

İstanbul'da Dönüşümün Konut Mimarlığı: Barınmadan Konuta Dönüşüm

İnci Olgun¹, Hale Gönül²

¹Öğr. Gör., Dr., MSGSÜ, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

²Doç. Dr., MSGSÜ, Mimarlık Bölümü

İstanbul, artan nüfus yoğunluğu ve biriken sermayenin baskısıyla çeperine doğru saçaklanmaya devam ederken, merkezi alanı yoğunlaştıran sürekli bir yeniden yapım faaliyetine de sahne olmaktadır. Özellikle kentin uzun süredir yerleşik ve güçlü ulaşım bağlantılarına sahip Kadıköy, Üsküdar ve Şişli benzeri merkezi ilçelerinde dönüşümün hızı, parçalanmış belleği ile kentsel mekânın algılanışında ve deneyimlenişinde yabancılaşmalara neden olmaktadır. Yeniden yapılaşma, yerleşik alan dokusunu farklı ölçeklerde şekillendirirken, 20. yüzyılın konut mimarlığına dair önemli izler kayıt altına alınmadan hızla kaybolmaya yüz tutmuş; yer kimliğinden uzak, benzer kentsel peyzajlar oluşmaya başlamıştır. Öte yandan deprem riskine bağlı olarak plansız ve teknik yeterlilikten uzak, dayanıksız yapı stoğunu elden geçirmeyi zorunlu kılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, uygulamaya dönük yaptırım ile dönüşümü ve beraberinde tartışılmalı pek çok konunun çözümsüz sorunlara dönüşmesini hızlandırmıştır.

Türkiye’de dönüşüme dair uygulama pratiğine genel bir çerçeveden baktığımızda, mekân kalitesinin iyileştirilmesine ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulmasına yönelik iki temel mekânsal müdahale ekseninde hareket edildiği söylenebilir. Bunlar, mevcut kadastro sınırları içindeki münferit binaların yenilenmesine dayanan parsel ölçeğinde kademeli dönüşüm ve mahalle ölçeğine kadar ulaşan alan bazlı yeniden geliştirme ile morfoloji ve planlama ilişkisi üzerinden dönüşüm olarak özetlenebilir.

Genellikle bina yüksekliklerinin veya kat alanı oranlarının artırılmasına izin veren düzenleyici hükümlerle parsel çizgilerini, dolaşımıyla sokak ağını değiştirmeden yeniden inşa teşvik eden ilk yaklaşımda, mikro ölçekli

ekonomik müzakerelerle yönlendirilse dahi müdahaleler zaman içinde bir alanın mimari karakterini, doku bütünselliğinden kopuk jenerik imajlardan oluşan bir kimliğe taşıyıcı hâle gelmektedir. Diğer taraftan ikinci yaklaşım, mahalle veya semt ölçeğinde işleyen ve kentsel dokunun koordineli ve planlı bir şekilde yeniden yapılandırılmasını içeren bir yöntem olarak benimsenmektedir. Buna rağmen Tarlabası, Sulukule ve Fikirtepe örneklerinde olduğu gibi dönüşüm, mahallenin mekânsal örüntülerini tüm sosyal yapısı ile birlikte yerin hafızasından ve anlamından uzaklaştıran değişikliklere neden olmakta; kamusal mekân sistemlerini, dolaşım ağlarını, sosyo-mekânsal ilişkileri ve ekolojik çevreyi başka bir bağlamda yeniden yapılandırmaktadır.


Hal böyleyken, kentsel dönüşüm; yapı stoğunun yenilenmesi ve fiziksel çevrenin iyileştirilmesiyle sınırlı bir müdahale alanının ötesinde, konut üretimi, mekânsal adalet, iklimle ilişkili afet riskleri, kamusal yaşam ve kültürel süreklilik gibi başlıkların eşzamanlı olarak keştiği çok katmanlı bir kentsel yeniden yapılanma süreci olarak, günümüz kent tartışmalarının en temel meselelerinden biri hâline gelmektedir. Uluslararası literatürde “*urban regeneration*” başlığı altında sunulan yaklaşım, dönüşümün ekonomik, sosyal ve çevresel boyutlarına ek olarak gündelik yaşam, aidiyet, yer kimliği ve miras üzerinden kültürü ayrı bir taşıyıcı boyut olarak ele almayı önermekte; bu çerçevede dönüşümün başarı ölçütleri, yeni yapı üretiminin ötesine geçerek yaşanabilirlik, kapsayıcılık ve yerel kimliğin sürekliliği üzerinden yeniden tarif edilmektedir. (Habitat, U. N., 2021; Habitat, U. N., 2022).

Söz konusu çerçevede dönüşüm tartışmasının merkezinde yer alan konut, yatırım ve değer artışı mekanizmaları ile güvencesizlik,

Received: 30.03.2026 Revised: 30.03.2026 Accepted: 02.04.2026 Online: 03.07.2026

Correspondence: Hale Gönül

E-mail: hale.gonul@msgsu.edu.tr

 OPEN ACCESS This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

yerinden edilme, parçalanmış sosyal ağlar, kira ve erişilebilirlik krizleri özelinde kırılanlıkların en görünür hâle geldiği alandır. Özellikle metropolleşen kentlerde dönüşümün yapı statüsüne dayalı meşrulaşan hedefleri ile piyasa temelli yeniden geliştirme pratikleri arasındaki gerilim; konutun hak temelli ele alınması, finansman araçları, değer artışının kamu yararına geri kazanımı ve müzakere süreçlerinin şeffaflığı gibi konuları öne çıkarmaktadır. Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD)'nin son dönem şehir-konut değerlendirmeleri, dönüşümün genişleyen barınma krizi bağlamında ele alınmadan sürdürülebilir bir kent politikası üretilmesinin mümkün olmadığını daha net bir çerçevede gerekçelendirmektedir (OECD, 2021; OECD, 2023).

Diğer taraftan dönüşümün çevresel boyutu ise iki eksenle ilerlemektedir. Bir yanda nüfus yoğunlaşması ile birlikte yeniden inşa süreçleri, özellikle konut çevrelerinde azalan doğal alanlar ve erişimi ile mikroiklim üzerinde belirleyici etkiler üretmekte; kentlerde ısı stresi, aşırı hava olayları ve bileşik riskler bağlamında kamusal sağlık ve yaşam konforu yeni bir temel ölçüte dönüşmektedir. Diğer yanda ise doğa temelli çözümler ve gölgelenme, geçirgen yüzeyler, ekolojik bağlantısallık, yağmur suyu yönetimi ile yeşil altyapı yaklaşımları, dönüşümün yalnızca zararı azaltan değil, aynı zamanda çoklu fayda üreten bir kentsel strateji olarak kurgulanabileceğini ortaya koymaktadır. Ancak literatür aynı zamanda bu tür müdahalelerin iyi tasarlanmadığında yeşil soylulaştırma (*green gentrification*) üzerinden yeni eşitsizlikler üretebildiğini de güçlü biçimde işaret etmektedir (Zarei & Shahab, 2025). Bu güncel okumalar, dönüşümün ölçekler arası bir mimarlık ve planlama problemi olarak ele alınmasındaki gerekliliği daha da netleştirmektedir.

Tüm bu tartışmalardan da anlaşılacağı üzere, mekansal, ekonomik, toplumsal ve ekolojik boyutları ile çok bileşenli bir kavram olarak kentsel dönüşümle ilişkin yapılan çalışmaları sınırlı bir dosya sayısı içinde aktarmak oldukça zorlu bir süreci beraberinde getirdi. Söz konusu nedenle, yüklü bağlamın gerektirdiği içeriğin niceliği ve çeşitliliği, dosya konusunu iki sayıya yayma zorunluluğunu ortaya çıkardı. Bu sayıda kentsel dönüşümün konut mimarlığını ve konut çevrelerini nasıl değiştirdiği, mimari, ekolojik, kamusal, kültürel ve sanatsal etkileri ile ele alınmaya çalışılmıştır.

Konuya dair ilk çalışma, büyük çaplı dönüşümlerin yeni bir estetik tanımlayarak mahalle-

lerin mimari çehresini yeniden oluşturmasının, konut tipolojilerinin dönüşümünü beraberinde getirmesine yöneliktir. Dönüşümle beraber gelişen konut mimarlığının, çoğu zaman yeni bir mimari dilin de oluşumuna katkıda bulunduğu odaklanan “Yüksek Konut Bloklarının Birim Konut Planları Üzerinden Değerlendirilmesi: İstanbul Başakşehir Örneği” makalesinde Dilvin Hazal Akkaya Usman, İstanbul çeperinde hızla gelişen ve kenti dönüştüren yerleşimlerden olan Başakşehir'deki yapılaşmayı konut planları üzerinden ele almaktadır. Konut yapılarının yeni mimari dilinin ve barınma kültürünün bir değerlendirmesinin yapıldığı makalede, mekânsal şemaların sunulduğu analizler, yeni gelişen çevrelerde plan tiplerinin ve konut iç mekân kurgusunun dönüşümüne işaret etmektedir.

Diğer taraftan yeni konut biçimleri, barınma kültürünün yanı sıra konutun çevre ve kent ile olan ilişkisini ve çevresel performansını da dönüştürmektedir. Mahalle ölçeğinde tekil yapıların dönüşümünün, onları çevreleyen kamusal mekânın da değişimini beraberinde getirdiği, yaşam çevremizde önemli ölçüde deneyimlenmektedir. Sadece fiziksel değil, aynı zamanda bir aidiyet ve kimlik meselesi olan bu durumu, Sinem Seçer Sipahi ve Ebru Firidin Özgür, “Riskli Yapıları Yenilemek: Kadıköy Örneğinde Parsel Ölçeğinde Dönüşümün Kamusal Mekâna Yansımaları” başlıklı makalelerinde, parsel ölçekli dönüşümün en yoğun yaşandığı ilçelerden biri olan Kadıköy'de kentsel çevrenin ve mahalle ölçeğindeki kamusal mekânların nasıl değiştiği üzerinden ele almaktadır. Yazarlar, kamusal mekânın geçirdiği dönüşümü gerek şantiye sürecindeki gerek yapıların yenilenmesi sonrasındaki değişiklikler ile her iki boyutuna da değinerek sorgulamaktadır. Değişen sosyodemografik profil ve dönüşen sosyal ilişkiler, kaldırım ve sokaktaki yaya hareketlerinin değişimi, esnafın ve sosyal altyapı unsurlarının dönüşmesi ile mahalle ölçeğindeki kamusal mekânın geçirdiği değişim gözler önüne serilmekte; tekil yapıların dönüşümünün çevresindeki kamusal mekânı da nasıl dönüştürdüğü tartışılmaktadır.

Kamusal ve ekolojik sistem ile bir bütün oluşturan binalar dönüşürken, sadece yapı çevre değil, onu çevreleyen tüm doğal yapı da değişmektedir. “Parsel Düzeyindeki Bina Yenilemeleri ve Konut Çevrelerinin Sessiz Dönüşümü: Bakırköy Merkez Mahalleleri Konut Alanlarında Bina Bahçeleri Ölçeğinde Ekolojik Boyutun İrdelenmesi” makalesinde Elif Kısır

Koramaz ve proje ekibi, Bakırköy merkez mahallelerindeki dönüşen yapıların açık alanlarındaki değişimi inceleyerek, bina yenilemelerinin kentsel ekosistemi nasıl dönüştürdüğünü çalışmalarında tartışmaktadır. Yenilenen konut yapılarının bahçelerinde özellikle yeraltı otoparklarının inşası ile su geçirimsizliğin azaldığı, sert zeminlerin artış göstererek bitkisel zenginliğin olumsuz etkilendiği ve ekolojik yapının da binalarla beraber dönüştüğüne değinen yazarlar, tekil yapılardaki dönüşümlerin kentsel dirençliliğe katkı sağlayacak biçimde yerleşimin yeşil altyapısının bir parçası olarak ele alınması ve ekolojik sürekliliğin sağlanmasına vurgu yapmaktadır.

Tüm bu tartışmalarla birlikte konutun, bir mimari tasarım probleminden önce bir barınma meselesi olarak değerlendirilmesi önem arz etmektedir. Morfolojik tartışmalar ancak yasa ve mevzuatların belirlediği çerçeve ile sınırlı kalırken, dönüşümün getirdiği sosyal ve ekonomik çerçeve ise büyük ölçüde yasama süreçleri ve kanunların uygulanması ile belirlenmektedir. Elif Alkay ve Göktuğ Köseahmet, “Barınma Hakkı Temelinde Kentsel Dönüşüm Planlama Uygulamaları” başlıklı makalelerinde konut meselesini kent hakkı ve barınma hakkı bağlamında ele alarak, yasal ve finansal araçlar üzerinden kapsayıcı ve sürdürülebilir bir kentsel modelin nasıl yapılandırılabileceğini tartışmaktadır. Tekil parsel bazındaki dönüşümlerin bütüncül bir bakış açısı ile planlamanın bir parçası olması gerektiğine vurgu yapan yazarlar, arsa geliştirme temelli finansal araçları, kentsel ve sosyal donatılar ile desteklenen bütünlüklü ve kapsayıcı bir dönüşüm modeli çerçevesinde değerlendirmektedir.

Son olarak, ölçek farklılığı gözetmeksizin dönüşümün tüm kentsel çevreye ve kamusal hayata olan etkisi, sinema ve edebiyattaki tezahürleri üzerinden ve farklılaşan deneyim pencerelerinden bir söyleşi dâhilinde okunmaya çalışılmıştır. Bununla beraber, kamusal sanatın dikkate değer örnekleri olarak konut yapı yüzeylerindeki mozaik veya seramik panolar gibi sanat nesnelerinin de dönüşüm sürecinde nasıl bir sorunsala dönüştüğü bu bölüm içinde yer almaktadır. Kültürel ve sanatsal boyutun disiplinlerarası olarak tartışmaya açıldığı “Disiplinlerarası Bakışla Kentsel Dönüşüm: Edebiyat, Sinema ve Görsel Sanatlarda Dönüşen Kent

Mekânı Üzerine Bir Söyleşi” başlıklı dosyanın son metninde, konunun yaratıcı süreçlere nasıl dâhil olduğu ele alınmıştır. Moderatörlüğünü Duygu Yarımbaş’ın üstlendiği yuvarlak masa söyleşisinde, yazar Hakan Bıçakçı, yönetmen Ali Vatansever, Şehrin Panoları arşiv projesini yürüten sanat tarihçileri Nurtaç Buluç ve Mustafa Ergül, dönüşümü mekânsal hafıza, kentsel aidiyet ve nostalji gibi kavramlar çerçevesinde kendi yaratıcı süreçleri ile bağlayarak tartışmaktadır. Konunun duygusal perspektifinin masaya yatırıldığı söyleşide, dönüşümün tüm kenti ve içinde yaşayanları nasıl etkilediği ve kaybedilen kentsel aidiyetin ne kadar başat bir mesele hâline geldiği, sohbetin ortaklaşılan çıkarımlarından en önemlisidir.

Dönüşümün konut mimarlığı bağlamında farklı boyutlarının bir araya getirilmeye çalışıldığı dosyanın 86. sayıdaki ikinci bölümünde, katılım ile birlikte yönetimlerin ve üniversitelerin rolü, dijital araçların süreçlerde kullanımı, İstanbul’a dair stratejik yaklaşımlar gibi konuları tartışıyor olacağız. Bitirirken, konunun tartışmaya açılmasında çok değerli katkıları aldığımız tüm yazarlarımıza sonsuz teşekkürlerimizi sunar; bir sonraki sayıda yeniden görüşmek dileğiyle keyifli okumalar dileriz.

Kaynaklar

Habitat, U.N. (2021). *Urban regeneration as a tool for inclusive and sustainable recovery: Report on the Expert Group Meeting*. Bilbao. Retrieved February 12, 2025, from https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/05/report_egm_urban_regeneration.pdf

Habitat, U.N. (2022). *Envisaging the future of cities*. United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). Retrieved February 12, 2025, from https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/06/wcr_2022.pdf

OECD. (2021). *Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable*. Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs.

OECD. (2023). *Confronting the cost-of-living and housing crisis in cities*. OECD Regional Development Papers. Retrieved January 12, 2026, from <https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2023/06/confronting-the-cost-of-living-and-housing-crisis-in-cities-b5fa23ba/7a6008af-en.pdf>

Zarei, M., & Shahab, S. (2025). Nature-based solutions in urban green infrastructure: A systematic review of success factors and implementation challenges. *Land*, 14(4), 818.