

# Kentsel Mekânın Fiziksel Katmanları, Konut Dokusunun Oluşumu ve Feneryolu Mahallesi'nin "Risk"li Dönüşümü\*

\*

Burcu Arıkan  
Kadıköy Belediyesi

Gülçin Pulat Gökmen\*\*  
İstanbul Teknik Üniversitesi

## Öz

Kent mekânı daimi bir dönüşüm süreci içerisinde ve bu süreç küresel ve yerel çeşitli ekonomik, politik, sosyal dinamikler ile kentli, yerel yönetimler ve yükleniciler gibi aktörlerin bu değişim karşısındaki tavırları doğrultusunda şekillenmektedir. Kentleşme sürecinde en baskın mimari ürün olan konut ise gündelik hayatın temel birimi olarak kentlinin kamusal alanla kurduğu ilişki biçimlerini tüm bu dinamiklerin etkisiyle sürekli yeniden kurgulamaktadır. Bireyin özel alanı olarak konut, kent ile sokak ve mahalle aracılığıyla kurulan ilişkinin ilk adımıdır. Aynı zamanda yapı stokunda önemli bir paya sahip olması nedeniyle kentleşmenin önemli bir bölümü konutun gelişimiyle gerçekleşir. Bu nedenle konut alanlarında yaşanan dönüşüm süreci hem kentleşmeden beslenen hem de kentleşmenin doğrultusunu belirleyen bir süreç olmaktadır. Bu durumda konutun gelişimini anlamak için kentleşmeyi, kentleşmeyi anlamak içinse konutu anlamak gerekmektedir.

Bu çalışmada konut dokusunun ve kentin oluşum/değişim hikâyesi Kadıköy'de bulunan Feneryolu Mahallesi üzerinden irdelenmiştir. Bir mahallenin fiziksel yapısının tanık olunan andan ibaret olmadığını, geçmişten bugüne ve geleceğe doğru bir akış olduğunu görmek açısından sadece mevcut durum değil, o durumu oluşturan süreç incelenmiştir. Seçilen alanda 175 parselin arşiv bilgilerinin detaylı analizi sonucunda mahallede bulunan farklı tarihsel süreçlerin ortaya çıkardığı konut katmanları tespit edilmiştir. Bu katmanların mekânsal analizi yapılmış, farklı dönemlerde değişen konut-bahçe-sokak ilişkileri irdelenmiştir. Sonuç olarak Feneryolu Mahallesi konut alanı olarak kullanılmaya başladığı ilk andan itibaren sürekli değişmiş, ülkede gerçekleşen ulusal ve yerel ölçekte bütün gelişmelerle sürekli yıkılıp yeniden inşa edilmiş; bir yandan da geçmişin izlerini günümüze getirmiştir. Başlangıçta bir sayfiye banliyösü olan ve büyük bahçeli ahşap köşklere oluşan Feneryolu Mahallesi zamanla modern villaların inşasına ve sonrasında kat mülkiyetli apartmanlara şahit olmuştur. En son dönemde ise güvenli apartman bloklarının oluşumunun gözlemlendiği mahallede konut dokusu değişirken bahçe kullanımı azalmış, sokakla ilişki zayıflamış ve giderek içe kapalı, parçalı bir yapıya sahip olmaya başlamıştır. Çalışma esnasında tespit edilen, her dönemden örneklerin gözlemlendiği katmanlı yapısı, farklı dönemlere ait farklı konut-sokak ilişkilerinin gözlemlenmesine olanak sağlamıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel Doku, Katmanlaşma, Konut, Yenileme, Kamusal ve Özel Alan

\*Arıkan, B. (2013). *Kentsel Mekânın Değişimi ve Konut Dokusunda Katmanlaşma*, İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

\*\* Prof. Dr. Gülçin Pulat Gökmen'in danışmanlığında hazırlanan tezden üretilen makalenin basılı yayınında ismi yanlışlıkla yer almamıştır. Makaleye katkısı olan ikinci yazarın ismi derginin 1.5.2018 tarihinde yayımlanan dijital versiyonuna eklenmiştir.



# Physical Layers of Urban Space, the Formation of Housing Tissue and the “Risky” Transformation of Feneryolu Neighborhood

\*

Burcu Arıkan  
Municipality of Kadıkoy

Gülçin Pulat Gökmen\*\*  
Istanbul Technical University

## Abstract

*Urban space is shaped through a constant change and that change is influenced by the economic, political and social dynamics as well as the dwellers, local authorities and contractors. As a dominant component of building stock, housing has a crucial role for that change. Also, house is the first step of the individual through the public space of the city. Therefore, this transition in the housing area is fed by the urbanization as well as determines the direction of this urbanization itself. Thus, in order to understand the process of urbanization it is crucial to understand the development of housing stock.*

*This paper aims to investigate the changing character of housing layers and the public-private space relations, through analyzing the construction history of the field. Through municipality archives detailed history of the housing pattern was extracted. Also various maps and zoning plans were used to figure out the transformation of the urban tissue.*

*After framing the theoretical background on the conceptions of space and housing, the spatial history of Kadıkoy district and Feneryolu Neighborhood is explained. This historical background provided an overall understanding of the physical stratification of various layers. Through the archive outputs of the 175 plots, six different housing typologies built in different periods of time were detected. Through the site plans, elevations, sections and floor plans, the spatial relations between the housing unit and the garden/street were analyzed.*

*As a result, the spatial transformation of housing stock was evaluated in terms of the relations between house and garden, house and street, house and balcony; in short between inside and outside or private and public. Rather than seeing space as a frozen moment or a faded nostalgia; grasping the continuous flow of change was the main motive of this study. Analyzing the layers that compose a piece of space and discussing the pushing forces behind the emergence of these layers is crucial to have a profound conception of formation of that space.*

**Keywords:** *Urban Fabric, Layering, Regeneration, Public and Private Space*

---

\*\* Prof. Dr. Gülçin Pulat Gökmen'in danışmanlığında hazırlanan tezden üretilen makalenin basılı yayınında ismi yanlışlıkla yer almamıştır. Makaleye katkısı olan ikinci yazarın ismi derginin 1.5.2018 tarihinde yayınlanan dijital versiyonuna eklenmiştir.

## 1. Giriş

Kentsel dönüşüm, kentte yarattığı etkiler bağlamında son dönemlerde sıkça konuşulan bir kavram olsa da kentsel mekânın oluştuğu ilk andan itibaren süregelen bir süreçtir. Tarihi yerleşimlerin yıkılması, gecekondu mahallelerinin dönüşümü gibi daha “ani” gerçekleşen dönüşümler ya da “kentsel dönüşüm alanı” olarak belirlenen kent parçalarının geçirdiği süreçler, tanıklık edilen ve görece daha kısa bir zamanda olmalarının da etkisiyle gündeme oturmaktadır. Oysaki kentin daha fark edilmeden dönüşen kısımlarının oluşumu da üst üste dizilmiş dönüşüm süreçlerinden oluşmaktadır. Bu dönüşüm türlerinden biri diğerinden daha önemli olmamakla beraber, uzun zaman yayılmış dönüşümler ancak daha detaylı ve uzun bir dönemi kapsayarak incelendiğinde görülebilmektedir. Madanipour (1996) kenti, sosyal formlar ve insan eliyle yaratılmış çevrelerden oluşan katmanların bir yığını olarak tanımlamaktadır. Bu çalışma kentin insan eliyle yaratılmış çevresindeki fiziksel katmanları aralamayı, bu katmanların nasıl birbiri ardına/ üzerine dizildiğini irdelemeyi amaçlamaktadır.



Şekil 1. Feneryolu Mahallesi'nden Bir Görünüm

Kente dair farklı imar düzenlemeleri, birbiri ardına gelen dönemleri belirleyen kronolojik bir altlık oluştursa da dönemlerin ürettikleri özgün yapılaşma katmanları birbirine eklenilen, yanyana var olmaya devam eden heterojen bir doku oluşturur. Bu çalışmada amaç birbirleri ile kesişimleri olan ve birinin ortaya çıkışıyla kapanmayan bu biçimlerin toplamından oluşan bir mekân okuması yapmaktır. Dolayısıyla incelenen alanın gelişimi ve

dönüşümü çizgisel bir tarihsellik çerçevesinde değil, çeşitli süreçlerin birikimi ve ilişkisellikleri bağlamında okunacaktır. Bu katmanların inşa edildiği "imar planı dönemleri" olmakla beraber mahallede var oluşları ya da yok oluşları bu dönem aralıklarını aşmaktadır.

Oluşan kronolojik altlık doğrultusunda, şimdiki zamanda çekilen bir fotoğrafta görülen kent yığınının hangi katmanlardan ve nasıl oluştuğu, bir biri ardına nasıl biriktiği sorusunu takip etmek, o mekânın kentleşme karakterini de anlatacaktır. Bir mahallenin silüetinde, kentleşme sürecinin tüm imar düzenlemeleri başka başka yüksekliklerde okunacak; her yapının sokağa göre duruşu, sokak duvarlarının düzensiz yükselip alçalışı, yavaş yavaş fark edildikçe mahallenin yapısal ve zamansal katmanları görünür olacaktır.

Bu çalışma, İstanbul'un Kadıköy ilçesinde bulunan Feneryolu Mahallesi'nin konut bölgesi olarak kullanılmaya başlandığı 19. yüzyıl sonlarından bugüne nasıl bir süreç içerisinde şimdiki haline ulaştığını, Şekil 1'de görülen çeşitliliğin nasıl oluştuğunu, yani şu andaki Feneryolu'nu oluşturan katmanlarının nasıl bir araya geldiğini ve nasıl mekânsal ilişkiler ortaya çıkardığını incelemektedir.

Bu bakış açısı çalışmanın yöntemini de belirlemektedir. Alan çalışmasında bir parselin o anda bulunduğu durum tespit edilebilirken, oluşum ve dönüşüm sürecinin ortaya koyulabilmesi için o parselde daha önce yapılmış ve yıkılmış tüm katmanların görünür olması gerekmektedir. Bu amaç doğrultusunda kentin yapılaşma hafızası olarak tanımlanabilecek imar arşiv dosyaları taranmıştır. Çalışma alanı olarak 175 parselden oluşan bir kesit belirlenmiştir. Bu alan belirlenirken mahallenin kurulduğu günden bu yana önemli bir ulaşım aksı olan Feneryolu Caddesi belirleyici olmuştur. Çalışma alanı kapsamına giren 175 parselin Kadıköy Belediyesi'nde bulunan arşiv dosyalarında bulunan yapı izin belgeleri, yapı kullanma izin belgeleri, yıkım ruhsatları, eski fotoğraflar, mimari projeler ve süreç boyunca yürürlüğe giren tüm planlar incelenmiştir. Mahallenin değişimi iki açıdan ele alınmıştır. Öncelikle 1946, 1966, 1970, 1982, 2006, 2011, 2013, 2014, 2015 yıllarının hava fotoğrafları incelenerek iki boyutlu düzlemde ve kentsel ölçekte nasıl bir süreç işlediğine bakılmış; imar düzenlemeleri ile gelen kat yükseklikleri ve mimari projeler incelenerekse üç boyutlu düzlemde ve mimari ölçekteki değişim ortaya çıkarılmıştır.

Arşivde bulunabilen eski ve yeni tarihli projelerin vaziyet planları, kat planları, cephe ve kesit özellikleri üzerinden her döneme ait yapı tipolojileri belirlenmiştir. İncelenen projelerde kamusal alan-özel alan ilişkisine bakıl-

mış, dönüşümünün tespiti için yapıların cadde ile kurduğu ilişki, giriş kurguları, cephe-sokak ilişkileri ve konut dış mekânı-bahçe kullanımları değerlendirilmiştir. Yapılaşma katmanlarının sınıflandırılmasında o dönemin getirdiği yapı malzemeleri, yükseklik, mülkiyet örüntüsü, kentle kurulan ilişki gibi farklı özellikler göz önüne alınmıştır. Tüm bunların sonucunda mahallenin planlama tarihi bir altlık olarak ortaya çıkmış, bu tarihsel dönemlerin ortaya çıkardığı yapılaşma katmanları belirlenmiş ve özellikleri tartışılmıştır.

Madanipour'un kent tanımında geçen sosyal formların katmanlaşması bu çalışmanın kapsamına girmemektedir. Değişime bireylerin dâhil oluş biçimine, bu süreçleri nasıl algıladıklarına, kentsel hafızayı nasıl aktardıklarına dair fikir vermesi ve verisine detaylı ulaşılabilen ilk dönemlerden beri mahallede yaşayanların tarihsel bilgiye katkı sunması amacıyla kısıtlı sayıda ucu açık görüşmeler yapılmıştır. Bu görüşmeler tez çalışmasının (Arıkan, 2013) temel bir bileşeni değil, destekleyici bir bölümü olarak çalışılmış fakat bu makale kapsamına dahil edilmemiştir. Demografik yapının değişimi, sınıfsal kullanım gibi konuların başka bir çalışmada detaylı incelenmesi faydalı olacak ve fiziksel değişim hikâyesinin tamamlanmasına katkıda bulunacaktır.

## 2. Mekânı Okuma Biçimleri ve Kentsel Mekânın Değişimi

Çalışmanın başlangıcında, mahallenin dokusundaki çeşitliliğin ve katmanların irdelenmesine yönelmesinde ve çalışılacak zaman aralığının mahallenin kurulduğu günden bugüne olacak biçimde belirlenmesinde, mekânın okunma biçimlerine dair kuramsal tartışmaların önemli bir etkisi olmuştur. Mumford'a (1940) göre farklı zamanlara ait yapıların çeşitliliği, kenti 'şimdi'nin hükmünden ve geçmişin tekrarından oluşan bir geleceğin monotonluğundan kurtarmaktadır. Mekânı; geçmiş, şimdiki zaman ve geleceğin bir akış halindeki sürekliliği üzerinden düşünmek ve bu akış esnasında biriken ekonomik, sosyal ve fiziksel mirasın yanı sıra oluşan değişimleri bir bütün olarak değerlendirmek gerekmektedir. Yani sadece içinde bulunulan ana bakıldığında algılanan kent, aslında birbirinden farklılaşan katmanların bitmemiş ve hiç bitmeyecek bir değişim döngüsü içinde birikmesinin sonucudur.

Mekânı zamandan ve deneyimden soyutlanmış bir sabit an gibi değil de, bireyler tarafından kullanılan, zamansal ve mekânsal farklılıklara dayalı bir sistem içinde tanımlanan bir olgu olarak ele almak gerekmektedir. Toplumların ve üretim biçimlerinin kendi özgün mekânları vardır ve bu mekân

içinde yer alan nesnelere çok, bu mekânın üretim biçimlerinin ve mekânda üretilen nesnelere ilişkilerini incelemek gerekir (Lefebvre, 1991). Zaten son dönem kent/ coğrafya araştırmaları Massey, Urry, Soja (2009; 1985; 1999) gibi sosyal bilimcilerin topluluğu, zaman ve mekânın eşzamanlı kavramsallaştırılmasına yaptıkları vurgu etrafında şekillenmektedir.

Zamana ek olarak bireyin önemi de artmakta, özne kavramı tartışmalara dâhil olmakta ve böylece gündelik yaşam da, mekân ve topluma dair bir inceleme alanı olarak ortaya çıkmaktadır. Daha önce mekân ve zaman içerisinde sıradan insanın yaşamı söz konusu değilken, yeni tartışmalar mekânın kullanıcılarının görünmezliğini de eleştirmektedir. Yapısalcılık, kapitalizmi yalnızca bir ekonomik coğrafya olarak kurgulamakta, yapısalcılık eleştirileri ile kapitalizmin politik, tarihsel, kültürel coğrafyası ve bireyin mekânda ortaya koyduğu farklılıklar mekân-toplum analizlerine dâhil edilmektedir. Foucault'a göre (2002) "eş zamanlılık" ve "yan yan olma durumu" çağın kavramları olarak görülmektedir. Mekânın içinde değerlendirildiği bu yeni karmaşık ilişki ağları ile mekân edilgen bir arka plan olmaktan çıkmaktadır. Toplumun ve bireyin kurucu ögesi olduğu kentsel mekân aynı zamanda kapitalist üretim süreçlerine ilişkin pek çok soyut iktidar ilişkisini de barındıran, politika ve ideoloji yüklü bir kavram olarak ele alınmaktadır (Giddens, 1984). Dolayısıyla bir mahallenin oluşumu ve dönüşümü, ekonomik gelişmelerin, yerel yönetimlerin ve merkezi idare kararlarının, kentin büyük ölçeğinde gerçekleşen değişimlerin, bireysel müdahalelerin ve bunun gibi birçok bileşenin biriktiği bir katmanlar yığınının hikâyesi olmaktadır.

Lefebvre (1991)'e göre kent, kapitalizmin özel mülkiyetle parçaladığı, kendi varoluşunu sürdürebilmek için kendine alan yarattığı soyut bir mekândır. Kent mekânı, yapıyı çevre haline dönüştüğünde, artı değer üretiminin aktarıldığı ikincil bir sermaye döngüsü haline gelir ve kapitalist bir birikim mekânına dönüşür (Harvey, 1985). Yeni yatırımlar için alan açmak amacıyla doğal alanlar bozulmaya ya da mevcut yapıyı çevre dönüştürülmeye başlanır, bu dönüşüm sürekli yeni birikim alanlarına ihtiyaç duyar ve bu döngü devam ettikçe ortaya giriş bölümünde bahsedilen "yığın" çıkar (Madanipour, 1996).

Bu döngü asla tamamlanmayan bir değişim/ dönüşüm süreciyle gerçekleşir. Kentlerde yapılarla ilişkin iki tür değişimden söz edilmektedir: birisi bir ihtiyaçla ya da bir yapının doğal ömrünü tamamlamasıyla gerçekleşen değişim, ikincisi "ihtiyaç" olmadan ya da henüz yapı yıpranmamışken gerçekleşen, daha ziyade değişimin bizzat kendisinin hedeflendiği değişimdir (Baudrillard, 2008). Harvey'e göre (2006) kullanım değeri toplumsal ihtiyaç

ve gereklilikler, kişisel farklılıklar, kültürel alışkanlıklar, yaşam tarzı alışkanlıkları ve benzerlerinin bir karışımıdır. Bu kullanım değeri “saf” tüketici hükümlerinin, keyfi olarak belirlenecek demek değildir; ama temelde, bireyin “yaşam destek sistemi” diyebileceğimiz bir şeye dayanarak biçim alır. Değişim değeri ise daha ziyade nesnelere elde edilecek kazançla belirlenir. İhtiyaçtan kaynaklanan değişim daha ziyade kullanım değeri ile ilişkilendirilebilecekken, değişimin kendisinin hedeflendiği ikinci durumda değişimden elde edilecek kazanç ön plana çıkmaktadır. Örneğin konut dokusunun yıpranması, depreme dayanıklı olmaması vb. birçok neden kullanım değeri ve ihtiyaç odaklı değişime yol açabilir. İstanbul’da yaşanan kentsel dönüşümün de temellendirildiği ihtiyaçlar arasında bu örnekler sayılabilir. Fakat çözüm olarak uygulanan dönüşüm biçimi dokunun olumlu yanlarını koruyarak ihtiyacı karşılamaya odaklanmaz, daha ziyade rant odaklı bir yöntem sürdürülür. Değişim değeri, kullanım değerine baskın çıkar. Kentin, konut dokusunun yenilenmesi sorun gibi görünse de asıl sorun “nasıl” yenildiğidir.

Kentsel dönüşüm kentin tümü ya da belirli bir kesiminin sürekli değişerek başka bir biçime girmesi olarak tanımlanabilir (Keleş, 2011). Bu değişim, kentin tarihsel özellikleri, arazi ilişkileri gibi etkenler çerçevesinde gerçekleşmekte ve kendine özgü yerleşim örüntüleri yaratmaktadır. Kentteki mevcut mülkiyet örüntüleri kentin değişimini yönlendirmekte, bir alanın nasıl dönüşeceği devlet, sermaye ve kentli arasındaki ilişkiler tarafından belirlenmektedir. Böylece kentin sosyal ve mekânsal durumu sürekli değişen, bozulan ve yeniden kurulan bir özellik göstermektedir (Kurtuluş, 2005). Kentlerin canlı ve süreklilik arz eden bir doğası vardır. Değişim ile geçmiş tamamen terk edilmediği gibi, gelecek de tamamen öngörülemmez, geçmişin ve bugünün katmanları birikerek kent mekânını oluşturur ve kenti anlamak için bu katmanları irdelemenin yanı sıra, bir araya geliş biçimlerini de anlamak gerekir (Madanipour, 1996).

Birey ve kent arasındaki karşılıklı ilişki içerisinde konut, mekânsal ve sosyal olarak gündelik yaşamın ve yaşam tarzlarının biçimlendirildiği temel mekânsal bir birim olarak karşımıza çıkmaktadır. Konut, kullanıcısı için bir barınak olmaktan öte anlamlar taşır, bireyi yaşadığı topluma ve kente bağlayan, büyük bir mekânsal ağ içerisinde yer almasını sağlayan sosyal bir birimdir. Konut üzerinden toplumun yaşam tarzı, tüketim biçimleri ya da sınıfsal farklılıkları okunabilir, değiştirilebilir ve yeniden üretilebilir (Duru, 2006). Kentleşme ve değişim sürecinde kent arsaları konut yapımı amacıyla planlı bir şekilde parsellere bölünerek mülke dönüştürülmekte, zaman içinde değişen koşullara göre mevcut yapılar yıkılıp yeniden yapılmaktadır (Keyder,

2006). Bu durumda konut, kentsel mekânın karmaşık yapısına dair birçok ilişkiyi barındırmakta ve kent mekânının büyük bir kısmını kaplaması nedeniyle, değişimin gerçekleşme zemini olmakta ve değişimi anlamak için uygun araştırma alanı oluşturmaktadır.

Kısacası kent mekânı kentte oluşan çeşitli ekonomik ve toplumsal gelişmeler sonucu değişen konut stokunun katmanlaştığı bir yer olarak ele alınabilir. Konut kentteki en yaygın yapı tipolojisi olarak mekânın şekillenmesini yönlendirdiği gibi kamusal alan ile özel alan arasında kurulan ilişki biçimini de belirlemekte ve kent ile konut sakininin ara yüzünü kurgulamaktadır. Konut tipolojileri her dönemin kentsel arsa değerlerine, baskın olan mimari tarzlarına ya da ticari söylemlerine göre dönüşmekte ve kent merkezlerinde sürekli bir yapım-yıkım süreci yaşanmaktadır. Bu süreçte kentte arayüz olma durumu ve kentle kurulan ilişki, her dönemin koşullarına göre yeniden biçimlenmektedir. İstanbul'da konut dokusunun değişimi sadece merkezi ve yerel yönetimlerin kararları doğrultusunda gerçekleşiyor gibi görünse de mülkiyet sahibi kentlinin de sürece aktif bir aktör olarak katıldığı görülmekte, karşılıklı ve karmaşık ilişkiler bu süreci geliştirmektedir.

Art arda yaşanan dönemlerde, mevcut konut yıkılarak yerine güncel imar koşullarına uygun ve rantı en fazla kılacak şekilde tasarlanmış yeni bir konut yapılmakta ve her dönem kendi özgün fiziksel katmanını oluşturmaktadır. Bu sırada önceki döneme ait katmanlar da günümüze ulaşmakta, yeni dokuyla birlikte var olurken bağlamından kopmakta ya da yeni işlevler üstlenmekte ve yeni ilişkiler içerisinde varlıklarını sürdürmektedirler. Bu değişim süreci ile günümüzde katmanlı bir konut dokusu oluşmakta ve bu katmanlaşma bir yandan kentsel hafızayı taşıırken diğer yandan ortadan kaldırmaktadır. Sonuçta algıladığımız kentsel mekân tüm yıkılanların ve hayatta kalmayı başaranların bir bütünü olarak karşımıza çıkmaktadır.

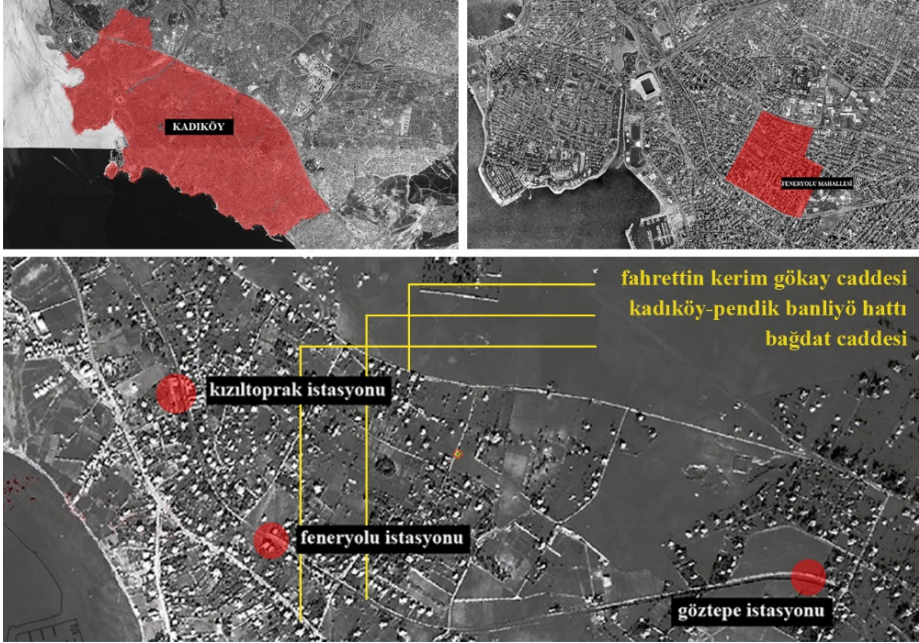
### **3. Feneryolu Mahallesi ve Katmanlı Konut Dokusunun Analizi**

#### **3.1. Mahallenin Gelişimi ve Planlama Tarihi**

Feneryolu Mahallesi, İstanbul'un Kadıköy ilçesinde konumlanan, Kuzeyde Bağdat Caddesi, Güneyde Fahrettin Kerim Gökay Caddesi ile sınırlanan alanda bulunan mahallelerden biridir (Şekil 2). Bugünkü adı Fahrettin Kerim Gökay Caddesi olan, eski adı Kayışdağı Caddesi olan güzergâhın İstanbul'daki en eski yollardan biri olduğu düşünülmektedir. Gündelik dilde "minibüs caddesi" olan Fahrettin Kerim Gökay Caddesi 1776 tarihli Kauffer Haritası'nda ve daha sonrasında üretilen haritalarda da görülmektedir (D.B.İ.A., 1994).



Bu iki cadde ve demiryolu hattı doğrultusunda gelişen banliyö mahalleleri 19. yüzyılda, Sultan II. Mahmut'un Topkapı Sarayı'ndan Dolmabahçe Sarayı'na taşınması sonucunda tarihi yarımadanın itibar kaybetmesiyle birlikte sürekli iskân alanına dönüşmeye başlamıştır. Bu dönemden günümüze kadar merkez ile banliyö mahalleleri birleşmiş, yoğun bir kent dokusu oluşturmuştur. Bahsedilen alanın geçmişi İstanbul'dan çok daha eskilere uzansa da, İstanbul kent tarihi içerisinde diğer semtlere kıyasla oldukça genç bir yerleşmedir (D.B.İ.A., 1994).



Şekil 2. Feneryolu Mahallesi'nin Konumu

1938 tarihli, 1/2000 ölçekli hâlihazır haritada, bölgede yapılaşmanın başladığı görülmektedir. Haritanın ait olduğu dönemlerde geniş köşk arazileri daha küçük özel mülkiyet alanlarına bölünmeye başlamıştır (Şekil 3). Bu süreç ilk olarak 1872-1896 yılları arasında inşa edilen banliyö hattına yakın olan alandan başlamıştır ve banliyö hattını takiben mahalle daha küçük parsellere bölünmektedir (Kösebay Erkan ve Ahunbay, 2008). Bu yeni parsellerde ise yapılaşma yüksekliği izni iki ila üç kat arasındadır. Bu dönem henüz kat mülkiyeti yasası bulunmadığından yapılan konutlar müstakil, bir mal sahibine ait aile konutlarıdır.

Şekil 3'te görülen hâlihazır haritada tespit edilen parselasyon süreci ile başlayan ve yeni plan düzenlemeleri ile devam eden kentsel mekânın değişimi süreci mahallede değişik konut tipolojileri yaratmıştır.



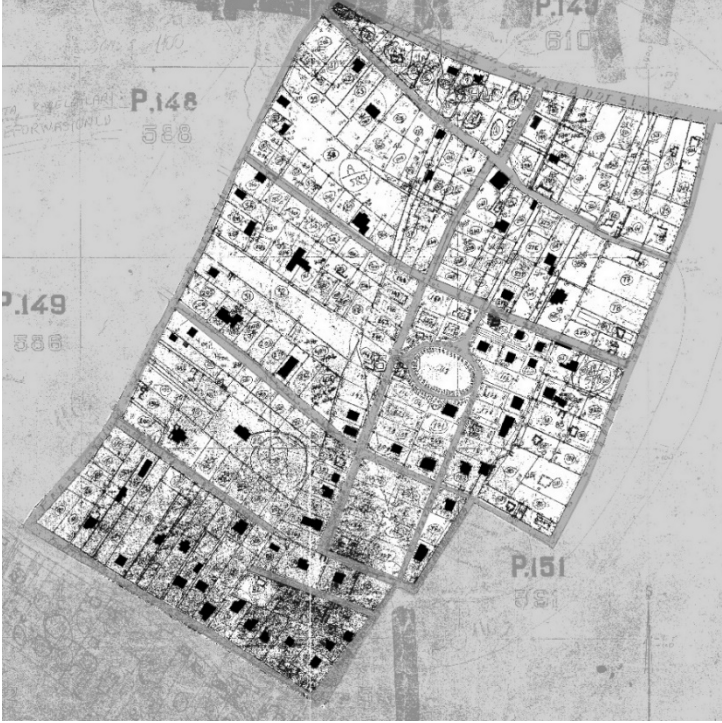
Şekil 3. 1938 Tarihli Hâlihazır Haritası

Kaynak: K.B.H.A

Mahallede yerleşim, daha önce de bahsedildiği gibi büyük bahçeler içinde yer alan ahşap köşkler ile başlamış, zamanla kent yönetiminin ahşap kullanımına getirilen kısıtlamalar ve çağdaş malzemelerin de yaygınlaşması ile kâğır ya da betonarme yapımla inşa edilen, iki ila üç kat arasında değişen müstakil konutlar inşa edilmiştir. Bu değişim ilk olarak Feneryolu İstasyonu'na yakın olan aks üzerinde başlamıştır.

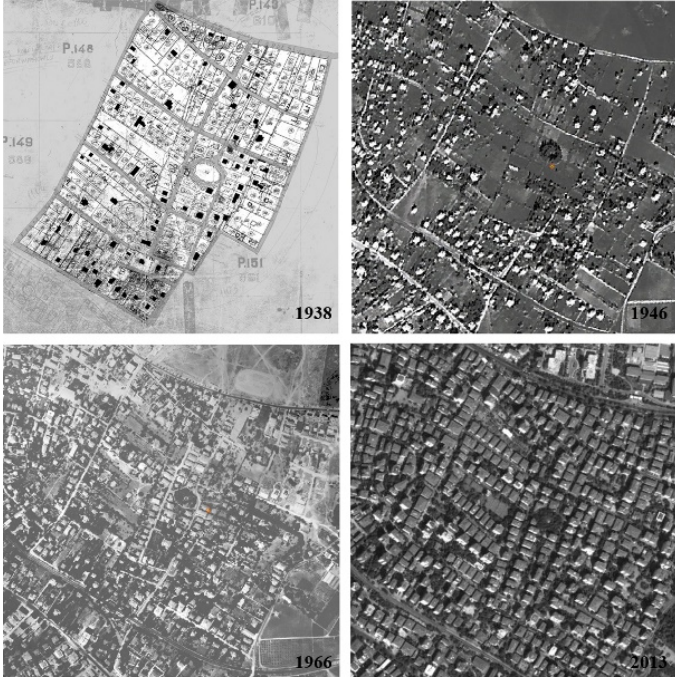
Bu durum mahallenin dokusundaki ilk kökten dönüşümdür. 20. yüzyıl başlarında Feneryolu Sokak ve Gazi Muhtar Paşa Sokak aksları arasında, büyük arazilerden oluşan, sokaksız bir mahalle dokusu varken, parseller

bölündükçe mahallede yeni dolaşım aksları da oluşmaya başlamıştır. Yeni açılan sokaklarla birlikte mahalledeki konut-bahçe ilişkisi, konut-sokak-bahçe ilişkisi de dönüşmüştür. Şekil 4'te görülen kadastral paftada Fener-yolu Caddesi'ni dik kesen dört sokak olduğu görülmektedir. Günümüzde ise mahallede altı sokak bulunmaktadır.



Şekil 4. 1938 Tarihli Kadastral Harita  
Kaynak: İBB Harita Arşivi

Parsellerin bölünmesi ve sokakların açılmasıyla beraber daha kalabalık nüfuslu, geniş bahçelerde konumlanan köşkların arazilerine daha küçük oturma alanlarına sahip müstakil konutların inşasıyla hem yapı tekniği, hem demografik yapı, hem de yapı yoğunluğu değişmiştir. 1930'ların başında 46 yapı varken, 1938 yılında 73 yapı bulunmaktadır. 1940'lardan itibaren mahallenin değişimi devam etmiş ve konut dokusunun yoğunluğu hızla artmıştır (Şekil 5).



Şekil 5. Feneryolu Mahallesi'nin Değişimi Haritası

Kaynak: Kadıköy Belediyesi Harita Arşivi

Müstakil konutlardan sonra mahallede planlı döneme geçilmiş ve kullanım tercihlerine ek olarak, yapılaşma koşullarının ve kentsel rantın belirlediği bir konut dokusunun oluşumu başlamıştır. Apartmanlaşmaya ilk geçiş 1952 ve 1964 tarihli planlar ile imar haklarının arttırılması ve 1965 yılında Kat Mülkiyeti Yasasının yürürlüğe girmesi sonucu olmuştur. Bu düzenlemelerle 4 katlı (h:12.50) yapı yapılmasına izin verilmiş ve böylece mahalledeki ilk apartman dokusunun oluşumunun yasal dayanağı sağlanmıştır (Şekil 6). Aynı planda yapıların parsel içerisindeki oturumu için çekme mesafeleri belirlenmiştir. Artan arsa değerlerinin de etkisiyle, yeni inşa edilen yapılar parselin çekme mesafeleri dışında kalan kısımlarını olabildiğince kullanmış ve böylece bahçe boyutları küçülmeye başlamıştır. Apartmanlaşmaya geçiş mahallede gerçekleşen ikinci radikal dönüşümdür. Bu defa mülkiyet örüntüsü de değişmiş; iki boyutta mülkiyet birimlerine bölünmüş olan kent üçüncü boyutta da parçalanmıştır.

TARİH/ ÖLÇEK	PLANIN ADI	BİNA DERİNLİĞİ	YÜKSEKLİK	TAKS	KAKS	NOTLAR
13.11.1952 tarihli, (1/2000)	Bölgeleme Planı	Azami 20 m.	h: 9.50 m	-	-	
14.11.1964 tarihli, (1/5000)	Kat Nizamı Planı	Azami 20 m.	h: 9.50m+1 kat =12.50 m.	-	-	1952 planına kat hakkı ekleniyor
25.04.1973 tarihli, (1/5000)	Bölgeleme Planı ve Ekleri	Azami 20 m.	h max: serbest	% 25	1,8	Katsayılı yapılaşma dönemi
18.05.1985 tarihli, (1/5000)	İstanbul Genel Planı	Azami 30 m.	h max: serbest	%25	2,7	Toplam inşaat alanı değişiyor
09.11.1990 tarihli, (1/5000)	Bölgeleme Planı	Azami 30 m.	h max:serbest	%25	2,7	Balkonlar KAKS'a dahil ediliyor
11.05.2006 tarihli, 1/1000 ölçekli	Uygulama İmar Planı	Yönetmelik*	h max:serbest	% 35	2,7	Sadece oturma alanı değişiyor.
15.09.2008 tarihli, (1/1000)	U.İ.P Tadilatı	Yönetmelik*	h max:serbest	% 35	2,7	Parseller birleştiriliyor.

**Şekil 6.** Feneryolu Mahallesinde Yapılaşmayı Etkileyen Başlıca Planlar

**Kaynak:** Tablodaki bilgiler incelenen imar durum belgelerinden tespit edilmiştir. Bölgenin planlama sürecinin detayları için bkz. Güvenç, 1979

1973 tarihinde Boğaziçi Köprüsü'nün açılması ve yıllar içerisinde artan göç hareketleri Kadıköy'de de önemli bir nüfus baskısına yol açmış ve yapı stoğunun bu duruma ayak uydurabilmesi için yapılan düzenlemelerde yapı yüksekliği serbest bırakılmıştır. Ayrıca yapılaşma alanları, Taban Alanı Katsayısı, Kat Alanları Toplamı Katsayısı gibi katsayılarla belirlenmeye başlamıştır. TAKS'ın 0.25, KAKS'ın 1.8 olarak belirlendiği planla birlikte mahalleye parsellerin büyüklüklerine bağlı olarak 5 ila 7 kat arasında değişen yüksekliklerde apartmanlardan oluşan bir katman eklenmeye başlamıştır. Daha sonra 1985 tarihli planda toplam inşaat alanı hakkının artırılması ile yükseklik ve yoğunluk artarken ahşap köşkler, müstakil konutlar ve erken apartmanlaşma katmanlarının bir kısmı var olmaya devam etmiş bir kısmıysa yıkılarak yerlerini yeni apartmanlara bırakmıştır. 1990 tarihli planda yapılaşma katsayıları değişmezken balkonların toplam inşaat alanına dahil edilmesi ile daha küçük balkonlu apartmanlar inşa edilmeye başlanmıştır. 2006 tarihli planda önemli bir imar hakkı artışı olmamıştır ve yapıların yenilenmesi için tüm kat maliklerinin onayı gerektiğinden bu yıllarda dönüşüm süreci görece yavaş işlemiştir. Sadece az katlı yapıların kaldığı parsellerin el değiştirmesi ve yıkılması sonucu yerlerine apartmanlar inşa edilmiştir. 2012 yılında 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi" kanununun yürürlüğe

girmesiyle "riskli yapı" kavramı ortaya çıkmış ve yapılarının yenilenmesini isteyen kat maliklerinin yapılarına ilişkin riskli yapı raporu almaları yıkım ve dönüşüm için yeterli hale gelmiştir. Bu süreçte hızla eski apartmanlar yıkılmaya, yeni yapılar inşa edilmeye başlanmıştır. Tüm bu yapılaşma koşulu değişimleri kendi dönemine özgün konut yapıları oluşturmuştur. Bir sonraki bölümde bu özgün yapılaşma katmanları sınıflandırılmış, bunların mekansal özellikleri irdelenmiş ve mahallenin konut dokusunun değişimi özel alan- kamusal alan ilişkilerinin çeşitlenmesi ve dönüşümü bağlamında tartışılmıştır.

### **3.2. Fiziksel Katmanların Belirlenmesi ve Mekânsal İlişkiler Bağlamında Analizi**

Bir önceki bölümde anlatılan tarihsel süreç kronolojik bir dizgeye oturtulduğunda Feneryolu Mahallesi'nin mekânsal tarihinde altı önemli kırılma tespit edilmiştir. Bunlar Feneryolu İstasyonu'nun açılması ile mahallenin konut bölgesi olması, ahşap köşk arazilerinin parselasyonu, 1964 planı ve Kat Mülkiyeti Yasası, 1973 planı, 1985 ve 1990 planları ve son olarak da 6306 sayılı kanunla ortaya çıkan riskli yapılaşma ve kentsel dönüşüm sürecidir. Bu kırılmaların her biri kendi yapılaşma biçimlerini ortaya çıkarmış ve her birinin izleri bir fiziksel katman olarak günümüze kadar ulaşmıştır. Katmanların belirlenmesinde yapıların malzemeleri ya da kat sayıları tek başına belirleyici unsur olmamaktadır. Daha ziyade onları en belirgin kılan özellikleri ile tanımlanmışlardır. Mahallenin ilk oluşan dokusu tamamen ahşap malzeme ile üretilmiş köşklere dayanmaktadır. Buna eklenen katmanda ise üçüncü boyutta bir yükseklik artışı görülmezken yapı teknolojileri değişmiştir. Sonraki dönemlerde malzeme değişimi ön plana çıkmazken müstakil konuttan, birden fazla mülk sahibinin yaşadığı apartman tipine geçiş belirleyici özelliktir. Apartmanlaşma dönemi içerisinde ise öncelikle kat yükseklikleri belirleyici olmuş son dönemde ise güvenlik vurgusu tanımlayıcı bir özellik olarak tespit edilmiştir. Buradan yola çıkarak mahalleyi oluşturan katmanlar;

1. Ahşap Köşkler (20. yüzyıl başları),
2. Müstakil Yiğma Konutlar (1930'lar sonrası)
3. 4 katlı Apartmanlar (1964-1973)
4. 4- 8 katlı Apartmanlar (1973-1985)
5. Yüksek Katlı Apartmanlar (1985-2000'ler)
6. Güvenlikli Apartmanlar (2000'lerden günümüze) şeklinde belirlenmiştir.

Belirlenen dönemlerin, daha önce belirtildiği üzere mimari projeleri analiz edilmiş ve konutun bahçe ve sokakla kurduğu ilişki bağlamında incelenmiştir.

### 3.2.1. Ahşap Köşkler (20. Yüzyıl Başları)

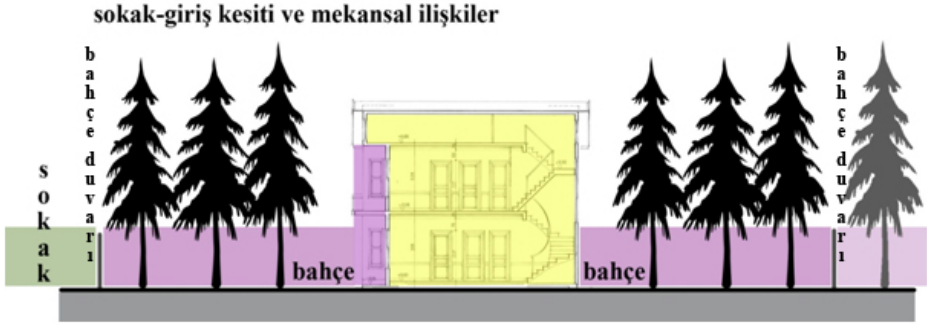
Feneryolu Mahallesi yapılaşmaya başladığı 19. yüzyıl sonlarında geniş korular içerisinde konumlanan ahşap köşklere oluşan bir sayfiye mekânı olarak kullanılmıştır. Genelde saray çevresi tarafından kullanılmış ve 1930'larda, 150'likler olarak bilinen bu kesim sürgün edilmiştir. Çoğunlukla yurtdışına yerleşen köşk sahipleri zamanla avukatları aracılığıyla arsalarını satmak istemiş fakat geniş arsaların ve köşklere yeni alıcılar tarafından karşılanması güç olması nedeniyle ancak arsaların daha küçük parsellere bölünmesi ile satış mümkün olabilmektedir. Koruların parsellere bölünmesi demiryolu ve ana akslara komşu alanlardan başlamıştır. Fakat bu sürece kadar, yaklaşık olarak 1870'lerden 1930'lara kadar mahallede sadece ahşap köşkler bulunmaktadır.



Şekil 7. Ahşap Köşkler Dönemi.

1938 tarihli paftada (Şekil 7) görüldüğü gibi köşklere geniş bir bahçenin içinden geçerek ulaşılır. Bahçe kapısından ulaşılan ve parselin ortasında konumlanan köşkün sokakla ilişkisi mesafeli, kendi bahçesiyle ilişkisi oldukça güçlüdür. Bahçe konut sakinlerince yazın kullanılan özel bir alandır, konut mekânının dışı uzantısı gibidir (Şekil 8). Mahremiyete verilen önem dolayısıyla ev kamusal alan ile kademeli bir ilişki kurmaktadır. Kısaca bu dönemde konutun bahçesiyle kurduğu ilişki son derece güçlü

iken, kentin kamusal alanıyla kurduğu ilişki onu dışlamayan, kontrollü bir geçiş niteliğindedir.



Şekil 8. Ahşap Köşk Döneminde Sokak-Duvar-Bahçe-Konut İlişkisi

Kaynak: Arıkan, 2013

### 3.2.2. Müstakil Yığma Konutlar (1938-1964)

Bir önceki dönemde belirtildiği üzere ahşap köşk sahiplerinin mahalleyi terk etmesi ve Kadıköy'de nüfusla birlikte konut ihtiyacının artması üzerine köşk arsaları daha küçük arsalarla bölünmüştür. Lefebvre'in (1991) vurguladığı üzere kent arsası özel mülkiyet tarafından parçalanmaktadır ve mahallenin bütün dönüşüm tarihi arsaların daha küçük özel mülkiyet alanlarına bölünmesiyle mümkün olmuştur. Bu dönüşüm Şekil 9'da görüldüğü üzere ilk olarak ana akslar üzerinde başlamıştır.



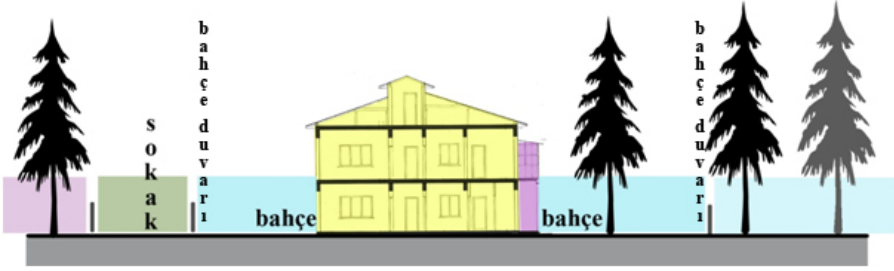
Şekil 9. 1938 Yılı Parselasyon Paftasında Köşk Parsellerinden Müstakil Konutlara Geçiş

Kaynak: Kadıköy Belediyesi Harita Arşivi



Arsaların parçalanması, yeni inşa edilen konutlara ulaşım sorununu ortaya çıkarmış, bu nedenle de yerel yönetimin yeni sokaklar oluşturması gerekmiştir. Bu dönemde mali kaynak sıkıntısı nedeniyle en az sayıda sokakla bu sorunun çözülmesi gerektiğinden, bir adada sırt sırta 4 parselin gelebildiği ve arada kalan parsel, sokağa cephesi olan parselden geçiş verilmesi ile oluşan, "balta parsel" denilen düzen tercih edilmiştir (Güvenç, 2013). Şekil 4'teki 1938 tarihli kadastral haritada görülen 4 sokak bu yöntemle oluşturulmuştur. Sokakların oluşumu ile kamusal alan-özel alan ilişkisi de farklılaşmıştır. Sokağa yakınlaşan konutun cephesi, konutla kent arasında bir arayüz oluşturmuştur. Şekil 10'de görüldüğü gibi yeni yapılan konutlarda bahçe duvarları alçalmış, mahremiyet vurgusu azalmıştır (Şekil 10). Ahşap köşklerle ortak özelliği, konutun bahçesiyle kurduğu güçlü ilişkisinin devam etmesidir. Bahçenin ise yarı-özel açık alan olarak sokakla ilişkisinin arttığı görülmektedir. Konut ve bahçe kentli tarafından görülebilmekte, ancak hâlâ sadece konut sakinlerince kullanılmaktadır.

#### sokak-giriş kesiti ve mekansal ilişkiler



Şekil 10. Müstakil Konut Döneminde Sokak-Duvar-Bahçe-Konut İlişkisi

Kaynak: Arıkan, 2013

#### 3.2.3. 4 Katlı Apartmanlar (1964-1973)

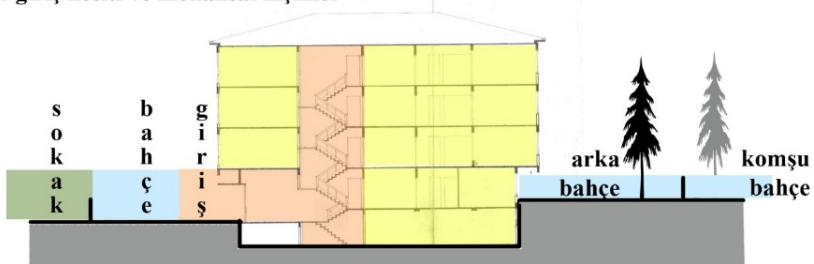
1952 tarihli, 1/2000 ölçekli Bostancı-Erenköy Planları ve 1964 tarihli, 1/5000 ölçekli Kat Nizamları Planı ile bölgedeki evlerde azami yükseklik değeri 12.50 metre olarak belirlenmiştir. Bu dönemde 1965 Kat Mülkiyeti Yasası'nın da getirdiği imkânlar ile mahalle dokusuna, dört katlı yeni bir konut tipi eklenmiştir. Mahallede tek mülk sahibinin olduğu müstakil ev yaşamından apartmanlara geçiş başlamış, kent daha önce belirtildiği gibi üçüncü boyutta da özel mülkiyet tarafından parçalanmıştır.



Şekil 11. Feneryolu Mahallesi- Erken Apartmanlaşma Dönemi Örnekleri  
Kaynak: Arıkan, 2013

Bu ilk apartmanlaşma katmanında bahçe, zemin katlarda bulunan daireler tarafından doğrudan kullanılabilir. Ahşap köşk ve müstakil evlerde görülen konut- dış mekân-bahçe ilişkisi sürmektedir ancak yapının sokak kotuyla kurduğu ilişki önceki dönemlerden farklıdır. İmar yasasının bodrum katın konut olarak kullanılmasına izin vermesi ile mimari projelerde, bodrum kotunun ışık alacak biçimde tasarlandığı ve bu sayede genelde sokak kotundan yarım kat aşağıda bahçeler oluştuğu görülmektedir. Binanın giriş katı sokaktan 1-1.5 metre yüksekte düzenlenmekte, balkonların sokakla ilişkisi görsel olarak sağlanmakta, ancak balkondan sokağa doğrudan ulaşamamaktadır (Şekil 11, 12). Yeni konutların bahçeleri tüm apartman sakinlerinin kullanımına açık, ortak kullanılan alanlar şeklinde düzenlenmektedir. Bahçelerin giriş kısmında genellikle çiçek yetiştirilmekte, arka ya da yan bahçelerde tasarlanan oturma alanları apartman sakinleri tarafından sosyal etkileşim amaçlı kullanılmaktadır. Balkonlar ise önceki dönemin 'konutun kullanıcılarına özel' bahçesinin yerini almıştır ve günlük yaşamda aktif bir biçimde kullanılmaktadır. Yeni apartmanlarda düşük kot bahçeleri ve zemin kat balkonları sokakla güçlü bir ilişki kurmakta, konut sakinleri yoldan geçen tanıdıklarla yüz yüze iletişim kurmakta, selamlaşmakta ve sohbet etmektedir.

#### sokak-giriş kesiti ve mekansal ilişkiler



**Şekil 12.** Erken apartmanlaşma döneminde sokak-duvar-bahçe-konut ilişkisi  
**Kaynak:** Arıkan, 2013

**3.2.4. 4- 8 Katlı Apartmanlar (1973-1985)**

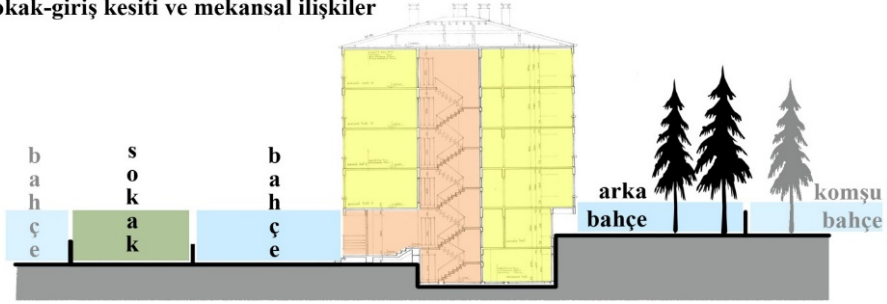
1973 tarihli, 1/5000 ölçekli planın yürürlüğe girmesiyle yapı yüksekliğinin serbest olduğu ve inşaat yapmanın taban alanı kat sayısı (TAKS) ve kat alanları kat sayısı (KAKS) ile belirlendiği bir döneme geçilmiştir. Yüksekliğin serbest bırakılması ise mahallede üçüncü boyutta bir çeşitlilik oluşturmuştur. Bu dönemde yapılan apartmanların cephe düzeni, balkon boyutları, giriş kotu ve yapı-sokak ilişkisi bir önceki dönemde yapılmış dört katlı apartmanlar ile benzerlikler taşımaktadır (Şekil 13).



**Şekil 13.** İkinci Dönem Apartmanları  
**Kaynak:** Arıkan, 2012

Sokaktan konuta geçişte bahçe apartman sakinlerince kullanılan bir dış mekân olma özelliğini korumakta, bahçe sınırı 1metreden az yükseklikte duvar veya demir parmaklıklardan ibaret kalmaktadır (Şekil 13). Balkonlar apartmanın sokağa uzanan bölümleri olarak kamusal alan ile özel alan arasındaki ara yüz olmaya ve daire kullanıcıları için özel açık alan olarak kullanılmaya devam etmektedir. Bahçelerin apartman sakinlerince ortak alan olarak kullanımı sürmekte, ancak bazı apartmanlarda özel araç sayısının artması nedeniyle arka bahçeler otopark işlevi yüklenmeye başlamaktadır (Şekil 14).

### sokak-giriş kesiti ve mekansal ilişkiler



Şekil 14. 4-8 Katlı Apartmanlar Döneminde Sokak-Duvar-Bahçe-Konut İlişkisi  
Kaynak: Arıkan, 2013

### 3.2.5. Yüksek Katlı Apartmanlar (1985 sonrası)



Şekil 15. Yüksek Katlı Apartmanlarda Değişen Cephe

1985 tarihli plan ile KAKS'ın 2,07'ye yükselmesi ve böylece daha yüksek katlı konutların inşasını mümkün kılacak yasal zemin hazırlanması bu dönemi belirleyen önemli gelişmelerden ilkidir. Bu dönemde yapılan apartmanların yükseklikleri parsel boyutuna göre değişmektedir ve 8-15 katlı apartmanlar inşa edilmektedir. 1990 tarihli plan ile kapalı ve açık çıkmaların inşaat alanına dâhil edilmesi balkonların boyutlarını küçültmüş, yeni

yapılan apartmanlarda balkonlar cepheye gömülü, yarı-kapalı mekânlara dönüşerek gündelik yaşamdaki özel açık alan işlevlerini yitirmişlerdir (Şekil 15).

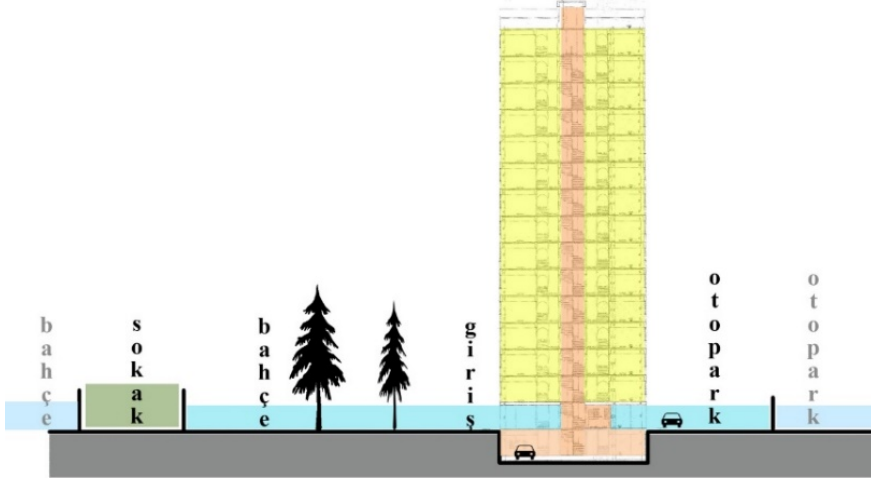
Mahalledeki konut dokusunda mimari özellik bakımından önemli bir kırılma yaşanmıştır. Yüksek katlı inşa edilen apartmanlarda cephe kurgusu ve sokak-bahçe-konut ilişkisi farklılaşmıştır. Zaman içinde yoğunluğun ve araç sahipliğinin artması ile apartman bahçeleri neredeyse tamamen otopark alanlarına dönüşmüştür. Mahallede bahçelerin apartman sakinlerince ortak kullanımı azalmış, apartmanın sokakla ilişkisi bahçenin ve konutun sokaktan sadece görülebilmesi düzeyine inmiştir (Şekil 16). Bahçe, konutun sosyal açık alanı olma özelliğini yitirmiş, apartman cepheleri evdeki özel gündelik yaşamı sokaktan soyutlayan bir kabuk olmaya başlamıştır. Bu dönemde konut özel alanının kamusal alandan ayrımı güçlenmiştir.



Şekil 16. Yüksek Katlı Apartman Döneminde Zayıflayan Konut-Bahçe-Sokak İlişkisi

Ayrıca bu apartmanlarda yapı ve sokak arasındaki mesafenin arttığı, zemin katın bir giriş lobisi işlevi yüklendiği görülmektedir (Şekil 17). Bu durum üst katlarda yer alan konut sakinlerinin bahçe ile ilişkisini daha da koparmaktadır. Balkonların kapalı mekâna dönüşmesi ile cephe sokak ile kurduğu ilişkide ara yüz olma yerine sınır oluşturma işlevi üstlenmektedir. Bu durum gelecek dönemin konut mimarisini belirleyecek nitelikte olup, yeni

yapılacak apartman tasarımlarında balkonun yok olması sonucunu getirmektedir.



Şekil 17. Yüksek Katlı Apartmanlar Döneminde Sokak-Duvar-Bahçe-Konut İlişkisi  
Kaynak: Arıkan, 2013

### 3.2.6. Güvenlikli Apartmanlar (2000'ler)

Bu dönemde mekânsal ilişkiler bağlamında köklü değişimler yaşanmıştır. 2000'lerde depreme dayanıklı yapı ihtiyacı ile başlayan fakat ağır bir tempoyla ilerleyen dönüşüm 6306 Sayılı Kanun'la hızlanmıştır. Bu kanundan önce bir yapının yıkılıp yenilenmesi için tüm mülk sahiplerinin onayı gerekmektedir. Fakat kanunla gelen "riskli yapı" kavramı, apartmanın afet riski taşıdığına dair bir rapor alınmasını yapının yıkımı için yeterli kılmaktadır. Dolayısıyla mülk sahiplerinin tamamen uzlaşamaması nedeniyle yıkılamayan tüm yapılar hızla yenilenmeye başlamıştır. Ayrıca inşa süreçlerini kolaylaştıracak ara yönetmelikler de müteahhitlerin bölgeye yatırım yapmasını teşvik etmiştir.

Çalışmanın Riskli Yapı kavramı öncesinde tamamlanan kısmında (2013), altıncı katmanda değişen 58 yapı bulunmaktadır. Bu değişim yaklaşık olarak 2000'den 2013'e kadar geçen 13 yıllık süreçte gerçekleşmiştir. 2016 yılında alan ve arşiv çalışması güncellendiğinde ise dört yıl gibi bir sürede 19 adet yapının yıkılıp yeniden inşa edilmiş olduğu, 6 parselde yıkımın gerçekleştiği ve parsellerin inşaata hazır durumda olduğu, 3 parselde inşaatların sürdüğü ve bunlar haricinde de 11 parselde riskli yapı tespiti yapıldığı görülmüştür. Yani tahminen bu senenin sonunda mahallede 39 adet yeni

apartman inşaatı tamamlanmış olacaktır ve bu sayıya sadece 3 senede ulaşılmıştır (Şekil 18).



**Şekil 18.** 2013 Öncesi ve Sonrası Dönemlerde Son Katmanın Artışı (sarı boyalı yapılar güvenli apartmanlar katmanını ifade ederken, ikinci haritada sarı boyanmış olan parseller 6306 sayılı kanundan sonra dönüşen parselleri göstermektedir.)

Bu katmanda gözlemlenen bir başka önemli durum ise İstanbul Otopark Yönetmeliği'nde yapılan son değişikliklerle ön bahçe mesafesinin doğal zemin olarak kalması koşulu dışında parsel sınırlarının tamamında bodrum otoparkı yapılmasının serbest olmasıdır. Böylece parsellerin yer altında kalan kısımları da tamamen yapılaşmaya başlamış, son katman kentin tüm toprağının yapılaştığı bir biçime dönüşmüştür. Zemin altının tamamen otopark olabilmesiyle beraber konut parselleri ağaç yetiştirilemeyen alanlara dönüşmektedir. Ayrıca bu düzenleme yağmur suyunun toprakla ilişkisini de koparmaktadır.

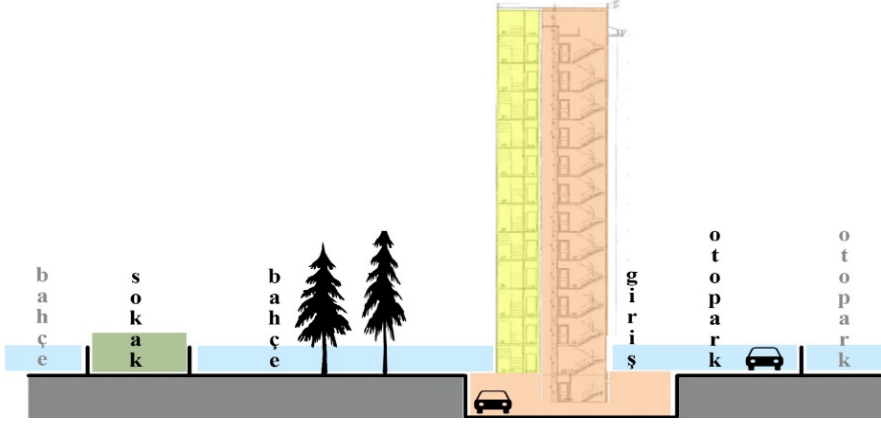


Şekil 19. Son Dönem Güvenlikli Apartman Örnekleri

Kaynak: Arıkan, 2012

Bunlar dışında sokakla kurulan ilişki de keskin biçimde değişmektedir. 1990 yılı düzenlemeleri ile küçülen ve işlevsizleştirilen balkonlar bu dönemde tamamen ortadan kaldırılarak yerine "Fransız balkon" lu cephe düzenlemeleri yapılmaya başlanmıştır (Şekil 19). Bu dönemde sokak-konut ilişkisi ve iç mekân - dış mekân ilişkisi radikal bir dönüşüme uğramaktadır. Daha önce mahallede apartman sakinlerince açık sosyal alan olarak kullanılan bahçenin, yeni durumda konut sakinleriyle kurduğu ilişkinin tamamen çözüldüğü görülmektedir. Yapılar parsel üzerinde ya sokaktan uzak şekilde konumlandırılmakta ya da yüksek duvarlarla koparılmaktadır. Sokak ve bahçe gündelik yaşamdan koptukça, konut sakinlerince uzak durulması gereken bir alana dönüşmüştür. Bu kurguyu güvenlik kabinleri, sınırlayıcı duvarlar ve zemin katın tamamen giriş lobisi olarak düzenlenmesi güçlendirmiştir. Konut sakinleri de bodrumda bulunan otoparktan doğrudan konutlara çıkan asansörü kullandığından konut, sokaktan bağımsız, kent mekânından kopuk bir birime dönüşmüştür (Şekil 20).





Şekil 20. Son Dönem Güvenlikli Apartmanlar Döneminde Sokak-Duvar-Bahçe-Konut İlişkisi

Kaynak: Arıkan, 2013

#### 4. "Riskli" Dönüşüm ve Değerlendirme

Kent, Keyder'in de (2006) ifade ettiği gibi özel mülke dönüşmekte, sürekli yıkılıp yeniden yapılmaktadır ve kendisini ortaya çıkaran toplumların ve üretim biçimlerinin sonucu olan özgün mekânları vardır (Lefebvre, 1991). Feneryolu Mahallesi'nin planlama ve kentleşme tarihini Kadıköy-Pendik banliyö hattının açılışı, ulusal ölçekte yaşanan siyasi gelişmelerin demografik yansımaları, mekanın sınıfsal kullanımının değişimi, yapı teknolojilerinin farklılaşması, kentsel arsa değerinin yükselmesi ve rant baskısının artması, mülkiyet örüntülerinin değişimi, makro ölçekte kentsel ulaşım ağlarının değişimi, iç ve dış göç hareketleri vb. etkenler belirlemiş ve tüm bu değişimler karşısında geliştirilen üretim biçimleri altı farklı fiziksel konut katmanından oluşan, heterojen bir doku ortaya çıkarmıştır. Bütün bu katmanlar birbirinden farklı olsa da her kırılma noktasının ardında benzer kentsel dinamikler vardır. Bu benzer dinamiklere geliştirilen çözümler de dönemden döneme çok farklılık göstermemiştir. Genel olarak, kent arsasının iki ve üçüncü boyutta giderek daha küçük özel mülkiyet birimlerine bölünmesi ve yapılaşma izinlerinin arttırılmasının getirdiği örüntü kentleşme baskısına sunulan "çözüm" olmuştur.

Feneryolu Mahallesi kendisiyle aynı planlar doğrultusunda yapılaşan bölgelerin özgün yapılaşma biçiminin bir örneği olarak düşünülebilir ve her mekânın özgün yapılaşma biçimini anlamak için bütün oluşum di-

namiklerini ve süreçlerini ortaya koymak önemlidir. Bu çalışmada incelenen kent parçası yap-satçı konut üretim biçiminin ve bu doğrultuda gelişen bir planlama sürecinin mekânsal sonucudur ve tam da bu üretim biçiminin gerektirdiği üzere yapı ömrü tamamlanmadan, mekânsal ihtiyaçlar çoğunlukla gözetilmeden yıkılıp yeniden inşa edilmektedir. Dolayısıyla bir sokak baştan sonra yüründüğünde tek bir ilişki biçimi tespit etmek mümkün değildir. Birbiri ardına gelen tarihsel dönemler biçiminde bir analiz bu kentleşme kurgusunda mümkün değildir. Çünkü balkonu sokakla doğrudan ilişki kuran 4 katlı bir yapının hemen yanında yüksek duvarlı ve güvenlik kulübeli başka bir konut ve onun da yanında bahçesinde çiçekler ekilip biçilen bir müstakil konut yer almaktadır (Şekil 21, 22).



Şekil 21. Mahallede Yan Yana Gelen Katmanların Kurduğu Farklı Konut-Sokak İlişkileri

Mahalleyi oluşturan altı katman üzerinden mekânsal ilişkilerin dönüşümünün anlatıldığı araştırma, son katmanın gerekli yasal düzenlemeler sonucunda hızla yayılmakta olduğunu ortaya çıkarmaktadır. Fiziksel katmanların analizi kısmında bahsedilen sayıya yeni yapılacak riskli yapı tespitleri dâhil değildir ve mahallede ilk dönem apartmanlarının yıpranmış bir yapı stoku oluşturduğu düşünüldüğünde altıncı katman mahallenin baskın dokusu olacaktır. Son dönemdeki dönüşümü bu kadar tehlikeli boyuta getiren en önemli yasal düzenleme ise 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesine Dair Kanun" ve onun getirdiği *riskli yapı* kavramıdır. Bu yapıların gerçekten riskli olması tartışılabilir ki birçoğu deprem yö-

netmelikleri öncesi inşa edilmiş ve önlem alınması gereken yapılardır. Fakat mevcut konut üretim biçimi ve kentsel rant odaklı yapılaşma, yerinde güçlendirme ya da mevcut yapılaşma koşullarını koruyarak yeniden inşa etme gibi seçenekleri geçersiz bırakmaktadır. Riskli yapı olarak tespit edilen apartmanlar müteahhitin kabul edeceği kar oranlarını sağlayacak biçimde dönüştürüldüğünden ortaya çıkan sonuç çevrenin ya da mekânsal özelliklerin dikkate alınmadığı yeni bir konut dokusunun baskınlaşması şeklinde olmaktadır.



**Şekil 22.** Feneryolu Caddesi Üzerinde Sokak Kesitinin Dönüşümü ve Güvenlikli Apartmanların Baskınlaşması

Dönüşme potansiyeli olan yıpranmış yapı stoku 4 katlı apartmanlardan oluştuğundan bu dönüşüm sürecinde kat yükseklikleri ve apartmanlardaki daire sayıları hızla artacaktır. Bu durumda sokak kesitleri sabit kalırken mahallede nüfusun ve dolayısıyla yoğunluğun artacağını ve bunun yeni mekânsal ve çevresel sorunlara neden olacağını öngörmek zor olmayacaktır.

Bütün sürecin ortaya koyduğu üzere değişim bu kentleşme biçiminin temel dinamiğidir fakat başka türlü bir kentleşme biçimi önerisi olmamasının bedeli konutun kamusal alandan soyutlanması, açık alan kullanımının yok olması ve ekolojik olarak geri dönüşü zor hasarların ortaya çıkmasıdır. Tüm bu dönüşüm boyunca kentsel dokunun ve yeşil alanların korunmasını gözetken ve aynı zamanda nüfus artışı ya da yapı stokunun yıpranması gibi sorunlara çözüm getirecek bir planlama, konut sunum biçimi ya da kentleşme modeli geliştirilememiştir. Eski yapı stokunun güçlendirilmesi ya da

mülk sahiplerinin katkısı ile mevcut yapılaşma koşullarında yenilenebilmesi seçeneklerinin mümkün olması için gerekli düzenlemelerin ve mali destek mekanizmalarının oluşturulması gerekmektedir.

Feneryolu Mahallesi'nin kısacık tarihinde etkilendiği altı kırılma ve ürettiği yapı stoku çeşitliliği, son katmanın da kalıcı bir çözüm olmayacağına işaret olarak değerlendirilebilir. Örneğin mevcut banliyö hattı yenilendiğinde ve taşıma kapasitesi, hızı daha yüksek bir raylı sistem kullanıma açıldığında yeni bir kırılma yaşanacağı, bunun da bambaşka bir yapılaşma katmanını üreteceği öngörülebilir. Bu durumda da dokunun tarihinden sonuçlar çıkararak, anlık ve aynı refleksleri gösteren çözümlerin yaratacağı daha büyük sorunlardan kaçılabilir. Uzun vadeli ve kapsamlı bir model öngörüsü ile mevcut silueti bozmadan, kaybedilen yeşil dokuyu geri kazanarak ve kentlinin bir konuttan bekleyeceği özellikleri karşılayacak kullanım değeri odaklı bir mahalle dokusu geliştirilebilir. Bu kadar kısa zaman aralıklarında değişmek durumunda kalan bir kent dokusu, kentleşme kurgusunun bir sorunu olarak algılanmadığı ve buna dair çalışmalar yapılmadığı takdirde yağmur suyunun ulaşacağı tabi zeminin kalmadığı, ağaç yetiştirilemeyen parsellerde, kamusal alanla ilişkisiz, kentlinin birçok mekânsal beklentisini karşılamayan yeni konut katmanlarının oluşması kaçınılmazdır.



## Extended Abstract

# Physical Layers of Urban Space, the Formation of Housing Tissue and the “Risky” Transformation of Feneryolu Neighborhood

\*

Burcu Arıkan  
Municipality of Kadıkoy

Gülçin Pulat Gökmen  
Istanbul Technical University

Urban space is in a constant process of change which is shaped by transformation of global and local economic, political, social dynamics as well as the attitudes of dwellers, local authorities and contractors towards this transformation. As the dominant architectural product of the urbanization process and the main component of everyday life, housing shapes and re-shapes the urban space and the ways of relations between the city and the dwellers. As the private space of the individual, residence is the first step of the interaction with the public space of the city through the street and the neighborhood. Furthermore, residences comprise a big portion of urbanization for they have of quorum in the building stock. Therefore, this transition in the housing area can be considered as a process which is fed by the urbanization as well as determines the direction of this urbanization. Thus, in order to understand the process of urbanization it is crucial to understand the development of housing stock.

Housing patterns and the choices of housing areas in the city have been one of the driving forces behind the urbanization process of Turkey since the late Ottoman period. Housing had always been more than a dwelling. The primary cause of people abandoning their traditional mansions and starting a new way of life in the modern apartments is the search for a new life style, not the needs related to dwelling. This situation is also valid for the early periods of the young Republic. The single-family housing units become the key symbols of the new way of life that is promoted by the government. In the 1950s, by the emergence of new concepts like migration, house became a vital tool of gaining ground in the city. As the economic conditions change, the

single-family housing units and low-rise apartments were not affordable and new housing policies were needed.

With the law of divided co-ownership in 1965, it became possible for everyone to have their own flat and this gave rise to the apartmentalization in Istanbul. Also the growth of the urban population supported the rapid building activities in housing. Rising land values and growing population created a pressure on municipalities and they passed new building codes one after another. Each time the amount of allowed built area and the maximum height was increased so the city started to embrace a dense and high-rise housing pattern.

After 1980's, the national economy was integrated with the global economy and larger capital flow became possible in housing areas. New emerging competitive atmosphere and rising land values pushed the building contractors to charge new meanings on house. With the rising diversity in population, contractors sensed the class conflicts emerging in housing areas and they transformed this potential demand into the concept of gated communities and high-security apartment blocks. The upper class housing areas and the squatter areas around the periphery were the two main forces shaping the macro form of the city. As the neo-liberal economy became dominant, house owners and building contractors pushed local authorities to raise the building rights more frequently. These rises gave way to a never-ending deconstruction and construction process in city center. As the city was expanding through its periphery, by the rapid development of gated communities and squatter neighborhoods; the city center was becoming denser and the building stock was transforming from a low-rise character to a high rise pattern.

As the transformation of the housing pattern is also affecting the very private space of the urban dweller; the relations between private and public spheres of the cityscape was also transforming and being redefined through that constant "deconstruction-reconstruction" process. The story of the relation between the cityscape and the city dweller is also the story of the housing and the transformation of housing patterns.

This paper aims to investigate the changing character of house and the transformative effect of that change on the public-private space relations, through analyzing the spatial history of a neighborhood. Feneryolu Neighborhood in Kadıköy District of Istanbul is the field of this study. Through archival studies, detailed history of the housing pattern of the area was extracted. For this, the main source of the study was the building archives of Kadikoy Municipality. Also various maps and zoning plans were used to figure out the transformation of the urban tissue of Feneryolu.

As a district occupied since the late Ottoman period, six different housing typologies were detected. In some cases, the new layer of house took the place of the older layer through deconstruction and in some cases new houses were produced through dividing the plots to gain building area. As a result, in Feneryolu neighborhood there is a stratification of housing layers. In one frame of photograph, all the layers can be observed and this never-ending changing process constitutes the very being of the neighborhood. After summarizing the scope and the method general discussions on space is discussed. Concepts of daily life and change are also emphasized in terms of their importance for the housing pattern and the relations constructed inside and outside the house.

After framing the theoretical background, the spatial history of Kadıköy district and Feneryolu Neighborhood is explained. This historical background provided an overall understanding of the development of the stratification of the housing. Then, the six housing layers identified through detailed survey in field is analyzed. Through the archive outputs of the 175 plots, different housing typologies built in different periods of time were detected. Through the site plans, elevations, sections and floor plans, the spatial relations between the housing unit and the garden/street were discussed

As a result, the spatial transformation of the housing stock of the neighborhood was evaluated in terms of the relations between house and garden, house and street, house and balcony; in short between inside and outside or private and public. Rather than seeing space in the frozen moment of now or the faded nostalgia of past; grasping the continuous flow of change was the main motive of this study. It is important to understand that the space is both temporal and physical construct, as well as it is a socio-economic concept. Analyzing the layers that compose a piece of space and discussing the pushing forces behind the emergence of these layers is crucial to have a profound conception of the production of space.

### Kaynakça/Bibliyografya

- Akbulut, M., Rifat, Kadıköy, N. Akbayar, E. Işın, N. Sakaoğlu ve diğ. (editörler), *Dünden bugüne İstanbul ansiklopedisi*, 4:329-339, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, Ana Basım A.Ş.
- Arıkan, B. (2013). *Kentsel mekânın değişimi ve konut dokusunda katmanlaşma*, İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Baudrillard, J. (2008), *Tüketim toplumu*, İstanbul: Ayrıntı Yayınları.

- De Certeau, M. (2009). *Gündelik hayatın keşfi-I: Eylem, Uygulama ve Üretim Sanatları*, Ankara: Dost Kitabevi Yayınları.
- Duru, A. (2006). *Apartmentalization and middle classness: Urban socio-spatial change in the period 1950s-1970s*, İstanbul: Boğaziçi Üniversitesi Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Dünden bugüne İstanbul ansiklopedisi (1994). Kadıköy, cilt.,sf. İstanbul:Tarih Vakfı Yurt Yayınları
- Eraydın, A. (1994). Mekân organizasyonuna ilişkin değişen paradigmlar, *Toplum ve Bilim*, 64/65 güz-kış, 53-76.
- Foucault, M. (2002). "Of Other Spaces", N. Mirzoeff, (ed.) *The Visual Culture Reader*, New York: Routledge, 229-237.
- Giddens, A. (1984). *The Constitution of society, outline of the theory of structuration*, Cambridge: Polity.
- Gökmen Pulat, G. (2011). Türkiye'de apartmanlaşma süreci ve konut kültürü, *Güney Mimarlık Dergisi*, 5:12-17.
- Güvenç, M. (1979). *Metropolitan ölçekte nüfus ve yoğunluk artışları: İstanbul (Kadıköy) örneğinde bir ölçme ve maliyet çalışması*, Ankara: Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir Planlama Bölümü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Güvenç, M. (2013) "Kadıköy'ün kısa mekansal tarihi" Konferansı, İstanbul
- Hagerstrand, T. (1970). What about People in Regional science, *Papers of the Regional Science Association*, 24/1:6-21.
- Harvey, D. (1985). *Consciousness and the urban experience*, Oxford: The Johns Hopkins University Press.
- Harvey, D. (1992). Social justice, postmodernism and the city, *International Journal of Urban and Regional Research*, 16: 588-601.
- Harvey, D. (1997). Contested cities: Social process and spatial form, N. Jewson, S. MacGregor (eds.) London: Routledge, s.17-25.
- Harvey, D. (2006). *Sosyal adalet ve şehir*, İstanbul: Metis Yayınları.
- Işık, O. (1994). Değişen toplum/mekân kavrayışları: mekânın politikleşmesi, politika-nın mekânsallaşması, *Toplum ve Bilim Dergisi*, Güz-Kış 1994, İstanbul: Birikim Yayınları, s.7-39.
- Keleş, R. (2011). *Kentleşme politikası*, İstanbul: İmge Kitabevi.
- Keyder, Ç. (2006). Arka plan, Ç. Keyder, (ed.) *İstanbul: Küresel ile Yerel Arasında*, İstanbul: Metis Yayınları, 9-43.
- Keyder, Ç. (2006). Enformel konut piyasasından küresel konut piyasasına, Ç. Keyder (ed.), *İstanbul: Küresel ile yerel arasında*, İstanbul: Metis Yayınları, s.171-192.
- Kösebay Erkan, Y. Ve Ahunbay, Z. (2008). Anadolu Demiryolu Mirası ve Korunması, İTÜ dersi, sayı. 7/2
- Kurtuluş, H. (2005). İstanbul'da kapalı yerleşmeler: Beykoz konakları örneği, H. Kurtuluş, (ed.) *İstanbul'da kentsel ayrışma: Mekânsal dönüşümde farklı boyutlar*, İstanbul: Bağlam Yayınevi, 161-187.
- Lefebvre, H. (1991). *The Production of Space*, Cambridge: Blackwell Publishing.



- Madanipour, A. (1996). *Design of urban space: An inquiry into a socio-spatial process*, John Wiley & Sons.
- Massey, D.B. (2009). *For space*, London: Sage Publications.
- Mumford, L. (2007). *Tarih boyunca kent, kökenleri, geçirdiği dönüşümler ve geleceği*, İstanbul: Ayrıntı Yayınları.
- Soja, W.E. (1999). Thirdspace: Expanding the scope of the geographical imagination, D. Massey, J. Allen ve P. Sarre (Eds.), *Human Geography Today*, Cambridge: Polity Press, 260-279.
- Urry, J. (1985). Social relations, space and time, D. Gregory, J. Urry (eds.) *Social Relations and Spatial Structures*, 21-48.
- Yırtıcı, H. (2005). *Çağdaş kapitalizmin mekânsal örgütlenmesi*, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.

### **Yerel Yönetim Kaynakları**

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Harita Arşivi  
Kadıköy Belediyesi Planlama Raporu. (2002)  
Kadıköy Belediyesi Harita Arşivi  
Kadıköy Belediyesi İmar Arşivi

### **İnternet Kaynakları:**

<http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/237/3275.pdf> (Erişim Tarihi:2011 )  
<http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/240/3319.pdf> (Erişim Tarihi: 2011)  
<http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx> (Son Erişim Tarihi: 2016)

### **Burcu Arıkan,**

1985 yılında Ankara'da doğdu. Lise öğrenimini Antalya Anadolu Lisesi'nde tamamladı. 2008 yılında ODTÜ Mimarlık Bölümü'nü bitirdi, aynı yıl İTÜ Mimarlık Bölümü, Mimari Tasarım Programı'nda Yüksek Lisans programına başladı. "Kentsel Mekânın Değişimi ve Konut Doku-sunda Katmanlaşma: Feneryolu Mahallesi Örneği" başlıklı tez çalışmasını 2013 yılında bitirdi. Yüksek lisans eğitimi sırasında çalışmaya başladığı Kadıköy Belediyesi'nde 2009-2015 yılları arasında Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu'nda (KUDEB) eski eserlerin restorasyonu üzerine çalıştı. 2015 yılı itibarıyla aynı kurumun mimari proje tasarım birimi olan Etüd Proje Müdürlüğü'nde çalışmaktadır. Kadıköy, Feneryolu ve Rasimpaşa Mahalleleri ve Sarıyer, Küçük Armutlu Mahallesi üzerinden kentsel mekânın dönüşümü üzerine çalışmalarına devam etmektedir.

- She was born in 1985, in Ankara. She was graduated from Antalya Anatolian High School in 2003 and started her under-graduate degree in Middle East Technical University Faculty of Architecture. She was graduated in 2008 as an architect and completed her graduate degree in master's programme of Architectural Design, Istanbul Technical University in 2013. She has worked on restoration of historical buildings in Municipality of Kadikoy between 2009 an 2015. Since 2015 she has been working in the architectural design office of the same municipality. She also conducts researches on urban transformation of different districts of Istanbul.

**E-mail:** burcu.arkn@gmail.com