

Article Info	RESEARCH ARTICLE ARAŞTIRMA MAKALESİ	
Title of Article	Evaluation of the Effects of High Coastal Structures on Physical and Social Environment; Istanbul European Side Example	
Corresponding Author	Mehmet Şimşek DENİZ İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi, Mimarlık Bölümü msdeniz63@gmail.com	
Received Date	06.02.2020	
Accepted Date	13.05.2020	
Author / Authors	Mehmet Şimşek DENİZ Mahmut DOĞAN Semra K. KATITAŞ ORCID: 0000-0002-5076-1970 ORCID: 0000-0002-1432-3682 ORCID: 0000-0002-8739-4035	
How to Cite	DENİZ, M. Ş. & DOĞAN, M. & KARİP KATITAŞ, S. (2020). İstanbul Avrupa Yakası Örneğinde Yüksek Kıyı Yapılarının Fiziksel ve Sosyal Çevreye Etkilerinin Değerlendirilmesi, Kent Akademisi, Volume, 13 (41), Issue 1, Pages, 37-49.	

İstanbul Avrupa Yakası Örneğinde Yüksek Kıyı Yapılarının Fiziksel ve Sosyal Çevreye Etkilerinin Değerlendirilmesi

Mehmet Şimşek DENİZ¹
Mahmut DOĞAN²
Semra KARİP KATITAŞ³

ABSTRACT:

Throughout history, the coasts that limit the sea, stream sand lakes have received priority attention for human settlements. Coastal areas are the most rapidly changing areas on the earth's surface. Due to their strategic importance, these areas allow multiple functions such as industry, transportation and storage furthermore due to their natural values, they are also suitable for rest and recreation related tourism activities. Coasts are sometimes built for defense structure purposes, sometimes for social use and sometimes due to their panoramic value, are built for the housing and summer house needs of the wealthy.

Beside its central location, Istanbul is also a sea city and has been affected by high coastal structures. In this study, the effects of high coastal structures on the Marmara coast to the near and distant regions were tried to be considered with various factors. The numerical values of the buildings were given by sampling and then the environmental impact values of these buildings were evaluated in the context of different living and urban parameters and the results were reached.

¹Asst. Prof., Sabahattin Zaim University, Faculty of Engineering and Natural Sciences, Department of Architecture, msdeniz63@gmail.com

²Assoc. Prof., Marmara University, Faculty of Political Science, Department of Political Science and Public Administration, mahmutdogan@marmara.edu.tr

³M.A. Student, Marmara University, Institute of Social Science, Local Governments and Urban Policies, sekatitas@gmail.com

ÖZ:

Tarih boyunca deniz, akarsu ve gölleri sınırlayan kıyılar insan yerleşimleri açısından öncelikli ilgi görmüştür. Kıyı kesimleri, yer yüzündeki en hızlı değişime uğrayan alanlardır. Bu alanlar, stratejik öneme sahip mekanlar olması sebebiyle endüstri, ulaşım, depolama gibi çoklu işlevlere imkân vermekte ayrıca doğal değerleri nedeniyle dinlenme- eğlenme turizm faaliyetleri için de uygun konum oluşturmaktadır.

Kıyılar bazen savunma amaçlı yapılar için, bazen sosyal kullanımlar için, bazen de panoramik değerinden dolayı varlıklı kesimin konut ve yazlık ev ihtiyacına yönelik yapılaşmıştır. Merkezi konumu yanında Bir deniz kenti olan İstanbul da yüksek kıyı yapılaşmalarından etkilenmiştir. Çalışmada Marmara sahilindeki yüksek kıyı yapılaşmalarının yakın ve uzak bölgeye etkisi çeşitli faktörlerle ele alınmaya çalışılmış, örneklemelerle binalara ait sayısal değerler verilmiş ve sonrasında söz konusu yapıların çevresel etki değerleri farklı yaşam ve kentsel parametreler bağlamında ele alınarak değerlendirilmiş ve sonuca varılmıştır.

KEYWORDS: High-Rise Building, Coast, Social – Economy, İnfrastructure, Silhouette, Transportation, İstanbul.
ANAHTAR KELİMELER: Yüksek Yapı, Kıyı, Sosyo –Ekonomi, Altyapı, Siluet, Ulaşım, İstanbul.

İstanbul Avrupa Yakası Örneğinde Yüksek Kıyı Yapılarının Fiziksel ve Sosyal Çevreye Etkilerinin Değerlendirilmesi

GİRİŞ:

Betonarme ve çeliğin yaygın kullanımı ve gelişen yapı teknolojisi ile birlikte, 20. yüzyılın başından itibaren kentlerin merkezi bölgelerinde ve sahillerde yüksek irtifalı binalar oluşmaya başlamıştır. İstanbul'un Yenikapı'daki Marmaray Kazıları ile yeniden tanımlanan 8500 yıllık tarihinde Selatin Camileri, Ayasofya, Beyazıt Yangın Kulesi ve Galata Kulesi yüksek yapı statüsünde kabul edilebilir. Ancak bu yapılar ibadet ve savunma amaçlı ve kamusal nitelikli olup, şehrin kadim silüetini oluşturmuşlardır. İstanbul'daki yüksek kıyı yapılarının 2000'li yıllarla başlayan yakın dönem yapıları olarak kabul edilmesi doğru olacaktır.

İstanbul da ilk olarak Maslak-Büyükdere aksında ortaya çıkan yüksek yapılar daha sonra Anadolu Yakası ve Marmara Sahil Şeridinde de inşa edilmiştir. Rant odaklı büyüme, sağlıksız ve öngörülemez kentleşmeyi ortaya çıkarmıştır. Kıyılar ve sahil şeritlerindeki doğal değerler ve kamu amaçlı kısıtlı yapılaşmalar yasa ile koruma altına alınmış ve belirlenmişken parsel bazındaki imar planı tadilatları ile bu alanlar imara açılmıştır. Söz konusu yapıların uzak ve yakın çevrede oluşturduğu ve gelecekte oluşturacağı etkilerin ortaya konması önemli ve değerlidir. İnsanların ortak yaşam alanı olması gereken su kıyılarının spekülasyon ve ayrıcalıklı kullanımı gerçeğinin, adalet ve insan hakları kavramlarının tartışılması ve sorgulanmasını beraberinde getirmesi elzemdir.

1. Çevreye Etkileri

Türkiye'de nüfusun genel dağılımı irdelendiğinde; nüfusun %92'lik⁴ bir kesiminin il ve ilçelerde yani şehir merkezlerinde yaşamayı tercih ettiği bilgisine ulaşılır. Bu bilgi kapsamında, şehirde yaşama talebinin bir getirisi olarak mimarinin de değişime uğradığını ve yüksek katlı yapıların inşa edilmesi ihtiyacını ortaya çıkardığını söylemek mümkündür. Şehrin merkezinde veya şehrin coğrafi şartları göz önünde bulundurularak, şehrin kalbi olarak değerlendirilebilecek noktalara inşa edilen bu yapılar; sosyolojik ve psikolojik pek çok araştırmanın konusunu da ihtiva eden bir dokuya sahiptir. Yüksek sahil yapılarının inşa edildikleri yakın çevre ve kent bütününe yansıyan dinamo karakterli etkileri mevcuttur. Bu bölümde söz konusu yapıların yakın ve uzak çevreyle olan ilişkisi, fiziki mekan, altyapı, silüet, sosyo - kültürel, ekonomi, gabari, ulaşım ve iklime etkisi yönünden değerlendirilerek ifade edilmiştir.

⁴ CNN Türk – Nüfus Dağılımı <https://www.cnnturk.com/ekonomi/turkiye/turkiye-nufusunun-yuzde-kaci-koyde-yasiyor-iste-cevabi>

1.1. İnsan ve Sosyal Yaşama Etkisi

Zeytinburnu ve Küçükçekmece gibi gecekondulu mahallelerinin bulunduğu bölgelerde alt gelir grubunun hemen yanı başında yapılan rezidansların ve otellerin inşa edilmesiyle oluşan sosyal ayrışma sürecinin tanımlanması ve tartışılması önem kazanmıştır. Yüksek kıyı yapılarında oturan varlıklı kesimin yakın bölge ile sosyal ilişkileri Zeytinburnu, Bakırköy ve Küçükçekmece örneklerinde farklılıklar göstermektedir.

Bakırköy'deki kıyı rezidanslarının kullanıcıları, Bakırköy ilçe merkezi ile daha çok sosyo – ekonomik ilişkiler kurarken, Zeytinburnu ve Küçükçekmece örneklerinde bu katılım sınırlı kalmakta ve bir ayrışma yaşanmaktadır. Bu olgu yerleşim bölgeleri arasındaki sosyo – ekonomik farklılıklarla ya da benzerliklerle açıklanabilir. Ancak yakın çevrenin kıyıdaki yüksek yapılara tepkiselliği her üç ilçede de benzerlikler göstermektedir. Eski sakinlerin binalarının manzarasının kesilmesi ve bunun sonucunda oluşan gayrimenkullerindeki değer azalmaları ve ilave trafik yükünün getirdiği sorunları bu tepkiselliğin başlıca sebepleri arasında sayabiliriz.

1.2. Çevresel Yapılaşmaya İlişkin Etkisi

Kentsel yerleşimlerde bireylerin merkezi noktalara yakın yaşama gereksinimi, yaşamsal ve kurumsal aktivitelerinin de merkez etrafında yoğunlaşmasına sebep olmaktadır. Öte yandan bu yerleşim devingenliği, merkezin işlevselliğinin artmasına ve bununla birlikte rantsal rekabetin yükselişine neden olmaktadır. Bu bağlamda fonksiyonlarına göre konut/mesken, iş yeri ya da karma kullanım özelliği olan yüksek yapıların; buldukları bölgede ikamet eden bireyler üzerinde oldukça güçlü bir baskı etkeni oluşturduğu saptanmaktadır.

Yüksek kıyı yapıları toplumda konsept ve prestij yapıları kabul edilmektedir. Bölgede iş yapan inşaat firmaları tarafından referans ve röper olarak gösterilecektir. Bu durum inşaat firmalarının gayrimenkul satışlarında ve promosyonlarında yer alacaktır. Söz konusu yapılar çevredeki yeni yapılaşmalar için gelir getirici bir pazarlama unsuru olarak kullanılacaktır.

Yüksek yapıların çevredeki önemli etkisi yoğunluk artışı olarak yansiyacaktır. Siteleşme ve toplulaştırma artacaktır. Mahalle kültürünü değil site kültürü diye anılan durum oluşacaktır.

Küçükçekmece ve Zeytinburnu, Bakırköy'e oranla kentsel dönüşümün daha yoğun programlandığı ve uygulandığı ilçelerdir. Bu yapılar ilçelerdeki kentsel dönüşümü hızlandırıcı bir etki sağlayacaktır. Yapılaşma etkileri her üç ilçede de kıyıya yakın mahallelerde güçlü bir etki oluşturabilecek, kıyıda uzaklaştıkça etkileşimin azalacağı öngörülmektedir. Bu etkilenme bölgedeki yeni yapılarda inşaat malzemesi kalitesi ve binalardaki cephe düzenlerini değiştirerek yenilikler getirebilir.

1.3. İmar Planlarına Etkisi

Türkiye de ve İstanbul'daki nazım imar planlarında yüksek yapılar ve gökdelenler için ayrılmış bir bölge olmadığı için gökdelen yapım süreci ayrıcalıklı mevzi imar planı ya da parsel bazındaki plan tadilatları ile yapılagelmiştir. Bu durum imar planlarının bütünlüğünü bozduğu gibi, trafik yükü ve altyapı sorunlarını beraberinde getirmiştir.

Zeytinburnu-Bakırköy sahil aksındaki yüksek yapılar 2009 yılında 1/1000 ve 1/5000 ölçekli Uygulama ve Nazım İmar planlarının mevzi tadilatı ve Siluet plan notlarının değiştirilmesiyle inşa edilmiştir.

İmar planlarının tatbik edildiği çevrede ve ilgili şehrin tamamında oluşturacağı sosyal ve finansal potansiyellerin verimli bir şekilde değerlendirilmesi, şehre dair kazanımların artırılması açısından oldukça önemlidir. Bununla birlikte, bu devininin yaratacağı olası sorunların engellenebilmesi adına, plan kararlarının uygulandığı alan ve çevresi içerisinde meydana gelen tüm dinamikler dikkate alınmalıdır. Bu dinamikler etrafında yer seçimi yapılırken; çevresel alan ve şehre dair etkilerin, çevreden ve şehirden gelen projeye dair dönütlerin oldukça iyi analiz edilmesi gereklidir. Bu bütüncül planlama sistemi hayata geçirilmeli ve titizlikle hazırlanan analizlerin çıktıları, karar süreçlerine yansıtılmalıdır. (Yüksel, Y., Çevik, E., ve Çelikoğlu, Y., 1998)

1.4. Ekonomik Etkileri

Marmara sahil aksı ve Küçükçekmece gölü civarında rezidans ve konaklama tesisi olarak yapılan yüksek binalar, yakın bölgedeki mevcut binaları panoramik olarak olumsuz etkilemiş ve bu durum gayrimenkul değerlerinde azalmaya sebebiyet vermiştir. Söz konusu bölgelerde en önemli şerefiye unsuru manzaradır.

Örneklemlerde de görüleceği üzere yeni inşa edilen yüksek kıyı yapılarında fiyat aralıkları bölge rayicinin üstündedir. Ancak alanda emlakçılar ve daire sahipleriyle yapılan görüşmelerde, bu fiyatların yüksek yapılarla komşu olan mahallelere yansımadağı görülmüştür.

Zeytinburnu ve Küçükçekmece Bölgesindeki Kentsel Dönüşüm ve yeni inşaatlar kendi ekonomik şartları ve dinamikleri kapsamında gelişmektedir.

Konsept proje olarak sunulan yüksek yapılarda insanlar, kendi siteleri dahilinde alışveriş ve diğer gündelik ihtiyaçlarını giderebilmekte ve ilçe esnafına ekonomik olarak önemli bir katkı sağlamamaktadır.

1.5. Şehir Silüetine Etkisi

Gökdelenlerin İstanbul'un 1. derece merkezlerinde, kıyı kesimlerinde ve eski kent dokusu etkilenme bölgelerinde inşa edilmesi yüzyıllar içinde oluşmuş İstanbul silüetinde görsel algı ve bütünlüğün bozulmasına sebep olmuştur.

Bir metropol kent özelliği taşıyan İstanbul gibi kentlerin değişmeyen gerçeklerinden biri de yüksek yapılı şehirleşme hareketleridir. Bu bağlamda; mekânın ruhuna uygun şehirleşme hareketleri, silueti koruyan ve şehirlerin hem tarihinden hem de coğrafyasından gelen özelliklerini koruyan bir gelişim şekli olarak değerlendirilebilir. Böylece, fiziksel mekânda meydana gelen gelişimler, şehrin tarihi belleğinde yer etmiş olan silüetine saygılı bir duruş sergiler nitelikte olacaktır.

1/50 bin ölçekli İstanbul metropoliten Alt Bölge Nazım Plan Raporuna göre İstanbul'da panorama değeri ve silüet etkisi taşıyan 14 adet yer tespiti yapılmıştır. Marmara Denizinden bakış ve silüet çizgisi bu tespitler arasındadır (İstanbul Nazım Plan Raporu, 1995, s.331).

Zeytinburnu – Bakırköy sahil aksındaki yüksek yapılar, Marmara Denizinden ve Anadolu yakasından bakıştaki silueti yüksek dikdörtgen, kare gibi form ve karaltılarla değiştirmiş ancak görsel bir katkı sunmamıştır.

Günümüzde yüksek yapıların buldukları bölgeyle olan ilişkileri değerlendirildiğinde genel beklenti; buldukları bölgelerin kaynaklarını tüketmekten ziyade, ilgili bölgeye ve genel anlamda tüm şehre katma değer sağlamaları yönündedir. Ancak yüksek yapılarla alakalı süregelen tartışmaların genel çerçevesi, bu özellikteki yapıların nasıl ve ne şekilde kurulacağından ziyade şehrin içerisinde hangi alanlarda yer alacağı hususudur.

“İstanbul'da inşa edilen yüksek yapılar geniş çaplı planlama sürecinden geçmeden, tekil birer imaj ögesi olarak tasarlanmaktadır. Bunun neticesinde yükseklik, taban oturumu, parsel bünyesinde kapladığı alan farklılık göstermekte ve yüksek yapılarda çarpık şehirleşme meydana gelmeye başlamaktadır” (Üdürgücü, 2010).

1.6. Altyapıya Etkisi

Yüksek yapıların fiziksel boyutları, fonksiyonları ve bu mekanda yaşayan / mekanı kullanan bireylerin fazlalığı gibi nedenlerin; şehrin altyapı sistemine gereğinden fazla yük getirdiği gerçeği de göz önünde bulundurulması gereken bir faktördür.

Çalışmaya konu olan yüksek kıyı yapılarının tamamı bölge imar planları kapsamında değil, imar plan tadilatıyla yapılan binalardır. Bakanlıklar ve Yerel Yönetimler altyapı bütçe ve yatırım programlarını imar planlarındaki kişi/hektar üzerinden baz alınan yoğunluk değerleri üzerinden hesaplamakta ve programlamaktadır. Dolayısıyla sonradan parsel bazında ayrıcalıklı düzenlemelerle gelen yapılaşmalar kentin elektrik, içme suyu, atık su, doğalgaz ve telekomünikasyon şebekelerinde zorlama müdahalelere sebebiyet vermektedir.

Bu durum beraberinde yeni yatırımları, yeni cadde ve sokak kazılarını, altyapı kesitlerinde ölçek büyümelerini ve ilave maliyetleri oluşturmaktadır.

İlave yoğunluk ve nüfus getiren yüksek yapılarda evsel yakıt olarak doğalgaz ve şehir şebekesinin elektriği kullanılmaktadır. Yapıların enerji ihtiyacında yenilenebilir enerjiden faydalanmaları ve yüksek yapılarda bu durumun mevzuatla desteklenmesi çözüme yardımcı olacaktır.

1.7. Ulaşım ve Trafığe Etkisi

Marmara sahil şeridindeki bu yüksek yapıların satış stratejilerinin önemli bir dayanağı da güçlü ulaşım bağlantılarının odağında olmasıdır. Avrasya tüneli ve yeniden re-organize edilen Banliyö Tren Hattı bu ulaşım ağlarının başında gelmektedir.

Kıyı şeridinde inşa edilen binaların yola katılımlarının sağlanması için yeni yollar ve kavşaklar açılmakta, geometrik düzenlemeler yapılmakta ve sinyalizasyonla desteklenmektedir. Metropol yol özellikli sahil yollarında açılan her bağlantı yolu ilave trafik yükünü beraberinde getirmekte ve trafik akışkanlığını olumsuz etkilemektedir.

Trafik sonuçtur. Temel nedenleri çözmeden yeni yollar, viyadükler ve köprüler açmak sorunları ötelemekte ve kısır döngü oluşturmaktadır.

Rezidans gibi karma konut işlevli yapılarda site yönetimleri daire başına bir araç ayırmaktadır. Otopark Yönetmeliğine göre birim araç için manevra alanı dahil 20 metrekare alan ayrılmalıdır. Ancak bu yapılarda hane başı otomobil sahipliği birden fazla olduğu için otopark ihtiyacı tam olarak imar parseli içinde çözümlenemekte, çevredeki alanlar otopark alanı olarak işgal edilmektedir.

1.8. İklim Değişikliğine Etkisi

Yüksek yapı planlamasında göz önüne alınması gereken bir diğer önemli faktör de bölgenin iklimsel özellikleridir. Marmara Denizi yüksek sahil yapıları denizden gelen hâkim rüzgârın şehirdeki sirkülasyonunu olumsuz etkilemiştir. Beton yoğun yüksek irtifalı yapılaşmalar ve yerleşmelerde ısı adaları oluşmaktadır. Beton bloklardaki ısı toplanmaları neticesinde şehrin hâkim rüzgarlarla oluşan doğal iklimi devreye girmediği zaman yaz aylarında nem oranı ve bunaltıcı hava daha çok hissedilmektedir.

“Yüksek binalar buldukları bölgedeki hava sirkülasyon düzenini değiştirir ve gölgeleri ile kamu alanları üzerinde istenmeyen, kontrolsüz alanlar oluşturur. Rüzgârın şehre girebilmesi için, caddeler rüzgârın yönüne doğru konumlandırılmalıdır. Böylece, şehre giren hâkim rüzgarlar hava sirkülasyonuna engel olmamış olacaktır.” (Katircioğlu, 2016).

1.9. Gölge ve Kontur – Gabari Etkileri

14.06.2014 tarih / 29030 sayılı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde “Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın kat adedinin arttırılmasının istenmesi durumunda önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır” denmektedir. (Kaynak bu madde kontur – gabari ilişkisini kurmakta olup, $K = (Y1 + Y2) / 2 + 7.00$ metre şeklinde formüle edilmiştir.

Formülde K karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafeyi, Y1 ve Y2 ise yolun iki cephesine önerilecek yapıların yüksekliğini ifade etmektedir. Bu formül ve mevzuata göre yükseklikleri h:15.50 metre olan yolun iki tarafında yer alan binalar arasında 22.50 m yol genişliği bırakılması gerekir (29030 sayılı Yönetmelik, Madde.26).

İstanbul’da kıyılarda inşa edilen yüksek yapıların irtifaları, örneklemelerde de görüleceği gibi bu değerlerin çok üstünde olup kontur – gabari ve mevzuat açısından sorunludur. Yüksek yapılar; rüzgâr tünelleri oluşturma, güneş açısını engelleme, çevresindeki alçak katlı yapılarda ve yaya boyutunda güneşten faydalanamama gibi kontur – gabari çözümsüzlüğünü beraberinde getirmektedir. Günümüzde yüksek binaların yapıldığı birçok ülkede güneş ve manzara engellemesi ile ilgili kurallar, proje denetiminin önemli bir parçası haline gelmiştir.

2. Araştırmanın Amacı ve Kapsamı

Akademik çalışmaların ve bu yönde yapılan yayınların; kentin ve onu oluşturan toplumun gündeminde olan sorunları ele alması, tartışması ve karar vericilere yol göstermesi problemlerin çözümü için yol gösterici olabilir. Yüksek kıyı ve kenar yapılarının kent içi sorunları arttıracığı öngörülmektedir. Kıyıların kentin ve kent halkının ortak değeri ve kullanım alanları olması gerektiği muhakkaktır.

Çalışmanın amacı İstanbul Avrupa yakası örneğinde yüksek kıyı yapılarının çevre etkilerinin değerlendirilmesi ve sonuçlarının ortaya konmasıdır. Yüksek kıyı yapılarının fiziksel ve sosyal çevreye etkileri İstanbul Avrupa Yakası Marmara Denizi Zeytinburnu –Bakırköy aksı ve Küçükçekmece Gölü kapsamında ele alınmıştır.

3. Yöntemi

Yöntem olarak, öncelikle konuyu oluşturan temel kavramlara özet tanımlar yapılmıştır. Çalışmanın başlığını oluşturan yüksek kıyı yapıları kavramı derinlemesine ele alınmış ve 6 farklı bölge rumuzlandırılarak örneklemeler olarak tartışmaya açılmıştır. Yüksek kıyı yapılarıyla birlikte ortaya çıkan etkiler, fiziksel çevre, insan ve sosyal yaşama etkisi, silüet, ekonomi, altyapı, ulaşım –trafik yükü, iklim değişikliği ve kontur-gabari etkileri açısından irdelenmiş ve ifade edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler, ilgili alan araştırmasının sosyolojik ve psikolojik çıktılarının neler olacağı sorunsalı etrafında oluşturulmuştur.

4. Tanımlar

Konu başlığı farklı kavramlardan oluşmaktadır. Çalışmanın anlaşılır olması düşüncesiyle Yüksek Yapı, Kıyı ve Silüet için özet tanımlar getirilmiştir.

4.1. Yüksek Yapı

Yüksek bina tanımı ve sınırlaması ülkeler arasında ve ilgili mevzuatlarında farklılıklar göstermektedir. Ancak özellikleri açısından bir tanımlama yapacak olursak Yüksek Yapılar:

- Düşeyde gelişen
- Taşıyıcı strüktür özelliği ve teknoloji gerektiren
- Yoğun kullanıcı nüfusa sahip
- Devletin veya sektör- şirketin prestijini ve büyüklüğünü ifade eden
- Genel manada kuruldukları alanın uzak veya yakın çevresini; fiziksel alan, mekan dokusu veya çeşitli kentsel altyapı çalışmaları açısından etkileyen yapılardır (Hasol,2007).
- 2017 yılında revize edilen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile Türkiye de Yüksek Yapı sınırı 30.50,Çok Yüksek Yapı sınırı ise 60.50 metre olmuştur (30113 sayılı Yönetmelik, Madde-4).

4.2. Kıyıya ilişkin Tanımlar

3621 sayılı Kıyı Yasasına göre:

Kıyı: Kıyı çizgisi ile Kıyı Kenar çizgisi arasındaki alandır.

Kıyı Kenar Çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsuların, alçak-basık kıyı özelliği gösteren kesimlerinde kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturduğu kumsal ve kıyı kumullarından oluşan kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık benzeri alanların doğal sınırı; dar-yüksek kıyı özelliği gösteren kesimlerinde ise, şev ya da falezin üst sınırıdır.

Kıyı (Sahil) Şeridi: Deniz, tabii ve suni göllerin kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki alandır.

Kıyı (Sahil) şeridinin birinci (A) bölümü: Sahil şeridinin tümü ile sadece açık alanlar olarak düzenlenen; yeşillendirilmiş alan, çocuk oyun alanları, mesire alanları, dinleme alanları bu tanıma girmektedir. Ayrıca yönetmelikte tanımlanan rekreatif alanlardan ve yaya yollarından oluşan, kıyı kenar çizgisinden itibaren, kara yönünde yatay olarak 50 metre genişliğinde belirlenen bölümdür.

Sahil şeridinin ikinci (B) bölümü: Sahil şeridinin birinci bölümünden sonra kara yönünde yatay olarak en az 50 metre genişliğinde olmak üzere belirlenen ve üzerinde sadece Kanunun 8. maddesinde ve Yönetmelikte tanımlanan

toplumun yararlanmasına açık günübürlük turizm yapı ve tesisleri, taşıt yolları, açık otoparklar ve arıtma tesislerinin yer aldığı bölümüdür(3621 sayılı Yasa, Madde-4).

4.3.Siluet

Terim anlamı karaltı ve gölge olarak tanımlanan siluet, Fransızca 'silhouette' kelimesinden türeyen, bir formun yalnız kenar çizgileriyle tek renk olarak beliren görüntüsü, gölgesi olarak ifade edilmektedir. Kentlerde ise uzak bakışta gündoğumu ya da günbatımında kontur çizgileriyle ortaya çıkan genellikle yüksek kagir yapıların oluşturduğu ve şehrin karakteristiğini oluşturan görüntü ve çizgiler şehir siluetini oluşturur (Kuban,1980).

5. Örneklemeler

İstanbul şehrinin mimari dokusu incelendiğinde, özellikle son yıllarda ortaya çıkan çok katlı yapılar dikkat çekmektedir. Çalışma kapsamında bu yapıların yoğunlukla yer aldığı bölgeler incelendiğinde; Avrupa yakasındaki kıyı yüksek yapıları Zeytinburnu, Bakırköy aksında ve Küçükçekmece Gölü kenarı baz alınarak değerlendirilmiştir.

Örneklemelere konu olan bu yapıların; arsa büyüklükleri, işlevleri, bağımsız bölüm, sayıları, plan bilgileri ve gayrimenkul rayiç değerleri hakkında bilgiler verilmiştir. Öte yandan bu bilgiler ışığında genel bir değerlendirilme yapılmış ve sosyolojik gözlemlere yer verilmiştir.

Yayın etiği gereği, örnekleme konu olan bu yapıların proje ve ticari isimlerine yer verilmemiş olup; harflerle rumuzlandırılmış ve erişim sağlanan bilgiler de bu bağlamda dikkatle ifade edilmiştir.

5.1.A Harfi ile Gösterilen Yapı

Zeytinburnu ilçesinde yer alan ve çalışma kapsamında A harfi ile gösterilen bu yapı; üç ayrı bloktan oluşmakta olup, Apart Otel, Rezidans Turizm Kompleksi olarak işlevlendirilmiştir. Proje alanına dair raporlar incelendiğinde, alanın 27.79 dönümden meydana geldiği görülmektedir.

Söz konusu yapının imar hakları 1/1000 ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Tadilat Planı kararları kapsamında 10.10.2008 tarihli Zeytinburnu belediye meclisi ve 13.03.2009 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararına göre tanzim edilmiştir.

Mimari Avan ve Uygulama Projesine göre 27.791 metrekare yüzölçümlü arsada taban alan kullanımı 0.50 ve emsal 2.50 olmasına rağmen 150.017 metrekare toplam inşaat alanı bulunduğu ve 23.158 metrekarelik alan emsal dışı tutularak fazladan inşaat yapıldığı tespit edilmiş ve ayrıca plan dışı kullanımlar getirilmiştir (Mimarlar Odası, İstanbul Büyük Kent Şubesi Raporu, 2010).

Proje kapsamında 36,32 ve 28 katlı 137.80mt, 123.80 m ve 108.10 mt, yüksekliklerinde olmak üzere 3 ayrı gökdelen inşa edilmiştir. Bloklarda 496 adet bağımsız bölüm bulunup 2012/Ağustos tarihinde inşaatlar bitirilmiştir(Resim-1).

Söz konusu yapılardaki satılık veya kiralık gayrimenkullerin fiyatları incelendiğinde, orta segmentin oldukça üstünde olan bir fiyatlandırma politikası görülmektedir. Bu bağlamda satılık gayrimenkullerin fiyat aralığı 1.285.000tl-1.805.000 TL arasında olup, kiralık gayrimenkuller ise 9.000 TL-20.000 TL arasında değişmektedir(Url-1).



Resim 1. Zeytinburnu A Yapısı (www.finans.mynet.com 2019)

5.2. B Harfi ile Gösterilen Yapı

Çalışmaya konu olan ve B harfi ile gösterilen bu yapı dizisi de, A harfi ile gösterilen örnekte olduğu gibi Zeytinburnu sahil aksında yer almaktadır. B harfi ile gösterilen bu yapı; 17 katlı bir yapı olup 6 bloktan meydana gelmektedir. İlgili yapıya ilişkin alan raporları incelendiğinde, yaklaşık 63.500 metrekare alan üzerine kurulmuş olan bir yapıyla karşılaşılmaktadır(Resim -2). Bu yapıya dair genel kullanım alanları araştırıldığında; çoğunlukla konut, ofis, otel veya iş merkezi olarak kullanılmaktadır.

1/5000 ölçekli Zeytinburnu Nazım İmar Planında konut, ofis ve otel işlevi verilmiş olup, ilgili yapıda 1074 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Gayrimenkullerin satılık değeri 1.855.000 TL ile 7.935.000 TL arasında değişmektedir(Url-2).



Resim 2. Zeytinburnu B Yapısı (www.emlakrotasi.com.tr 2019)

5.3.C Harfi ile Gösterilen Yapı

A ve B örneklemlerinde olduğu gibi, C örneklemini de Zeytinburnu sahil aksında bulunmakta olup 111.000 metrekare alan üzerine inşa edilmiştir. Toplam 1712 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır (Resim-3). Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Emlak Konut ve özel sektör iş birliği ile daire, rezidans ve ofis olarak inşa edilmiştir (Url-3).



Resim 3. Zeytinburnu C Yapısı (www.baretdergisi.com 2019)

5.4.D Harfi ile Gösterilen Yapı

D harfi ile gösterilen bu yapı; Bakırköy İlçesinde 62.500 metrekare alan üzerine inşa edilmiş olup 10 bloktan oluşmaktadır(Resim-4).

Her blokta 17 kat olup toplam 407 bağımsız bölüme sahiptir. Yapılar Rezidans ve otel olarak işlev görmektedir. Satılık gayrimenkullerin fiyat aralığı 1.680.000 TL ile 11.880.000 TL arasında değişmektedir(Url-4).



Resim4. Bakırköy D Yapısı (www.youtube.com 2019)

5.5.E Harfi ile Gösterilen Yapı

E harfi ile değerlendirilmeye açılan bu yapı; Zeytinburnu Kazlıçeşme mahallesinde bulunmaktadır (Resim-5).

Öncesinde daha yüksek olarak projelendirilen yapı, kamuoyundan gelen tepkiler üzerine tadilat projesi ile 70 metreye düşürülmüştür.13.500 metrekare alan üzerine rezidans ve konut işlevli 29 kat olarak inşa edilmiştir. 499 bağımsız bölüme sahiptir (Url-5).



Resim 5. Zeytinburnu E Yapısı (M.Şimşek DENİZ tarafından fotoğraflandırılmıştır. 2019)

5.6.F Harfi ile İncelenen Yapı

F harfi ile gösterilen bu örneklem yapı; Küçükçekmece Gölünün önünde bulunmaktadır (Resim-6). 38.000 metrekare üzerine oturumlu, 14 katlı 8 bloktan müteşekkildir. Projede 810 bağımsız bölüm bulunmaktadır(Url-6).



Resim 6. Küçükçekmece F Yapısı (www.emlaktasondakika.com 2019)

TABLO 1. Örnekleme Yapılan Binalara İlişkin Sayısal Veriler

YAPI ADI	ARSA BÜYÜKLÜĞÜ	İŞLEV	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
A YAPISI	28 DÖNÜM	KONUT	496
B YAPISI	63.5 DÖNÜM	KONUT- OTEL- OFİS	1074
C YAPISI	111 DÖNÜM	KONUT- OFİS	1712
D YAPISI	62.5 DÖNÜM	KONUT- OTEL- OFİS	407
E YAPISI	13.5 DÖNÜM	KONUT	499
F YAPISI	38 DÖNÜM	KONUT	810
TOPLAM	316.5 DÖNÜM		4850

SONUÇ:

Örnekleme olarak ele aldığımız altı adet yüksek kıyı yapılarında toplam 4898 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 316.500 metrekare sahil alanı imara açılmıştır. Hane başına kabul edilen kişi sayısı dört kişi ile çarpıldığında 19.592 yeni nüfus geldiği kabul edilebilir (Tablo-1). İstanbul Avrupa Yakası Zeytinburnu-Bakırköy aksı ve Küçükçekmece Gölü önünde inşa edilen yapılar 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Yönetmeliğinde tanımlanan 100 metre genişliğindeki koruma bandına aykırı olarak yapılmıştır. Ayrıcalıklı plan ve rant odaklı büyüme sonucunda ortaya çıkan mekânsal ilişkiler ve bu ilişkilerin oluşturduğu karayolu trafiği bölgede yeni viyadük, bağlantı yolu ve kavşakların yapılması sonucunu getirmiş ve kentin trafik yükünü arttırmıştır. Tarihi silüete sahip şehirlerde; İstanbul Marmara sahil şeridi örneğinde olduğu gibi yeni yapılan yüksek binalar silüet uyumuna katkı oluşturmamakta ve form olarak olumsuz bir etki bırakmaktadır. Şehrin silüetini etkileyen gökdelenlerin farklı parametrelerden irdelenmesi, getireceği fırsat ve tehditlerin ortaya konması ve tartışılması, yüksek yapıların yer alacağı alanların üst ve alt ölçekli planlarda önceden belirlenerek ulaşım ağlarının çözümlenmesi doğru bir yaklaşım olacaktır. Parsel bazında yapılan spekülasyon imar planı tadilatları ait olduğu bölgede imar ve sokak rejimlerini değiştirmiş, çevresindeki binaların yoğunluk ve yükseklik artışı taleplerini baskılamıştır.

Örneklemelelerdeki yeni kıyı binaları inşa edildikleri bölgenin kültürüne ve dokusuna yabancı, farklı bir konsept ve malzeme ile inşa edilmiş olup, sahil aksının birbirine yakın iki yakasında, birbirine yabancı yerleşim alanları oluşmuştur. Bu durum yüksek gelir gruplarının, yeni bir bölgeye gelmesi ve yerleşim alanlarını kendi dinamikleri çerçevesinde yönlendirdiği ve baskıladığı Soylulaştırma kavramı ile açıklanabilir. Gelir seviyesi yüksek olan varlıklı kesimin binalarında, elektrik, su ve doğalgaz tüketimi ortalama tüketicinin üstünde gerçekleşmektedir. Kıyı bölgelerinde oluşan yaklaşık 20 bin nüfus, yeni altyapı yatırımlarını gerekli kılacak ve artan maliyet tablosu ilgili kurumun genel bütçesinden karşılanacak ve dolayısıyla bedelini tüm kent ödeyecektir. Kıyı önündeki karma işlevli yüksek yapılar kontur-gabari ilişkisi açısından sorunlu olup Marmara Denizinden gelen hâkim rüzgarlar da kesintiye neden olacak ve arka fonda kalan binalar gün ışığından daha az yararlanacaktır. Zeytinburnu – Bakırköy sahilindeki yeni yüksek yapıların daire rayiç bedelleri 1.280.000 TL ile 11.880.000 TL arasında bulunmakta, kiralamalar ise 9.000 TL ile 20.000 TL arasında değişmektedir. Bu rakamlar çevre mahallelerindeki rayiç değerlerin çok üstündedir. Birbirine bu kadar yakın ve geçişken olan yerleşim alanlarındaki büyük değer farkı sağlıklı bir kentsel büyümeyi zorlaştırmaktadır.

Etik Standart ile Uyumluluk

Çıkar Çatışması: Yazarlar herhangi bir çıkar çatışmasının olmadığını beyan eder.

Etik Kurul İzni: Bu çalışma için etik kurul iznine gerek olmadığını beyan ederim.

Finansal Destek: Yok

Teşekkür: Yok.

KAYNAKÇA

AKARSU, S. (2014). Sosyal Belediyecilik-Zeytinburnu Belediyesi Örneği, İstanbul.

AYDIN, T. (2013). Zeytinburnu'nda Kentsel Ayrışma, İstanbul.

AYGM, (2015). Kıyı Yapıları Planlama ve Tasarım Teknik Esasları.

CNN TÜRK (2019) – Nüfus Dağılımı <https://www.cnnturk.com/ekonomi/turkiye/turkiye-nufusunun-yuzde-kaci-koyde-yasiyor-iste-cevabi>

ÇELİK, K. (2006). Avrupa Birliği Uyum Sürecinde Kıyı Kullanımı ve Mülkiyet, Kent Bilgi Sistemi(KBS) ve Belediyeler için Önemi, Türkiye'nin Kıyı ve Deniz Alanları VI. Ulusal Konferansı, Muğla Üniversitesi, Muğla.

EKE, F. (1995) Kıyı Mevzuatının Gelişimi ve Planlama, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü, Yayın no:77, Ankara.

ERKEKEL, A. (2006). Yüksek Bina Strüktürel ve Kabuk Alt sistemlerinin ilişkisi ve Gelişimi, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

GÜLERYÜZ, M. & DOSTOĞLU, N. (2012). "Yüksek Binalar ve Sürdürülebilir Mimarlık: Çelişkiler, Beklentiler", Yapı, Aylık Mimarlık Tasarım Kültür Sanat Dergisi, No. 368, İstanbul.

HASOL, D. (2007). Yüksek Yapı Tutkusu, Yapı Dergisi, Yapı Endüstri Merkezi, Ocak Sayısı, İstanbul.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi. (1995). 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Plan Raporu, Şehir Planlama Müdürlüğü, İstanbul.

KATIRCIOĞLU, N. (2016). Yüksek Yapıların Avantajlarının ve Dezavantajlarının İstanbul Örneği Üzerinde İrdelenmesi, İstanbul.

KAYACAN, T. (2010). Kentsel Dönüşümde Halkın Katılımının Rolü ve Önemi Zeytinburnu ve Karanfilköy Örnekleri, İstanbul.

KELEŞ, R. (2009). Çevre Politikası. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.

Kıyı Yasası. (1990). 3621 sayılı s.6.

KUBAN, D. (1980). Mimarlık Kavramları, 2. baskı, İstanbul.

Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi. (2010). Mesleki Denetime Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği. (2007). 03.07.2007 tarih/30113 sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, madde 4, s.6

SESLİ, F.A, AKYOL, N. (1999) Türkiye’de Kıyı Alanları Konusunda Geçmişten Günümüze Ulusal Mevzuat, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisliği Dergisi, Temmuz sayısı, sayı: 86, s.101-111, Ankara

UZUN, H. (2009). “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Kent Özlemi ve Kentlilik Açısından Değerlendirilmesi”. Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

ÜDÜRGÜCÜ, A. (2010). Yüksek Yapılar İçin Karar Verme Rehberinin Oluşturulması, İstanbul.

YÜKSEL, Y., ÇEVİK, E., ve ÇELİKOĞLU, Y. (1998). Kıyı ve Liman Mühendisliği, BETA Yayınları, İstanbul.