

BEŞ BAKIŞ FIVE VISIONS

İstanbul'da Kentleşme Üzerine Beş Proaktif Senaryo
Five Proactive Scenarios on Urbanisation in Istanbul

Arkitera Mimarlık Merkezi | Arkitera Architecture Center

İstanbul 2010



İstanbul'da Süregiden Kentsel Doku Üretim Sürecinin Eleştirisi

Özgür Bingöl, Ebru F. Özgür

Genel Çerçeve

Son yıllarda, Türkiye'de kentlerin özellikle yeni konut yerleşimleri vasıtasıyla geçirmekte olduğu dönüşümün, ölçek ve yaratılan çevre bağlamında dikkat çekici olduğu söylenebilir. Mimari açıdan, bu meselenin doğrudan mekânsal özellikleri ve yerleşim biçimleri açısından irdelenmesi önem taşımaktadır. Bu nedenle, devasa konut alanlarının sürekli olarak ürettiği fiziksel çevre, kentsel biçim olgusunun tartışmalarda ana tema olmasını gerektirmektedir.

Critique of the Ongoing Production Process of Urban Fabric in Istanbul

Özgür Bingöl, Ebru F. Özgür

General Frame

The ongoing transformation of city landscape especially via newly produced housing settlements in Turkey recently, can be claimed to be striking in terms of scale and the environment created. Architectural-wise, it seems to be essential to investigate this issue thoroughly, focusing directly on the spatial aspects and forms of settlement. Thus, the physical environment constantly being produced by massive residential areas is very controversial. Therefore urban form phenomenon has to be the main theme of discussions.



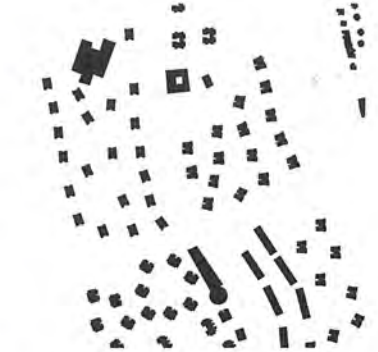
5 0 5 10km

İstanbul'un kentleşme süreci (urbanization process of the city)

yeni toplu konut yerleşimleri
(new mass housing sites)



başakşehir



kapalı yerleşmeler
(gated communities)



çekmeköy



gecekondu alanları
(informal settlements)



küçükarmutlu



kule konut ve alışveriş merkezleri
(tower residences with malls)



büyükdere aksı



0 150 300 600m

kentsel yapıya yönelik analizler (desperate search for urban structure)



Günümüzde, birim yapı ile kentsel biçim arasındaki ilişki altüst olmuştur. İlişki, artık niteliksel değil mekânîk bir biçimde niceliksel olanı ifade etmektedir. Bir kentsel biçimden söz etmek mümkün gözükmemektedir. Sadece kentsel olguların hâkimiyeti söz konusudur. Kentler hızlı bir şekilde kitlesel olarak parçacıl bir nitelikte yeniden yapılandırılmaktadır. Ayrışmacı anlayışla ve büyük alanlar üzerinde konuşlandırılan, bir örüntü oluşturmaktan uzak nokta blok tipolojisi ile üretilen kent parçalarının toplamının bir kent bütünü oluşturmayacağı açıkça ifade edilebilir.

Hali hazırda söz konusu olan yapım kapasiteleri ve geliştirilen sunum biçimlerine rağmen hâkim tasarım ve üretim anlayışı ile ortaya çıkan yerleşmeler çoğunlukla kaliteli yaşam çevreleri değildir. Hem kamu, hem de özel sektörün girişimleri ile yapılan konut arzı sonucunda ortaya çıkan fiziksel çevre, insan siloları ya da kentin ve kent kültürünün mezar taşları olarak ifade edilebilecek yalıtılmış nesnelere oluşan yerleşmelerden öteye gidememektedir.

Oysa kent, süreklilik talep eden bir bütüncül yapıdır. Sorumlu kişilerin kenti, tarihsel gelişimi içinde kavraması, güncel kentsel olguların mantığını anlamak için önemli bir adımdır. Konuya dair genel yaklaşımımız, temelde planlama ile mimarlık alanında bir kamu duygusu üzerine kuruludur ve özünde kent kültürüne vurgu yapmaktadır.

Currently, relation between a single building and urban form appears to be damaged. So-called relation now refers mechanically to what is quantitative, not qualitative. It can be observed that it is impossible to talk about an urban form anymore, but only certain urban facts determining and dominating the production of physical environment. Cities are rapidly being re-built massive in scale but all fragmented. It is obvious that the sum of urban fragments produced via patternless highrise apartment block typology through a strategy based on segregation fail to form an urban condition.

Despite the building capacities and presentation models in process at present, settlements produced via dominant design and production methods do not offer environments of a certain quality. The overall picture as an outcome of such housing settlements produced by initiatives of both private and public sectors is such a great failure that it can be defined as problematic settlements of isolated objects that one can call as human silos or epitaphs of the city and city culture as well as its habitants.

However, city is a very complex entire structure that demands continuity. To be able to understand the current urban facts, the ones responsible to change the form of the city should understand the production of the city within its historical diachronic processes. Our general approach to the case is based on a common sense in fields of architecture and planning and is an attempt to emphasize a city culture itself.

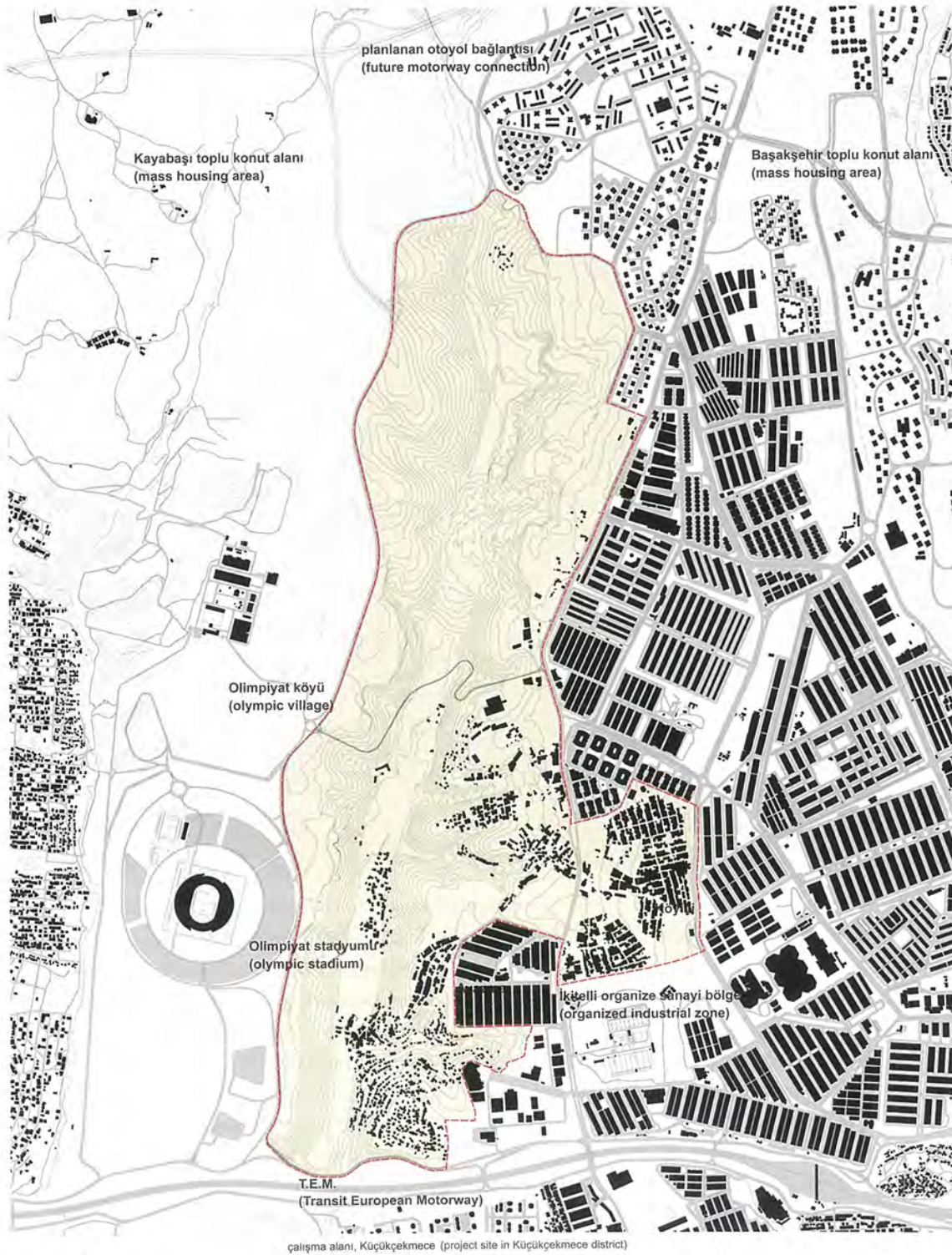


Ana Sorun Alanlarını Belirlemek

Neredeyse tüm az gelişmiş ülke metropollerini gibi, İstanbul da sanayileşme süreci içinde 1945 sonrası hızlı bir kentleşmeye sahne olmuştur. Kent, ekonomik üretkenlik bağlamında en önemli merkezlerden biri olduğu için, son yüzyılın ortalarından beri daha iyi yaşam koşulları umuduyla göç eden işsiz ve mesleksiz kitleleri kendine çekmiştir. Kentin sanayileşme süreci, merkezî hükümetlerin yetersiz ekonomik ve sosyal politikaları ile birleştiğinde, sanayi alanları etrafında kentsel nitelikten yoksun kaçak yerleşimlerin (gecekondu) oluşmasına yol açmıştır.

Identifying the Major Problem Areas

Similar to most underdeveloped countries' metropolitan areas, Istanbul experienced a rapid urbanization within the process of industrialization after 1945. Owing to the fact that the city is one of the most important centres in terms of economic productivity, it has been attracting unemployed and unqualified masses, which have the hope of better living conditions, since the middle of last century. Industrialization process of the city together with the deficient economic and social policies of central governments led to informal settlements (gecekondu) lacking urban quality around industrial areas.



Kaçak konut alanları (gecekondu), dünyada görülen diğer yasa dışı konutlardan çeşitli şekillerde farklılık göstermektedir. İlk olarak, hükümetler kaçak konut alanlarına popülist politikalarla yaklaşmakta, bu da bu alanların çoğunun yeni yasalar (imar afları) ve imar islah planları ile yasallaştırılmasına neden olmaktadır. Bu süreç, alanlara temel kentsel altyapı ve toplu taşıma hizmetlerinin getirilmesine ile tamamlanmaktadır. Bunun esas sonucu, yasallaşmış ve kentsel altyapıya sahip oldukları için kaçak konut alanlarında kentsel rantın artmasıdır.

İkinci olarak, imar islah planları bu alanlarda yapı ve insan yoğunluğunun artmasına yol açmakta, ancak uygun yeşil alanlar, parklar, spor tesisleri, eğitim ve kültür kurumları gibi kentsel donatılar eksik kalmaktadır. Ve son olarak, bazı kaçak konut alanları, nüfus yığılması sonucu birer ilçe belediyesi haline gelmektedir. Metropolitan alanın gelişim süreci içinde, eskiden periferide kalan gayriresmî konut alanları gelişen yol ve ulaşım sistemleri sayesinde giderek daha merkezî ve ulaşılabilir alanlar olmuştur. Bu eski gayriresmî konut alanları daha yüksek arsa değeri potansiyeline sahip olmasından ötürü yatırımcı şirketler lüks konut inşaatları için bu alanları tercih etmektedir.

Kaçak konut meselesi, konut alanlarının sorunlu yanlarından yalnızca birini oluşturmaktadır. Diğer üç baskın konut sorununa da ana hatlarıyla değinmek yerinde olacaktır.

İlki Türkiye'deki İmar Kanunu'nun, kentsel form ve kentin kamusal mekânlarında gözle görülür bir nitelik düşüşüne neden olan parsel bazında inşaat yapmaya izin vermesidir. Arsalar üzerindeki apartman blokları küçük yükleniciler tarafından üretilir. Bu tip üretim "yap - sat" üretim modeli olarak adlandırılır.

İkinci sorun, çoğu TOKİ ve özel konut kooperatifleri tarafından üretilen kitlesel konut alanlarıdır. Bugün İstanbul, az çok aynı tip binalardan oluşan, kentsel nitelikten uzak olan ve yapıldıktan sonra mevcut kentsel yapıyla bütünleştirilmeyen bu kitlesel konutlardan zarar görmektedir.

Üçüncüsü ise, çoğu düşük yoğunluklu konut alanları olarak inşa edildiği için kentin sosyal ve mekânsal ortamlarını fiziksel ve zihinsel duvarlarla parçalayan ve kentin ormanlık alanlar ile su havzalarına doğru yayılmasını tetikleyen kapalı sitelerdir.

Informal housing areas (gecekondu) differ from other illegal housing all around the world in various aspects. First of all each government has approached to informal housing areas with populist policies, which caused to legalisation of most of these areas with new legislation and amendment plans. The process has completed via service of basic urban infrastructure and public transportation to these areas. The main consequence of the legalisation and urban infrastructure is inflation of urban rent in informal housing areas. Secondly, amendment plans caused to an increase in building and population density in these areas, which do not include urban public facilities, such as proper green areas, parks, sport facilities, educational and cultural institutions. Finally, some of informal housing areas became district municipalities with the accumulation of its inhabitants. Within the development process of metropolitan area, old peripheral informal housing areas became more central and accessible areas due to developing road and transportation systems. Hence these old informal housing areas have potentially higher urban rents and become preferable for investors and developers to build luxury housing.

Apart from informal housing, there are three other dominant housing issues to be listed among the problems of residential territories:

First, Development Law in Turkey support plot by plot development, which cause to an apparent decrease of quality of urban form and urban public spaces. Apartment blocks on plots are being produced by small contractors. This type of production is called as "build and sell" production model.

Second problem is mass housing areas which are produced mainly by HDAT* and private housing cooperatives. Today Istanbul is suffering from these mass housing developments, since they are almost the exact copies of one another, lacking urban quality as they are not being integrated with the existing urban structure.

Third one is gated communities, which fragment urban social and spatial environments with physical and mental walls, and trigger urban sprawl towards forest areas and water basins, since most of them were built as low density housing areas.

[1] Housing Development Authority of Turkey-TOKİ: Türkiye Toplu Konut İdaresi, an institution directly under the control of prime ministry

Küçükçekmece İlçesini Tanımlamak

Küçükçekmece ilçesi, İstanbul'un düzensiz gelişimini ortaya koyan periferik yerleşimlerinden biridir. Bu gelişim sürecinin ana özellikleri üç başlık altında özetlenebilir:

- Konut sorunu
- Kent yapısında ve binalarda kentsel nitelik eksikliği
- Çevre kirliliği

Küçükçekmece ilçesi, yukarıda sıralanan tipte nitelsiz konut alanlarıyla çevrilidir. Kentin ana ekonomik faaliyeti sanayiden finans ve ilgili hizmetlere kaymış olsa da, kentin periferisinde hâlâ ana ulaşım güzergahları boyunca gelişim göstermiş büyük organize sanayi bölgeleri bulunmaktadır. Ana ulaşım yapısı kent makroformunun belirleyicilerinden biridir. Ana demiryolu ve otoyol sistemi Marmara Denizi kıyılarına paralel inşa edildiğinden, kent güney kıyılarda doğu-batı doğrultusunda gelişim göstermiştir. Bu gelişim şekli, bölgenin kuzeyindeki yapılaşmış alanın ormanlara doğru genişlemesi açısından önem taşır. İkinci Boğaz Köprüsü'nün ve çevre yollarının inşasının ardından Küçükçekmece gibi yerleşimler hızla büyümeye devam etmiştir. Bugün ise gündemde, metropoliten alanın ekolojik sürdürülebilirliğine bir diğer tehdit olan üçüncü Boğaz Köprüsü ve çevre yolları vardır.

Küçükçekmece ilçesi adını, eskiden İstanbul'un su toplama havzalarından biri olan bölgedeki gölden alır. Göl, çevresindeki sanayi alanları ve havzanın koruma bölgesindeki konut yerleşimleri nedeniyle kirlenmiştir.

Küçükçekmece ilçesini ilgilendiren bu gelişmelerin yanı sıra, büyük ölçekte İstanbul'un, 1990'ların sonlarından itibaren küresel ekonomik sisteme eklenmesinden doğan güçlükler söz konusudur. Bazı çevre ülkelerin en büyük kentleri gibi İstanbul da küresel aktörler için kârlı bir yatırım alanı haline gelmiştir. Dolayısıyla emlak yatırımları, özellikle lüks konut yerleşimler (kapalı siteler) ile ofis kuleleri, alışveriş merkezi ve rezidans kuleleri gibi karma projeler bağlamında hız kazanmıştır. Bu yatırımlar kentsel dokuyu parçalamakta, kentsel mekân niteliğini düşürmekte ve kentin kamusal mekân kullanıcılarını gelir seviyelerine göre ayırmaktadır. Parçalanmanın altında yatan konulardan biri de, değişen istihdam yapısı ve neoliberal ekonomik politikalarla ilişkili olarak, gelir seviyeleri arasında giderek artan farktır.

Identifying Küçükçekmece District

Küçükçekmece district is one of the typical peripheral settlements of Istanbul, which characterizes uneven development of the city. The main characteristics of this development process could be summarized in three titles:

- Housing problem
- Lack of urban quality of urban structure and built form
- Environmental pollution

Küçükçekmece district is surrounded by unqualified housing areas with the types mentioned above. Although main economic activity of the city has shifted from industry to financial and related services, periphery of the city still has large organized industrial areas, which were established along the main highway structure. Highway structure is one of the determinants of urban macroform of the city. Since the main railway and highway system has been built parallel to the Marmara Sea coasts, the city developed in east-west direction in south coasts of the city. Such urbanization is critical due to the urban sprawl into the forests settled in northern part of territory. After the construction of the second Bosphorus Bridge and its belt ways, the growth of settlements like Küçükçekmece continued rapidly. Today, third Bosphorus Bridge and its beltways are on the agenda, which creates another threat on ecological sustainability of the metropolitan area.

Küçükçekmece district is named after the lake in the area, which used to be one of the main water collection basins of Istanbul. The lake is polluted due to surrounding industrial areas in time and housing settlements which are located in preservation zone of the basin.

Apart from these developments regarding Küçükçekmece district, Istanbul has been in the phase of articulating the global economic system since late 1990s. Similar to most metropolitan areas of peripheral countries, Istanbul became a profitable investment area for global actors. Hence real estate investments gained speed especially in terms of luxury housing estates (gated communities) and mixed developments including office towers, shopping centres and residential towers. These developments fragment urban fabric, decrease urban space quality and segregate users of urban public spaces according to income levels. One



1982



2007



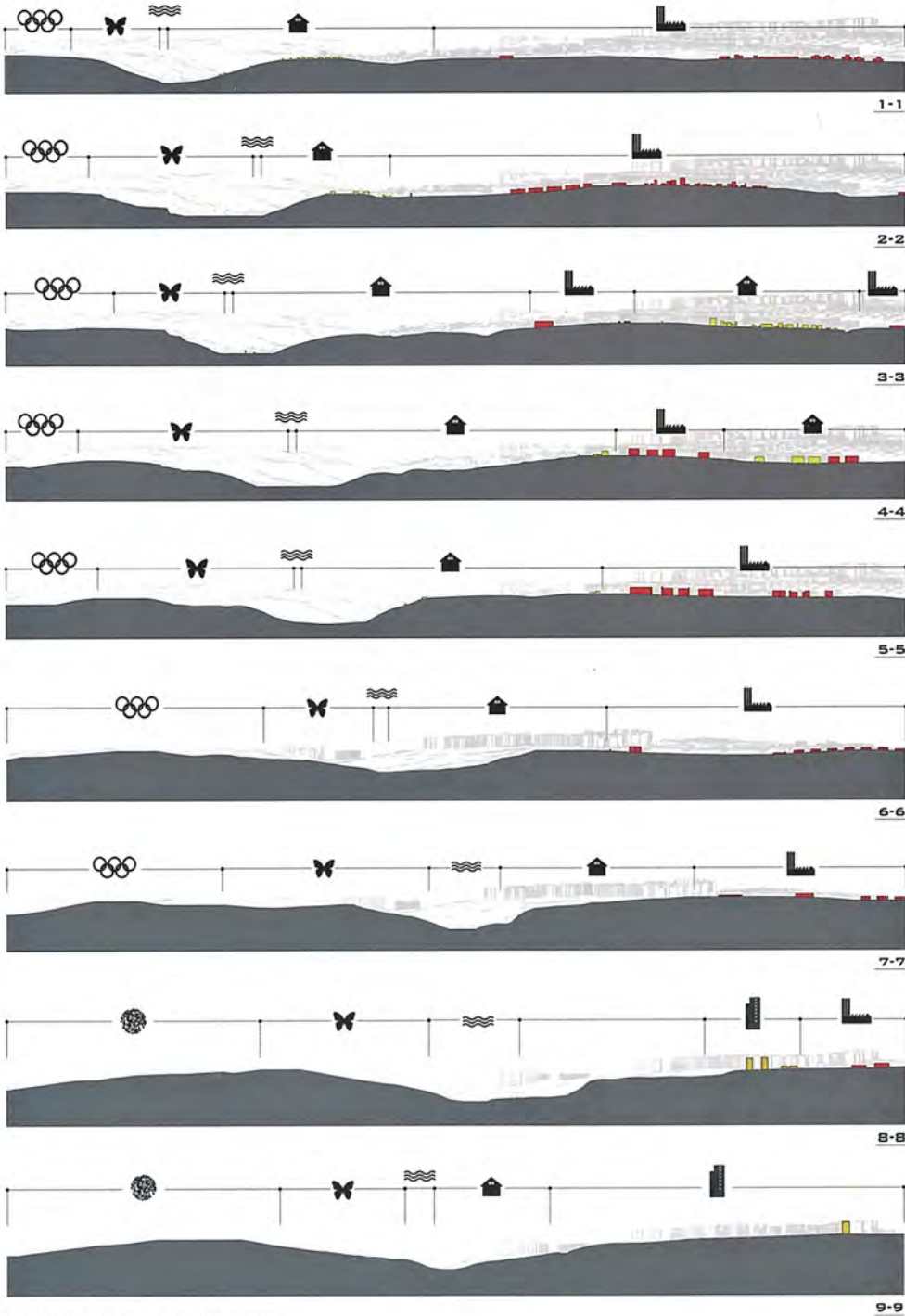
25 yıllık dönemde bölgede gözlemlenen hızlı yapılaşma (rapid urbanization in 25 years)



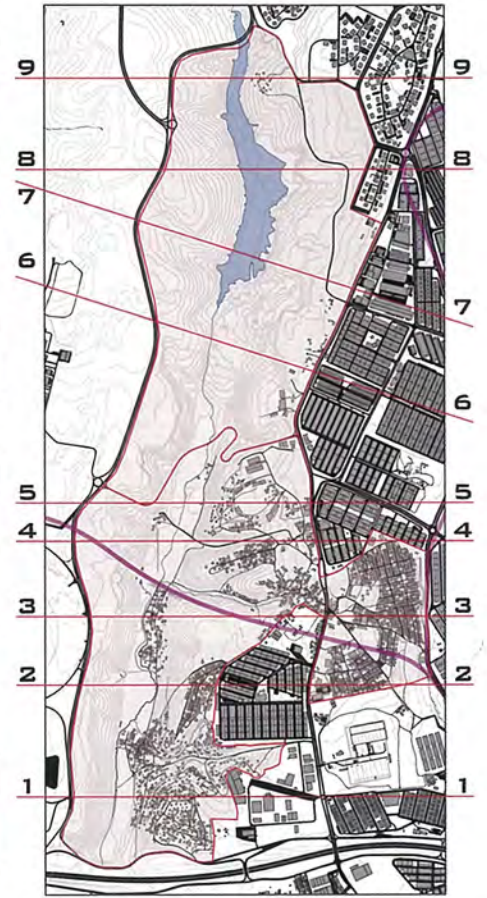
Kısaca, İstanbul bir yandan hem sosyal hem de ekolojik anlamda sürdürülebilir olmayan bir şekilde büyümekte, diğer yandan ise kentin yapılaşmış çevresi nitelikli tasarımdan yoksun olarak gelişmektedir. Küçükçekmece ilçesi, sosyal ve ekolojik tehditlerin üst üste bindiği, yani kentsel nitelik eksikliğinin görüldüğü örneklerden yalnızca bir tanesidir. Bu yapılaşma şekli, toplumsal ve çevresel meseleler hassas bir şekilde işlenerek, daha barışçıl yollarla kontrol altına alınmalıdır.

of the underlying issues of fragmentation is the growing gap between income levels, which is related to variable employment structure and neo-liberal economic policies.

In brief, on the one hand İstanbul is developing in an unsustainable way, both socially and ecologically, and on the other hand built environment of the city is developing without design quality. Küçükçekmece district is only one example of overlapping social and ecological threats, lacking urban quality. Such urbanisation should be taken under control in a more peaceful way, with the sensitive elaboration on social and environmental issues.



topografik sekanlar (sequences of topography)



-  yerleşim alanı (habitation)
-  toplu konut alanı (mass housing zone)
-  sanayi (industry)
-  su (water)
-  vadi (valley)
-  yeşil alan (green zone)
-  spor (sport)



İncelenen Alanla İlgili Konular

İstanbul'a ve Küçükçekmece'ye ait temel sorunlara değindikten sonra, proje alanına özgü güçlükleri tanımlamak uygun olacaktır.

Yukarıda kısaca açıklandığı gibi, kentin yapılaşmış bölümü konut meselesiyle ilgili olarak nitelikli tasarımdan ve kentsel tesislerden yoksun bir şekilde gelişim göstermiştir. Eski plansız konut mahalleleri, daha alt ve orta sınıftan sakinlerin yerlerinden edilmesine neden olan, üst sınıflar için tasarlanan büyük ölçekli konut projeleri nedeniyle dönüşüm baskısı altındadır. Böyle bir kentsel dönüşüm yaklaşımıyla, niteliksiz mahalleleri sakinleri yerinden etmeden daha iyi kentsel çevrelere dönüştürme fırsatı kaçırılmış olacaktır.

İncelenen alan, yaşanabilir, sürdürülebilir ve yüksek nitelikli bir kentsel çevre yaratmak için çeşitli olanaklar sunmaktadır. Bunlardan birincisi, bölge sakinlerini yerlerinden etmeden daha iyi bir ortam yaratmaya imkân verecek ve ilk hali ile kalmış plansız konut alanlarına sahip olmasıdır. İkincisi, kamusal ve özel alanlar arasında uygun bir ilişki kuran, kompakt bir kent tasarımı ve nitelikli kamusal mekân sunan, ekolojik anlamda sürdürülebilir, nitelikli bir kentsel çevre modeli yaratma fırsatı veren potansiyel bir alan olmasıdır. Son olarak, alanda Küçükçekmece Gölü su toplama havzasının bir parçası olan bir akarsu, geri kazanılması gereken doğal bir unsur olarak belirlenmiştir.

Issues Related to Case Area

Referring on the major issues of Istanbul and Küçükçekmece, it is worth to define the problems genuine to the case area.

Briefly explained above, related with the housing issue, built form of the city had been developing lacking design quality and urban facilities. Old informal housing neighbourhoods are under pressure of transformation via large scale housing projects designed for upper classes, which mostly result in displacement of lower and middle class residents. This approach to urban transformation misses the opportunity of reconstructing unqualified neighbourhoods as better urban environments, without causing any displacement of the inhabitants.

The case area offers a large potential to create a liveable, sustainable and high quality urban environment. First of all, area has original informal housing areas, which presents an occasion of transforming the neighbourhood into a better settlement with its current inhabitants. Secondly, it represents the opportunity of creating an ecologically sustainable model of high quality urban environment, which constructs a proper relation between public and private areas, a compact city design and quality of public space. Additionally the river in the area, which is a part of Küçükçekmece Lake water collection basin, is considered as a subject of natural recovery.

kurumuş gölet yatağı
(pond that does not exist
any more)

öneri konut alanları
(area to be as
residential zone)

küçük vadi sistemleri
(smaller valleys on
east-west axis)

olimpiyat parkı
(olympic park)

dere yatağı
(stream basin)

sulak alan
(wetland rehabilitation &
conservation zone)



çalışma alanının maketi (model of the site)



Küçükçekmece İlçesi'nde Yer Alan Proje Alanı*

İstanbul, özellikle son 50 yılda, doğal sınırları olan Kuzey Ormanları ve Marmara Denizi arasında, doğu-batı aksında hızlı bir kentleşme yaşamıştır. Sanayileşme, göç ve doğu-batı aksına paralel olarak planlanan ulaşım yolları halihazırda yaşadığımız durumu oluşturmuştur.

Temelde, Küçükçekmece İlçesi'nde seçilen proje alanı bu üç etkenin bir sonucu ürünüdür. Alan, TEM'in kuzeyinde ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nin batısında yer alır. Alanın içinde düzensiz yerleşim bölgeleri bulunmaktadır. Alanla ilişkili olan diğer bölgeler, Olimpiyat Köyü ve yeni yapılan yüksek yoğunluklu toplu konut yerleşimleridir. Alanın kendisi, İstanbul'un kuzey-güney aksı üzerinde yer alan vadi sistemlerinden birinde konumlanmaktadır.

Alanın yakın gelecekte bir toplu konut ve kentsel dönüşüm bölgesi olacağı açıkça ifade edilebilir. Alanın batısında, Olimpiyat Köyü'nün bir parçası olan bir park yer almaktadır. Kuzeyi boştur, ancak sınırdaki kurtulmuş bir gölet yatağı bulunmaktadır. Alanın güneyi iki plansız yerleşimi barındırır: Ayazma ve Köyiçi mahalleleri.

**Bu çalışmaya Nisan 2009 tarihinde başlanmıştır. 29 Mart 2009 yerel seçimleri sonucunda, daha önce Küçükçekmece İlçe Belediyesi'ne ait olan proje alanı, yeni kurulan Başakşehir İlçe Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir. Ancak, çalışmaya altlık oluşturan ham materyalin bu idari sınır değişikliğinden etkilenmediği ve alanın kendine özgü koşullarının Küçükçekmece ilçesinin dinamikleriyle birlikte kavranabileceği göz önüne alındığında, çalışmada Küçükçekmece ilçesi bağlam olarak kabul edilmiştir.*

Bölgesel Analiz

Bu bölgedeki güncel planlama ve yapım faaliyetlerine, özellikle düşük gelir gruplarının konut sorunlarına ve beklenen olası depreme bağlı olarak, proje alanının şüphesiz öncelikli operasyon alanlarından ve dönüşüm bölgelerinden biri olduğu ifade edilebilir. Eğer proje alanı, yapıcı çevre üretiminde halihazırda hâkim anlayışla inşa edilirse, İstanbul'un çevresel ve kentsel kaliteden yoksun yeni bir konut bölgesi daha olacaktır. Sonuç olarak, alanın kendisi bir yatılımış nesnelere sahasına dönüşecektir.

Tüm bölge için bir model oluşturabilecek, aynı zamanda özellikle konut bölgeleri için yeni kentsel doku üretirken yol gösterebilecek bir çalışma ve bir yapısal plan geliştirilmesi hedeflenmiştir. Söz konusu yapısal plan, kentsel-mekânsal kalite, çevresel hedefler ve barışçıl dönüşüm stratejileri üzerine odaklanacaktır.

Project Site in Küçükçekmece District*

Istanbul has been experiencing a rapid urbanization especially for last 50 years on east-west axis between its natural borders Northern Forests and Marmara Sea. Industrialisation, immigration, transportation routes paralel to this axis have created what is being experienced today.

As a matter of fact, selected project site in Küçükçekmece District is an outcome of those three issues. Site is located on north of Transit European Motorway and on the west of İkitelli Organized Industrial Zone. Within the site there are neighbourhoods of informal settlements. Other connected areas with the site are Olympic Village and newly produced high-density mass housing settlements. Site itself is actually located on one of the valleys of Istanbul on north-south axis. Future of the site can be identified to be a mass housing and transformation zone.

West side of the site is a park which is a part of Olympic village. North of the site is vacant, but on the baseline there is a contaminated pond. South of the site contains two informal settlements; Ayazma and Köyiçi neighbourhoods.

** The study has started at April, 2009. The case area, originally part of the Provincial Municipality of Küçükçekmece, has affiliated to borders of Provincial Municipality of Başakşehir, after the local elections held in 29th March, 2009. Nevertheless, considering the fact that the raw data which construct the base of this study are not manipulated and conditions genuine to the case area would be more comprehensible within the dynamics of the Küçükçekmece district, the province of Küçükçekmece is accepted as the context of the study.*

Territorial Analysis

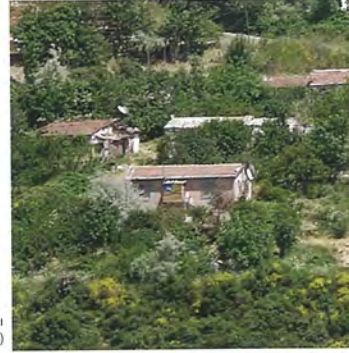
Project site is certainly one of the leading operation fields and transformation zones of Istanbul as a result of the recent activities of planning and construction in the region, housing problems of especially low income groups and probable earthquake. It is predictable that the development of the site with the same approach which defines the ongoing production process of urban fabric will create another residential territory without any environmental and urban quality. Consequently, the site itself will turn into a field of isolated objects.

To develop a study and a structure plan that can be a model for the entire region while developing the new urban fabric especially residential territories is aimed. Structure plan will focus on urban quality, environmental goals and peaceful transformation strategies.

yeni toplu konut alanları
(new mass housing settlements)



kaçak yapılaşma alanları
(informal settlements)



organize sanayi bölgeleri
(organized industrial zones)



olimpiyat stadyumu
(olympic stadium)



bağlam: yapılı çevre (context: urban fabric)



doğa
(nature)



tarım
(agriculture)

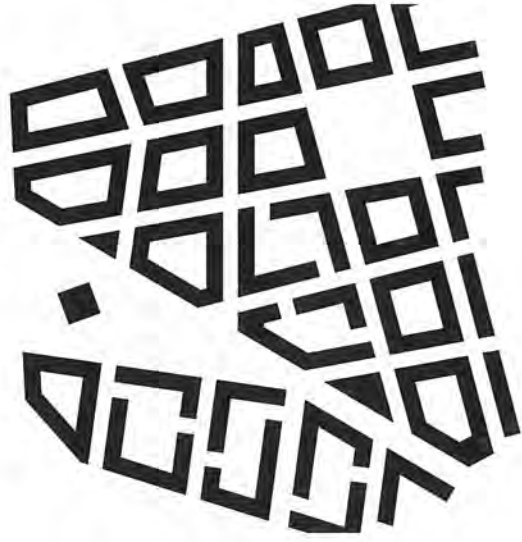


topografya
(topography)



karayolu
(motorways)

bağlam: peyzaj (context: landscape)



Tasarım Raporu

Vaka etüdü için seçilen alan, çevresel (topoğrafik-ekolojik) ve bölgesel (kentsel doku ve arazi kullanımı) özellikleriyle birlikte ele alınmıştır. Tasarım sürecinin ilk aşaması, alanın fiziksel ve sosyal bağlamı hakkında net bir yaklaşım geliştirmek olmuştur.

Alan ile ilgili veriler üzerinde yapılan çalışmalar, haritalama çalışmaları, alanın fiziksel modelinin yaratılması, alan ve çevresinde yapılan gözlemler neticesinde kentsel, çevresel ve sosyal hedeflere bağlı üç ana başlık ön plana çıkmıştır:

- Kentsel Form Olgusu
- Çevre Dostu Yerleşme Modeli
- Barışçıl (Uzlaşmaya Dayalı) Dönüşüm Stratejileri

Söz konusu üç başlık kapsamında geliştirilen yaklaşımlar tasarımın temelini oluşturmuş ve kentsel örüntü, yeşil alan sistemi, ulaşım sistemi ve yoğunluk gibi yapısal plana ait somut kararları tanımlamıştır. Kentsel yapıyı çevre üretiminde esnekliğe ve farklılaşmaya imkân tanıyan, ancak diğer yandan da yol gösterici ve bağlayıcı olabilen bir yapısal plan elde edilmesi hedeflenmiştir.

Design Statement

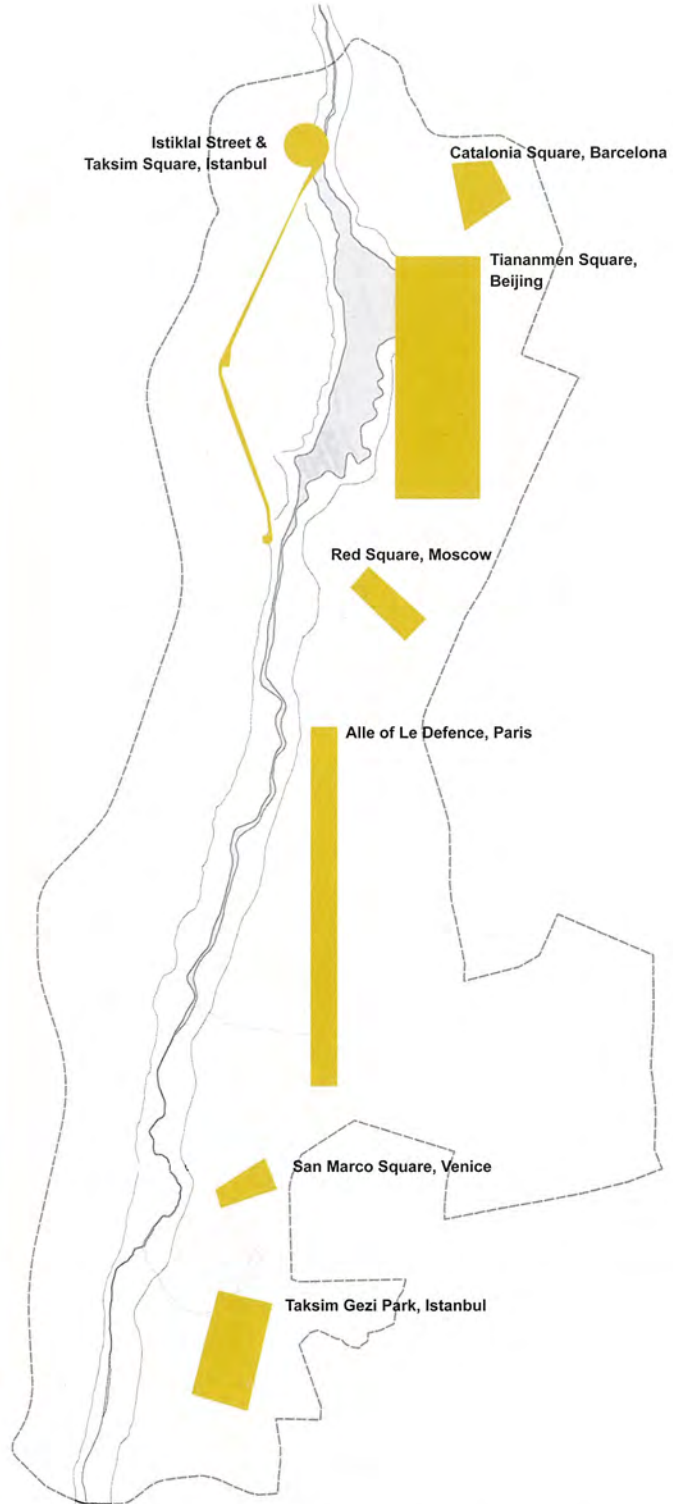
The site selected as case study, was discussed through its environmental (topographical-ecological) and territorial (urban fabric and landuse) characteristics. First phase of the design process was to have a clear conception on the physical and social context of the site.

Three main topics related to urban, environmental and social goals were determined during studies on given data of the site, mapping studies, creation of physical model of the site and field study:

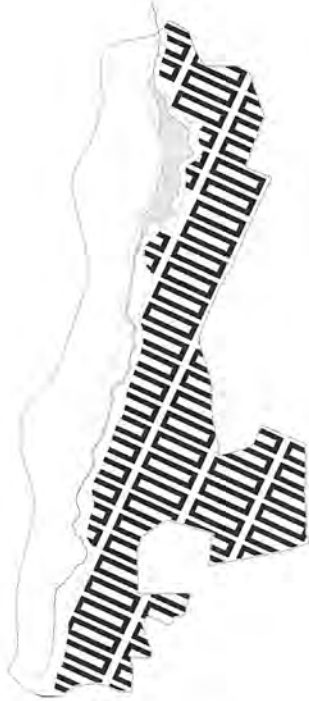
- Urban Form Phenomenon
- Eco-sensitive Settlement
- Peaceful Strategies of Transformation

Conceptions developed within these three topics were the basis of the design and defined all concrete decisions on structure plan such as urban pattern, green network, transportation system and density. Main aim was to achieve a structure plan which enables flexibility and diversity in production of urban fabric, but on the other hand, also instructive and obligatory by some means.

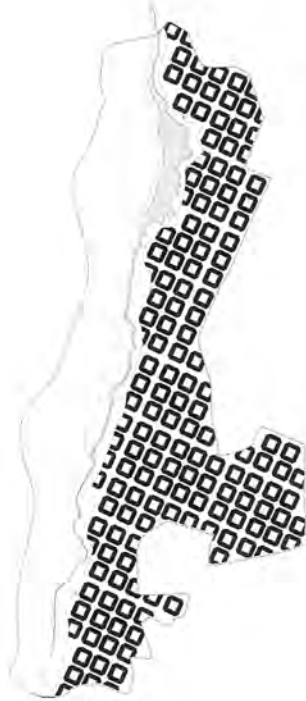
Central Park, New York



ölçek karşılaştırması: açık alanlar (scale comparison: open spaces)



New York



Barcelona



Brasilia



Venice



Florida



Istanbul - Küçükçekmece



topografya (topography)



dere yatağı ve sulak alanlar
(stream basin & wetlands)



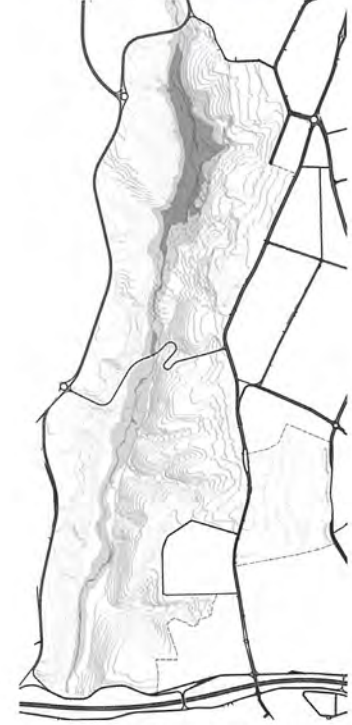
mevcut ağaç dokusu (existing trees)



alt vadi sistemleri ve öneri bağlantılar
(subvalley systems & available connections)



mevcut yapı stoğu (urban fabric)



karayolu ağı (motorways)



alan içi kaçak yapılaşma (informal settlements within the site)



müdahale alanları (operation zones)



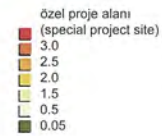
yapılaşmaya uygun alanlar (neighbourhood borders according to slope analysis)



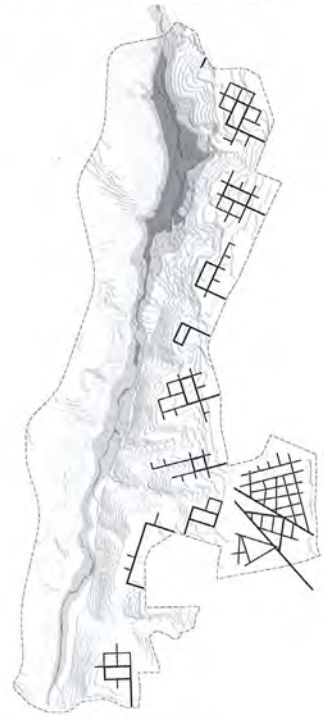
yapı adaları (city blocks)



yapı emsalleri (building ratios)



özel proje alanı (special project site)



yol ağı (street network)



kentsel avılılu bloklar
(urban perimeter blocks)

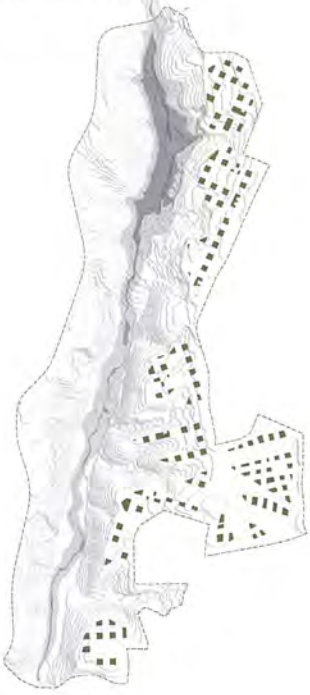


- | | |
|-------------------|----------------|
| karma kullanım | mixed use |
| konut | residential |
| ofis | office |
| kültür | cultural |
| yönetim | administrative |
| eğitim | educational |
| sağlık | healthcare |
| dini tesis | religious |
| meydan ve parklar | square & parks |

bina kullanımları (building uses)



meydanlar ve mahalle parkları
(squares & neighbourhood parks)

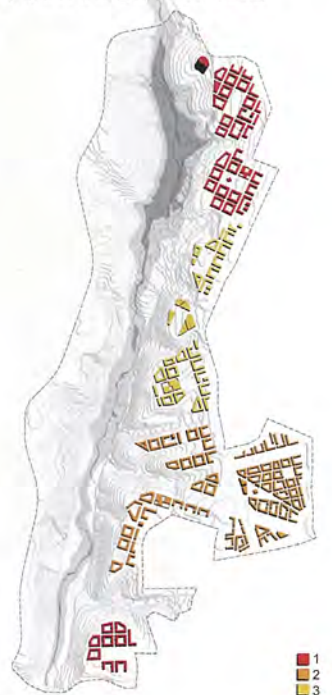


avlular (courtyards)



ağaçlandırılacak alanlar
(areas to be forested)

tasarım katmanları (design layers)



- | |
|---|
| 1 |
| 2 |
| 3 |

yapım etapları (construction phases)

Anahtar Plan

Kentsel Form*

Proje alanına ilişkin geliştirilen strateji, alanın geleneksel kentin dışında olması ve çevrede eklemenebilecek bir kentsel doku bulunmaması nedeniyle, yöntem olarak geleneksel 'büyük şehir' ölçeğini ve yapısını yorumlamaya ve ardından parçalar halinde alanda uygulamaya dayanmaktadır.

Yerleşmedeki temel özellik, kentsel avlulu blok karakterinin kısmen çözülerek çağdaş bir yaklaşımla yeniden yorumlanmasıdır. Blokların geçmişte ortak kullanıma kapalı avluları kamusal kullanıma imkân verecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. Yerleşmenin bütünlüklü ve şehir morfolojisine referans veren bir karaktere sahip olması hedeflenmiştir.

Yeşil Ağ Örgüsü

Çağdaş kent yaşamının en önemli öğelerinden biri kentsel büyük açık yeşil alan sistemidir. Kuzey-güney doğrultusunda uzanan vadi ve akarsu bir ekolojik koridor olarak ön plana çıkmaktadır. Bu sistemin korunması ve güçlendirilmesi projenin makro ölçekli hedefleri arasındadır.

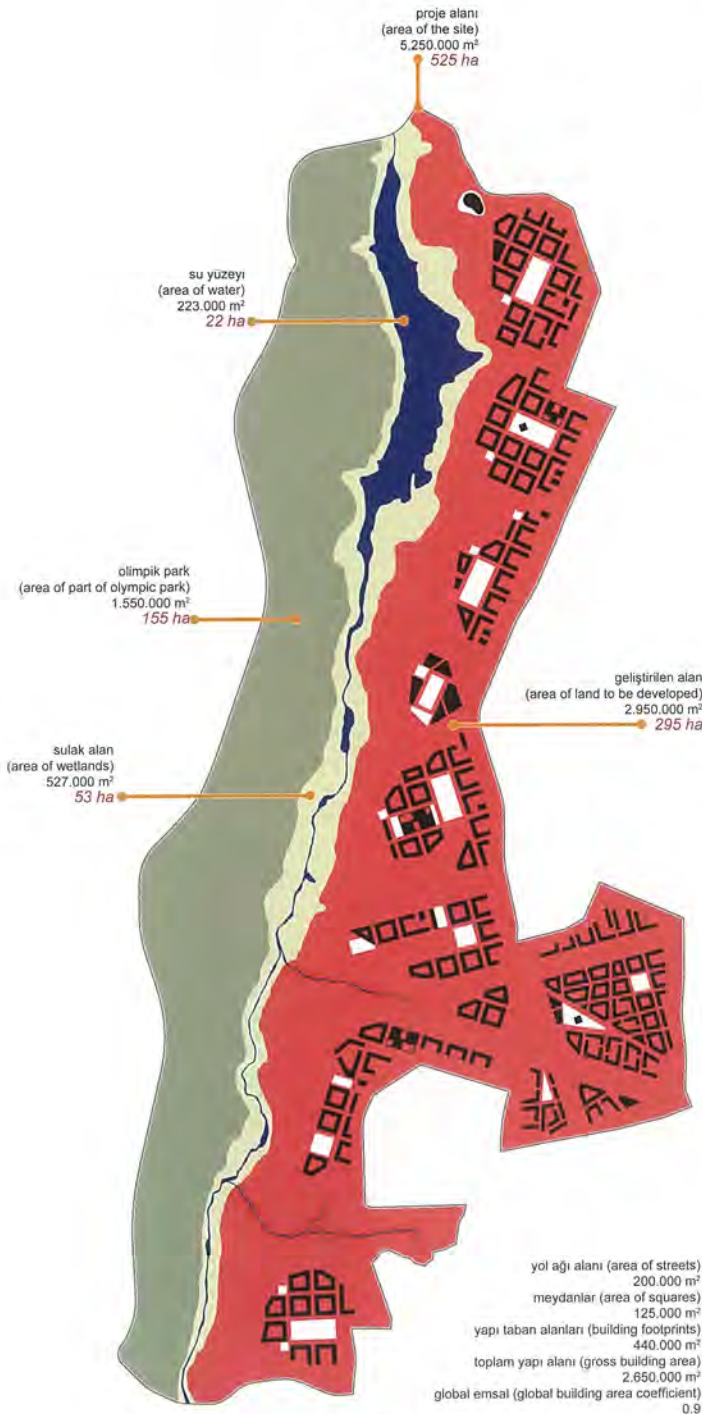
Bununla birlikte, bu kuzey-güney doğrultulu yeşil sistemin, doğu-batı yönünde yer alan küçük vadi sistemleri aracılığıyla önerilecek yapıllı çevrenin içine nüfuz edecek şekilde geliştirilmesi ve kentsel yeşil alt koridorlar oluşturulması hedeflenmektedir. Bu sayede yeşil alanlar ile yapıllı çevrenin arasında organik bağın kurulması, işlevsel, mekânsal, görsel sürekliliğin ve eko-sistemsel bütünlüğün sağlanması mümkün olacaktır.

* Bu çalışmanın arka planının oluşmasında aşağıda yer alan metinlerdeki tartışmalar önemli katkıda bulunmuştur.

BİLGİN, İ. (1998), "Toplu Konut Mimarisi ve ATK Lojmanları", *Arredamento Mimarlık*, Sayı 11: 86-93.

COLQUHOUN, A. (1990), "Süperblok (1971)", *Mimari Eleştiri Yazıları*, Çev. A. Cengizkan, Şevki Vanlı Mimarlık Vakfı Yayınları, Ankara, 81-101.

PANERAI, P.R.; CASTEX, J.; DEPAULE, J.C.; SAMUELS, I. (2004), *Urban Forms: The Death and Life of the Urban Block*, Architectural Press, Oxford.



alansal değerler (general calculations of areas)



anahtar plan (keyplan)

Key Plan

Urban Form*

Strategy for the project area is generating a plan based on re-interpretation of the traditional big city scale and its structure, and then implementing on the area, considering the fact that area in question happens to be outside the traditional city and does not have an urban pattern that has the potential to be articulated to.

Main characteristic of the pattern generated is re-interpretation of the urban perimeter blocks with a contemporary approach. The closed courtyards of traditional urban blocks are reorganized to allow public use. The aim is to create settlements referring to an integrated urban culture, as well as to its morphology.

Green Network

One of the most important components of urban life is green network. The valley and the stream basin in the north-south axis in case area stand out as an ecological corridor. Preserving and strengthening this corridor is one of the major macro scale objectives of the design.

Besides, this green spine in north-south axis is to be expanded via foresting the sub-valleys in the east-west direction so that the green areas will penetrate into the built environment and will form smaller green corridors. These green corridors will provide an organic interrelation between the nature and the built environment, thus enable a functional, spatial, visual continuity within the the ecosystem.

** Discussions held in the texts listed below have contributed to the construction of this study's background.*

BİLGİN, İ. (1998), "Toplu Konut Mimarisi ve ATK Lojmanları", Arredamento Mimarlık, Sayı 11: 86-93.

COLQUHOUN, A. (1990), "Süperblok (1971)", Mimari Eleştiri Yazıları, Çev. A. Cengizkan, Şevki Vanlı Mimarlık Vakfı Yayınları, Ankara, 81-101.

PANERAI, P.R.; CASTEX, J.; DEPAULE, J.C.; SAMUELS, I. (2004), Urban Forms: The Death and Life of the Urban Block, Architectural Press, Oxford.



yapısal plan (structure plan)

Yapısal Plan

Öneri, kenti anlamının ötesinde bir kent parçasını yeniden kurma girişimi olarak nitelenebilir.

Amacı kenti zaman ve mekân içinde etkileyen değişimlere odaklanarak çağdaş kentin biçim kazanma olgusunun kökenindeki kopuklukları kavramaktır.

Hedefi doğa ile barışık, sürdürülebilir, kavranabilir bir kent deneyimi yaratmaktır.

Structure Plan

The proposal can be defined as an attempt to re-establish a city fragment, beyond understanding the city.

The purpose here is to comprehend the disconnected nature of the current formation customs of the city while focusing on the changes that effect the city within space-time.

Main goal is to create an eco-friendly, sustainable and comprehensible urban experience.



Kısmi plan - komşuluk birimi (site plan detail - neighbourhood unit)

Vaziyet Planı Detayı – Mahalle Birimi

Önerilen avlulu blok yapılaşma, temelde 19. yüzyıl sonu kentsel biçiminin özelliklerini taşımaktadır. Adalar üzerinde yer alan bloklar kontrollü çeşitlenmenin bir örneğidir.

Yapısal plan, 19. yüzyıl ve erken 20. yüzyıl şehir içi yapılanma şeklinin ayrışık bir yorumudur.

Bloklar, bir ızgara sistem üzerinde farklı sekanslarla bir araya gelerek avlu, sokak, meydan gibi açık kentsel kamusal alanları tanımlamaktadır.

Yapılı çevrede çeşitliliğin ve farklılaşmanın sağlanması amacıyla her bir kentsel avlulu bloğun, yapısal planın eki olarak tanımlanan yapılaşma koşullarına uyulması koşulu ile farklı mimari ekipler tarafından tasarlanması önerilmektedir. Kendi içlerinde farklı yükseklikleri ve farklı kompozisyonları barındıran kentsel blok, kuzey-güney ekseninde tasarlanan büyük yeşil alana paralel bir örüntü oluşturmaktadır.

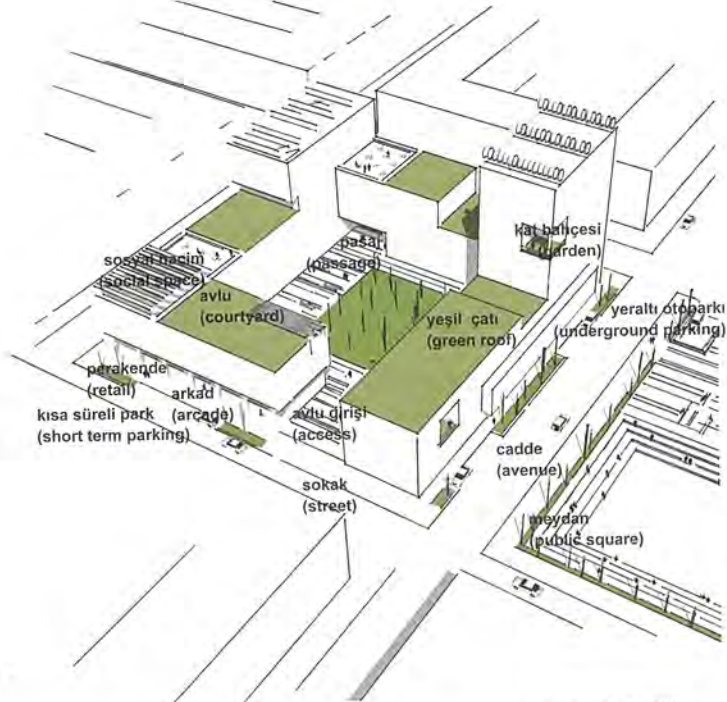
Site Plan Detail – Neighbourhood Unit

Proposed urban perimeter blocks structurally tend to carry qualities of the late 19th century urban form. These blocks located on the city blocks are examples of a controlled diversification.

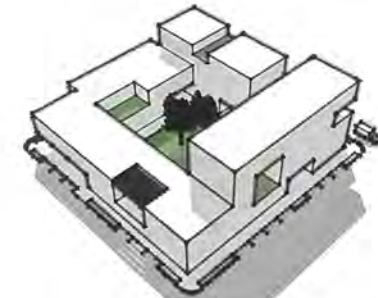
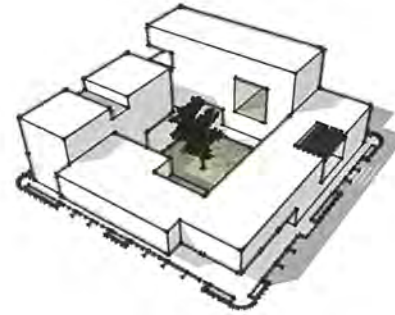
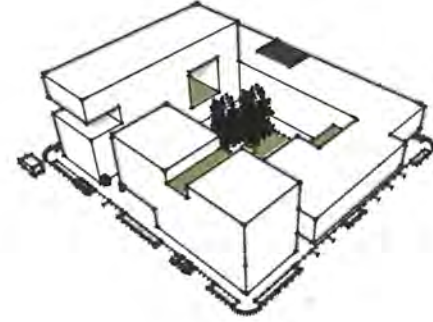
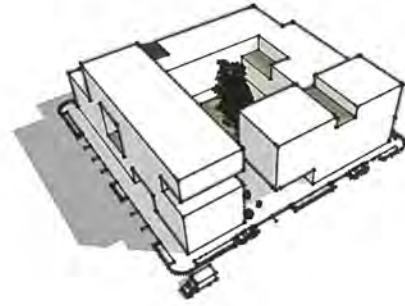
Structure plan is a heterogeneous interpretation of 19th century and early 20th century city structures.

It defines open public spaces such as courtyards, streets or squares via the combination of blocks with varying sequences on a grid-iron system.

Each particular urban block is proposed to be designed by different group of designers to create multiplicity and diverse conditions, yet with codes defined in the structure plan. Urban blocks with different heights and diverse compositions within themselves form a pattern parallel to the large green area on the north-south axis.



önerilen kentsel avlulu blok
(urban perimeter blocks)



kentsel avlulu blok tipolojisinin yeniden ele alınması
(re-visiting urban perimeter block)

Yapısal Plana Ait Plan Notları:

(Blok Tasarımına Yönelik Yönetmelik Taslağı)

Üçüncü boyutta tasarım kalitesini arttıracak esnekliği sağlamak önem taşımaktadır. Çağdaş bir anlayışla yorumlanan kentsel (avlulu) blokların tasarımında faklılık elde edilebilmesi için gerekli yapılanma koşulları tanımlanmalıdır. Yapılanma, yapı adaları için verilen emsal değerine göre şekillenecektir. Ancak;

- Yapıların kamusal erişime imkân tanıyan açık avluları tanımlaması gerekmektedir. Bu nedenle azami yapı derinliği belirlenecektir, (önerilen azami yapı derinliği: 17m)
- Taban alanı katsayısı ile bu avluların asgari boyutları belirlenecektir. (önerilen TAKS: 0,7)
- Cephe hatlarını ve yapı-sokak ilişkisini tanımlamak amacıyla imar istikamet aralığı belirlenecektir. Sokak ya da caddeden çekme mesafesi 0-2m aralığı olarak önerilmektedir.
- Eğimden yararlanılarak kazanılan iskan edilen inşaat alanı emsale dahil edilmemiştir. Ancak eğimden dolayı kazanılan ve emsal dışında kalacak olan inşaat alanının %50'si, kamu yararına kullanılmak üzere yerel yönetime terk edilecektir. Bu alanlar, blok altı geçitler, pasajlar, arkadlar yerel yönetimin işleteceği dükkanlar, kamuya açık alanlar olarak kullanılacaktır.
- Her nevi kapalı ve açık çıkmalar emsale dahildir. Ancak sirkülasyon vb. ortak kullanıma hizmet eden açık çıkmalar emsale dahil edilmemiştir.
- Eğimli çatı yapılması durumunda iskan edilen çatı katı emsale dahildir.
- Ancak yapı zarfı içinde yapılan boşaltmalar (dam bahçeler-ara kat bahçeleri-arkadlar-pasajlar-nişler vb.) emsale dahil değildir.

Bu sayede farklı niteliklere sahip, insan ölçeğini gözeten, kamusal, yarı-kamusal, özel ve yarı-özel mekân dizgelerini barındıracak biçimde örgütlenmeyi sağlayan, doğayı yapının içine ve katlarına taşıyan, mekânsal çeşitlilik ve zenginlik barındıran bir yapılanma elde edilmesi hedeflenmektedir.

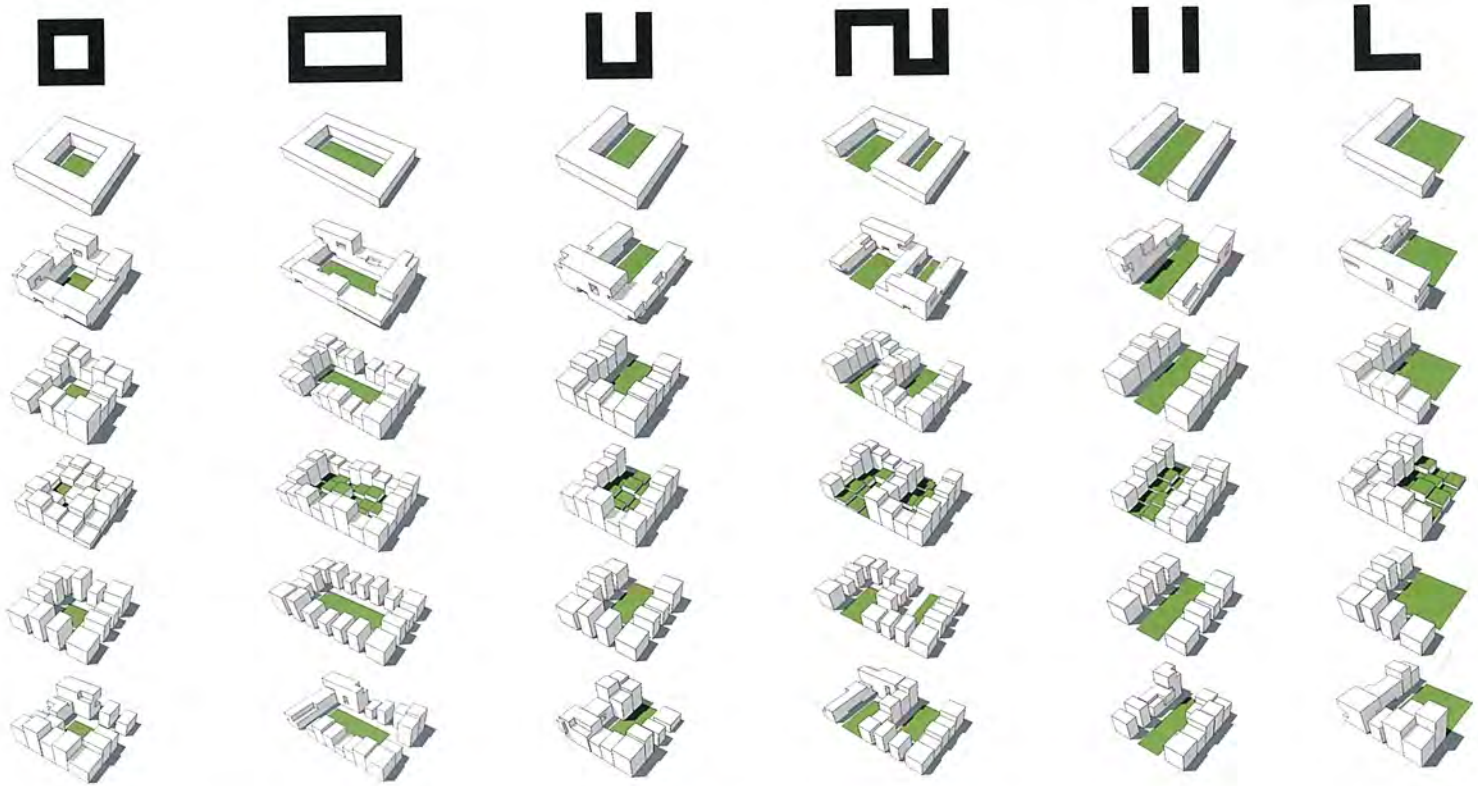
Plan Notes of Structure Plan:

(Regulations Proposal for Block Design)

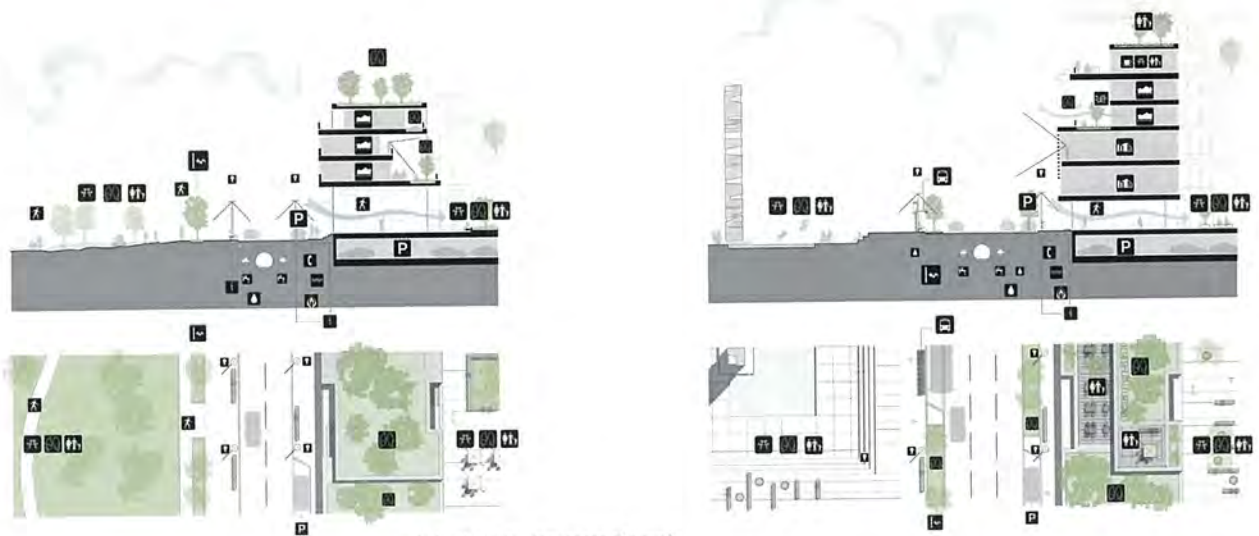
It is important to acquire flexibility that will allow the design to be more qualified spatially and end up with diversity. For diversity in design of the re-interpretted urban blocks, the building regulations should be defined clearly. Blocks will be formed according to the building ratio determined for each block. However;

- The buildings have to define accesible courtyards which are the semi-public open spaces of structure plan. Therefore, maximum building depth should be determined. (proposed building depth max. 17m)
- Via building footprint ratio, the minimum dimensions of these courtyards will be determined. (proposed building footprint ratio: 0.7)
- To define façade axis and building-street relations ground plan guide line interval will be indicated. Setback from the street/avenue has been accepted as between "0-2m".
- Extra construction area acquired because of slope will not be included in the building ratio. However, 50% of this extra area will be given to local authorities to be used for public benefits. These areas can be used as underpasses, passageways, arcades, shops run by local authorities and for various public uses.
- All kinds of open or closed consoles will be included in building ratio. However, open consoles that serve common use will not be included.
- If the design has pitched roof, then the area used as attic storey or loft will be included in building ratio.
- Open spaces within the blocks such as roof gardens, upper floor gardens, arcades, passageways, niches... etc. will not be included in building ratio.

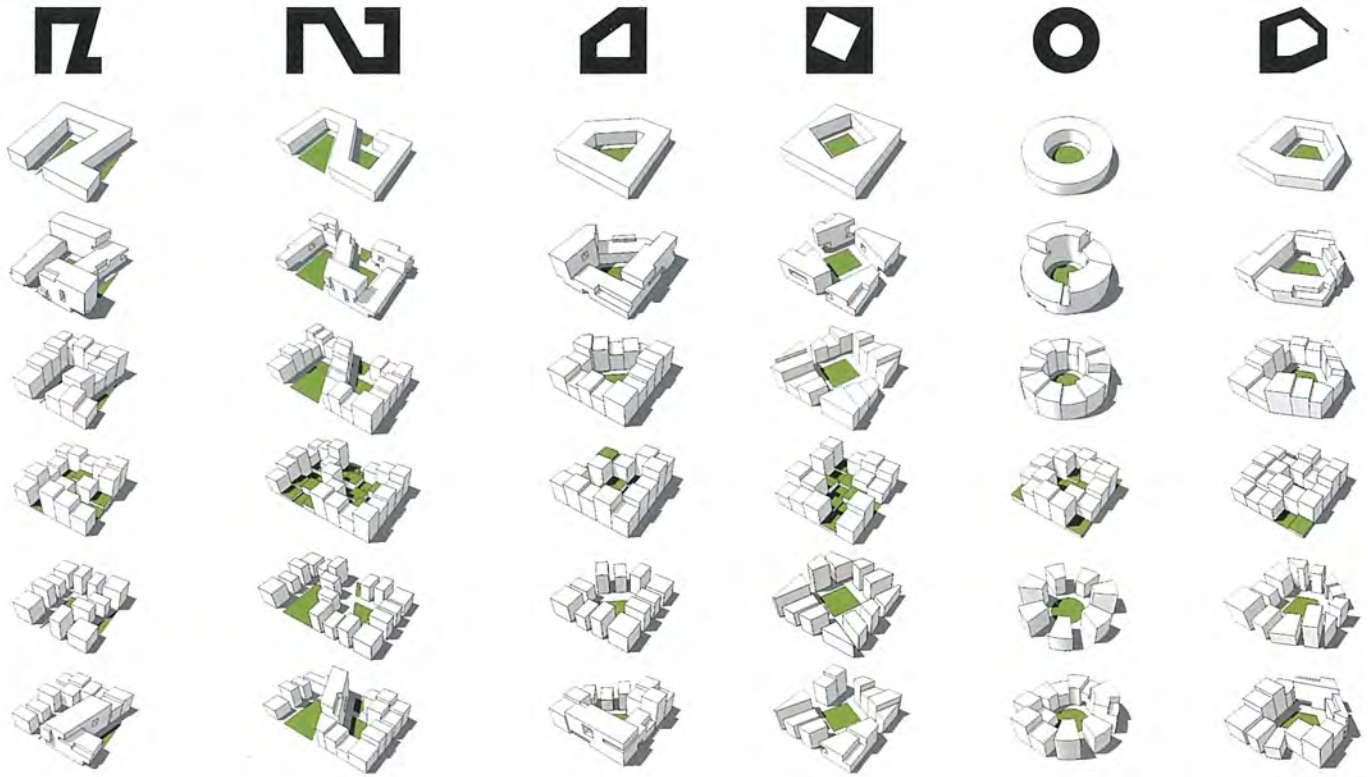
With the building design codes listed above, it is aimed to attain a design process that leads to different qualities to create diversity within the built environment, considering the human scale, organizing space to allow a public/semi-public/semi-private/private space system and carrying nature into the built spaces on different levels.



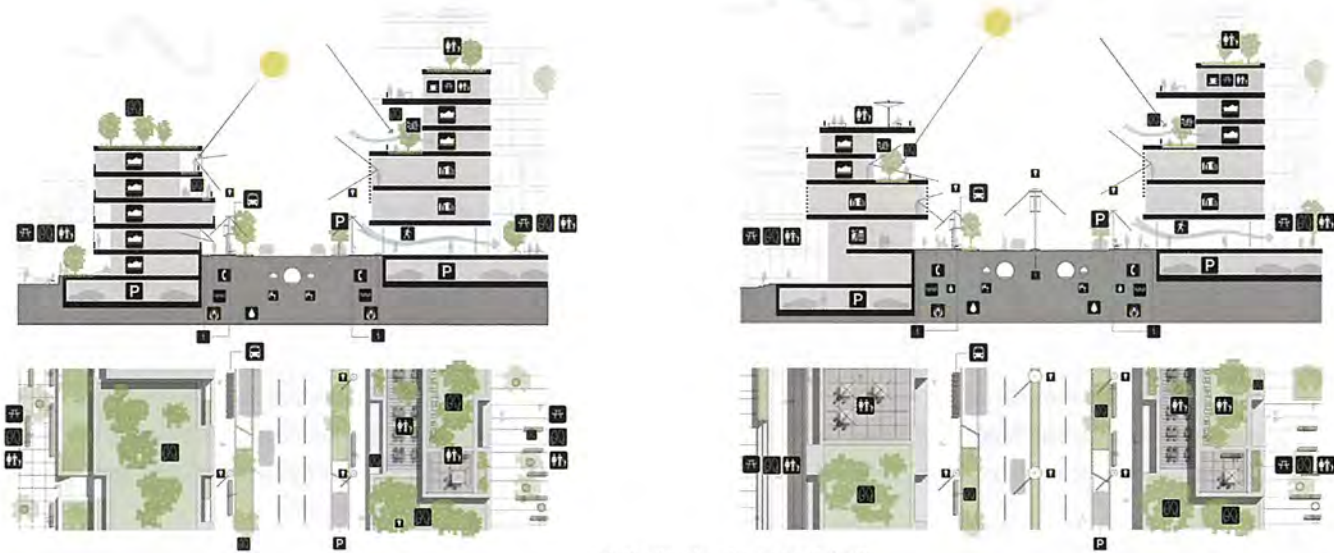
kentsel avlulu blok çeşitlemeleri (variations of urban perimeter block)



sokak sekansları (sequences of street)



kentsel avlulu blok çeşitmeleri (variations of urban perimeter block)



sokak sekansları (sequences of street)



Dönüşüm İlkeleri

Planlama ve kentsel tasarım yaklaşımlarının kültürel olgular olmaları gerçeği yadsınamaz. Dolayısıyla bu anlamda bir üretim, kayıtsızca yapı üreticilerinin ve yatırımcıların oportünist yaklaşımlarına teslim edilmiş bir süreç olarak düşünülemez.

Bu bağlamda yarışma alanı içerisinde yer alan plansız mahallerinin sağlıklılaştırılması ve yenilenmesi öncelikle sosyal, akabinde fiziksel bir proje olarak değerlendirilmektedir.

Mevcut yapılaşma nitelsiz olmasına karşın, bu yapıların tamamının yok sayılarak ve mahalle sakinlerinin yerlerinden edilmeleri üzerine kurulu bir topyeküncü dönüşüm modeli yerine, alanın mevcut yerleşme biçimi, örüntüsü ve kullanıcılarıyla birlikte ele alınması önerilmektedir.

Mevcut yapı stoğu incelendiğinde genellikle az katlı yapılar yerleşmenin geneline hâkimdir. Dolayısıyla alan, yapı yoğunluğunun düşeyde artırılmasına ve yapı yüksekliklerinin kontrollü bir şekilde yeniden düzenlenmesine imkân vermektedir. Yoğunluğun artırılması yoluyla alana yapılacak yatırımın geri dönüşümü sağlanacaktır.

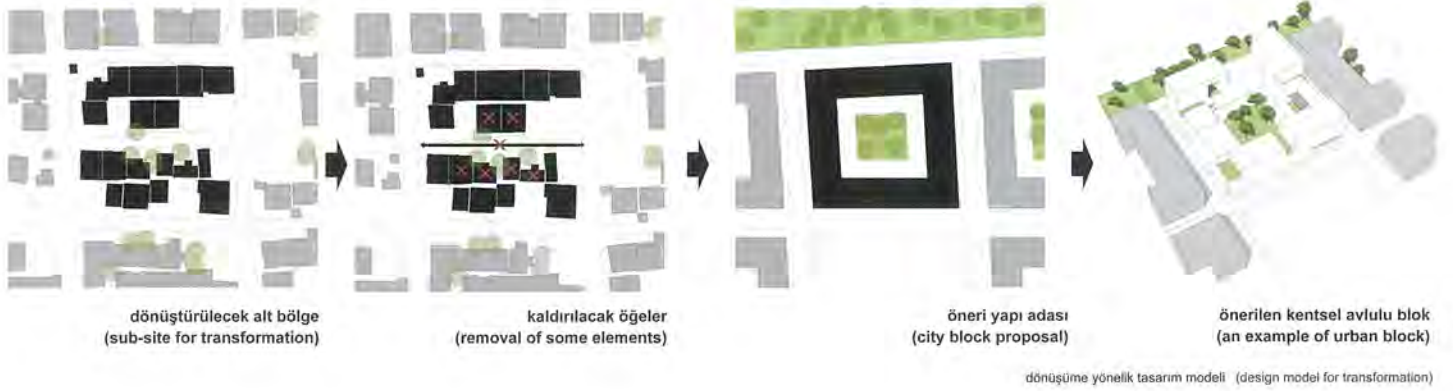
Transformation Strategy

It is evident that the planning and urban design approaches are cultural phenomena. Meaning that the production models in these fields and in this scale cannot be left only to the opportunist approaches of the investors who tend to produce urban fragments recklessly.

In this context, transformation and regeneration of informal settlements located in the project site should be considered first as a social issue, later as physical intervention.

Even though the existing fabric cannot be considered to be as a qualified settlement in any sense, the transformation model should not be a totalitarian one. Instead of a model where habitants are completely displaced and existing pattern is entirely ignored and demolished, the area should be taken into account with its existing pattern and its habitants.

Analysis of the existing building stock reveals that generally low storeyed housing seems to be rather dominant. Therefore, the area allows the vertical densification of the buildings and the heights to be deliberately reorganized. By doing so, the investment for the particular transformation can be acquired economically.



Yersiz-Yurtsuzlaştırma Stratejilerinden ve Tekdüzelikten Kaçınan Bir Dönüşüm ve Tasarım Modeli

Proje alanında yer alan plansız yerleşimler için önerilen dönüşüm stratejisi, mevcut kentsel örüntünün kullanıcıyla uzlaşmaya dayalı bir şekilde tek bir yapı adası veya komşu bir kaç yapı adası bazında ele alınması üzerine kuruludur. Geliştirilen yapısal plan dahilinde, söz konusu yapı adası veya bir kaç yapı adasının farklı mimari ekipler tarafından çağdaş bir yaklaşımla yeniden, tek tek ve her birinin kendi durumuna özgü olarak tasarlanması öngörülmektedir.

Önerilen dönüşüm stratejisi, uygulanan topyeküncü modellere kıyasla kâr ve zaman etkin değildir. Ancak nitelikli ve kent kültürünü referans alan bir yapıllı çevre elde etmek için gerekli ekonomik, zihinsel ve zamansal pahaanın göze alınması söz konusudur. Bu bağlamda yerel yönetimlerin özel yatırımcı projeksiyonlar yerine, sosyal sorumluluğu ve kamu duygusunu ön plana çıkaracak şekilde konuya yaklaşması beklenmektedir.

Önerilen entegrasyona dayalı dönüşüm modeli sonucunda elde edilecek ve mevcut veya gözden geçirilerek yeniden yorumlanan adalar üzerinde yer alacak yeni yapılar hem kontrollü çeşitlenmenin bir örneğini oluşturacak, hem de birim yapılardan oluşan avlulu blok düzenini devam ettirecektir.

Transformation and Design Model Avoiding Displacement Strategies and Monotony

The transformation strategy for the informal settlements in project site is going to include different architectural groups working on different city blocks or a group of neighbouring blocks regarding the structure plan. Thus investors and designers will be able to cooperate with the habitants via this case-by-case model.

Apparently, the proposed transformation strategy is not time/money-wise beneficial compare to totalitarian approaches. However, in order to acquire a qualified built environment where city culture is emphasized, whatever necessary must be done both economically and intellectually even if it also means a time-wise sacrifice. Therefore, the local authorities are expected to embrace an approach where instead of private investment related projections, an approach where the public sensibility and social responsibilities are more substantial.

New urban perimeter blocks on existing and revised city blocks will set examples for a controlled diversification as well as for an urban pattern expansion via proposed particular transformation strategy based on integration.



vaziyet planı
(site plan)
toplam alan (total area):
47 ha

mevcut (existing)



yapı taban alanları
(building footprints)
115.000 m²



konut residential
ticaret commercial
sanayi industrial
dini tesis religious
eğitim educational
altyapı infrastructural

- %24



yapısal plan
(structure plan)
toplam alan (total area):
47 ha



yapı taban alanları
(building footprints)
87.000 m²



konut residential
karma kullanım mixed use
dini tesis religious

yapı kullanımları
(building uses)

öneri (proposal)



kat adetleri
(building storeys)
toplam yapı alanı (gross building area):
285.000 m²

+ %58



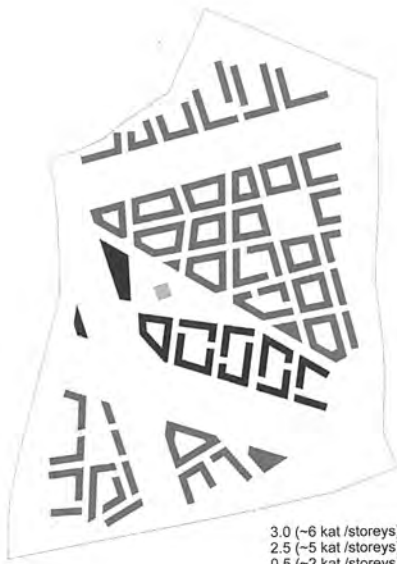
tanımsız açık alanlar
(left-over open spaces)
270.000 m²

+ %21



yol ağı
(road network)
85.000 m²

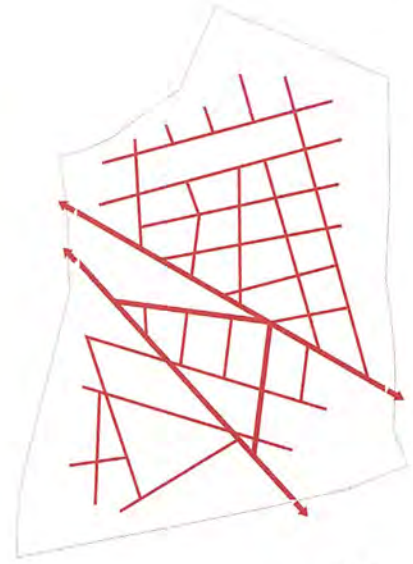
- %33



yapı emsalleri (building ratios)
toplam yapı alanı (gross building area): 450.000 m²



yeşil alan ağı ve meydanlar
(green network & squares)
park ve avlular (parks & courtyards) : 314.000 m²
meydanlar (squares) : 12.000 m²



yol ağı
(road network)
57.000 m²