

ARAŞTIRMA MAKALESİ / RESEARCH ARTICLE

Parsel Düzeyindeki Bina Yenilemeleri ve Konut Çevrelerinin Sessiz Dönüşümü: Bakırköy Merkez Mahalleleri Konut Bina Bahçelerinde Ekolojik Boyutun İrdelenmesi

Parcel-Scale Building Renewals and the Silent Transformation of Residential Environments: An Examination of the Ecological Dimension in Residential Building Gardens in the Central Neighborhoods of Bakırköy

Elif Kısar Koramaz,¹ Turgay Kerem Koramaz,² Özlem Özer,³ Meltem Erdem Kaya,⁴ Göksenin İnalhan,⁵ Arzu Türk,⁶ Elif Ağaoğlu Yıldırım,⁷ Gizem Aluçlu Armutcu,⁸ Umutcan Pektetik,⁹ Burak Belli¹⁰

¹Doç. Dr., İTÜ, Peyzaj Mimarlığı Bölümü

²Prof. Dr., İTÜ, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

³Doç. Dr., GTÜ, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

⁴Prof. Dr., İTÜ, Peyzaj Mimarlığı Bölümü

⁵Doç. Dr., İTÜ, Mimarlık Bölümü

⁶Dr. Öğr. Üyesi, İTÜ, Peyzaj Mimarlığı Bölümü

⁷Arş. Gör. İTÜ, Peyzaj Mimarlığı Bölümü

⁸Arş. Gör. İTÜ, Peyzaj Mimarlığı Bölümü

⁹Arş. Gör. Medipol Üniversitesi, İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı Bölümü

¹⁰Arş. Gör. İTÜ, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

ÖZ

Bu makale, 6306 sayılı yasanın riskli yapı uygulamaları doğrultusunda gerçekleştirilen parsel düzeyindeki bina yenilemelerinin kentsel çevre ve ekolojik sistem üzerindeki etkilerini Bakırköy merkez mahalleleri örneğinde incelemektedir. Bina bahçelerine odaklanan araştırma bulguları, yenileme sonrası bina bahçelerinde geçirimsiz yüzeylerin arttığını ve su geçirgenliğinin azaldığını, ağaç çeşitliliği ve bitkisel zenginliğin kaybolduğunu göstermektedir. Bina yenilemeleriyle birlikte yeni bahçe tipolojilerinin ortaya çıktığı, ekolojik bağlamda yaşanan kayıplara rağmen yer yer yapı üstü peyzaj düzenlemeleriyle çok katmanlı bitkisel zenginliğin yeniden oluşturulabildiği görülmüştür. Bulgular, parsel düzeyindeki yenileme uygulamalarının bütüncül bir planlama yaklaşımından ve yere özgü tasarım kararlarından yoksun biçimde gerçekleştirildikçe kentsel ekosistemi dönüştürdüğünü ve parçaladığını göstermekte; sürdürülebilir ve dirençli kentsel peyzajın geliştirilmesi için planlama ve tasarım ölçeğinde ekolojik ilkelerin entegrasyonuna ihtiyaç olduğunu vurgulamaktadır. Diğer yandan parsel düzeyindeki yenilemelerin ürettiği açık alan özelliklerinin ve bunların mekânsal ve ekolojik etkilerinin farklı konut çevrelerinde farklı düzeylerde olduğu söylenebilir. İnceleme, elde edilen bulgular çerçevesinde planlama ve kentsel tasarım ilkelerinin konut alanının yapısal ve toplumsal özelliklerini gözeterek şekilde özgülleşmesi gerektiğini ortaya koymaktadır.

Anahtar sözcükler: Kentsel yenileme, parsel düzeyinde bina yenileme, konut alanları, konut çevresi peyzajı, ekolojik özellikler.

ABSTRACT

This study investigates the impacts of parcel-scale building renewals, implemented under the “risky building” provisions of Law No. 6306, on the urban environment and ecological system, with a specific focus on the central neighborhoods of Bakırköy. Drawing on findings derived from an analysis of residential building gardens, the study demonstrates that post-renewal conditions are characterized by an increase in impervious surfaces, a decline in water permeability, and a reduction in both tree diversity and overall vegetation richness. The findings further indicate the emergence of new garden typologies following building renewals. It has been observed that new garden typologies emerge alongside building renewals, and that despite ecological losses, multilayered vegetation richness can in certain cases be re-established through landscape arrangements established above below-grade building structures. However, the results underscore that parcel-scale renewal practices, when implemented in the absence of a holistic planning framework and context-sensitive design decisions, contribute to the transformation and fragmentation of the urban ecosystem. Accordingly, the study highlights the necessity of integrating ecological principles into planning and design processes in order to support the development of sustainable and resilient urban landscapes. Furthermore, it is suggested that the spatial characteristics of open spaces produced through parcel-scale renewals, along with their ecological implications, vary across different residential contexts. The study concludes, within the framework of its findings, that planning and urban design principles need to be contextualized in a manner that accounts for the structural and social characteristics of residential areas.

Keywords: Urban renewal, parcel-level building renewal, residential areas, residential environment landscape, ecological characteristics.

Received: 30.11.2025 Revised: 21.12.2025 Accepted: 26.02.2026 Online: 03.07.2026

Correspondence: Elif Kısar Koramaz

E-mail: ekoramaz@itu.edu.tr

1999 Marmara Depremi'nden bu yana yaşanan ve yıkıcı etkileriyle kayıplara yol açan her bir deprem, kentsel dönüşüm meselesinin ülke gündemindeki yerini pekiştirmiş; mevcut bina stokunun yenilenmesine yönelik düzenleme ve uygulamaların biçimlenmesinde belirleyici olmuştur. Bu süreçte özellikle 2011 yılında yaşanan Van Depremi mevcut yapı stokunun yenilenmesine yönelik yasal düzenlemeleri hızlandıran ve güçlendiren dönüm noktası olmuştur (Kısar Koramaz vd. 2018; Eren Özkan ve Özçevik, 2015). 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ile bina yenilemeleri kurumsal bir çerçeveye kavuşmuştur. Halk arasında "kentsel dönüşüm kanunu" olarak da adlandırılan bu kanun, İstanbul başta olmak üzere pek çok kentte yenilemeleri hızlandırmış, bugüne kadar çok sayıda yapıyı ve alanı kapsayan dönüşüm sürecini tetiklemiştir.

Konut perspektifinden ele alındığında, 6306 sayılı Kanun; mevcut konut stokunun yenilenerek güvenli konut sunumunun sağlanması ve inşaat sektörünün canlı tutulmasına yönelik politikaları hayata geçirmek üzere geliştirilmiş, yapısal özellikleri ve ekonomik değeri açısından güçlü konut üretimini organize eden, kullanıcı ve uygulayıcıları teşvik ederek süreci kolaylaştıran bir uygulama aracı olarak tanımlanabilir. Kanunun performansı gerek riskli alan düzeyindeki gerekse riskli yapı düzeyindeki uygulama örnekleri üzerinden pek çok farklı yönüyle tartışılmış, araştırmalara konu edilmiştir. Bu bağlamda, 6306 sayılı Kanun çerçevesinde yürütülen yenileme süreçlerinin, deprem riskini azaltmaktan çok piyasa koşulları ve kentsel rant dinamikleri doğrultusunda şekillendiği yönünde ortak bir görüş bulunmaktadır (Tarakçı ve Olca, 2024; İPA, 2024; Türk, 2021; Güzey, 2016; Eren Özkan ve Özçevik, 2015). Öte yandan bu yenilemelerin bütüncül kararların yönlendiriciliğinden uzak parçacıl yaklaşımlarla ve yalnızca yapı düzeyinde güçlendirmeye odaklanması; sosyal, ekolojik ve kentsel çevre ölçeğindeki boyutları büyük ölçüde göz ardı etmesi de kanunun önemli bir zayıflığı olarak değerlendirilmelidir. Böylelikle riskli yapı uygulaması üzerinden gerçekleştirilen yenileme yaklaşımı, kentlerin ve konut alanlarının sahip olduğu dinamiklere duyarlı olamamış ve kentin sorunlarına çözüm üretmez hale gelmiştir.

Kentsel dönüşüm ve 6306 sayılı Kanun üzerine yapılan araştırmalarda, genellikle yapı çevre ve toplumsal boyutlardaki etkileri daha belirgin olan riskli alan uygulamaları öne çıkmaktadır. Buna karşın, görece daha az incelenen parsel düzeyindeki yenileme uygulamaları çoğunlukla üretilen konutların yapısal özellikleri ve mimari performanslarının kullanıcı perspektifinden değerlendirilmesi konularına odaklanmaktadır (Kısar Koramaz ve Pektetik, 2025; Güney, 2022; Markoç, 2020; Pektetik, 2021; Pektetik ve Kısar Koramaz, 2019; Kısar Koramaz, 2017). Ancak

birbirinden bağımsız biçimde gerçekleşen bu tekil yenilemelerin, konut alanlarının mekânsal, ekolojik ve sosyal özelliklerini nasıl dönüştürdüğü daha az araştırılan bir konu olagelmıştır. Bu makale, söz konusu yenileme süreçlerini Bakırköy merkez mahallelerinde yer alan örnek alanlar üzerinden inceleyerek, yenilenen yapıların mevcut doku ile kurduğu mekânsal ve ekolojik ilişkileri, açık alan kullanımı ve çevresel nitelikler üzerindeki etkilerini ortaya koymayı amaçlamaktadır. Böylece, parsel ölçeğinde yürütülen yenilemelerin bütüncül planlama yaklaşımlarından uzak biçimde konut alanlarının yapı çevre ve ekolojik bileşenlerini nasıl dönüştürdüğü; bu dönüşümün farklı mahallelerde kazandığı özgün nitelik ve değişkenliklerle birlikte değerlendirilmektedir.

Bu bağlamda, parsel düzeyindeki yenilemelerle birlikte konut çevresinde yaşanan değişim ve dönüşümün mekânsal ve ekolojik boyutlarda incelenmesi için özellikle bina bahçelerine odaklanılmıştır. Bina bahçeleri, kamusal alan ile özel mülkiyet arasında konumlanan eşik mekânlar olarak, kentsel sistem ve kent peyzajı içinde özgün bir role sahiptir. Bu alanlar, su geçirgenliği, bitkisel çeşitlilik, mikroklima etkisi ve benzeri özellikleriyle konut çevresinin ekolojik kalitesine katkı sunmakta; aynı zamanda estetik değerleri ve günlük kullanımla kurduğu ilişkiler aracılığıyla toplumsal yaşantıyı desteklemektedir. Araştırma alanı olarak belirlenen konut dokularında, bina bahçelerinin peyzaj özellikleri, toplumsal yaşantı ve yapı çevre nitelikleri bağlamında oluşturduğu örüntüler incelenmiş; bu niteliklerin yenileme uygulamalarıyla birlikte nasıl dönüştüğü değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme, konut alanlarının karakteristik mekânsal ve ekolojik özelliklerini, bunlara özgü kırılgenlikleri ve güçlü yönleri ortaya koymayı amaçlamaktadır. Elde edilen bulgular, yenileme uygulamalarının yönlendirilmesinde ve konut alanlarının ekolojik ve toplumsal dirençlilik temelinde bütüncül biçimde dönüşebilmesine katkı sağlayacak girdiler sunmaktadır. İlerleyen bölümlerde sırasıyla bina bahçeleriyle ilişkili genel bir değerlendirme ile yürütülen araştırmanın teorik arka planı tanımlanmakta, ardından araştırma alanı ve yöntemine ilişkin bilgilendirme sunulmaktadır. Makalenin özgün bölümünde araştırma alanı olarak belirlenen konut alanlarında konut dokusu, parsel düzeyindeki yenilemeler ve bina bahçelerinin işlevsel ve ekolojik özellikleri arasındaki ilişkiler betimleyici yaklaşımla ve kategorik ayrımla sayısal büyüklük ve dağılımları üzerinden açıklanmaktadır.

Konut Bina Bahçeleri ve Bina Yenilemelerinin Etkileri

Bina bahçelerinin mekânsal özellikleri, ekolojik potansiyelleri ve işlevsel yönlerini belirleyen başlıca faktörler yapı düzeni ve konut tipidir. Ayrı da müstakil yapı düzenlerinde parsel kullanımına

bağlı olarak daha geniş ve esnek kullanımlı bahçeler ortaya çıkmaktadır. Bu durum ekolojik boyutta, habitat oluşumu ve biyolojik çeşitlilik açısından avantaj sağlamakta ve farklı bitkilendirme olanaklarını mümkün kılarak faunayı da desteklemektedir (Smith vd., 2005). Buna karşılık bitişik yapı düzeninde bahçe büyüklüğü ve işlevsel potansiyelleri görece sınırlıdır. Bitişik yapı düzeninin yarattığı mekânsal kapalılığa parsel büyüklüğü faktörü de eklendiğinde, kısıtlı büyüklükteki parsellerde toprak yapısının dirençliliğinin zayıfladığı ve sert zeminlerin arttığı görülmektedir. Dolayısıyla yoğun bitişik yapı düzenindeki bina bahçelerinin su geçirimsizlik özelliğinin azaldığı, ayrıık yapı düzenindeki bina bahçelerinin geçirimsizlik özelliklerinin ise görece daha olumlu olduğu belirtilmektedir (Smith vd., 2005; Loram vd., 2011).

Yapı düzeninin yanı sıra bina bahçelerini ekolojik boyutta etkileyen bir başka faktör ise yeraltı otoparkı kullanımlarıdır. Yeraltı otoparkları da bina bahçelerinde ekolojik kısıtlamalar yaratan, yağmur suyunun toprağa sızmasını engelleyen ve bitki çeşitliliğini sınırlandıran faktörler arasındadır (Smith vd., 2005). Yeraltı otoparklarının yanı sıra teraslar ve konut dışı kullanımlar için yapılan sert zemin uygulamaları kentsel açık alanların doğal yapısını bozmakta ve habitat oluşumunu engellemektedir (Cameron vd., 2012). Toprak yüzeyi ve bitki örtüsünün azalması yağmur suyunun yeraltına sızmasını engellemekte, yüzey akışını artırmakta ve sel riskini yükseltmektedir. Ayrıca toprak ve doğal yüzeylerin kaybı mikro yaşam alanlarının sürekliliğini tehdit etmektedir (Dennis vd., 2018).

Bina bahçelerinde ekolojik özellikleri belirleyen bir başka unsur bitki örtüsüdür. Bina bahçesinde bitki örtüsü ile yapı düzeni ilişkisi ele alındığında, araştırmalar ayrıık yapı düzeni ve müstakil konutlarda bitkilendirme çeşitliliğinin görece yüksek olduğunu göstermektedir (Freeman vd., 2012). Bitki örtüsü özellikleri ve çeşitliliği kullanıcı tercihlerine göre de şekillenmektedir. Bina bahçesi kullanıcıları zaman zaman bakım kolaylığı ve estetik nedenlerle çim yer örtücülere ve dekoratif bitkilere yönelmektedir. Bu durum ekolojik değeri yüksek olan doğal habitatların azalmasına yol açabilmektedir (Loram vd., 2011). Bahçelerdeki toprak yüzeylerin ve doğal arazi örtüsünün yapay çim veya sert zeminlerle değiştirilmesi biyolojik çeşitliliği olumsuz etkilemektedir (Cameron vd., 2012).

Bina yenilemeleriyle birlikte yaşanan en belirgin ekolojik değişimlerden biri bahçelerdeki su geçirimsizliğinin azalmasıdır. Sert zeminlerin artmasıyla birlikte yağmur suyunun yüzey akışı yoğunlaşmakta, doğal drenaj ve su yönetimi süreçleri zorlaşmaktadır. Benzer şekilde, bitki ve arazi örtüsü de bu yenilemelerden doğrudan etkilenmektedir. Yenileme sonrasında, özellikle küçük bahçelerde peyzajın daha sade ve düzenli bir hâle geldiği; buna karşılık, görece büyük

bahçelerde bitkilendirme çeşitliliğinin kısmen korunabildiği gözlemlenmektedir (Freeman vd., 2012). Sert zeminlerin artışı yeşil ve doğal yüzeylerin azalmasına, dolayısıyla biyolojik çeşitliliğin ve ekolojik süreçlerin zayıflamasına neden olur (Smith vd., 2005; Dennis vd., 2018). Düşük yoğunluklu, müstakil veya ayrıık düzende gelişen konut alanları ekolojik sürekliliği görece daha iyi korurken; bitişik yapı düzenli ve yüksek yoğunluklu yenilemeler bu sürekliliği kesintiye uğratmakta ve kentsel peyzajın kimliğini dönüştürmektedir.

Burada kısaca değinilmiş olan yapı düzeni, bina yenilemeleri ve bahçe kullanımı arasındaki ilişkiler, parsel düzeyindeki yenileme uygulamalarının kent peyzajı üzerindeki etkilerini anlamaya yönelik temel bir çerçeve sunmaktadır. Bu ilişkiler, konut alanlarında kendiliğinden gelişen dönüşüm sürecini görünür kılmakta, bu sürecin çözümlenmesi ve takip edilmesi için olanak tanımaktadır. Bina yenilemeleri bina bahçelerinin çeşitli özelliklerini etkilerken, bahçelerde yaşanan su geçirimsizliği ve bitki örtüsüyle ilişkili değişimler konut çevresi ölçeğindeki ekolojik özellikleri ve mekânsal karakteri de dönüştürmektedir. Dolayısıyla, yenilemelerin ekolojik boyuttaki etkilerini mekânsal ve toplumsal dinamikleri de göz önünde bulundurarak dikkate almak, sürdürülebilir kentsel peyzaj yönetimi ve tasarım kararlarını yönlendirecek uzun vadeli, yere özgü stratejilerin geliştirilmesi açısından önem taşımaktadır.

Yöntem ve Araştırma Alanları

Makalede İTÜ-BAP tarafından desteklenen, 2024 yılı içinde başlamış ve halen devam eden “Parsel Düzeyindeki Konut Yenilemelerinin Kentsel Çevre ve Yaşam Kalitesine Etkilerine Yönelik Planlama Stratejileri ve Eylemleri” başlıklı disiplinlerarası araştırma projesinin çıktılarından yararlanılmaktadır. Araştırma projesi parsel düzeyindeki konut yenilemelerinin kentsel çevre üzerindeki etkisini, yaşam kalitesi araştırmalarının analitik çerçevesi bağlamında değerlendirerek, mimarlık, peyzaj mimarlığı, şehir ve bölge planlama ve iç mimarlık birlikteliğindeki disiplinlerarası akademik çalışmalara ve bilgi üretimine katkıda bulunmayı amaçlamaktadır. Araştırma projesi Bakırköy merkez mahalleleri içerisinde seçilen dört alt araştırma alanında, 2014 ve 2024 yılında gerçekleştirilen alan tespitleri ve merkez mahalleleri genelinde 2024 yılında gerçekleştirilen anket araştırması verileri ile yürütülmektedir. Bu makale 2024 yılında gerçekleştirilen alan tespitlerinden elde edilen bulguları ortaya koymaktadır.

Araştırma alanlarının yer aldığı Bakırköy İlçesi, coğrafi konumu, erişilebilirlik olanakları ve işlevsel bağlantıları sayesinde İstanbul’un hizmet ve ticaret odaklı önemli alt merkezlerinden biri olarak öne çıkmaktadır. TÜİK’in 2023 SES araştırmasına göre Bakırköy, hane halklarının sosyal ve ekonomik statüsüne dayalı SES Skoru açısından, İstanbul’un

en yüksek üçüncü ilçesidir (Url-1). Diğer yandan, Marmara Denizi'ne yakın konumu, toprak yapısı ve mevcut yapı stokunun yaşı nedeniyle araştırmalarda deprem riskine karşı kırılabilirlik düzeyi yüksek ilçelerden biri olarak tanımlanmakta (IRAP, 2021; İBB, 2020) ve planlama çalışmalarında da bu özelliği vurgulanmaktadır (İPA, 2022).

Bakırköy İlçesi sınırları içinde konut dokusu ve gelişim tarihi açısından farklılıklar gösteren Bakırköy Merkez, Ataköy, Yeşilköy, Florya gibi semtler bulunmaktadır. Bu makalede bulguları paylaşılan araştırma projesinin çalışma alanı, benzer yapılaşma süreçleriyle gelişmiş olmaları, benzer yapı düzenleri ile sosyo-ekonomik yapıya sahip olmaları ve mekânsal bütünlük içerisinde olmaları sebebiyle Bakırköy merkez mahalleri olarak belirlenmiştir. Bu alan Marmaray hattının güneyindeki Cevizlik, Sakızağacı, Yenimahalle ve Zeytinlik mahalleleri ile kuzeyindeki Kartaltepe, Osmaniye ve Zuhuratbaba mahallelerinden oluşmaktadır. Bakırköy merkez mahalleleri, imar planlarıyla düzenlenmiş bir yapılaşma geçmişine sahip olmasına karşın yüksek deprem riski, yapı kalitesi ve bina yaşları nedeniyle yenileme ihtiyacının belirgin olduğu bir alandır. Şimdiye kadar uygulamada olan imar planlarının yoğunluk artışı öngörmeyip mevcut yapılaşma koşullarını korumuş olması, yenilemeleri ekonomik açıdan zorlaştırmış, uygulayıcılar açısından cazip olmaktan uzaklaştırmıştır. Bu nedenle günümüze kadar

parsel düzeyinde yenilemelerle kentsel çevrede hızlı ve belirgin bir dönüşümün gerçekleşmediği Bakırköy, yenileme süreçlerinin uzun vadede izlenmesi için uygun bir örnek alan oluşturmuştur.

Araştırma kapsamında alansal tespitlerin gerçekleştirilmesi amacıyla dört alt araştırma alanı belirlenmiştir. Çalışma alanının farklı bölgelerindeki konut dokusunu içeren alt araştırma alanlarının belirlenmesinde, bu alanların planlı gelişmiş olmaları ve merkez mahallelerinin kendi içinde farklılaşan yapılaşma özelliklerini yansıtmaları dikkate alınmıştır (Şekil 1).

Bu makalede bina bahçeleri bağlamında incelenecek olan 4 araştırma alanı içerisinde kuzeyde Zuhuratbaba ve Kartaltepe Mahallesi sınırları içerisinde yer alan A Araştırma Alanı görece büyük parsellerin yer aldığı, mevcut durumda ayırık yapı düzeni ve site tipi yapılaşmaların hâkim olduğu bir konut alanı özelliği taşımaktadır. Günümüzde site tipi yapılaşmaların yenilemelerle birlikte çoklu apartman gruplarına dönüştüğü görülmektedir. Bu konut çevresinde bina yenilemeleri diğer araştırma alanlarına kıyasla daha hızlı ilerlemiş, konut dokusu ve hatta arazi kullanım özelliklerinde de değişimlerin yaşanmakta olduğu belirlenmiştir. A Araştırma Alanında bina yıkımlarının ve inşaatların yaygın bir şekilde devam ettiği, diğer yandan inşaatların henüz başlamadığı boş parsellerin de sıklıkla görüldüğü söylenebilir. Bu durum, görece geniş yollar ve kaldırımlarla diğer alanlardan ayrışıyor olmasına rağmen, bu bölgede erişilebilirlik, fiziksel çevre kalitesi ve güvenlik algısı bağlamında olumsuz koşullara sebep olmaktadır. Kartaltepe Mahallesi içerisinde yer alan B Araştırma Alanı ise güneyinde ayırık yapı düzeni ve kuzeyinde bitişik düzende bahçeli müstakil konutlar olmak üzere iki farklı morfolojiyi bir arada barındırmaktadır. Ayırık yapı düzenininin hâkim olduğu bölgede bina yenilemeleri yoğunlaşırken, kuzeyde yer alan ve 1950'lerde Sümerbank işçileri için inşa edilmiş bitişik düzenli, bahçeli ve müstakil konut dokusunda yenilemeler sınırlı kalmış ancak bu müdahaleler yer yer özgün doku üzerinde yapı tipolojileri bağlamında radikal değişimler yaratmıştır (Şekil 2).

Bakırköy Özgürlük Meydanı'na komşu olan C Araştırma Alanı semt merkeziyle mekânsal ve işlevsel anlam-



Resim 1. Araştırma alanları.

da bütünleşmiş, yaya ulaşımı ve toplu taşıma özellikleri bakımından erişilebilirliği yüksek bir konut alanıdır. Bu alandaki konut dokusunu tanımlayan orta büyüklükteki parsellerde imar koşullarıyla uyumlu yenilemeler sonucunda mevcut yapı düzeni büyük ölçüde korunmuştur. Marmaray hattının güneyinde yer alan D Araştırma Alanı ise küçük parsellerin ve bitişik yapı düzeninin belirleyici olduğu bir morfolojik karakterde yüksek yoğunluklu yapılaşma özellikleri göstermektedir. Bu alandaki bina yenilemeleri küçük parsellerdeki yüksek yoğunluklu yapılaşma özelliğine bağlı olarak oldukça az sayıdadır (Şekil 3).

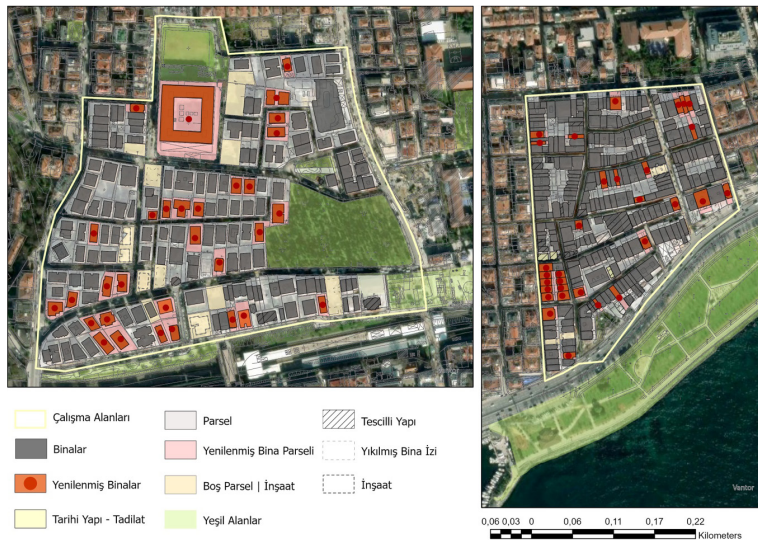
Konut Bina Bahçelerine İlişkin Değerlendirmeler

Bir önceki bölümde aktarıldığı üzere Bakırköy'deki yenileme süreci genel olarak 6306 sayılı Kanun'un riskli yapı uygulamaları çerçevesinde parsel düzeyindeki bina yenilemeleri şeklinde gerçekleşmiştir. Şimdiye kadarki yürürlükte olan imar planı koşulları gereği yeni yapılaşmalarda yoğunluk artışı öngörülmemiş olması sebebiyle konut yenilemeleri piyasanın yönlendirmeleri ve konut sahiplerinin bireysel girişimleri doğrultusunda yavaş ilerlemiş ve kentsel dokuda ani ve radikal değişimler yaşanmamıştır. Bununla birlikte yenilemelerle birlikte yapı çevre ve ekolojik özellikler bağlamında kendiliğinden gelişen ve yavaş bir dönüşüm içerisinde. Türkiye'de ve özellikle 5366 sayılı kanunla tarihi kent merkezinin yıkılarak yenilenmesi ve 6306 sayılı kanunla afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi kentin bütününde planlama ve kent yönetimi gündeminde birçok tartışmalı örnek ve süreç ortaya koymuştur. Bu makalede ele alınan maliklerin -görünürde- kendi tercih ve sorumluluklarıyla gerçekleştirdikleri parsel düzeyindeki konut yenileme uygulamalarının yarattığı görece yavaş değişim ise ülke ve kent gündeminde olağan ve makul kabul edilmek durumunda kalmıştır. Oysa Bakırköy gibi benzer ölçekte ve düzeyde yenileme süreçlerinin yaşandığı, planlı geçmişi olan ancak yapı stoku eskimiş konut alanlarının da dönüşüme



Resim 2. A ve B araştırma alanları.

maruz kaldığı ve bu sürecin başta orta sınıflar olmak üzere sosyal sınıfları kırılgan hale getirdiği tespit edilmiştir (Bülbül Akın ve Türkün, 2025). Bu dönüşümü izlemek üzere bu makalede, daha önce ulusal literatürde çalışılmamış olan konut bina bahçelerine ve bahçelerin işlevsel ve ekolojik özelliklerine odaklanılacaktır. Aşağıda açıklanan özellikler 2024 Haziran – Temmuz aylarında araştırma alanlarında yürütülen tespit çalışmalarında elde edilen verilere dayanmaktadır. Alan tespit çalışmalarında araştırma alanları içerisinde kalan binalar ve parsellerdeki kullanım özellikleri ve ekolojik katmanlara ilişkin veriler sokak kotundan yapılan gözlemlerle toplanmış, bu kapsamda binaların ön ve yan bahçeleri dikkate alınmıştır. Bitişik yapı düzenindeki alanlar ile diğer araştırma alanlarındaki sınırlı tespit olanağına sahip bahçe verileri uydu görüntüleri ve alan tespiti sırasında çekilen fotoğraflar üzerinden doğrulanmıştır. Veriler niteliksel özellikler ve mekânsal bilgi olmak üzere birbiriyle ilişkili katmanlar şeklinde düzenlenmiştir. Bu makalede sunulan bulgular, niteliksel verilerin sınıflandırılmasıyla oluşturulan veri tabanının dört



Resim 3. C ve D araştırma alanları.

alt araştırma alanında analiz edilmesi ve 6306 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği 2012 yılı sonrasında yenilenme durumlarına göre binaların farklılaşan açık alan özelliklerinin karşılaştırmalı olarak değerlendirilmesiyle elde edilmiştir. İlerleyen bölümde açıklanan karşılaştırmalar parsel sayıları dikkate alınarak yapılmıştır.

Dört alt araştırma alanı genel olarak değerlendirildiğinde alandaki binaların yansından fazlasında düzenlenmiş bahçe peyzajının mevcut olduğu görülmektedir. Toplam parsel sayısının %39,4 oranındaki kısımda düzenlenmiş bahçe peyzajı hakimken, binaların %21,5 oranındaki kısımda konut sakinlerinin kullanımına yönelik düzenlenmiş dinlenme alanları bahçelerinde yer almaktadır. Bu özelliklerdeki bahçelere yer yer yüzey otoparkları ve az da olsa ticari kullanımlar eşlik etmektedir. Araştırma alanları genelinde düzenlenmemiş ve herhangi bir işleve sahip olmayan açık alan niteliğindeki bahçelerin oranı %16,2'dir. Bu nitelikteki bahçeler sert zemin ya da toprak yüzeylerden oluşmaktadır. Çalışma alanı genelinde düzenlenmiş peyzaja sahip olmayan ve sadece otopark amaçlı olarak kullanılan bahçeler oldukça az sayıdadır ve %2,4 oranındadır. Az da olsa oturma alanlarının sadece sert zemin olarak düzenlenmiş bahçelerde de yer aldığı görülmektedir (%0,4). Ön ve yan bahçesinde herhangi bir peyzaj düzenlemesi yer almayan fakat ticari amaçlarla kullanılmak üzere düzenlenmiş bahçe sayısı da çalışma alanı genelinde azdır (%0,8). Yenilenmiş binalar grubunda düzenlenmiş bir peyzaja sahip olan binaların oranı ise yarıya yakındır ve %47,7 oranındadır. Düzenlenmiş peyzaj ile birlikte dinlenme alanı da içeren bahçelerin oranı 2012 öncesinde inşa edilmiş binalar grubunda ve 2012 sonrasında yenilenmiş binalar grubunda birbirine yakın oranlardadır (sırasıyla %21,6 ve %20,9) (Tablo 1).

Bina bahçesine ait özellikler ayrıca alt araştırma alanları özelinde incelenmiştir. A Araştırma Alanında binaların %63,4'ünün bahçelerinde düzenlenmiş peyzaj alanları tespit edilmiştir. %15,7 oranındaki binaların düzenlenmiş bir peyzajla birlikte bahçe içerisinde dinlenme alanları da yer almaktadır. Düzenlenmiş bahçe peyzajıyla birlikte dinlenme alanını da içeren binalar çoğunluklu olarak 2012 yılı öncesine ait yenilenmemiş binalarda bulunmaktadır. 2012 yılından bugüne yenilenmiş yapılarda düzenlenmiş bahçe peyzajı içeren örneklerin çoğunluğu oluşturduğu (%68,8), bununla birlikte dinlenme alanını da içeren bahçe düzenlemelerinin azalmış olduğu görülmektedir (%8,3). Yenilenmiş yapılarda dikkat çeken bir başka unsur ise düzenlenmiş peyzaj özelliklerine sahip olmayan ve herhangi bir işleve sahip olmayan bahçelerin oranının görece yüksek olmasıdır (%20,8).

B Araştırma Alanında binaların %54'ünün bahçesinde düzenlenmiş peyzaj özellikleri tespit edilmiştir. Bu özelliklere eşlik eden dinlenme alanını da içeren bina bahçelerinin oranı %33,5'tir. Bu

oran B alanındaki 2012 yılı sonrasında yenilenmiş binalar arasında görece yüksektir (%41). Peyzaj düzenlemesi olmayan ve herhangi bir işlev içermeyen bina bahçelerinin oranı B Araştırma Alanı genelinde %7,9 iken, bu alandaki yenilenmiş binalar grubu içerisinde bu oran %12,8'e ulaşmaktadır.

C Araştırma Alanında düzenlenmiş peyzaj özelliklerine sahip bina bahçesi oranı %44,3'tür. Bu oran 2012 sonrasında yenilenmiş binaları içeren grupta görece yüksektir ve %56,3 değerini almaktadır. Bununla birlikte düzenlenmiş peyzaja eşlik eden dinlenme alanlarının yer aldığı bahçelerin oranı yenilenmiş binalar grubunda düşmekte ve %34,4 değerini almaktadır. Herhangi bir işlevi olmayan ve peyzaj düzenlemesi olmayan bina bahçelerinin oranı C Araştırma Alanı genelinde %10,9'dur. Bu nitelikteki bina bahçelerinin oranı yenilenmemiş ve yenilenmiş bina gruplarında birbirine yakın olmakla birlikte yenilenmiş bina grubunda bu özelliklerdeki sayıları oldukça düşüktür.

Bitişik yapı düzenine sahip olan D Araştırma Alanında ön ve yan bahçesi olan binaların sayısı oldukça azdır. Sadece arka bahçesi olan ve bu sebeple özellikleri yerinde tespit edilememiş bina bahçelerinin sayısı 133'tür ve alt araştırma alanındaki bina bahçelerinin %45,9'unu oluşturmaktadır. Halihazır harita ve uydu görüntüleri dikkate alındığında bu araştırma alanında 23 binanın herhangi bir bahçesi bulunmadığı tespit edilmiştir (%7,6). Ön veya yan bahçesi bulunan binalar için yapılan tespitler bina bahçelerinin herhangi bir düzenlenmiş peyzaj özelliğine ya da işleve sahip olmadığını göstermektedir (79 adet bina bahçesi- %27,2). D Araştırma Alanı içindeki 8 adet yenilenmiş binada da bu özellikler tespit edilmiştir ve ilgili çalışma alanındaki yenilenmiş binalar grubunda %32,4 oranına karşılık gelmektedir. Düzenlenmiş peyzaja sahip olan bina bahçeleri ise az sayıda olup (toplam 33 adet) yenilenmiş ve yenilenmemiş bina gruplarında benzer oranları içermektedir. D Araştırma Alanında düzenlenmiş peyzaja eşlik eden dinlenme alanları nadiren görülmektedir (toplam 8 adet). D Araştırma Alanında otopark ya da konut dışı kullanıma yönelik düzenlenmiş ve sert zemin özellikleri gösteren bahçe kullanımları da görülmektedir. Bu özelliklerdeki bina bahçe sayıları az olsa da oransal olarak diğer çalışma alanlarındakine kıyasla yüksektir (Tablo 1).

Bina bahçelerinin su geçirimsizlik özelliği, yeraltı otoparkının varlığı ve bahçenin toprak zemin ya da bitkilendirilmiş alanları içerme durumuna göre değerlendirilmiştir. Bu kapsamda öncelikli olarak yenilenmiş yapılarda tespit edilen yeraltı otoparkına sahip bina bahçeleri uğradıkları toprak kaybı sebebiyle su geçirimsiz açık alanı bulunmayan bina bahçeleri olarak tanımlanmıştır. Ardından yeraltı otoparkı olmayan fakat alan tespitlerinde su geçirimine elverişli toprak yüzey ya

da bitkilendirilmiş alan içermeyip sadece sert zemin olarak düzenlenmiş bina bahçeleri de su geçirimsiz açık alanı bulunmayan bina bahçeleri grubuna dahil edilmiştir.

değerlendirildiğinde su geçirimsiz açık alanı olan ve olmayan bina bahçelerinin birbirine yakın oranlarda olduğu, bununla birlikte su geçirimsizlik özelliği gösterenlerin %42,9 oranıyla görece fazla olduğu görülmektedir. Su geçirimsizlik özellikleri binaların yenilenme durumuna göre incelendiğinde, 2012

Dört araştırma alanı bir arada

Tablo 1. Bina bahçelerinin işlevsel özellikleri ve peyzaj özellikleri

	Dinlenme alanı işlevli düzenlenmiş bahçe peyzajı		Düzenlenmiş bahçe peyzajı		İşlevsiz ve düzenlenmemiş bahçe		Sadece ticaret ve servise işlevine ayrılmış		Sert zeminde sadece oturma alanı işlevli		Sadece otopark işlevli		Açık alanı olmayan bina		Verisi olmayan		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
A	17	19,8	52	60,5	9	10,5	2	1,0	1	1,2	5	5,8	2	2,3	2	2,3	86	100
	4	8,3	33	68,8	10	20,8	0	0,0	0	0,0	1	2,1					48	100
Toplam	21	15,7	85	63,4	19	14,2	1	0,7	1	0,7	6	4,5	2	1,5	2	1,5	134	100
B	64	32,0	113	56,5	14	7,0	2	1,0	5	2,5	5	2,5	2	1,0	2	1,0	200	100
	16	41,0	16	41,0	5	12,8			2	5,1	2	5,1					39	100
Toplam	80	33,5	129	54,0	19	7,9	2	0,8	7	2,9	7	2,9	2	0,8	2	0,8	239	100
C	60	42,3	59	41,5	17	12,0			1	0,7	3	2,1			2	1,4	142	100
	11	34,4	18	56,3	2	6,3			1	3,1							32	100
Toplam	71	40,8	77	44,3	19	10,9			2	1,1	3	1,7			2	1,1	174	100
D	7	2,7	33	12,9	68	26,6	2	0,8	4	1,6	4	1,6	21	8,2	121	47,3	256	100
	1	2,9	6	17,6	11	32,4	3	8,8					1	2,9	12	35,3	34	100
Toplam	8	2,8	39	13,4	79	27,2	5	1,7	4	1,4	4	1,4	22	7,6	133	45,9	290	100
Toplam	148	21,6	257	37,6	108	15,8	4	0,6	2	0,3	17	2,5	21	3,1	127	18,6	684	100
	32	20,9	73	47,7	28	18,3	3	2,0	1	0,7	3	2,0	1	0,7	12	7,8	153	100
Toplam	180	21,5	330	39,4	136	16,2	7	0,8	3	0,4	20	2,4	22	2,6	139	16,6	837	100

yılı öncesi binaların bahçelerindeki su geçirimsizlik özelliklerinin araştırma alanı genelindeki dağılıma benzer oranlarda olduğu söylenebilir. Bununla birlikte yenilenmiş yapılar değerlendirildiğinde su geçirimsiz alanı bulunmayan yapıların bu grup içerisinde %70,6 oranıyla büyük bir çoğunluğu oluşturduğu görülmektedir. Yenilenmiş fakat parsel büyüklüğü ve formuna bağlı olarak yeraltı otoparkı oluşturulamamış binaların bahçelerinde su geçirimsizlik özelliği gösteren bitkisel alan düzenlemeleri ve toprak yüzeyler yer almaktadır. B, C ve D çalışma alanlarında yer alan az sayıdaki bu örnekler dışında tüm yenilenen binalarda yeraltı otoparkı bulunmaktadır ve dolayısıyla su geçirimsiz yüzey kayıpları gerçekleşmiştir. Parsel büyüklüğü ve morfolojisi diğer alanlardan farklı ve homojen bir karakterde olan A Araştırma Alanında ise tüm yenilenmiş yapılarda yeraltı otoparkı bulunmaktadır ve açık alan özellikleri yapı üzerinde oluşturulmuş toprak alanlar ve bitkilendirilmiş alanlardan ve sert zeminlerden oluşmaktadır.

Bitişik yapı düzenindeki D Araştırma Alanında daha önce de belirtildiği gibi yoğunlukla ön ve yan bahçe bulunmamakta olup arka bahçelere ait nitelikler ise belirlenemediği için verisi olmayan olarak değerlendirilmiştir. Bu özelliklerdeki binalar yaklaşık %46,1 oranındadır. D Araştırma Alanında tespit edilen geçirimsiz yüzeylerin oldukça düşük olduğu (%17,6) görülmektedir. Diğer alt araştırma alanlarındaki geçirimsiz açık alanların varlığının 2012 yılı öncesinde inşa edilmiş binalar arasında görece fazla olduğu, yenilenmiş binalar arasında ise azaldığı görülmektedir. Geçirimsiz açık alanlara sahip bina bahçesi oranının özellikle A Araştırma Alanında diğer B ve C çalışma alanlarına kıyasla daha düşük olduğu anlaşılmaktadır (%39,6) (Tablo 2).

Bina bahçelerinin ekolojik özellikleri bitkisel bileşenlerin varlığı, bitkisel çeşitlilik düzeyi ve ekolojik katmanlaşma düzeyleri üzerinden değerlendirilmiştir. Bu kapsamda farklı bitkisel katmanların varlığı ve bir arada olma düzeyleri dikkate alınarak bina bahçelerindeki ekolojik katmanlaşma düzeyi belirlenmeye çalışılmıştır. Alan tespitleri sırasında binaların sokak kotundan tespit edilebilen ön ve yan bahçelerindeki bitki örtüsüne ilişkin veriler toplanmıştır. Ardından bitki türleri ekolojik üst katman, orta ve alt katmanlar olarak gruplanmıştır. Üst katmanda boylu ağaçlar, orta katmanda ağaççıklar ve çiçekli bitkiler ile alt katmanda çim yüzeyler gibi yer örtücüler ile toprak yüzeylerin varlığı dikkate alınmıştır. Yapılan değerlendirmede bina bahçelerinde bitki türlerinin varlığı yanı sıra farklı bitki türlerinin bir aradalığı da dikkate alınarak bitkisel çeşitliliğin ve ekolojik zenginliğin de değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

Araştırma alanlarında genel olarak bina bahçelerinde yapraklı ağaçlar, ibrelili ağaçlar ve sık sık da meyve ağaçları görülmektedir. Bu tespitten yola çıkılarak birden fazla ağaç türünü bir arada

barındıran bahçeler, tek tür ağaç bulunan bahçeler ve ağaç bulunmayan bahçeler olmak üzere üç kategori tanımlanmıştır. Araştırma alanları genelinde yaklaşık %18,9 oranındaki binanın bahçesine ait bilgiler sokak kotundan tespit edilemediği için verisi yok olarak değerlendirilmiştir. Sokak kotundan tespit edilebilen bina bahçelerinin yaklaşık %32,7'sinde herhangi bir türde ağaç bulunmamaktadır. Bu oran çalışma alanı genelindeki yenilenmiş ve yenilenmemiş bina gruplarında birbirine yakındır. Araştırma alanları genelinde yaklaşık %28,8 oranındaki bahçede birden fazla ağaç türü bir arada bulunmaktadır. Birden fazla ağaç türünün bir arada yer aldığı bina bahçelerinin oranının yenilenmiş yapılarda düştüğü (%21,6), tek ağaç türünü içeren bina bahçelerinin oranının ise belirgin şekilde yükseldiği görülmektedir (%32,7). Birden fazla ağaç türü barındıran bina bahçeleri özellikle A ve C araştırma alanlarında yoğunlaşmaktadır. Her iki araştırma alanında da yenilenmiş binalar arasında bahçedeki ağaç çeşitliliği azalmakta ve bir ağaç türünü içeren bina bahçeleri oranı artmaktadır. Bina bahçesinde ağaç varlığı, küçük parsellere sahip bitişik yapı düzeni ve ortalama büyüklükteki ayrık yapı düzeninin bir arada görüldüğü B Araştırma Alanında görece düşüktür. Yüksek yoğunluklu ve bitişik yapı düzenindeki D Araştırma Alanında arka bahçelere ulaşılamadığı için ağaç varlığı tam olarak tespit edilememiş bina bahçelerinin oranı oldukça yüksektir (%45,1). Yapılan tespitlere göre sokak kotundan değerlendirilebilen ön ve arka bahçelerinde ağaç varlığı olan bina bahçelerinin oranı oldukça düşüktür, bu oran yenilenmiş ve yenilenmemiş yapılarda birbirine yakındır. D Araştırma Alanında, bahçesinde tek tür ağaç varlığı tespit edilmiş bahçelerin sayısı az olmakla birlikte tespiti yapılabilenler arasında oransal olarak görece yüksektir (%14,7) (Tablo 3).

Bina bahçelerinde bulunan toprak ve çim yüzeyler, çiçekli bitkiler ve ağaççıklar alt ve orta ekolojik katmanlar olarak ele alınmış, bu üç bileşenin farklı kombinasyonlarda bir arada olmaları bitkisel zenginlik düzeyi bağlamında sınıflandırılmıştır. Yapılan sınıflandırmada alt katmanı oluşturan çimen ve toprak yüzeylerin varlığı temel bitkisel zenginlik olarak tanımlanmıştır. Bu katmanın varlığı mikroklima üzerindeki etkileri, habitat oluşturma ve su geçirimsizliği sağlama özellikleriyle ekolojik boyutta çevresel katkılar sağlamaktadır. Bina bahçesinde çiçekli bitkilerin veya ağaççıkların varlığı ve bunların alt katmandaki toprak-çim yüzeylerle bir aradalığı, orta düzeyde bitkisel zenginlik olarak tanımlanmıştır. Ekolojik varlığın orta ve orta-üst katmanlarını oluşturan bu bileşenler ekolojik ve estetik yönlerden önem taşımaktadır. Çiçekli bitkiler, biyolojik çeşitliliğin ve ekosistem işleyişinin sürdürülmesinde kritik bir işleve sahip olan; arılar, kelebekler ve diğer böcek grupları olarak tanımlayabileceğimiz po-

linatörler (Persson vd., 2023) için besin kaynağı oluştururken görsel ve estetik yönlerden zenginlik sağlamaktadır. Ağaççıklar ise habitat oluşturma etkileriyle biyolojik çeşitliliği desteklerken mekânsal derinlik gibi etkileriyle üçüncü boyutta yapı çevreyi şekillendirmektedir. Bina bahçesinde

hem çiçekli bitkiler hem de ağaççıkların bir arada bulunması durumu ise orta-yüksek düzeyde bitkisel zenginlik olarak sınıflandırılmıştır. Bu unsurların bir aradalığı her bir bileşenin ekolojik ve mekânsal etkilerinin ve görsel-algısal faydaların bütünlük etkisini ifade etmektedir. Ekolojik

Tablo 2. Bina bahçelerinde su geçirimli alan varlığı

	Su geçirimli açık alanı olan bina bahçesi		Su geçirimli açık alanı olmayan bina bahçesi		Verisi olmayan		Toplam		
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	
A	2012 öncesi mevcut yapı	53	61,6	28	32,6	9	10,5	86	100
	Yenilenmiş yapı	0	0,0	42	87,5	4	8,3	48	100
	Toplam	53	39,6	70	52,2	13	9,7	134	100
B	2012 öncesi mevcut yapı	139	69,5	47	23,5	14	7,0	200	100
	Yenilenmiş yapı	13	33,3	21	53,8	5	12,8	39	100
	Toplam	152	63,6	68	28,5	19	7,9	239	100
C	2012 öncesi mevcut yapı	103	72,5	37	26,1	2	1,4	142	100
	Yenilenmiş yapı	2	6,3	30	93,8	0	0,0	32	100
	Toplam	105	60,3	67	38,5	2	1,1	174	100
D	2012 öncesi mevcut yapı	43	16,8	95	37,1	118	46,1	256	100
	Yenilenmiş yapı	6	17,6	16	47,1	12	35,3	34	100
	Toplam	49	16,9	111	38,3	130	44,8	290	100
Toplam	2012 öncesi mevcut yapı	336	49,1	205	30,0	143	20,9	684	100
	Yenilenmiş yapı	23	15,0	109	71,2	21	13,7	153	100
	Toplam	359	42,9	314	37,5	164	19,6	837	100

Tablo 3. Bina bahçelerinde üst katmanda ekolojik özellikler – ağaç varlığı ve çeşitliliği

		Birden fazla ağaç türü bulunan bina bahçesi		Bir tür ağaç bulunan bina bahçesi		Ağaç bulunmayan bina bahçesi		Verisi olmayan		Total	
		Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
A	2012 öncesi mevcut yapı	40	46,5	22	25,6	22	25,6	2	2,3	86	100
	Yenilenmiş yapı	11	22,9	22	45,8	14	29,2	1	2,1	48	100
	Toplam	51	38,1	44	32,8	36	26,9	3	2,2	134	100
B	2012 öncesi mevcut yapı	58	29,0	45	22,5	81	40,5	16	8,0	200	100
	Yenilenmiş yapı	8	20,5	13	33,3	14	35,9	4	10,3	39	100
	Toplam	66	27,6	58	24,3	95	39,7	20	8,4	239	100
C	2012 öncesi mevcut yapı	93	65,5	22	15,5	25	17,6	2	1,4	142	100
	Yenilenmiş yapı	14	43,8	10	31,3	8	25,0	0	0,0	32	100
	Toplam	107	61,5	32	18,4	33	19,0	2	1,1	174	100
D	2012 öncesi mevcut yapı	17	6,6	22	8,6	96	37,5	121	47,3	256	100
	Yenilenmiş yapı	0	0,0	5	14,7	17	50,0	12	35,3	34	100
	Toplam	17	5,9	27	9,3	113	39,0	133	45,9	290	100
Toplam	2012 öncesi mevcut yapı	208	30,4	111	16,2	224	32,7	141	20,6	684	100
	Yenilenmiş yapı	33	21,6	50	32,7	53	34,6	17	11,1	153	100
	Toplam	241	28,8	161	19,2	277	33,1	158	18,9	837	100

varlığın alt ve orta katmanlarının yani toprak-çim yüzeylerin, çiçekli bitkilerin ve ağaççıkların bir arada bulunduğu bina bahçeleri ise yüksek düzeyde bitkisel zenginlik ve çeşitlilik olarak sınıflandırılmıştır. Alt ve orta ekolojik katmanların bir aradalığına ve çeşitliliğine işaret eden bu sınıf, habitat oluşturma, mikroklimatik etkileri ile bütünleşik ekolojik katkılarının yanı sıra görsel ve mekânsal etkileriyle önem taşımaktadır.

Alan çalışmasında toplanan verilerin bu yaklaşım doğrultusunda değerlendirilmesi, araştırma alanları genelinde konut bina bahçelerinin çoğunlukla farklı düzeylerde bitkisel zenginliğe sahip olduğunu, bitkisel katman bulunmayan bina bahçelerinin görece az oranda olduğunu göstermiştir. Buna göre araştırma alanları genelinde toprak-çim yüzey, çiçekli bitkiler veya ağaççıklar gruplarından herhangi birini içermeyen bina bahçelerinin oranı %21,4'tür. Bitkisel katman bulunmayan bina bahçeleri yenilenmiş binalar arasında ve 2012 öncesinde yapılmış olan binalar arasında birbirine yakın oranlardadır (sırasıyla %20,8 ve %24,2). Bitkisel zenginlik düzeyi bakımından değerlendirildiğinde çalışma alanları genelinde %34,8 oranındaki bina bahçesinin yüksek düzeyde bitkisel zenginliğe sahip olduğu, diğer bir deyişle toprak-çim yüzeyleri, çiçekli bitkileri ve ağaççıkları bir arada bulundurduğu görülmektedir. Ancak

bu veriler binaların yenilenme durumuna göre incelendiğinde, yenilenen binalarda daha düşük düzeylerde bitkisel zenginlik içeren bina bahçesi oranlarının bulunduğunu göstermektedir (Tablo 4).

Alt araştırma alanlarına göre yapılan değerlendirme, özellikle B ve C araştırma alanlarında bitkisel zenginlik özelliği yüksek bina bahçelerinin oranının yüksek olduğu, bu oranların hem 2012 yılı öncesinde inşa edilmiş hem de yenilenmiş binalarda birbirine yakın değerlerde olduğu görülmektedir. Özellikle yenilenmiş bina bahçelerinde yeraltı toprak kaybı olmasına ve su geçirimsizliğini olumsuz etkilemesine rağmen yapı üstü peyzaj düzenlemesi yoluyla elde edilmiş alanlarda farklı katmanlarda ve yüksek çeşitlilikte bitkisel bileşenlerin bulunması olumlu bir özellik olarak değerlendirilebilir. A Araştırma Alanında ise bitkisel çeşitlilik özelliği yüksek bina bahçelerinin oranı görece düşükken çiçekli bitki ve ağaççıkların bir arada olduğu fakat toprak-çim yüzeylerin yer almadığı bitkisel zenginlik özelliği orta-yüksek düzeyde olan bina bahçelerinin oranını artırmış olması dikkat çekmektedir. İki farklı bitkisel bileşenin yer aldığı orta-yüksek düzeydeki bahçelerin oranı özellikle yenilenmiş binaların bahçelerinde daha yüksektir (%56,3). Ayrıca bitkisel katman bulunmayan bina bahçelerinin oranının da

A Çalışma Alanındaki yenilenmiş bina bahçeleri arasında görece yüksek olması dikkat çekicidir (%27,1). D Çalışma Alanında ise bitkisel katmanı bulunmayan binaların oranı yüksektir (%31). Bununla birlikte ön ve yan bahçesi olmayan binalar da verisi olmayan olarak değerlendirilmiş olup

%53,4 oranı ile D Çalışma Alanında büyük bir kesimi oluşturmaktadır. Bu çalışma alanında dikkat çeken başka bir özellik ise sokak kotundan tespitleri yapılabilmiş olan bina bahçelerinde özellikle yenilenmiş binalar arasında toprak-çim yüzeylerin ve çiçekli bitki ya da ağaççıkları içeren temel

Tablo 4. Bina bahçelerinde orta ve alt katmanlarda ekolojik özellikler – yer örtücü, çiçekli bitkiler ve ağaççıklar varlığı ilke bitkisel zenginlik düzeyi

	Temel düzeyde bitkisel zenginlik (toprak-çim yüzey)		Orta düzeyde bitkisel zenginlik (çiçekli bitkiler veya ağaççıklar ile toprak-çim yüzey)		Orta-yüksek düzeyde bitkisel zenginlik (çiçekli bitkiler ve ağaççıklar arada)		Yüksek düzeyde bitkisel zenginlik (çiçekli bitkiler, ağaççıklar ve toprak-çim yüzey bir Arada)		Bitkisel katman bulunmayan		Verisi olmayan		Toplam		
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı
A	2012 öncesi mevcut yapı	1	1,2	9	10,5	28	32,6	31	36,0	15	17,4	2	2,3	86	100
	Yenilenmiş yapı	1	2,1	5	10,4	27	56,3	2	4,2	13	27,1	0	0,0	48	100
	Toplam	2	1,5	14	10,4	55	41,0	33	24,6	28	20,9	2	1,5	134	100
B	2012 öncesi mevcut yapı	7	3,5	25	12,5			127	63,5	26	13,0	15	7,5	200	100
	Yenilenmiş yapı	1	2,6	6	15,4			20	51,3	7	17,9	5	12,8	39	100
	Toplam	8	3,3	31	13,0			147	61,5	33	13,8	20	8,4	239	100
C	2012 öncesi mevcut yapı	0	0,0	2	1,4	38	26,8	76	53,5	24	16,9	2	1,4	142	100
	Yenilenmiş yapı	2	6,3	5	15,6	3	9,4	18	56,3	4	12,5	0	0,0	32	100
	Toplam	2	1,1	7	4,0	41	23,6	94	54,0	28	16,1	2	1,1	174	100
D	2012 öncesi mevcut yapı	1	0,4	19	7,4	0	0,0	17	6,6	77	30,1	142	55,5	256	100
	Yenilenmiş yapı	2	5,9	5	14,7	1	2,9	0	0,0	13	38,2	13	38,2	34	100
	Toplam	3	1,0	24	8,3	1	0,3	17	5,9	90	31,0	155	53,4	290	100
Toplam	2012 öncesi mevcut yapı	9	1,3	55	8,0	66	9,6	251	36,7	142	20,8	161	23,5	684	100
	Yenilenmiş yapı	6	3,9	21	13,7	31	20,3	40	26,1	37	24,2	18	11,8	153	100
	Toplam	15	1,8	76	9,1	97	11,6	291	34,8	179	21,4	179	21,4	837	100



Resim 4. Bina bahçelerinde farklı ekolojik katmanların birlikteliği ve bitkisel zenginlik düzeyi örnekleri.

düzye ve orta düzeyde bitkisel zenginlik içeren bina bahçelerinin tespit edilmiş olmasıdır (Tablo 4). Şekil 4'te bina bahçelerinde farklı ekolojik katmanların birlikteliği ve bitkisel zenginlik düzeyine ilişkin örnekler yer almaktadır.

Sonuç

Bu makalede 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamındaki riskli yapı uygulamaları yoluyla gerçekleştirilen parsel düzeyindeki bina yenilemelerinin konut çevrelerinin mekânsal ve ekolojik özellikleri üzerindeki etkileri incelenmiştir. Bakırköy merkez mahallerinde yer alan konut alanları örneğinde gerçekleştirilen araştırmada özellikle konut bahçelerine odaklanılmış, alan tespitleri yoluyla elde edilen verilerden yola çıkılarak bina bahçelerinin işlevleri, geçirimsizlik özellikleri ve ekolojik katmanlaşma düzeyleri incelenmiştir. Araştırma bulguları ile öncelikle araştırma

alanları olarak belirlenen konut alanlarında bina bahçelerinin işlevsel ve ekolojik özelliklerinin konut çevresinde çevresel kalitenin ve toplumsal yaşantının biçimlenişine etki eden karakteristikleri tanımlanmıştır. Diğer yandan bina yenileme süreçlerinin kentsel peyzajın işlevsel ve ekolojik bileşenlerinde yarattığı değişimler açıklanmıştır.

Elde edilen bulgular yenileme süreçlerinin konut çevrelerinin ekolojik özelliklerini su geçirimsizliği, ekolojik süreklilik ve bitkisel çeşitlilik bağlamında dönüştürmekte olduğunu göstermektedir. Yenilenmiş binaların bahçelerinde sert zeminlerin arttığı, buna paralel olarak doğal drenaj ve habitat özelliklerinin yitirildiği sonucuna varan tespitler elde edilmiştir. Yenilenmiş binalarda sıklıkla oluşturulmuş olan yeraltı otoparkları sebebiyle yaşanan toprak kaybı bina bahçelerinde ve konut çevresi genelinde su geçirimsizliğinin azalmasıyla sonuçlanmaktadır. Diğer yandan, ağaç çeşitliliği, bitkisel zenginlik

ve ekolojik katmanlaşma düzeyleri de yenileme süreçlerinden olumsuz etkilenmekte, bitkisel çeşitliliği yüksek bina bahçelerinin yerini daha sade ve sınırlı bitki ve ağaç varlığından oluşan bitkisel düzenlemeler almaktadır. Bununla birlikte yenilenmiş yapılar da yeraltı otoparklarıyla yaşanan toprak kaybına rağmen yapı üstü peyzaj düzenlemeleri yoluyla çeşitlilik taşıyan bitkisel katmanların yeniden oluşturulduğu görülmüştür. Bu girişimler sürdürülebilirliği ve sınırlılığı açısından tartışmalı da olsa ekolojik yapıdaki kayıpların iyileştirilmesine yönelik bir potansiyel oluşturmaktadır.

Dört alt araştırma alanına ilişkin bulgular karşılaştırmalı olarak değerlendirildiğinde, parsel büyüklüğü ve yapı düzeni gibi morfolojik özelliklerin konut bahçelerinin özelliklerini ve yenileme süreçleriyle birlikte dönüşümünün biçimini ve ölçeğini belirlediği görülmektedir. Ayrık yapı düzeninde ve görece büyük parsellerin yer aldığı konut çevrelerinde yenilenen konut binalarının bahçelerinde su geçirimsiz yüzeyler oluşurken, benzer yapı düzeninde olup parsel büyüklüklerinin daha az olduğu konut çevrelerinde yapı üstü peyzaj düzenlemeleriyle bitkisel zenginliğin kısmen yeniden oluşturulabildiği görülmüştür. Bitişik yapı düzeninde ve yüksek yoğunluklu konut çevrelerinde ise hem bahçe alanının yetersizliği hem de ekolojik katmanların olmayışı dikkat çekmektedir. Bu farklılıklar **parsel düzeyindeki yenilemelerin etkilerinin morfolojik koşullara bağlı olarak farklılaştığını** göstermektedir.

Araştırma bulguları, Bakırköy merkez mahalleleri örneğinde 6306 sayılı Kanun çerçevesinde gerçekleştirilen parsel düzeyindeki yenileme uygulamalarıyla, mevcut yapı düzeni ve yoğunluğu büyük ölçüde korunuyor olmasına rağmen, konut çevrelerinin ekolojik bağlamda dönüşmekte olduğunu göstermiştir. Birbirinden bağımsız tekil bina yenilemeleriyle gerçekleşen bu dönüşüm sürecinin bütüncül etkisi konut çevresinde ekolojik sürekliliği ve kentsel dirençliliği zayıflatacak niteliktedir.

Ayrıca konut alanı ölçeğinde değerlendirildiğinde, bina bahçelerinin ekolojik etkilerinin yanı sıra konut çevrelerinde toplumsal ilişkileri de biçimlendiren etkileri olmaktadır. Bina bahçelerinin bir parçası olan dinlenme alanları, bitki varlığını konu alan ortak bakım pratikleri ve bu pratiklerin komşuluk ilişkilerine ve gündelik yaşantıya yansımaları konut çevresinin kendine özgü toplumsal dokusunun bir parçası olarak değerlendirilmelidir. Yenilemelerle birlikte bu pratiklerin değişmekte, bahçelerin paylaşılan ve kullanılan mekanlar olma özelliği yerini estetik kaygılarla düzenlenmiş statik mekanlara dönüşme riskine bırakmaktadır.

Parsel düzeyindeki bina yenilemelerinin konut alanlarına ekolojik boyuttaki etkilerinin incelendiği

bu çalışma, yenileme süreçlerinin kentsel çevrede yarattığı yavaş ve sessiz, fakat çarpıcı bir dönüşümü görünür kılmaktadır. Günümüzde yaşanan yenileme süreci, yenilenen binaların yapısal kalitesini ve estetik özelliklerini önceliklendirerek sadece 6306 sayılı kanunun tanımladığı operasyonel adımlarla ilerlemekte ve bütüncül planlama ve tasarım kararlarının yönlendiriciliğinden uzak bir biçimde gerçekleşmektedir. Oysa **bütünleşik süreçleri dikkate almayan yenileme süreci, konut çevrelerinin ekolojik özelliklerini olumsuz etkileyebilmekte, diğer yandan kentsel dirençliliği konu alabilecek iyileştirmelerin gerçekleştirilmesine yönelik fırsatların da kaybedilmesine sebep olmaktadır.** Bu bağlamda bina bahçeleri gibi özel mülkiyetteki mikro ölçekli açık alanların konut alanı bütünündeki **yeşil altyapının bir parçası olarak ele alınması ve ekolojik anlamda sürekliliğin sağlanmasına yönelik tasarım kararlarının özendirilmesi** gerekmektedir.

Bina bahçeleri özel mülkiyet sınırları içerisindeki alanlar olmakla birlikte aynı zamanda içerdikleri ekolojik katmanlar çevresel ve görsel anlamlarda konut çevresine bütüncül katkılar sunmakta ve paylaşılan kamusal deneyimi zenginleştirmektedir. Bu çalışmada parsel düzeyindeki bina yenilemelerinin konut çevresi üzerindeki mekânsal, ekolojik ve toplumsal etkilerinin takip edilebilmesi amacıyla bina bahçelerine odaklanılarak **kamusal ile özel mülkiyet arasındaki bu ara ölçekteki açık alanların önemi** ortaya koyulmuştur. Bu yönüyle gelecek araştırmalarda geliştirilebilecek bir araştırma ölçeği ve konut çevresi bileşenleri ilişkilerine yönelik bir çerçeve tanımlanmıştır.

Gelecek çalışmalarda uzaktan algılama yöntemleri gibi farklı araştırma yöntemlerinin de kullanılmasıyla bu çalışmanın kısıtları gereği sadece sokak kotundan gözlemlenebilen bahçe alanlarının genişletilebilmesi, çalışmaya arka bahçelerin ve farklı kullanımlardaki açık alanların da dahil edilebilmesi ve ekolojik katmanlara ilişkin bütüncül değerlendirmelerin yapılabilmesi mümkün olabilecektir. Diğer yandan uzun erimli araştırma tasarımlarıyla yürütülecek çalışmalarla ekolojik katmanların zaman içindeki değişimi ve yenileme süreçlerinin farklı aşamalarıyla ilişkileri izlenebilecektir. Ayrıca kullanıcı pratikleri, toplumsal tercihler, komşuluk ilişkilerinin bina bahçeleriyle ilişkilerine yönelik araştırmalar da yenileme süreçleriyle elde edilen açık alanların toplumsal boyuttaki etkileri ve potansiyellerini de açığa çıkarabilecektir. Sonuç olarak, bu çalışma konut alanlarının dirençli ve ekolojik temelli biçimde dönüşebilmesi için, bina ölçeğinden konut alanı ölçeğine uzanan, yere özgü mekânsal, ekolojik ve toplumsal özellikleri dikkate alarak özellenen planlama ve kentsel tasarım kararlarının yönlendiriciliğinde, çok katmanlı bir yaklaşımın gerekliliğini vurgulamaktadır.

Açıklama ve teşekkür

Bu makalede yer alan bulgular Doç. Dr. Elif Kısar Koramaz tarafından yürütülmekte olan, İTÜ-BAP tarafından desteklenen, “Parsel Düzeyindeki Konut Yenilemelerinin Kentsel Çevre ve Yaşam Kalitesine Etkilerine Yönelik Planlama Stratejileri ve Eylemleri” başlıklı (ID- 45659 ve Proje Kodu: SDA-2024-45659) disiplinlerarası araştırma projesine dayanmaktadır. Araştırma Projesi kapsamında alan çalışması ve diğer aşamalarda görev alan İTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü öğrencileri Mert Sarı, Ecem Öykü Özşalab, Berke Kayalar, Elif Su Aydoğmuş, Elif Türker, Habibe Elif Kebapçı, Hatice Kübra Saraçoğlu, Sultan Belli, Mustafa Enez Horozcu, Kaan Efe Konmaz, Nilay Ece Birs-en, Beyza Ergür, Berfin Işıl Işık, Beyza Karadeniz, Busenur Bulduk, Huriye Zeynep Ece Sen, Betül Yaren Atçeken, Pınar Koç, Rümeyza Yıldırım, Taha Poyraz Bozok, Sare Pektaş ve İTÜ Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Programı öğrencisi Nurşen Nesil Güler’e katkılarından dolayı teşekkür ederiz.

Kaynaklar

- Bülbül Akın, B., & Türkün, A. (2025). Socio-spatial dynamics of class habitus: Reproduction of the middle class in Kozyatağı neighborhood. *Megaron*, 20(1), 52–70. <https://doi.org/10.14744/megaron.2025.55476>
- Cameron, R. W., Blanuša, T., Taylor, J. E., Salisbury, A., Halstead, A. J., Henricot, B., & Thompson, K. (2012). The domestic garden—Its contribution to urban green infrastructure. *Urban Forestry & Urban Greening*, 11(2), 129–137.
- Dennis, M., Barlow, D., Cavan, G., Cook, P. A., Gilchrist, A., Handley, J., & Lindley, S. (2018). Mapping urban green infrastructure: A novel landscape-based approach to incorporating land use and land cover in the mapping of human-dominated systems. *Land*, 7(1), 17.
- Eren Özkan, M., & Özçevik, Ö. (2015). Institutionalization of disaster risk discourse in reproducing urban space in Istanbul. *AIZ ITU Journal of the Faculty of Architecture*, 12(1), 221–241.
- Freeman, C., Dickinson, K. J., Porter, S., & Van Heezik, Y. (2012). My garden is an expression of me: Exploring householders’ relationships with their gardens. *Journal of Environmental Psychology*, 32(2), 135–143.
- Güney, K. M. (2022). Earthquake, disaster capitalism and massive urban transformation in Istanbul. *The Geographical Journal*, 1–14.
- Güzey, Ö. (2016). The last round in restructuring the city: Urban regeneration becomes a state policy of disaster prevention in Turkey. *Cities*, 50, 40–53. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2015.08.010>
- İBB. (2020). *İstanbul ili olası deprem kayıp tahminleri ilçe kitapçıkları*. İstanbul, Türkiye: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı. Retrieved from <https://deprezmizin.ibt.istanbul/guncelcalismalarimiz/#olasi-deprem-kayip-tahminler-le-ktapliklari>
- İPA. (2024). *Kentsel dönüşümde rezerv alan ve riskli alan kavramlarına dair değerlendirme* (Kent Gündemine Bakış Raporları). İstanbul, Türkiye: İstanbul Planlama Ajansı.
- İRAP. (2021). *İstanbul il afet risk azaltma planı*. İstanbul, Türkiye: İstanbul Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü. Retrieved from https://istanbul.afad.gov.tr/kurumlar/istanbul.afad/PDF-Dosyalar/irap_istanbul.pdf
- Kısar Koramaz, E. (2017). A research design for understanding social dimension of property-led regeneration in Istanbul. In *AESOP Annual Congress 2017* (Lisbon, Portugal).
- Kısar Koramaz, E., & Pektetik, U. (2025). Exploring housing renewal through residential satisfaction: Insights from the Istanbul case. *Open House International*, 1–18. <https://doi.org/10.1108/OHI-06-2023-0152>
- Kısar Koramaz, E., Koramaz, T. K., & Özer, Ö. (2018). Urban transformation through property-led regeneration: A case of building renewals in Istanbul. *AIZ ITU Journal of the Faculty of Architecture*, 15(2), 183–196.
- Loram, A., Warren, P., Thompson, K., & Gaston, K. (2011). Urban domestic gardens: The effects of human interventions on garden composition. *Environmental Management*, 48(4), 808–824.
- Markoç, I. (2020). Stakeholders’ resistance in single building renewal: Bağdat Avenue, Istanbul. *Journal of Research on Humanities and Social Sciences*, 10(6).
- Pektetik, U. (2021). *Konut memnuniyeti ve konut yenilemelerine ilişkin kullanıcı değerlendirmeleri: Bakırköy ve Kadıköy örnekleri* (Yüksek lisans tezi). İstanbul Commerce University, Institute of Science and Technology, İstanbul, Türkiye.
- Pektetik, U., & Kısar Koramaz, E. (2019). Housing renewals in Istanbul and transformation of the housing interior: User evaluation. In *ENHR 2019 – European Network of Housing Research* (Athens, Greece).
- Persson, A. S., Hederström, V., Ljungkvist, I., Nilsson, L., & Kendall, L. (2023). Citizen science initiatives increase pollinator activity in private gardens and green spaces. *Frontiers in Sustainable Cities*, 4, 1099100.
- Smith, R. M., Gaston, K. J., Warren, P. H., & Thompson, K. (2005). Urban domestic gardens (V): Relationships between landcover composition, housing and landscape. *Landscape Ecology*, 20(2), 235–253.
- Tarakçı, S., & Olcay, G. P. (2024). Importance of indicators in sustainable urban transformation: The Bağcılar (Istanbul) sustainability index experience. *Journal of Design for Resilience in Architecture and Planning*, 5(3), 327–341.
- Türk, S. S. (2021). Three key issues of urban renewal: Approaches for Turkey. *Journal of Design for Resilience in Architecture and Planning*, 2(2), 206–221.
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2023). *Sosyoekonomik seviye 2023*. Retrieved July 2025, from <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Sosyoekonomik-Seviye-2023-57942>