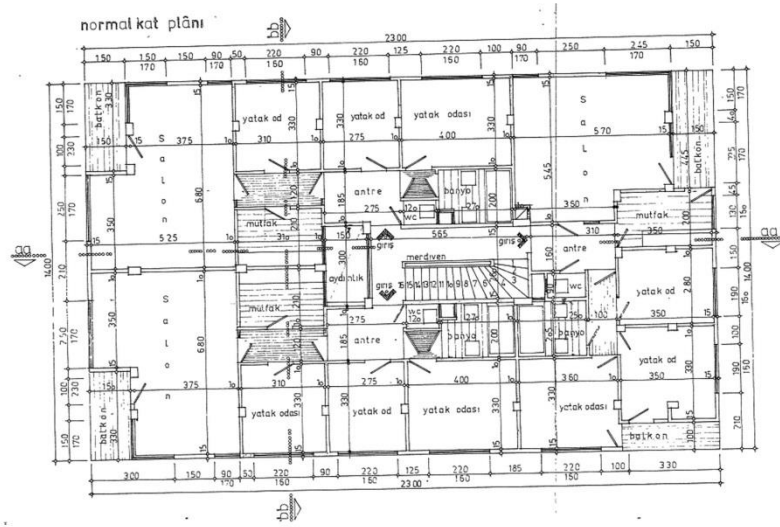
Konum : Üst Bölge



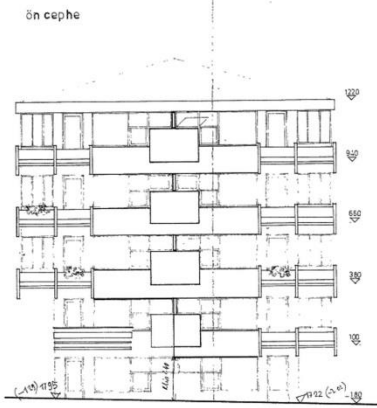
Şekil A.13. 1333 ada/3 parsel arşiv bilgileri, üst bölüm

674 Ada / 2 Parsel

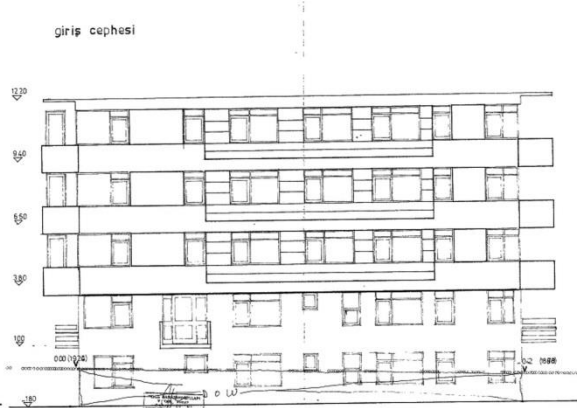
Bilgi : 1974 Tarihli 5 Katlı Apartman
Konum : Üst Bölge



ön cephe



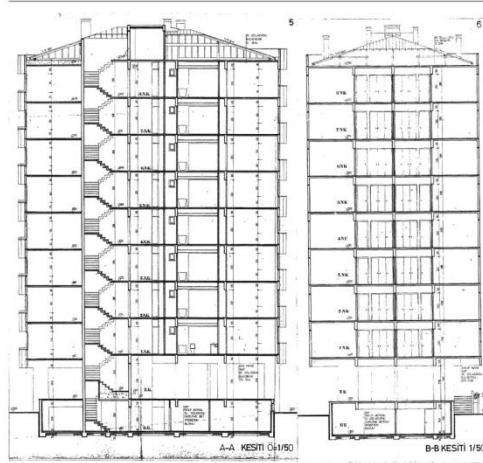
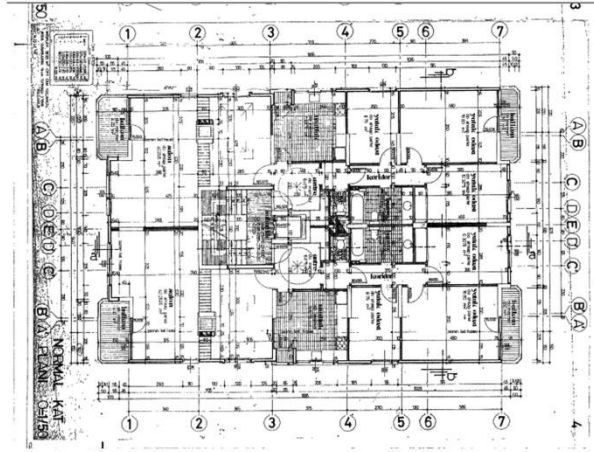
giriş cephesi



Şekil A.14. 674 ada/2 parsel arşiv bilgileri, üst bölüm

675 Ada / 13 Parsel

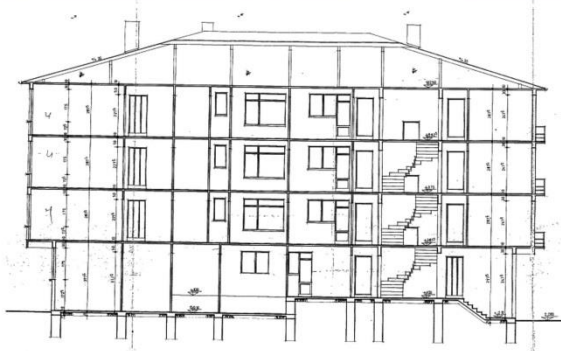
Bilgi : 1989 İskan Tarihli 8 Katlı Apartman
Konum : Üst Bölge



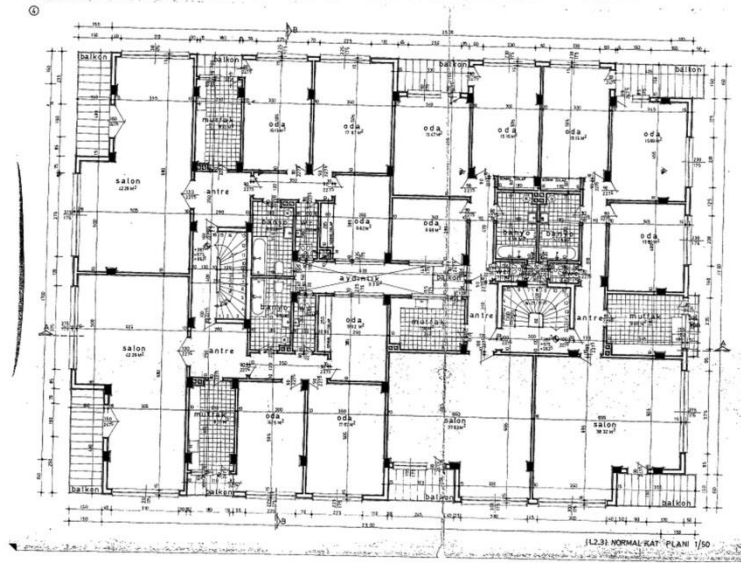
Şekil A.15. 675 ada/13 parsel arşiv bilgileri, üst bölüm

675 Ada / 46 Parsel

Bilgi : 1970 İskan Tarihli 4 Katlı Apartman
Konum : Üst Bölge



A-A, KESİTİ 1/50



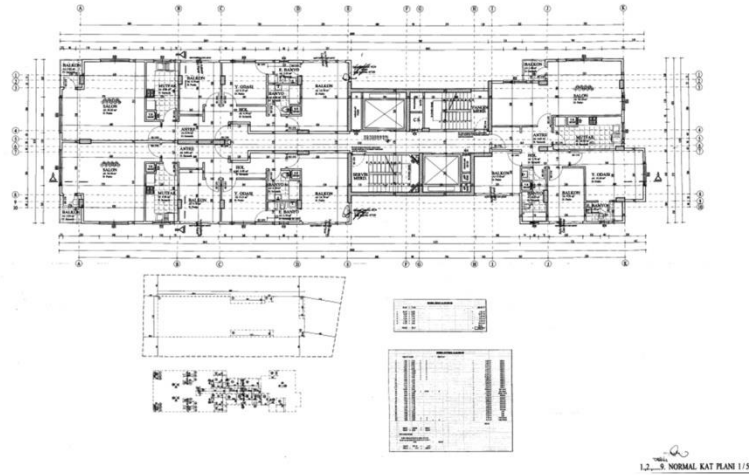
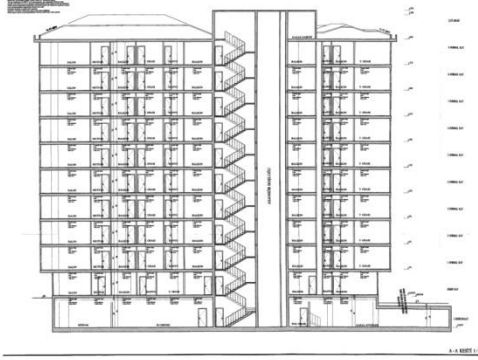
11.2.31 NORMAL KAT PLANI 1/50

Şekil A.16. 675 ada/46 parsel arşiv bilgileri, üst bölüm

702 Ada / 91 Parsel

Bilgi : 2017 İskan Tarihli 9 Katlı Apartman

Konum : Üst Bölge

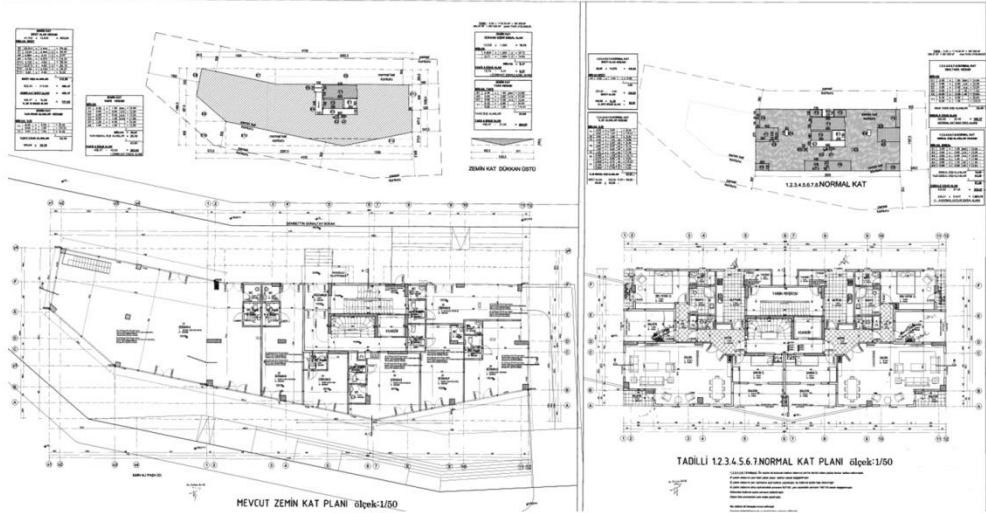
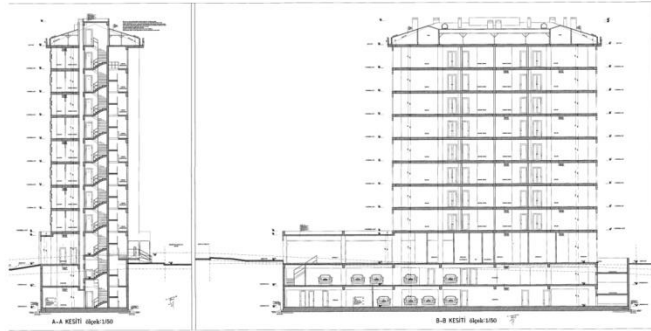


Şekil A.17. 702 ada/91 parsel arşiv bilgileri, üst bölüm

681 Ada / 5 Parsel

Bilgi : 2019 İskan Tarihli 9 Katlı

Konum : Üst Bölge

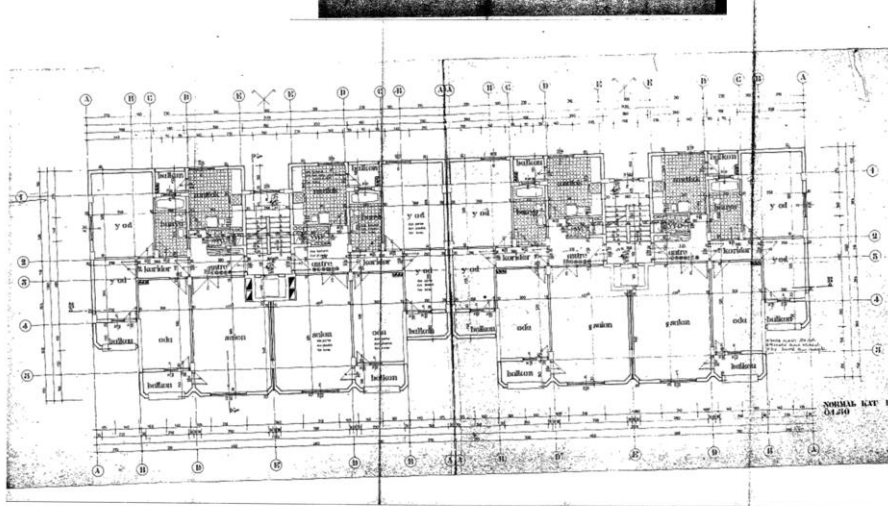
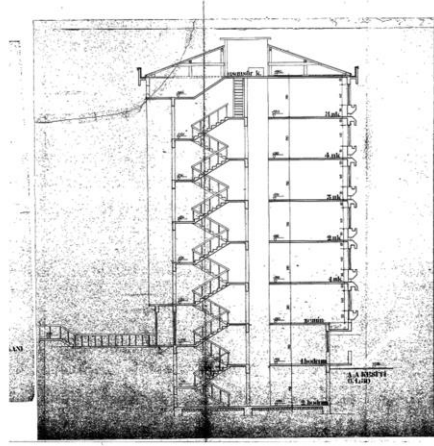


Şekil A.18. 681 ada/ 5 parsel arşiv bilgileri, üst bölüm

2890 Ada / 4Parsel

Bilgi : 1992 İskan Tarihli 6 Katlı Site

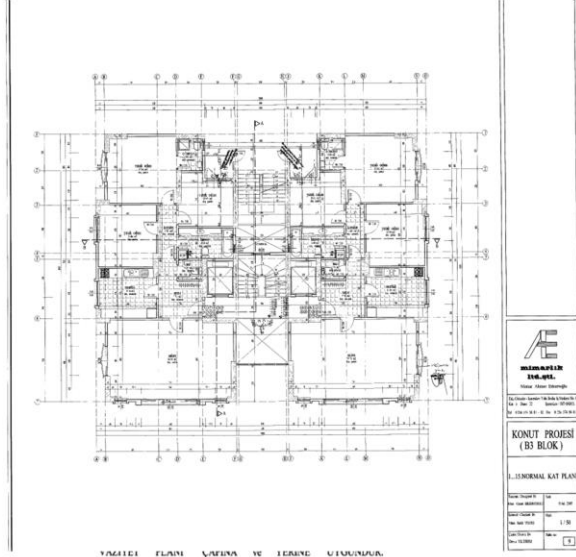
Konum : Üst Bölge



Şekil A.21. 2890 ada/ 4 parsel arşiv bilgileri, üst bölüm

3225 Ada / 141 Parsel

Bilgi : 2008 İskan Tarihli 14 Katlı Apartman
Konum : Üst Bölge



KADIKÖY
BOSNACI
368 parsel
3225 ada
141 parsel

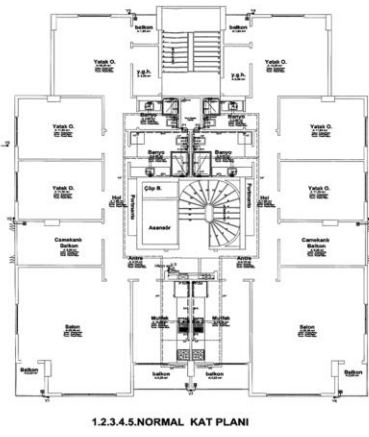
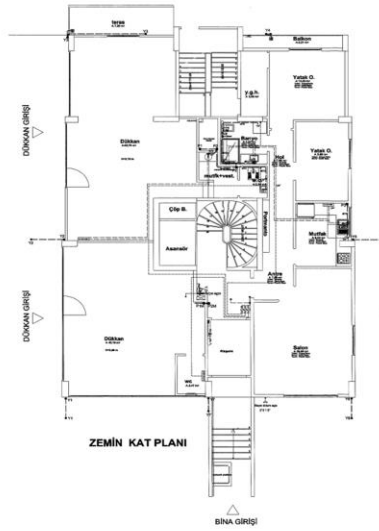
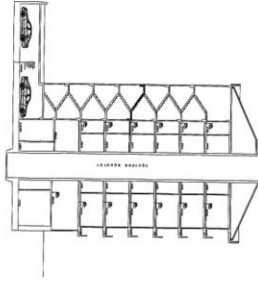
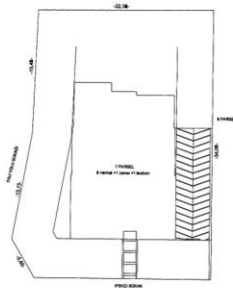
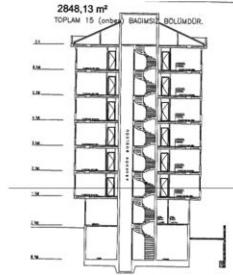


Şekil A.22. 3225 ada/ 141 parsel arşiv bilgileri, üst bölüm

2891 Ada / 7 Parsel

Bilgi : 2016 İskan Tarihli 7 Katlı Apartman

Konum : Üst Bölge



Şekil A.23. 2891 ada/ 7 parsel arşiv bilgileri, üst bölüm

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Niyazi Burak ÖZBİLGİÇ

Eğitim Durumu

Lise : Hayrullah Kefoğlu Anadolu Lisesi,

Lisans : İstanbul Ticaret Üniversitesi,
Mühendislik ve Tasarım Fakültesi,
İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı Bölümü

Yüksek Lisans : İstanbul Ticaret Üniversitesi,
Fen Bilimleri Enstitüsü,
İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı Anabilim Dalı
İç Mimarlık Tezli Yüksek Lisans Programı

Yayımları

Özel, Y., Özbilgiç, N. B., 2021. Examination Of Transformation Processes In Housing Construction On The District Pattern: Bostancı District. International Journal of Advanced Research and Review, 6(8), 1-10.